

ADLERGARTEN, Winterthur Dossier Bauprojekt 21/08/2025

Julian C. Fischer Architekten



Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten Winterthur

Dossier Bauprojekt August 2025

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

Inhaltsübersicht

1.	Situationsplan	4
2.	Architekturpläne	6
	a. Umbau	7
	b. Neubau	19
3.	Landschaftsarchitekturpläne	33
4.	Visualisierung	36
5.	Farb- /Materialkonzept	43
	a. Farb-/Materialkonzept Fassade	44
	b. Farb-/Materialkonzept ENB	48
	c. Farb-/Materialkonzept AZA	54
6.	Teilobjekte und Baubeschriebe	59
	a. Übersicht Teilobjekte	60
	b. Teilobjekt 1 Erweiterungsneubau ENB	63
	c. Teilobjekt 2 Umbau Hauptgebäude HG	111
	d. Teilobjekt 5 Automatischer Warentransport AWT	137
	e. Teilobjekt 6 Kalte Linie	145
7.	Kostenvoranschlag +/-10%	154
8.	Terminprogramm	189
9.	Baustelleninstallationspläne	192

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

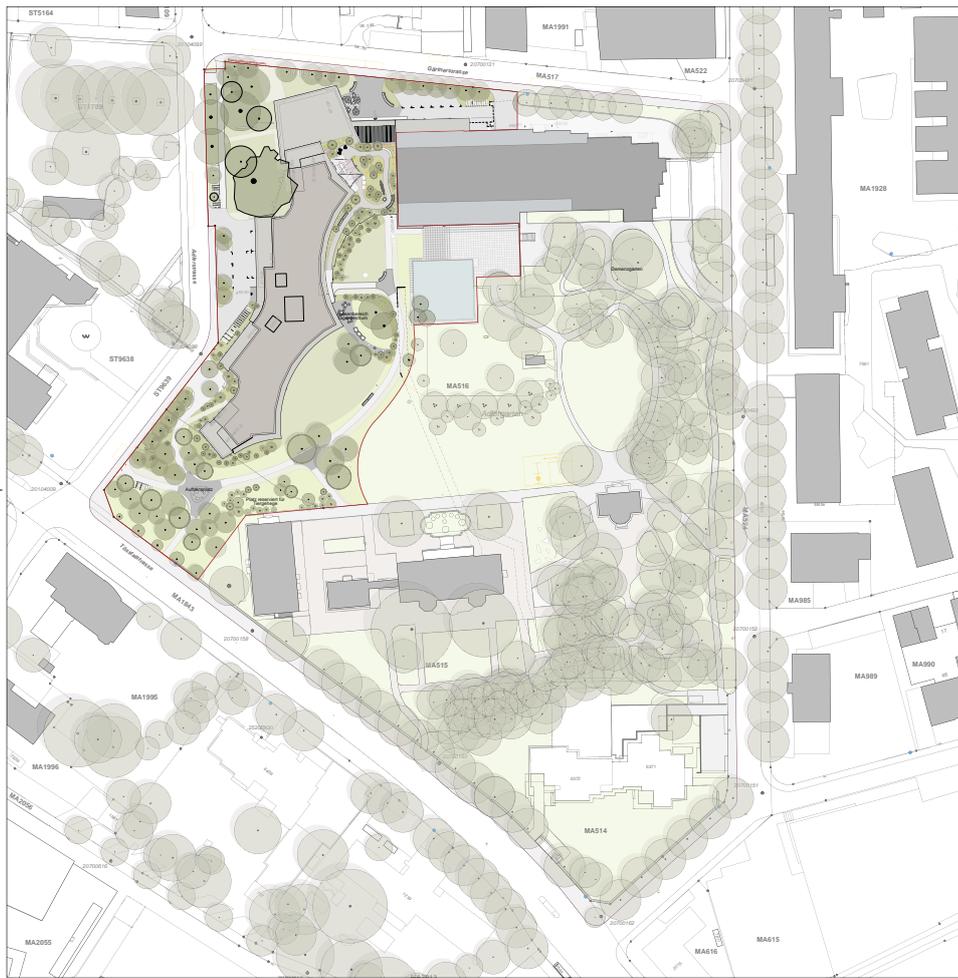
Inhaltsübersicht

10.	weiterführende Baubeschriebe.....	196
a.	Landschaftsarchitektur	197
b.	Tragwerk	207
c.	Holzbau	229
d.	Fachkoordination HLKS.....	235
e.	Elektroplanung	270
f.	Kälteplanung	291
11.	Kontaktliste.....	309

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

1. Situationsplan



Hauptverträge	Platznummer	Platzname	Datum
Auftraggeber	1	ADL 0001 Adlergarten	18.04.25
Auftrag	1	ADL 0001 Adlergarten	18.04.25

Legende	
	Bestandlungsflächen
	Flächen 70/21 843 m ²
	Flächen 70/22 1126 m ²
	Streifenbreite
	Flächenbreite 3,5 m

Bezeichnung	
	Baumbestand
	Baum neu
	Strauchgruppen
	Kletterpflanzen

Oberflächen	
	Asphalt / Gussasphalt
	Asphalt mit höherer Gerinnelastigkeit gestrichelt
	Asphalt / Gussasphalt mit und gestrichelt
	Bauwerksteine
	Pflaster
	Baumwurzeln / Baumrücken
	Strauchflächen mit Sträucher und Büschen
	Flächen für Vegetation im Bereich des Gebäudes
	Austragung

0 10 20 30 40 50 60

Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
Gärnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Stadt Winterthur

Bauprojekt
Situationsplan 1:500

Stich	01/24	Projekt	2024.01.20	Druck	1:500
Autor	Julian C. Fischer Architekten				
Standort	Gärnerstrasse 1, 8400 Winterthur				
© 2024 Julian C. Fischer Architekten, Winterthur					

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

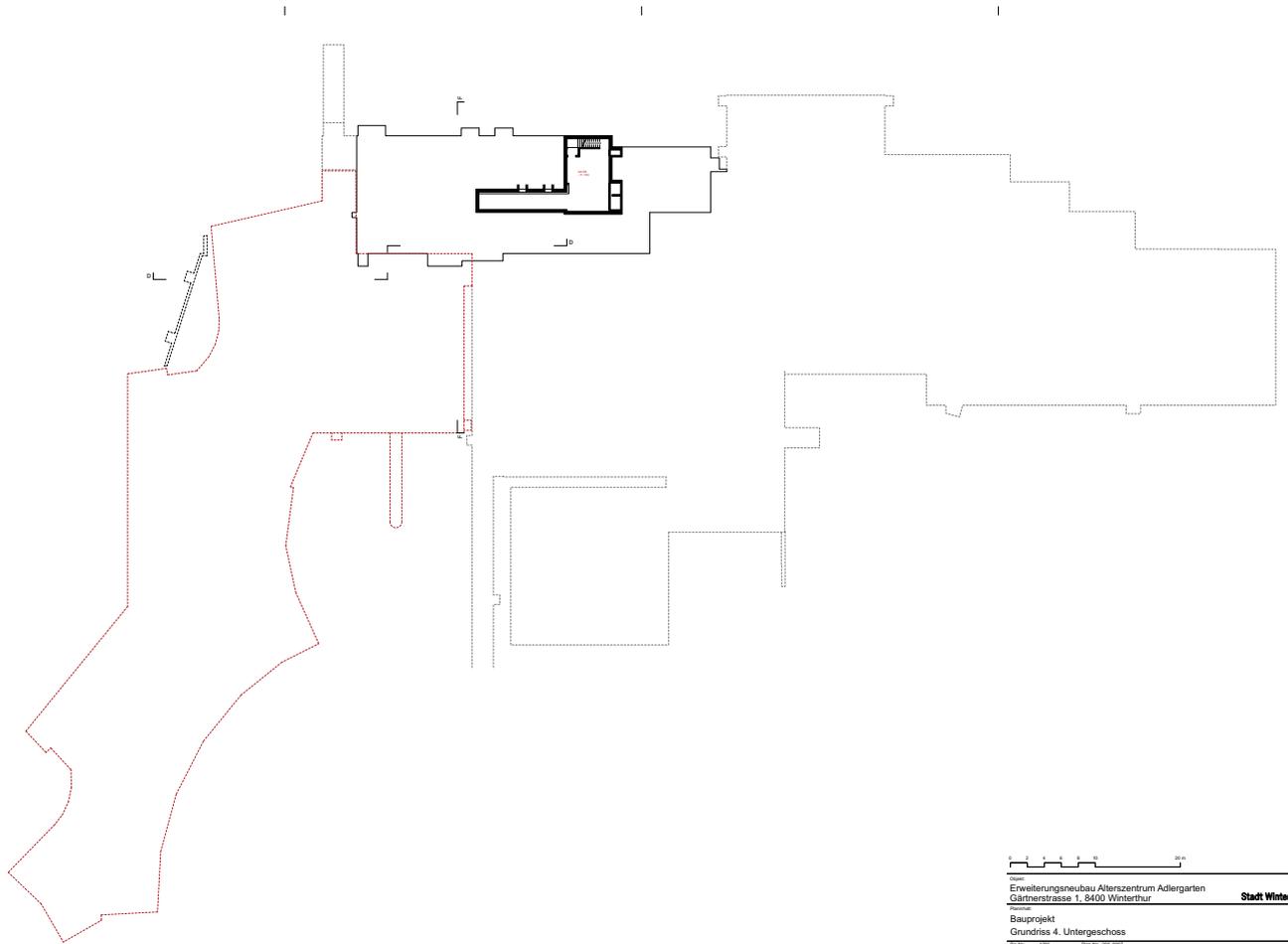
2. Architekturpläne

- a. Umbau
- b. Neubau

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

a. Umbau





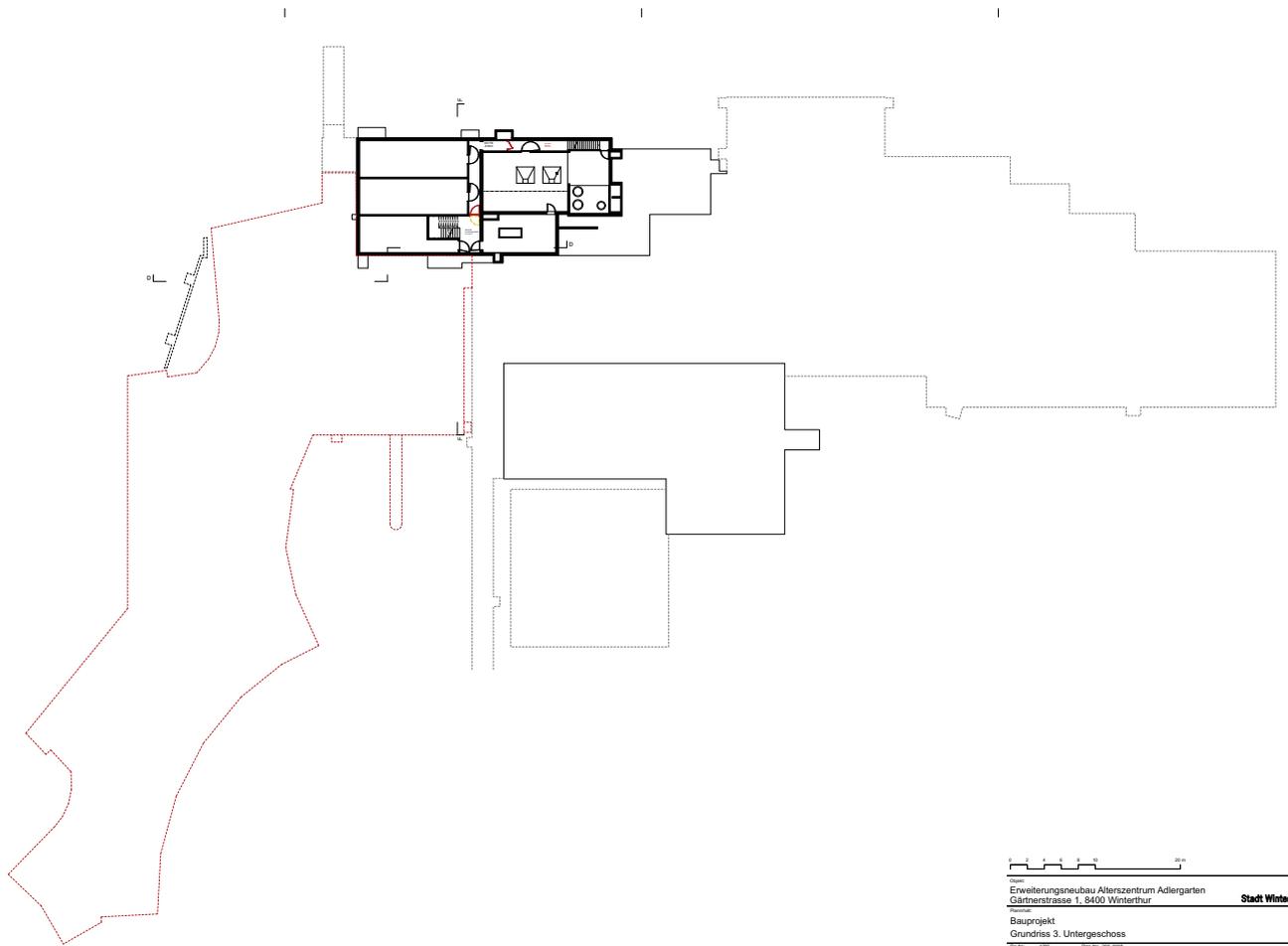


Objekt:
 Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
 Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur



Bauprojekt:
 Grundriss 4. Untergeschoss Mst. 1:200

Architekt:	Projektant:	Datum:
Kunde:	Standort:	Blatt:
Zeichner:	Kontaktperson:	Blattzahl:
Korrigent:	Kontaktadresse:	Blattgröße:



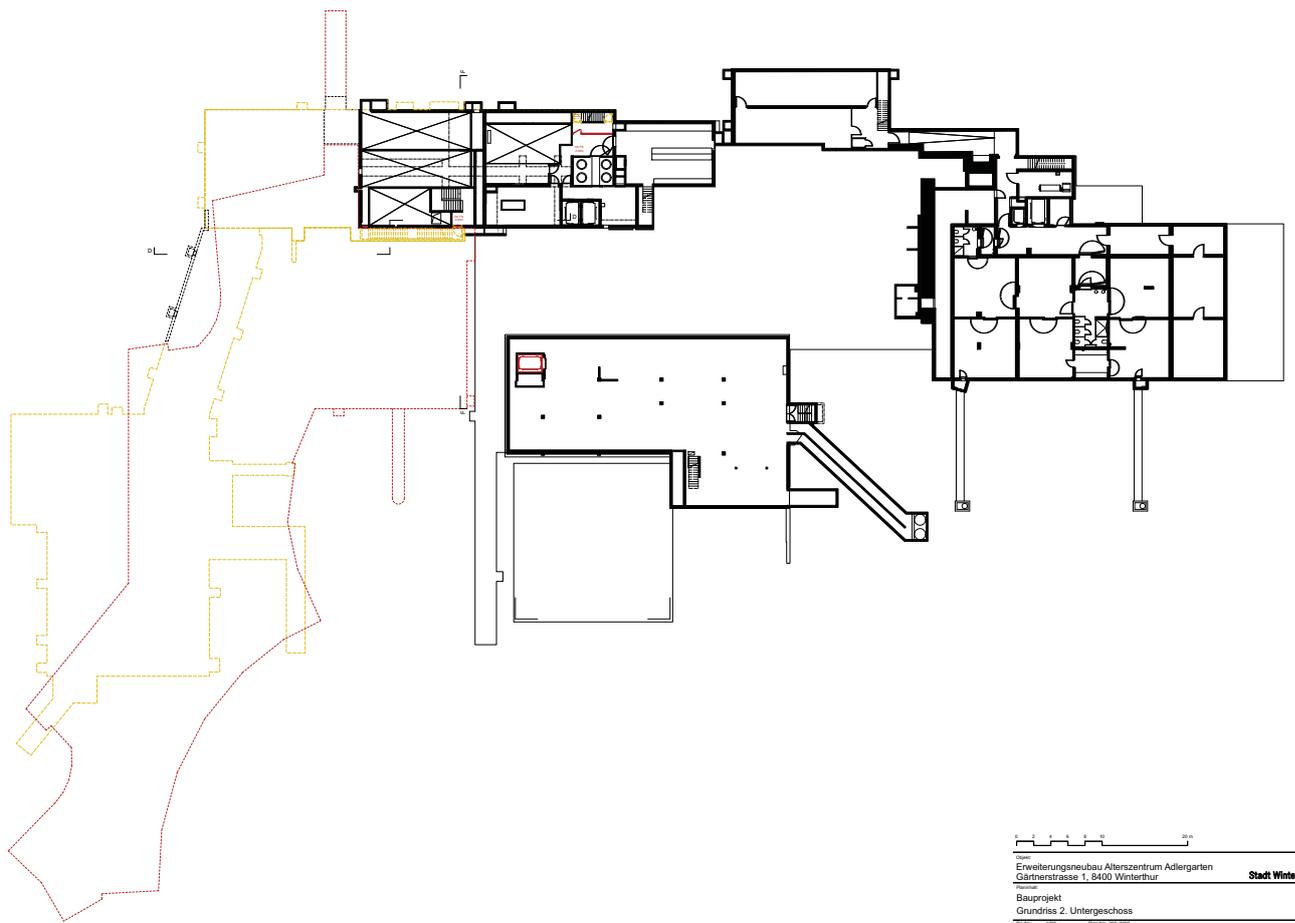



Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
Gärtnersstrasse 1, 8400 Winterthur

Stadt Winterthur


Bauprojekt
 Grundriss 3. Untergeschoss Mst. 1:200

Architekt	Julian C. Fischer Architekten	Projekt	2022
Stand	2023	Zeichner	2023
<small> Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung. </small>			



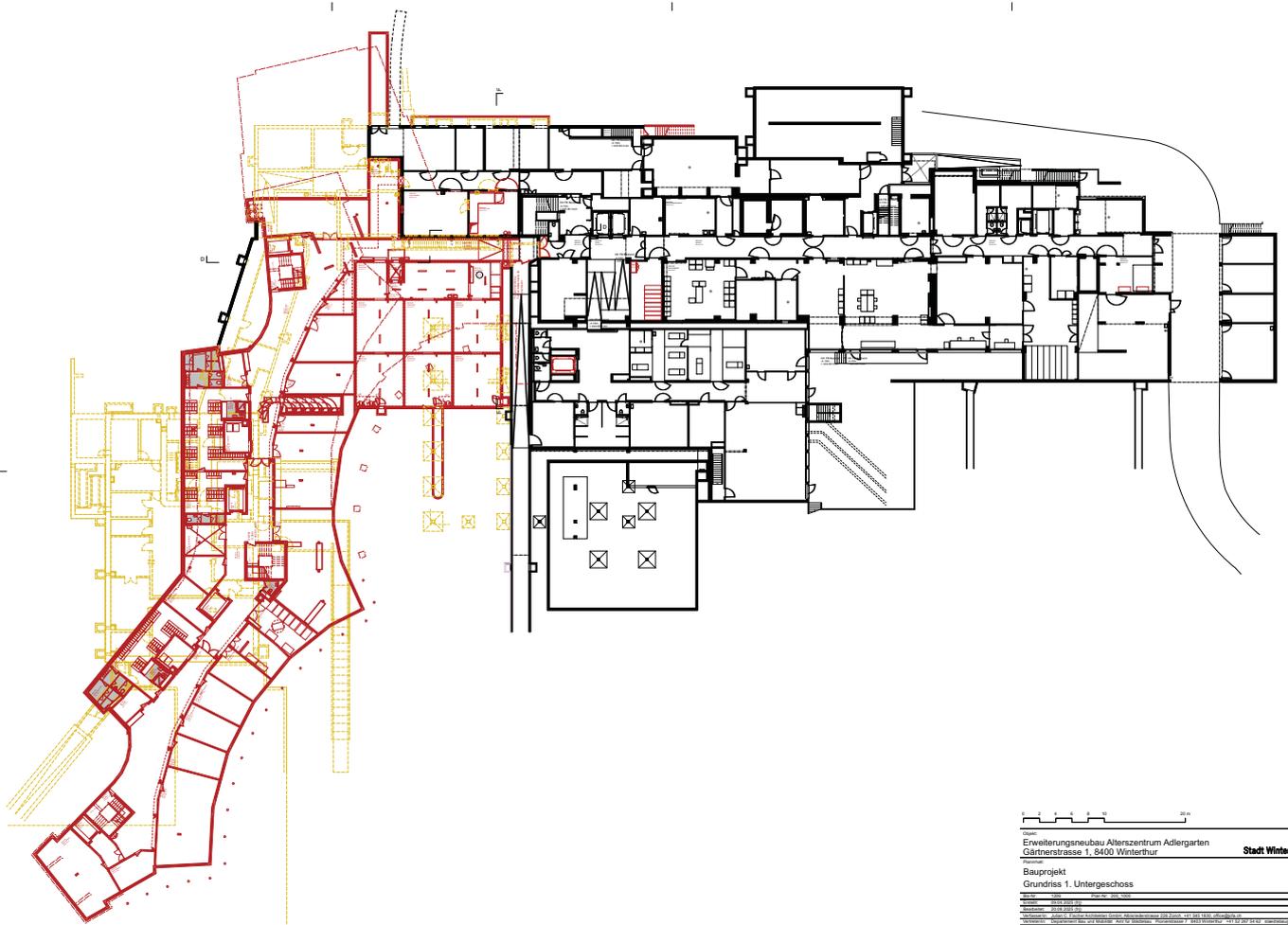
0 2 4 6 8 10 20 m
 Nord

Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
 Gärtnersstrasse 1, 8400 Winterthur

Stadt Winterthur

Bauprojekt
 Grundriss 2. Untergeschoss

Maßstab: 1:200
 Datum: 21.08.2025
 Blatt: 10



0 2 4 6 8 10 20 m
 N

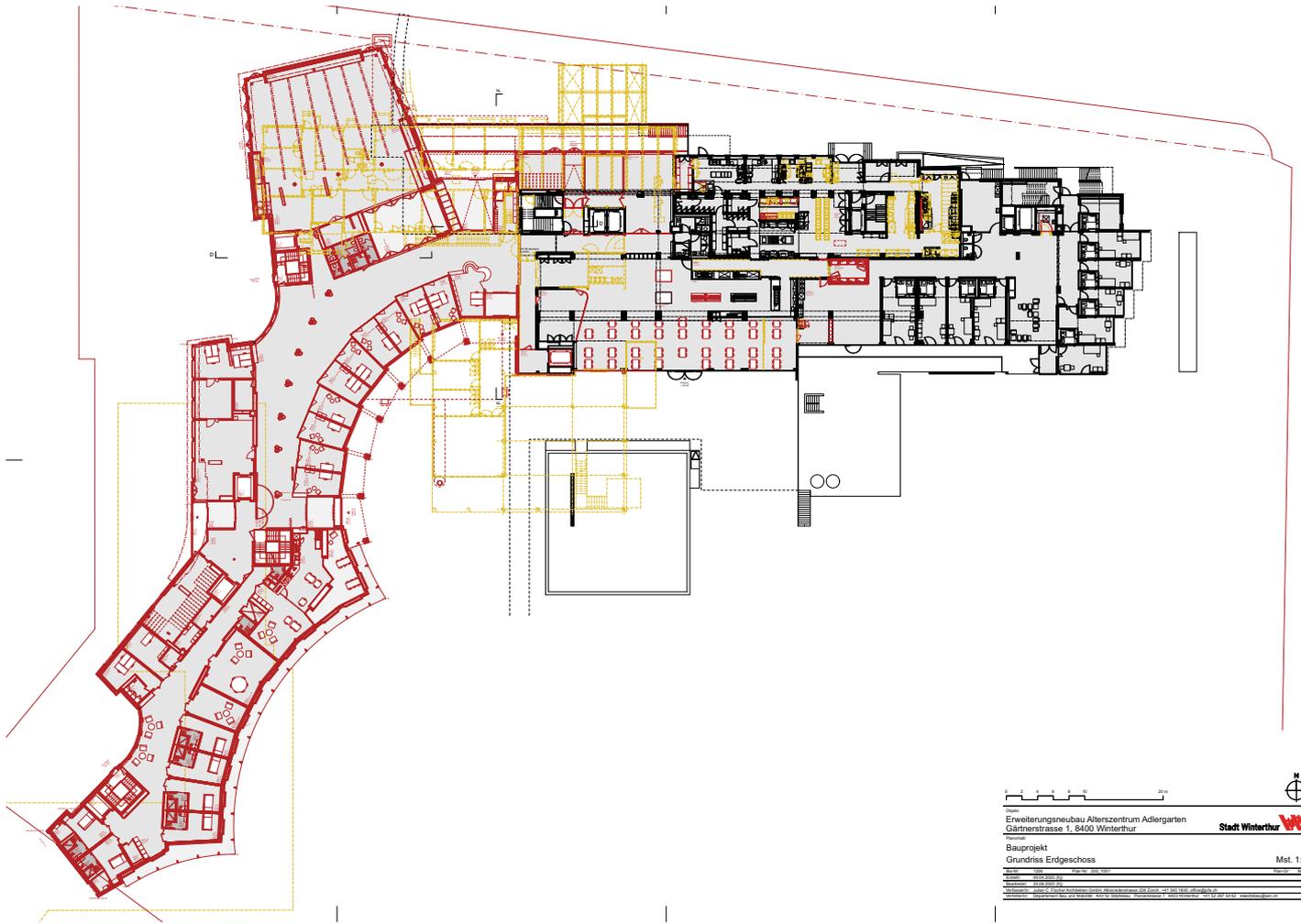
Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
 Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Stadt Winterthur

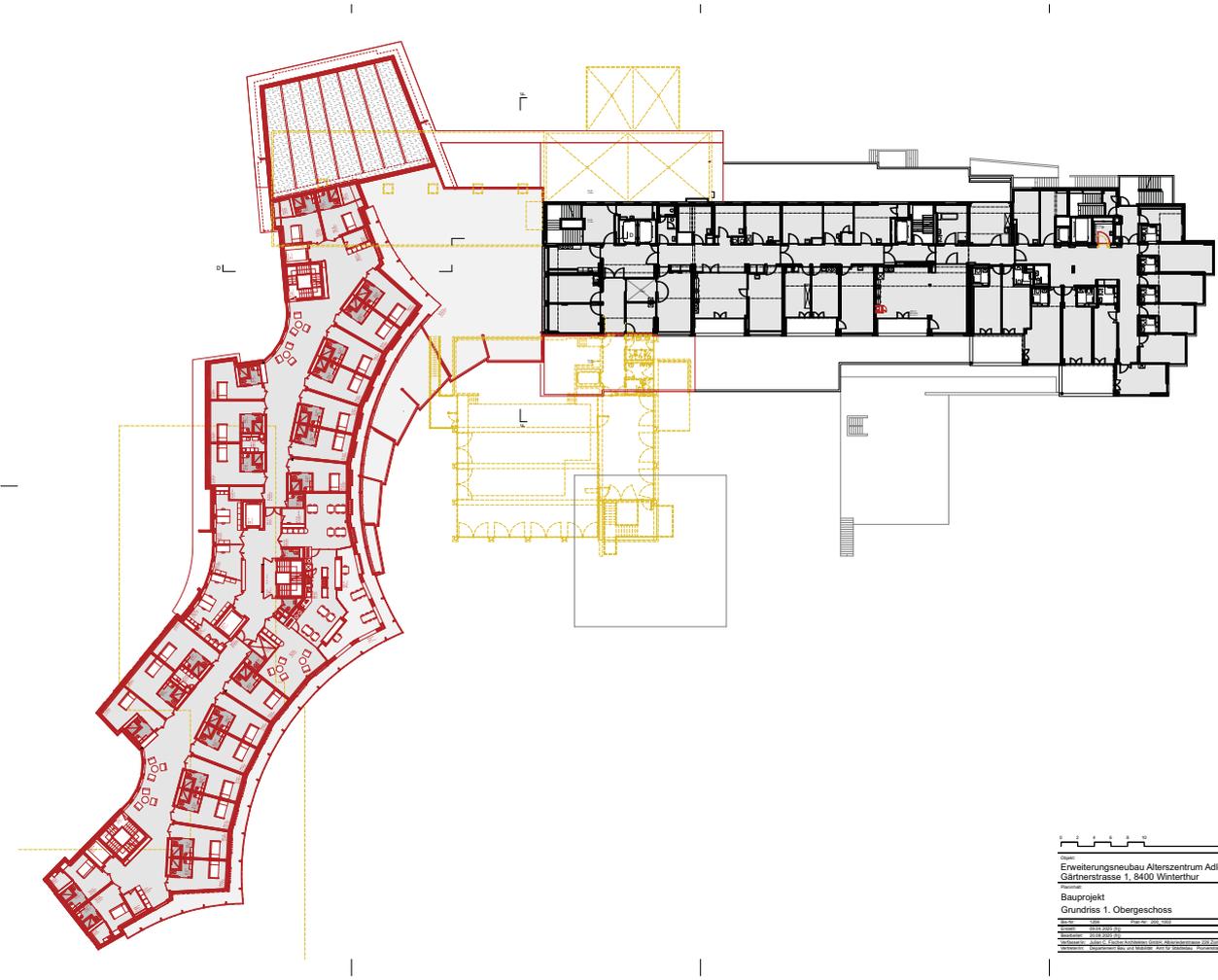
Bauprojekt
 Grundriss 1. Untergeschoss

Met. 1:200

Architekt	Julian C. Fischer Architekten
Standort	Winterthur, Adlergarten
Datum	21.08.2025
Blatt	1 von 1



0 2 4 6 8 10 20 m
 Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
 Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur
Stadt Winterthur 
 Bauprojekt
 Grundriss Erdgeschoss Mst. 1:200
 Datum: 2023.08.21
 Zeichner: J. C. Fischer
 Gezeichnet: 2023.08.21
 Geprüft: 2023.08.21
 Besondere:



0 2 4 6 8 10 20 m
 

Auftraggeber: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur
 

Bauprojekt: **Grundriss 1. Obergeschoss** Mst. 1:200

Datum: 21.08.2025
 Zeichner: J. C. Fischer
 Gezeichnet: 21.08.2025
 Geprüft: J. C. Fischer

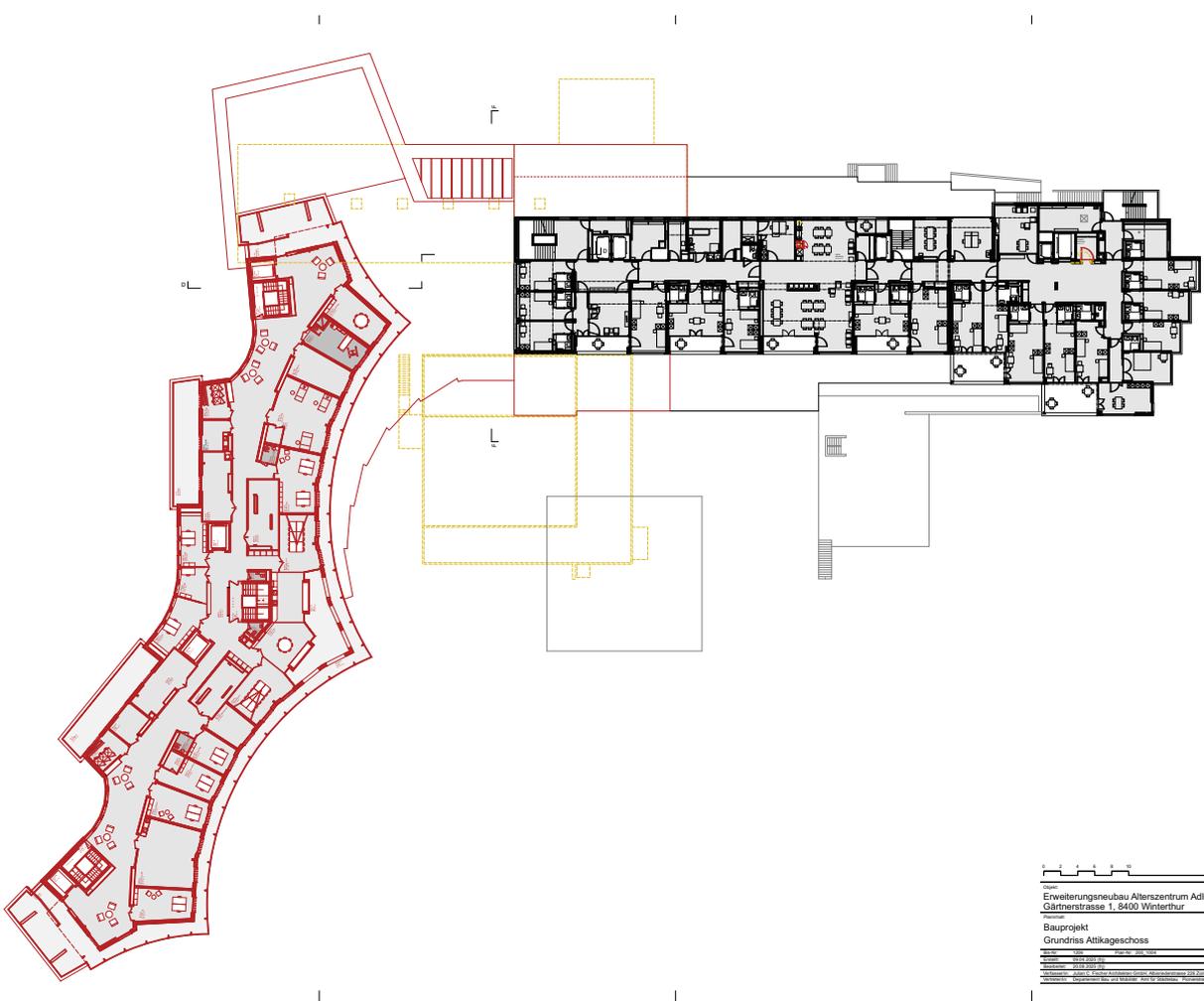


0 2 4 6 8 10 20 m
 

Auftraggeber: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur
 

Bauprojekt: **Grundriss 2.-5. Regelgeschoss** Mst. 1:200

Datum: 2023-08-25
 Zeichner: J. C. Fischer
 Gezeichnet: 2023-08-25
 Geprüft: J. C. Fischer



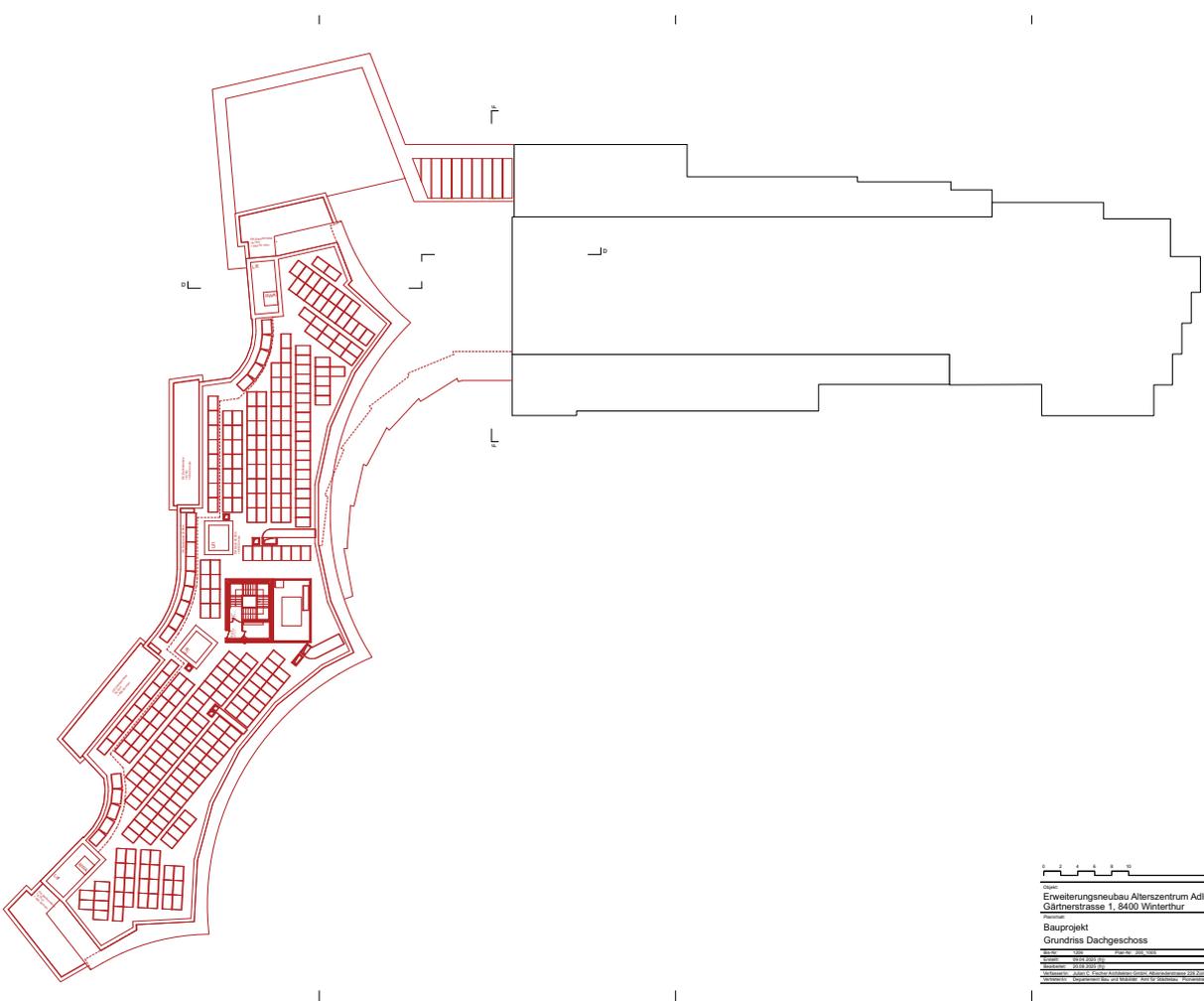



Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
 Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Stadt Winterthur 

Bauprojekt
 Grundriss Attikageschoss Mst. 1:200

Architekt	Julian C. Fischer Architekten	Projekt	01/19
Architektin	Julia Fischer	Stand	01/20
Architekt	Julian C. Fischer	Stand	01/20
Architektin	Julia Fischer	Stand	01/20
Architekt	Julian C. Fischer	Stand	01/20
Architektin	Julia Fischer	Stand	01/20



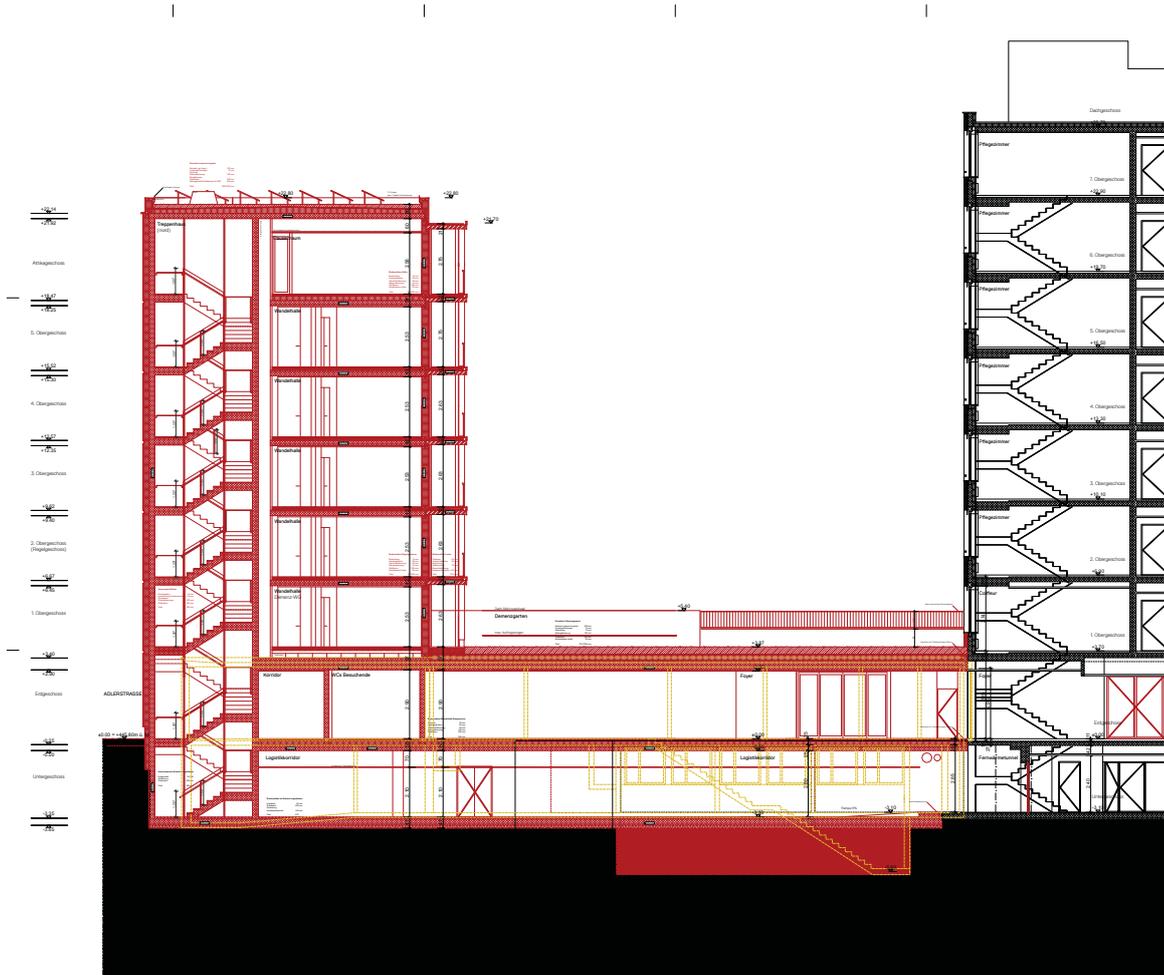



Objekt:
 Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
 Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Stadt Winterthur 

Bauprojekt
 Grundriss Dachgeschoss Mst. 1:200

Architekt	Julian C. Fischer Architekten	Projekt	2022
Stand	2023	Blatt	01/10
<small> Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung. </small>			





 Erstellung: **Stark Winterthur**

 Bauprojekt: **Stark Winterthur**

 Blatt: **00**

 Maßstab: **M 1:50**



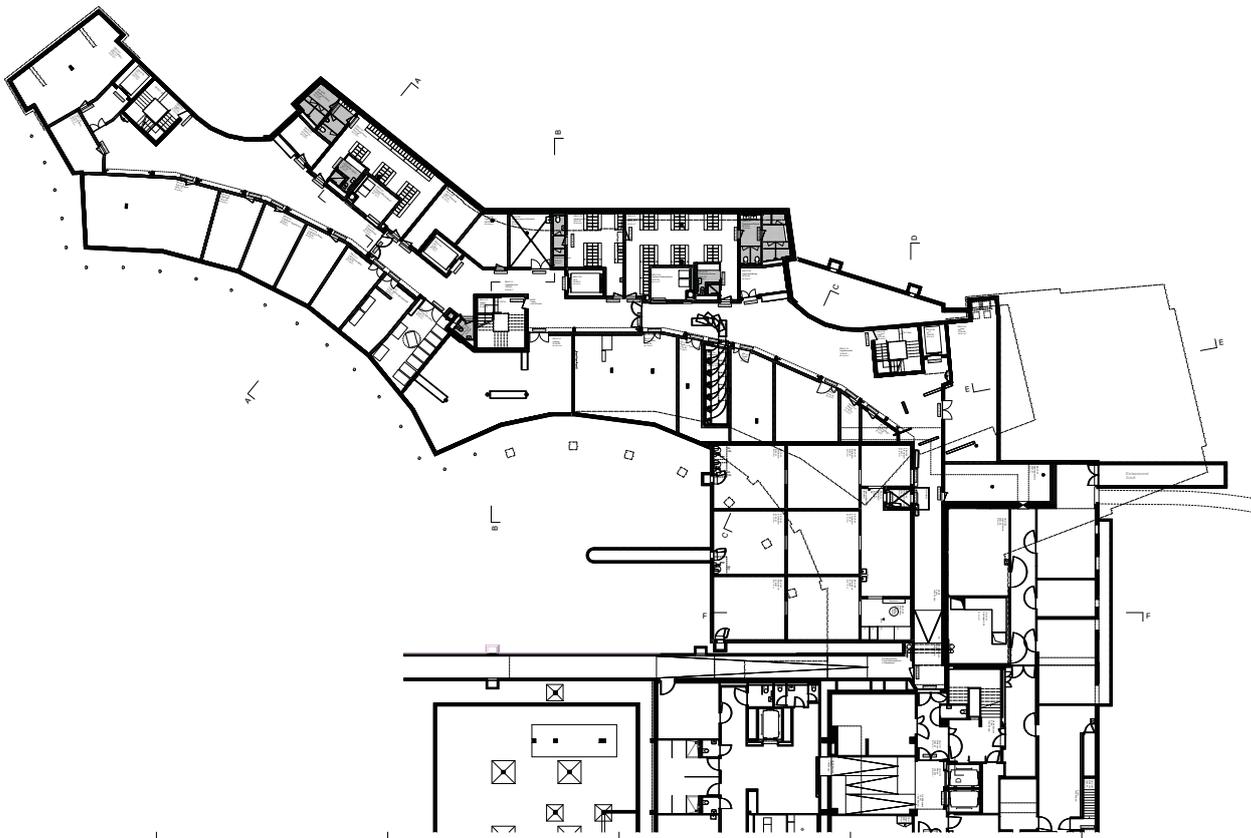


 Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Adlergartenstrasse 1, 8400 Winterthur **Stadt Winterthur**

 Raumjahr
 Schnitt FF Mst. 1:50

ADLERGARTEN, Winterthur
Dossier Bauprojekt 21/08/2025

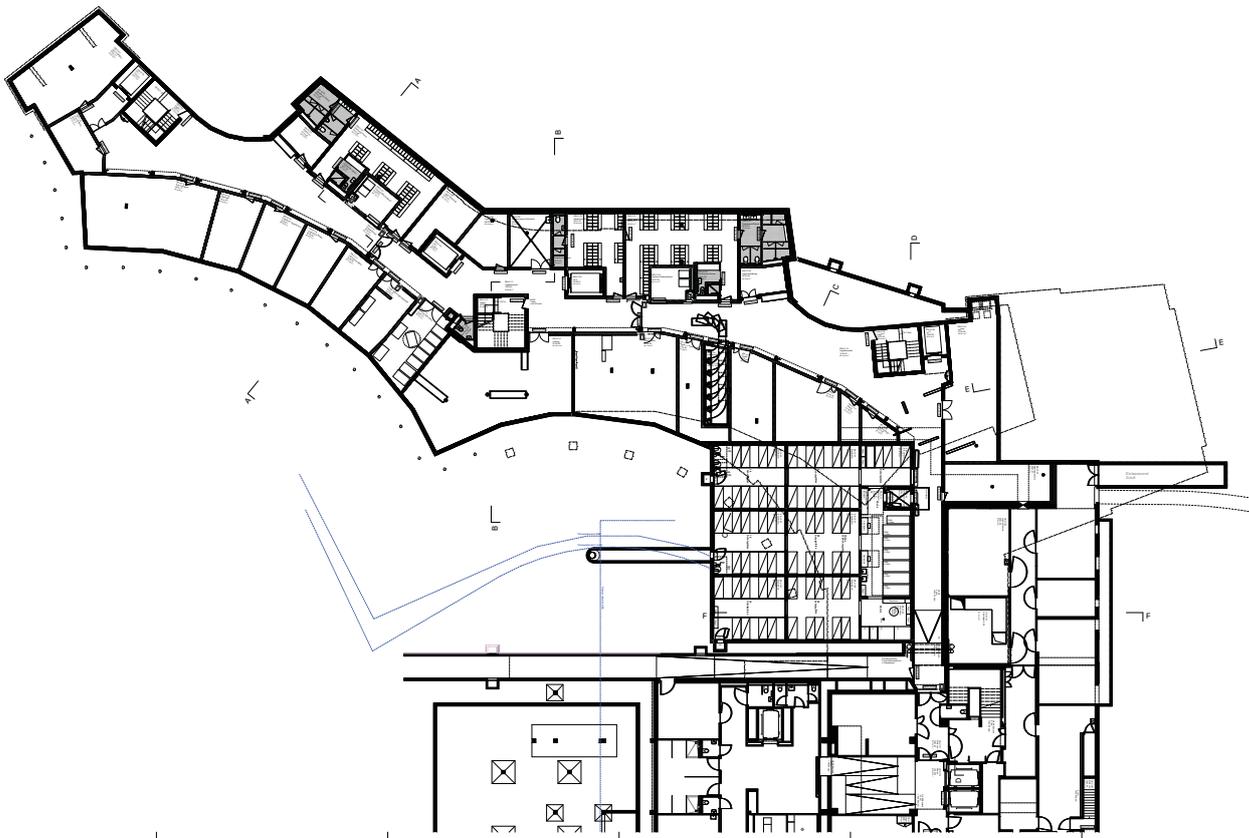
b. Neubau



Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
Adlergartenstr. 1, 8600 Winterthur
Bauplan
Grundriss 1. Untergeschoss Fliesenabdeckung

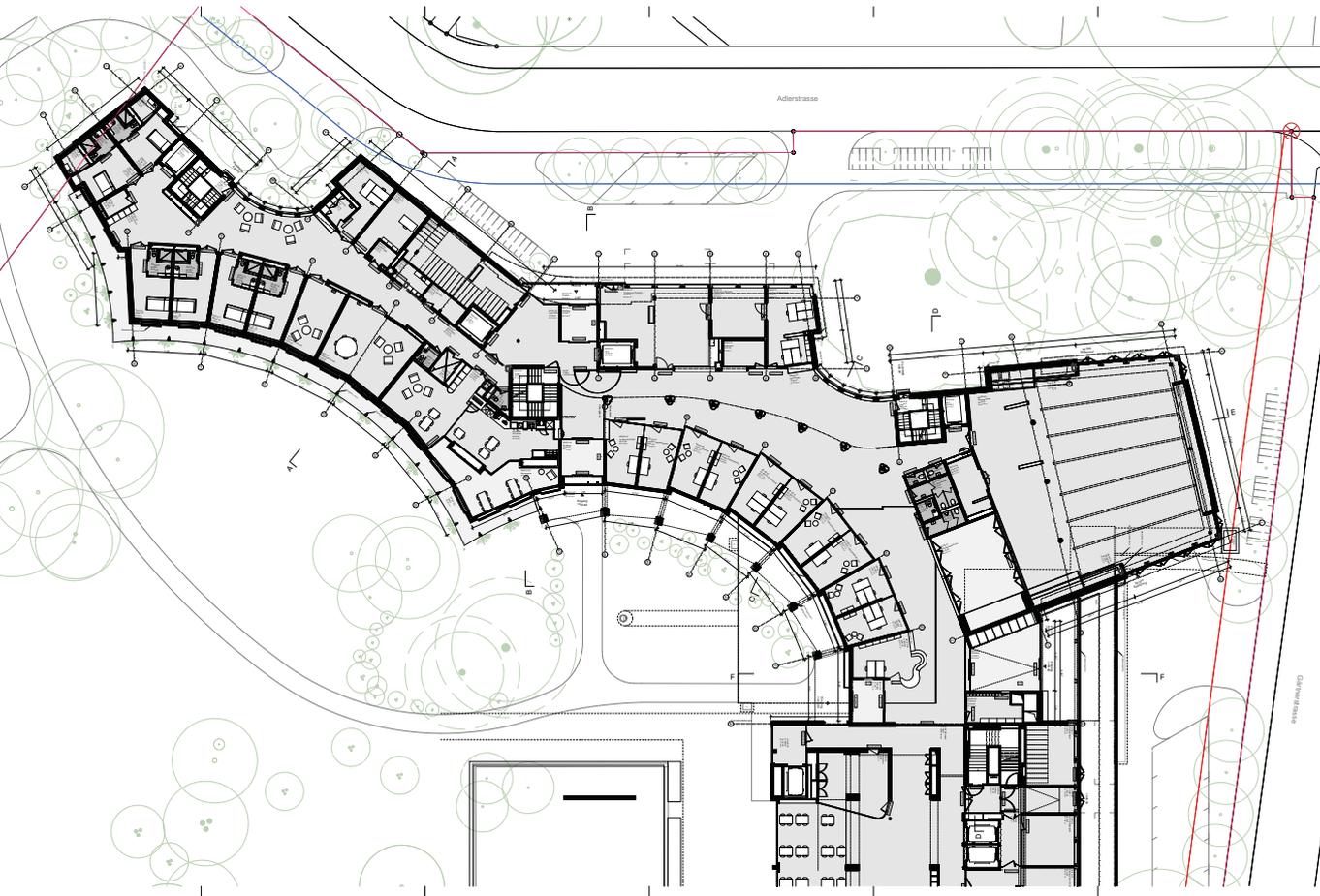
Stad Winterthur

Mehr 1:100



Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Adlergartenstr. 1, 8400 Winterthur
 Bauplan
 Grundriss 1. Untergeschoss Südostansicht

Maßstab: 1:100
 11.11.2025



	
Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten	
Adlergartenstr. 1, 6500 Winterthur	
Bauplanlage	Maßstab 1:100
Grundriss Erdgeschoss	
	





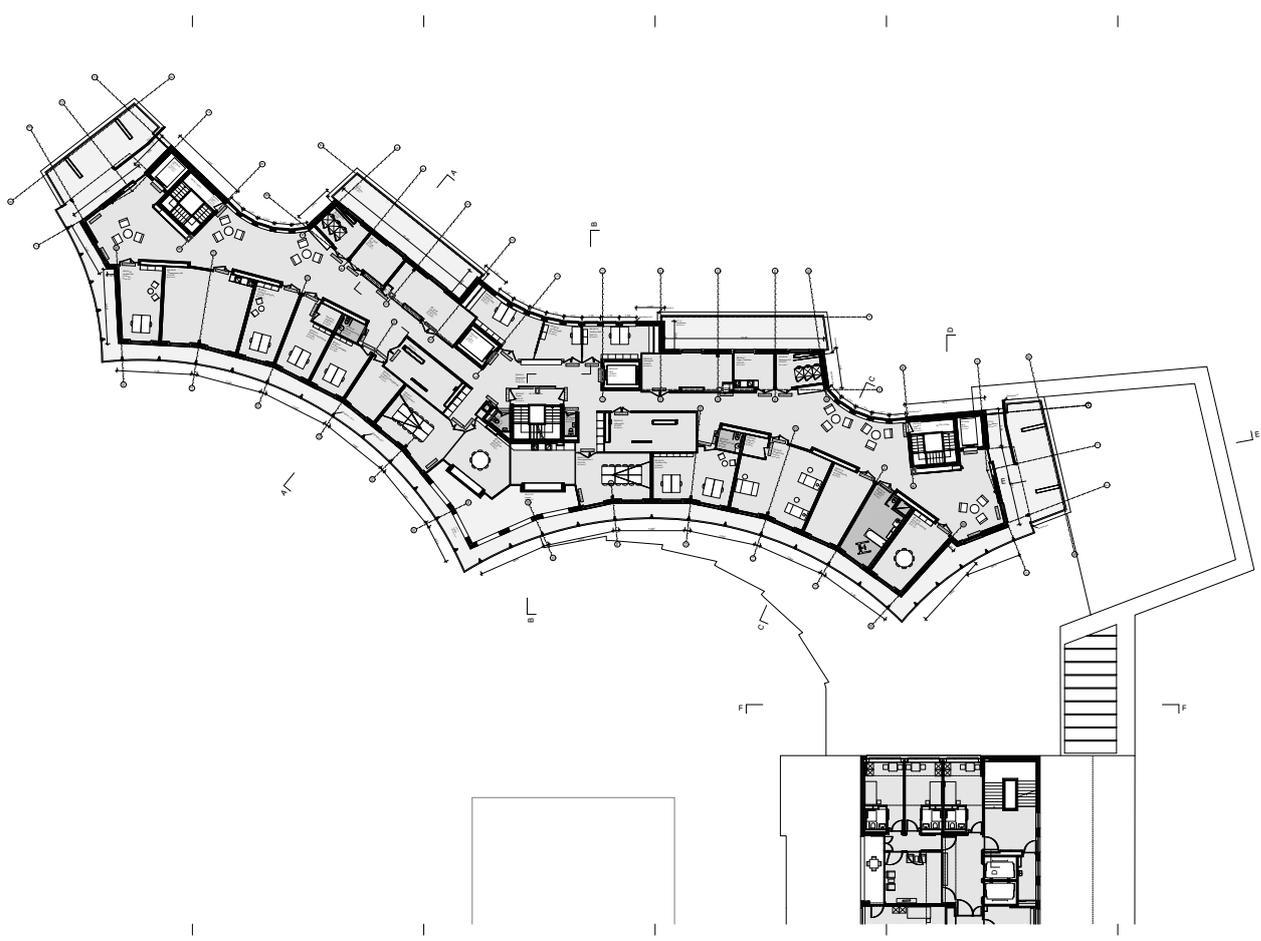
 Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Adlergartenstr. 1, 8400 Winterthur
 Bauplan
 Grundriss 1. Obergeschoss
 Maß 1:100







 Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Adlergartenstr. 1, 8500 Winterthur
 Bauprojekt
 Grundriss 2.-8. Regelgeschoss
 Maß 1:100



 Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Adlergartenstr. 1, 8500 Winterthur
 Bauplan
 Grundriss Adlergartenstr. 1
 Maß 1:100

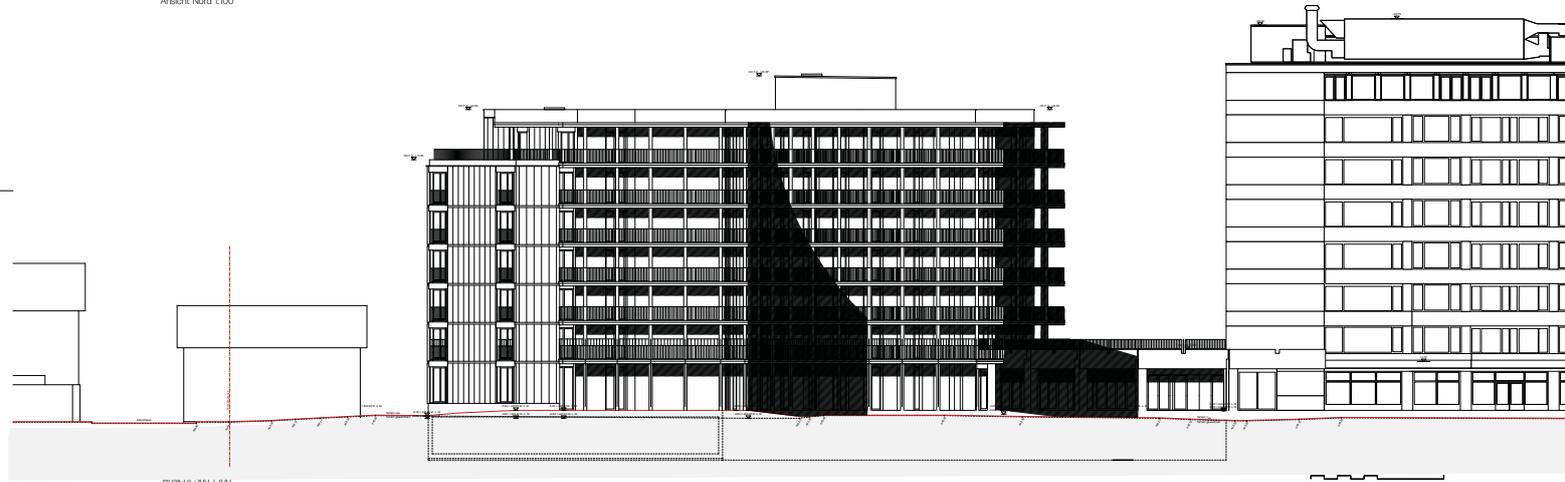




 Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Adlergartenstr. 1, 8500 Winterthur
 Bauplan
 Grundriss Dachgeschoss
 Maß 1:100



Ansicht Nord 1:100

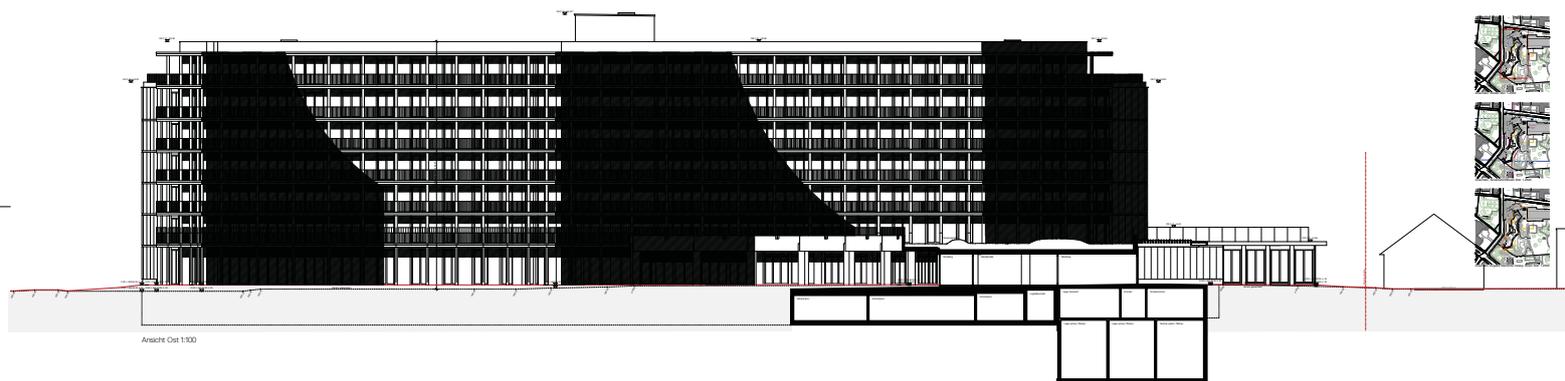


Ansicht Süd 1:100

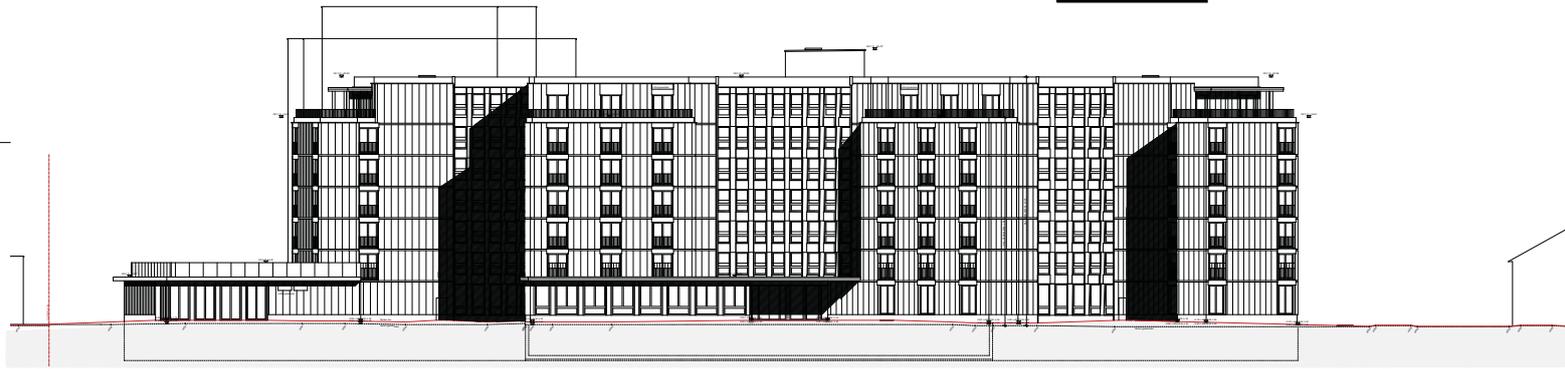
Julian C. Fischer Architekten, ADLERGARTEN, Winterthur, 21/08/2025 Seite 27
Verkleinert auf A3

Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
Grenzstrasse 1, 8450 Winterthur
Seitengiebel
Ansicht Nord und Süd
Mst. 1:100
1:2500



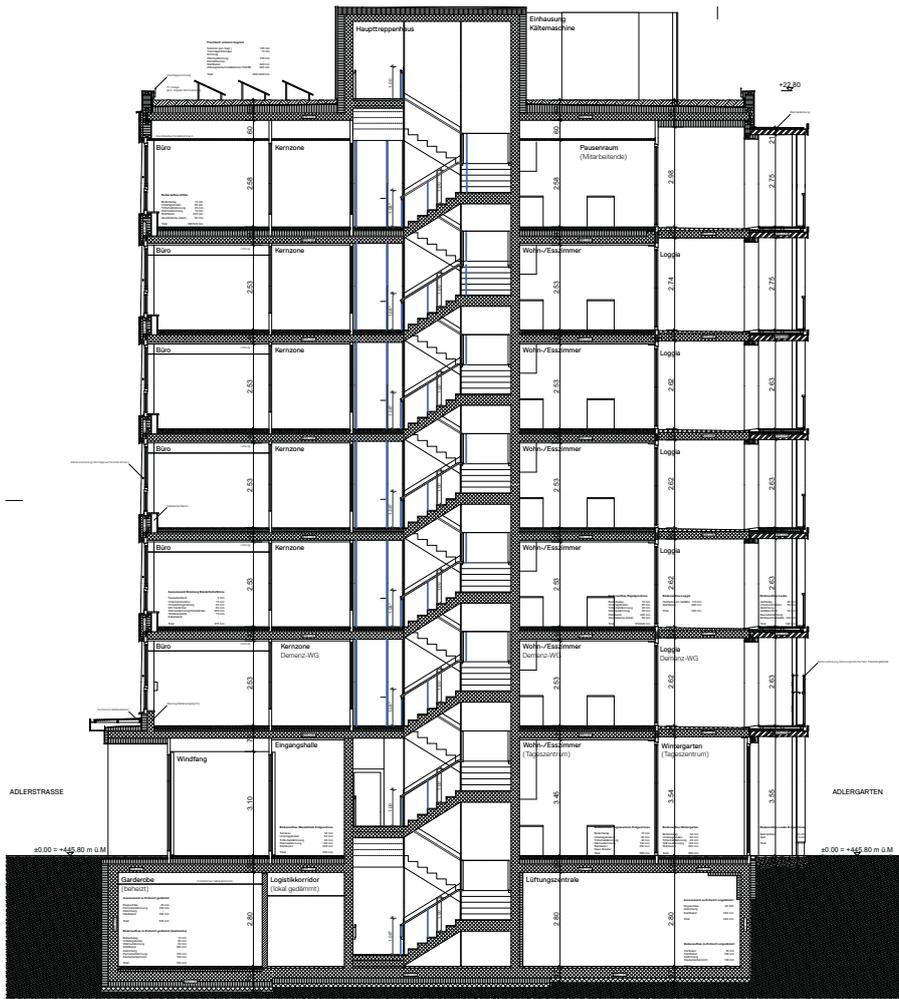


Ansicht Ost 1:100



Ansicht West 1:100

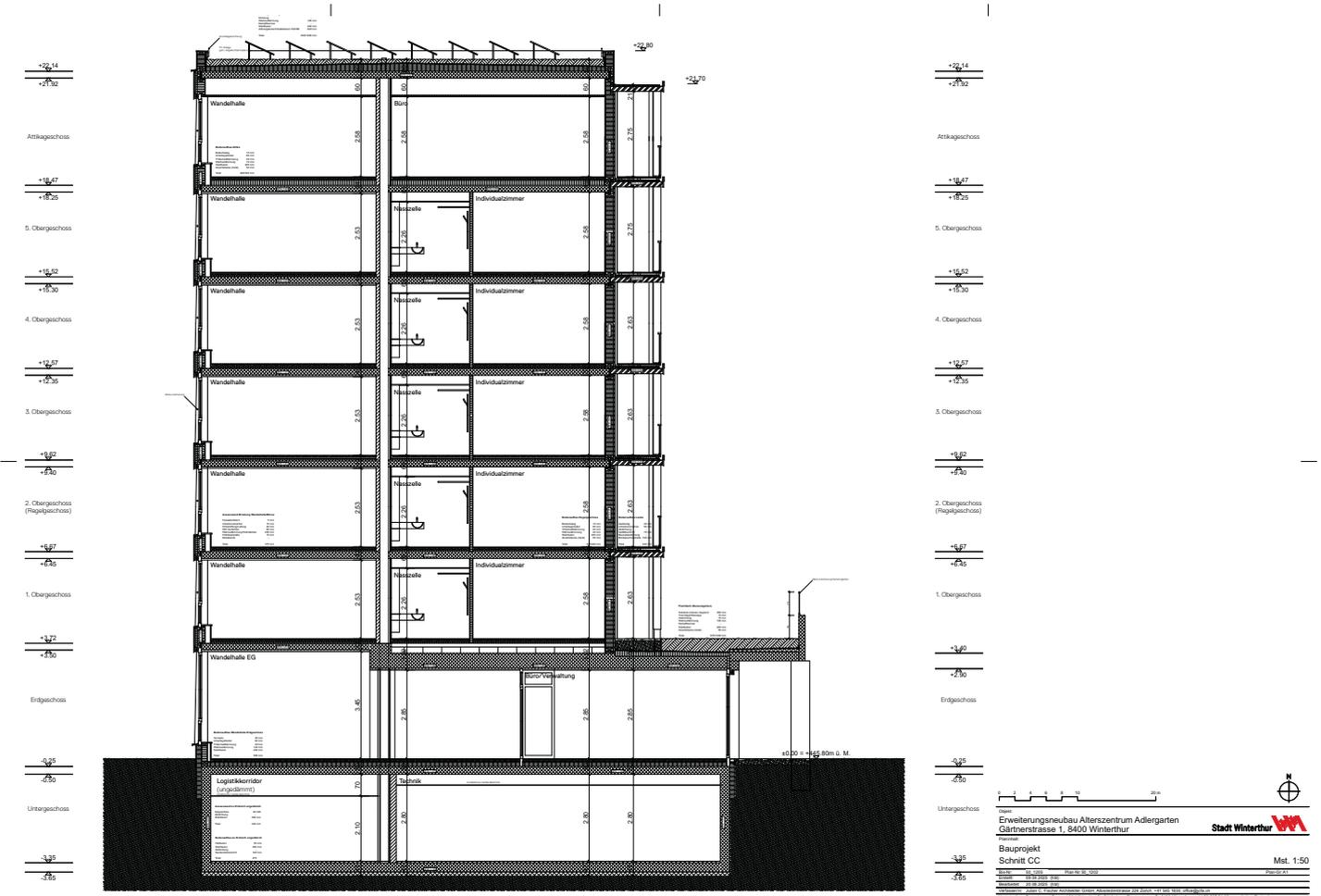
Entwurfsbüro ADLERGARTEN Winterthur	Stadt Winterthur Amt für Baubauwesen Winterthur
Bauprojekt Adlergarten Ost und West	Nr. 1110 1:100

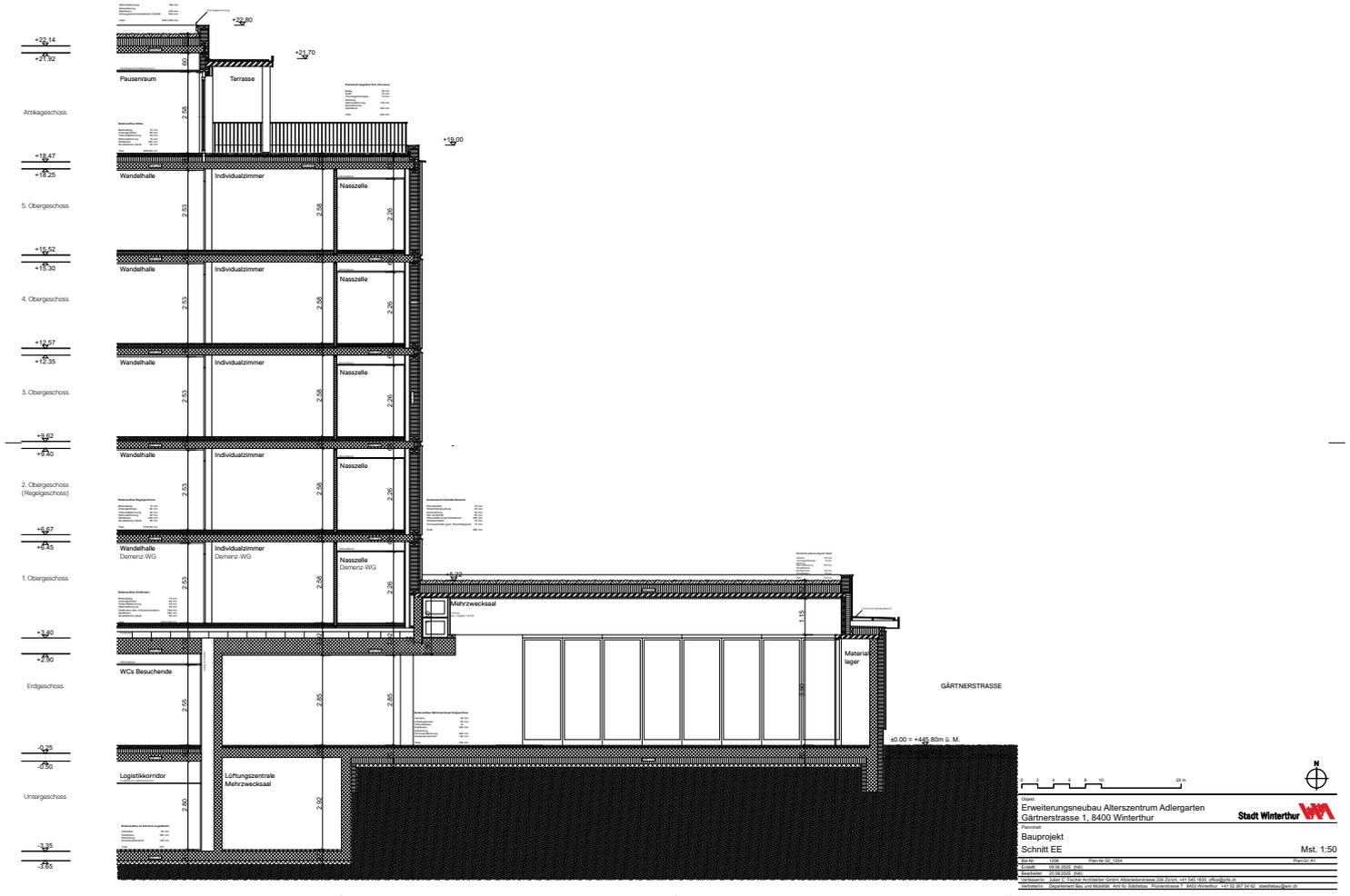




 Stadt Winterthur 

 Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur
 Bauprojekt
 Schnitt BB Mst. 1:50

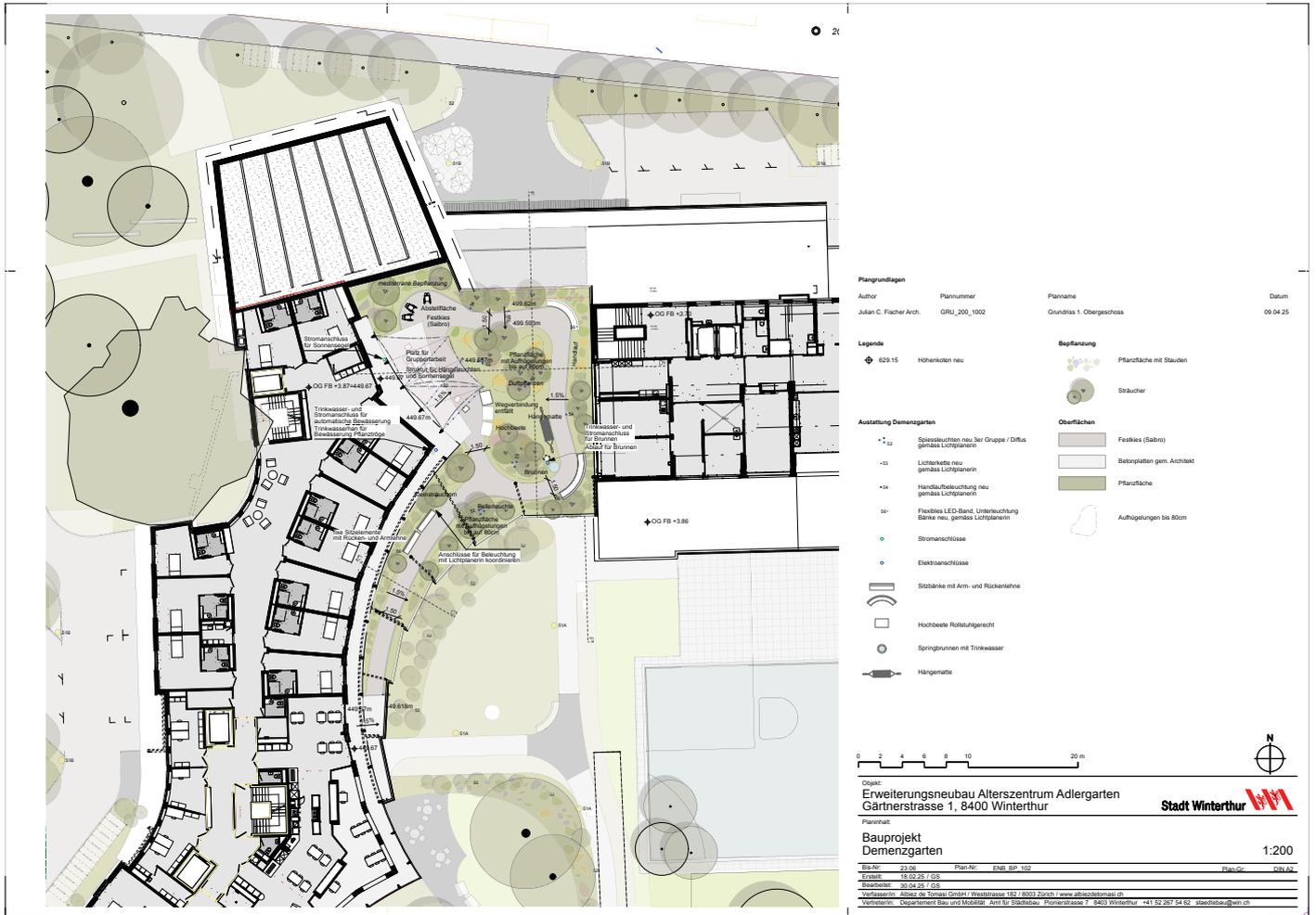




ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

3. Landschaftsarchitekturpläne



ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

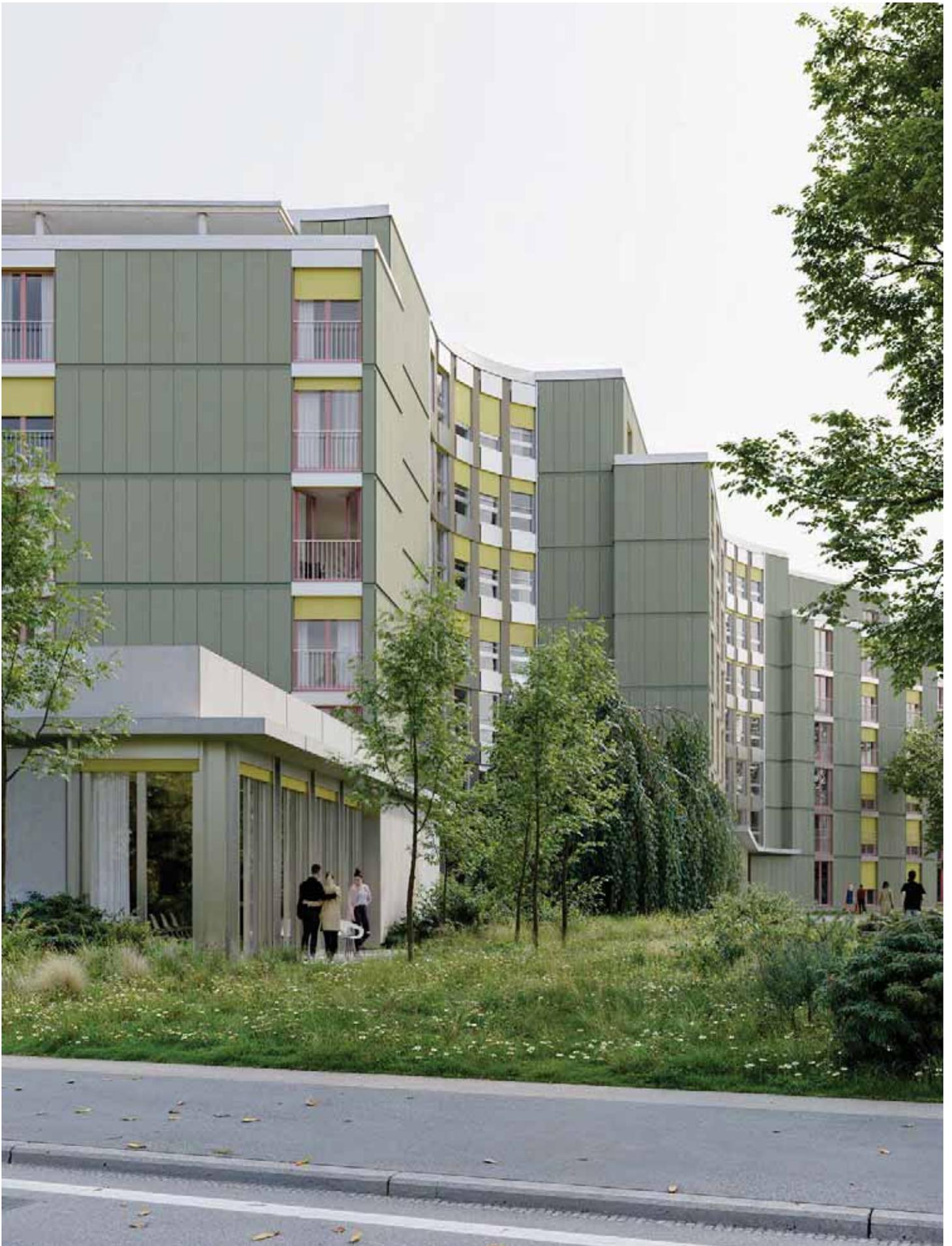
4. Visualisierung



Adlergarten



Haupteingang Gärtnerstrasse



Adlerstrasse



Adlergarten / Restaurant



Wandelhalle



Axonometrie Zimmer inkl. Nasszelle

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

5. Farb- /Materialkonzept

- a. Farb-/Materialkonzept Fassade
- b. Farb-/Materialkonzept ENB
- c. Farb-/Materialkonzept AZA

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

a. Farb-/Materialkonzept Fassade

Dachränder

Titanzinkblech

Fassadenverkleidung

Faserzement, graugrün
(z.B. swisspearl NOBILIS
jade)

Einschnürung

Blech pulverbeschichtet,
dunkelgrün

Dach MZW-Saal

Glasfaserbeton, grau
(z.B. Stahlton Ecomur
zementgrau)

Fassade MZW-Saal

Glasfaserbeton, grau

Fenster MZW-Saal

Holz-Metall-Fenster,
Aluminium eloxiert
(Inkl. Rahmenverbreiterung)



Fassade Adlerstrasse



Staketengeländer

feuerverzinkt

Holz-Metall-Fenster

pulverbeschichtet, rose

Storenkästen

Titanzinkblech

Fassade Radiale

Faserzement, amber
(z.B. swisspearl NOBILIS
AMBER)

Holz-Metall-Fenster

Aluminium eloxiert

Storenkästen

Titanzinkblech

Fensterleibung

Faserzement, amber
(z.B. swisspearl NOBILIS
AMBER)

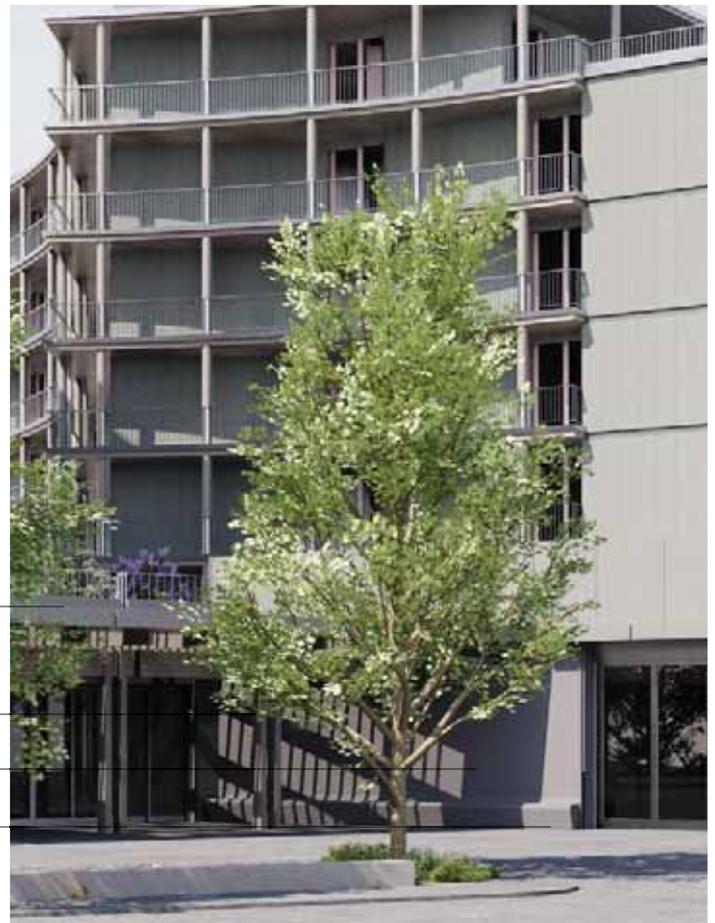
Fassade Adlerstrasse

Visualisierung der Fassaden ENB; schematische Darstellung der Umgebung



- Fassadenverkleidung**
Faserzement, graugrün
(z.B. swisspearl NOBILIS jade)
- Einschnürung**
Blech pulverbeschichtet,
dunkelgrün
- Dach MZW-Saal**
Glasfaserbeton, grau
(z.B. Stahlton Ecomur zementgrau)
- Fassade MZW-Saal**
Glasfaserbeton, grau
- Sockel**
Faserzement, graugrün
(z.B. swisspearl NOBILIS Granite)

Fassade Haupteingang/MZW-Saal



- Vordach**
Glasfaserbeton, grau
(z.B. Stahlton Ecomur zementgrau)
- UK-Vordach**
Holz lasiert, grau
- Fassade MZW-Saal**
Glasfaserbeton, grau
- Sitzbank**
Glasfaserbeton, grau

Fassade Haupteingang

Visualisierung der Fassaden ENB; schematische Darstellung der Umgebung

Dachränder
Titanzinkblech

Laube
Holz lasiert, hellgrau

Fassadenverkleidung
Faserzement, graugrün
(z.B. swisspearl NOBILIS
jade)

Fassadengrün
Rankseil, Metall

Kolonnade
Beton gestockt
(Alt. sandgestrahlt)



Fassade Adlergarten



Deckenuntersicht
Brettspertholz lasiert,
hellgrau

Staketengeländer
feuerverzinkt

Laubenstirn
Titanzinkblech/Holzbrett
lasiert, hellgrau

Laubenstützen
Brettschichtholz lasiert,
hellgrau

Holz-Metall-Fenster
pulverbeschichtet, rose

Absturz. Demenzgarten
feuerverzinkt

Kolonnade
Beton gestockt
(Alt. sandgestrahlt)

Fenster Bürotrakt
Holz-Metall-Fenster
Aluminium eloxiert

Fassade Adlergarten

Visualisierung der Fassaden ENB; schematische Darstellung der Umgebung

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

b. Farb-/Materialkonzept ENB



Akustikdecke
Akustikputz, weiss

weissputz

Massiv-/Holzwerkstoff
furniert+lasiert, hellgelb

Weissputz

Massiv-/Holzwerkstoff
furniert+lasiert, lindgrün

Türleibung Stahlblech
pulverbeschichtet, grau

Handlauf
pulverbeschichtet, grau

Wandschutz
Gummigranulat,
beige-grau

Sockelleiste Holz
lackiert, beige-grau

Bodenbelag
Gummigranulat, violett

Wandelhalle Wohngruppe



Lichtfelder

Akustikdecke
Akustikputz, weiss

Vorhangbrett
Holz lackiert, lichtgrau

Holz-Metall-Fenster
innen lackiert, lichtgrau

Stahlblech
pulverbeschichtet, grau

Holzwerkstoff
kunstharzbelegt,
dunkelgrün

Bodenbelag
Gummigranulat, violett

Wohn- / Aufenthaltsbereich

Betondecke Typ 2
gestrichen, weiss

Vorhangbrett
Holz lackiert, lichtgrau

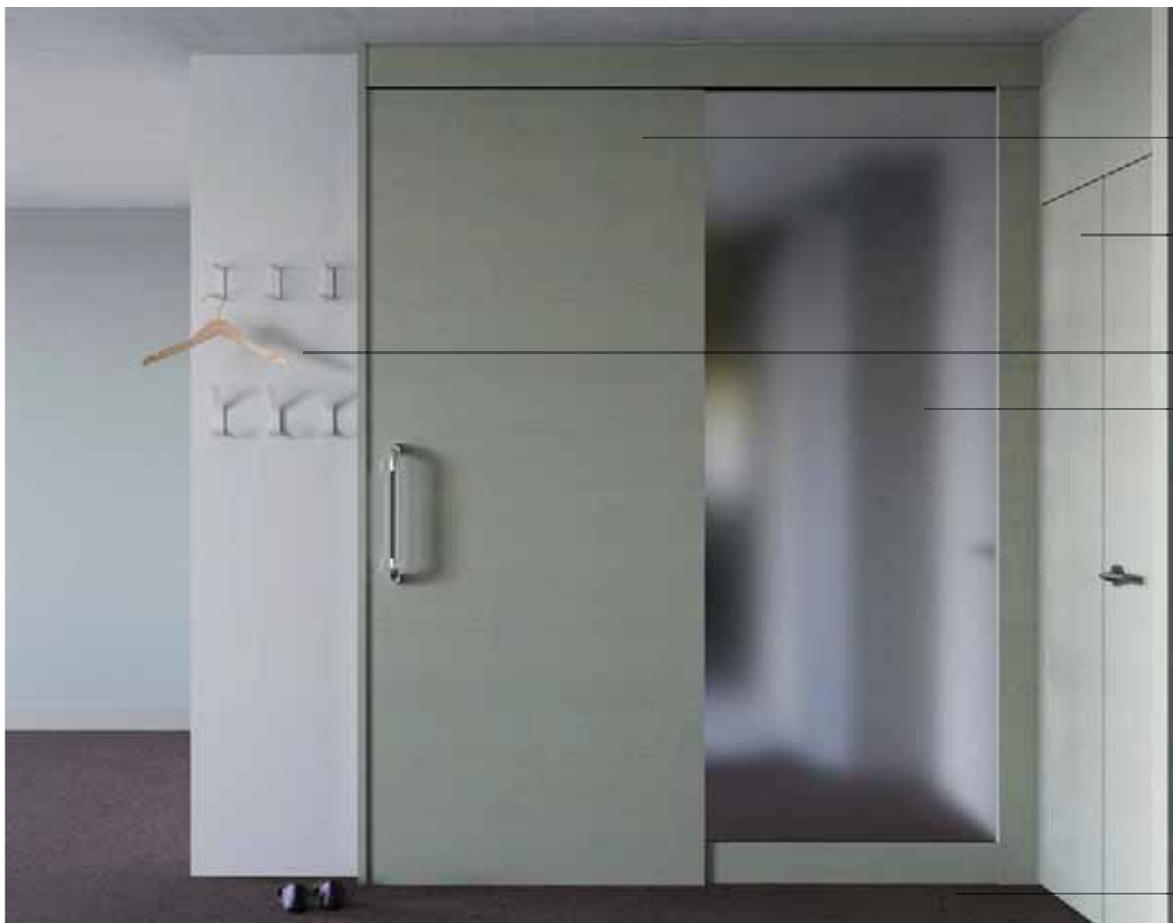
Holz-Metall-Fenster
innen lackiert, lichtgrau

Sockelleiste Holz
lackiert, lichtgrau

Bodenbelag
Gummigranulat, rotbraun



Pflegezimmer



Schiebetür
furniert+lasiert, lindgrün

Massiv-/Holzwerkstoff
furniert+lasiert, lindgrün

Garderobenhaken
pulverbeschichtet, weiss
Spiegel

Bodenbelag
Gummigranulat, rotbraun

Pflegezimmer Garderobe

Abhangdecke
Weissputz

Spritzschutz
Mineralgussplatte

Mineralguss
Waschtisch + Ablage

Feinsteinzeug, rot
GB2/B, RF 12



Holzwerkstoff
kunstharz belegt,
lichtgrau

Edelstahl
hochglanz poliert

Holzwerkstoff
furniert + lasiert, hellgrün

Nasszelle

Akustikdecke
Akustikputz, mintgrün

Türen, Trennwände
lasiert, orange

Glaseinsätze
Klar- und Ornamentglas

Stützenverkleidung,
Glasfaserbeton, grau

Bodenbelag
Terrazzo, hellgrau/weiss
(gem. AZA)



Wandelhalle Erdgeschoss

Akustikdecke
Akustikputz, mintgrün

Brettschichtholz
sichtholz

Brettspertholz
lasiert, orange
Schrankfronten
kunstharz belegt,
graugrün

Materiallager
Anstrich, orange

Wandstücke
verputzt, lichtgrau

Stützenverkleidung,
Glasfaserbeton, grau

Bodenbelag
Terrazzo, hellgrau/weiss
(gem. AZA)

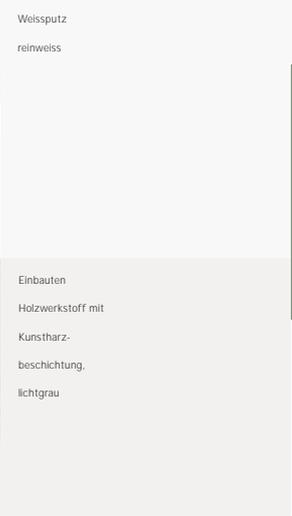


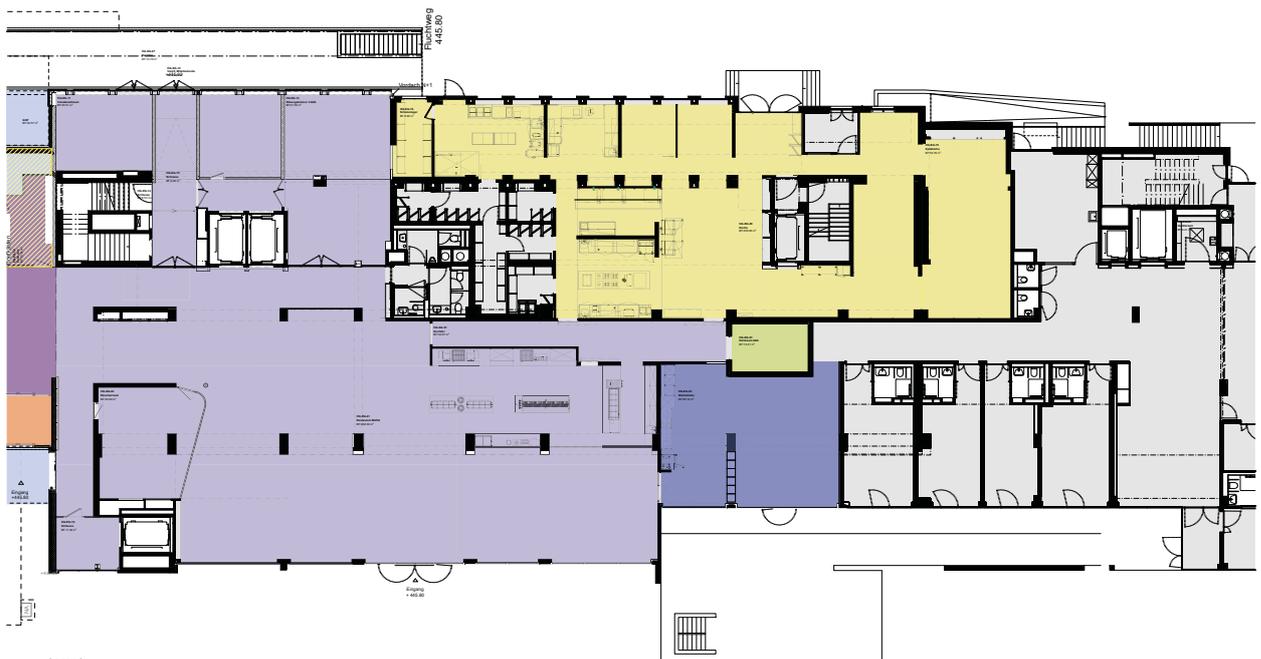
Mehrzwecksaal Erdgeschoss

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

c. Farb-/Materialkonzept AZA





Legende

- | | |
|---|-------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Terrazzo
Ausbesserungen, Annahme ca. 50% Parkett
Ausbesserungen, Annahme 50% Epoxidharzbelag
Ausbesserungen, Annahme 50% Epoxidharzbelag | <p>Bodenbelag</p> |
|---|-------------------|



Objekt:

Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur



Planinhalt:

Bauprojekt
Erdgeschoss AZA Bodenbeläge

Mst. 1:200,

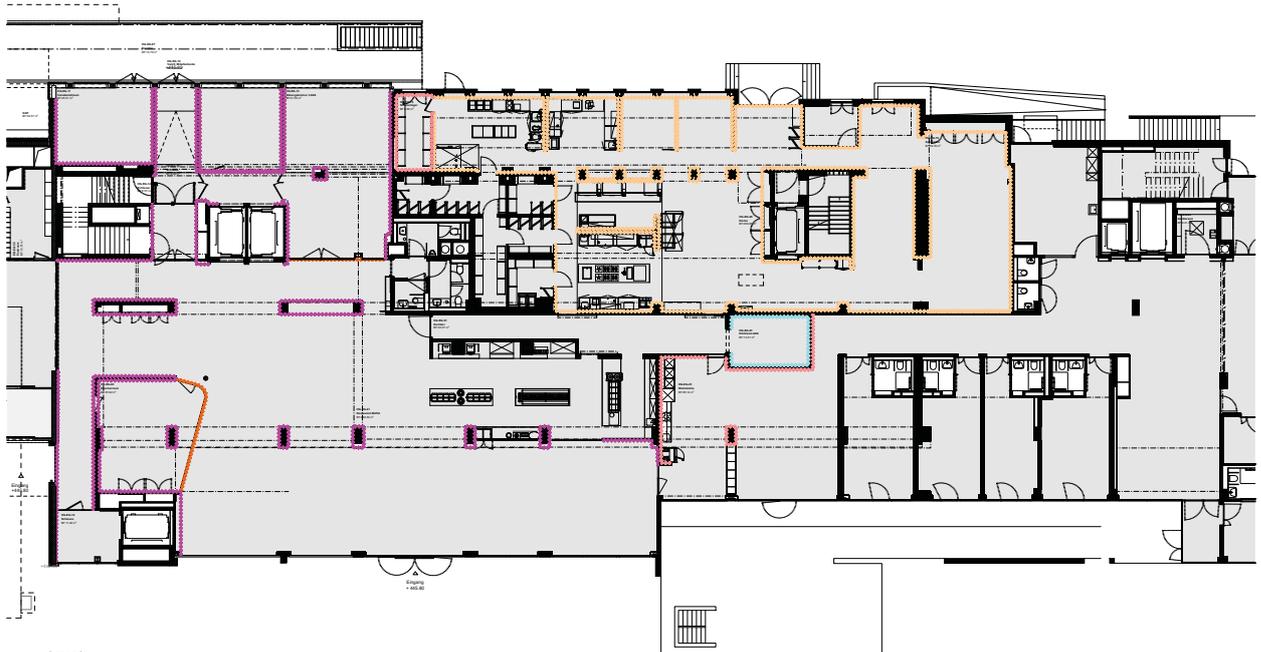
Bis-Nr: 1206 Plan-Nr: _____ Plan-Gr.: 297 x 420

Erstellt: 09.04.2025

Bearbeitet: 26.06.2025

VerfasserIn: Julian C. Fischer Architekten GmbH, Albisriedenstrasse 226 Zürich, +41 545 1830, office@jefa.ch

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



- Legende**
- Wandbelag
 - Trennwandwand mit Glaseinsätzen
 - Weissputz Ausbesserungen, Annahme 50%
 - Glasfasertape Ausbesserungen, Annahme 50%
 - Platten Ausbesserungen, Annahme 50%
 - Systemwand



Objekt:
Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
 Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur



Planinhalt:
Bauprojekt
Erdgeschoss AZA Wandbeläge

Mst. 1:200,

Bis-Nr:	1206	Plan-Nr:		Plan-Gr:	297 x 420
Erstellt:	09.04.2025				
Bearbeitet:	26.06.2025				
VerfasserIn:	Julian C. Fischer Architekten GmbH, Albisriedenstrasse 226 Zürich, +41 545 1830, office@jefa.ch				
VertreterIn:	Departement Bau und Mobilität Amt für Städtebau Pionierstrasse 7 8403 Winterthur +41 52 267 54 62 staedtebau@win.ch				



Legende

Deckenbelag	
	Weissputz
	Akustikdecke
	Akustikplatten AZA Ausbesserungen, Annahme 50%
	Abhangende Metall perforiert Ausbesserungen, Annahme 50%
	Rasterelemente Metall Ausbesserungen, Annahme 50%
	Holzdecke gestrichen
	Systemdecke



Objekt:

Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Stadt Winterthur 

Planinhalt:

Bauprojekt
Erdgeschoss AZA Deckenbeläge

Mst. 1:200,

Bis-Nr: 1206 Plan-Nr: _____ Plan-Gr.: 297 x 420

Erstellt: 09.04.2025

Bearbeitet: 26.06.2025

VerfasserIn: Julian C. Fischer Architekten GmbH, Albisriedenstrasse 226 Zürich, +41 545 1830, office@jcf.ch

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

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

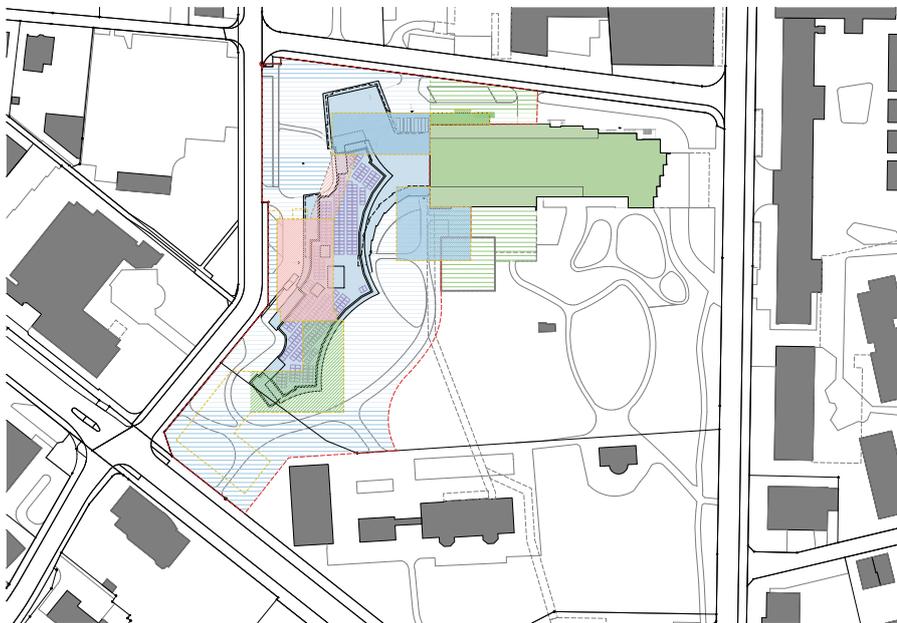
6. Teilobjekte und Baubeschriebe

- a. Übersicht Teilobjekte
- b. Teilobjekt 1
- c. Teilobjekt 2
- d. Teilobjekt 5
- e. Teilobjekt 6

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

a. Übersicht Teilobjekte



- **Teilobjekt 1**
Abbruch Mehrzwecksaal, Abbruch Bürotrakt, Erweiterungneubau, Umgebung inkl. sämtlicher Versickerungsanlagen
- **Teilobjekt 2**
Umbau Bestand, Umbau Gastrolöche, Fluchweg Untergeschoss Instandsetzung, Anpassung und Ergänzung der Fassade AZA (Exkl. Teilobjekt 5, 6 + 7)
- **Teilobjekt 3**
Photovoltaik Anlage Erweiterungneubau
- **Teilobjekt 4**
Abbruch Personalhaus
- **Teilobjekt 5**
Bauliche Massnahmen in Folge des automatischen Warentransportsystems, zusätzlich erforderliche Ausstattung von Türen, Liften ENB Ersatz und Anpassungen von Türen, Liften AZA
- **Teilobjekt 6**
Umbau der Wohngruppenküchen in Folge der Umstellung auf Kalte Linie Erdgeschoss - 7. Obergeschoss
- **Teilobjekt 7**
Instandsetzung Schutzraum AZA



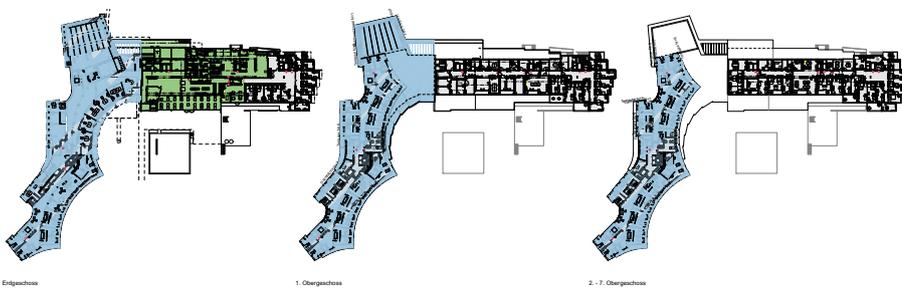
Objekt:
Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
Gärtnersstrasse 1, 8400 Winterthur



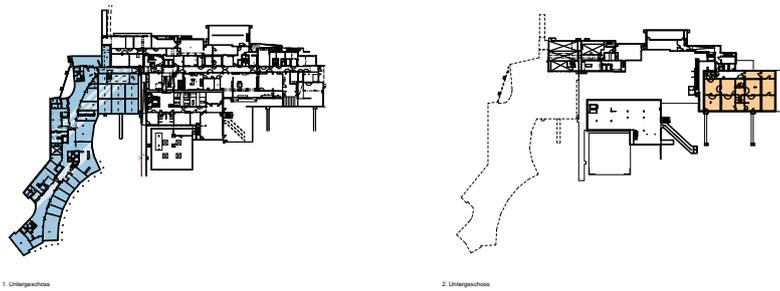
Planblatt:
Bauprojekt
Übersicht Teilobjekte 1-7

Mst. 1:750

Blatt-Nr.	1208	Plan-Nr.	750 0101	Plan-Gr.	630x927
Datum	20.08.2025				
Zeichner	Julian C. Fischer Architekten AG, Adlergartenstrasse 230, Winterthur, 8400 Winterthur, 052 200 1020, julian.fischer@jca.ch				
Verantwortlicher	Julian C. Fischer, Projektleiter, Adlergartenstrasse 230, Winterthur, 8400 Winterthur, 052 200 1020, julian.fischer@jca.ch				



- **Teilobjekt 1**
Abbruch Mehrzwecksaal, Abbruch Bürotrakt,
Erweiterungsneubau, Umgestaltung
inkl. Verstärkung
- **Teilobjekt 2**
Umbau Bestand, Umbau Gastküche, Fluchweg Untergeschoss
Instandsetzung, Anpassung und Ergänzung der Fassade AZA
Instandsetzung Provisorium Gastküche Modubau
(Exkl. Teilobjekt 5, 6 + 7)
- **Teilobjekt 3**
Photovoltaik Anlage Erweiterungsneubau
- **Teilobjekt 4**
Abbruch Personalhaus
- **Teilobjekt 5**
Statische Massnahmen in Folge des automatischen Warentransportsystems,
zusätzlich erforderliche Ausstattung von Türen, Liften ENB
Ersatz und Anpassungen von Türen, Liften AZA
- **Teilobjekt 6**
Umbau der Wohngruppenküchen
in Folge der Umstellung auf Kalte Linie Erdgeschoss - 7.
Obergeschoss
- **Teilobjekt 7**
Instandsetzung Schutzraum AZA



Objekt:
Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Stadt Winterthur

Planenheit:
Bauprojekt
Übersicht Teilobjekte 1-7

Mst. 1:1000

Plan-Nr.	1206	Plan-Nr.	1000_0990-1003	Plan-Gr.	630x277
Datum:	08.08.2023				
Bauherrscher:	St. C. Fischer Architekten GmbH, Oberackerstrasse 228 Zurich, +41 438 1430, info@stcf.ch				
Verantwortlich:	Dipl.-Ing. Bau und Wohnbau, Amt für Städtebau, Postfachstrasse 7, 8400 Winterthur, +41 52 207 54 62, bau@bau.geme.ch				

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

b. Teilobjekt 1 Erweiterungsneubau ENB

Projekt: Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

0 Grundstück

00 Vorstudien

01 Grundstück- resp. Baurechterwerb

02 Nebenkosten zu Grundstück- resp. Baurechterwerb

03 Abfindungen, Servitute, Belträge

04 Finanzierung vor Baubeginn

05 Erschliessung durch Leitungen (ausserhalb des Grundstückes)

06 Erschliessung durch Verkehrsanlagen

09 Honorare

1 Vorbereitungsarbeiten

10 Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

101 Bestandsaufnahmen

- Rissprotokolle der direkt an das Baugrundstück angrenzenden und fremden Gebäude
- Terrainaufnahmen durch Geometer
- Georeferenzierte Vermessungsdaten Bestandsgebäude
- diverse Geometerarbeiten/ -kontrollen während dem Bau
- Gebäudecheck durch Geologe (Schadstoffbericht Mehrzwecksaal, Bürotrakt)
- Baumgutachten
- diverse Sondagearbeiten (Fernwärmehöhle, Untergeschoss AZA, Elektro-Rohrblock, etc.)
- Erschütterungsmessungen

102 Baugrunduntersuchungen

- Geologisches Gutachten mit Abklärungen zu Baugrund, Altlasten, Bodenverschiebung
- Baubegleitung Geologe
- Objektschutzgutachten Parzellen MA515/MA516

103 Grundwassererhebungen

- Grundwassererhebungen durch Geologe

109 Reserve

- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen, Abbrucharbeiten

111 Rodungen

- Rodungen von Bäumen und Gehölzen auf dem Grundstück

112 Abbrüche

- Schadstoffsanierung Mehrzwecksaal und Bürotrakt
- Abbrucharbeiten Mehrzwecksaal
- Abbrucharbeiten Bürotrakt
- Altlasten Entsorgung
- Abbruch bestehender Versickerungsanlagen

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHREIB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHREIB

113 Demontagen

- Demontagen Medienanschlüsse zur Vorbereitung des Bauplatzes
 - Demontagen Werkleitungen zur Vorbereitung des Bauplatzes
 - Demontage/ Verschluss der bestehenden Grundwasserfassung
 - Demontagen Installationen Gebäudetechnik
- Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

114 Erdbewegungen

- keine Erdbewegungen vor Aushub notwendig
- diverse Massnahmen im Zuge Räumungen und Vorbereitungen

119 Reserve

- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

12 Sicherungen, Provisorien

121 Sicherung vorhandener Anlagen

- Strassenreinigung während dem Bau
- Sicherung Rohrblock Trafo mittels Mikrobohrpfählen und Lastverteilplatte gem. Angaben Bauingenieur:in
- Lastverteilplatte / Spriessung Fernwärmehöhle gem. Angaben Bauingenieur:in
- Lastverteilplatte zur Befahrbarkeit best. Versickerungsgalerie gem. Angaben Bauingenieur:in
- Baumschutzmassnahmen gem. Anforderungen Baumpfleger
- Massnahmen Erhalt bestehende Wand bei Hängebuche gem. Angaben Bauingenieur:in

122 Provisorien

- diverse kleinere Provisorien zur Vorbereitung des Bauplatzes
- gebäudetechnische Provisorien zum Betrieb des HG AZA (Versickerung) gem. Fachplaner:innen
- Provisorium RDA, vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS
- provisorische Fassade Anschluss HG AZA / ENB
- provisorische Fassade Gärtnerstrasse AZA
- Provisorium Bauaustrocknung, vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

123 Unterfangungen NPK 122

- Unterfangungen gem. Angaben Bauingenieur:in

124 Instandsetzungsarbeiten NPK 131, 132

- Strassenbeläge wiederherstellen unter BKP 421

129 Reserve

- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtungen

131 Abschränkungen

- blickdichte Bauwand entlang von Strassen/Wegen/Grenzen und dgl., inkl. Tore

132 Zufahrten, Plätze

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4- STELLIG

BKP BESCHRIEB

- Zufahrten und Lagerplatz für Baustellenbetrieb, eingekiest
- Zufahrt Haupteingang AZA Bauphase 1 + 2 gem. Angaben Baumanagement

133 Büro Bauleitung

- Baucontainer für Bauleitung mit notwendiger Einrichtung, für ganze Bauzeit, beheizt

134 Unterkünfte, Verpflegungseinrichtungen

- keine: allfällige Mitnutzung des Restaurants

135 Provisorische Installationen

- Bauwasser, Anzahl Anschlüsse nach Bedarf mit notwendiger Leistung
- Baustrom, Anzahl Anschlüsse nach Bedarf mit notwendiger Leistung und Absicherung
- Kanalisation

136 Kosten für Energie, Wasser inkl. Ausbau

- Kosten für Wasser, Abwasser und Strom während der Bauzeit

137 Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen

- diverse provisorische Abschlüsse und Abdeckungen rund um Rückbauten HG AZA
- Abschlüsse Anschluss AZA, brandschutzabschnittsbildend, inkl. Türen/Tore, gem. Angaben Brandschutzplaner

138 Schuttmulden

- diverse Schuttmulden

139 Reserve

- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

14 Anpassen an bestehenden Bauten

141 Terraingestaltung, Rohbau 1

- Einbringungstunnel Traforaum gem. Angaben Bauingenieur/in

142 Rohbau 2

142 Spenglerarbeiten

142 Bedachungsarbeiten

142 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

- Abdichtung und Dämmung Decke über bestehendem Untergeschoss gegen Aussen

143 Elektroanlagen

- Anschluss an bestehende Hauptverteilung im Bestand
 - Anschluss an bestehende Kommunikationsleitungen
- vgl. Beschrieb Elektroplaner

144 HLKK

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHREIB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHREIB

- Lüftung Mehrzwecksaal
Demontage, Revision und Instandsetzung des Lüftungsgeräts Technikzentrale 2. Untergeschoss AZA
Wiederaufbau des Lüftungsgeräts neuer Lüftungszentrale 1. Untergeschoss ENB
vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS
- Lüftung Bürotrakt/Verwaltung
Anpassung, Revision und Instandsetzung des Lüftungsgeräts Technikzentrale 2. Untergeschoss AZA
vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS
- Lüftung Restaurant
Anpassung an bestehenden Installationen Lüftung
vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS
- RDA Treppenhaus West
Anpassung an bestehenden Installationen Lüftung
vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

145 Sanitäranlagen

- diverse Massnahmen vgl. Sanitär Planung
- Anpassung bestehender Versickerungsanlagen

146 Transportanlagen

147 Ausbau 1

147 Schliessanlagen

147 Innere Abschlüsse

- Brandabschlusstüren zu Erdgeschoss und Untergeschoss HG AZA

148 Ausbau 2

- erforderliche Angleichungen an bestehenden Oberflächen im Erdgeschoss und Untergeschoss HG AZA

159 Reserve

- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

15 Anpassen an bestehende Erschliessungsleitungen

151 Erdarbeiten

- Grabarbeiten für Hauseinführungen Leitungsanpassungen inkl. Hinter- und Auffüllung

152 Kanalisationsleitungen

- Anpassungen / Umlegung bestehender Kanalisationsleitungen
- Anpassung bestehender Versickerungsanlagen

153 Elektroleitungen

- Anpassungen an öffentlicher Beleuchtung

154 Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Kalteleitungen

- Anpassung / Umlegung der bestehenden Fernwärmeleitung

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

- Zusätzliche Kältemaschine Löschwasserbecken gem. Angaben HLKS-Planer

155 Sanitärleitungen

- Anpassungen an bestehenden Wasserleitungen

156 Nebenarbeiten

- nicht enthalten

159 Reserve

- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

16 Anpassung bestehender Verkehrsanlagen

161 Strassen

- Trottoiranpassung

- Versetzen bestehender Kandelaber, gem. Angaben Landschaftsarchitekt:in

- Aufhebung öffentlicher Parkplätze (blaue Zone), gem. Angaben Landschaftsarchitekt:in

162 Bahn

- keine

163 Schiff

- keine

169 Reserve

- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

17 Spez. Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung

171 Pfähle NPK 171

- gem. Angaben Bauingenieur:in

172 Baugrubenabschlüsse NPK 162

- Baugrubensicherung mit Filterbeton

- Rohrblock Trafo: Lokale Unterfangung/Baugrubensicherung mit Rühlwand

- gem. Angaben Bauingenieur:in

173 Aussteifungen NPK 163

- gem. Angaben Bauingenieur:in

174 Anker NPK 164

- gem. Angaben Bauingenieur:innen

175 Grundwasserabdichtungen NPK 172

- gem. Angaben Bauingenieur:innen

176 Wasserhaltung

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

176 Offene Wasserhaltung NPK 161
 - gem. Angaben Bauingenieur:innen

176 Grundwasserabsenkungen NPK 161
 - gem. Angaben Bauingenieur:innen

177 Baugrundverbesserungen NPK 173
 - gem. Angaben Bauingenieur:innen

178 Nebenarbeiten
 - gem. Angaben Bauingenieur:innen

179 Reserve
 - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

190 Honorare

2 Gebäude

20 Baugrube

201 Baugrubenaushub

201 Baustelleneinrichtung NPK113
 - Baustelleneinrichtung für Aushubunternehmer

201 Erdarbeiten NPK 212
 - Offene Wasserhaltung gem. Angaben Bauingenieur:in
 - Verschluss Grundwasserfassung

201 Erdarbeiten
 - Humusabtrag mit entsprechender Lagerung oder Entsorgung
 nach Anforderungen Geologisches Gutachten/Altlasten
 - Etappenweiser Baugrubenaushub mit entsprechender Lagerung (Kat. I/II) oder Entsorgung (Kat. I)
 inkl. Vertiefungen, Auflad und Abtransport, inkl. Gebühren
 - Fundations- und Drainageschicht, fest, d=40cm
 - Magerbetonsohle
 - Hinterfüllung mit zugeführtem sickerfähigen Material, bis OK neue Rohplanie
 - Aushub Versickerungsanlagen
 inkl. Zugehöriger Baugrubensicherungen
 gem. Angaben Bauingenieur:in

209 Reserve
 - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

21 Rohbau 1

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

211 Baumeisterarbeiten

211 Baustelleneinrichtung NPK 113

- Baustelleneinrichtung Baumeister
- 2 Kräne, Kranbetrieb gesamte Bauzeit

211 Gerüste NPK 114

- Fassadengerüst mit Konsolen für die Erstellung des Rohbaus, der Fassade und Dächer
Gerüst entspricht den einschlägigen Normen (SUVA)
Gerüstbauten nach Anforderungen der Bauleitung
enthalten sind Podeste/Gerüsttürme für Liefern und Verteilen der Fenster
enthalten sind Podeste/Gerüsttürme für Liefern und Verteilen der Fertignasszellen
Regendächer und Gerüstnetze nach Anforderungen der Bauleitung
- Innengerüste
Gerüste im Innenraum, Treppenhaus, Liftschacht sind Sache des ausbauenden Gewerbes

211 (Offene Position)

- Beschrieb

211 Baumeisteraushub NPK 311

- Baumeisteraushub für Fundamentriegel/ Vertiefungen ab Aushubsohle
inkl. Abfuhr oder seitlicher Deponie zu späterer Wiedereinbringung
- Baumeisteraushub für Liftunterfahrten ab Aushubsohle
inkl. Abfuhr oder seitlicher Deponie zu späterer Wiedereinbringung
- Baumeisteraushub für Kanalisation und Meteorwasser udgl. ab Aushubsohle
inkl. Abfuhr oder seitlicher Deponie zu späterer Wiedereinbringung
- Baumeisteraushub für Grundstückszuleitungen
inkl. Abfuhr oder seitlicher Deponie zu späterer Wiedereinbringung
- Baumeisteraushub für Fluchtröhren
inkl. Abfuhr oder seitlicher Deponie zu späterer Wiedereinbringung

211 Kanalisation im Gebäude NPK 312

- gem. Angaben Sanitärplaner

211 Beton- und Stahlbetonarbeiten NPK 313

- gem. Angaben Bauingenieur:in
- Bodenplatten, Untergeschosswände in Ortbeton
Schalung Typ 2
gem. Angaben Bauingenieur:in
- Fundamentverstärkungen
gem. Angaben Bauingenieur:in
- Wände in Ortbeton
Schalung Typ 2
gem. Angaben Bauingenieur:in
- Decken in Ortbeton
Schalung Typ 2

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

	gem. Angaben Bauingenieur:in
	- Unter-/Überzüge in Ortbeton
	Schalung Typ 2
	gem. Angaben Bauingenieur:in
	- Treppenhäuser und Liftschächte in Ortbeton
	Schalung Typ 2
	gem. Angaben Bauingenieur:in
	- Ausstiegsschacht Schutzraum
	gem. Angaben Bauingenieur:in
	- Diverse statische Massnahmen (Durchstanzung Stützen, Anschlüsse)
	gem. Angaben Bauingenieur:in
	- Kolonnade Erdgeschoss
	Stützen, Unterzüge und Deckenplatten in Ortbeton, Oberfläche gestockt
	gem. Angaben Bauingenieur:in
	- Stützenfundation Laube/Kolonnade Erdgeschoss
	gem. Angaben Bauingenieur:in
	- Absturzsicherung / Brüstung Demenzgarten in Ortbeton
	gem. Angaben Bauingenieur:in
	- Treppenläufe
	Schalung Typ 2
	gem. Angaben Bauingenieur:in
	- Massnahmen Lastabfang Fernwärme kanal
	gem. Angaben Bauingenieur:in
	- Massnahmen Dilatationsfuge Anschluss Bestand
	gem. Angaben Bauingenieur:in
211	Maurerarbeiten NPK 314
	- KS-Wände im Innenbereich Untergeschoss, vollfugig gemauert, inkl. Stürze in Beton
	- KS-Wände als Schachtrückwand, EG-AG, vollfugig gemauert
	- Zubetonieren von Aussparungen in Wänden und Geschossdecken
	- diverse Nebearbeiten (zuwerfen von Mauerschlitzen, Kernbohrungen udgl.)
	- Spitzarbeiten und Maurerarbeiten im Zuge der Umlegung der Fernwärmeleitung
211	Instandsetzungsarbeiten NPK 131, 132, 314
	- diverse kleine Instandsetzungsarbeiten
212	Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk
212	Baustelleneinrichtung NPK 113
	- soweit erforderlich von Unternehmer einzurechnen, Teil von BKP 212.2
212	Gerüste NPK 114
	- soweit erforderlich von Unternehmer einzurechnen, Teil von BKP 212.2
212	Elemente in Beton NPK 315
	- vorfabrizierte Stützen
	Schalung Typ 4

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

	gem. Angaben Bauingenieur:in
	- Halfenschienen pro Stütze
	gem. Angaben Bauingenieur:in
	- Fluchtröhren
	Elementbauweise
	- vorfabrizierte Sitzbänke, Haupteingang Gärtnerstrasse
	gem. Angaben Bauingenieur:in
212	Elemente in vorfabriziertem Mauerwerk NPK 315
	- keine
212	Elemente in Gasbeton NPK 316
	- keine
213	Montagebau in Stahl
213	Baustelleneinrichtung NPK 113
	- soweit erforderlich von Unternehmer einzurechnen, Teil von BKP 213.2
213	Gerüste NPK 114
	- soweit erforderlich von Unternehmer einzurechnen, Teil von BKP 213.2
213	Stahlkonstruktionen NPK 321
	- Massnahmen Lastabfang Rohrblock
	gem. Angaben Bauingenieur:in
212	(Offene Position)
	- Beschrieb
212	(Offene Position)
	- Beschrieb
213	Äussere Verkleidungen NPK 343
	- keine
214	Montagebau in Holz
214	Baustelleneinrichtung NPK 113
	- Baustelleneinrichtung, Einmessen
	- Werkstattplanung Holzbauer
	- Transporte und Aufzugseinrichtungen
214	Traggerippe (Zimmermannskonstruktionen) NPK 331
	- keine
214	Traggerippe (Ingenieurholzbau)
	- Saaldecke

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

	Unterzüge: Brettschichtholz, Fichte/Tanne, Erscheinungsklasse Normal-Qualität GL24h, UV Schutz. gem. Angaben Holzbauing. - Vordach Saal/Nebeneingang Sticher: im Gefälle mit Nageldichtung, Fichte/Tanne Erscheinungsklasse Industriequalität, C24 gem. Angaben Holzbauing. - Träger Oblicht Haupteingang Tragrippen, Fichte/Tanne, Erscheinungsklasse Normal Qualität, C24, vorderer Bereich ausgeklinkt Unterzug, Fichte/Tanne, Erscheinungsklasse Normal Qualität, C24. gem. Angaben Holzbauing. - Zuschläge Traggerippe Zuschläge Verbindungsmittel gem. Angaben Holzbauing.
214	Holztafelbau NPK 332 - Aussenwände (Geschosshoch) GFP, geklammert OSB, geklammert Stösse luftdicht verklebt, inkl. Dampfbremse Ständer, Industriequalität a= 62.5 cm, umlaufender Rahmen Gefachdämmung, Mineralfaserdämmung (Aussenwände EI 60 RF1: RD≥26kg/m3) WD-Druckfest z.B. Flumrock Dissco, geklammert, inkl. Winddichtung Fassadenbahn, Stösse überlappt und verklebt gem. Angaben Holzbauing. - Aussenwände (Schachtwand Loggia) OSB, geklammert Stösse luftdicht verklebt, inkl. Dampfbremse Ständer, Industriequalität a= 62.5 cm, umlaufender Rahmen Gefachdämmung, Mineralfaserdämmung DWD Platte Fassadenbahn, Stösse überlappt und verklebt gem. Angaben Holzbauing. - Brüstung Fensterband Radiale OSB, geklammert Stösse luftdicht verklebt, inkl. Dampfbremse Ständer, Industriequalität a= 62.5 cm, umlaufender Rahmen Gefachdämmung, Mineralfaserdämmung WD-Druckfest z.B. Flumrock Dissco, geklammert, inkl. Winddichtung Fassadenbahn, Stösse überlappt und verklebt gem. Angaben Holzbauing. - Aussenwände (Sockel) OSB, geklammert Stösse luftdicht verklebt, inkl. Dampfbremse Ständer, Industriequalität a= 62.5 cm, umlaufender Rahmen Gefachdämmung, Mineralfaserdämmung WD-Druckfest z.B. Flumrock Dissco, geklammert, inkl. Winddichtung Fassadenbahn, Stösse überlappt und verklebt gem. Angaben Holzbauing. - Aussenwand Saal/Werkstatt OSB, geklammert Stösse luftdicht verklebt, inkl. Dampfbremse Ständer, Industriequalität a= 62.5 cm, umlaufender Rahmen Gefachdämmung, Mineralfaserdämmung

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHREIB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHREIB

Gipsfaserplatte, geklammert
 Fassadenbahn, Stösse überlappt und verklebt
 gem. Angaben Holzbauing.
 - Brüstung Dachrand
 DSP, Fichte/Tanne C/C statisch verschraubt
 Ständer, Industriequalität a= 62.5 cm, umlaufender Rahmen
 Gefachdämmung, Mineralfaserdämmung
 Gipsfaserplatte, geklammert
 Fassadenbahn, Stösse überlappt und verklebt
 gem. Angaben Holzbauing.
 - Zuschläge Ständerhölzer
 Zuschläge für zusätzl. Ständerhölzer als Einlagen/Verstärkungen
 gem. Angaben Holzbauing.
 - Zuschläge Aussenwände
 Zuschläge für zusätzl. Ständerhölzer als Einlagen/Verstärkungen
 gem. Angaben Holzbauing.
 - Innenwände Saal
 OSB, geklammert
 Ständer, Industriequalität a= 62.5 cm, umlaufender Rahmen
 OSB, geklammert
 gem. Angaben Holzbauing.
 - Zuschläge Innenwände
 Zuschläge für zusätzl. Ständerhölzer als Einlagen/Verstärkungen
 gem. Angaben Holzbauing.
 - Flachdach Saal
 CLT Fichte/TanneB/D C24 Statisch mit Träger verschraubt
 gem. Angaben Holzbauing.
 - Flachdach Laube
 Bauzeitabdichtung Siga Wetguard
 CLT Fichte/TanneB/D C24 Statisch verschraubt
 Anschlusswinkel Deckenstirn/Auflagerbalken/Stirnbrett/UV- und chem. Holzschutz
 gem. Angaben Holzbauing.
 - Vordach Saal
 Tragrippen, Fichte/Tanne, Erscheinungsklasse Industriequalität
 Gefachdämmung, Mineralfaserdämmung
 CLT Fichte/TanneB/D C24 Statisch verschraubt
 gem. Angaben Holzbauing.
 - Zuschläge Flachdächer
 Zuschläge für Verbindungsmittel
 - Stützen Laube
 Rundstützen, Fichte Tanne, Erscheinungsklasse Normal Qualität, GL24h.
 Geschossweise Kraftdurchleitung, UV- und chem. Holzschutz
 gem. Angaben Holzbauing.
 - Zuschläge Stützen

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHREIB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHREIB

Zuschläge für Verbindungsmittel

214 Aussere Bekleidung NPK 333

- keine

214 Gerüste

- erforderliche Gerüste

214 Steildächer, Unterkonstruktion

- keine

215 Montagebau als Leichtkonstruktionen

215 Fassadenbau NPK 344

- Verkleidung EG, 1.OG, RG, Attika

hinterlüftete Fassadenbekleidung aus Faserzementplatten, inkl. Unterkonstruktion Lattung/Konterlattung

Eternit Largo Fassadenplatten, graugrün, sichtbar verschraubt

bei Untergrund Betonwand inkl. Wärmedämmung und Windpapier und Distanzschrauben

- Laibungen: Eternit Largo Fassadenplatten, amber, glänzend lasiert, sichtbar verschraubt

- Storenkasten: Hinterlüftete Fassadenbekleidung

hinterlüftete Fassadenbekleidung aus Titanzinkblech, inkl. Unterkonstruktion

- Einschnürung Fassade, umlaufend auf Höhe Geschossdecke, bis auf Hinterlüftungsebene

Aluminiumblech, gekantet, pulverbeschichtet, Farbe RAL/NCS, gem. Angaben Architekt:innen

Montage auf UK Fassadenverkleidung

Lochung / Insektengitter im oberen, horizontalen Bereich, inkl. diverser Anschlüsse

- Verkleidung Sockeldetail

Eternit Fassadenplatte, hellgrau / roh

- Verkleidung in Radialen 1.OG, RG, Attika

hinterlüftete Fassadenbekleidung aus Faserzementplatten, inkl. Unterkonstruktion

Eternit Largo Fassadenplatten, amber, glänzend lasiert, sichtbar verschraubt

- Fassade Werkstatt, Mehrzwecksaal Erdgeschoss

Fassadenbekleidung aus Alublech inkl. Unterkonstruktion

Oberfläche farblos, matt eloxiert

Konfektion mit Zuschnitt und Bohrungen

- Vordach Eingang Adlerstrasse aus Glasfaserbetonfertigteilen

hinterlüftete Fassadenbekleidung aus Glasfaserbetonfertigteilen

inkl. Unterkonstruktion in Holz

inkl. Entwässerungsrinne, inkl. Traufbrett in Glasfaserbeton

- Verkleidung Dachrand Mehrzwecksaal / Vordach Eingang Gärtnerstrasse

hinterlüftete Fassadenbekleidung aus Glasfaserbetonfertigteilen

inkl. Unterkonstruktion in Holz

inkl. Entwässerungsrinne, inkl. Traufbrett in Glasfaserbeton

- Verkleidung / Einhausung Treppenhaus Dach

hinterlüftete Fassadenbekleidung, inkl. Unterkonstruktion

Aluminiumblech mit wechselnder Amplitude

Oberfläche farblos, matt eloxiert

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

Konfektion mit Zuschnitt und Bohrungen
 teilweise Streckmetall / Lochblech gem. Angaben Architekt:innen
 - Verkleidung / Schallschutz-Einhausung Rückkühler und Technikaufbauten Dach
 in Abstimmung HLKS, Bauphysik, Architektur
 - Verkleidung Lüftungsausstritte, RDA Ansaugung
 Materiallager Mehrzwecksaal, Haupteingang/Postraum Gärtnerstrasse, Technikzentralen Attikageschoss
 Aluminium Lochblech, pulverbeschichtet, Farbe RAL/NCS, gem. Angaben Architekt:in
 - Abtrennung Laube
 Absperrkordel gedreht, witterungsbeständig, inkl. Beschlägen Edelstahl
 Farbe gem. Angaben Architekt:innen
 inkl. Befestigung als Schelle um Laubenstützen

216 Natur- und Kunststeinarbeiten

- keine

216 Kunsteinarbeiten NPK 346

- keine

217 Schutzraumabschlüsse NPK 324

217 Schutzraumabschlüsse

- erforderliche Schutzraumabschlüsse, gem. Anforderungen Behörden

2x Panzertür (PT1) b:80 x h:180 x t:20cm, Schwelle demontierbar

Panzertür (PT3) b:140 x h:220 x t:20cm, Schwelle demontierbar

3x Panzerdeckel b:60 x h:80cm

219 Reserve

- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221 Fenster aus Holz NPK 371

221 Fenster aus Holz/Metall NPK 372

- Fenster in Holz-Metall, nach Innen öffnend (Fenster Regelfall, Strasse)

Aussen Aluminium, pulverbeschichtet, Farbe RAL/NCS, rosé, gem. Angaben Architekt:innen

Innen Holz lackiert, Farbe RAL/NCS, lichtgrau, gem. Angaben Architekt:innen

Anschluss Fensterbank Aussen, Titanzinkblech, gem. Angaben Architekt:innen

umlaufende schwarze Gummidichtungen

inkl. gedämmter Rahmenverbreiterungen

Beschläge gem. Angabe Architekt:innen

- Fenster in Holz-Metall, nach Innen öffnend (Fenster Regelfall, Laube)

raumhoch, max.10mm Schwelle, Öffnungsflügel mind. 90cm i.L.

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

Aussen Aluminium, pulverbeschichtet, Farbe RAL/NCS, rosé, gem. Angaben Architekt:innen

Innen Holz lackiert, Farbe RAL/NCS, lichtgrau, gem. Angaben Architekt:innen

Schwelle: Polyurethan-Hartschaum Platte

Anschluss Laube, Wetterschenkel Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:innen

umlaufende schwarze Gummidichtungen

inkl. gedämmter Rahmenverbreiterungen

Beschläge gem. Angabe Architekt:innen

Typ 1a: Regel- und Attikageschoss, raumhoch, zweiflügelig, max. 10mm Schwelle, Öffnungsflügel mind. 90cm i.L.

exkl. Zwei Fluchttüren Demenzgarten, unter BKP 221 Aussentüren

Typ 1b: Erdgeschoss, raumhoch (Überhöhe), zweiflügelig, max. 10mm Schwelle, Öffnungsflügel mind. 90cm i.L.

Typ 2: 1. Obergeschoss, Pflegezimmer Nord, Kippfenster gegen Mehrzwecksaal

- Fenster in Holz-Metall, nach Innen öffnend (in Radialen)

Aussen Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:innen

Innen Holz lackiert, Farbe RAL/NCS, lichtgrau, gem. Angaben Architekt:innen

Fenster mit Kämpfer

Fensterflügel unten VSG, offenbar

Fensterbank Aussen, Titanzinkblech, gem. Angaben Architekt:innen

umlaufende schwarze Gummidichtungen

inkl. gedämmter Rahmenverbreiterungen

Beschläge gem. Angabe Architekt:innen

Absturzsicherung unter BKP 272

Typ 1a: Regelgeschoss, Brüstungsfenster

Typ 1b: Erdgeschoss, Brüstungsfenster (Überhöhe)

Typ 1c: Attikageschoss, Brüstungsfenster (Überhöhe Rahmenverbreiterung)

- Fenster in Holz-Metall, nach Innen öffnend (Fenster, Loggia)

raumhoch, max. 10mm Schwelle, Öffnungsflügel mind. 90cm i.L.

Aussen Aluminium, pulverbeschichtet, Farbe RAL/NCS, rosé, gem. Angaben Architekt:innen

Innen Holz lackiert, Farbe RAL/NCS, lichtgrau, gem. Angaben Architekt:innen

Schwelle: Polyurethan-Hartschaum Platte

Anschluss Loggia, Wetterschenkel Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:innen

umlaufende schwarze Gummidichtungen

inkl. gedämmter Rahmenverbreiterungen

Beschläge gem. Angabe Architekt:innen

Typ 1a: Regelgeschoss, Zugang Loggia

Typ 1b: Erdgeschoss, Zugang Laube und Verglasung Wintergarten, raumhoch (Überhöhe)

Typ 1c: Attikageschoss, Zugang Dachterrassen und Loggia (Überhöhe Rahmenverbreiterung)

- Fenster in Holz-Metall, nach Innen öffnend (Brüstungsfenster EG)

Brüstungshöhe an ca. 50 cm gem. Angabe Architekt:innen

Aussen Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:innen

Innen Holz lackiert, Farbe RAL/NCS, lichtgrau, gem. Angaben Architekt:innen

Schwelle: Polyurethan-Hartschaum Platte

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

Anschluss Fensterbank Aussen, Titanzinkblech, gem. Angaben Architekt:innen

umlaufende schwarze Gummidichtungen

inkl. gedämmter Rahmenverbreiterungen

Beschläge gem. Angabe Architekt:innen

Fluchttüren unter BKP 221 Aussen Türen

- Fenster in Holz-Metall, nach Innen öffnend (Mehrzwecksaal)

raumhoch, zweiflügelig, max. 10mm Schwelle, Öffnungsflügel mind. 90cm i.L.

Aussen Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:innen

Innen Holz lackiert, Farbe RAL/NCS, lichtgrau, gem. Angaben Architekt:innen

Schwelle: Polyurethan-Hartschaum Platte

Anschluss Aussenraum, Wetterschenkel Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:innen

umlaufende schwarze Gummidichtungen

inkl. gedämmter Rahmenverbreiterungen

Beschläge gem. Angabe Architekt:innen

Fluchttüren unter BKP 221 Aussen Türen

- Fenster in Holz-Metall, nach Innen öffnend (Werkstatt)

Brüstungshöhe ca. 1m, gem. Angabe Architekt:innen

Aussen Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:innen

Innen Holz lackiert, Farbe RAL/NCS, lichtgrau, gem. Angaben Architekt:innen

umlaufende schwarze Gummidichtungen

inkl. gedämmter Rahmenverbreiterungen

Beschläge gem. Angabe Architekt:innen

Türe Anlieferung unter BKP 221 Aussen Türen

- Fenster in Holz-Metall, nach Innen öffnend (Wintergarten)

Aussen Aluminium, pulverbeschichtet, Farbe RAL/NCS, rosé, gem. Angaben Architekt:in

Innen Holz lackiert, Farbe RAL/NCS, lichtgrau, gem. Angaben Architekt:in

Schwelle: Polyurethan-Hartschaum Platte

Anschluss Aussenraum, Wetterschenkel Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:innen

umlaufende schwarze Gummidichtungen

inkl. gedämmter Rahmenverbreiterungen

Beschläge gem. Angabe Architekt:innen

- Fenster in Holz-Metall, nach Innen öffnend (Kolonnade)

Aussen Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:in

Innen Holz lackiert, Farbe RAL/NCS, lichtgrau, gem. Angaben Architekt:in

Schwelle: Polyurethan-Hartschaum Platte

Anschluss Aussenraum, Wetterschenkel Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:innen

umlaufende schwarze Gummidichtungen

inkl. gedämmter Rahmenverbreiterungen

Beschläge gem. Angabe Architekt:innen

- für sämtlich Fenster gelten Schall- und Wärmeschutzanforderungen gem. Angaben Bauphysiker

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

221 Fenster aus Kunststoff NPK 373

- keine

221 Fenster aus Stahl NPK 374

- keine

221 Fenster aus Aluminium NPK 375

- keine

221 Aussentüren, Tore (aus Metall) NPK 383, 384

- Eingangstüren Windfänge, Schiebetüren automatisch gesteuert, Metall mit Glaseinsatz, schwellenlos

Aussen Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:innen

Innen Aluminium, pulverbeschichtet, gem. Angaben Architekt:innen

umlaufende schwarze Gummidichtungen

Beschläge gem. Angabe Architekt:innen

Schliesszylinder/Türöffner gem. Anforderungen Konzept Schliessanlage

- Eingangstür Veloraum, nach Aussen öffnend, Metalltür mit Glaseinsatz, schwellenlos

Aussen Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:innen

Innen Aluminium, pulverbeschichtet, gem. Angaben Architekt:innen

umlaufende schwarze Gummidichtungen

Beschläge gem. Angabe Architekt:innen

Schliesszylinder/Türöffner gem. Anforderungen Konzept Schliessanlage

- Aussentür Fluchttreppenhaus, nach Aussen öffnend, schwellenlos

Aussen Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:in

Innen Aluminium, pulverbeschichtet, gem. Angaben Architekt:in

umlaufende schwarze Gummidichtungen

Beschläge gem. Angabe Architekt:innen

Schliesszylinder/Türöffner gem. Anforderungen Konzept Schliessanlage

- Fluchttüren Demenzgarten, nach Innen öffnend, Holz-Metalltür mit Glaseinsatz, schwellenlos

Aussen Aluminium, pulverbeschichtet, Farbe RAL/NCS, rosé, gem. Angaben Architekt:in

Innen Holz lackiert, Farbe RAL/NCS, lichtgrau, gem. Angaben Architekt:in

umlaufende schwarze Gummidichtungen

Beschläge gem. Angabe Architekt:innen

Schliesszylinder/Türöffner gem. Anforderungen Konzept Schliessanlage

- Aussentüren Mehrzwecksaal, nach Aussen öffnend, Holz-Metalltür mit Glaseinsatz, schwellenlos

integriert in Fensterfront

Aussen Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:in

Innen Holz lackiert, Farbe RAL/NCS, lichtgrau, gem. Angaben Architekt:in

umlaufende schwarze Gummidichtungen

Beschläge gem. Angabe Architekt:innen

Schliesszylinder/Türöffner gem. Anforderungen Konzept Schliessanlage

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

- Aussentür / Anlieferung Werkstatt, nach Innen öffnend, Holz-Metalltür mit Glaseinsatz, schwellenlos zweiflügelig, integriert in Fensterfront
- Aussen Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:in
- Innen Aluminium, pulverbeschichtet, gem. Angaben Architekt:in
- umlaufende schwarze Gummidichtungen
- Beschläge gem. Angabe Architekt:innen
- Schliesszylinder/Türöffner gem. Anforderungen Konzept Schliessenanlage

- Aussentür/ Dachausstieg Haupttreppenhaus, nach Innen öffnend, schwellenlos
- Aussen Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:in
- Innen Aluminium, pulverbeschichtet, gem. Angaben Architekt:in
- umlaufende schwarze Gummidichtungen
- Beschläge gem. Angabe Architekt:innen
- Schliesszylinder/Türöffner gem. Anforderungen Konzept Schliessenanlage

221 Schaufensteranlagen NPK 385

- keine

221 Metallbaufertigteile NPK 611

- unter BKP 272

222 Spenglerarbeiten NPK 351

- Fensterbänke Titanzinkblech, gem. Angaben Architekt:in
- Eindeckung Laube über Attikageschoss
- Stehfalzeindeckung inkl. Unterkonstruktion
- Titanzink, Oberfläche farblos
- Konfektion mit Zuschnitt und Bohrungen
- Eindeckung Haupttreppenhaus
- Stehfalzeindeckung inkl. Unterkonstruktion
- Titanzink, Oberfläche farblos
- Konfektion mit Zuschnitt und Bohrungen
- Dachränder, sowie sichtbare Blecharbeiten wie Brüstungsabdeckungen udgl.
- Titanzink, Oberfläche farblos
- Signalüberläufe Aluminiumblech, Ø=70mm
- sämtliche notwendige Bleche zur Entwässerung Laube
- Titanzink, Oberfläche farblos
- Dachentwässerung
- sichtbar geführte Fallrohre, Einlaufkästen und Anschlüsse
- Titanzink, Oberfläche farblos
- Rinnenkörper bei Fenster Erdgeschoss
- in Laube, Wintergarten, vor Büros, vor Mehrzwecksaal und vor sämtlichen Aussentüren
- Flachrinne CNS
- Rinnenkörper bei Zementplatten in den Wintergärten und überdachten Aussenbereichen, Erdgeschoss
- in CNS zur Entwässerung entlang der Fenster
- Rinnenkörper bei Zementplatten Dachterrassen, Attikageschoss
- in CNS zur Entwässerung entlang der Fenster
- Anschlagereinrichtung mit Seilsicherung

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHREIB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHREIB

- diverse kleinere Spenglerarbeiten

223 Blitzschutz NPK 357

- äusserer Blitzschutz Klasse 3
 Schnittstelle zur Fundament Erdung im Sockelbereich EG
 Potentialausgleichsinstallationen für Küche, Wäscheräume und Haustechnik
 vgl. Beschrieb Elektroplaner

224 Bedachungsarbeiten

- Vordach Nebeneingang Adlerstrasse s. BKP 215
 Verkleidung Glasfaserbetonelemente inkl. Unterdach
 gem. Angaben Architekt:innen
 - Vordach Mehrzwecksaal/Haupteingang Gärtnerstrasse s. BKP 215
 Verkleidung Glasfaserbetonelemente inkl. Unterdach
 gem. Angaben Architekt:innen

224 Steildächer NPK 363

- keine

224 Flachdächer NPK 364

- Dachaufbau Flachdach über Attikageschoss
 Gefälldämmung SwissporPIR Premium Plus (Ø 18.5cm) oder vergleichbar
 Flachdachabdichtung, Substrat, extensive Begrünung
 - Dachaufbau Haupttreppenhaus
 Gefälldämmung SwissporPIR Premium Plus (20cm) oder vergleichbar, Flachdachabdichtung
 Stehfalzblecheindeckung unter BKP 222
 - Dachaufbau Demenzgarten
 Gefälldämmung BKP 225, Flachdachabdichtung, Substrat, intensive Begrünung
 - Dachaufbau Flachdach über Mehrzwecksaal
 Gefälldämmung SwissporPIR Premium Plus (20cm) oder vergleichbar
 Flachdachabdichtung, Substrat, extensive Begrünung
 - Dachaufbau begehbare Terrassen Attikageschoss
 Bauzeitabdichtung, Trittschalldämmung
 Gefälldämmung BKP 225, Flachdachabdichtung
 Fertigbelag: Betonplatten auf Stelzlager oder im Split
 - Flachdach Werkstatt West, Erdgeschoss
 Gefälldämmung SwissporPIR Premium Plus (20cm) oder vergleichbar,
 Flachdachabdichtung, Substrat, extensive Begrünung
 - Bodenaufbau Laube Obergeschosse
 Gefälldämmung, Flachdachabdichtung
 grossformatige Betonplatten auf Stelzlager
 - Bodenaufbau Laube Demenzgarten, 1. Obergeschoss
 grossformatige Betonplatten im Split
 - Bodenaufbau vor Büros Ost und Laube Erdgeschoss
 grossformatige Betonplatten im Split
 - Dachaufbau über Schutzraum
 Gefälldämmung, Flachdachabdichtung, Substrat, intensive Begrünung

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

	gem. Landschaftsarchitekt:innen
	- Dachaufbau über Untergeschoss Eingang Adlerstrasse Gefälldämmung, Flachdachabdichtung, Schutzschicht, Kiesschüttung, Gussasphalt
	- Dachaufbau über Untergeschoss Eingang Gärtnerstrasse in Abstimmung Dämmung unter BKP 225
224	Glaseinbauten in Steildächern NPK 365
	- keine
224	Glaseinbauten in Flachdächern NPK 366
	- Oblicht Treppenhäuser (RWA) 2x ca. 160 x 160cm, 1x 140 x 160cm
225	<u>Spezielle Dichtungen und Dämmungen</u>
225	Fugendichtungen NPK 318
	- Weisse Wanne (Systemgarantie eingerechnet, gem. Angaben Bauingenieur:in)
	- Flüssigkunststoffabdichtungen bei Übergängen Wand/Boden, Fensteranschlüsse zu Erdreich u.dgl.
	- Anschluss Bestand, gem. Angaben Bauingenieur:innen
	- Kittfugen Innen und Aussen
225	<u>Spezielle Dämmungen NPK 318, 322</u>
	- Wärmedämmung, Untergeschoss Dämmung Aussenwand, SwissporXPS (20cm) oder vergleichbar
	- Wärmedämmung, Untergeschoss Dämmung Innenwand, Mehrschichtdämmplatte Unitex (12.5cm) oder vergleichbar
	- Wärmedämmung, Untergeschoss Deckenranddämmung, Heraklit mit EPS-Kern
	- Dämmung an Untersichten Eingänge Deckenranddämmung Mineralwolle inkl. Abdeckung mit Streckmetall
	- Dämmung Versätze Attikageschoss gegen Regelgeschoss, Regelgeschoss gegen Erdgeschoss Bodendämmung SwissporPIR Premium Plus (Ø15.0 cm) oder vergleichbar
	- Dämmung Demenzgarten, 1. Obergeschoss gegen Erdgeschoss SwissporPIR Premium Plus (Ø18.5 cm) oder vergleichbar
	- Dämmung Decke über 1. Untergeschoss Bestand gegen Aussen
	- Dämmung Decke über 1. Untergeschoss Bestand gegen Innenraum
	- Installationsschächte ausflocken (nur vereinzelt notwendig, Abstimmung gem. Stelgzonenkonzept HLKS)
	- druckfeste Dämmung unter Fertignasszellen Erdgeschoss
225	<u>Spezielle Feuchtigkeitabdichtungen NPK 318</u>
	- diverse kleinere Feuchtigkeitsabdichtungen bei Übergängen
225	<u>Brandschutzverkleidungen NPK 644</u>
	- diverse Brandschutzverkleidungen gem. Angaben Brandschutzplanung
226	<u>Fassadenputze</u>

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHREIB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHREIB

226 Verputzarbeiten NPK 671

- keine

227 Aussere Oberflächenbehandlungen

227 Aussere Malerarbeiten NPK 672

- Untersichten Loggien bei Wohnraum
 Farbauftrag auf Rohdecke

- Untersichten Vordächer

Kolonnade Erdgeschoss, Eingang Adlerstrasse

Farbauftrag auf Rohdecke

- diverse kleinere Malerarbeiten

227 Holzschutzarbeiten NPK 673

- Laube Stützen und Decken gem. Angaben Holzbauingenieur:in

- Vordach Gärtnerstrasse gem. Angaben Holzbauingenieur:in

227 Holz-Beizarbeiten und Naturbehandlungen NPK 674

- Laube Stützen und Decken gem. Angaben Holzbauingenieur:in

- Vordach Gärtnerstrasse gem. Angaben Holzbauingenieur:in

228 Aussere Abschlüsse, Sonnenschutz

228 Fenster- und Fenstertürläden

- keine

228 Rollläden NPK 347

- keine

228 Lamellenstoren NPK 347

- keine

228 Sonnenstoren NPK 347

- Vertikalmarkisen an sämtlichen Fenstern inkl. Blende (ausgenommen Mehrzwecksaal)

Führungsschiene, CNS, auf Unterkonstruktion Faserzementlaibung geschraubt

Produkt, Material und Farbe gem. Angabe Architekt:in

Elektro- und Funkantrieb, integriert in übergeordnetes Bussystem, vgl. Beschrieb Elektroplaner

228 Blendschutzanlagen NPK 347

- keine

228 Klappläden

- keine

228 Bewegliche Gitterabschlüsse NPK 386

- keine

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

229 Reserve

- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

23 Elektroanlagen

231 Apparate Starkstrom

- Hauptverteilung ENB in Technikzentrale im Untergeschoss
HV mit Einspeisefeldern, Messungen, Abgangsfelder für Grobabgänge (Vorsicherungen)
Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner
- zwei Unterverteilungen pro Geschoss
angeschlossen an das Gebäudeleitsystem
innerer Blitzschutz (Überspannungsschutz) Klasse 2
Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner
- unterbrechungsfreie Stromversorgung mit Batterieantrieb (Betriebsdauer von bis zu drei Stunden)
Anschlüsse in Wohn- und Aufenthaltsbereichen und Pflegezimmern
Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner
- Zentrale Notlichtanlage (Typ CPS) in Technikzentrale im Untergeschoss
zentrales Batteriesystem (Betriebsdauer von bis zu drei Stunden)
Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner

232 Starkstrominstallationen

- Erschliessung bestehender Hauptverteilung mittel Rohreinlagen in Bodenplatte
horizontale Verteilung im Untergeschoss auf Trassen und in Kabelbahnen
vertikale Verteilung über zwei dezentale Steigzonen auf Leitertrassen
Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner
- Erschliessung sämtlicher Gebäudetechnischer Installationen gem. Angabe HLKS-Planer
- Ladestationen für Elektrovelos
Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner

233 Leuchten und Lampen

- Leuchten als Aufbauleuchten, vgl. Stückliste Lichtplanerin
unter Putz Installationen
Ausstattungen sämtlicher Leuchten mit Bewegungsmeldern
Betriebliche Räume in Bussystem integriert
Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner
- Sicherheits- und Rettungszeichenleuchten
vgl. Bauprojektunterlagen Elektroplaner

234 Energieverbraucher

- Erschliessung von Putzsteckdosen, Türen, Tore, Lifte und Küchengeräte
- Erschliessung von RWA-Anlagen
vgl. Bauprojektunterlagen Elektroplaner

235 Apparate Schwachstrom

- Schwachstromanlagen im Untergeschoss und Attikageschoss
Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

- Kommunikationsanlagen / EDV-Racks im Untergeschoss und Attikageschoss

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner

- Computer für Leitsystem / Gebäudeautomation und Alarmierung in Technikzentrale im Untergeschoss

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner

- Gegensprechanlage mit Videofunktion
mit fünf Eintrittspunkten und drei Reaktionsmöglichkeiten

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner

- Uhrenanlage
mit Mutteruhr der Patientenrufanlage

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner

- Audio- und Videoanlage mit Hörschaupe im Mehrzwecksaal Erdgeschoss
Foyer mit zusätzlichen Beschallungsquellen

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner

- Patientenrufanlage
drahtlose Kommunikations- und Sicherheitsanlage
mit Bewohnerruf, Assistenzzrufe, Weglaufschutz, Echtzeit-Ortung
mobile Rufeinheiten, Alarmdisplays in Stationszimmern

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner

- Leerrohre für Sturzüberwachung

- Videüberwachungsanlage
Überwachung der Eingänge

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner

- Brandmeldeanlage im Vollschutz
Alarmtaster an Fluchtausgängen, Fernsignaltableau bei Feuerwehreintritt
Hauptanlage in Technikzentrale im Untergeschoss

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner

- Gebäudeautomation und MSRL Anlage
Vgl. Baubeschrieb MSRL in Bauprojektunterlagen Elektroplaner

- Digital Signage
Infoscreens 55 Zoll, mit Halterung, im Erdgeschoss mit Tochsteuerung
Digitales Türschild, Evoko Türschild oder ähnliches

- Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Signaletikplanung

236 Schwachstrominstallationen

- Universelle Kommunikationsverkabelung UKV, Verteilung mit Glasfaserkabeln zu UKV-Dose

Endgeräte: PCs, WLAN, Eintritts- / Badgeleser, etc.

Zusätzliche Anschlüsse für WLAN und DECT

- Installationen für Apparate BKP 235

237 Photovoltaikanlage

- Teilobjekt 5

238 Bauprovisorien

- mobiler Generator oder provisorische Werkleitung

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4- STELLIG

BKP BESCHRIEB

239 Reserve

- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

24 Heizungs- / Lüftungs- / Klima

240 Übergangsposition Lüftung

- Einhaltung übergeordneter Vorgaben, vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS
 bspw. Nachhaltigkeitsvorgaben, Lufthygiene, Kanalreinigung, Garantien, Dienstleistungen, etc.

241 Zulieferung Energieträger

- Fernwärme
 Begleitung und Koordination Umlegung Fernwärme gem. Baubeschrieb HLKS
 Ausführung durch das Stadtwerk Winterthur
 Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

242 Wärmeerzeugung

- Anschluss an Fernwärmenetz des Stadtwerks Winterthur
 Neuer Anschluss an bestehende Hauptleitung im Logistikkorridor
 Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

243 Wärmeverteilung

- Installationen: Verteilung bis zum neuen VL/RL Verteilerbalken, Expansionsventile, heizwasserbehandlung,
 Sicherheitsarmaturen, Wärmemessungen, VL/RL Verteilerbalken mit Stützen für fünf Heizgruppen + Reserve
 (Fussbodenheizung Nord und Süd, Lufterhitzer Lüftunggeräte, Luftschiefer EG, Brauchwarmwasser, Reserve)
 Dämmungen: sichtbare Leitungen mit Mineralwollschalen und Aluminiummantel, in untergeordneten Räumen
 Mineralwollschalen mit Alu- Grobkorn-Folie ummantelt, Armaturendämmung mit Mineralwollschalen und
 Aluminiummantel und Spannverschlüssen
 Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

244 Lüftungsanlagen

- LA Mehrzwecksaal, vgl BKP 144
 Kanalführung über Steigzone direkt in Mehrzwecksaal, Luftverteilung sowie Abluffassung an der Decke
 vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS
- LA Pflegezimmer, LA Kernzone, LA Wandelhalle, LA Attikageschoss
 Zu- und Abluftanlage mit WRG und Zuluftkühlung (ohne Temperaturgarantie), Zuluftbefeuchtung
 Aussenluft über Dach, Monoblocke in Technikzentralen AG, Zu- und Abluftdurchlässe in den Räumen
 vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS
- LA Nebenräume, LA Garderoben
 Zu- und Abluftanlage mit WRG
 Aussenluft über Dach, Monoblocke in Technikzentralen UG, Zu- und Abluftdurchlässe in den Räumen
 vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS
- LA Verwaltung
 Zu- und Abluftanlage mit WRG und Zuluftkühlung (ohne Temperaturgarantie), Zuluftbefeuchtung
 Aussenluft über Dach, Monoblocke in Technikzentralen AG, Zu- und Abluftdurchlässe in den Räumen
 Wandelhalle als Überströmzone, Verbundlüfter für Belüftung der Büros
 vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS
- LA Schutzraum

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHREIB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHREIB

Zu- und Abluftanlage mit Luftentfeuchtung und Umlufschaltung
 Fort- und Zuluft über Luftfassungen in Ausstiegschächten, Lüftungsgerät im Schutzraum
 sämtliche Installationen schocksicher montiert
 vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

- LA Technik UG (Nord und Süd), Entsorgung

Zu- und Abluftanlage mit Luftentfeuchtung und Umlufschaltung
 vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

- LA Haverie Gewerbliche Kälte

Spül- und Haverielüftung ohne Luftherhitzer und WRG
 eigene Aussenluftfassung, Frischluftverteilung im Unterdruck über thermisch isoliertes Kanalnetz
 vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

245 Klimaanlagen

- Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLK-Planer

246 Kälteanlagen

- Luft-Wasser Kompakt-Kältemaschine auf dem Dach

Rückkühlung der Abwärme und schallgedämmte Einhausung

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

- Klimakältehauptverteilung

Kühlung mittels Leitungsnetz Fussbodenheizung bzw. Luftherhitzer

Umschaltung Heizen/Kühlen über zentrales change-over-Ventil

Kühlung nur bei ausgeschalteter Heizgruppe möglich

Installationen: Klimakälteverteile in Technikzentrale UG, Kältemessungen, VL/RL Verteilbalken für drei

Kühlgruppen + Reserve (Luftkühler Lüftungsgeräte, Bodenkühlung Nord und Süd, Reserve), Verrohrung der

Lüftungsgeräte und der Bodenkühlung

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

- Technische Kälte für Umluftkühler in IT-Zentrale, Server- und Medikamentenräumen

Versorgung über Kältegruppe im Bestand AZA

Abwärme wird über Löschwasserbecken der Trinkwassererwärmung zu geführt

Installationen: Verrohrung der Verteilung vom AZA zu den Umluftkühlern

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

- Pluskühlanlage für Gastrokülmöbel in den Wohngruppenküchen und Kühlraum im Untergeschoss

Direktverdampfungsanlage mit natürlichem Kältemittel R-744 (CO₂)

Schaltschrank und CO₂ Überwachung in Technikzentrale im Untergeschoss

Gaskühler und Wärmerückgewinnung auf dem Dach

Leitungen geschossweise geschottet: CO₂-Meldern auf jedem Geschoss und in Technikzentrale

Haverielüftung gem. BKP 244

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Gewerbliche Kälte

- Kühlraum mit Deckenverdampfer

Tableau zur Steuerung und Regulierung an Kühlraumtür

Drehflügeltür nach Aussen öffnend, 1.30m i.L., automatisiert

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Gewerbliche Kälte

246 Spezialanlagen

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

246 Schutzraumbelüftung

- 2x VA150; 1x VA75

248 Dämmungen HLK-Installationen

- Kühlraumisolation

Isolationspaneelle aus PU-Hartschaum mit verzinktem Stahlblech

Bodenabsenkung 15.00cm mit abschliessendem Epoxyharzbelag

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Gewerbliche Kälte

- Kälteleitungen

ArmaflexRF2 oder Kaiflex KKplus gem. Anforderungen Minergie P-Eco

Brandschutzanstrich zur Abschottung

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Gewerbliche Kälte

249 Reserve

- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

25 Sanitäranlagen

251 Allgemeine Sanitärapparate

- Apparate gemäss Apparateliste, Sanitärapparate mit Schallschutzisolutions-Set

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

- Gartenventile im Aussenbereich, frostsicher

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

252 Spezielle Sanitärapparate

- Kalt- und Warmwasserzähler für Energiemonitoring

- Nasslöschposten und Handfeuerlöscher

- Einstiegschächte und Schlammsammler

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

- Vorgefertigte Sanitarnasszelle (betrifft versch. BKP-Positionen)

Tragstruktur:

Boden: Bodenelement einteilig in Rahmenbauweise und bewehrtem Beton

Wände: Wandelemente aus Metallständerprofilen mit Beplankung Gipsfaserplatten, dazwischen Dämmung Mineralwolle

Decke: Deckenkonstruktion aus Metallständerprofilen mit Beplankung Gipsfaserplatten

Oberflächen:

Boden: Feinsteinzeug, 10x10cm, R12B, Zahna Historic, Farbe rot

Wand: Keramische Platten, glasiert, 15x40cm, Produkt, Farbe gem. Angabe Architekt:innen

Fugen: Breite, Farbe gem. Angabe Architekt:innen

Putz/Anstrich: Weissputz, O3, Dispersion, Farbe gem. Angabe Architekt:innen

Waschtischanlage:

Waschbecken unterfahrbar, Einhebelmischer, Eckregulierventil, UP-Siphon, Spiegel

WC-Anlage:

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

WC wandhängend, Sitz mit Decke, AP- Spülkasten

Dusch-Anlage:

Einhebelmischer-AP, Thermostat, Handbrause, Brauseschlauch, Eckduschvorhangstange, Duschtiz

Duschsiphon als Punktablauf, Einlaufrost Edelstahl

Accessoires:

Desinfektionsmittelspender, Hygieneabfallbehälter, Papierhandtuchspender

WC-Papierhalter, WC-Reserverollenhalter, WC-Bürstengarnitur

Stützklappgriff, Winkelgriff, Badetuchhalter, Dusch-Handlauf mit Brausehalterstange und Brausehalter

Sanitäranlage:

Geberit-Sanitäranlage für WC, Warm- und Kaltwasser, Abflussleitungen

Lüftungsanlage:

Anschlusskasten, Abluftventil

Heizanlage:

Fussboden-Heizungsröhre

Elektroanlage:

LED-Deckenspots, LED-Spiegelleuchte, Schalter Steckdosen, Dosen

Vorrichtung Alarmruf mit Zugtaster, Ruftaster, Elektroverkabelung

Türanlage:

Baustellentür

Sonstiges:

Ausholzungen, Elastomerlager zur Schalltrennung

253 Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate

- Trinkwasserverteiler inkl. elektronischer Filterspülung und Störmeldung

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

- Pendelenthärtungsanlagen inkl. elektronischer Steuerung und Störmeldung für Wohngruppenküchen

Anschluss an das Wasserverteilsystem in Technikzentrale UG

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

- Gegen-Osmoseanlage inkl. Druckerhöhung und interner elektronischer Steuerung in Technikzentrale UG

für Luftbefeuchter der Lüftungsanlage auf dem Dach

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

- Brauchwarmwasser über Frischwasserstation s. BKP 243

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

- Zirkulationsüberwachungssystem mit Anschluss an das Gebäudeleitsystem

thermische Regelventile mit Temperaturfühlern für Warmwasser Ein- und Austritt

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

- Druckluftherzeugungsanlage Technikzentrale UG für Werkstatt

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

254 Sanitärleitungen

- Kaltwasser über Verteilbatterie und gestreckte Verteilung auf Endverbraucher
Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS
- Warmwasser über Frischwasserstation (Heizung) auf Endverbraucher
mit thermisch reguliertem Zirkulationssystem
Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS
- Leitungen aus rostbeständigem Chromstahl: Einlagen aus vernetztem PE
Anschlussleitungen aus vorfabrizierten Installationselementen in Metallverbundrohren
Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS
- Schmutzwasserleitungen als Falleleitungen zu den Grundleitungsanschlüssen im Untergeschoss/ Erdgeschoss
Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS
- Regenwasserleitungen der Dachflächen und Laube
als Falleleitungen zu den Grundleitungsanschlüssen im Untergeschoss/ Erdgeschoss
Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS
- Anschluss sämtlicher Apparate, Anlagenteile Gebäudetechnik, Tropfwasseranschlüsse, Bodenabläufe,
Fall-, Sammel-, und Anschlussleitungen in schalldämmten Kunststoffrohren
Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS
- Leitungen im Erdreich und unter der Bodenplatte in PE-Rohren
Fall-, Sammel-, und Anschlussleitungen in schalldämmten Kunststoffrohren
- Verteilung Druckluft auf Putz an Decken und Wänden
Fall-, Sammel-, und Anschlussleitungen in schalldämmten Kunststoffrohren

255 Dämmungen Sanitärinstallationen

- Dämmung Kaltwasserleitungen gegen Kondenswasserbildung und als mechanischer Schutz
Dämmung Warmwasser- und Zirkulationsleitungen gegen Wärmeverluste und als mechanischer Schutz
Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

256 Sanitärinstallationselemente

- Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLS-Planer

257 Installationselemente

- Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLS-Planer

258 Kücheneinrichtungen

- Gastroausstattung Wohngruppenküchen
Kunststeinabdeckung gem Angabe Architekt:innen mit Becken und Kochfeld
Geschirrspülmaschine
Combi Dämpfer 6x 1/1 mit Ultra Vent auf Untergestell
Einfahrkühlschrank GN 2/1
Kaffeemaschine mit Milchsystem
Durchlaufkühler mit Karbonator, Zapfsäule
Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Gastroplaner
- Speisenausgabe Wohngruppenküche
je zwei fahrbare Arbeitstische mit Zwischenfach
ein Speisenausgabewagen, beheizt
- Gastroausstattung Teeküche Attikageschoss (1x)
Kaffeemaschine mit Milchsystem

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

Durchlaufkühler mit Karbonator, Zapfsäule
 Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Gastroplaner

- Anschlüsse unter BKP 23 und 25

259 Reserve

- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

26 Transportanlagen

261 Aufzüge NPK 481 (482, 485), 755

- 4 Bettenlifte mit 8 Haltestellen

Lift 3

elektrisch, 2500kg Hebelast, rollstuhlgängig, eine Öffnungsrichtungen, Haltestellen auf jedem Niveau

Kabinenmasse 1,75 x 2,60m

Decke: in Edelstahl; Boden: Feinsteinzeugplatten hellgrau

Wände: Edelstahl

Schachttüren aussen: grundiertes Stahlblech, bauseits gestrichen

Ausstattung: LED-Spots, Spiegel gem. Angabe Architekt:innen, seitlich in der Mitte, Handlauf allseitig

Lift 4

elektrisch, 2400kg Hebelast, rollstuhlgängig, Haltestellen auf jedem Niveau

Durchladefunktion im Erdgeschoss

Kabinenmasse 1,75 x 2,60m

Wände: Edelstahl

Schachttüren aussen: grundiertes Stahlblech, bauseits gestrichen

Ausstattung: LED-Spots, Spiegel gem. Angabe Architekt:innen, seitlich in der Mitte, Handlauf allseitig

Lift 1+2

elektrisch, 1600kg Hebelast, rollstuhlgängig, eine Öffnungsrichtungen, Haltestellen auf jedem Niveau

Kabinenmasse 1,40 x 2,40m Öffnungsmass 1,30m i.L.

Decke: in Edelstahl; Boden: Feinsteinzeugplatten hellgrau

Wände: Edelstahl

Schachttüren aussen: grundiertes Stahlblech, bauseits gestrichen

Ausstattung: LED-Spots, Spiegel gem. Angabe Architekt:innen, seitlich in der Mitte, Handlauf allseitig

262 Fahrtreppen, Fahrsteige NPK 486

- keine

263 Fassadenreinigungsanlagen NPK 754

- keine

264 Sonstige Förderanlagen NPK 752

264 Abwurfanlagen

- Wäscheabwurfanlagen, zwei Anlagen, Untergeschoss bis Attikageschoss

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

Dimension Wäschesack: 110l, max 15kg, ø 50cm
 Verteilanlage UG, zur automatischen Befüllung von 2 Gitterwäschewagen
 Produkt / Spezifikationen gem. Hersteller
 Anforderungen Schall- und Brandschutz gem. Fachplaner
 Anforderungen mechanische Lüftung gem. Fachplaner
 Anforderungen Steuerung Tür/Klappe gem. Schliessplanung

- Abfallabwurfanlage, Untergeschoss bis Attikageschoss

Dimension Kehrichtsack: 110l, max 8kg, ø 50cm
 Förderanlage UG, zur automatischen Befüllung von 8 770l-Containern
 Produkt / Spezifikationen gem. Hersteller
 Anforderungen Schall- und Brandschutz gem. Fachplaner
 Anforderungen mechanische Lüftung gem. Fachplaner
 Anforderungen Steuerung Tür/Klappe gem. Schliessplanung

265 Hebeeinrichtungen NPK 751

- keine

266 Parkieranlagen NPK 761

- keine

269 Reserve

- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

271 Verputzarbeiten NPK 671

- Weissputz Q3 auf Betonwände, inkl. Grundputz, zum streichen
 (ausgenommen Treppenhäuser und vereinzelte Sichtbetonoberflächen gem. Angabe Architekt:in)
 - Weissputz Q3 auf Kalksandsteinwände, inkl. Grundputz, zum streichen
 - Weissputz Q3 auf Diamantplatten, Gipskarton- oder Fermacellwände und -decken
 Schacht- und Trockenbauwände
 - diverse innere Verputzarbeiten

271 Spezielle Gipserarbeiten NPK 643

- Vorsatzschalen vor Sanitärinstallationselementen unter BKP 24
 - Trockenbauwände, Beplankung mit Diamant-, Gipskarton- oder Fermacellplatten
 ein- und zweischalig, Mineral- oder Steinwolldämmung
 - Aufdopplung GKP, zum Ausgleich Bündigkeit Wandschutz, an Wänden gegen Wandelhalle
 - HLSE Steigzonen / Schachtwände, Beplankung mit Diamant-, Gipskarton- oder Fermacellplatten
 - Heruntergehängte Decken in Gipskarton oder Fermacell in Nasszellen und Nebenräumen
 - Heruntergehängte Decken in Gipskarton, mit Akustikperforation, Attikageschoss
 Perforation in Randbereichen verspachtelt
 - Akustikdecken, in Wandelhallen, Wohn- und Aufenthaltsbereichen und Büros
 gem. Anforderungen Bauphysiker: Schallabsorberklassen C, $\alpha_w \geq 0.85$
 Annahme: BASWA Phon Classic Fine (50mm, direkt auf die Decke appliziert) oder vergleichbar

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

Zuschlag bei Deckenleuchten, Ausformulierung Vertiefung Leuchten gem. Visualisierung mit kreisrunder Einbettung Leuchte

Zuschlag bei Akustikdecken, Deckenfries Glattputz bei Eingängen Individualzimmer

- Tastwände Demenzstation (als Budget)

2x ca. 1.00 x 2.00m

- Bilderschienen, integriert in den oberen Abschluss der Trockenbauwand
 einseitig in Pflegezimmern, gem. Angabe Architekt:innen

272 Metallbauarbeiten

272 Innentüren aus Metall NPK 383, 613

272 Metallbaufertigteile NPK 611

- Briefkastenanlagen Foyer

Bedienung mittels Badge, in Schliesssystem integriert

insgesamt 44 Brieffächer

Produkt / Spezifikationen gem. Angaben Architekt:innen

- Infokästen / Infoscreens, Alurahmen mit Metallrückwand

Alurahmen natur eloxiert / pulverbeschichtet, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:in

Angaben gem. Elektroplaner

- Veloständer inkl. Zubehör Innen

Doppelstockparker gem. Angabe Architekt:in

- Garderobenspinde mit Sitzbank

180 Spinde

- Beschriftungen Signaletik

gem. Angaben Signaletikplanung

- Schlüsselrohr für Feuerwehrrpassschlüssel

272 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten) NPK 612

- Staketengeländer Laube, inkl. Befestigungen, 1.00m

Stahlkonstruktion feuerverzinkt, inkl. Verkleidung Stütze/Witterungsschutz

- Aufsatz zu Staketengeländer Laube

als Staketengeländer Demenzstation, ca. 0.50m inkl. Befestigungen

Stahlkonstruktion feuerverzinkt

teilweise mit Handlauf, Rundstahlprofil, feuerverzinkt, inkl. Befestigungen

- Staketengeländer Dachterrassen, inkl. Befestigungen, 1.00m

Stahlkonstruktion feuerverzinkt

- Staketengeländer Fenster, inkl. Befestigungen, 1.00m

Stahlkonstruktion feuerverzinkt

- Aufsatz zu Staketengeländer Fenster

Aufsatz als Staketengeländer Demenzstation, ca. 0.80m inkl. Befestigungen

Stahlkonstruktion feuerverzinkt

- Geländer Treppenhäuser, inkl. Befestigungen, 0.90m

Stahlkonstruktion feuerverzinkt

- Absturzsicherung in Radialen

Rundstahlprofil, feuerverzinkt, inkl. Befestigungen

- Weglaufschutz Demenzabteilung

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

Ablagebrett Holz, Mesh bis auf Höhe Ablagebrett, inkl. UK und Anschlüssen

- Rankseile Fassadenbegrünung inkl. Befestigung
sämtliche Metallteile feuerverzinkt, Stahlseile für Pflanzenbewuchs

- Geländer Treppenhäuser

Staketengeländer in Stahl

pulverbeschichtet, Befestigung an Deckenstirn Treppenläufe

- Handläufe Treppenhäuser

Handlauf in Stahl

pulverbeschichtet, Befestigung an Wand

- Handläufe Wandelhalle

Handlauf in Aluminium, pulverbeschichtete, Farbe RAL/NCS gem. Angabe Architekt:in, Befestigung an Türleibung

- Türleibung, Pflegezimmer

Stahlblech, ca. 10mm, pulverbeschichtet, Farbe RAL/NCS gem. Angabe Architekt:in

- Garderobe, Pflegezimmer

Garderobenstange, Stahl, pulverbeschichtet, Farbe RAL/NCS gem. Angabe Architekt:in

inkl. Garderobenhaken

- Rollstuhlsicherung Treppenhaus

Pfosten pro Geschoss

- Vorrichtung für Aufhängung von Deckensegeln Demenzstation als Budget

272 Innere Verglasungen aus Metall NPK 374, 375

- keine

272 Schutzraumteile NPK 324

- Schutzraumausstattung, 120 Schutzplätze, gem. Anforderungen Behörden

273 Schreinerarbeiten

273 - Türen Fluchttreppenhaus, Geh- und Standflügel

A: Regelgeschoss, raumhoch 2.58m

B: Erdgeschoss, 2.58m, Sturzblende raumhoch 3.50m, mit Glaseinsatz

C: Attikageschoss, Sturzblende entsprechend der Raumhöhe 3.18m

Rahmen in Massivholz, furniert und lasiert

Farbe NCS, gem. Angabe Architekt:innen

Beschläge gem. Angabe Architekt:innen

Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend

Brandschutzanforderung EI 30 gem. Brandschutzkonzept

- Türen Fluchttreppenhaus, einflügelig

Türöffnung 2.10m + Rahmen; Betonsturz bauseits

Rahmen in Massivholz, Türblatt und Sturzblende in Holzwerkstoff, furniert und lasiert

Farbe RAL/NCS, gem. Angabe Architekt:in

Beschläge gem. Angabe Architekt:in

Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend

Verriegelung gem. Schliesskonzept

Brandschutzanforderung EI30 gem. Brandschutzkonzept

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

- Brandabschluss, Zweiflügelig, Geh- und Standflügel mit Glaseinsatz
 A: Regelgeschoss, raumhoch 2.58m
 B: Erdgeschoss, 2.58m, Sturzblende raumhoch 3.50m, mit Glaseinsatz
 C: Untergeschoss, 2.10m, Sturzblende raumhoch 2.80m / 2.60m, Durchführung Haustechnik im Sturzbereich
 Rahmen in Massivholz, Türblatt und Sturzblende in Holzwerkstoff, furniert und lasiert
 Farbe NCS gem. Angabe Architekt:in
 Beschläge gem. Angabe Architekt:innen
 Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend
 Brandschutzanforderung EI 30, brandfallgesteuert, gem. Brandschutzkonzept

- Brandschutztor mit Schlupftüren (gem. Anforderungen Betrieb/Evak.)
 A: Abtrennung Wandelhalle/Nebeneingang, raumhoch 3.50m
 B: Abtrennung ENB/AZA, 2.85m, Sturzblende entsprechend der Raumhöhe AZA 3.28m
 Brandschutzanforderung EI 30, brandfallgesteuert, gem. Brandschutzkonzept
 gem. Angabe Brandschutzplaner

- Blockrahmentür, einflügelig
 A: Türöffnung 2.10m, Sturzblende raumhoch
 B: Türöffnung 2.10m, Sturz bauseits
 Rahmen in Massivholz, Türblatt und Sturzblende in Holzwerkstoff, furniert und lasiert (im Untergeschoss gespritzt)
 Farbe RAL/NCS, gem. Angabe Architekt:in
 Beschläge gem. Angabe Architekt:in
 Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend
 Verriegelung gem. Schliesskonzept

Typ 1: Brandschutz EI30, Luftschallschutz ≥ 27 dB
 Typ 2: Brandschutz EI30
 Typ 3: Luftschallschutz ≥ 30 dB
 Typ 4: Luftschallschutz ≥ 27 dB
 Typ 5: keine Anforderungen

- Blendrahmentüren/Kellertüren, einflügelig
 Rahmen in Massivholz, Türblatt Volltüre leicht, hellgrau gespritzt
 Beschläge gem. Angabe Architekt:innen
 Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend
 Brandschutzanforderung EI 30 gem. Brandschutzkonzept

Typ 1: Brandschutz EI30
 Typ 2: keine Anforderungen

- Zimmertüren Wandelhalle, zweiflügelig, 0.90m / 1.30m i.L.
 Türöffnung 2.10m, Sturzblende raumhoch
 Rahmen in Massivholz, Türblatt und Sturzblende in Holzwerkstoff, furniert und lasiert
 Türanschlag gem. Detailplan, furniert und lasiert
 Farbe RAL/NCS, gem. Angabe Architekt:in
 Beschläge gem. Angabe Architekt:in
 Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

Verriegelung gem. Schliesskonzept

Typ 1: Brandschutz EI30, Luftschallschutz ≥ 34 dB

Typ 2: Brandschutz EI30

Typ 3: Luftschallschutz ≥ 30 dB

Typ 4: keine Anforderungen

- Blockrahmentür, zweiflügelig

A: Türöffnung 2.10m, Sturzblende raumhoch

B: Türöffnung 2.10m, Sturz bauseits

Rahmen in Massivholz, Türblatt und Sturzblende in Holzwerkstoff, furniert und lasiert (im Untergeschoss gespritzt)

Farbe RAL/NCS, gem. Angabe Architekt:in

Beschläge gem. Angabe Architekt:in

Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend

Verriegelung gem. Schliesskonzept

Typ 1: Brandschutz EI30

Typ 2: Luftschallschutz ≥ 30 dB

Typ 3: keine Anforderungen

- Blendrahmentüren/Kellertüren, zweiflügelig

Rahmen in Massivholz, Türblatt Volltüre leicht, hellgrau gespritzt

Beschläge gem. Angabe Architekt:innen

Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend

Brandschutzanforderung EI 30 gem. Brandschutzkonzept

Typ 1: Brandschutz EI30

Typ 2: keine Anforderungen

- Schiebetür, automatisiert

A: Türöffnung 2.10m, Sturzblende raumhoch

B: Türöffnung 2.10m, Sturz bauseits

Rahmen in Massivholz, Türblatt und Sturzblende in Holzwerkstoff, furniert und lasiert

Farbe RAL/NCS, gem. Angabe Architekt:in

Beschläge gem. Angabe Architekt:innen

Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend

Brandschutzanforderung EI 30 gem. Brandschutzkonzept

- Schiebetüren Nasszellen

Holzwerkstoff, furniert und lasiert, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:innen

Türrahmen, Anschlag und Blende, Holzwerkstoff mit Kunstharz belegt

verblendete Führungsschiene, oben in Aluminium, unten Punktführung

Beschläge gem. Angabe Architekt:innen

- Schiebetüren Umkleide IV

Holzwerkstoff, Kunstharz belegt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:innen

Türrahmen, Anschlag und Blende, Holzwerkstoff mit Kunstharz belegt

Projekt: Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHREIB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHREIB

verblendete Führungsschiene, oben in Aluminium, unten Punktführung
 Beschläge gem. Angabe Architekt:innen

- Türen Arbeitsküche, Pflegezimmer Süd + Nord
 raumhohe Schiebetür, 3-teilig mit Muschelgriff
 Holzwerkstoff, furniert und lasiert, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:in

273 Türelemente in Wandfronten

- Blockrahmentür in Wandfront, einflügelig (Verwaltung Erdgeschoss)
 Pfosten-Riegel-Konstruktion, Holz / Holzwerkstoff, mit profilierten Glaseinsätzen
 Türhöhe ca. 2.20m, Sturzblende raumhoch 2.90m, mit Klarglaseinsatz
 Beschläge gem. Angabe Architekt:innen
 Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend

Luftschallschutz ≥ 30 dB

- Blockrahmentür in Wandfront, zweiflügelig
 Pfosten-Riegel-Konstruktion, Holz / Holzwerkstoff, mit Glaseinsätzen
 A: Regelgeschoss, raumhoch 2.58m
 B: Erdgeschoss, 2.58m, Sturzblende raumhoch 3.50m, mit Glaseinsatz
 C: Attikageschoss, Sturzblende entsprechend der Raumhöhe 3.18m
 Beschläge gem. Angabe Architekt:innen
 Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend

Typ 1: Brandschutz EI30, Luftschallschutz ≥ 27 dB

Typ 2: Luftschallschutz ≥ 30 dB

273 Wandschränke, Gestelle und dgl. NPK 621

- sämtliche Einbauschränke (Wandelhallen, Wohn- und Aufenthaltsräume, Werkstatt)
 Holzwerkstoff mit Kunstharz belegt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:in
 mit Sockel und Blenden, raumhoch, verstellbare Tablare, z.T. Kleiderstangen
 Drehtüren mit Topfbändern, sämtliche Türen mit Griffen gem. Angabe Architekt:in
 teilweise Lüftungsauslässe, Aluminiumlochblech, Pulverbeschichtet, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:innen
- Pflegeschrank Nasszellen, Pflegebad
 Holzwerkstoff mit Kunstharz belegt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:in
 Schiebetüren, abschliessbar, sämtliche Türen mit Griffen gem. Angabe Architekt:innen
 Ablage/Oberfläche Mineralgussplatte, Farbe gem. Angabe Architekt:in
 integrierte Leuchte, 3-fach Steckdose, Papierhandtuchspender, Abfallabwurf 15-20l
- Regal Wandelhalle Erdgeschoss
 Holzwerkstoff / MDF
 gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:innen
- Brüstung Büros in Radialen
 inkl. Wandverkleidung Sockelbereich
 Holzwerkstoff / MDF
 gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:innen
- Materiallager Mehrzwecksaal
 Schiebefalttüren, raumhoch

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

Holzwerkstoff / MDF

gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:innen

- Paketaufbewahrung Postraum

offenes Regal mit Tablaren und Rückwand

Holzwerkstoff / MDF

gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:innen

273 Innere Verglasungen aus Holz NPK 371, 372

- Verglasung gegen Haupttreppenhaus Vorzone

Pfosten-Riegel-Konstruktion, Holz / Holzwerkstoff, mit Glaseinsätzen

gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:innen

Brandschutzanforderung EI 60 RF1 gem. Brandschutzkonzept

273 Allgemeine Schreinerarbeiten NPK 624

- Simsbretter in Holzwerkstoff, MDF mit Grundierfolie, gespritzt, RAL 9016

Leichtbautrennwände, Holz lackiert mit Verglasungen, Farbe NCS, gem. Angabe Architekt:innen

- Vorhangbretter in Holzwerkstoff, MDF mit Grundierfolie, gespritzt, Farbe NCS, gem. Angabe Architekt:in

jeweils 2 Vorhangschienen VS57

- Leibungsbrett bei Stützen Fenstersegment Radial, MDF mit Grundierfolie, gespritzt, RAL 9016

- sämtliche Sitzbänke

Holzwerkstoff / MDF

gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:innen

Typ 1: Sitzbank Wandelhalle Erdgeschoss bis Attikageschoss, inkl. Unterkonstruktion und Verkleidung

Typ 2: Sitzbank mit Rückenlehne vor Lift Regel- und Attikageschoss

- Ablage, Tresen und Blende (Empfang Foyer)

Holzwerkstoff / MDF

furniert und lasiert, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:innen

Blende mit profilierten Glaseinsätzen

- Sitzbänke Garderoben (IV- Garderobe 2.00 x 0.60m)

Holzwerkstoff / MDF

gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:innen

- Spiegel Pflegezimmer b x h, 1.00 x 2.00m

- Türen Materiallager Meh zwecksaal, Falttüren

Holz / Holzwerkstoff

gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:innen

- weitere, kleinere Schreinerarbeiten

273 Küchen

- Korpusse Unter-, Ober- und Hochschranke, Wohngruppenküchen

Holzwerkstoff, Kunstharz belegt

Türen und Fronten MDF, gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:in

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

Drehtüren mit Topfbändern / Magnetschnapper, sämtliche Türen mit Griffen gem. Angabe Architekt:in

inkl. Kunststein-Küchenabdeckung, Spülbecken und Armatur

1. Obergeschoss: gesicherte Elektrogeräte und abschliessbare, in das Schliesssystem integrierte, Küchenschranke

Annahme Küchengeräte:

Brat- und Backofen

Kühl- und Tiefkühlschrank

zusätzliche Gastroküchenausstattung unter BKP 258

- Korpusse Unterschränke, Teeküchen Pflegezimmer Nord und Süd

Holzwerkstoff, Kunstharz belegt

Türen und Fronten MDF, gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:in

Drehtüren mit Topfbändern / Magnetschnapper, sämtliche Türen mit Griffen gem. Angabe Architekt:in

inkl. Kunststein-Küchenabdeckung

keine Küchengeräte, mobile Herdplatte unter BKP 9

- Korpusse Unterschränke, Teeküchen Attikageschoss

Holzwerkstoff, Innen Kunstharz beschichtet

Türen und Fronten MDF, gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:in

Drehtüren mit Topfbändern / Magnetschnapper, sämtliche Türen mit Griffen gem. Angabe Architekt:in

inkl. Kunststein-Küchenabdeckung, Spülbecken und Armatur

Annahme Küchengeräte:

Spüle, Edelstahl, ein Becken inkl. Armaturen

Einbaukühlschrank in Unterschrank

Backofen-Kombigerät und Mikrowelle

Einbauspülmaschine

zusätzliche Gastroküchenausstattung unter BKP 258

274 Spezialverglasungen NPK 376

- keine

275 Schliessanlagen NPK 388

- Ausstattung und Komponenten entsprechend der jeweiligen Türfunktion

Schliesssystem kompatibel mit bestehendem im AZA

mit entsprechender Überwachung, Steuerung und Schliessung

unter Berücksichtigung der Brandschutzanforderungen, in Abstimmung mit Nutzerbestellung

Sämtliche Türen sind mit Badgelesern ausgestattet (ausser Fluchttüren, Eingänge, Besucher WCs)

Vgl. Türdokumentation in Bauprojektunterlagen Schliessplaner

276 Innere Abschlüsse

276 Verdunkelungseinrichtungen NPK 347

- keine

276 Bewegliche Gitterabschlüsse NPK 386

- keine

277 Elementwände

277 Versetzbare Elementwände NPK 632

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

- keine

277 Schieb- und Faltwände NPK 631

- Faltwände Wohngruppenküche

Holz / Holzwerkstoff

gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:innen

in Einbauschrank verstaubar

- Faltwände Foyer Mehrzwecksaal, raumhoch,

Holz / Holzwerkstoff

gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:innen

Typ 1: Brandschutz EI30, Luftschallschutz ≥ 30 dB

Typ 2: Luftschallschutz ≥ 30 dB

277 Feststehende Elementwände NPK 632

- Trennwände Büros gegen Vorzone

raumhoch, Türen unter BKP 273

Holz / Holzwerkstoff, Pfosten-Riegel-Konstruktion, teilweise Glaseinsätze

gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:in

Brandschutzanforderung EI 60 RF1 gem. Brandschutzkonzept

Luftschallschutz Di ≥ 35 dB

- Trennwände Büros Erdgeschoss

raumhoch, Türen unter BKP 273

Holz / Holzwerkstoff, Pfosten-Riegel-Konstruktion, Glaseinsätze teilweise profiliert

gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:in

Luftschallschutz Di ≥ 35 dB

teilweise mit integriertem Verbundlüfter

- Trennwand Tageszentrum

Holz / Holzwerkstoff, Pfosten-Riegel-Konstruktion, teilweise Glaseinsätze

raumhoch, Türen unter BKP 273

gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:in

Brandschutzanforderung EI 60 RF1 gem. Brandschutzkonzept

Luftschallschutz Di ≥ 35 dB

- Keller- / Lagerabteile in Schutzraum, Metall, inkl. Türen

- Trennwände WC-Anlagen, Erdgeschoss und Untergeschoss

Holz / Holzwerkstoff, raumhoch

gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:in

279 Reserve

- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

279 Übriges

28 **Ausbau 2**

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

281 Bodenbeläge

281 Unterlagsböden NPK 661
 Konstruktion und Montage gem. Hersteller

281 Bodenbeläge

281 Unterlagsboden NPK 661
 - Zementunterlagsboden Erdgeschoss bis Attikageschoss
 ca. 8 cm, Bodenheizung
 inkl. Trittschall- und Wärmedämmung, bei Attikageschoss Höhenausgleich Wärmedämmung
 Trennlage, PE-Folie
 Trittschall- und Wärmedämmung gem. Angabe Bauphysik

- Anhydritunterlagsboden Erdgeschoss (Fertigbelag Terrazzo)
 ca. 6cm, Bodenheizung
 inkl. Trittschall- und Wärmedämmung
 Trennlage, PE-Folie
 Trittschall- und Wärmedämmung gem. Angabe Bauphysik

- Calciumsulfatunterlagsboden Erdgeschoss (Fertigbelag Terrazzo)
 ca. 5.5cm, Bodenheizung
 Trennlage, PE-Folie
 Trittschall- und Wärmedämmung gem. Angabe Bauphysik

281 Fugenlose Bodenbeläge NPK 662
 - fugenloser Gummigranulatboden
 Farbe auberginge, gem. Angaben Architekt:innen

- fugenloser Gummigranulatboden
 Farbe braun, gem. Angaben Architekt:innen

- Terrazzobelag, fein abgeglättet
 Farbe lichtweiss, gem. Angaben Architekt:innen

- Hartbetonbelag Treppenhäuser, fein abgeglättet
 naturfarben, gem. Angaben Architekt:innen

- Hartbetonbelag Untergeschoss, fein abgeglättet
 naturfarben, gem. Angaben Architekt:innen

281 Bodenbeläge aus Kunststoff, Textilien und dgl. NPK 663

281 Bodenbeläge aus Textil
 - (Aluprofil-)Schmutzfangmatten Windfänge Erdgeschoss

281 Bodenbeläge aus Naturstein NPK 345

- keine

281 Bodenbeläge aus Kunststein NPK 346

- keine

Projekt: Erweiterungneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

281 Bodenbeläge Plattenarbeiten NPK 645

- Feinsteinzeug, Nasszellen, Pflegebad (teilweise als Teil Fertignasszelle, BKP 252)

vgl. Übersichtsplan Architekt:in

Zahna oder vergleichbar, 10 x 10cm, Farbe gem. Angabe Architekt:innen

Rutschfestigkeit RF12 GB2

Fugenbreite, Fugenfarbe gem. Angabe Architekt:innen

- Feinsteinzeug WC-Anlagen, Garderoben gem. Angabe Architekt:innen

vgl. Übersichtsplan Architekt:innen

Zahna oder vergleichbar, 10 x 10cm, Farbe rot gem. Angabe Architekt:innen

Rutschfestigkeit RF10

Fugenbreite, Fugenfarbe gem. Angabe Architekt:innen

281 Bodenbeläge aus Holz NPK 664

- keine

281 Doppelböden NPK 665

- Hohlbodensystem 1. Obergeschoss

Modulare Platten auf Stahlstützen

ergänzende Unterkonstruktion bei Position Fertignasszellen

282 Wandbeläge, Wandbekleidungen

282 Tapezierarbeiten NPK 641

- Wandschutz Wandelhalle ca. 1.10m

Glasfaser tapete, gestrichen, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:innen

inkl. Sockel- und Abschlussleiste: Holz / Holzwerkstoff, gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:innen

- Wandschutz Wandelhalle ca. 1.10m als Alternative

Fugenloser Wandbelag verklebt auf Untergrund GKP oder Grundputz (KS-Wand)

Farbe NCS gem. Angabe Architekt:innen

282 Wandverkleidungen aus Naturstein NPK 345

- keine

282 Wandverkleidungen aus Glasfaserbeton

- Verkleidung Stützen Wandelhalle Erdgeschoss

Glasfaserbetonfertigteilen gem. Angaben Architekt:innen

revisionierbar, inkl. Unterkonstruktion

- Verkleidung Stützen Mehrzwecksaal

Glasfaserbetonfertigteilen gem. Angaben Architekt:innen

revisionierbar, inkl. Unterkonstruktion

282 Wandverkleidungen aus Kunststein NPK 346

- Küchenrückwände in Kunststein

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

analog Küchenabdeckung unter BKP 273

282 Wandverkleidungen Plattenarbeiten NPK 648

- keramische Platten, Nasszellen (teilweise als Teil Fertignasszelle, BKP 252)

vgl. Übersichtsplan Architekt:in

Produkt, Format, Farbe gem. Angabe Architekt:innen

inkl. Sockelplatten und Auskleidung der Leibungen in Feinsteinzeug, geschnitten

Fugenbreite, Fugenfarbe gem. Angabe Architekt:in

- keramische Platten, Pflegebad, WC-Anlagen, Garderoben

vgl. Übersichtsplan Architekt:in

Produkt, Format, Farbe gem. Angabe Architekt:in

inkl. Sockelplatten und Auskleidung der Leibungen in Feinsteinzeug, geschnitten

Fugenbreite, Fugenfarbe gem. Angabe Architekt:in

282 Wandbekleidungen aus Metall

- keine

283 Deckenbekleidungen

283 Deckenverkleidungen aus Metall NPK 654

- keine

283 Deckenverkleidungen aus Gips NPK 651

- unter BKP 271

283 Deckenverkleidungen aus Mineralfasern NPK 652

- keine

283 Deckenverkleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen NPK 653

- Akustikdecke, Mehrzwecksaal

gem. Anforderungen Bauphysiker: Schallabsorberklassen C, $\alpha_w \geq 0.85$

Annahme: Holzelementdecke

Heradesign (80mm, inkl. Unterkonstruktion und mineralischer Dämpfung 40mm) oder vergleichbar

283 Deckenverkleidungen aus Kunststoffen, Textilien und dgl. NPK 663

- keine

283 Deckenverkleidungen aus Metall: Paneele und Lamellen NPK 655

- keine

284 Hafnerarbeiten

- keine

285 Innere Oberflächenbehandlungen

285 Innere Malerarbeiten NPK 672

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

- Wohnraumfarbe, matt
- Wände, Farbe RAL/NCS, gem. Angabe Architekt:innen
- Decken, Farbe RAL/NCS, gem. Angabe Architekt:innen
- Dispersion, seidenmatt
- Untergeschoss, betrieblogistische, Lager- und Technikräume, weiss
- Schutzräume, Wände und Decken, hellgrau, gespritzt
- diverse Malerarbeiten
- Baustellensignaletik
- Flucht- und Rettungspläne inkl. Anpassungen während Bauphasen
- Wegweiser/Beschilderung/Beschriftungen inkl. Anpassungen Bauphasen
- Kennzeichnung Eingang/Empfang inkl. Anpassungen Bauphasen
- gem. Angaben Signaletikplanung
- Geschossübersichten vor dem Lift
- Folierung Typecut 3M-Scotchcal 100 (Farbton ist zu bestimmen), mattlaminiert, foliert ab Wand.
- Geschossübersichten im Lift
- Digitaldruck auf Transparente Mattfolie, foliert ab Liftwand.
- Wegweiser ab Wand
- Dekupierte Alu- oder Acryl-Buchstaben, mit RAL-Farbe seidenmatt lackiert (Farbton ist zu bestimmen). Geklebt ab Wand
- Stehschilder
- Infonorm Stechschild (oder ähnliches). Komplette lackiert. Piktogramm: Typecut Folierung 3M Scotchcal, beidseitig foliert.
- Geschosskennzeichnung
- Dekupierte Alu- oder Acryl-Buchstaben, mit RAL-Farbe seidenmatt lackiert (Farbton ist zu bestimmen). Geklebt ab Wand.
- Geschosskennzeichnung Treppenhaus
- Schabloniert ab Wand (Farbton ist zu bestimmen).
- Stossschutz Verglasungen
- Folierung Typecut 3M-Scotchcal 100 (Farbton ist zu bestimmen). Foliert ab Glas.
- Themenbilder Geschossweise
- Einfarbig schabloniert ab Wand (Farbton ist zu bestimmen).
- Türschilder
- Infonorm Classic Line Türschild.
- Beschriftung Individualzimmer
- Dekupierte Alu- oder Acryl-Buchstaben, mit RAL-Farbe seidenmatt lackiert (Farbton ist zu bestimmen).
- Beschriftung Türen/Schränke/Schubladen (Öffnungszeiten, Funktionsbezeichnung)
- Folierung Typecut 3M-Scotchcal 100 (Farbton ist zu bestimmen). Foliert ab Türblatt.
- Piktogramme
- Dekupierte Alu-Grafik, mit RAL-Farbe seidenmatt lackiert (Farbton ist zu bestimmen).
- Kleinbeschriftungen
- Genormte Kleber, direkt geklebt ab Wand. Bestellung über SUVA Webshop.
- Technische Raumnummer
- Digitaldruck weiss/anthrazit auf matte Transparentfolie. Abgerundete Ecken à 2mm. Direkt foliert ab Türblatt.
- Magnete für Magnetwand vor Individualzimmern
- gem. Angaben Signaletikplanung
- Signaletik Aussenraum BKP 423
- digital signage BKP 235

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

285 Holzschutzarbeiten NPK 673
 - enthalten in BKP 214 und 273

285 Holz-Beizarbeiten und Naturbehandlungen NPK 674
 - enthalten in BKP 214 und 273

286 Bauaustrocknung NPK 681
 - Trockengeräte, Budget

287 Baureinigung NPK 682
 - Zwischen- und Endreinigung
 sämtliche Innen- und Aussenräume

288 Gärtnerarbeiten (Gebäude) NPK 181
 - keine

289 Reserve
 - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

290 Honorare

3 Betriebseinrichtungen

4 Umgebung

40 Terraingestaltung

401 Erdbewegungen

- Terrainmodellierung ab bauseitiger Rohplanie.
- Nachplanie der Rohplanie mit Auf- und Abtrag gem. Projektlage- und Projekthöhenplanung
- Auffüllung auf unterirdischen Bauten ab bauseitiger, wurzelfester Schutzlage über bauseitiger Abdichtung
- Über unterirdischen Gebäudeteilen: Flächige Sickerlage (Rundkies 32/60, 10-15 cm)
- Über Gebäudeteilen in Bereiche mit knapper Aufbauhöhe: Flächige Sickerlage in Form von Drainagematten
- Grabarbeiten für Leitungen Aussenbeleuchtung ohne Leerrohrlieferung inkl. Leerrohrverlegung
- Überschüssiges Material welches vor Ort nicht verwendet werden kann abführen
- Kieskoffer Entwässerung Laube/Aussintern Betonplatten Laube (während Bauzeit)
- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen

402 (Offene Position)

- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen

409 Reserve

- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

41 Roh- und Ausbuarbeiten

411 Baumeisterarbeiten

- Bedarfsabhängige Herstellung von Baustelleninstallation für Umgebungsarbeiten.

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

- Bedarfsabhängige Herstellung von Absperrungen und Baustellenausleuchtung für Umgebungsarbeiten.

- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen

- Baumeisteraushub, für Einzel- und Streifenfundamente

- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen

- Belagsentwässerung grundsätzlich über die Schulter, lokal Rinnen und Einlaufschächte

inkl. Anschluss an seitlichen Grünflächen.

- Rinnen vor Hauszugängen und/oder bodenebenen Fenstern gemäss Erfordernissen

inkl. Anschlussleitungen an bauseitige Steckmuffe.

- Inspektionsschächte Demenzgarten.

- Anpassungen bauseitige Schachtdeckel auf richtige Höhe (+/- 20 cm).

- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen

- Sämtliche Fundamente für Ausstattung, Aussenbeleuchtung und Geräte in der Umgebung.

- Sichtbeton-Stützmauer Vozone Adlerstrasse, ca. 40 cm hoch.

- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen

413 Übriger Rohbau 1

- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen

414 Übriger Rohbau 2

- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen

415 Ausbau 1

- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen

416 Ausbau 2

- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen

419 Reserve

- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten

- Baustelleneinrichtung für gesamte Gärtnerarbeiten.

- Rodungen und Belagsabbrüche ausserhalb Baugrube / Bauzaun.

- Baumpflege und Baumschutzmassnahmen bestehende Bäume gemäss Angaben Baumspezialist.

- Sämtliche Gartenarbeiten, welche für die Umgebungsgestaltung notwendig sind.

- Anpassungen in Übergängen zu bestehenden Grundstücken,

- Schnittstelle zu Baumeisterauffüllungen bei cm -50 ab Fertighöhe

- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen

- Anlage der Grünflächen für Pflanz- und Saatflächen gem. Umgebungsplan mit Ober- und Unterboden inkl. Lieferung.

- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

- Baumgruben für Hochstämme.
- Baumgruben in Belagsflächen auf Quartierplatz Auffüllung mit verdichtbarem Baumsubstrat.
- Pflanzflächen, Unterboden und Oberboden (Humus)/Bodenverbesserung (z.B. Kompost)
- Pflanzflächen auf dem Demenzgarten und über dem UG, Dachgartensubstrat
- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
- Pflanzenlieferungen und Anpflanzungen.
- Bei den Bäumen sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.
- Mulchabdeckung Pflanzflächen mit Rindenmulch oder Splittmulch.
- Bodenverbesserungsstoffe.
- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
- Ansaaten: Rasen-, Blumenrasen-, Blumenwiesen- und artenreichen Schotterrasenflächen.
- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
- Dachbegrünung bauseits.
- Unterhaltsarbeiten bzw. Erstellungspflege bis Abnahme.
- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen

422 Einfriedungen

- Aussenbereich Tageszentrum

423 Ausstattungen, Geräte

- Bänke im Park und auf dem Demenzgarten.
- Bogenbänke im Park und auf dem Demenzgarten, Spezialanfertigung.
- Veloanlehnbügel, Metall, farbgeschichtet gemäss Angaben LA.
- Velobügel inkl. Fundation und Belag auf übrigen Arealfächen gem. Mobilitätskonzept
- Elektrischer Sonnensegel auf dem Demenzgarten, inkl. Metallkonstruktion.
- Handlauf aus Metall auf dem Demenzgarten.
- Trinkbrunnen auf Demenzgarten.
- Hochbeeten für den Demenzgarten und den Aussenraum des Tageszentrums.
- Hängematte auf dem Demenzgarten.
- Nistkästen.
- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
- Baustellensignaletik Aussenraum
- Bautafel und Unternehmerliste, inkl. Anpassungen Bauphasen
- Traverse aus Metall, Spanntuchrahmen, Spantuch bedruckt
- Bauwand, inkl. Anpassungen Bauphasen
- Doppelstegplatte bedruckt, montiert ab Holzbalkenkonstruktion
- Kennzeichnung Zufahrten Baustelle
- Foliert ab Doppelstegplatte
- Kennzeichnung Parking Baustelle, inkl. Anpassungen Bauphasen
- Stahlrohrrahmen mit Aluschild beschriftet, Montiert an best. Kandelaber oder Pfosten
- Signaletik Aussenraum

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHREIB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHREIB

- Beschriftung Gebäude/Areal (neu)
Stele Aluminium, Umsetzung durch Stadt Winterthur gemäss best Stelen, inkl. Foundation
- Beschriftung Gebäude/Areal (anpassung)
entschriften, reinigen, instandsetzen und neu beschriften best Stelen.
- gem. Angaben Signaletikplanung

- Verkehrsschilder
gem. Vorgaben Tiefbauamt

424 Spiel- und Sportgeräte

- keine

425 (Offene Position)

- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen

426 Belagsarbeiten

- Provisorische Zufahrt Phase 1 Baustelleninstallation
Asphalt zweischichtig, Belastungsklasse T1/2 (befahrbar bis 18 t).
- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
- Erstellung sämtlicher Beläge für die Erschliessung der Gebäude über Zufahrtsstrasse
- Baustelleneinrichtung für Walzasphalтарbeiten in bis zu 4 Etappen
- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
- Foundationsschicht Kiessand frostsicher in erforderlicher Aufbaustärke ab OK Rohplanie einbauen
- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
- Fusswege
Asphalt zweischichtig, Belastungsklasse ZP (begehbar)
- Vorzonen und Zufahrten
Asphalt zweischichtig, Belastungsklasse T1/2 (befahrbar bis 18 t)
- Parkwege/Aufenthaltsbereiche
Asphalt zweischichtig, Belastungsklasse T1 (befahrbar bis 7,5 t), geschliffen, farblich nuanciert
- Vorzonen
Asphalt zweischichtig, Belastungsklasse T1/2 (befahrbar bis 7,5 t), geschliffen, farblich nuanciert
- Haupteingänge
Gussasphalt zweischichtig, Belastungsklasse ZP (begehbar), geschliffen, farblich nuanciert
- Aufenthaltsbereiche (Intarsien)
Wo möglich Wiederverwendung bestehenden Betonplatten, Belastungsklasse ZP (begehbar)
- Betonplatten, Belastungsklasse T1 (befahrbar bis 7,5 t), Format und Oberfläche analog zum Bestand
- Terrasse Demenzgarten, Betonplatten, Belastungsklasse ZP (begehbar)
- Betonplatten, Belastungsklasse ZP (begehbar), Format und Oberfläche gem. Angaben Architekten
- Wege Demenzgarten
Saibro einschichtig, Belastungsklasse ZP (begehbar)
- Veloabstellplätze/Fluchtwege
Artenreicher Shotterrasen, Belastungsklasse ZP (begehbar)
- Feuerwehrstellflächen

Projekt: **Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten**
 Objekt: **Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur**

Datum: **19.08.2025**
 Planstand: **Bauprojekt**

BAUBESCHREIB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

Artenreicher Shotterrasen, Belastungsklasse T1 (befahrbar bis 18 t).

- Feuerwehruzufahrten im Park.

Artenreicher Shotterrasen, Belastungsklasse T1 (befahrbar bis 7,5 t).

- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen

- Erstellung notwendiger Randabschlüsse für die Erschliessung der Gebäude über Zufahrtsstrasse

- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen

- Abschlüsse Belagsflächen entlang Parzellengrenzen ergänzen / Instand setzen.

- Abschluss von Belagsflächen zum öffentlichen Grund.

- Abschluss von Grünflächen zum öffentlichen Grund.

- Abschluss von Asphaltflächen in den Vorzonen zur Gärtnerstrasse und Adlerstrasse.

- Randabschluss Lärchenbrett zwischen Rasen- und Wiesenflächen und Pflanzflächen.

- Anschluss Grünflächen entlang von Gebäudefassaden.

- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen

- Bodenmarkierung Stellflächen/Zufahrten

gem. Vorgaben Tiefbauamt

427 (Offene Position)

- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:in

429 Reserve

- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

44 Installationen

45 Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Grundstück)

451 Erdarbeiten

- Beschrieb

452 Kanalisationsleitungen

- Beschrieb

453 Elektroleitungen

- Leuchten, vgl. Stückliste Lichtplanerin

Mast-, Spieß-, Wand- und Deckenleuchten gem. Bauprojektunterlagen Lichtplanerin

Zeit- und Dämmerungsschaltung mit Bewegungsmeldern

Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner

- Erschliessung Umgebungsbeleuchtung

Foundationen durch Gärtner, inkl. Notwendiger Anschlüsse und Grabarbeiten

- Aussensteckdosen, Verkabelung, Steuerung, Montage der Beleuchtungskörper, Leitungsarbeiten (bauseits / Elektriker).

- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen

- Leerrohre für Elektroparkplätze

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 ERWEITERUNGSNEUBAU ENB BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

454 HLKK

- Beschrieb

455 Sanitärleitungen

- Beschrieb

- Bewässerungsanlage Demenzgarten

Lieferung und Montage inkl. aller Ventile und der Steuerung der Bewässerungsanlage.

- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen

459 Reserve

- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

46 Kleinere Trassenbauten

47 Kleinere Kunstbauten

490 Honorare

5 Baunebenkosten

6 Reserve

69 **Honorare**

9 Ausstattung

99 Honorare

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

c. Teilobjekt 2 Umbau Hauptgebäude HG

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

0 Grundstück

1 Vorbereitungsarbeiten

10 Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

101 Bestandsaufnahmen

- Rissprotokolle Bestand
- Terrinaufnahmen durch Geometer
- Georeferenzierte Vermessungsdaten Bestandsgebäude
- diverse Geometerarbeiten/-kontrollen während dem Bau
- Gebäudecheck durch Geologe (Schadstoffbericht Küche und Restaurant)
- diverse Sondagarbeiten (Foyer, Demenzstation)

102 Baugrunduntersuchungen

- Geologisches Gutachten mit Abklärungen zu Baugrund, Altlasten, Bodenverschiebung
- Baubegleitung Geologe
- Objektschutzgutachten Parzellen MA515/MA516

103 Grundwassererhebungen

- keine

109 Reserve

- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen, Abbrucharbeiten

111 Rodungen

- Rodungen von Gehölzen auf dem Grundstück

112 Abbrüche

- Schadstoffsanierung Gastroküche/ Restaurant
- Abbruch Fassade in Folge des Abbruchs Mehrzwecksaal (TO1), Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss
- Teilabbruch /-Rückbau Physiolift
- Abbruch Foyer, Gärtnerstrasse Erdgeschoss
- Abbruch Innenausbau Restaurant, Raucherraum, Geschirrrückgabe, Lager, diverse Durchbrüche, Erdgeschoss
- Abbruch Leichtbauwände Gastroküche, Erdgeschoss

113 Demontagen

- Demontagen Medienanschlüsse zur Vorbereitung des Bauplatzes
- Demontagen Werkleitungen zur Vorbereitung des Bauplatzes
- Demontagen Installationen Gebäudetechnik Erdgeschoss und Untergeschoss
 u.A. Demontage der bestehenden Lüftungsanlage im 1. UG AZA zur Anpassung der Leitungsführung Spülküche EG
- Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

114 Erdbewegungen

- keine Erdbewegungen vor Aushub notwendig

119 Reserve

- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

Projekt: Erweiterungneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
12	Sicherungen, Provisorien
121	<u>Sicherungen vorhandener Anlagen</u> - Strassenreinigung während dem Bau - Sicherung Steigzone Haustechnik an Physiolift - Sicherung Wasserbecken Restaurantterrasse
122	<u>Provisorien</u> - diverse kleinere Provisorien zur Vorbereitung des Bauplatzes - Instandsetzung Gastroküche und Gastraum Modulbau Instandsetzung und Service der bestehenden Lüftungsanlagen, vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS - Wegverbindung Modulbau-Hauptgebäude AZA - provisorischer Zugang Demenzstation - Provisorium Empfang, 2 Standorte - Provisorium Raucherraum - Provisorium Mehrzwecksaal (100-120m2) Containerprovisorium, Miete 3 Jahre Internet- und Schwachstromanschlüsse vgl. Beschrieb Elektroplaner - provisorische Fassade Gärtnerstrasse AZA - Provisorien Versickerung
123	<u>Unterfangungen NPK 122</u> - Unterfangungen gem. Angaben Bauingenieur Sicherung / Spriessung 3. Untergeschoss - 2. Obergeschoss AZA
124	<u>Instandsetzungsarbeiten NPK 131, 132</u> - diverse Instandsetzungsarbeiten in BKP 2 - Strassenbeläge wiederherstellen unter BKP 421
129	<u>Reserve</u> - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtungen
131	<u>Abschrankungen</u> - blickdichte Bauwand, Erschliessung Gastrolift, Erdgeschoss
132	<u>Zufahrten, Plätze</u> - gem. Baustelleninstallation TO1
133	<u>Büro Bauleitung</u> - gem. Baustelleninstallation TO1
134	<u>Unterkünfte, Verpflegungseinrichtungen</u> - gem. Baustelleninstallation TO1
135	<u>Provisorische Installationen</u> - gem. Baustelleninstallation TO1

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
136	<u>Kosten für Energie, Wasser inkl. Ausbau</u> - Kosten für Wasser, Abwasser, GWK und Strom während der Bauzeit
137	<u>Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen</u> - diverse provisorische Abschlüsse und Abdeckungen - Abschlüsse Anschluss AZA, brandschutzabschnittsbildend, inkl. Türen/Tore, gem. Angaben Brandschutzplaner
138	<u>Schuttmulden</u> - gem. Baustelleninstallation TO1
139	<u>Reserve</u> - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
14	Anpassen an bestehenden Bauten
141	<u>Terraingestaltung, Rohbau 1</u>
141_0	- keine
142	<u>Rohbau 2</u>
142_2	Spenglerarbeiten - in BKP 2
142_4	Bedachungsarbeiten - in BKP 2
142_5	<u>Spezielle Dichtungen und Dämmungen</u> - Abdichtung und Dämmung Decke über bestehendem Untergeschoss gegen Aussen
143	<u>Elektroanlagen</u> - in BKP 2 - Anpassung bestehender Installationen Steigzone Physiolift - Anpassung bestehender Installationen Gastroküche, Erdgeschoss - Anpassung bestehender BMA - Anpassung bestehender Blitzschutz (Erdung) vgl. Beschrieb Elektroplaner
144	<u>HLKK</u> - Anpassung bestehender Gebäudetechnik Installationen Steigzone Physiolift - Anpassung bestehender Gebäudetechnik Installationen Foyer, Erdgeschoss - Anpassung bestehender Gebäudetechnik Installationen Gastroküche, Erdgeschoss - Wiederaufbau der bestehenden Lüftungsanlage 1. Untergeschoss AZA, vgl. BKP 113 vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS
145	<u>Sanitäreanlagen</u> - in BKP 2
146	<u>Transportanlagen</u> - Liftanpassung nach Abbruch Mehrzwecksaal

Projekt: Erweiterungneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
147	Ausbau 1
147 5	Schliessenanlagen - allfällige, mit der Erstellung des ENBs, erforderliche Anpassung der bestehenden Schliessenanlage (TO1)
147 6	Innere Abschlüsse - Durchbruch Treppenhaus 1 schliessen, Erdgeschoss
148	Ausbau 2 - keine
149	Reserve - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
15	Anpassen an bestehende Erschliessungsleitungen
16	Anpassung bestehender Verkehrsanlagen
17	Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung
190	Honorare
2	Gebäude
20	Baugrube
21	Rohbau 1
211	Baumeisterarbeiten
211 0	Baustelleneinrichtung NPK 113 - gem. Baustelleninstallation TO 1
211 1	Gerüste NPK 114 - Fassadengerüst mit Konsolen für die Instandsetzung der Fassade und Dächer Gerüst entspricht den einschlägigen Normen (SUVA) enthalten sind Kosten für kleinere Gerüstbauten enthalten sind Podeste/Gerüsttürme für Liefern und Verteilen der Fenster und Fassadenelemente Regendächer und Gerüstnetzte nach Anforderungen der Bauleitung - Innengerüste Gerüste im Innenraum, Treppenhaus, Liftschacht sind Sache des ausbauenden Gewerbes
211 2	(Offene Position) - Beschrieb
211 3	Baumeisteraushub NPK 311 - Baumeisteraushub für Fluchttreppe inkl. Abfuhr oder seitlicher Deponie zu späterer Wiedereinbringung inkl. Magerbeton, Hinterfüllung - Aushub Ersatz Versickerungsanlage Gärtnerstrasse
211 4	Kanalisation im Gebäude NPK 312 - vgl. Beschrieb Sanitärplaner - Anschluss Schächte Vorzone ENB/AZA

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
211 .5	Beton- und Stahlbetonarbeiten NPK 313
	- gem. Angaben Bauingenieur
	- Aussenwände in Ortbeton
	Schalung Typ 2
	gem. Angaben Bauingenieur
	- Decken in Ortbeton
	Schalung Typ 2
	gem. Angaben Bauingenieur
	- Stützen in Ortbeton
	Schalung Typ 2
	gem. Angaben Bauingenieur
	- Überzug/Brüstung Anbau Gärtnerstrasse
	gem. Angaben Bauingenieurin
	- Überfahrt Physiolift in Ortbeton
	Schalung Typ 2
	- Diverse statische Massnahmen (Durchstanzung Stützen, Anschlüsse)
	nach Anforderungen Bauingenieur
	- Erneuerung bestehender Lichtschächte gegen Gärtnerstrasse
	gem. Angaben Bauingenieur
	- Fluchttreppe Aussen
	gem. Anforderung Bauingenieur
211 .6	Maurerarbeiten NPK 314
	- Schliessen diverser Durchbrüche und Türöffnungen
	- diverse Nebenarbeiten (zuwerfen von Mauerschlitzen, Kernbohrungen udgl.)
211 .7	Instandsetzungsarbeiten NPK 131, 132, 314
	- diverse kleine Instandsetzungsarbeiten
212	<u>Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk</u>
212 .0	Baustelleneinrichtung NPK 113
	- soweit erforderlich von Unternehmer einzurechnen, Teil von BKP 212.2
212 .1	Gerüste NPK 114
	- unter BKP 211.1
212 .2	Elemente in Beton NPK 315
	- keine
212 .3	Elemente in vorfabriziertem Mauerwerk NPK 315
	- keine
212 .4	Elemente in Gasbeton NPK 316
	- keine
213	<u>Montagebau in Stahl</u>
213 .0	Baustelleneinrichtung NPK 113
	- soweit erforderlich von Unternehmer einzurechnen, Teil von BKP 213.2

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
213 .1	Gerüste NPK 114 - keine
213 .2	Stahlkonstruktionen NPK 321 - etwaige Stürze zur Ertüchtigung, 1 / 2. Obergeschoss, Erdgeschoss und Untergeschoss gem. Angaben Bauingenieur
212 .3	(Offene Position) - Beschrieb
212 .4	(Offene Position) - Beschrieb
213 .5	Äussere Verkleidungen NPK 343 - keine
214	<u>Montagebau in Holz</u>
214 .0	Baustelleneinrichtung NPK 113 - soweit erforderlich von Unternehmer einzurechnen, Teil von BKP 213.2
214 .1	Traggerippe (Zimmermannskonstruktionen) NPK 331 - keine
214 .2	Traggerippe (Ingenieurholzbau) NPK 331 - keine
214 .3	Holztafelbau NPK 332 - Aussenwand Anbau Gärtnerstrasse OSB, geklammert Stöße luftdicht verklebt, inkl. Dampfbremse Ständer, Industriequalität a= 62,5 cm, umlaufender Rahmen Gefachdämmung, Mineralfaserdämmung Gipsfaserplatte, geklammert Fassadenbahn, Stöße überlappt und verklebt gem. Angaben Holzbauing. - Dach Anbau Gärtnerstrasse DSP Fichte/Tanne, statisch verschraubt Tragrippen, Fichte/Tanne, Erscheinungsklasse Normal Qualität, C24, vorderer Bereich ausgeklinkt Gefachdämmung, Mineralfaserdämmung Dampfbremse Gipsfaserplatte, geklammert gem. Angaben Holzbauing. - Vordach Anbau Gärtnerstrasse DSP Fichte/Tanne, statisch verschraubt Tragrippen, Fichte/Tanne, Erscheinungsklasse Normal Qualität, C24, vorderer Bereich ausgeklinkt Unterzug, Fichte/Tanne, Erscheinungsklasse Normal Qualität, C24, in Fassadenebene gem. Angaben Holzbauing. - Zuschläge Traggerippe

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
	Zuschläge Verbindungsmittel gem. Angaben Holzbauing.
214 .4	Aussere Bekleidung NPK 333 - keine
214 .5	Gerüste - keine
214 .6	Steildächer, Unterkonstruktion - keine
215	<u>Montagebau als Leichtkonstruktionen</u>
215 .2	Fassadenbau NPK 344 - Fassade Anbau Gärtnerstrasse Fassadenbekleidung aus Alublech inkl. Unterkonstruktion Oberfläche farblos, matt eloxiert Konfektion mit Zuschnitt und Bohrungen - Fassade Restaurant Erdgeschoss Holz-Metall-Konstruktion gem. Angabe Architektinnen - Betonfertigteile, analog der Bestandesfassade, 1. und 2. Obergeschoss - Verkleidung Dachrand Vordach Eingang Gärtnerstrasse hinterlüftete Fassadenbekleidung aus Glasfaserbetonfertigteilen inkl. Unterkonstruktion in Holz inkl. Entwässerungsrinne, inkl. Traufbrett in Glasfaserbeton - Verkleidung Erdgeschoss gegen Westen (Veloraum, Physiolift) Zweischaliger Fassadenaufbau in Ortbeton, Oberfläche gestockt Verkleidung Dachrand Physiolift Analog Kolonnade ENB gem. Angaben Bauingenieurin
216	<u>Natur- und Kunststeinarbeiten</u> - keine
216 .1	Kunststeinarbeiten NPK 346 - keine
217	<u>Schutzraumabschlüsse NPK 324</u>
217 .1	Schutzraumabschlüsse - keine
219	<u>Reserve</u> - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
22	<u>Rohbau 2</u>
221	<u>Fenster, Aussentüren, Tore</u>

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
221_0	Fenster aus Holz NPK 371
221_1	Fenster aus Holz/Metall NPK 372
	- Fenster in Holz-Metall, nach Innen öffnend Anbau Gärtnerstrasse Brüstungshöhe ca. 80 cm, gem. Angabe Architekt:innen Aussen Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:innen Innen Holz lackiert, Farbe RAL/NCS lichtgrau, gem. Angaben Architekt:innen umlaufende schwarze Gummidichtungen inkl. gedämmter Rahmenverbreiterungen Beschläge gem. Angabe Architekt:innen Fluchttüre Treppenhaus unter BKP 221 Aussentüren
	- Fenster in Holz-Metall, zweigeteilt, festverglast, mit Oblicht, kippbar (Pfosten-Riegel Fassade, Erdgeschoss) analog der Bestandesfenster Aussen Aluminium, farblos eloxiert / pulverbeschichtet, Farbe NCS gem. Angaben Architekt:in Innen lackiert, Farbe NCS gem. Angaben Architekt:in umlaufende schwarze Gummidichtungen Beschläge gem. Angabe Architekt:innen
	- Fenster in Holz-Metall, nach Innen öffnend (1. und 2. Obergeschoss) analog der Bestandesfenster Aussen Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:in Innen lackiert, Farbe NCS, lichtgrau, gem. Angaben Architekt:in umlaufende schwarze Gummidichtungen inkl. gedämmter Rahmenverbreiterungen Beschläge gem. Angabe Architekt:innen
	- Fenster in Holz-Metall, nach Innen öffnend (Bei Physiolift, analog Kolonnade) Aussen Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:in Innen Holz lackiert, Farbe RAL/NCS lichtgrau, gem. Angaben Architekt:in Schwelle: Polyurethan-Hartschaum Platte umlaufende schwarze Gummidichtungen inkl. gedämmter Rahmenverbreiterungen Beschläge gem. Angabe Architekt:innen
221_2	Fenster aus Kunststoff NPK 373
	- keine
221_3	Fenster aus Stahl NPK 374
	- keine
221_4	Fenster aus Aluminium NPK 375
	- keine
221_6	Aussentüren, Tore (aus Metall) NPK 383, 384
	- Eingangstür Veloraum, nach Aussen öffnend, Metalltür mit Glaseinsatz Aussen Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:in Innen Aluminium, pulverbeschichtet, gem. Angaben Architekt:in

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
	umlaufende schwarze Gummidichtungen
	Beschläge gem. Angabe Architekt:innen
	Verriegelung gem. Schliesskonzept
	- Aussentür Fluchttreppenhaus Erdgeschoss, zweiflügelig, nach Aussen öffnend, Metalltür mit Glaseinsatz
	Aussen Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:in
	Innen Aluminium pulverbeschichtet, gem. Angaben Architekt:in
	umlaufende schwarze Gummidichtungen
	Beschläge gem. Angabe Architekt:innen
	Verriegelung gem. Schliesskonzept
	- Aussentür Fluchttreppe Untergeschoss, nach Aussen öffnend
	Aussen lackiert, Farbe NCS, lichtgrau, gem. Angaben Architekt:innen
	Innen lackiert, Farbe NCS, lichtgrau, gem. Angaben Architekt:innen
	umlaufende schwarze Gummidichtungen
	Beschläge gem. Angabe Architekt:innen
	Verriegelung gem. Schliesskonzept
	- Aussentüre, zweiflügelig, nach Aussen öffnend, Holz-Metalltür mit Glaseinsatz, Restaurant Erdgeschoss
	integriert in Fensterfront
	Aussen Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:innen
	Innen lackiert, Farbe NCS, lichtgrau, gem. Angaben Architekt:innen
	umlaufende schwarze Gummidichtungen
	Beschläge gem. Angabe Architekt:innen
	Verriegelung gem. Schliesskonzept
221_7	Schaufensteranlagen NPK 385
	- keine
221_9	Metallbaufertigteile NPK 611
	- unter BKP 272
222	Spenglerarbeiten NPK 351
	- Eindeckung Überfahrt Physiolift
	inkl. Unterkonstruktion
	Aluminiumblech farblos, matt eloxiert
	- Dachränder, sowie sichtbare Blecharbeiten wie Brüstungsabdeckungen udgl.
	Aluminiumblech, farblos eloxiert
	- sämtliche notwendige Bleche und Speier zur Entwässerung der Dachflächen über Erdgeschoss
	Aluminiumblech, farblos eloxiert
	- Dachentwässerung der Dachflächen über Erdgeschoss
	sichtbar geführte Fallrohre, Einlaufkästen und Anschlüsse
	Aluminiumblech, farblos eloxiert
	- Einfassung Lüftungsaustritte
	- Aussenliegende Sicherheitsrinnen, Erdgeschoss und Untergeschoss Fluchttreppe
	Flachrinne CNS
	- Rinnenkörper unter Zementplatten im Terrassenbereich, Erdgeschoss
	in CNS zur Entwässerung entlang der Fenster
	- diverse kleinere Spenglerarbeiten

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
223	Blitzschutz NPK 357 - vgl. Beschrieb Elektroplaner
224	Bedachungsarbeiten
224 .0	Steildächer NPK 363 - keine
224 .1	Flachdächer NPK 364 - Dachaufbau Flachdach über Restaurant, Erdgeschoss entsprechend Bestand mineralische Gefälldämmung, Flachdachabdichtung, Substrat, extensive Begrünung - Dachaufbau Flachdach über Anbau Gärtnerstrasse, Erdgeschoss mineralische Gefälldämmung, Flachdachabdichtung, Substrat, extensive Begrünung
224 .2	Glaseinbauten in Steindächern NPK 365 - keine
224 .3	Glaseinbauten in Flachdächern NPK 366
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen
225 .1	Fugendichtungen NPK 318 - Flüssigkunststoffabdichtungen Ausbesserungen von Dichtungen in Folge des Abbruchs Mehrzwecksaal und Foyer - Flüssigkunststoffabdichtungen bei Übergängen Wand/Boden, Fensteranschlüssel zu Erdreich udgl. - Kittfugen Innen und Aussen
225 .2	Spezielle Dämmungen NPK 318, 322 - Flachdachdämmung über Erdgeschoss - Wärmedämmung, Ausbesserung in Folge des Abbruchs Mehrzwecksaal und Foyer - Kühlraum, Erdgeschoss, unter BKP 246 gem. Angabe Kalteplaner Vakuumisolierung gem. Angabe Kalteplaner
225 .3	Spezielle Feuchtigkeitabdichtungen NPK 318 - diverse kleinere Feuchtigkeitsabdichtungen bei Übergängen
225 .4	Brandschutzverkleidungen NPK 644 - diverse Brandschutzverkleidungen
226	Fassadenputze
226 .1	Verputzarbeiten NPK 671 - keine
227	Aussere Oberflächenbehandlungen
227 .1	Aussere Malerarbeiten NPK 672 - diverse Ausbesserungsarbeiten

Projekt: Erweiterungneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

227	2	Holzschutzarbeiten NPK 673
		- Vordach Gärtnerstrasse, gem. Angaben Holzbauingenieur:in
227	3	Holz-Beizarbeiten und Naturbehandlungen NPK 674
		- Vordach Gärtnerstrasse, gem. Angaben Holzbauingenieur:in
228		Aussere Abschlüsse, Sonnenschutz
228	0	Fenster- und Fenstertürläden
		- keine
228	1	Rollläden NPK 347
		- keine
228	2	Lamellenstoren NPK 347
		- keine
228	3	Sonnenstoren NPK 347
		- Ausstellmarkisen, 1. und 2. Obergeschoss
		Produkt, Stoff und Farbe gelb, entsprechend dem Bestand / gem. Angabe Architekt:in
		Elektro- und Funkantrieb
		- Knickarmmarkisen Restaurant
		Produkt, Stoff und Farbe gelb, entsprechend dem Bestand / gem. Angabe Architekt:in
		Elektro- und Funkantrieb, integriert in übergeordnetes Bussystem, vgl. Beschrieb Elektroplaner
228	4	Blendschutzanlagen NPK 347
		- keine
228	5	Klappläden
		- keine
228	6	Bewegliche Gitterabschlüsse NPK 386
		- keine
229		Reserve
		- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

23 Elektroanlagen

231		Apparate Starkstrom
		- Anpassungen bestehende Unterverteilung
		Vgl. Bauprojektunterlagen Elektroplaner
232		Starkstrominstallationen
		- Schutzpotentialausgleich
		- Rohranlagen, Kabeltrassen und Kabeltrassen mit Funktionserhalt
		- Licht- und Notlichtinstallationen
		- Kraftinstallationen
		Gastroküche, Restaurant und Ladestationen für Elektrovelos
		- Erschliessung sämtlicher Gebäudetechnischer Installationen gem. Angabe HLKS-Planer

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
	Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner
233	<u>Leuchten und Lampen</u> - Leuchten als Aufbauleuchten, vgl. Stückliste Lichtplanerin unter Putz Installationen Ausstattungen sämtlicher Leuchten mit Bewegungsmeldern Betriebliche Räume in Bussystem integriert Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner - Sicherheits- und Rettungszeichenleuchten vgl. Bauprojektunterlagen Elektroplaner
234	<u>Energieverbraucher</u> - Erschliessung von Putzsteckdosen, Türen, Tore, Lifte, Küchengeräte und Ladestationen Elektrovelos vgl. Bauprojektunterlagen Elektroplaner
235	<u>Apparate Schwachstrom</u> - Anpassungen an der bestehenden Brandmeldeanlage Alarmtaster an Fluchausgängen, Fernsignaltableau bei Feuerwehreintritt Hauptanlage in Technikzentrale im Untergeschoss Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner - Anpassungen Gegensprechanlage - Anpassungen Uhrenanlage - Audio- und Videoanlage Erdgeschoss Restaurant mit Beschallungsquellen - Gebäudeautomation und MSRL Anlage Vgl. Baubeschrieb MSRL in Bauprojektunterlagen Elektroplaner - Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner - Digital signage Infoscreens 55 Zoll, mit Halterung, im Erdgeschoss mit Tochsteuerung Digitales Türschild, Evoko Türschild oder ähnliches - vgl. Bauprojektunterlagen Signaletikplanung
236	<u>Schwachstrominstallationen</u> - Anpassungen Universelle Kommunikationsverkabelung UKV Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner - Anpassungen GSA-Installationen Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner - Installationen für Apparate BKP 235
237	<u>Photovoltaikanlage</u> - Teilobjekt 5
238	<u>Bauprovisorien</u> - in BKP 135 enthalten
239	<u>Reserve</u> - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

Projekt: Erweiterungneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

24 Heizungs- / Lüftungs- / Klima

241 Zulieferung Energieträger
 - Beschrieb

242 Wärmeerzeugung
 - Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLK-Planer

243 Wärmeverteilung
 - Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLK-Planer

244 Lüftungsanlagen
 - Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLK-Planer

245 Klimaanlagen
 - keine

246 Kälteanlagen
 - Pluskühlanlage für Schnellabkühler in Gastroküche
 mit natürlichem Kältemittel R-744 (CO2)
 Schaltschrank und CO2 Überwachung in Technikzentrale im 1. Untergeschoss
 Gaskühler im Bereich der Anlieferung, 1. Untergeschoss
 CO2-Meldern in Gastroküche und in Technikzentrale 1. Untergeschoss
 Haverielüftung gem. BKP 244
 Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Gewerbliche Kälte
 - Kühlraum mit Deckenverdampfer
 Tableau zur Steuerung und Regulierung an Kühlraumtür
 Drehflügeltür nach Aussen öffnend, 1.30m i.L., automatisiert
 Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Gewerbliche Kälte

246 Spezialanlagen

246.4 Schutzraumbelüftung
 - keine

248 Dämmungen HLK-Installationen
 - Kühlraumisolation
 Isolationspaneele aus PU-Hartschaum mit verzinktem Stahlblech
 Bodenaufbau Vakuumdämmung mit abschliessendem Epoxydharzbelag (max 8.00cm Aufbauhöhe)
 Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Gewerbliche Kälte
 - Kälteleitungen
 ArmaflexRF2 oder Kaiflex KKplus gem. Anforderungen Minergie P-Eco
 Brandschutzanstrich zur Abschottung
 Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Gewerbliche Kälte

249 Reserve
 - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6

25 Sanitäranlagen

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
251	<u>Allgemeine Sanitärapparate</u> - Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Sanitärplaner
252	<u>Spezielle Sanitärapparate</u> - Anpassung Wasseranschluss Kombidämpfer und Kippkochkessel Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS - Anpassung Wasseranschlüsse der Topfpülschienen Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS - Anpassung Wasseranschlüsse Abwäscherei Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS
253	<u>Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate</u> - Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Sanitärplaner
254	<u>Sanitärleitungen</u> - Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Sanitärplaner
255	<u>Dämmungen Sanitärinstallationen</u> - Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLS-Planer
256	<u>Sanitärinstallationselemente</u> - Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLS-Planer
257	<u>Installationselemente</u> - Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLS-Planer
258	<u>Kücheneinrichtungen</u> - Grossproduktion Multifunktionale Kochgeräte inkl. Zubehör (Rational iVario Pro L + XL, Rational iVario Pro XL mit Druck) Einfahr-Schockkühler/Froster GN 2/1, Kippkochkessel Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Gastroplaner - Warmspeisenbuffet Warmhalteboxen mit je 4 GN 1/1, Spukschutz mit Licht- und Wärmestrahlern, beheizte Tellerspender Unterbau mit Verkleidung und Abdeckung CNS mit Ausschnitten Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Gastroplaner - Kassenstation, Kasse bauseits unter BKP 9 - Spülküche Demontage und Montage der vorhandenen Topf- und Gebinde Spülküche sowie der Geschirrspülmaschine Demontage und Montage der vorhandenen Wagenwaschstation Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Gastroplaner - Anschlüsse unter BKP 23 und 25
259	<u>Reserve</u> - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6 - Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Sanitärplaner
26	Transportanlagen
261	<u>Aufzüge NPK 481 (482, 485), 755</u>

Projekt: Erweiterungneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

		- Ersatz Kabine Personenaufzug mit 3 Haltestellen, Physio Lift elektrisch, 630kg Hebelast, rollstuhlgängig, beidseitige Öffnungen, Haltestellen auf jedem Niveau
		Decke: in Edelstahl; Boden: Feinsteinzeugplatten hellgrau
		Wände: Edelstahl
		Schachttüren aussen: grundiertes Stahlblech, bauseits gestrichen
		Ausstattung: LED-Spots, Spiegel gem. Angabe Architekt:innen, seitlich in der Mitte, Handlauf allseitig
		- Liftanlage AZA, Ersatz bestehender Brandschutzschotten
262	Fahrtreppen, Fahrsteige NPK 486	
		- keine
263	Fassadenreinigungsanlagen NPK 754	
		- keine
264	Sonstige Förderanlagen NPK 752	
		- keine
265	Hebeeinrichtungen NPK 751	
		- keine
266	Parkieranlagen NPK 761	
		- keine
269	Reserve	
		- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
27	Ausbau 1	
271	Gipserarbeiten	
271_0	Verputzarbeiten NPK 671	
		- Weissputz O3 auf Betonwände, inkl. Grundputz, zum streichen gem. Übersichtsplan Architekt:innen
		- Weissputz O3 auf Mauerwerkwände, inkl. Grundputz, zum streichen gem. Übersichtsplan Architekt:innen
		- Weissputz O3 auf Diamantplatten, Gipskarton- oder Fermacellwände und -decken Schacht- und Trockenbauwände gem. Übersichtsplan Architekt:innen
		- diverse innere Verputzarbeiten und Ausbesserungen in Folge des Abbruch Mehrzwecksaal und Foyer sowie der Umbaumaassnahmen im Inneren
271_1	Spezielle Gipserarbeiten NPK 643	
		- Trockenbauwände, Beplankung mit Diamant-, Gipskarton- oder Fermacellplatten einschalig, Mineral- oder Steinwolldämmung
		- Heruntergehängte Decken in Gipskarton, mit Akustikperforation Restaurant
		- Akustikdecken in Pausenraum / Sitzungszimmer gem. Anforderungen Bauphysiker: Schallabsorberklassen C, $\alpha_w \geq 0.85$
		Annahme: BASWA Phon Classic Fine (50mm, direkt auf die Decke appliziert) oder vergleichbar
		- diverse Ausbesserungen in Folge des Abbruch Mehrzwecksaal und Foyer sowie der Umbaumaassnahmen im Inneren

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
272	Metallbauarbeiten
272 .0	Innentüren aus Metall NPK 383, 613 - keine
272 .1	Metallbaufertigteile NPK 611 - Veloständer inkl. Zubehör Innen Doppelstockparker gem. Angabe Architekt:innen - Ausstattung Gastroküche, Kühl- und Lagerräume, Geschirrrückgabe gem. Angabe Gastroplaner
272 .2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten) NPK 612 - Handlauf Fluchttreppe Aussen Handlauf in Stahl, feuerverzinkt und lackiert, Befestigung an Betonwand - Handläufe Restaurant Erdgeschoss Handlauf in Stahl, feuerverzinkt und lackiert, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:innen, Befestigung an Wand - Bodenroste Gastroküche 260x30x10cm und 2x 200x30x10cm
272 .3	Innere Verglasungen aus Metall NPK 374, 375 - keine
272 .4	Schutzraumteile NPK 324 - keine
273	Schreinerarbeiten
	- Zimmertüren, einflüglig Blockrahmentüre, Rahmen in Holzwerkstoff, grundiert zum streichen Annahme: Sturz raumhoch Farbe NCS, gem. Angabe Architekt:innen Beschläge gem. Angabe Architekt:innen Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend Verriegelung gem. Schliesskonzept Brandschutzanforderung EI 30 gem. Brandschutzkonzept
	- Zimmertüren, einflüglig Blockrahmentüre, Rahmen in Holzwerkstoff, grundiert zum streichen Annahme: Sturz raumhoch Farbe NCS, gem. Angabe Architekt:in Beschläge gem. Angabe Architekt:in Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend Verriegelung gem. Schliesskonzept ohne Brandschutzanforderung
	- Zimmertüre, zweiflüglig, Demenzstation Erdgeschoss Blockrahmentüre, Rahmen in Holzwerkstoff, grundiert zum streichen Annahme: Sturz raumhoch Farbe NCS, gem. Angabe Architekt:in Beschläge gem. Angabe Architekt:in

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
	Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend
	Verriegelung gem. Schliesskonzept
	Brandschutzanforderung EI 30 gem. Brandschutzkonzept
	- Türen Liftschleuse, zweiflügelig, Erdgeschoss
	Blockrahmentüre, Rahmen in Holzwerkstoff, mit Glasfüllung und Oblicht, grundiert zum streichen
	raumhoch
	Farbe NCS, gem. Angabe Architekt:innen
	Beschläge gem. Angabe Architekt:innen
	Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend
	Verriegelung gem. Schliesskonzept
	Brandschutzanforderung EI30 gem. Brandschutzkonzept
	- Tür Fluchttreppenhaus, einflügelig, Untergeschoss
	Blockrahmentüre, Rahmen in Holzwerkstoff, grundiert zum streichen
	Farbe NCS, gem. Angabe Architekt:innen
	Beschläge gem. Angabe Architekt:innen
	Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend
	Verriegelung gem. Schliesskonzept
	Brandschutzanforderung EI30 gem. Brandschutzkonzept
	- Zimmertür, einflügelig, Raucherraum Erdgeschoss
	Blockrahmentüre, Rahmen in Holzwerkstoff, mit Glasfüllung und Oblicht, grundiert zum streichen
	Farbe NCS, gem. Angabe Architekt:innen
	Beschläge gem. Angabe Architekt:innen
	Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend
	Verriegelung gem. Schliesskonzept
	Brandschutzanforderung EI30 gem. Brandschutzkonzept
	- Kühlraumtür, Drehflügel, 1.30 i.L., gem. Angaben Kälteplaner
273_01	Türelemente in Wandfronten
	- Blockrahmentür in Trennwand, Raucherraum Erdgeschoss
	Holz / Holzwerkstoff, Pfosten-Riegel-Konstruktion, mit Glasfüllung
	Beschläge gem. Angabe Architekt:innen
	Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend
	ohne Brandschutzanforderung
	- Blockrahmentür in Trennwand, Pausenraum / Sitzungszimmer Erdgeschoss
	Holz / Holzwerkstoff, zweiflügelig, Pfosten-Riegel-Konstruktion, mit Glasfüllung
	Beschläge gem. Angabe Architekt:innen
	Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend
	ohne Brandschutzanforderung
273_1	Wandschränke, Gestelle und dgl. NPK 621
	- Einbauschränk / Garderobe, Demenzstation Erdgeschoss
	Holzwerkstoff, Innen Kunstharz beschichtet
	Türen und Fronten MDF, gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:innen
	mit Sockel und Blenden, raumhoch, verstellbare Table, z.T. Kleiderstangen
	Drehtüren mit Topfbändern, sämtliche Türen mit Griffen gem. Angabe Architekt:in

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP BESCHRIEB

		- Tablar-Rückgabe, Regal, Restaurant Erdgeschoss MDF, gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:in gem. Anforderung Gastroplaner
		- PET-Rückgabe, Regal, Restaurant Erdgeschoss MDF, gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:in
273	2	Innere Verglasungen aus Holz NPK 371, 372 - Trennwand, Raucherraum Erdgeschoss
273	3	Allgemeine Schreinerarbeiten NPK 624 - Sims Bretter in Holzwerkstoff, MDF mit Grundierfolie, gespritzt, RAL 9016 Leichtbautrennwand, gerundet, Holz lackiert mit Verglasungen, Farbe NCS, gem. Angabe Architekt:in - Annahme: Vorhangbretter in Holzwerkstoff, Restaurant und Sitzungszimmer Erdgeschoss MDF mit Grundierfolie, gespritzt, Farbe NCS, gem. Angabe Architekt:in jeweils 2 Vorhangschienen VS57 - Korpusse Unterschränke, Teeküche Erdgeschoss (HG-EG-12) Holzwerkstoff, Innen Kunstharz beschichtet Türen und Fronten MDF, gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:in Drehtüren mit Topfbändern / Magneteschnapper, sämtliche Türen mit Griffen gem. Angabe Architekt:in inkl. Kunststein-Küchenabdeckung, Spülbecken und Armatur Annahme Küchengeräte: Spüle, Edelstahl, ein Becken inkl. Armaturen Einbaukühlschrank in Unterschrank Backofen-Kombigerät und Mikrowelle Einbauspülmaschine
274		Spezialverglasungen NPK 376 - keine
275		Schliessenanlagen NPK 388 - Ausstattung und Komponenten entsprechend der jeweiligen Türfunktion Schliesssystem kompatibel mit bestehendem im AZA mit entsprechender Überwachung, Steuerung und Schliessung unter Berücksichtigung der Brandschutzanforderungen, in Abstimmung mit Nutzerbestellung Sämtliche Türen sind mit Badgelesern ausgestattet (ausser Fluchttüren, Eingänge, Besucher WCs) Vgl. Türdokumentation in Bauprojektunterlagen Schliessplaner
276		Innere Abschlüsse
276	0	Verdunkelungseinrichtungen NPK 347 - keine
276	1	Bewegliche Gitterabschlüsse NPK 386 - keine
277		Elementwände
277	0	Versetzbare Elementwände NPK 632 - keine

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
277 .1	Schieb- und Faltwände NPK 631
277 .2	Feststehende Elementwände NPK 632 - Trennwand, Raucherraum Erdgeschoss unter BKP 273.2 - Trennwände, Pausenraum / Sitzungszimmer Holz / Holzwerkstoff, Pfosten-Riegel-Konstruktion, teilweise Glaseinsätze gespritzt, Farbe NCS gem. Angabe Architekt:in
281	Bodenbeläge
281 .0	Unterlagsboden NPK 661 - Zementunterlagsboden Erdgeschoss, 1. Obergeschoss inkl. Trittschall- und Wärmedämmung ca. 8cm, Bodenheizung Trennlage, PE-Folie Trittschall- und Wärmedämmung gem. Angabe Bauphysik
281 .1	Fugenlose Bodenbeläge NPK 662 - Anpassungen und Instandsetzung des bestehenden Terrazzo in Folge des Abbruch Mehrzwecksaal und Foyer sowie der Umbaumaassnahmen im Inneren - Terrazzo, Erdgeschoss Anpassungen und Instandsetzung Terrazzobelags Annahme: Erneuerung von 50% der Gesamtfläche vgl. Übersichtsplan Architekt:in
281 .2	Bodenbeläge aus Kunststoff - Epoxydharzbelag Gastroküche, Erdgeschoss Anpassungen und Instandsetzung bestehender Epoxydharzbelag Annahme: Erneuerung von 50% der Gesamtfläche - Epoxydharzbelag Kühlraum Untergeschoss gem. Anforderungen Kälteplaner
281 .3	Bodenbeläge aus Textil - (Aluprofil-)Schmutzfangmatten, Eingang Treppenhaus Erdgeschoss
281 .4	Bodenbeläge aus Naturstein NPK 345 - keine
281 .5	Bodenbeläge aus Kunststein NPK 346 - keine
281 .7	Bodenbeläge aus Holz NPK 664 - keine
281 .8	Doppelböden NPK 665 - keine
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen
282 .1	Tapezierarbeiten NPK 641

Projekt: Erweiterungneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
	- keine
282 .2	Wandverkleidungen aus Naturstein NPK 345 - keine
282 .3	Wandverkleidungen aus Kunststein NPK 346 - keine
282 .4	Wandverkleidungen Plattenarbeiten - Keramische Plattenbeläge, Gastroküche, Erdgeschoss Anpassungen und Instandsetzung bestehender Plattenbeläge Annahme: Erneuerung von 50% der Gesamtfläche
282 .6	Wandbekleidungen aus Kunststoff - keine
283	<u>Deckenbekleidungen</u>
283 .1	Deckenverkleidungen aus Metall NPK 654 - Abhandgecke Metallpaneele, Gastroküche, Erdgeschoss Anpassungen und Instandsetzung bestehende Abhandgecke Annahme: Erneuerung 50% der Gesamtfläche - Budget: Anpassungen und Instandsetzung bestehender Deckenverkleidung, Wäscherei 1. Untergeschoss
283 .2	Deckenverkleidungen aus Gips NPK 651 - unter BKP 271
283 .3	Deckenverkleidungen aus Mineralfasern NPK 652 - keine
283 .4	Deckenverkleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen NPK 653 - keine
283 .5	Deckenverkleidungen aus Kunststoffen, Textilien und dgl. NPK 663 - keine
283 .6	Deckenverkleidungen aus Metall: Paneele und Lamellen NPK 655 - keine
284	<u>Hafnerarbeiten</u> - keine
285	<u>Innere Oberflächenbehandlungen</u>
285 .1	Innere Malerarbeiten NPK 672 - Wohnraumfarbe, matt gem. Übersichtsplan Architekt:in Wände, Farbe NCS, gem. Angabe Architekt:in Decken, Farbe NCS, gem. Angabe Architekt:in - Dispersion, seidenmatt

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
	Annahme: Untergeschoss, betrieblgistische, Lager- und Technikräume, weiss gem. Angabe Gastroplaner
	- diverse Malerarbeiten und Aussbersserungen in Folge des Abbruch Mehrzwecksaal und Foyer sowie der Umbaumassnahmen im Inneren
	- Baustellensignaletik Flucht- und Rettungspläne inkl. Anpassungen während Bauphasen Wegweiser/Beschilderung/Beschriftungen inkl. Anpassungen Bauphasen Kennzeichnung Eingang/Empfang inkl. Anpassungen Bauphasen
	- vgl. Bauprojektunterlagen Signaletikplanung
	- Signaletik - Geschossübersichten vor dem Lift Folierung Typecut 3M-Scotchcal 100 (Farbton ist zu bestimmen), mattlaminiert, foliert ab Wand.
	- Geschossübersichten im Lift Digitaldruck auf Transparente Mattfolie, foliert ab Liftwand.
	- Signaletik Aussenraum BKP 423 - digital signage BKP 235
285 .2	Holzschutzarbeiten NPK 673 - enthalten in BKP 214 und 273
285 .3	Holz-Beizarbeiten und Naturbehandlungen NPK 674 - enthalten in BKP 214 und 273
286	Bauaustrocknung NPK 681 - Trockengeräte, Budget
287	Baureinigung NPK 682 - Zwischen- und Endreinigung sämtliche Innen- und Aussenräume
288	Gärtnerarbeiten (Gebäude) NPK 181 - keine
289	Reserve - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
290	Honorare
3	Betriebseinrichtungen
4	Umgebung
40	Terraingestaltung
401	Erdbewegungen - Terrainmodellierung ab bauseitiger Rohplanie - Nachplanie der Rohplanie mit Auf- und Abtrag gem. Projektlage- und Projekthöhenplanung - Auffüllung auf unterirdischen Bauten ab bauseitiger, wurzelfester Schutzlage über bauseitiger Abdichtung - Über Gebäudeteilen in Bereiche mit knapper Aufbauhöhe: Flächige Sickerlage in Form von Drainagematten

Projekt: Erweiterungneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
	<ul style="list-style-type: none"> - Grabarbeiten für Leitungen Aussenbeleuchtung ohne Leerrohrlieferung inkl. Leerrohrverlegung - Überschüssiges Material welches vor Ort nicht verwendet werden kann abführen - gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
402	<p>(Offene Position)</p> <ul style="list-style-type: none"> - gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
409	<p>Reserve</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
41	Roh- und Ausbuarbeiten
411	<p>Baumeisterarbeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bedarfsabhängige Herstellung von Baustelleninstallation für Umgebungsarbeiten. - Bedarfsabhängige Herstellung von Absperrungen und Baustellenausleuchtung für Umgebungsarbeiten. - gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen - Baumeisteraushub, für Einzel- und Streifenfundamente - gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen - Belagsentwässerung grundsätzlich über die Schulter, lokal Rinnen und Einlaufschächte inkl. Anschluss an seitlichen Grünflächen. - Rinnen vor Hauszugängen und/oder bodenebenen Fenstern gemäss Erfordernissen inkl. Anschlussleitungen an bauseitige Steckmuffe. - Inspektionsschächte Demenzgarten. - Anpassungen bauseitige Schachtdeckel auf richtige Höhe (+/- 20 cm). - gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen - Sämtliche Fundamente für Ausstattung, Aussenbeleuchtung und Geräte in der Umgebung. - Sichtbeton-Stützmauer Vozone Gärtnerstrasse, ca. 40 cm hoch. - gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
413	<p>Übriger Rohbau 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine
414	<p>Übriger Rohbau 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine
415	<p>Ausbau 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine
416	<p>Ausbau 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine
419	<p>Reserve</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
42	Gartenanlagen
421	<p>Gärtnerarbeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baustelleneinrichtung für gesamte Gärtnerarbeiten.

Projekt: Erweiterungneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
	<ul style="list-style-type: none"> - Rodungen und Belagsabbrüche ausserhalb Baugrube / Bauzaun. - Baumpflege und Baumschutzmassnahmen bestehende Bäume gemäss Angaben Baumspezialist. - Sämtliche Gartenarbeiten, welche für die Umgebungsgestaltung notwendig sind. - Anpassungen in Übergängen zu bestehenden Grundstücken. - Schnittstelle zu Baumeisterauffüllungen bei cm -50 ab Fertighöhe - gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
	<ul style="list-style-type: none"> - Anlage der Grünflächen für Pflanz- und Saatflächen gem. Umgebungsplan mit Ober- und Unterboden inkl. Lieferung - gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
	<ul style="list-style-type: none"> - Baumgruben für Hochstämme. - Pflanzflächen, Unterboden und Oberboden (Humus)/Bodenverbesserung (z.B. Kompost) - Pflanzflächen auf dem Demenzgarten und über dem UG, Dachgartensubstrat - gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
	<ul style="list-style-type: none"> - Pflanzenlieferungen und Anpflanzungen - Bei den Bäumen sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. - Mulchabdeckung Pflanzflächen mit Rindenmulch oder Splittmulch. - Bodenverbesserungsstoffe. - gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
	<ul style="list-style-type: none"> - Ansaaten: Rasenflächen - gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
	<ul style="list-style-type: none"> - Dachbegrünung bauseits.
	<ul style="list-style-type: none"> - Unterhaltsarbeiten bzw. Erstellungspflege bis Abnahme. - gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
422	<p><u>Einfriedungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - keine
423	<p><u>Ausstattungen, Geräte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Veloanlehnbügel, Metall, farbgeschichtet - gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
	<ul style="list-style-type: none"> - Baustellensignaletik Aussenraum - Bautafel und Unternehmerliste, inkl. Anpassungen Bauphasen - Traverse aus Metall, Spantuchrahmen, Spantuch bedruckt - Bauwand, inkl. Anpassungen Bauphasen - Doppelstegplatte bedruckt, montiert ab Holzbalkenkonstruktion - Kennzeichnung Zufahrten Baustelle - Foliert ab Doppelstegplatte - Kennzeichnung Parking Baustelle, inkl. Anpassungen Bauphasen - Stahlrohrrahmen mit Aluschild beschriftet, Montiert an best. Kandelaber oder Pfosten
424	<p><u>Spiel- und Sportgeräte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - keine
425	<p><u>(Offene Position)</u></p>

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
	- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
426	Belagsarbeiten
	- Provisorische Zufahrt Phase 2/3 Baustelleninstallation
	Asphalt zweischichtig, Belastungsklasse T1/2 (befahrbar bis 18 t)
	- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
	- Erstellung sämtlicher Beläge für die Erschliessung der Gebäude über Zufahrtsstrasse
	- Baustelleneinrichtung für Walzasphaltarbeiten in bis zu 4 Etappen
	- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
	- Fundationsschicht Kiessand frostsicher in erforderlicher Aufbaustärke ab OK Rohplanie einbauen
	- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
	- Vorzonen und Zufahrten
	Asphalt zweischichtig, Belastungsklasse T1/2 (befahrbar bis 18 t)
	- Haupteingänge
	Gussasphalt zweischichtig, Belastungsklasse ZP (begehbar), geschliffen, farblich nuanciert
	- Restaurantterrasse
	Instandsetzung/Ersatz bestehender Plattenbelag
	- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
	- Erstellung notwendiger Randabschlüsse für die Erschliessung der Gebäude über Zufahrtsstrasse
	- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
	- Abschlüsse Belagsflächen entlang Parzellengrenzen ergänzen / Instand setzen
	- Abschluss von Belagsflächen zum öffentlichen Grund
	- Abschluss von Grünflächen zum öffentlichen Grund
	- Abschluss von Asphaltflächen in den Vorzonen zur Gärtnerstrasse und Adlerstrasse
	- Randabschluss Lärchenbrett zwischen Rasen- und Wiesenflächen und Pflanzflächen
	- Anschluss Grünflächen entlang von Gebäudefassaden
	- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
	- Bodenmarkierung Stellflächen/ Zufahrten
	gem. Vorgaben Tiefbauamt
427	(Offene Position)
	- gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen
429	Reserve
	- Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
44	Installationen
443	Elektroanlagen
	- Unter BKP 230
444	HLKK
	- keine

Projekt: Erweiterungsbau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 UMBAU HAUPTGEBÄUDE HG BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
445	<u>Sanitäranlagen</u> - Unter BKP 250
446	<u>Transportanlagen</u> - keine
447	<u>(Offene Position)</u> - Beschrieb
449	<u>Reserve</u> - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
45	Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Grundstück)
451	<u>Erdarbeiten</u> - Beschrieb
452	<u>Kanalisationsleitungen</u> - Beschrieb
453	<u>Elektroleitungen</u> - Erschliessung Umgebungsbeleuchtung Fundationen durch Gärtner, inkl. Notwendiger Anschlüsse und Grabarbeiten - Aussensteckdosen, Verkabelung, Steuerung, Montage der Beleuchtungskörper, Leitungsarbeiten (bauseits / Elektriker). - gem. Angaben Landschaftsarchitekt:innen - Leerrohre für Elektroparkplätze
454	<u>HLKK</u> - Beschrieb
455	<u>Sanitärleitungen</u> - Beschrieb
459	<u>Reserve</u> - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
46	Kleinere Trassenbauten
47	Kleinere Kunstbauten
490	Honorare
5	Baunebenkosten
6	Reserve
9	Ausstattung
99	Honorare

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

d. Teilobjekt 5 Automatischer Waretransport AWT

Projekt: Erweiterungneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 5 AUTOMATISCHER WARENTRANSPORT BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
0	Grundstück
1	Vorbereitungsarbeiten
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen, Abbrucharbeiten
111	Rodungen
112	Abbrüche - Rückbau bestehender Türen gem. Grundrisse Betriebslogistik - Vergrößerung von Türdurchbrüchen auf ca. 1.40m
113	Demontagen
114	Erdbewegungen
119	Reserve - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
12	Sicherungen, Provisorien
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtungen
14	Anpassen an bestehenden Bauten
141	Terraingestaltung, Rohbau 1
142	Rohbau 2
142_2	Spenglerarbeiten
142_4	Bedachungsarbeiten
142_5	Spezielle Dichtungen und Dämmungen
143	Elektroanlagen - Erschliessung der neu automatisierten Türen - Installation von zwei Steckdosen als Ladestation der AWTs vgl. Beschrieb Elektroplaner
144	HLKK
145	Sanitäranlagen
146	Transportanlagen - Anpassung der Liftsteuerung drei Liftanlagen auf je 9 Geschossen
147	Ausbau 1

Projekt: Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 5 AUTOMATISCHER WARENTRANSPORT BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
147 .5	Schliessanlagen - Integration neuer Türen AZA in die bestehende Schliessanlage
148	Ausbau 2
149	Reserve - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
15	Anpassen an bestehende Erschliessungsleitungen
16	Anpassung bestehender Verkehrsanlagen
17	Spez. Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung
190	Honorare
2	Gebäude
20	Baugrube
201	Baugrubenaushub
201 .0	Baustelleneinrichtung NPK113 - gem. Baustelleninstallation TO 1
201 .1	Erdarbeiten NPK 212 - keine
201 .1	Erdarbeiten - Baugrubenaushub h: 0.18m mit entsprechender Lagerung (Kat. I/II) oder Entsorgung (Kat. I) inkl. Vertiefungen, Auflad und Abtransport, inkl. Gebühren
209	Reserve - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
21	Rohbau 1
211	Baumeisterarbeiten
211 .0	Baustelleneinrichtung NPK 113 - gem. Baustelleninstallation TO 1
211 .5	Beton- und Stahlbetonarbeiten NPK 313 - Wände in Ortbeton sämtliche Wände im Untergeschoss ENB- TO1, h: 0.18m
211 .6	Maurerarbeiten NPK 314 - Wände in Mauerwerk sämtliche Wände im Untergeschoss ENB- TO1, h: 0.18m
212	Montagebau in Beton und vorgefertigtem Mauerwerk - keine

Projekt: Erweiterungneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 5 AUTOMATISCHER WARENTRANSPORT BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
213	Montagebau in Stahl - keine
214	Montagebau in Holz - keine
215	Montagebau als Leichtkonstruktionen - keine
216	Natur- und Kunststeinarbeiten - keine
217	Schutzraumabschlüsse NPK 324 - keine
217 .1	Schutzraumabschlüsse - keine
219	Reserve - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
22	Rohbau 2
221	Fenster, Aussentüren, Tore
221 .0	Fenster aus Holz NPK 371 - keine
221 .1	Fenster aus Holz/Metall NPK 372 - keine
221 .2	Fenster aus Kunststoff NPK 373 - keine
221 .3	Fenster aus Stahl NPK 374 - keine
221 .4	Fenster aus Aluminium NPK 375 - keine
221 .6	Aussentüren, Tore (aus Metall) NPK 383, 384 - Aussentüre, zweiflügelig, nach Aussen öffnend, Holz-Metalltür mit Glaseinsatz, Logistikkorridor Untergeschoss Aussen Aluminium farblos, eloxiert, gem. Angaben Architekt:innen Innen lackiert, Farbe NCS, lichtgrau, gem. Angaben Architekt:innen umlaufende schwarze Gummidichtungen Beschläge gem. Angabe Architekt:innen Automatisiert und ausgestattet für automatisches Warensystem Verriegelung gem. Schliesskonzept

Projekt: Erweiterungneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 5 AUTOMATISCHER WARENTRANSPORT BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
221 .7	Schaufensteranlagen NPK 385 - keine
221 .9	Metallbaufertigteile NPK 611 - keine
222	Spenglerarbeiten NPK 351 - keine
223	Blitzschutz NPK 357 - keine
224	Bedachungsarbeiten - keine
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen - keine
226	Fassadenputze - keine
227	Aussere Oberflächenbehandlungen - keine
228	Aussere Abschlüsse, Sonnenschutz - keine
229	Reserve - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
23	Elektroanlagen
231	Apparate Starkstrom - Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner
232	Starkstrominstallationen - Ladestation für automatisches Warentransportsystem je zwei im 1. Untergeschoss ENB und AZA Vgl. Bauprojektunterlagen Elektroplaner
233	Leuchten und Lampen - keine
234	Energieverbraucher - Erschliessung von Ladestationen
235	Apparate Schwachstrom - keine

Projekt: Erweiterungneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 5 AUTOMATISCHER WARENTRANSPORT BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
236	<u>Schwachstrominstallationen</u> - keine
237	<u>Photovoltaikanlage</u> - keine
238	<u>Bauprovisorien</u> - keine
239	<u>Reserve</u> - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
24	Heizungs- / Lüftungs- / Klima
25	Sanitäranlagen
26	Transportanlagen
27	Ausbau 1
271	<u>Gipserarbeiten</u>
271_0	Verputzarbeiten NPK 671 - Ausbesserungsarbeiten bei zu ersetzenden Türen, AZA Weissputz O3
272	<u>Metallbauarbeiten</u> - keine
273	<u>Schreinerarbeiten</u> - Zimmertüren, einflüglig, AZA erforderlicher Ersatz infolge der Automatisierung für das automatische Warentransportsystem Blockrahmentüre, Rahmen in Holzwerkstoff, grundiert zum streichen Annahme: Sturz raumhoch Farbe NCS, gem. Angabe Architekt:innen Beschläge gem. Angabe Architekt:innen Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend Verriegelung gem. Schliesskonzept - Zimmertüre, zweiflüglig, AZA erforderlicher Ersatz infolge der Automatisierung für das automatische Warentransportsystem Blockrahmentüre, Rahmen in Holzwerkstoff, mit Glasfüllung und Oblicht, grundiert zum streichen Annahme: Sturz raumhoch Farbe NCS, gem. Angabe Architekt:in Beschläge gem. Angabe Architekt:in Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend Verriegelung gem. Schliesskonzept Brandschutzanforderung EI 30 gem. Brandschutzkonzept - Schiebetür, automatisiert, Gastroküche AZA erforderlicher Ersatz infolge der Automatisierung für das automatische Warentransportsystem

Projekt: Erweiterungneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 5 AUTOMATISCHER WARENTRANSPORT BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
	Farbe RAL/NCS, gem. Angabe Architekt:in
	Beschläge gem. Angabe Architekt:innen
	Dichtungen schwarz, Stumpf einschlagend
273 2	Innere Verglasungen aus Holz NPK 371, 372
	- keine
273 3	Allgemeine Schreinerarbeiten NPK 624
	- keine
274	Spezialverglasungen NPK 376
	- keine
275	Schliessanlagen NPK 388
	- Automatisierung sämtlicher gem. Betriebslogistik ausgewiesener Türen gem Schliessplang
276	Innere Abschlüsse
	- keine
277	Elementwände
	- keine
281	Bodenbeläge
	- keine
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen
	- keine
283	Deckenbekleidungen
	- keine
284	Hafnerarbeiten
	- keine
285	Innere Oberflächenbehandlungen
285 1	Innere Malerarbeiten NPK 672
	- Ausbesserungsarbeiten bei zu ersetzenden Türen, AZA Wände, Farbe NCS, gem. Angabe Architekt:in Decken, Farbe NCS, gem. Angabe Architekt:in
	- diverse Markierungen gem. Angabe Architekt:innen
286	Bauaustrocknung NPK 681
	- keine
287	Baureinigung NPK 682
	- keine

Projekt: Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 5 AUTOMATISCHER WARENTRANSPORT BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
288	Gärtnerarbeiten (Gebäude) NPK 181 - keine
289	Reserve - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
290	Honorare
3	Betriebseinrichtungen
4	Umgebung
5	Baunebenkosten
6	Reserve
69	Honorare
9	Ausstattung
99	Honorare

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

e. Teilobjekt 6 Kalte Linie

Projekt: Erweiterungneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHREIB TEILOBJEKT 6 KALTE LINIE BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHREIB
0	Grundstück
1	Vorbereitungsarbeiten
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen, Abbrucharbeiten
12	Sicherungen, Provisorien
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtungen
131	<u>Abschrankungen</u> - Baustellenabschluss als Staubwand
132	<u>Zufahrten, Plätze</u> - gem. Baustelleninstallation TO 1
133	<u>Büro Bauleitung</u> - gem. Baustelleninstallation TO 1
134	<u>Unterkünfte, Verpflegungseinrichtungen</u> - keine
135	<u>Provisorische Installationen</u> - keine
136	<u>Kosten für Energie, Wasser inkl. Ausbau</u> - gem. Baustelleninstallation TO 1
137	<u>Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen</u> - keine
138	<u>Schuttmulden</u> - gem. Baustelleninstallation TO 1
139	<u>Reserve</u> - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
14	Anpassen an bestehenden Bauten
141	<u>Terraingestaltung, Rohbau 1</u> - keine
143	<u>Elektroanlagen</u> - Anpassungen an bestehende Installationen vgl. Beschrieb Elektroplaner
144	<u>HLKK</u> - Anpassungen an bestehender Gebäudetechnik der Wohngruppenküchen vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS

Projekt: Erweiterungneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 6 KALTE LINIE BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
145	Sanitäranlagen - in BKP 2
146	Transportanlagen - keine
147	Ausbau 1 - keine
148	Ausbau 2 - keine
149	Reserve - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
15	Anpassen an bestehende Erschliessungsleitungen
151	Erdarbeiten - keine
152	Kanalisationsleitungen - keine
153	Elektroleitungen - keine
154	Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Kälteleitungen - keine
155	Sanitärleitungen - keine
156	Nebenarbeiten - nicht enthalten
159	Reserve - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
16	Anpassung bestehender Verkehrsanlagen
17	Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung
190	Honorare
2	Gebäude
20	Baugrube
21	Rohbau 1
211	Baumeisterarbeiten

Projekt: Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 6 KALTE LINIE BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
211 .0	Baustelleneinrichtung NPK 113 - gem. Baustelleninstallation TO 1
211 .1	Gerüste NPK 114 - keine
211 .3	Baumeisteraushub NPK 311 - keine
211 .4	Kanalisation im Gebäude NPK 312 - keine
211 .5	Beton- und Stahlbetonarbeiten NPK 313 - Durchbrüche in Geschossdecken, Steigzone für enthärtete Wasserleitungen ausgegossen/ausgemörtelt gem. Brandschutzkonzept
211 .6	Maurerarbeiten NPK 314 - keine
211 .7	Instandsetzungsarbeiten NPK 131, 132, 314 - diverse kleine Instandsetzungsarbeiten
212	<u>Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk</u> - keine
213	<u>Montagebau in Stahl</u> - keine
214	<u>Montagebau in Holz</u> - keine
215	<u>Montagebau als Leichtkonstruktionen</u> - keine
216	<u>Natur- und Kunststeinarbeiten</u> - keine
217	<u>Schutzraumabschlüsse NPK 324</u> - keine
219	<u>Reserve</u> - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
22	Rohbau 2
23	Elektroanlagen
231	<u>Apparate Starkstrom</u> - keine

Projekt: Erweiterungneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 6 KALTE LINIE BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
232	<u>Starkstrominstallationen</u> - Anschluss an bestehende Starkstromverteilung - Anschluss für Kombidämpfer in Wohngruppenküchen Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Elektroplaner
233	<u>Leuchten und Lampen</u> - keine
234	<u>Energieverbraucher</u> - Erschliessung von Kombidämpfern in Wohngruppenküchen
235	<u>Apparate Schwachstrom</u> - keine
236	<u>Schwachstrominstallationen</u> - keine
237	<u>Photovoltaikanlage</u> - keine
238	<u>Bauprovisorien</u> - keine
239	<u>Reserve</u> - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
24	Heizungs- / Lüftungs- / Klima
241	<u>Zulieferung Energieträger</u> - keine
242	<u>Wärmeerzeugung</u> - keine
243	<u>Wärmeverteilung</u> - keine
244	<u>Lüftungsanlagen</u> - BKP 1
245	<u>Klimaanlagen</u> - keine
246	<u>Kälteanlagen</u> - keine
246	<u>Spezialanlagen</u> - keine

Projekt: Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 6 KALTE LINIE BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
248	<u>Dämmungen HLK-Installationen</u> - in BKP 244 enthalten
249	<u>Reserve</u> - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
25	Sanitäranlagen
251	<u>Allgemeine Sanitärapparate</u> - keine
252	<u>Spezielle Sanitärapparate</u> - Entwässerungsgegenstände Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Sanitärplaner
253	<u>Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate</u> - keine
254	<u>Sanitärleitungen</u> - Ver- und Entsorgungsleitungen Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Sanitärplaner
255	<u>Dämmungen Sanitärinstallationen</u> - keine
256	<u>Sanitärinstallationselemente</u> - keine
257	<u>Installationselemente</u> - keine
258	<u>Kücheneinrichtungen</u> - Gastroausstattung Wohngruppenküchen Combi Dämpfer 6x 1/1 mit Ultra Vent auf Untergestell Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Gastroplaner - Speisetransportwagen Wohngruppenküche Acht Transportwagen, beheizt mit 24 Einschüben Acht Transportboxen, unbeheizt mit 12 Einschüben Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen Gastroplaner
259	<u>Reserve</u> - Neue Leitungen ab bestehender Enthärtungsanlage im Untergeschoss auf Wohngruppenküchen Vgl. Baubeschrieb in Bauprojektunterlagen HLKS - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
26	Transportanlagen
27	Ausbau 1
271	<u>Gipserarbeiten</u>

Projekt: Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 6 KALTE LINIE BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
271 .0	Verputzarbeiten NPK 671 - Ausbesserungsarbeiten Weissputz O3
272	Metallbauarbeiten
272 .0	Innentüren aus Metall NPK 383, 613 - keine
272 .1	Metallbaufertigteile NPK 611 - keine
272 .2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten) NPK 612 - Anpassung Küchenabdeckung CNS unter BKP 273.3
272 .3	Innere Verglasungen aus Metall NPK 374, 375 - keine
272 .4	Schutzraumteile NPK 324 - keine
273	Schreinerarbeiten
273 .01	Türelemente in Wandfronten - keine
273 .2	Innere Verglasungen aus Holz NPK 371, 372 - keine
273 .3	Allgemeine Schreinerarbeiten NPK 624 - Anpassung bestehender Wohngruppenküchen Demontage / Versetzen Korpusse und Geräte Kürzen / Anpassen einzelner Korpusse Integration Gastroausstattung gem. BKP 258 Anpassen CNS-Abdeckung und CNS Rückwand / Spritzschutz
274	Spezialverglasungen NPK 376 - keine
275	Schliessenanlagen NPK 388 - keine
276	Innere Abschlüsse - keine
277	Elementwände - keine

Projekt: Erweiterungneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 6 KALTE LINIE BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
281	Bodenbeläge
281 .0	Unterlagsboden NPK 661 - keine
281 .1	Fugenlose Bodenbeläge NPK 662 - keine
281 .2	Bodenbeläge aus Kunststoff - keine
281 .3	Bodenbeläge aus Textil - keine
281 .4	Bodenbeläge aus Naturstein NPK 345 - keine
281 .5	Bodenbeläge aus Kunststein NPK 346 - keine
281 .7	Bodenbeläge aus Holz NPK 664 - Ausbesserungen des bestehenden Parkettbodens
281 .8	Doppelböden NPK 665 - keine
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen
282 .1	Tapezierarbeiten NPK 641 - keine
282 .2	Wandverkleidungen aus Naturstein NPK 345 - keine
282 .3	Wandverkleidungen aus Kunststein NPK 346 - keine
282 .4	Wandverkleidungen Plattenarbeiten - keine
282 .6	Wandbekleidungen aus Kunststoff - keine
283	Deckenbekleidungen
283 .1	Deckenverkleidungen aus Metall NPK 654 - Ausbesserungen der bestehenden Metallrasterdecke im 2.-6. Obergeschoss
283 .2	Deckenverkleidungen aus Gips NPK 651

Projekt: Erweiterungneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 19.08.2025
 Planstand: Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 6 KALTE LINIE BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB
	- Ausbesserungen der bestehenden Gipsdecke im Erdgeschoss, 1. + 7. Obergeschoss
283 .3	Deckenverkleidungen aus Mineralfasern NPK 652 - keine
283 .4	Deckenverkleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen NPK 653 - keine
283 .5	Deckenverkleidungen aus Kunststoffen, Textilien und dgl. NPK 663 - keine
283 .6	Deckenverkleidungen aus Metall: Paneele und Lamellen NPK 655 - keine
284	<u>Hafnerarbeiten</u> - keine
285	<u>Innere Oberflächenbehandlungen</u>
285 .1	Innere Malerarbeiten NPK 672 - Ausbesserungsarbeiten
286	<u>Bauaustrocknung NPK 681</u> - keine
287	<u>Baureinigung NPK 682</u> - Endreinigung der betroffenen Innenräume etappenweise, nach Fertigstellung der jeweiligen Wohngruppenküche
288	<u>Gärtnerarbeiten (Gebäude) NPK 181</u> - keine
289	<u>Reserve</u> - Unvorhergesehenes/ Regie 5.9% in BKP 6
290	Honorare
3	Betriebseinrichtungen
4	Umgebung
5	Baunebenkosten
6	Reserve
69	Honorare
9	Ausstattung
99	Honorare

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

7. Kostenvoranschlag +/-10%

Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten, Winterthur

Kostenvoranschlag
Kostengenauigkeit +/- 10%

Stand: 05.06.2025, rev. 21.08.2025
Verfasser: anpa / lubr / mihe



Bauherrschaft

Stadt Winterthur
Departement Bau / Abteilung Bau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Architekt

Julian C. Fischer Architekten GmbH
Albisriederstrasse 226
8047 Zürich

Inhaltsverzeichnis

1	Kreditübersicht	3
1.1	Übersicht Teilobjekte	3
1.2	Anlagekosten Teilobjekte (inkl. MwSt exkl. Stadtratreserve).....	4
1.3	Kennwerte TO 01 Erweiterungsneubau ENB.....	4
2	Kostengrundlagen.....	5
2.1	Architektur.....	5
2.2	Fachplaner Kostenschätzung	5
2.3	Bauherrenkosten.....	5
2.4	Perita AG.....	5
2.5	Budgetpositionen und Annahmen exkl. MwSt.....	6
2.6	Richtofferten (unverhandelt) / -Richtpreise.....	7
2.7	Nicht enthaltene Kosten.....	7
2.8	Kostenrisiken	9
3	Kostenzusammenstellung nach BKP Stadt Winterthur.....	10
4	Kostenzusammenstellung nach BKP.....	12

1 Kreditübersicht

1.1 Übersicht Teilobjekte

TO1 Erweiterungsneubau ENB

Neubau, Abbruch Büro, Abbruch Saalbau, Umgebung inkl. Versickerungsanlagen

TO2 Umbau Hauptgebäude HG

Umbau Bestand, Umbau Gastroküche, Fluchtweg Untergeschoss, Instandsetzung, Anpassung und Ergänzung der Fassade AZA, Instandsetzung Provisorium Gastroküche Modulbau Aufzuganlage Physio, Restaurant, Vorzone Haupteingang und Restaurant, RDA-Anlage

TO3 Photovoltaikanlage

TO4 Rückbau Personalhaus 1

TO5 Automatischer Warentransport (AWT)

Bauliche Massnahmen in Folge des automatischen Warentransportsystems, zusätzlich erforderliche Ausstattung von Türen, Liften ENB Ersatz und Anpassungen von Türen, Liften AZA

TO6 Kalte Linie (Erweiterte Massnahmen Hauptgebäude wie Aufbereitungsküchen)

TO7 Instandsetzung Schutzraum Hauptgebäude

Legende: (ENB=Erweiterungsneubau, HG=Hauptgebäude Bestand, PH=Personalhaus)

1.2 Anlagekosten Teilobjekte (inkl. Mwst exkl. Stadtratreserve)

eBKP H Bezeichnung	Gesamt TO1-TO7	Gesamt TO1-TO6	TO1 Erweiterungsbau inkl. Rückbau Büro-, Saalbau,	TO2 Umbau Hauptgebäude	TO3 Photovoltaikanlage	TO4 Rückbau Personalhaus I	TO5 automatischer Warentransport	TO6 Kälte Linie (erweiterte Massnahmen Hauptgebäude)	TO7 Instandsetzung Schutzraum Hauptgebäude
A Grundstück (keine MwSt.)	10'000	10'000	0	0	0	0	0	0	0
B Vorbereitung	6'426'500	6'426'500	4'096'000	1'333'800	0	949'400	31'700	14'600	0
C-G Bauwerkskosten	46'984'600	43'538'900	2'301'600	120'100	4'900	784'300	232'800	0	0
C Konstruktion Gebäude	10'146'500	9'763'800	350'800	0	0	31'000	0	0	0
D Technik Gebäude	17'997'800	16'900'600	811'300	120'100	4'900	173'900	166'800	0	0
E Äussere Wandbekleidung	5'254'100	4'929'000	325'100	0	0	0	0	0	0
F Bedachung Gebäude	1'866'600	1'769'800	96'800	0	0	0	0	0	0
G Ausbau Gebäude	11'719'800	10'173'700	897'600	0	0	589'500	66'000	0	0
H Nutzungsspezifische Anlagen	1'250'300	692'000	417'600	0	0	0	139'800	0	0
I Umgebung Gebäude	1'549'900	1'317'900	232'000	0	0	0	0	0	0
J Ausstattung Gebäude	2'814'800	2'559'300	258'000	0	0	0	0	0	229'700
K Planungskosten	14'886'800	13'680'700	816'300	18'800	131'600	146'100	82'100	4'100	0
L Nebenkosten	1'128'400	1'035'200	64'400	10'000	7'700	5'000	5'000	1'100	0
M Reserve	4'427'400	3'948'800	306'300	8'800	64'500	57'200	28'000	13'800	0
N Mehrwertsteuer 8.1% (exkl. A + B)	6'405'400	5'709'700	445'300	12'700	93'800	83'100	40'700	20'100	0
Anlagekosten (A-Z) gerundet in CHF	85'883'800	85'813'300	76'597'700	5'943'100	170'000	1'251'900	1'109'400	543'200	268'500
Erstellungskosten (B-W) gerundet in CHF	74'806'400	66'929'200	5'191'500	148'500	1'093'600	969'100	474'500	234'600	0
Bauwerkskosten (C-G) gerundet in CHF	46'984'600	43'538'900	2'301'600	120'100	4'900	784'300	232'800	0	0

Anlagekosten (A-Z) gerundet in CHF	TP01-TP04	85'813'300
Kostenziel excl. 5% Stadtratreserve	TP01-TP06	82'816'200
Differenz CHF		2'799'100
Differenz %		3.38%

1.3 Kennwerte TO 01 Erweiterungsneubau ENB

Kennzahlen und Kennwerte	KS +/-15%	KV +/-10%	Abweichung	%
Geschossfläche GF SIA 416	13'636 m2	13'051 m2	-585 m2	-4%
Volumen GV SIA 416	45'705 m3	43'730 m3	-1'975 m3	-4%
HNF SIA 416	6'398 m2	5'571 m2	-827 m2	-13%
Anlagekosten				
CHF / m2 GF Hauptgruppen A-Z	5'613 CHF / m2	5'869 CHF / m2	256 CHF / m2	5%
CHF / m3 GV Hauptgruppen A-Z	1'675 CHF / m3	1'752 CHF / m3	77 CHF / m3	5%
CHF / m2 HNF Hauptgruppen A-Z	11'962 CHF / m2	13'749 CHF / m2	1'787 CHF / m2	15%
Erstellungskosten				
CHF / m2 GF Hauptgruppen B-W	4'944 CHF / m2	5'128 CHF / m2	184 CHF / m2	4%
CHF / m3 GV Hauptgruppen B-W	1'475 CHF / m3	1'531 CHF / m3	55 CHF / m3	4%
CHF / m2 HNF Hauptgruppen B-W	10'538 CHF / m2	12'014 CHF / m2	1'476 CHF / m2	14%
Bauwerkskosten				
CHF / m2 GF Hauptgruppen C-G	3'194 CHF / m2	3'336 CHF / m2	142 CHF / m2	4%
CHF / m3 GV Hauptgruppen C-G	953 CHF / m3	996 CHF / m3	43 CHF / m3	4%
CHF / m2 HNF Hauptgruppen C-G	6'807 CHF / m2	7'815 CHF / m2	1'008 CHF / m2	15%
BKP 2 inkl. Honorare und MwSt.				
CHF / m2 GF	4'504 CHF / m2	4'709 CHF / m2	205 CHF / m2	5%
CHF / m3 GV	1'344 CHF / m3	1'405 CHF / m3	62 CHF / m3	5%
CHF / m2 HNF	9'599 CHF / m2	11'031 CHF / m2	1'432 CHF / m2	15%

2 Kostengrundlagen

2.1 Architektur

Grundrisse, Schnitte, Fassaden vom 09.04.2025
 Bauteilkatalog vom 09.04.2025, rev. 06.05.2025
 Materialisierungskonzept vom 09.04.2025, rev. 22.05.2025
 Baubeschrieb nach BKP vom 09.04.2025, rev. 05.05.2025
 Berechnungen nach SIA 416 vom 09.04.2025
 Diverse Unterlagen zur Ergänzung und Bereinigung des Planstands, 15.04.2024 - 28.05.2025

2.2 Fachplaner Kostenschätzung

Kostenvoranschlag +/-10%, Bauingenieur, Egerter&Partner AG vom 02.05.2025, rev. 19.05.2025, rev. 08.08.2025
 Kostenvoranschlag +/-10%, Holzbauingenieur, Egerter&Partner AG vom 06.05.2025, rev. 12.05.2025
 Kostenvoranschlag +/-10%, Elektro, CH Ingenieure GmbH vom 06.05.2025, rev. 07.05.2025, rev. 13.05.2025, rev. 22.05.2025
 Kostenvoranschlag +/-10%, GA, CH Ingenieure GmbH vom 06.05.2025, rev. 07.05.2025, rev. 13.05.2025, rev. 22.05.2025
 Kostenvoranschlag +/-10%, HLKS inkl. Werkleitungen, Gähler und Partner AG vom 02.05.2025, rev. 08.05.2025, rev. 23.05.2025
 Kostenvoranschlag +/-10%, Landschaft, Albiez de Tomasi GmbH vom 01.05.2025, rev. 13.05.2025, rev. 14.08.2025
 Kostenvoranschlag +/-10%, Gastroeinrichtungen, vplan vom 28.04.2025, rev. 13.05.2025, rev. 20.05.2025, rev. 15.07.2025
 Kostenvoranschlag +/-10%, Betriebslogistik, Manari AG vom 10.02.2025
 Kostenvoranschlag +/-10%, Türfachplanung, tekosi vom 05.5.2025, rev. 09.05.2025
 Kostenvoranschlag +/-10%, Gew. Kälte, Amstein + Walthert AG vom 26.04.2025, rev. 20.05.2025
 Kostenvoranschlag +/-10%, Beleuchtungsplanung, nachtaktiv GmbH vom 05.05.2025, rev. 06.05.2025, rev. 21.05.2025, rev. 23.05.2025, rev. 18.08.2025
 Kostenvoranschlag +/-10%, Signaletikplanung, Designalltag Rinderer GmbH vom 02.05.2025, rev. 06.05.2025
 Kosten Zertifizierungen und Messungen, Friedli Partner AG vom 15.05.2025
 Kosten Schadstoffsanierungen, Büro- Personalhaus, Mehrzwecksaal, exkl. Bearbeitungsperimeter TO 02 Friedli Partner AG vom 13.11.2025, rev. 17.11.2023

2.3 Bauherrenkosten

Gemäss Email vom 06.02.2024 und 15.02.2024.
 - Bauherrenkosten SW vom 07.05.2025
 - Eigentümer A+P vom 14.05.2025
 - Ausstattungskosten vom 24.04.2025, rev. 23.05.2025

2.4 Perita AG

Kenn- und Erfahrungswerte aus der Objektdatenbank
 Ermittlung der Grundmengen und Elemente zu den Hauptgruppen
 Kostenberechnung nach e-BKP-H und Umschlüsselung nach BKP
 Kostengenauigkeit +/- 15% auf die Gesamtkosten bezogen
 Stahlpreise: Stand April 2025
 Holzpreis: Einheitspreise wurden mit dem Preisniveau Stand Mitte April 2025 definiert
 8.1% MWST sind separat in Hauptgruppe Z ausgewiesen und in den Anlagekosten enthalten
 Kostenstand: Okt 2024, Index Punkte 116.1 Schweizerischer Baupreisindex - Hochbau, Grossregion Zürich
 Basis April 2020: 100 Punkte

2.5 Budgetpositionen und Annahmen exkl. Mwst

B	Vorbereitung		
-	Weitere geologische Untersuchungen ab Phase 41	CHF	15'000
-	Sicherungsmaßnahmen Rückbau Modulbau	CHF	10'000
-	Abbrucharbeiten (Saal, Bürotrakt)	CHF	475'000
-	Demontage Leitungsnetz LA Küche EG/UG	CHF	4'800
-	Provisorien Alterszentrum (TO 02)	CHF	160'000
-	Zutrittskontrolle und Absperrung für TO 02 während Bauzeit	CHF	60'000
-	Schadstoffsanierung (Saal, Bürotrakt, Umbau HG)	CHF	88'200
-	Schadstoffsanierung (PH)	CHF	293'200
-	Prov. RDA-Anlage	CHF	29'300
-	Instandsetzungen Modulbau	CHF	16'700
-	Deckensicherungen Schutzraumrampe und Verbindungstrakt	CHF	20'000
-	Demontagen HLK Gastroküche	CHF	28'100
-	Umzug Gastroküche Modulbau	CHF	10'000
C	Konstruktion Gebäude		
-			
E	Äussere Wandbekleidung Gebäude		
-	Mockup Fassade	CHF	120'000
D	Technik Gebäude		
-	Audio- und Videoanlage Elektroanlagen	CHF	156'600
-	Anpassungen Lüftung durch Kalte Linie	CH	25'000
G	Ausbau Gebäude		
-	(Feststehende Elementwände, Trennwände	CHF	43'200
-	Neue Trennwände und Türen	CHF	35'000
-	Anpassungs- und Ausbesserungsarbeiten bestehender Beläge (Annahme 50%)	CHF	10'700
-	Bodenbelag Epoxydharzbelag Neu (Annahme 50%)	CHF	38'000
-	Bodenbelag Terrazzo Neu (Annahme 50%)	CHF	96'800
-	Ausbesserungsarbeiten Deckenbeläge (Annahme 50%)	CHF	96'600
-	Aufbereitungsküche Kalte Linie, Anpassungen B/W/D, Küche	CHF	96'000
-	Ausbesserungsarbeiten Einbauten, Schutzeinrichtungen (Bereich 2)	CHF	50'000
-	Tresen, Empfang Foyer	CHF	75'000
-	Wohngruppenküchen	CHF	150'000
-	Sommerküchen Attika	CHF	25'000
-	Pausenraum Attikageschoss	CHF	12'500
-	Musterzimmer	CHF	50'000
-	AWT: Bauliche Massnahmen im Hauptgebäude	CHF	144'300
-	Bauaustrocknung	CHF	95'000
-	Kontrolle Bedienung Wohnküche 1. OG	CHF	7'000
I	Umgebungsarbeiten		
-	Prov. Zufahrten Bauphase 1 und 2/3	CHF	127'800
-	Budget Instandsetzung Wasserbecken	CHF	25'000
J	Ausstattung Gebäude		
-	Spezifisches Inventar für: Gastro, Geschirr, Pflege, Wäsche, udgl.	CHF	86'800
-	Kunst am Bau	CHF	437'600
-	WBW Kunst am Bau	CHF	92'500

-	Ertüchtigung best. Schutzraum Hauptgebäude	CHF 229'700
V	Planungskosten	
-	Wettbewerbsauslagen	CHF 387'400
-	Experte Baulärm	CHF 25'000
-	Beratungsmandat Betriebslogistik ab Phase 41	CHF 10'000
-	Begleitung QS-Verantwortlicher ab Phase 41	CHF 50'000
W	Nebenkosten zur Erstellung	
-	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung	CHF 80'000
-	Bewilligung/ Gebühren	CHF 355'800
-	Bewachung durch Dritte	CHF 270'000
-	Miete fremden Grund	CHF 85'000
-	Versicherungen	CHF 91'400
-	Dokumentation	CHF 15'000
-	Zertifizierungen Min-P-ECO	CHF 45'000

2.6 Richtofferten (unverhandelt) / -Richtpreise

- Fenster: bresga Fenster AG
- Bodenbelag Laube: Burkhardt Gebäudehülle AG
- Provisorium Multifunktionsraum: Conecta AG
- Türe Bewohnenden-Zimmer: Jos Berchtold AG
- IBN, IGT RDA-Anlage: FOPPA AG
- Wäsche- und Kehrichtabwurf: Fornax AG
- Boden- / Wandbelag Giomoflex: Uniquefloor Switzerland AG
- Vorfabrikation Nasszelle: Sanika GmbH
- Luftdichtigkeitsmessung, Zertifizierung Min-P: Clicon AG

2.7 Nicht enthaltene Kosten

- A Grundstück**
- Grundstück- / Landerwerb / Finanzierungskosten
 - Notariatskosten
- B Vorbereitung**
- Mehraufwendungen für Etappierungen (Auswirkungen gemäss Bauphasenskizzen berücksichtigt)
 - Pfahlfundation
 - Grundwasserabsenkung / Wasserhaltung
 - Böschungssicherungen / Baugrubenabschlüsse exkl. Bereich geschützte Bäume und Versickerungsanlagen
 - Rückbau Modulbau inkl. Honorare
 - Umlegungen von Werkleitungen Fernwärme, Wasser, udgl.
 - Rückbau PV Anlage auf Mehrzwecksaal
 - Rückbau und Instandsetzung Tiergehege
 - Aufgestelltes, vorgefertigtes Gastroprovisorium mit Gastraum für ca. 125 Plätze (Alternativ zur Nutzung des Modulbaus)
 - Keine Baustellenzutrittskontrolle für TO 01, 03-07
 - Fernwärme: Graben, Leitungen Innen und Aussen
 - Reuse und Potenzialanalyse ENB HG

C, G Konstruktion Gebäude, Ausbau Gebäude

- Keine erweiterten Sicherungen von sekundären Bauteilen hinsichtlich Betriebsfall
- Ersatz bestehende Anlage Gew. Kälte auf natürliches Kältemittel CO2
- Grau- oder Regenwassernutzungsanlage
- Keine Sichtbetonbauteile Typ 4.1.4 im gesamten Gebäude, Basis Typ 2
- Lieferung und Erstellung Trafoanlage
- Rückbau von bestehender Trafoanlage
- Trafoanlage-Provisorium
- Abschirmungen Arbeitsplätze und Zimmer zu Trafoanlage (NISV)
- Energiespeicher
- Wiederverwendung und- verwertung von Bauteilen von Dritten oder den Abbruchgebäu- den Saal, MZS, Personalhaus, Modulbau, Umbau HG

E Äussere Wandbekleidung

- Fassadenbefahranlage (Reinigung über Skyworker)

J Ausstattung Gebäude

- Allgemeines und spezifisches Mobiliar, welche über den definierten Budgets liegen
- IT-Ausstattungen / EDV,
- Miete PC Arbeitsplätze
- Medizinisches Inventar (Ersatz und Neuanschaffungen über separate Kasse)
- Mobile Inventar für Unterstützungsprozesse wie zB. Reinigung (Ersatz und Neuanschaffun- gen über separate Kasse)

I Umgebung Gebäude

- Spielplatz (Auftrag von Grünstadt Winterthur)
- Unterflurcontainer Müllentsorgung Park
- Zufahrt für Unterhalt 40t hat für das Projekt keine Relevanz mehr
- Spielbrunnen
- Pergola
- Erhalt Tiergehege

H Nutzungsspezifische Anlage Gebäude

- Automatische Warentransportsysteme inkl. Honorare Betriebslogistikplaner, udgl.
- Wäscherei
- Transport der Verpflegung ab und zu Modulbau inkl. Kosten für Wegverbindungen des Transports
- PV-Anlage (nur Rückstellung bestehe Anlage)

V Planungskosten

- Honorare für von der Bauherrschaft direkt beauftragte Spezialisten, welche nicht in den Bauherrenleistungen enthalten sind
- Personalkosten Nutzer, Stadtwerk, udgl.
- Honorare zur Ertüchtigung der bestehende Schutzraumanlage im Hauptgebäude (Planung und Ausführung nicht Teil des Auftrags des Planungsteams)

W Nebenkosten

- Vermietung, Leerstandskosten
- Entschädigungen von Nachbarn
- Kapitalkosten

- Umzugskosten und/oder Kosten für Umzugsmanagement sowie allfällige Miete von externen Flächen

- Y Reserven, Teuerung**
- Teuerung ab Kostenstand
 - Reserve Stadtrat

Allgemein

- Auflagen Behörden, Ämter und Brandschutz
- Massnahmen ausserhalb des Projektperimeters wie zB. Gartenanlage, Hauptgebäude

2.8 Kostenrisiken

B-J Vorbereitung

- Erschütterungen / Setzungen von Nachbargebäuden
- Baugrund und Sickerverhältnisse
- Witterung / Winterbaumassnahmen
- Verzögerungen durch Umsetzung Handwerkerweisung auch für TO 01, 03, 05, 06
- Präzise Bestellung zum Bestand (Umbau)
- Altlasten auf Parzelle und Schadstoffe in Gebäuden
- Verzögerungen durch kontrollierten Rückbau Modulbau
- Umsetzung von Reusekonzept für sämtliche Abbruchgebäude (zB. kontrollierte Bauteilentnahme durch Dritte)
- Grösse des Gastraumprovisoriums
- Umplanungen aufgrund Baumschutzkonzept
- Anpassungen aufgrund Ringleitung Fernwärme

- Y Reserve, Teuerung**
- Marktlage und Schwankungen

Allgemein (A-Z)

- Auflagen Behörden, Ämter und Brandschutz, Denkmalpflege und Heimatschutz
- Beststellungsänderungen Bauherr und Nutzer
- Umfang der Provisorien und Etappierungen

3 Kostenzusammenstellung nach BKP Stadt Winterthur

Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten, Winterthur
Kostenübersicht Vorprojekt, TP 1-7; 21.08.2025

Kostenvoranschlag ± 10%, inkl. MWST

BKP 0	Grundstück		Fr.	10'000.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	4'253'400.00
BKP 2	Gebäude		Fr.	66'808'200.00
	BKP 20	Baugrube	Fr.	980'500.00
	BKP 21	Rohbau 1	Fr.	16'201'300.00
	BKP 22	Rohbau 2	Fr.	5'132'000.00
	BKP 23	Elektroanlagen	Fr.	8'155'700.00
	BKP 24	HLK-Anlagen	Fr.	4'641'600.00
	BKP 25	Sanitäranlagen	Fr.	3'716'800.00
	BKP 26	Transportanlagen	Fr.	936'400.00
	BKP 27	Ausbau 1	Fr.	10'539'000.00
	BKP 28	Ausbau 2	Fr.	3'394'500.00
	BKP 29	Honorare	Fr.	13'110'400.00
	BKP 291	Architekt/in	Fr.	7'906'800.00
	BKP 292	Bauingenieur/in	Fr.	2'183'900.00
	BKP 293	Elektroingenieur/in	Fr.	602'300.00
	BKP 294	HLK-Ingenieur/in	Fr.	1'501'600.00
	BKP 295	Sanitäringenieur/in	Fr.	0.00
	BKP 296	Spezialist/in	Fr.	915'800.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen		Fr.	1'449'000.00
BKP 4	Umgebung		Fr.	2'179'500.00
	inkl. BKP 496	Landschaftsarchitekt/in	Fr.	504'400.00
BKP 5	Baunebenkosten		Fr.	3'665'600.00
	inkl. BKP 504	Auswahlverf. KuB	Fr.	100'000.00
	inkl. BKP 558	Bauherreneigenleistung*	Fr.	1'279'500.00
BKP 6	Projektreserve		Fr.	4'785'900.00
	max. 10% von BKP 1-5+9			
BKP 9	Ausstattung		Fr.	2'732'200.00
	inkl. BKP 98	Kunst und Bau (KuB)	Fr.	473'000.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)			Fr.	85'873'800.00
Total Anlagekosten (BKP 0-9)			Fr.	85'883'800.00
Reserven Stadtrat (5 von max. 10% von BKP 1-9)**			Fr.	4'294'190.00
Gesamtaufwand ± 10%, inkl. MWST			Fr.	90'177'990.00

* Bauherreneigenleistung (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 01.01.2022)

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

4 Kostenzusammenstellung nach BKP

Projekt: 1450
ADL
Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau

Projektstand: 21/08/2025

Objekt: Gesamtprojekt

Bauherrschaft: Stadt Winterthur
Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon: 052 / 267 51 51
Email: staedtebau@win.ch

KV+/-10% revidiert 21.08.2025

Gesamtkosten: Fr. 85'883'800.00 inkl. MWST

Projekt: 1450

ADL

Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau

Objekte: Erweiterungsneubau inkl. Rückbau Büro-, Saalanbau, Umgebung, Umbau Hauptgebäude

Photovoltaikanlage, Rückbau Personalhaus 1, automatischer Warentransport

Kalte Linie (erweiterte Massnahmen Hauptgebäude), Instandsetzung Schutzraum Hauptgebäude

Seite: 2

21/08/2025

eBKP-H 2016

Kostenzusammenstellung nach Objekten

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.

Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

Erweiterungsneubau inkl. Rückbau Büro-, Saalanbau, Umgebung	Fr.	76'597'700
Umbau Hauptgebäude	Fr.	5'943'100
Photovoltaikanlage	Fr.	170'000
Rückbau Personalhaus 1	Fr.	1'251'900
automatischer Warentransport	Fr.	1'109'400
Kalte Linie (erweiterte Massnahmen Hauptgebäude)	Fr.	543'200
Instandsetzung Schutzraum Hauptgebäude	Fr.	268'500
Total	Fr.	85'883'800

Projekt: 1450
ADL
Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau

Projektstand: 21/08/2025

Objekt: Erweiterungsneubau inkl. Rückbau Büro-, Saalanbau, Umgebung

Bauherrschaft: Stadt Winterthur
Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon: 052 / 267 51 51
Email: staedtebau@win.ch

KV+/-10% revidiert 21.08.2025

Gesamtkosten: Fr. 76'597'700.00 inkl. MWST

Projekt: 1450
 ADL
 Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau
 Objekt: T01

Seite: 4
 21/08/2025
 eBKP-H 2016

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.

Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
0			Grundstück	10'000
00			Vorstudien	10'000
002			Vermessung, Vermarkung	10'000
1			Vorbereitungsarbeiten	2'118'700
10			Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	273'000
101			Bestandsaufnahmen	233'300
102			Baugrunduntersuchungen	31'900
103			Grundwasseruntersuchungen	7'800
11			Räumungen, Terrainvorbereitungen	751'400
111			Rodungen	38'600
112			Rückbau	611'800
113			Sanierung Altlasten	101'000
12			Sicherungen, Provisorien	132'000
121			Sicherung vorhandener Anlagen	87'500
122			Provisorien	18'600
123			Unterfangungen	25'900
13			Gemeinsame Baustelleneinrichtung	480'400
131			Abschränkungen	82'500
132			Zufahrten, Plätze	66'900
133			Büro Bauleitung	140'100
135			Provisorische Installationen	19'300
136			Kosten für Energie, Wasser und dgl.	101'700
137			Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen	15'600
138			Sortierung Bauabfälle	27'200
139			Übriges	27'100
15			Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen	18'900
151			Erdarbeiten	18'900
17			Spezialtiefbau	463'000
171			Pfähle	31'100
172			Baugrubenabschlüsse	325'800
174			Anker	15'600
176			Wasserhaltung	57'100
177			Baugrundverbesserungen	33'400
2			Gebäude	61'452'700
20			Baugrube	886'800
201			Baugrubenaushub	886'800
21			Rohbau 1	15'181'000
211			Baumeisterarbeiten	7'487'800

Projekt: 1450
 ADL
 Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau
 Objekt: T01

Seite: 5
 21/08/2025
 eBKP-H 2016

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.

Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
212			Montagebau in Beton, vorgefertigtem Mauerwerk	688'300
213			Montagebau in Stahl	811'000
214			Montagebau in Holz	2'652'100
215			Montagebau als Leichtkonstruktion	1'544'700
217			Schutzraumabschlüsse	90'200
219			Übriges	1'906'900
22			Rohbau 2	4'705'900
221			Fenster, Aussentüren, Tore	1'988'800
222			Spenglerarbeiten	560'300
223			Blitzschutzanlagen	59'900
224			Bedachungsarbeiten	1'351'000
225			Spezielle Dichtungen und Dämmungen	254'300
227			Äussere Oberflächenbehandlungen	107'800
228			Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen	383'800
23			Elektroanlagen	7'345'000
231			Starkstromanlagen	559'800
232			Starkstrominstallationen	2'102'600
233			Leuchten und Lampen	1'251'100
235			Schwachstromanlagen	749'100
236			Schwachstrominstallationen	1'477'100
237			Gebäudeautomations-Installationen	1'128'700
238			Provisorische Installationen	76'600
24			HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	4'620'000
240			Übergangsposition	146'300
241			Fernwärme	163'100
242			Heizungsanlagen	140'300
243			Wärmeverteilung	1'215'700
244			Lufttechnische Anlagen	2'329'800
246			Kälteanlagen	624'800
25			Sanitäranlagen	3'528'200
251			Allgemeine Sanitärapparate	702'600
252			Spezielle Sanitärapparate	344'700
253			Versorgungs- und Entsorgungsapparate	197'800
254			Sanitärleitungen	1'333'100
255			Dämmungen	230'500
256			Sanitärinstallationselemente	470'300
259			Übriges	249'200
26			Transportanlagen, Lageranlagen	869'000
261			Aufzüge	473'300
264			Sonstige Förderanlagen	395'700

Projekt: 1450
 ADL
 Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau
 Objekt: T01

Seite: 6
 21/08/2025
 eBKP-H 2016

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.

Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
27			Ausbau 1	9'269'600
271			Gipserarbeiten	3'935'300
272			Metallbauarbeiten	1'030'300
273			Schreinerarbeiten	2'845'800
275			Schliessenanlagen	758'800
277			Elementwände	699'400
28			Ausbau 2	3'032'500
281			Bodenbeläge	2'232'900
282			Wandbeläge, Wandbekleidungen	159'900
285			Innere Oberflächenbehandlungen	279'700
286			Bautrocknung	102'700
287			Baureinigung	257'300
29			Honorare	12'014'700
291			Architekt	7'092'400
292			Bauingenieur	1'965'600
293			Elektroingenieur	602'300
294			HLK-Ingenieur	1'481'800
296			Budget Spezialisten	872'600
3			Betriebseinrichtungen	749'100
33			Elektroanlagen	6'400
334			Elektrogeräte	6'400
34			HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	164'100
346			Kälteanlagen	164'100
35			Sanitäranlagen	578'600
358			Kücheneinrichtungen	455'400
359			Übriges	123'200
4			Umgebung	1'928'900
40			Terraingestaltung	37'600
401			Erdbewegungen	37'600
41			Rohbau- und Ausbauarbeiten	579'000
411			Baumeisterarbeiten	579'000
42			Gartenanlagen	356'400
421			Gärtnerarbeiten	-8'300
422			Einfriedungen	9'600
423			Ausstattungen, Geräte	355'100
45			Leitungen innerhalb Grundstück	325'600
453			Elektroleitungen, Gebäudeautomation	265'900

Projekt: 1450
 ADL
 Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau
 Objekt: T01

Seite: 7
 21/08/2025
 eBKP-H 2016

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.

Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
455			Sanitärleitungen	59'700
46			Trassenbauten	125'900
464			Entwässerung	125'900
49			Honorare	504'400
496			Landschaftsarchitekt	504'400
5			Baunebenkosten	3'365'400
50			Wettbewerbskosten	100'000
504			Auswahlverfahren	100'000
51			Bewilligungen, Gebühren	549'300
511			Bewilligungen, Gebühren	299'400
512			Anschlussgebühren	249'900
52			Dokumentation und Präsentation	901'200
522			Modelle	387'400
524			Vervielfältigungen, Plandokumente	497'600
525			Dokumentation	16'200
53			Versicherungen	83'200
532			Spezialversicherungen	83'200
55			Bauherrenleistungen	1'139'300
558			Projektleitung, Projektbegleitung	1'139'300
56			Übrige Baunebenkosten	470'300
561			Bewachung durch Dritte	291'900
562			Entschädigungen, Nutzerkosten, Ersatzabgaben	91'900
566			Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung	86'500
59			Übergangskonten für Honorare	122'100
598			Spezialisten	122'100
6			Reserve	4'268'600
9			Ausstattung	2'704'300
90			Möbel	2'199'500
901			Garderobeneinrichtungen, Gestelle und dgl.	2'199'500
91			Beleuchtungskörper	31'800
910			Übergangsposition	31'800
98			Kunst am Bau	473'000
980			Übergangsposition	473'000

Projekt: 1450
ADL
Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau
Objekt: T01

Seite: 8
21/08/2025
eBKP-H 2016

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.
Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
	Total		Total	76'597'700

Projekt: 1450
ADL
Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau

Projektstand: 21/08/2025

Objekt: Umbau Hauptgebäude

Bauherrschaft: Stadt Winterthur
Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon: 052 / 267 51 51
Email: staedtebau@win.ch

KV+/-10% revidiert 21.08.2025

Gesamtkosten: Fr. 5'943'100.00 inkl. MWST

Projekt: 1450
 ADL
 Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau
 Objekt: T02

Seite: 10
 21/08/2025
 eBKP-H 2016

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.
 Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
1			Vorbereitungsarbeiten	1'180'700
10			Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	50'200
101			Bestandsaufnahmen	39'800
102			Baugrunduntersuchungen	10'400
11			Räumungen, Terrainvorbereitungen	300'900
111			Rodungen	3'600
112			Rückbau	237'700
113			Sanierung Altlasten	59'600
12			Sicherungen, Provisorien	519'200
121			Sicherung vorhandener Anlagen	239'500
122			Provisorien	279'700
13			Gemeinsame Baustelleneinrichtung	195'500
131			Abschränkungen	77'300
132			Zufahrten, Plätze	11'200
133			Büro Bauleitung	18'700
135			Provisorische Installationen	10'400
136			Kosten für Energie, Wasser und dgl.	43'600
137			Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen	10'400
138			Sortierung Bauabfälle	18'700
139			Übriges	5'200
14			Anpassungen an bestehenden Bauten	70'900
144			HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	67'200
145			Sanitäranlagen	3'700
17			Spezialtiefbau	44'000
172			Baugrubenabschlüsse	35'700
176			Wasserhaltung	8'300
2			Gebäude	3'508'100
20			Baugrube	39'400
201			Baugrubenaushub	39'400
21			Rohbau 1	669'100
211			Baumeisterarbeiten	516'900
214			Montagebau in Holz	85'800
215			Montagebau als Leichtkonstruktion	66'400
22			Rohbau 2	426'100
221			Fenster, Aussentüren, Tore	245'300
222			Spenglerarbeiten	29'100
224			Bedachungsarbeiten	75'500
225			Spezielle Dichtungen und Dämmungen	36'300

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.

Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
228			Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen	39'900
23			Elektroanlagen	540'200
231			Starkstromanlagen	6'400
232			Starkstrominstallationen	133'400
233			Leuchten und Lampen	73'100
235			Schwachstromanlagen	101'000
236			Schwachstrominstallationen	143'500
237			Gebäudeautomations-Installationen	73'200
238			Provisorische Installationen	9'600
25			Sanitäranlagen	74'700
252			Spezielle Sanitärapparate	17'600
253			Versorgungs- und Entsorgungsapparate	2'200
254			Sanitärleitungen	40'500
259			Übriges	14'400
26			Transportanlagen, Lageranlagen	67'400
261			Aufzüge	67'400
27			Ausbau 1	575'700
271			Gipsarbeiten	191'000
272			Metallbauarbeiten	75'600
273			Schreinerarbeiten	142'800
275			Schliessanlagen	101'200
277			Elementwände	65'100
28			Ausbau 2	356'800
281			Bodenbeläge	171'400
282			Wandbeläge, Wandbekleidungen	60'900
283			Deckenbekleidungen	67'400
285			Innere Oberflächenbehandlungen	5'200
286			Bautrocknung	5'200
287			Baureinigung	46'700
29			Honorare	758'700
291			Architekt	529'800
292			Bauingenieur	196'500
296			Budget Spezialisten	32'400
3			Betriebseinrichtungen	451'500
33			Elektroanlagen	3'200
334			Elektrogeräte	3'200
34			HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	153'700
346			Kälteanlagen	153'700

Projekt: 1450
 ADL
 Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau
 Objekt: T02

Seite: 12
 21/08/2025
 eBKP-H 2016

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.
 Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
35			Sanitäranlagen	294'600
358			Kücheneinrichtungen	294'600
4			Umgebung	250'600
40			Terraingestaltung	3'200
401			Erdbewegungen	3'200
41			Rohbau- und Ausbauarbeiten	144'000
411			Baumeisterarbeiten	144'000
42			Gartenanlagen	61'100
421			Gärtnerarbeiten	59'300
423			Ausstattungen, Geräte	1'800
45			Leitungen innerhalb Grundstück	9'600
453			Elektroleitungen, Gebäudeautomation	9'600
46			Trassenbauten	32'700
464			Entwässerung	32'700
5			Baunebenkosten	193'200
51			Bewilligungen, Gebühren	54'000
511			Bewilligungen, Gebühren	54'000
52			Dokumentation und Präsentation	34'000
524			Vervielfältigungen, Plandokumente	34'000
53			Versicherungen	15'600
532			Spezialversicherungen	15'600
55			Bauherrenleistungen	89'600
558			Projektleitung, Projektbegleitung	89'600
6			Reserve	331'100
9			Ausstattung	27'900
90			Möbel	27'900
901			Garderobeneinrichtungen, Gestelle und dgl.	27'900
	Total		Total	5'943'100

Projekt: 1450
ADL
Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau

Projektstand: 21/08/2025

Objekt: Photovoltaikanlage

Bauherrschaft: Stadt Winterthur
Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon: 052 / 267 51 51
Email: staedtebau@win.ch

KV+/-10% revidiert 21.08.2025

Gesamtkosten: Fr. 170'000.00 inkl. MWST

Projekt: 1450
 ADL
 Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau
 Objekt: T03

Seite: 14
 21/08/2025
 eBKP-H 2016

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.

Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
2			Gebäude	48'300
23			Elektroanlagen	32'500
232			Starkstrominstallationen	27'700
236			Schwachstrominstallationen	3'200
238			Provisorische Installationen	1'600
29			Honorare	15'800
291			Architekt	15'800
3			Betriebseinrichtungen	97'300
33			Elektroanlagen	97'300
331			Starkstromapparate	97'300
5			Baunebenkosten	14'900
51			Bewilligungen, Gebühren	10'800
511			Bewilligungen, Gebühren	10'800
52			Dokumentation und Präsentation	1'500
524			Vervielfältigungen, Plandokumente	1'500
55			Bauherrenleistungen	2'600
558			Projektleitung, Projektbegleitung	2'600
6			Reserve	9'500
	Total		Total	170'000

Projekt: 1450
ADL
Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau

Projektstand: 21/08/2025

Objekt: Rückbau Personalhaus 1

Bauherrschaft: Stadt Winterthur
Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon: 052 / 267 51 51
Email: staedtebau@win.ch

KV+/-10% revidiert 21.08.2025

Gesamtkosten: Fr. 1'251'900.00 inkl. MWST

Projekt: 1450
 ADL
 Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau
 Objekt: T04

Seite: 16
 21/08/2025
 eBKP-H 2016

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.

Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
1			Vorbereitungsarbeiten	938'000
11			Räumungen, Terrainvorbereitungen	938'000
112			Rückbau	891'800
113			Sanierung Altlasten	46'200
2			Gebäude	212'300
20			Baugrube	20'000
201			Baugrubenaushub	20'000
21			Rohbau 1	68'400
211			Baumeisterarbeiten	68'400
23			Elektroanlagen	5'300
238			Provisorische Installationen	5'300
29			Honorare	118'600
291			Architekt	118'600
5			Baunebenkosten	31'900
51			Bewilligungen, Gebühren	8'300
511			Bewilligungen, Gebühren	8'300
52			Dokumentation und Präsentation	4'700
524			Vervielfältigungen, Plandokumente	4'700
55			Bauherrenleistungen	18'900
558			Projektleitung, Projektbegleitung	18'900
6			Reserve	69'700
	Total		Total	1'251'900

Projekt: 1450
ADL
Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau

Projektstand: 21/08/2025

Objekt: automatischer Warentransport

Bauherrschaft: Stadt Winterthur
Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon: 052 / 267 51 51
Email: staedtebau@win.ch

KV+/-10% revidiert 21.08.2025

Gesamtkosten: Fr. 1'109'400.00 inkl. MWST

Projekt: 1450
 ADL
 Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau
 Objekt: T05

Seite: 18
 21/08/2025
 eBKP-H 2016

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.

Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
2			Gebäude	1'019'700
20			Baugrube	34'300
201			Baugrubenaushub	34'300
21			Rohbau 1	34'500
211			Baumeisterarbeiten	34'500
23			Elektroanlagen	188'000
236			Schwachstrominstallationen	188'000
27			Ausbau 1	627'500
271			Gipserarbeiten	49'600
273			Schreinerarbeiten	156'000
275			Schliessenanlagen	421'900
29			Honorare	135'400
291			Architekt	102'800
292			Bauingenieur	21'800
296			Budget Spezialisten	10'800
5			Baunebenkosten	27'900
51			Bewilligungen, Gebühren	5'400
511			Bewilligungen, Gebühren	5'400
52			Dokumentation und Präsentation	5'700
524			Vervielfältigungen, Plandokumente	5'700
55			Bauherrenleistungen	16'800
558			Projektleitung, Projektbegleitung	16'800
6			Reserve	61'800
	Total		Total	1'109'400

Projekt: 1450
ADL
Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau

Projektstand: 21/08/2025

Objekt: Kalte Linie (erweiterte Massnahmen Hauptgebäude)

Bauherrschaft: Stadt Winterthur
Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon: 052 / 267 51 51
Email: staedtebau@win.ch

KV+/-10% revidiert 21.08.2025

Gesamtkosten: Fr. 543'200.00 inkl. MWST

Projekt: 1450
 ADL
 Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau
 Objekt: TO6

Seite: 20
 21/08/2025
 eBKP-H 2016

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.

Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
1			Vorbereitungsarbeiten	16'000
11			Räumungen, Terrainvorbereitungen	16'000
113			Sanierung Altlasten	16'000
2			Gebäude	318'800
23			Elektroanlagen	44'700
231			Starkstromanlagen	8'500
232			Starkstrominstallationen	27'700
238			Provisorische Installationen	8'500
24			HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	21'600
244			Lufttechnische Anlagen	21'600
25			Sanitäranlagen	113'900
252			Spezielle Sanitärapparate	33'000
254			Sanitärleitungen	75'600
259			Übriges	5'300
27			Ausbau 1	66'200
271			Gipserarbeiten	66'200
28			Ausbau 2	5'200
287			Baureinigung	5'200
29			Honorare	67'200
291			Architekt	47'400
294			HLK-Ingenieur	19'800
3			Betriebseinrichtungen	151'100
35			Sanitäranlagen	151'100
358			Kücheneinrichtungen	151'100
5			Baunebenkosten	27'000
51			Bewilligungen, Gebühren	5'400
511			Bewilligungen, Gebühren	5'400
52			Dokumentation und Präsentation	13'400
524			Vervielfältigungen, Plandokumente	13'400
55			Bauherrenleistungen	8'200
558			Projektleitung, Projektbegleitung	8'200
6			Reserve	30'300
	Total		Total	543'200

Projekt: 1450
ADL
Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau

Projektstand: 21/08/2025

Objekt: Instandsetzung Schutzraum Hauptgebäude

Bauherrschaft: Stadt Winterthur
Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon: 052 / 267 51 51
Email: staedtebau@win.ch

KV+/-10% revidiert 21.08.2025

Gesamtkosten: Fr. 268'500.00 inkl. MWST

Projekt: 1450
ADL
Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau
Objekt: T07

Seite: 22
21/08/2025
eBKP-H 2016

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.

Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

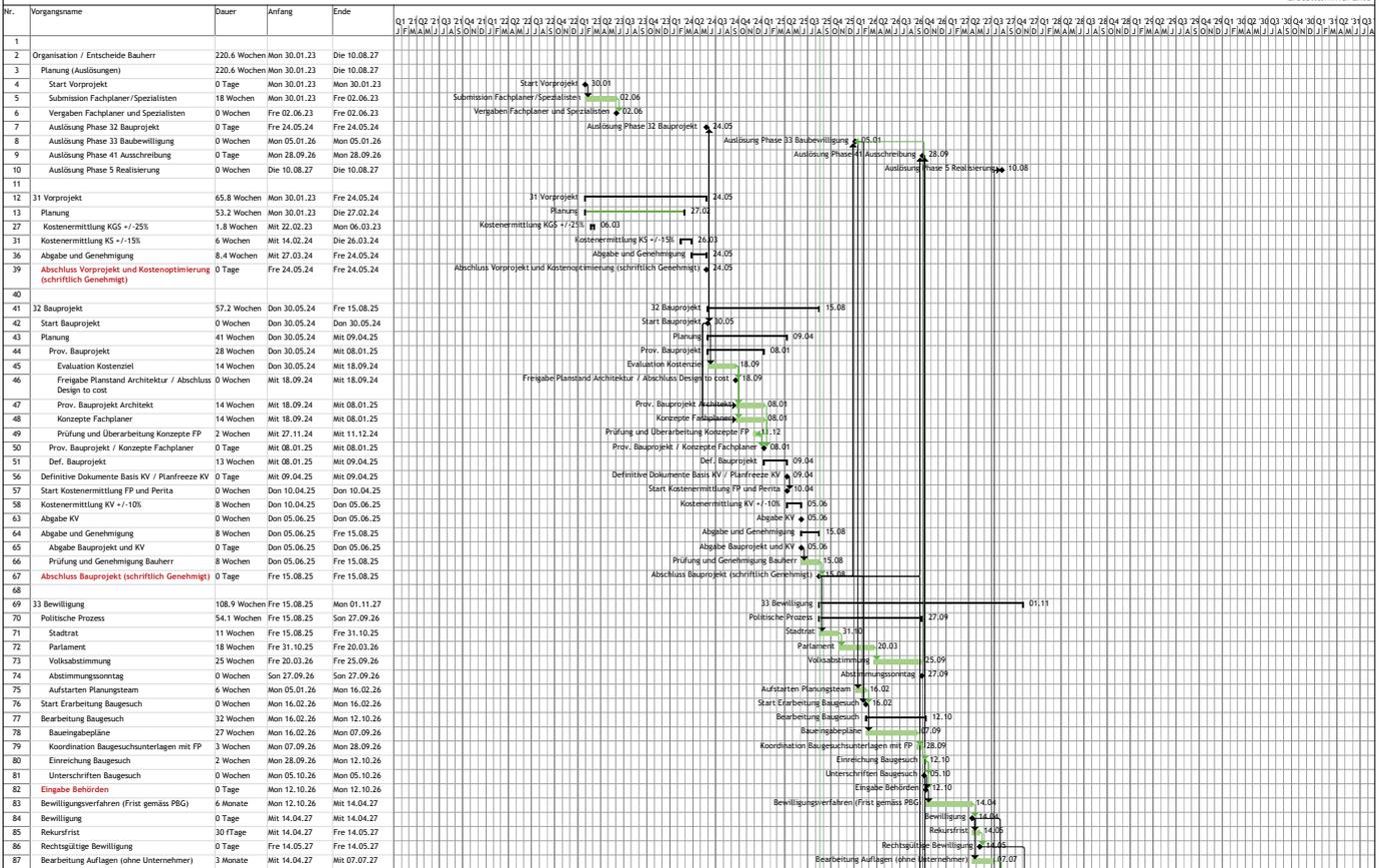
BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
2			Gebäude	248'300
21			Rohbau 1	248'300
217			Schutzraumabschlüsse	248'300
5			Baunebenkosten	5'300
51			Bewilligungen, Gebühren	1'200
511			Bewilligungen, Gebühren	1'200
55			Bauherrenleistungen	4'100
558			Projektleitung, Projektbegleitung	4'100
6			Reserve	14'900
	Total		Total	268'500

8. Terminprogramm

Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten Winterthur

Entwurf Generelles Terminprogramm
Prüffrist BH 8W für 31 + 32

Julian C. Fischer Architekten GmbH
Stand 08.03.2023, rev. 05.06.2025, rev. 21.08.2025
Erstellt:mhb/anto

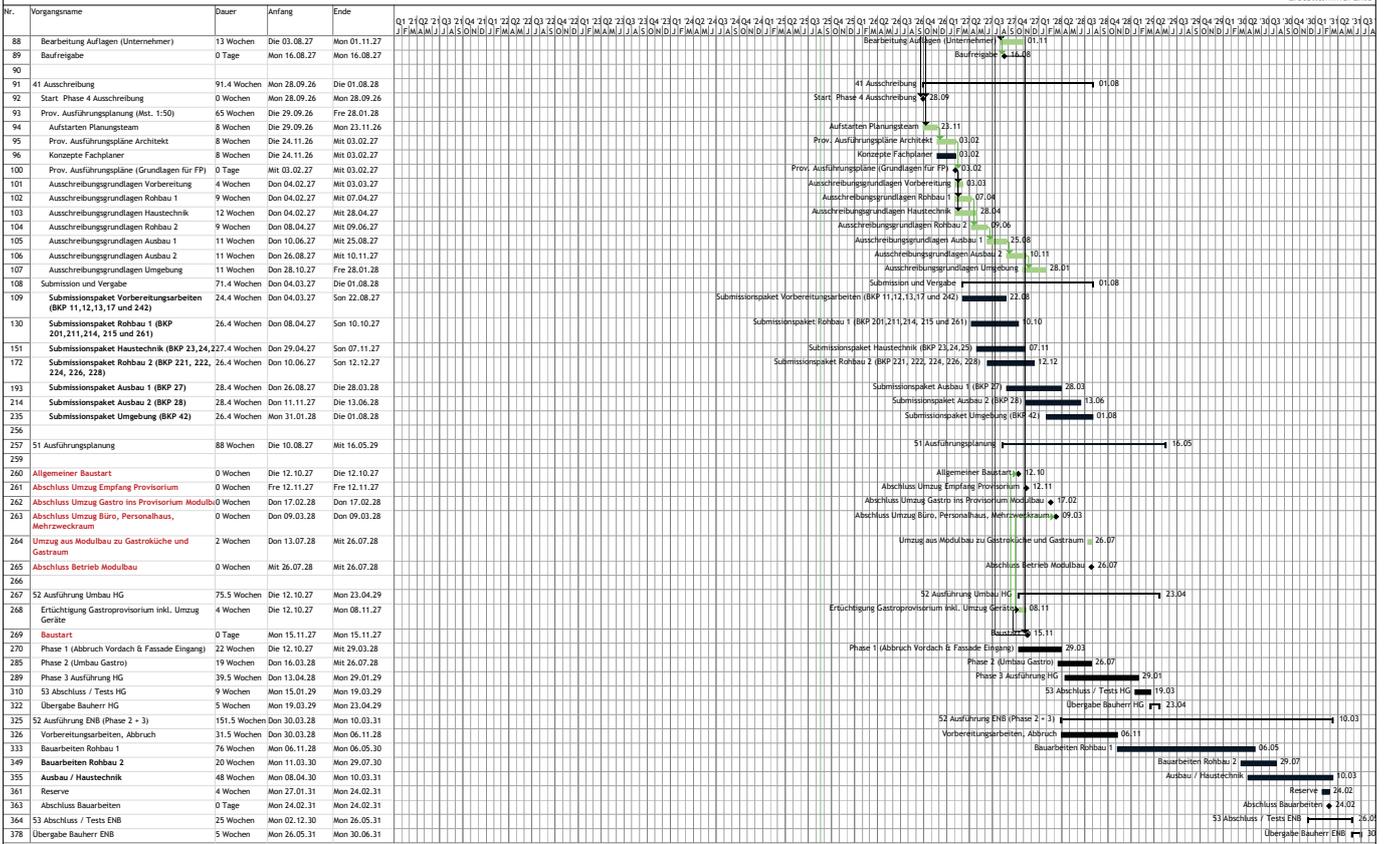


Die Termine sind provisorisch.

Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten Winterthur

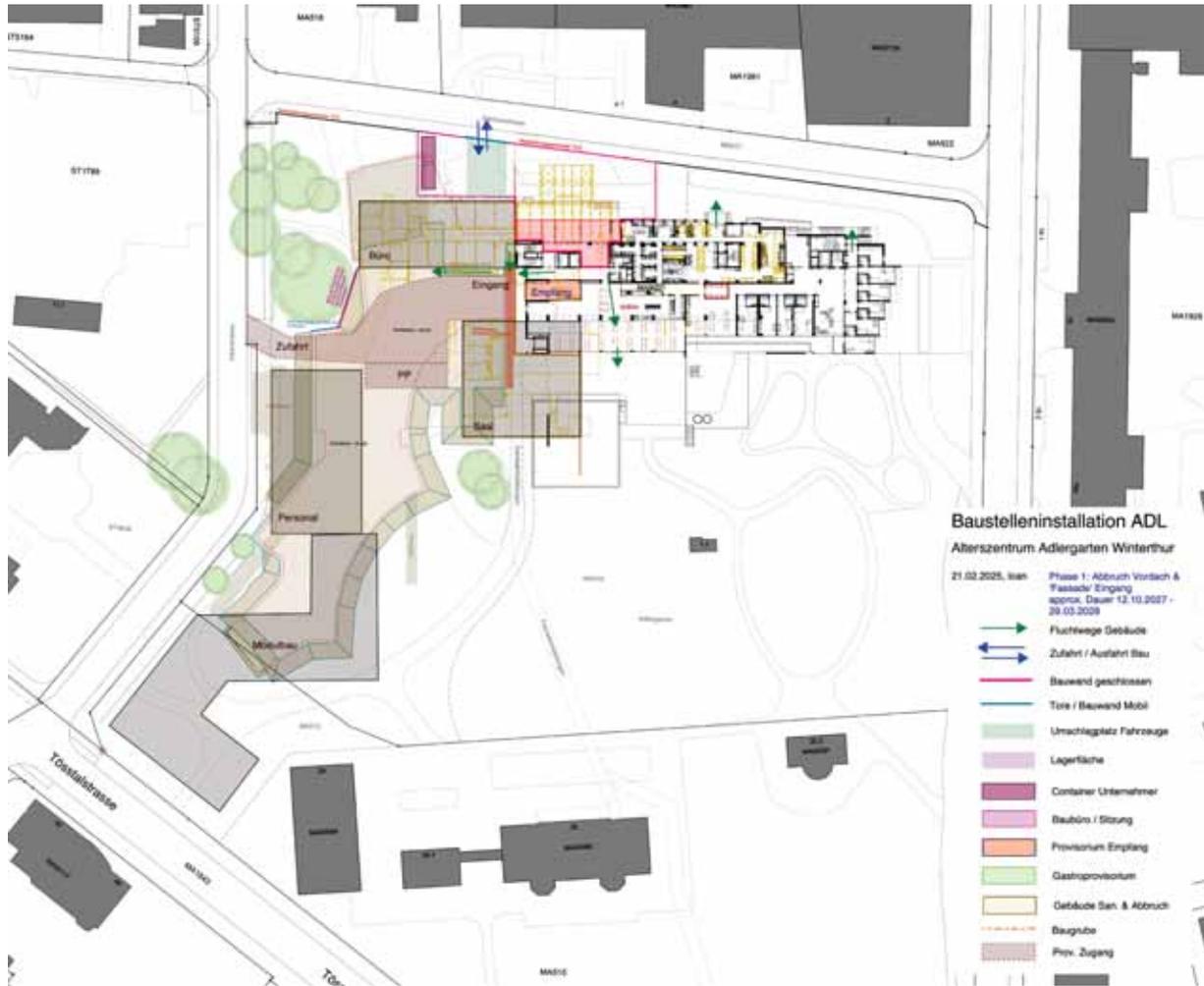
**Entwurf Generelles Terminprogramm
Prüffrist BH 8W für 31 + 32**

Julian C. Fischer Architekten GmbH
Stand 08.03.2023, rev. 05.06.2025, rev. 21.08.2025
Erstellt:mh/anto

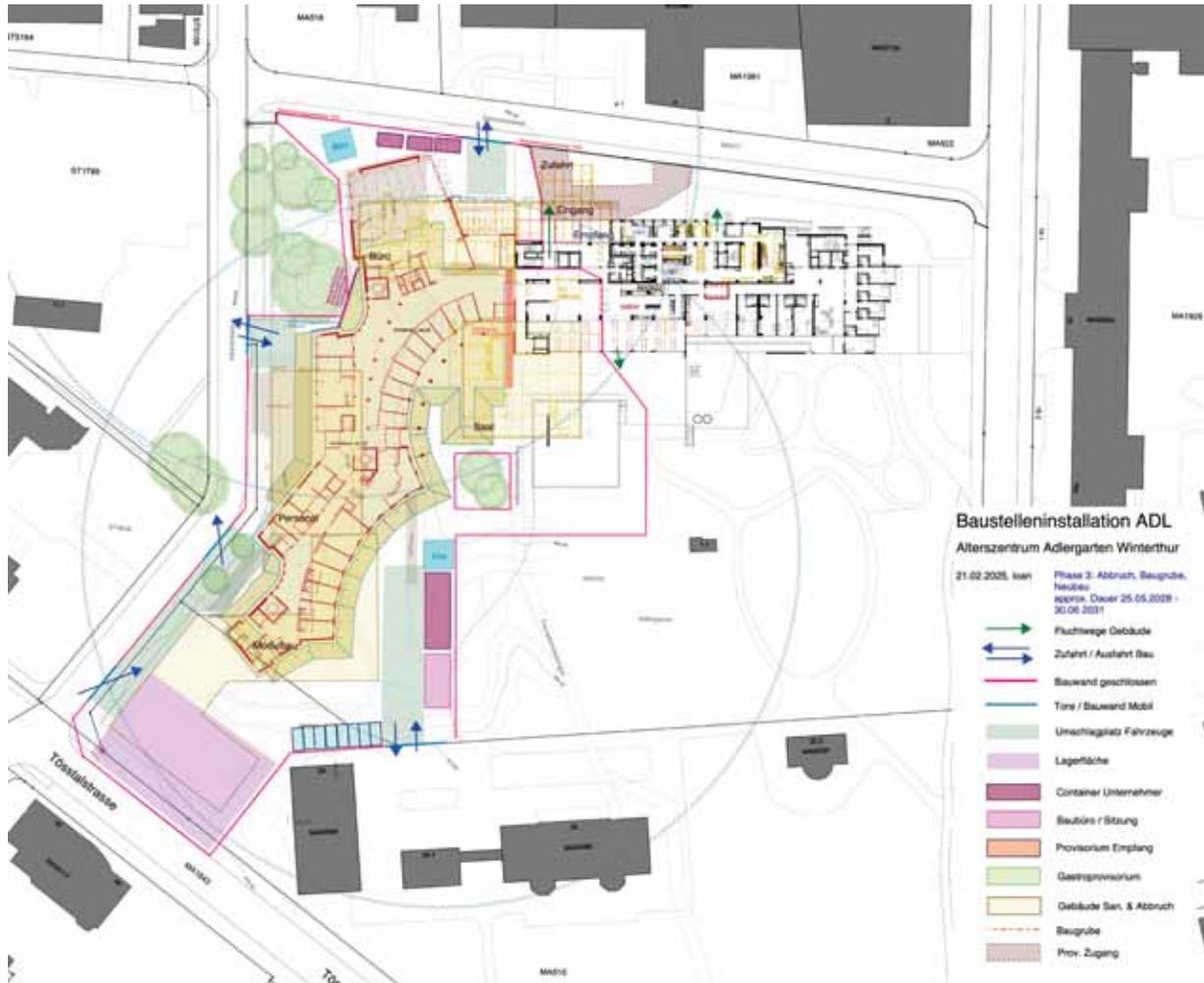


Die Termine sind provisorisch.

9. Baustelleninstallationspläne







10. weiterführende Baubeschriebe

- a. Landschaftsarchitektur
- b. Tragwerk
- c. Holzbau
- d. Fachkoordination HLKS
- e. Elektroplanung
- f. Kälteplanung

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

a. Landschaftsarchitektur

Projekt: Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

30.04.2025
 Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 1 BKP 4 - STELLIG

BKP BESCHRIEB

4 Umgebung

- Gemäss Unterlagen Bauprojekt von Albiez de Tomasi GmbH.

40 Terraingestaltung

401 Erdbewegungen

- Baustelleneinrichtung für Erdbewegungen.
- Terrainmodellierung ab bauseitige Rohplanie.
- Das Gelände wird geräumt und auf OK Rohplanie (Höhenangabe vgl. Allgemein) übergeben.
- Nachplanie der Rohplanie auf ca. -0,50 m unter OK Terrain fertig, inkl. Materiallieferungen und Transporte.
- Auffüllungen auf unterirdischen Bauten ab OK bauseitiger, wurzelfester Schutzlage über bauseitige Abdichtung, inkl. Materiallieferungen und Transporte.
- Nachplanie der Rohplanie mit Auf- und Abtrag gem. Projektlage- und Projekthöhenplanung von Albiez de Tomasi.
- Über unterirdischen Gebäudeteilen: Flächige Sickerlage (Rundkies 32/60, 10-15 cm).
- Über Gebäudeteilen in Bereiche mit knapper Aufbauhöhe: Flächige Sickerlage in Form von Drainmatten.
- Entwässerung Decken durch Hochbau (Gefälle auf Decken, Ableitung Wasser in seitliche Hinterfüllung).
- Um Setzungen zu vermeiden, ist bei den kritischen Bereichen und Übergängen Magerbeton oder Geröll zu verwenden und entsprechend tiefgründig einzubauen oder Schlepplatten vorzusehen.
- Grabarbeiten für Leitungen Aussenbeleuchtung ohne Leerrohrlieferung inkl. Leerrohrverlegung.
- Überschüssiges Material welches vor Ort nicht verwendet werden kann abführen.

41 Roh- und Ausbuarbeiten

411 Baumeisterarbeiten

- Bedarfsabhängige Herstellung von Baustelleninstallation für Umgebungsarbeiten.
- Bedarfsabhängige Herstellung von Absperrungen und Baustellenausleuchtung für Umgebungsarbeiten.
- Massnahmen zur Sicherung des Ober- und Unterbodens im Falle von steilen Böschungen (maximales Neigungsverhältnis 2:3), z.B. mittels Faschinen und Schwartenbrettern.
- Baumeisteraushub
- Maschinen- und Handaushub für Einzel- und Streifenfundamente.

ALBIEZ DE TOMASI GMBH

WESTSTRASSE 182 / CH-8003 ZÜRICH / +41 (0)44 251 15 81 / mail@albiezdetomasi.ch / www.albiezdetomasi.ch

BKP BESCHRIEB

- Oberflächenentwässerung
Wo möglich sind die Wege über die Schulter in Grünflächen zu entwässern.
- Rinnen und Einlaufschächte für die Belagsentwässerung Umgebung,
inkl. Anschluss an seitlichen Grünflächen.
- Rinnen vor Hauszugängen und/oder bodenebenen Fenstern gemäss Erfordernissen, durch Hochbau definiert,
inkl. Anschlussleitungen an bauseitige Steckmuffe.
Anschlussleitung Kanalisation Sanitär.
- Inspektionsschächte Demenzgarten.
- Anpassungen bauseitige Schachtdeckel auf richtige Höhe (+/- 20 cm).
- Beton- und Stahlbetonarbeiten
- Sämtliche Fundamente für Ausstattung, Aussenbeleuchtung und Geräte in der Umgebung.
- Sichtbeton-Stützmauer Vozone Adlerstrasse, ca. 40 cm hoch.

42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten

- Baustelleneinrichtung für gesamte Gärtnerarbeiten.
- Rodungen und Belagsabbrüche ausserhalb Baugrube / Bauzaun.
- Baumpflege und Baumschutzmassnahmen bestehende Bäume gemäss Angaben Baumspezialist.
- Sämtliche Gartenarbeiten, welche für die Umgebungsgestaltung notwendig sind, u.a. auch allfällige Anpassungen in Übergängen zu bestehenden Grundstücken,
gem. Plänen von Albiez de Tomasi GmbH.
Nachplanie der Rohplanie.
Schnittstelle zu Baumeisterauffüllungen bei cm -50 ab Fertighöhe.
- Anlage der Grünflächen für Pflanz- und Saatflächen gem. Umgebungsplan mit Ober- und Unterboden inkl. Lieferung.
Annahme 100% Boden-Naturlieferung (Ober- und Unterboden).
Alle zu liefernden Ober- und Unterböden müssen vorgängig bemustert und freigegeben werden.
- Baumgruben für Hochstämme.
- Baumgruben in Belagsflächen auf Quartierplatz Auffüllung mit verdichtbarem Baumsubstrat.
- Pflanzflächen
Unterboden und Oberboden (Humus).
Bodenverbesserung (z.B. Kompost).
- Pflanzflächen auf dem Demenzgarten und über dem UG.
Dachgartensubstrat.
- Pflanzenlieferungen und Anpflanzungen.
Arten gemäss Angaben LA und Umgebungsplan (Grossbäume, Kleinbäume, Obstbäume, Wild- und Ziersträucher, Stauden und Gräser, Bodendecker, Zwiebelpflanzen und Kletterpflanzen).
- Bei den Bäumen sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen,
je Baum mind. 3 Baumstützen und Wurzelballenverankerung je nach Standort.
Stammumhüllung mit Schilfmatten.
- Mulchabdeckung Pflanzflächen mit Rindenmulch oder Splittmulch.
- Bodenverbesserungssstoffe.

ALBIEZ DE TOMASI GMBH

WESTSTRASSE 182 / CH-8003 ZÜRICH / +41 (0)44 251 15 81 / mail@albiezdetomasi.ch / www.albiezdetomasi.ch

BKP BESCHRIEB

	<ul style="list-style-type: none"> - Ansaaten Rasen-, Blumenrasen-, Blumenwiesen- und artenreichen Schotterrasenflächen. - Dachbegrünung bauseits. - Unterhaltsarbeiten bzw. Erstellungspflege bis Abnahme. Entwicklungspflege bzw. 2-Jahres-Unterhalt (Garantie) während dem 1. und dem 2. Jahr nach Fertigstellung / Abnahme (inkl. Budget wässern ohne Wasserkosten). Auf Wunsch optional: Pflegemassnahmen im 3. - 5. Standjahr.
422	<p>Einfriedungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine
423	<p>Ausstattungen, Geräte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausstattungen liefern und versetzen. - Provisorische Zufahrt Phase 1 Baustelleninstallation. Bestehender Velounterstand demontieren, reinigen, bereitstellen, und wiedereinbauen. - Bänke im Park und auf dem Demenzgarten. Rundrohrbänke mit Rücken- und Armlehne. Sitzgeometrie optimal den Bedürfnissen von Senioren angepasst. Gestell feuerverzinkt. Holzplatten gestrichen. Farbe analog Bestand. - Bogenbänke im Park und auf dem Demenzgarten. Spezialanfertigung. Rundrohrbänke mit Rücken- und Armlehne, verschiedene Radien und Länge. Sitzgeometrie optimal den Bedürfnissen von Senioren angepasst. Gestell feuerverzinkt. Holzplatten gestrichen. Farbe analog Bestand. - Veloanlehnbügel, Metall, farbgeschichtet gemäss Angaben LA. - Elektrischer Sonnensegel auf dem Demenzgarten, inkl. Metallkonstruktion. - Handlauf aus Metall auf dem Demenzgarten. - Trinkbrunnen auf Demenzgarten. - Hochbeeten für den Demenzgarten und den Aussenraum des Tageszentrums. - Hängematte auf dem Demenzgarten. - Nistkästen.
424	<p>Spiel- und Sportgeräte</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine
426	<p>Belagsarbeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erstellung sämtlicher Beläge für die Erschliessung der Gebäude über Zufahrtsstrasse, bzw. Wege und Feuerwehrezufahrten.

ALBIEZ DE TOMASI GMBH

WESTSTRASSE 182 / CH-8003 ZÜRICH / +41 (0)44 251 15 81 / mail@albiezdetomasi.ch / www.albiezdetomasi.ch

BKP BESCHRIEB

- Baustelleneinrichtung für Walzasphaltarbeiten in bis zu 4 Etappen,
inkl. zeitlich versetztem Deckschichteinbau in bis zu 4 Etappen.
- Foundationsschicht Kiessand frostsicher in erforderlicher Aufbaustärke ab OK Rohplanie einbauen
(Übergabehöhen gem. Angaben Allgemein).
- Provisorische Zufahrt Phase 1 Baustelleninstallation.
Asphalt zweischichtig, Belastungsklasse T1/2 (befahrbar bis 18 t).
- Fusswege.
Asphalt zweischichtig, Belastungsklasse ZP (begehbar).
- Vorzonen und Zufahrten.
Asphalt zweischichtig, Belastungsklasse T1/2 (befahrbar bis 18 t).
- Parkwege.
Asphalt zweischichtig, Belastungsklasse T1 (befahrbar bis 7,5 t),
mit heller natürlichen Gesteinskörnung,
geschliffen.
- Aufenthaltsbereiche.
Asphalt zweischichtig, Belastungsklasse T1 (befahrbar bis 7,5 t),
farblich,
geschliffen.
- Vorzonen.
Asphalt zweischichtig, Belastungsklasse T1/2 (befahrbar bis 18 t),
farblich,
geschliffen.
- Haupteingänge.
Gussasphalt zweischichtig, Belastungsklasse ZP (begehbar),
farblich,
geschliffen.
- Aufenthaltsbereiche (Intarsien).
Bestehende Betonplatten demontieren, Reinigen, Bereitstellen, Lagern.
Wiederverwendung bestehenden Betonplatten. Belastungsklasse ZP (begehbar).
- Aufenthaltsbereiche (Intarsien).
Betonplatten, Belastungsklasse T1 (befahrbar bis 7,5 t).
Format und Oberfläche analog zum Bestand.
- Terrasse Restaurant.
Betonplatten, Belastungsklasse ZP (begehbar).
Format und Oberfläche analog zum Bestand.
- Terrasse Demenzgarten.
Betonplatten, Belastungsklasse ZP (begehbar).
Format und Oberfläche gem. Angaben Architekten.
- Wege Demenzgarten.
Saibro einschichtig, Belastungsklasse ZP (begehbar).
- Veloabstellplätze
Artenreicher Shotterrassen, Belastungsklasse ZP (begehbar).
- Fluchtwege.

ALBIEZ DE TOMASI GMBH

WESTSTRASSE 182 / CH-8003 ZÜRICH / +41 (0)44 251 15 81 / mail@albiezdetomasi.ch / www.albiezdetomasi.ch

BKP BESCHRIEB

	Artenreicher Shotterrasen, Belastungsklasse ZP (begehbar).
	- Feuerwehrstellflächen.
	Artenreicher Shotterrasen, Belastungsklasse T1 (befahrbar bis 18 t).
	- Feuerwehzufahrten im Park.
	Artenreicher Shotterrasen, Belastungsklasse T1 (befahrbar bis 7,5 t).
	- Erstellung notwendiger Randabschlüsse für die Erschliessung der Gebäude über Zufahrtsstrasse bzw. Wege und Feuerwehzufahrten.
	- Abschlüsse Belagsflächen entlang Parzellengrenzen ergänzen / instand stellen.
	- Abschluss von Belagsflächen zum öffentlichen Grund.
	Bundstein einreihig und/oder mit Wasserstein.
	- Abschluss von Grünflächen zum öffentlichen Grund.
	Stellstreifen als Abschluss von Grünflächen zum öffentlichen Grund.
	- Abschluss von Asphaltflächen in den Vorzonen zur Gärtnerstrasse und Adlerstrasse.
	Bundstein einreihig.
	- Randabschluss Lärchenbrett zwischen Rasen- und Wiesenflächen und Pflanzflächen.
	- Anschluss Grünflächen entlang von Gebäudefassaden.
	Fassadenanschlüsse / Fassadenschutz Rundkies 16/32.
	Lärchenbrett.
44	Installationen
443	Elektroanlagen
	- Umgebungsbeleuchtung
	Grabarbeiten für Leitungen Aussenbeleuchtung,
	inkl. Verlegung der bauseitig gelieferten Leerrohren ab bauseitigem Anschluss am Gebäude.
	Liefern und Versetzen der Schlaufschächte.
	Liefern und Versetzen der Aussenbeleuchtung durch Elektriker / Lichtplaner:in (inkl. Lieferung Leerrohre).
	Liefern und Versetzen der Aussenbeleuchtung für die provisorische Zufahrt (Phase 1 Baustelleninstallation).
	Fundationen durch Gärtner.
	- Aussensteckdosen, Verkabelung, Steuerung, Montage der Beleuchtungskörper, Leitungsarbeiten (bauseits / Elektriker).
445	Sanitäranlagen
	- Bewässerungsanlage Demenzgarten
	Lieferung und Montage inkl. aller Ventile und der Steuerung der Bewässerungsanlage.

Projekt: Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten
 Objekt: Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

30.04.2025
 Bauprojekt

BAUBESCHRIEB TEILOBJEKT 2 BKP 4 - STELLIG

BKP BESCHRIEB

4 Umgebung

- Gemäss Unterlagen Bauprojekt von Albiez de Tomasi GmbH.

40 Terraingestaltung

401 Erdbewegungen

- Baustelleneinrichtung für Erdbewegungen.
- Terrainmodellierung ab bauseitige Rohplanie.
- Das Gelände wird geräumt und auf OK Rohplanie (Höhenangabe vgl. Allgemein) übergeben.
- Nachplanie der Rohplanie auf ca. -0,50 m unter OK Terrain fertig, inkl. Materiallieferungen und Transporte.
- Auffüllungen auf unterirdischen Bauten ab OK bauseitiger, wurzelfester Schutzlage über bauseitige Abdichtung, inkl. Materiallieferungen und Transporte.
- Nachplanie der Rohplanie mit Auf- und Abtrag gem. Projektlage- und Projekthöhenplanung von Albiez de Tomasi.
- Über Gebäudeteilen in Bereiche mit knapper Aufbauhöhe: Flächige Sickerlage in Form von Drainmatten.
 Entwässerung Decken durch Hochbau (Gefälle auf Decken, Ableitung Wasser in seitliche Hinterfüllung).
 Um Setzungen zu vermeiden, ist bei den kritischen Bereichen und Übergängen Magerbeton oder Geröll zu verwenden und entsprechend tiefgründig einzubauen oder Schleppplatten vorzusehen.
- Grabarbeiten für Leitungen Aussenbeleuchtung ohne Leerrohrlieferung inkl. Leerrohrverlegung.
- Überschüssiges Material welches vor Ort nicht verwendet werden kann abführen.

41 Roh- und Ausbauarbeiten

411 Baumeisterarbeiten

- Bedarfsabhängige Herstellung von Baustelleninstallation für Umgebungsarbeiten.
- Bedarfsabhängige Herstellung von Absperrungen und Baustellenausleuchtung für Umgebungsarbeiten.
 Massnahmen zur Sicherung des Ober- und Unterbodens im Falle von steilen Böschungen (maximales Neigungsverhältnis 2:3), z.B. mittels Faschinen und Schwartenbrettern.
- Baumeisteraushub
 Maschinen- und Handaushub für Einzel- und Streifenfundamente.
- Oberflächenentwässerung

ALBIEZ DE TOMASI GMBH

WESTSTRASSE 182 / CH-8003 ZÜRICH / +41 (0)44 251 15 81 / mail@albiezdetomasi.ch / www.albiezdetomasi.ch

BKP BESCHRIEB

Wo möglich sind die Wege über die Schulter in Grünflächen zu entwässern.

- Rinnen und Einlaufschächte für die Belagsentwässerung Umgebung,
inkl. Anschluss an seitlichen Grünflächen.
- Rinnen vor Hauszugängen und/oder bodenebenen Fenstern gemäss Erfordernissen, durch Hochbau definiert,
inkl. Anschlussleitungen an bauseitige Steckmuffe.
Anschlussleitung Kanalisation Sanitär.
- Anpassungen bauseitige Schachtdeckel auf richtige Höhe (+/- 20 cm).
- Beton- und Stahlbetonarbeiten
- Sämtliche Fundamente für Ausstattung, Aussenbeleuchtung und Geräte in der Umgebung.
- Sichtbeton-Kleinmauer Vozone Gärtnerstrasse, ca. 40 cm hoch.

42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten

- Baustelleneinrichtung für gesamte Gärtnerarbeiten.
- Rodungen und Belagsabbrüche ausserhalb Baugrube / Bauzaun.
- Baumpflege und Baumschutzmassnahmen bestehende Bäume gemäss Angaben Baumspezialist.
- Sämtliche Gartenarbeiten, welche für die Umgebungsgestaltung notwendig sind, u.a. auch allfällige Anpassungen in Übergängen zu bestehenden Grundstücken,
gem. Plänen von Albiez de Tomasi GmbH.
Nachplanie der Rohplanie.
Schnittstelle zu Baumeisterauffüllungen bei cm -50 ab Fertighöhe.
- Anlage der Grünflächen für Pflanz- und Saatflächen gem. Umgebungsplan mit Ober- und Unterboden inkl. Lieferung.
Annahme 100% Boden-Naturlieferung (Ober- und Unterboden).

Alle zu liefernden Ober- und Unterböden müssen vorgängig bemustert und freigegeben werden.
- Baumgruben für Hochstämme.
- Pflanzflächen
Unterboden und Oberboden (Humus).
Bodenverbesserung (z.B. Kompost).
- Pflanzflächen über dem UG.
Dachgartensubstrat.
- Pflanzenlieferungen und Anpflanzungen.
Arten gemäss Angaben LA und Umgebungsplan (Grossbäume, Stauden und Gräser, Bodendecker und Zwiebelpflanzen).
- Bei den Bäumen sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen,
je Baum mind. 3 Baumstützen und Wurzelballenverankerung je nach Standort.
Stammumhüllung mit Schilfmatten.
- Mulchabdeckung Pflanzflächen mit Rindenmulch oder Splittmulch.
- Bodenverbesserungsstoffe.
- Ansaaten

ALBIEZ DE TOMASI GMBH

WESTSTRASSE 182 / CH-8003 ZÜRICH / +41 (0)44 251 15 81 / mail@albiezdetomasi.ch / www.albiezdetomasi.ch

BKP BESCHRIEB

Rasenflächen.

- Dachbegrünung bauseits.

- Unterhaltsarbeiten bzw. Erstellungspflege bis Abnahme.

Entwicklungspflege bzw. 2-Jahres-Unterhalt (Garantie) während dem 1. und dem 2. Jahr nach Fertigstellung / Abnahme

(inkl. Budget wässern ohne Wasserkosten).

Auf Wunsch optional: Pflegemassnahmen im 3. - 5. Standjahr.

422 Einfriedungen

- keine

423 Ausstattungen, Geräte

- Ausstattungen liefern und versetzen.

- Veloanlehnbügel, Metall, farbgeschichtet gemäss Angaben L.A.

426 Belagsarbeiten

- Erstellung sämtlicher Beläge für die Erschliessung der Gebäude über Zufahrtsstrasse, bzw. Wege und Feuerwehruzufahrten.

- Baustelleneinrichtung für Walzasphaltarbeiten in bis zu 4 Etappen, inkl. zeitlich versetztem Deckschichteinbau in bis zu 4 Etappen.

- Foundationsschicht Kiessand frostsicher in erforderlicher Aufbaustärke ab OK Rohplanie einbauen (Übergabehöhen gem. Angaben Allgemein).

- Provisorische Zufahrt Phase 2-3 Baustelleninstallation.
Asphalt zweischichtig, Belastungsklasse T1/2 (befahrbar bis 18 t).

- Vorzonen und Zufahrten.
Asphalt zweischichtig, Belastungsklasse T1/2 (befahrbar bis 18 t).

- Haupteingänge.
Gussasphalt zweischichtig, Belastungsklasse T1/2 (befahrbar bis 3,5 t).

- Terrasse Restaurant.

Instandstellung der bestehenden Betonplattenbelag.

Betonplatten, Belastungsklasse ZP (begehbar).

Format und Oberfläche analog zum Bestand.

- Veloabstellplätze

Artenreicher Shotterrassen, Belastungsklasse ZP (begehbar).

- Erstellung notwendiger Randabschlüsse für die Erschliessung der Gebäude über Zufahrtsstrasse bzw. Wege und Feuerwehruzufahrten.

- Abschlüsse Belagsflächen entlang Parzellengrenzen ergänzen / instandstellen.

ALBIEZ DE TOMASI GMBH

WESTSTRASSE 182 / CH-8003 ZÜRICH / +41 (0)44 251 15 81 / mail@albiezdetomasi.ch / www.albiezdetomasi.ch

BKP BESCHRIEB

-
- Abschluss von Belagsflächen zum öffentlichen Grund.
Bundstein einreihig und/oder mit Wasserstein.
 - Abschluss von Grünflächen zum öffentlichen Grund.
Stellstreifen als Abschluss von Grünflächen zum öffentlichen Grund.
 - Abschluss von Asphaltflächen in der Vorzone zur Gärtnerstrasse.
Bundstein einreihig.
 - Randabschluss Lärchenbrett zwischen Rasen- und Wiesenflächen und Pflanzflächen.
 - Anschluss Grünflächen entlang von Gebäudefassaden.
Fassadenanschlüsse / Fassadenschutz Rundkies 16/32,
Lärchenbrett.
-

44 Installationen

443 Elektroanlagen

-
- Umgebungsbeleuchtung
Grabarbeiten für Leitungen Aussenbeleuchtung,
inkl. Verlegung der bauseitig gelieferten Leerrohren ab bauseitigem Anschluss am Gebäude.
Liefern und Versetzen der Schlaufschächte.
Liefern und Versetzen der Aussenbeleuchtung durch Elektriker / Lichtplaner:in (inkl. Lieferung
Leerrohre).
Liefern und Versetzen der Aussenbeleuchtung für die provisorische Zufahrt (Phase 1
Baustelleninstallation).
Fundationen durch Gärtner.
 - Aussensteckdosen, Verkabelung, Steuerung, Montage der Beleuchtungskörper, Leitungsarbeiten
(bauseits / Elektriker).
-

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

b. Tragwerk

Nutzungsvereinbarung/ Projektbasis

Stand Bauprojekt

Bauherrschaft:

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

Objekt:

Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten, Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 14.02.2024

Verfasser: Kerstin Köchl

Proj. Nr.: **23017**

Inhalt

1	Projektbeschreibung / Grundlagen	3
1.1	Baubeschrieb.....	3
1.2	Grundlagen	3
1.3	Abgrenzung.....	3
2	Allgemeine Ziele für die Nutzung	3
2.1	Vorgesehene Nutzung.....	3
2.2	Nutzlasten / Auflasten	4
2.3	Geplante Nutzungsdauer	5
3	Umfeld und Drittanforderungen	5
3.1	Werkleitungen	5
3.2	Sicherheitsvorschriften auf der Baustelle	5
3.3	Altlasten.....	5
4	Bedürfnisse des Betriebs und des Unterhalts	5
4.1	Betrieb und Unterhalt	5
5	Angaben zur Ausführung	6
6	Schutzziele und Sonderrisiken	6
6.1	Baugrund, Foundation, Hangsicherungen, Wasserverhältnisse	6
6.2	Erdbeben	6
6.3	Nachträgliche Eingriffe ins Tragsystem	6
6.4	Anprall.....	7
6.5	Brandschutz	7
6.6	Akzeptierte Risiken	7
6.7	Einlagen für Haustechnik und Architektur.....	7
6.8	Temperatur- und feuchtevariable Prozesse	8
7	Normenbezogene Bestimmungen	8
7.1	Normen	8
7.2	Rissbeschränkung im Massivbau.....	8
7.3	Verformung.....	9
7.4	Schwingungen	10
7.5	Wasserdichtigkeit	10
7.6	Dauerhaftigkeit.....	13
7.7	Holzbau	13
8	Plangrundlagen / Besondere Vorgaben	14
8.1	Ergänzende Festlegung	14
8.2	Plangrundlagen.....	14
8.3	Bauteile in der Zuständigkeit des Bauingenieurs.....	14
8.4	Besondere Vorgaben der Bauherrschaft	14
9	Unterschriften	15
	Anhang 1: Rissarten und Ursachen der Rissbildung im Massivbau	16

Index	Revision	Ersteller / Datum	Wesentliche Anpassungen
A	-	KK/ 02.05.2025	Anzahl Schutzräume, Abgrenzung Bestand, Ergänzung Treppenhaus DG, Ergänzung Kapitel 7.7 Holzbau, Anpassungen infolge neuer Norm Sia 272
B		KK/ 23.05.2025	Anpassung Kapitel 7.4

1 Projektbeschreibung / Grundlagen

1.1 Baubeschrieb

In 8403 Winterthur entsteht auf den Parzellen MA515 und MA516 ein Erweiterungsneubau des Alterszentrums an der Gärtnerstrasse. Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss und 6 Obergeschossen. Im Erweiterungsbau sind 120 Pflegeplätze geplant.

Im Untergeschoss sind Technikräume, Lagerräume, Garderoben und Sanitärräume projektiert. Ausserdem ist ein Schutzraum vorgesehen, wobei dieser mit 120 Schutzplätzen geplant ist.

Das Tragwerk wird als Stahlbetonskelettbau ausgeführt. Die Aussenwände sind in Holzbauweise und die Innenwände mit Metallständerwände vorgesehen.

1.2 Grundlagen

- Architektenpläne, Stand April 2025
- Geotechnische Berichte, Jäckli Geologie AG, 23.02.2012, 14.08.2023, 28.08.2023
- Aktuell gültige Normen und Richtlinien des SIA

1.3 Abgrenzung

Die vorliegende Nutzungsvereinbarung bezieht sich ausschliesslich auf das Tragwerk in Massiv- und Holzbauweise des Erweiterungsneubaus. Die bestehenden Gebäude sind nicht Bestandteil des vorliegenden Dokumentes. Dies betrifft Abdichtung, Erdbeben, Tragsicherheit und Brandschutz der bestehenden Gebäude.

Vereinbarungen betreffend übrige Bauteile und Fachbereiche sind mit den entsprechenden Planern (Architekt, HLKSE-Ingenieure, Bauphysiker, etc.) zu treffen. Namentlich betrifft dies auch sekundäre Bauteile, die nicht zu den Tragwerken gehören, die aber trotzdem sicherheitsrelevant sind. Dazu gehören beispielsweise Geländer und Abschränkungen, heruntergehängte Decken, nicht tragendes Mauerwerk, Fassadenbefestigungen, Verkleidungen aller Art sowie Bauteile für die Befestigung von Haustechnikinstallationen.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Schall-, Feuchteschutz, Luftdichtheit, Wärmeschutz, usw. liegt nicht im Aufgabenbereich der Egeter & Partner AG.

2 Allgemeine Ziele für die Nutzung

2.1 Vorgesehene Nutzung

Der Erweiterungsneubau wird primär für Dienstleistungen im Bereich Gesundheit, Therapie, Pflege und als Wohnraum genutzt.

Es sind keine statisch wirksamen Erweiterungen, Aufstockungen und Umbauten vorgesehen, resp. zu berücksichtigen.

2.2 Nutzlasten / Auflasten

Nachstehende Nutzlasten wurden in der Bemessung berücksichtigt:

Bauteil	Kategorie gem. SIA 261	Nutzlast
Decke über Attika + DG (Dachbereich)	Schnee / Wind	1.20 kN/m ²
Dach Haupteingang/ Vordach über EG (Bereich Saal)	Schnee / Wind	1.20 kN/m ²
Decke über Attika + DG (Dachbereich)	Kat. H (Unterhaltsarbeiten)	0.40 kN/m ² / Q _x = 1 kN
Dach Haupteingang/ Vordach über EG (Bereich Saal)	Kat. H (Unterhaltsarbeiten)	0.40 kN/m ² / Q _x = 1 kN
Decke über Attika (Treppenhausbereich)	Kat. A3	4.00 kN/m ²
Decke über 1.-5.OG	Kat. A1	2.00 kN/m ² / Q _x = 2 kN
Decke über EG (Bereich Pflege)	Kat. A1	2.00 kN/m ² / Q _x = 2 kN
Decke über EG (Bereich Saal)	Kat. H (Unterhaltsarbeiten)	0.40 kN/m ² / Q _x = 1 kN
Decke über EG (Aussenbereich)	Kat. C3	5.00 kN/m ² / Q _x = 4 kN
Decke über UG (Bereich Pflege)	Kat. A1	2.00 kN/m ² / Q _x = 2 kN
Decke über UG (Bereich Büro)	Kat. B	3.00 kN/m ² / Q _x = 2 kN
Decke über UG (Bereich Saal, Aussenbereich)	Kat. C3	5.00 kN/m ² / Q _x = 4 kN
Bodenplatte UG (Kellerbereich)	Kat. A1	2.00 kN/m ² / Q _x = 2 kN
Balkon / Terrasse	Kat. A2	3.00 kN/m ² / Q _x = 2 kN
Balkonband (Laube)	Kat. A2	3.00 kN/m ² / Q _x = 2 kN
Treppen / Podeste	Kat. A3	4.00 kN/m ²

Schneeverfrachtungen infolge Wind nach SIA sind in der Statik mitberücksichtigt.

Nachstehende ständige Auflasten wurden berücksichtigt:

Bauteil	Auflast
Dach (Dachaufbau, extensive Begrünung)	2.50 kN/m ²
Dach (Photovoltaikanlage)	1.00 kN/m ²
Decke über Attika (Treppenhausbereich)	2.50 kN/m ²
Decke über EG-5.OG (Bodenaufbau)	2.50 kN/m ²
Decke über EG -5.OG (nichttragende Wände)	1.00 kN/m ²
Decke über EG -5.OG (Installationen)	0.50 kN/m ²
Decke über EG (Erdaufschüttung Aussenbereich, Materiallager)	17.00kN/m ² (t _{max} =80cm)
Decke über EG (Bereich Saal)	4.00 kN/m ²

Vordach über EG (Bereich Saal)	2.10 kN/m ²
Decke über UG (Bodenaufbau Gebäude)	2.50 kN/m ²
Decke über UG (nichttragende Wände)	1.00 kN/m ²
Decke über UG (Installationen)	0.50 kN/m ²
Decke über UG (Erdaufschüttung Aussenbereich)	6.50kN/m ² (t _{max} =30cm)
Bodenplatte UG (Bodenaufbau)	2.00 kN/m ²
Balkon / Terrasse (Bodenaufbau)	2.50 kN/m ²
Balkonband (Laube)	1.50 kN/m ²
Dach Haupteingang	1.30 kN/m ²
Treppen / Podeste (Bodenaufbau)	2.50 kN/m ²

Der Zuschlag für Schüttungen auf Bauwerken gemäss SIA 261 Art. 4.2.4 wird zusätzlich berücksichtigt. Für Flachdächer mit streng kontrollierter Schütthöhe (für extensive Begrünung oder Kiesschüttung) wird kein Zuschlag berücksichtigt. Die Einhaltung der geplanten Erdaufschüttungshöhe liegt im Zuständigkeitsbereich der Bauleitung.

Lasten aus Baumaschinen und Materiallager werden nicht berücksichtigt. Daraus resultierende Spriessungen sind nach Angabe des Bauingenieurs zu erstellen. Der Auftraggeber hat die Bemessung der Spriessung zu veranlassen.

2.3 Geplante Nutzungsdauer

Für das Tragwerk ist mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren zu rechnen (Richtwert für Gebäude von normaler Bedeutung gemäss SIA 260 Art. 2.3.2). Austauschbare Teile 25 Jahre, Abdichtungen gemäss Systemlieferant /- anbieter.

Das Erreichen der oben aufgeführten Nutzungsdauer setzt einen regelmässigen Unterhalt gemäss Norm SIA 469 voraus.

3 Umfeld und Drittanforderungen

3.1 Werkleitungen

Für Sondierungen und Abklärungen von Lage und Anzahl der Werkleitungen sind die Bauleitung und die Bauunternehmung verantwortlich.

3.2 Sicherheitsvorschriften auf der Baustelle

Für die Bauphase sind entsprechende Absperrungen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Sicherheitsvorschriften (SUVA) sind auf der Baustelle einzuhalten. Kontrolle durch die Bauleitung.

3.3 Altlasten

Sämtliche Arbeiten im Zusammenhang mit Altlasten liegen nicht im Verantwortungs- bzw. Zuständigkeitsbereich des Bauingenieurs.

4 Bedürfnisse des Betriebs und des Unterhalts

4.1 Betrieb und Unterhalt

Für das Gebäude wird von einer üblichen Überwachung und einem üblichen Unterhalt ausgegangen.

5 Angaben zur Ausführung

Monobeton / Sichtbeton gemäss Architektenplan.

Mauerwerk gemäss Architektenplan, die Dimensionierung erfolgt durch den Ingenieur.

Bei Oberflächenentwässerungen ist ein Gefälle von min. 1.5% vorzusehen. Berechnete Betondecken (z.B. Carportdecken, Balkone, usw.) ohne zusätzliche Abdichtung sind wasserdicht gemäss den SIA-Normen zu erstellen.

6 Schutzziele und Sonderrisiken

6.1 Baugrund, Foundation, Hangsicherungen, Wasserverhältnisse

Gemäss geologischem Bericht (Jäckli Geologie AG, Stand 14.08.2023) ist die projektierte Gebäudesohle deutlich über dem Grundwasserspiegel. Die erdberührten Betonbauteile des Untergeschosses sind vor Staunässe zu schützen. Ein eigentlicher Wasserdruck muss nicht in Rechnung gestellt werden.

Grundwasserspiegel bei Hochwasser ca. 429.5 bis 430.50 m.ü.M. (ca. 14 bis 15 m ab Geländeoberfläche).

Die Entwässerung der Baugrube kann mit einer offenen Wasserhaltung mit Pumpensämpfen erfolgen.

Je nach Situation ist eine geotechnische Beratung beizuziehen. Die Wasserverhältnisse und Wasserzusammensetzungen im Baugrund müssen erfasst werden und allen Beteiligten bekannt sein. Die Betonbauteile sind dementsprechend zu erstellen.

Die Baugrubensicherung, sowie Unterfangungen sind nach dem Aushubplan zu erstellen. Die plangemässe Umsetzung ist durch die Bauleitung zu überwachen. Kommt eine Unternehmervariante in der Ausführung zum Zuge, dann liegt die korrekte Ausführung beim verantwortlichen Unternehmer. Die E&P AG übernimmt bei Unternehmervarianten keine Haftung bei Schäden.

6.2 Erdbeben

Die Erdbebensicherheit des Tragwerks ist nach den Normen des SIA gewährleistet und wird als aussergewöhnliche Einwirkung gemäss Norm SIA 261 Ziff. 16 behandelt.

Nicht tragende Bauteile sind so zu sichern, dass diese bei einem Erdbeben nicht einstürzen können.

Erdbebenzone: Z1a, $a_{gd} = 0.6 \text{ m/s}^2$

Bauwerksklasse: II (Personenbelegung PB > 50)

Baugrundklasse: C (gemäss Geotechnischem Bericht)

Bei einem Erdbebenereignis dürfen an der Tragstruktur Schäden auftreten. Der Einsturz- bzw. Teileinsturz des Gebäudes muss jedoch ausgeschlossen sein.

6.3 Nachträgliche Eingriffe ins Tragsystem

Das Tragsystem darf nicht durch nachträgliche Eingriffe verändert oder beschädigt werden. Ansonsten dürfen solche Eingriffe erst nach fachgerechter Prüfung erfolgen.

6.4 Anprall

Das Tragwerk weist einen Abstand zur Strasse von mehr als 3 m (innerorts) oder 10 m (ausserorts) auf. Daraus folgend wird kein Anprall von Strassenfahrzeugen berücksichtigt. Für die Stützen in den Wohnflächen wird ein Fahrzeuganprall ausgeschlossen, da die Befahrbarkeit dieser Flächen nicht zugelassen ist.

6.5 Brandschutz

Sämtliche Bauteile müssen die brandschutztechnischen Anforderungen gemäss Baubewilligung erfüllen. Die Schutzmassnahmen sind mit der Bauleitung und dem QS- Verantwortlichen Brandschutz abzustimmen. Stahlbauteile werden für den Lastfall Brand bemessen, oder mittels Bekleidungen geschützt. Betonbauteile werden bezüglich Abmessung und Bewehrungsüberdeckung so ausgebildet, dass sie die Feuerwiderstandsanforderungen erfüllen. Für das Tragwerk des Erweiterungsbaus wird ein Brandwiderstand R 60 gefordert.

Holzbauteile werden bezüglich Abmessung und Anschlüsse so ausgebildet, dass sie den Feuerwiderstandsanforderungen entsprechen.

6.6 Akzeptierte Risiken

6.6.1 Baugrund

Trotz vorgängig durchgeführten Baugrunduntersuchungen können Inhomogenitäten im Baugrund auftreten, die eine Abweichung zu den Bodenkennwerten darstellen und eine Anpassung des Baugrubenabschlusses oder der Fundation bewirken. Bei Flachfundationen ist gegebenenfalls Materialersatz nötig. Zur Sicherung der angenommenen Baugrundeigenschaften wird die Abnahme der Baugrubensohle durch den Geotechniker empfohlen.

6.6.2 Wasserhaltung

Die Auslegung der Grundwasserhaltung für den Bauzustand basiert auf den Baugrunduntersuchungen und den Erfahrungen der projektierenden Geologen.

6.6.3 Aussergewöhnliche Einwirkungen

Aussergewöhnliche Ereignisse wie Explosion, Leitungsbruch, Flugzeugabsturz etc. gelten als akzeptierte Risiken.

6.6.4 Redundanz

Das Fehlen einer konsequenten Redundanz wird akzeptiert.

6.7 Einlagen für Haustechnik und Architektur

Die in den Bauteilen eingelegten technischen Installationen sind zwischen den Fachplanern zu koordinieren. Sperrzonen (statisch hoch beanspruchte Bereiche, in denen Einlagen nicht zulässig sind) müssen zwingend eingehalten werden (siehe Tragwerkspläne-Bauprojekt). Auch ausserhalb der Sperrzonen sind Einlagen nur in rechtzeitiger, vorgängiger

Absprache mit dem Bauingenieur zulässig. Nachträgliche Bohr- und Fräsarbeiten an den Bauteilen müssen dem Bauingenieur zur Genehmigung vorgelegt werden.

6.8 Temperatur- und feuchtevariable Prozesse

Bei thermischen Trennungen wie Querkraftdorne, Kragplattenanschlüsse und dergleichen besteht ein sehr geringes Risiko, dass durch die Bauteilverschiebungen (z.B. infolge Temperaturänderungen) bei der Überwindung des Reibwiderstands Knackgeräusche auftreten können.

Unterliegen Holzkonstruktionen Feuchteänderungen, finden Schwind- und Quellvorgängen statt. Dabei besteht eine geringe Möglichkeit, dass Knackgeräusche entstehen.

7 Normenbezogene Bestimmungen

7.1 Normen

Das Bauwerk wird nach den gültigen SIA-Normen (Swisscodes) bemessen.

Die Tragsicherheit, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit des Bauwerkes ist gewährleistet.

7.2 Rissbeschränkung im Massivbau

Die SIA-Norm 262 (Art. 4.4.2.2.3) unterscheidet bezüglich Rissbildung zwischen normalen, erhöhten und hohen Anforderungen. Diese Anforderungen gelten dabei sowohl für die Beanspruchungen aus Zwang (z.B. Schwinden) als auch aus Biegung.

7.2.1 Anforderungen

Normale Anforderungen: wenn Risse toleriert und keine besonderen Ansprüche an die Funktionstüchtigkeit und das Aussehen gestellt werden.

Erhöhte Anforderungen: wenn besondere Ansprüche an die Funktionstüchtigkeit und das Aussehen bestehen und eine gute Rissverteilung angestrebt wird.

Hohe Anforderungen: wenn eine Begrenzung der Rissbreiten für quasi-ständige und häufige Lastfälle erwünscht ist.

Werden erhöhte oder hohe Anforderungen an das Bauwerk gestellt, so werden gem. SIA 262, Tab. 17 für die Bemessung die zulässigen Stahlspannungen reduziert, was einen erhöhten Bewehrungsgehalt zur Folge hat.

Für das vorliegende Objekt werden für alle nicht im Erdreich liegenden Stahlbetonbauteile bezüglich Rissbildung normale Anforderungen gestellt.

7.2.2 Rissweiten

Die Grössenordnung der zu erwartenden Rissweiten beträgt in Abhängigkeit der gestellten Anforderungen (Basis Zuggurtmodell gemäss Dokumentation D 0182, Einführung in die Norm SIA 262):

normale Anforderungen: $w_{,m}$ ca. 0.7mm, $w_{,max}$ 1.2mm

erhöhte Anforderungen: $w_{,m}$ ca. 0.5mm, $w_{,max}$ 0.9mm

hohe Anforderungen: $w_{y,m}$ ca. 0.25mm, $w_{y,max}$ 0.4mm

$w_{y,m}$ = mittlere Rissweite, $w_{y,max}$ max. Rissweite (5% Fraktile),
wobei $w_{y,max} = 1.7 \times w_{y,m}$ (nach Prof. P. Schiessl, TU Aachen).

7.2.3 Auftreten von Rissen

Trotz sorgfältiger Planung und Ausführung entstehen bei Betontragwerken oft Risse, welche im Allgemeinen statisch/konstruktiv nicht verhindert werden können oder aus wirtschaftlichen Gründen in Kauf genommen werden müssen. Im Anhang 1 sind nähere Erläuterungen zur Rissbildung bei Betonbauten zu finden.

Bei Boden- und Deckenschlitzen, grösseren Aussparungen und eingelegten Leitungen, die zu einer Schwächung des Betonquerschnittes führen, besteht ein erhöhtes Risiko bezüglich Rissbildung, welches auch durch Zusatzbewehrung nicht massgeblich reduziert werden kann. Derartige Situationen sind zu vermeiden, bzw. das Risiko zu akzeptieren.

7.2.4 Mindestbewehrung

In Gebäudebereichen, welche keine Anforderungen hinsichtlich Wasserdichtigkeit erfüllen müssen (Erdgeschoss, Obergeschosse), wird bei betonierten Wänden und Decken die Mindestbewehrung nur bei Biegebeanspruchung eingelegt. Eine Mindestbewehrung zur Aufnahme von Zugspannungen in Längsrichtung (z.B. Horizontalbewehrung Wände) infolge von Schwinden und Temperatureinflüssen gemäss SIA 262 Art 4.4.2 ist nicht vorgesehen.

7.2.5 Begründung

Eine statische Beanspruchung der Betonwände erfolgt durch die Gebäudelasten. Die Beanspruchungen durch Zwängungen werden dagegen durch die Rissbildung abgebaut. Die Risse können auch durch eine starke Längsarmierung bei entsprechend erhöhten Anforderungen nach SIA 262 Art. 4.4.2 nicht verhindert, sondern nur minimiert und besser verteilt werden.

7.3 Verformung

Die Deckenverformungen sind durch eine entsprechende Bemessung auf die gemäss Norm SIA 260 (Tab. 3) zulässigen Werte zu begrenzen.

7.3.1 Deckenverformungen

Gewählte Verformungsbegrenzung:

Bauteil	Verformung	Massgebender Lastfall gem. SIA 260	Zulässiger Wert
Decke UG bis Attika	Durchbiegung	selten	$w \leq l/500$

Ausführungstoleranzen sind in den obigen Werten nicht enthalten. Sie sind separat zu berücksichtigen.

Die Deckendurchbiegung extremer Deckenstellen, wie Randfelder bei Öffnungen, dürfen die Grenzwerte nach SIA um 15% überschreiten, sofern die vereinbarte Nutzung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Es sind keine Bereiche definiert mit strengeren Anforderungen als gemäss SIA 260 (z.B. bei Glasfassaden).

Die nichttragenden Wände müssen gegenüber der Decke mit weichen Zwischenlagen getrennt werden, sodass sie Verformungen ohne Beschädigungen aufnehmen können.

Bei den auskragenden Balkonen ist der Wert der Biegung mit $w=l/175$ zulässig. Die zulässigen Durchbiegungen sind für die Gefälle bei den Balkonen in der Planung zu berücksichtigen.

7.4 Schwingungen

Es werden keine besonderen Anforderungen an das Schwingverhalten der Geschossdecken gestellt. Spezielle Nutzungen, die erhöhte Anforderungen an das Schwingverhalten der Tragstruktur stellen (wie Tanzlokale, Gymnastik), sind nicht berücksichtigt. Falls nötig muss dies mittels geeigneter Vorrichtung im Bodenaufbau und Raumausbau eingeplant werden.

Schwingungsempfindliche Geräte sind mittels geeigneter Vorrichtung gegen Vibrationen zu isolieren.

7.5 Wasserdichtigkeit

7.5.1 Grundwasserverhältnisse und Systemgarantie

Das Gebäude liegt nicht im Grundwasser. Dennoch ist mit Sickerwasser zu rechnen. Aus diesen Gründen sind die erdberührten Bauteile des Gebäudekomplexes wasserdicht auszuführen.

Im vorliegenden Projekt sollen die gestellten Anforderungen an die Wasserdichtigkeit der erdberührten Bauteile durch ein Abdichtungssystem erreicht werden, das ein sogenannter Systemgarant definiert und für die Dauer von 10 Jahren garantiert.

7.5.2 Abdichtungssystem

Das Untergeschoss wird nach dem System „Weisse Wanne“ abgedichtet. Hierbei übernehmen die Betonbauteile ausser der tragenden Funktion auch die abdichtende Funktion, jedoch nicht die Funktion einer Dampfsperre. Mit diesem System kann die Dichtigkeitsklasse 2 (gemäss nachfolgender Definition) erreicht werden.

Erdberührte Räume, in welchen dagegen die Dichtigkeitsklasse 1 erreicht werden soll, sowie erdüberschüttete Decken und Dächer sind mit einer vollflächig verklebten Wasserisolation / Folie abzudichten (ebenfalls die Arbeitsfuge Wand-Decke). Diese ist von aussen nach Angabe Architekt resp. Bauleitung auszuführen.

7.5.3 Konzept

In Anlehnung an die SIA 262 Art. 4.4.5.1 soll die Dichtigkeit mit folgenden Massnahmen erreicht werden:

- Wahl genügend grosser Bauteilabmessungen: Bodenplatte und Aussenwände mind. 25 cm.
- Festlegen von geeigneten Anforderungen an den Beton wie Expositionsklasse.
- Wahl geeigneter Bau- und Betonieretappen: Sollrisstellen ca. alle 7 bis 9m.
 - Horizontale Flächen $\leq 400\text{m}^2$ und Seitenverhältnis max. 2:1
 - Vertikale Flächen mit Seitenverhältnis max. 3:1
- Abdichtung der Arbeitsfugen und Sollrisstellen: Verpressung mit Injektionsschlauch, Körperfugenband oder aussen liegendes Dichtungsband.
- Beidseitiges Abdichten der Bindlöcher.
- Nachbehandlung gemäss SIA 118/262.

7.5.4 Begrenzung der Rissbreiten

Die Rissbreiten werden gemäss SIA 272 Art. 3.1.4.4 begrenzt.

7.5.5 Dichtigkeitsklasse und Zuordnung zu den Bauteilen

Dichtigkeitsklasse

Bauteile

Dichtigkeitsklasse 1

Beheizte Räume

- Vollständig trocken
- Keine Feuchtstellen an den trockenseitigen Bauwerksoberflächen zugelassen
- Es wird akzeptiert, dass allfällige Risse resp. feuchte Stellen, die innerhalb der hohen Anforderungen liegen, im Zuge von Nachdichtungsarbeiten, zugänglich sein müssen

Angestrebte rechnerische, mittlere Rissbreiten:
 $b_{r,m} = 0.10$ bis 0.20 mm

Dichtigkeitsklasse 2

Unbeheizte Räume

- Trocken bis leicht feucht
- Einzelne Feuchtstellen zugelassen
 - Kein tropfendes Wasser an den trockenseitigen Bauwerksoberflächen zugelassen
 - Es wird akzeptiert, dass allfällige Risse resp. feuchte Stellen, die innerhalb der erhöhten Anforderungen liegen, nachträglich injiziert werden müssen

Angestrebte nominelle Rissbreiten:
 $b_{r,m} = 0.20$ bis 0.50 mm

Dichtigkeitsklasse 3

Keine Räume geplant

- Feucht
- Örtlich begrenzte Feuchtstellen und einzelne Tropfstellen an den trockenseitigen Bauwerksoberflächen zugelassen
- Es wird akzeptiert, dass Risse resp. feuchte Stellen (Ausnahme bei Fugenbändern), nachträglich injiziert werden müssen

Angestrebte rechnerische mittlere Rissbreiten:
 $b_{r,m} = 0.50$ bis 0.70 mm

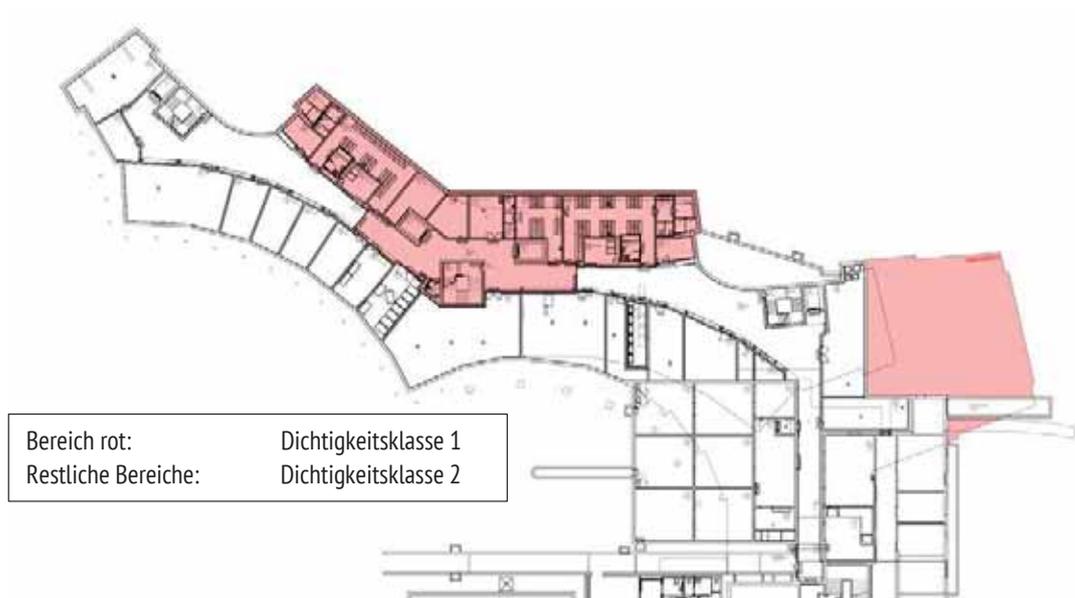
Dichtigkeitsklasse 4

Keine Räume geplant

- Feucht bis nass
- Feucht- und Tropfstellen zugelassen

Rissbreite ist kein Bemessungskriterium

Die Gefahr von Kondenswasserbildung muss durch den Bauphysiker beurteilt werden.



Übersicht Dichtigkeitsklassen (Untergeschoss)

7.5.6 Nachdichtungsarbeiten

Um notwendige, systembedingte Nachdichtungsarbeiten ausführen zu können, muss durch die Bauherrschaft die Zugänglichkeit während der Bau- und Nutzungsdauer jederzeit gewährleisten.

Bei später schwer oder nicht mehr zugänglichen Bauteilen (z.B. bei ausgebauten Räumen, Festinstallationen, Technikräumen) sind flächige Zusatzmassnahmen wie z.B. Frischbeton-Verbundsysteme vorzusehen. Dadurch wird das Risiko für Nachdichtungsarbeiten minimiert, aber nicht vollständig ausgeschlossen.

7.5.7 Verantwortlichkeit

Die Verantwortung für das Funktionieren der „Weissen Wanne“ liegt beim Abdichtungs-Systemanbieter. Die Details sind zwischen Unternehmer, Systemanbieter und Bauingenieur abzusprechen.

Durch den Architekten oder Dritte geplant werden Abdichtungen von: Erdüberschütteten Decken, Bauteilen über Terrain, allen nicht zum primären Gebädetragwerk gehörenden Bauteilen, Leitungen, Schächte, etc. Die Abdichtung dieser Bauteile wird in diesem Dokument nicht weiter behandelt.

Die Bauleitung bzw. Bauherrschaft hat das Erstellen der Konzepte für Abdichtung, Entwässerung, Wärmedämmung, Schutzmassnahmen, Kontrollen und Instandsetzung zu veranlassen bzw. in Auftrag zu geben.

Die Kontrolle der Abdichtungsmassnahmen erfolgt vor den Hinterfüllarbeiten durch die Bauleitung.

Die Nutzungsvereinbarung ist, durch die Bauleitung, an die betreffenden Unternehmungen mit den Ausschreibungsunterlagen abzugeben.

7.6 Dauerhaftigkeit

Es soll ein möglichst unterhaltsarmes und auf eine lange Gebrauchsdauer der Bauteile ausgelegtes Bauwerk entstehen. Die Gebäude und die Räume sollen entsprechend den geplanten Nutzungen verwendet werden können. Künftige Nutzungsänderungen können zusätzliche Massnahmen erforderlich machen.

7.6.1 Schutz gegen Chloride

Der Einsatz von Tausalz ist auf gedeckten Laubengängen oder in Balkonbereichen nicht zulässig.

7.6.2 Korrosionsschutz

Der Korrosionsschutz des Bewehrungsstahls ist durch die Einhaltung einer genügenden Betonüberdeckung gemäss den aktuellen Normen sicherzustellen.

7.7 Holzbau

7.7.1 Feuchtigkeitsklassen

Die SIA-Norm 265 unterscheidet drei Feuchtigkeitsklassen. Eine Anpassung der Feuchtigkeitsklasse hat einen direkten Einfluss auf den Tragwiderstand und die Steifigkeit. Ausserdem nimmt die Verformung unter ständiger Last (Kriechen) mit steigender Klasse zu.

Feuchtigkeitsklasse	Mittlere Holzfeuchte	Bauteile
Feuchtigkeitsklasse 1		
- vor der Witterung geschützt	≤ 12 %	Sämtliche Bauteile der Konstruktion im Innenbereich
Feuchtigkeitsklasse 2		
- teilweise vor der Witterung geschützt oder direkt bewittert	> 12 bis 20 %	Decke und Stützen des Balkonbandes (Laube)
Feuchtigkeitsklasse 3		
- feucht oder unter Wasser	> 20 %	Keine Bauteile geplant

7.7.2 Holzschutz

Bei Bauteilen der Feuchteklassen 2 und 3 ist die Gefahr einer Schädigung durch biologische Faktoren (Pilze) zu beachten. Die Holzbauteile sind der jeweiligen Gebrauchsklasse entsprechend zu schützen. Besonders der Feuchtigkeitsschutz der Tragstruktur ist während der Produktion, Lieferung, Lagerung, Bauzeit und im Endzustand zu gewährleisten. Der Feuchtigkeit ausgesetzte Bauteile sind Luft umspült oder hinterlüftet auszubilden.

Die Dauerhaftigkeit von Holzkonstruktionen ist hauptsächlich durch konzeptionelle und baulich-konstruktive Massnahmen zu gewährleisten. Chemische Holzschutzmassnahmen sind – wenn überhaupt – nur nach Ausschöpfung sämtlicher baulich-konstruktiver Massnahmen in Betracht zu ziehen.

7.7.3 Fugen und Risse

Aufgrund der Verwendung von strukturoptimiertem, verleimtem Brettschichtholz als Konstruktionsholz ist die Rissbildung gegenüber Vollholz deutlich reduziert. Bei Vollholz können Risse beim Schwinden und Quellen des Holzes auftreten. Unterliegt verleimtes Konstruktionsholz Feuchtigkeitsschwankungen, führt dies zu Volumenveränderungen. So können Bauteilfugen (zum Beispiel bei Massivholzdecken) in der Grösse variieren. Durch die kontrollierte, permanente Einhaltung der Feuchtigkeit des Holzes werden Risse und Fugenbewegungen minimiert, jedoch nicht ausgeschlossen werden.

8 Plangrundlagen / Besondere Vorgaben

8.1 Ergänzende Festlegung

Erhöhte Anforderungen, Sicherheitskonzepte bezüglich Wasserdichtigkeit, bauphysikalische Bedingungen sowie spezielle Anforderungen an die Rissbildung werden vorgängig in Absprache mit der Bauherrschaft / Bauleitung und dem Ingenieur definiert und festgelegt.

Nichttragende Mauerwerkswände und Metallständerwände sind mit Kippsicherungen für den Erdbebenfall auszustatten. Dies gilt für sämtliche Wände, bei denen eine gegenseitige Stabilisierung nicht möglich ist.

8.2 Plangrundlagen

Massgebend sind Architektenpläne / Baubeschrieb und die Tragwerkspläne des Bauingenieurs. Für die Ausführung gelten die Schalungs- und Armierungspläne, der Positionsplan und der Detailkatalog Holzbau mit den Angaben über die Baustoffe und speziellen Einlagen wie Durchstanzarmierungen, Hochbaulager, Kragplattenanschlüsse, Verbindungen, etc.

Spezielle Konstruktionsdetails werden im Rahmen der Ausführung mit den entsprechenden Fachplanern und Unternehmern festgelegt. Die Standardkonstruktionen werden nach den Regeln der Baukunst und den Vorgaben der Fachplaner umgesetzt.

8.3 Bauteile in der Zuständigkeit des Bauingenieurs

Die Bauteile der Tragkonstruktion in Stahlbeton, Mauerwerk und Holz werden auftragsgemäss durch den Bauingenieur bearbeitet. Die sekundären Bauteile (nicht tragendes Mauerwerk, Metallständerwände, Geländer und Abschränkungen, heruntergehängte Decken, Fassadenbefestigungen, Trasseeträger, usw.) fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich / Auftrag des Bauingenieurs. Der Auftraggeber hat die Bearbeitung der sekundären Bauteile zu veranlassen.

8.4 Besondere Vorgaben der Bauherrschaft

Keine.

9 Unterschriften

Bauherrschaft:

Unterschrift:

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

Architekt:

Unterschrift:

Julian C. Fischer Architekten GmbH, Albisriederstrasse 226,
8047 Zürich

Systemabdichter:

Unterschrift:

XXX

Bauingenieur:

Unterschrift:

Egeter & Partner AG, Im Steinig 3, 9464 Lienz

Dieses Dokument wird 4-fach ausgestellt und an alle Unterzeichner abgegeben.

Anhang 1: Rissarten und Ursachen der Rissbildung im Massivbau

Oberflächenrisse an der Betonoberfläche (Netzartige Risse):

Diese Rissart kann an der Oberfläche von Betonplatten oder auch an Wandflächen auftreten. Die Oberflächenrisse besitzen meist nur sehr kleine Rissweiten (< 0.1mm, Haarrisse) und stellen nur aus ästhetischer Sicht eine Einschränkung dar. Sie haben jedoch keinen negativen Einfluss auf die Qualität und insbesondere Wasserdichtigkeit einer Konstruktion. Ihre Entstehung kann nicht verhindert werden, sondern nur durch Nachbehandlung, etc. günstig beeinflusst werden.

Frühschwindrisse:

Wenn Beton erhärtet, erwärmt sich das Bauteil z.T. beträchtlich (je nach Bauteil 40 – 70°C). Aufgrund der anschliessenden Abkühlung auf die Umgebungstemperatur verkürzt sich das Bauteil. Falls diese Verkürzung durch die Verbindung mit anderen Bauteilen oder durch den Untergrund behindert wird, können erste Trennrisse bereits nach 1 – 3 Tagen entstehen. Die Entstehung von Frühschwindrissen kann vor allem durch die Betonrezeptur, die Frischbetontemperatur und die Nachbehandlung günstig beeinflusst werden. Die Bewehrung beeinflusst das Rissverhalten in dieser Frühphase praktisch nicht.

Schwindrisse:

Wenn der Schwindvorgang von Betonbauteilen teilweise oder ganz behindert wird, können sogenannte Schwindrisse entstehen; z.B. bei Bodenplatten aufgrund der Reibung auf dem Untergrund, oder bei langen Wandabschnitten (ab ca. 5m Länge), welche auf einem Fundament oder einer Bodenplatte stehen, oder auch bei Decken, welche mit steifen Betonwänden fest verbunden sind. Schwindrisse können jedoch auch bei freistehenden, längeren Brüstungen oder aufbetonierten Bordüren entstehen. Schwindrisse sind immer Trennrisse und sind in der Regel ab einer Rissweite von 0.1mm wasserführend. Der Schwindvorgang ist bei üblichen Bauteilabmessungen im Hochbau (15 bis 25cm) nach ca. 1 Jahr zu etwa 80% abgeschlossen. Das bedeutet, dass Schwindrisse auch noch nach Bauvollendung entstehen können. Bei kleinen Rissweiten (ca. < 0,1 mm) kann sich der Riss durch Versinterung selbst abdichten. Schwindrisse lassen sich nur reduzieren oder verhindern, wenn die Schwindverkürzung des Bauteils nicht behindert wird. Die vorhandene Bewehrung dient in erster Linie dazu, die entstehende Verkürzung des Bauteils auf mehrere feine Risse statt wenige breite Risse zu verteilen. Mit einem hohen Bewehrungsgehalt kann die Rissweite reduziert werden.

Risse infolge Einlagen

In Bereichen von Einlagen mit grösseren Durchmessern, z.B. Sanitär-, Heizungs-, Lüftungseinlagen und dergleichen, können Risse entstehen. Diese sind auf die lokale Reduzierung des Betonquerschnittes zurück zu führen.

Risse infolge Temperatur:

Falls Bauteile (z.B. Decken, Brüstungen) starken Temperaturschwankungen ausgesetzt sind, so versuchen sie, sich entsprechend der Temperaturänderung zu verlängern oder zu verkürzen. Wenn dieser Vorgang durch die Verbindung mit anderen Bauteilen verhindert oder eingeschränkt wird, können Trennrisse entstehen. Die Rissbildung kann nicht verhindert, jedoch durch die Wahl einer geeigneten Bewehrung günstig beeinflusst werden (statt ein grosser Riss werden mehrere kleine Risse angestrebt; analog Schwindrisse).

Statische Risse:

Zu den statischen Rissen zählt man Biegerisse, Schub- und Zugrisse. Diese Risse entstehen, wenn die zulässigen Zugspannungen des Betonquerschnitts durch die Einwirkung von Lasten überschritten werden. Erst nach der Entstehung eines Risses beginnt die eingelegte Bewehrung zu wirken. Statische Risse stellen keinen Schaden dar, solange die Tragsicherheit erfüllt ist und die Rissweite die Vorgaben der Norm oder andere Vereinbarungen mit dem Bauherrn nicht überschreitet. Kleine Rissweiten liegen etwa bei 0.1 bis 0.2 mm, während grosse Risse eine Weite von > 0.5mm aufweisen. Biegerisse sind z.B. an der Untersicht einer Decke zu erkennen. Biegerisse sind keine durchgehenden Trennrisse und bedeuten daher nicht zwingend eine Beeinträchtigung der Dichtigkeit. Schub- und Zugrisse sind dagegen Trennrisse und können die Dichtigkeit eines Bauteils beeinträchtigen.

Fazit:

Die am Bau Beteiligten (Bauherr, Architekt, Fachplaner, Unternehmer, etc.) haben zur Kenntnis zu nehmen, dass Risse in Betonkonstruktionen ein typisches Merkmal der Betonbauweise sind. Sie können in der Regel nicht oder nur mit aufwändigen und oft unverhältnismässig teuren Massnahmen (z.B. Vorspannung, Faserbeton, etc.) verhindert werden. Rissbildungen oder die Folgen der Risse können jedoch mit verschiedenen Massnahmen reduziert werden. Zu beachten ist auch, dass sich oft verschiedene Rissursachen kumulieren (z.B. Schwinden, Temperatur), was die Rissverhinderung oder die Risserklärung bedeutend erschwert. Die Nutzungsvereinbarung dient unter anderem dazu, die Massnahmen in Absprache mit dem Bauherrn zu vereinbaren und auf die Anforderungen abzustimmen.

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

c. Holzbau

Baubeschrieb BKP 214

Montagebau in Holz

Bauprojekt

Bauherrschaft:

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

Objekt:

Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten, Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur

Datum: 02.05.2025

Verfasser: Martin Meyer

Proj. Nr.: **23018**

214 Montagebau in Holz

Erstellung der Werkstattpläne. Sämtliche Schutz- und Abdeckerarbeiten während der gesamten Bauzeit.

214.0 Baustelleneinrichtung

Erstellen, Unterhalt und Wiederentfernen der gesamten Baustellen- und Sicherheitseinrichtung.

214.2 Traggerippe (Ingenieurholzbau)

1.1 Saaldecke:

Tragkonstruktion in Brettschichtholz, Fichte/Tanne, Erscheinungsklasse Normal-Qualität, GL24h. Überhöht.
UV-Schutz.

1.2 Sticher Vordach Saal und Nebeneingang:

Sticher im Gefälle mit Nageldichtung, Fichte/Tanne, Erscheinungsklasse Industrie-Qualität, C24.

1.3 Träger Oblicht Haupteingang:

Rippen 24 cm. Fichte/Tanne. Erscheinungsklasse Normal-Qualität. C24.

1.4 Zuschläge Traggerippe

Zuschläge für Verbindungsmittel.

214.3 Wand- und Deckenkonstruktionen (Holztafelbau)

1.1 Aussenwände (keine Brandschutzanforderung):

Aufbau von innen nach aussen:

- Gipsfaserplatte 1 x 15 mm. Geklamert.
- OSB Platte 15 mm. Geklamert. Stösse luftdicht verklebt.
- Ständer 8/24 cm, a = 62,5 cm. Fichte/Tanne. C24. Industrie-Qualität. Umlaufender Rahmen 8/24 cm.
- Mineralfaserdämmung. Gefachdämmung 24 cm.
- Flumroc Dissco 60 mm. Geklamert.
- Fassadenbahn. Stösse überlappt und verklebt.

1.2 Aussenwände (EI 60-RF1):

Aufbau von innen nach aussen:

- Gipsfaserplatte 1 x 18 mm. Geklamert.
- OSB Platte 15 mm. Geklamert. Stösse luftdicht verklebt.
- Ständer 8/24 cm, a = 62,5 cm. Fichte/Tanne. C24. Industrie-Qualität. Umlaufender Rahmen 8/24 cm.
- Mineralfaserdämmung. Gefachdämmung 24 cm. RD \geq 26 kg/m³.
- Gipsfaserplatte 1 x 18 mm. Geklamert.
- Flumroc Dissco 60 mm. Geklamert.
- Fassadenbahn. Stösse überlappt und verklebt.

1.3 Aussenwände Schachtwand Bereich Steigzonen (keine Brandschutzanforderung):

Aufbau von innen nach aussen:

- OSB Platte 15 mm. Geklammert. Stösse luftdicht verklebt.
- Ständer 8/10 cm, a = 62,5 cm. Fichte/Tanne. C24. Industrie-Qualität. Umlaufender Rahmen 8/10 cm.
- Mineralfaserdämmung. Gefachdämmung 10 cm.
- DWD Platte 16 mm.
- Fassadenbahn. Stösse überlappt und verklebt.

1.4 Aussenwände Bereich Fensterband in den Radialen (keine Brandschutzanforderung):

- OSB Platte 15 mm. Geklammert. Stösse luftdicht verklebt.
- Ständer 8/24 cm, a = 62,5 cm. Fichte/Tanne. C24. Industrie-Qualität. Umlaufender Rahmen 8/24 cm.
- Mineralfaserdämmung. Gefachdämmung 24 cm.
- Flumroc Dissco 60 mm. Geklammert.
- Fassadenbahn. Stösse überlappt und verklebt.

1.5 Aussenwände im Sockelbereich (keine Brandschutzanforderung):

- Gipsfaserplatte 1 x 15 mm. Geklammert.
- OSB Platte 15 mm. Geklammert. Stösse luftdicht verklebt.
- Ständer 8/12 cm, a = 62,5 cm. Fichte/Tanne. C24. Industrie-Qualität. Umlaufender Rahmen 8/12 cm.
- Mineralfaserdämmung. Gefachdämmung 12 cm.
- DSP 27 mm. Fichte/Tanne. C/C. Statisch verschraubt.

1.6 Aussenwände Saal / Werkstatt / Geräteraum / Haupteingang (keine Brandschutzanforderung):

- OSB Platte 15 mm. Geklammert. Stösse luftdicht verklebt.
- Ständer 8/18 cm, a = 62,5 cm. Fichte/Tanne. C24. Industrie-Qualität. Umlaufender Rahmen 8/18 cm.
- Mineralfaserdämmung. Gefachdämmung 18 cm.
- Gipsfaserplatte 1 x 15 mm. Geklammert.
- Fassadenbahn. Stösse überlappt und verklebt.

1.7 Brüstung / Dachrand 6. OG:

Aufbau von innen nach aussen:

- DSP 27 mm. Fichte/Tanne. C/C. Statisch verschraubt.
- Ständer 8/24 cm, a = 62,5 cm. Fichte/Tanne. C24. Industrie-Qualität. Umlaufender Rahmen 8/24 cm.
- Mineralfaserdämmung. Gefachdämmung 24 cm.
- Gipsfaserplatte 1 x 18 mm. Geklammert.
- Fassadenbahn. Stösse überlappt und verklebt.

1.8 Zuschläge Aussenwände

Zuschläge für das Einlegen von zusätzlichen Ständerhölzer für Auswechslungen und Verstärkungen.
Verbindungsmittel.

2.1 Innenwände Saal (keine Brandschutzanforderung):

Aufbau von links nach rechts:

- OSB Platte 15 mm. Geklammert.
- Ständer 6/12 cm, a = 62,5 cm. Umlaufender Rahmen 6/12 cm. Fichte/Tanne. C24. Industrie-Qualität.
- OSB Platte 15 mm. Geklammert.

2.2 Zuschlüge Innenwände

Zuschläge für das Einlegen von zusätzlichen Ständerhölzer für Auswechslungen und Verstärkungen.
Verbindungsmittel.

3.1 Flachdächer Saal (Brettsper Holzdecke):

Aufbau von oben nach unten:

- CLT 12 cm. Fichte/Tanne. B/D. C24. Statisch mit Träger verschraubt.

3.2 Flachdächer Balkonband (Brettsper Holzdecke):

Aufbau von oben nach unten:

- Bauzeitabdichtung Siga Wetguard.
- CLT 16 cm. Fichte/Tanne. B/D. C24. Statisch verschraubt.

Anschlusswinkel und Auflagerbalken. Stirnbrett. UV- und chemischer Holzschutz.

3.3 Vordach Saal:

Aufbau von oben nach unten:

- Tragrippen 20 cm. Fichte/Tanne. Erscheinungsklasse Industrie-Qualität. C24.
- Mineralfaserdämmung. Gefachdämmung 20 cm.
- CLT 10 cm. Fichte/Tanne. B/D. C24. Statisch verschraubt.

3.4 Dach Haupteingang (Bereich beheizt):

Aufbau von oben nach unten:

- DSP 42 mm. Fichte/Tanne. C/C. Statisch verschraubt.
- Tragrippen 40 cm. Fichte/Tanne. Erscheinungsklasse Normal-Qualität. GL24 h. Vordach ausgeklinkt.
- Mineralfaserdämmung. Gefachdämmung 2x20 cm.
- Dampfbremse.
- Gipsfaserplatte 1 x 15 mm. Geklammert.

3.5 Dach Haupteingang (Bereich kalt):

Aufbau von oben nach unten:

- DSP 42 mm. Fichte/Tanne. C/C. Statisch verschraubt.
- Tragrippen 40 cm. Fichte/Tanne. Erscheinungsklasse Normal-Qualität. GL24 h. Vordach ausgeklinkt.

3.6 Zuschlüge Flachdächer:

Zuschläge für Verbindungsmittel.

4.1 Stützen Balkonband:

Rundstützen. Fichte/Tanne. Erscheinungsklasse Normal-Qualität. GL24h. R 0. Geschossweise Kraftdurchleitung.
UV- und chemischer Holzschutz.

4.2 Zuschläge Stützen:

Zuschläge für Verbindungsmittel.

Nicht enthaltene Kosten

- Sanitärvorwände
- Fassadenbekleidung und Hinterlüftungslattung
- Gerüste
- Fensterbänke
- Leibungs- und Sturzbretter
- Abschottungen (sind durch das jeweilige Gewerk einzurechnen)
- Dampfbremse, Bauzeitabdichtung bituminös
- Bodenbelag, Lattung/Stelzlager, Dämmung und Abdichtung Balkonband
- Hohlboden
- Wände im Bereich der Nasszellen (Modulbau)
- Blower-Door-Test
- Sämtliche Aussenwanddämmungen direkt auf den Beton montiert
- Deckenstirndämmungen direkt auf Beton montiert
- Innenwände in Leichtbauweise

Martin Meyer dipl. Bauing. FH / MAS BFH in Holzbau / Brandschutzfachmann VKF

Index	Revision	Ersteller / Datum	Wesentliche Anpassungen
-		mm / 02.05.2025	

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

d. Fachkoordination HLKS

Alterszentrum Adlergarten

Winterthur

Bauprojekt

Baubeschrieb HLKS





Impressum

Auftraggeber

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

Ansprechperson Auftraggeber

Milena Isler
Direkt +41 52 267 21 46
E-Mail milena.isler@win.ch

Projektverfasser

Gähler und Partner AG
Integrierte Bauplanung
Sonnenbergstrasse 1
5408 Ennetbaden

Projektleiter

Tobias Eckert
Direkt +41 56 200 95 28
E-Mail t.eckert@gpag.ch

Änderungsverzeichnis

Rev.	Datum	Ergänzungen/Anpassungen	Verfasser
1	13.05.2025	Erstellung	Heiko Lüttin
2	23.05.2025	Anpassung Textpassagen BKP 244.2 LA Pflegezimmer	Heiko Lüttin



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	5
1.1	Grundlagen	5
2	TEILOBJEKT 1	7
2.1	Gewerk Heizung/ Klimakälte	7
2.1.1	BKP 113.1 Demontage Altbau	7
2.1.2	BKP 122 Provisorium Bautrocknung	7
2.1.3	BKP 241.1 Fernwärme	7
2.1.4	BKP 242 Wärmeerzeugung	7
2.1.5	BKP 243.1 Wärmeverteilung	7
2.1.6	BKP 246.0 Klimakälteerzeugung	10
2.1.7	BKP 246.1 Klimakältehauptverteilung	11
2.1.8	BKP 246.2 Technische Kälte	12
2.2	Gewerk Lüftung	13
2.2.1	BKP 113.1 Demontage LA Saal	13
2.2.2	BKP 113.2 Demontage LA Büro/ Verwaltung	13
2.2.3	BKP 113.3 Demontage LA Sitzungsräume EG	13
2.2.4	BKP 113.5 Demontage LA Cafeteria EG	13
2.2.5	BKP 122.2 Provisorien RDA Bestand	13
2.2.6	BKP 144.3 Anpassungen an LA Saal	13
2.2.7	BKP 144.4 Anpassungen an LA Büro/ Verwaltung	14
2.2.8	BKP 144.5 Anpassungen an LA Cafeteria EG	14
2.2.9	BKP 144.6 Anpassungen an RDA Bestand	14
2.2.10	BKP 240 Übergangsposition Lüftung	14
2.2.11	BKP 244.1 LA Saal	14
2.2.12	BKP 244.2 LA Pflegezimmer	16
2.2.13	BKP 244.3 LA Kernzone 1. – 5. OG	17
2.2.14	BKP 244.4 LA Wandelhalle 1. – 5. OG	18
2.2.15	BKP 244.5 LA Büro/ Behandlung Attika	19
2.2.16	BKP 244.6 LA Nebenräume EG – AG	20
2.2.17	BKP 244.8 LA Garderoben/ Duschen UG	21
2.2.18	BKP 244.9 LA Verwaltung EG	21
2.2.19	BKP 244.10 LA Luftschutzraum	23
2.2.20	BKP 244.13 LA Technik UG Nord	24



2.2.21	BKP 244.14 LA Technik UG Nord	24
2.2.22	BKP 244.15 LA Entsorgung UG	25
2.2.23	BKP 244.16 LA Havarie Gewerbliche Kälte	25
2.3	Gewerk Sanitär	26
2.3.1	Allgemeine Grundlagen	26
2.3.2	BKP 251 Allgemeine Sanitärapparate	28
2.3.3	BKP 252 Spezielle Ver- und Entsorgungsapparate	28
2.3.4	BKP 253 Ver- und Entsorgungsapparate	28
2.3.5	BKP 254 Ver- und Entsorgungsleitungen	29
2.3.6	BKP 255 Sanitäreisungen	30
3	TEILOBJEKT 2	32
3.1	Gewerk Heizung	32
3.1.1	BKP 113.2 Demontage Leitungsnetz LA Küche EG/ UG	32
3.1.2	BKP 144.1 Anpassungen Rohrnetz LA Küche EG/ UG	32
3.2	Gewerk Lüftung	32
3.2.1	BKP 113.4 Demontage LA Küche EG/ UG	32
3.2.2	BKP 122.1 Provisorium Gastro	32
3.2.3	BKP 144.1 Anpassungen an LA Küche EG/ UG	33
3.3	Gewerk Sanitär	33
3.3.1	BKP 259.1 Anpassung Gastronomie EG Bereich Kombidämpfer	33
3.3.2	BKP 259.2 Rückbau bestehende Topfspülmaschinen	33
3.3.3	BKP 259.3 Anpassungen Abwäscherei	33
4	TEILOBJEKT 6	34
4.1	Gewerk Lüftung	34
4.1.1	BKP 144.2 Anpassungen an Bestand Altbau für kalte Linie	34
4.2	Gewerk Sanitär	34
4.2.1	BKP 259.4 Anpassung kalte Küche Kombidämpfer	34



1 EINLEITUNG

1.1 Grundlagen

Nutzungsvereinbarung | Beschrieb

Die Nutzungsvereinbarung (NV) definiert die Planungs- und Ausführungsgrundlagen zwischen der Bauherrschaft und dem HLKS-Planer.

Es ist darauf zu achten, dass zwingende Gesetze und Verordnungen sowie die anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden.

Vor der Ausschreibung ist das Dokument abzuschliessen und von der Bauherrschaft unterzeichnen zu lassen. In den vorangehenden Planungsphasen wird das Dokument, je nach Planungs- und Wissensstand, zusammen mit der Bauherrschaft stetig weiterentwickelt.

Nachfolgend werden die Grundlagen des Bauprojekts HLKS beschrieben:

- Architekturpläne Stand Bauprojekt Julian C.Fischer Architekten:innen
- Pläne VA Plan Gastroküche UG und EG sowie der kalten Linie 1. – 7. OG
- Planunterlagen GPAG Bestand 2014
- Planersitzungen
- Abstimmung mit Bauherrn
- Begehungen vor Ort

Fachspezifische Bedingungen des Planers

Sofern in den allgemeinen Bedingungen des Bauherrn nicht spezifische, abweichende Anforderungen gestellt werden, sind die Arbeiten gemäss den geltenden Bestimmungen des SIA auszuführen, und zwar:

- * SIA-Norm 118: Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
- * SIA-Normen 380/1-7: Haustechnik
- * SIA-Norm 181 Schallschutz



Neben den genannten SIA-Normen sind auch die Vorschriften und Richtlinien aller zuständigen Behörden und Verbände zu berücksichtigen, wie:

- * SIA-Normen und Empfehlungen
- * KBOB Empfehlungen, Haustechnikanlagen
- * SWKI-Richtlinien
- * SNV (Schweizerische Normenvereinigung)
- * Wegleitung für Feuerpolizeivorschriften
- * Vorschriften von Bund, Kantonen und Gemeinden (z.B. LSV, LRV, Energiegesetz)
- * SUVA

Ebenfalls berücksichtigt wurde das Nachhaltigkeitspflichtenheft von FriedliPartner AG. Abweichend dazu wurde allerdings die geforderte aktive Befeuchtung und Kühlung der Zuluft gemäss Pflichtenheft der Stadt Winterthur berücksichtigt.



2 TEILOBJEKT 1

2.1 Gewerk Heizung/ Klimakälte

2.1.1 BKP 113.1 Demontage Altbau

Der Abbruch und die Demontage der bestehenden, nicht mehr benötigten Baukörper sowie der Installationen der Gebäudetechnik erfolgt durch den Baumeister. Die notwendigen Fachschnitte an der Gebäudetechnik werden durch den Heizungsunternehmer vorgenommen und sind Bestandteil dieser Position.

2.1.2 BKP 122 Provisorium Bautrocknung

Lieferung und Montage der Geräte, welche für die Austrocknung der Unterlagsböden benötigt werden. Darin enthalten sind z.B. eine mobile Heizzentrale, Verteilleitungen und Schläuche sowie die notwendige Regeltechnik. Die Austrocknung erfolgt anhand der Vorgaben des Unternehmers Unterlagsboden.

2.1.3 BKP 241.1 Fernwärme

In dieser Position ist der Begleitung und Koordination der Leistungen zu den Fernwärme-Installationen enthalten. Hierbei handelt es sich lediglich um eine reine Dienstleistung. Die Arbeiten werden von den Stadtwerk Winterthur betreut und ausgeführt.

2.1.4 BKP 242 Wärmeerzeugung

Die Wärmeerzeugung erfolgt, über die vom Stadtwerk Winterthur betriebene Kehrrechtverbrennungsanlage. Die anfallende Wärme wird über das Fernwärmenetz in die Gebäude geleitet. Für die Versorgung des Erweiterungsneubaus wird ab der Hauptleitung im Logistikkorridor ein neuer Fernwärmeanschluss verlegt. Die Versorgung des Erweiterungsneubaus ist somit völlig vom Haupthaus (Altbau, Bestand) getrennt.

2.1.5 BKP 243.1 Wärmeverteilung

Die gesamte Wärmeverteilung wird neu erstellt und umfasst die nachfolgenden angegebenen Installationen,

- Verrohrung bis zum neuen VL/RL Verteilerbalken.
- Expansionsanlage
- Heizwasserbehandlung
- Sämtliche Sicherheitsarmaturen
- Wärmemessungen in den benötigten Strängen
- VL/RL Verteilerbalken mit Stützen für die folgenden 5 Heizgruppen sowie 1 Reserveheizgruppe:



- Fussbodenheizung Süd
- Fussbodenheizung Nord
- Luftherhitzer Lüftungsgeräte
- Luftschleier EG
- Brauchwarmwasser
- Reserve

Die Wärmedämmung der Heizleitungen richtet sich nach den gesetzlichen Wärmedämmvorschriften. Für die Rohrdämmung der sichtbaren Leitungen sind Mineralwollschalen mit einem Mantel aus Leichtmetallblech (Aluminium) zu verwenden. In untergeordneten Räumen kann auch ein Mantel aus Alu-Grobkorn-Folie verwendet werden. Für die Armaturendämmung sind ebenfalls Mineralwollschalen mit einem Mantel aus Leichtmetallblech (Aluminium) und mit 2-teiligen Spannverschlüssen zu verwenden.

Das beschriebene Konzept ist aus den Grundrissen Heizung und dem Heizungsverteilerschema ersichtlich.

Fussbodenheizung Süd

Die Vorlauftemperaturregelung erfolgt mit einer Einspritzschaltung über ein Durchgangsventil für eine tiefe Rücklauftemperatur. Jeder Fussbodenheizungsverteiler wird mit druckunabhängigen Zonenventilen reguliert. Je Fussbodenheizkreis sind Thermostellantriebe und Einzelraumthermostate vorgesehen. Die Rohrleitungen sind gedämmt bis in die zu beheizenden Räumen zu führen. Die Umwälzpumpe werden druckabhängig drehzahlreguliert. Die Umlaufwassermenge wird bei geringerem Heizungswasserbedarf (schliessen der Thermostatventile) reduziert. Die Regulierung/Steuerung der Gruppen-Vorlauftemperatur wird nach Aussentemperatur geschoben. Ab einer Aussentemperatur $>15^{\circ}\text{C}$ oder wenn das Regulierventil schliesst, werden die Heizgruppen ausgeschaltet.

Fussbodenheizung Nord

Die Vorlauftemperaturregelung erfolgt mit einer Einspritzschaltung über ein Durchgangsventil für eine tiefe Rücklauftemperatur. Jeder Fussbodenheizungsverteiler wird mit druckunabhängigen Zonenventilen reguliert. Je Fussbodenheizkreis sind Thermostellantriebe und Einzelraumthermostate vorgesehen. Die Rohrleitungen sind gedämmt bis in die zu beheizenden Räumen zu führen. Die Umwälzpumpe werden druckabhängig drehzahlreguliert. Die Umlaufwassermenge wird bei geringerem Heizungswasserbedarf (schliessen der Thermostatventile) reduziert. Die Regulierung/Steuerung der Gruppen-Vorlauftemperatur wird nach Aussentemperatur geschoben. Ab einer Aussentemperatur $>15^{\circ}\text{C}$ oder wenn das Regulierventil schliesst, werden die Heizgruppen ausgeschaltet.



Luftherhitzer Lüftungsgeräte

Anschluss der Luftherhitzer der Lüftungsgeräte zur Erwärmung der Zuluft auf die festgelegten Temperaturen (Schemata Lüftung / Anschluss Luftherhitzer). Die Rohrleitungen sind bis zu den Anschlussstellen gedämmt. Es ist eine Einspritzschaltung mit Durchgangsventil für eine tiefe Rücklauftemperatur vorgesehen, die Umwälzpumpe wird druckabhängig drehzahlreguliert, die Umlaufwassermenge wird bei geringerem Heizungswasserbedarf (schliessen der Ventile) reduziert. Die Regulierung/Steuerung der Gruppen-Vorlauftemperatur wird nach der Außentemperatur geschoben. Bei Frostgefahr wird die Frostschutzschaltung aktiviert.

Luftschleier EG

Anschluss der Luftschleier in den Eingangsbereichen im Erdgeschoss zur Erwärmung der Zuluft auf die festgelegten Temperaturen. Die Luftschleier-Anlagen werden installiert um Zugerscheinungen in den Eingangsbereichen sowie den angrenzenden Gebäudeteilen auf ein Minimum zu reduzieren. Die Rohrleitungen sind gedämmt bis zu den Anschlussstellen geführt. Es ist eine Einspritzschaltung mit Durchgangsventil für eine tiefe Rücklauftemperatur vorgesehen, die Umwälzpumpe wird druckabhängig drehzahlreguliert, die Umlaufwassermenge wird bei geringerem Heizungswasserbedarf (schliessen der Ventile) reduziert. Die Regulierung/Steuerung der Gruppen-Vorlauftemperatur wird nach der nach Außentemperatur geschoben.

Gruppe Brauchwarmwasser

Anschluss des Heizspeichers der Frischwasserstation in der Heizzentrale UG zur Einspeisung der für die Brauchwarmwassererwärmung erforderlichen Wärme. Rohrleitungen isoliert bis zu den Anschlussstellen. Die Lieferung der Frischwasserstation und des zugehörigen Heizspeichers erfolgt durch den Heizungsunternehmer. Die Umwälzpumpe wird druckabhängig drehzahlreguliert. Betrieb und Regulierung/Steuerung der Gruppen- Vorlauftemperatur nach Bedarf des BWW-Ladevorgangs. Die hydraulische Schaltung mit einer Einspritzschaltung mit Durchgangsventil sorgt für möglichst tiefe Rücklauftemperatur im Primärkreis. Eine Exergiemaschine kompensiert die Auskühlverluste, welche infolge der Zirkulation entstehen. Die daraus resultierenden niedrigen Rücklauftemperaturen verbessern den Wirkungsgrad der Abwärmenutzung.



2.1.6 BKP 246.0 Klimakälteerzeugung

Die Erzeugung der benötigten Kälteenergie erfolgt mit einer aussen aufgestellten Luft-Wasser Kompakt-Kältemaschine welche auf dem Dach installiert wird. Die Rückkühlung der nicht benötigten Abwärme wird über die angebauten Rückkühler (V-förmig) gelöst. Um die geforderten Schallvorgaben seitens der Bauphysik einhalten zu können, wird die Kältemaschine mit einer schalldämmenden Einhausung versehen.

Die nutzbare Abwärme wird, bei Bedarf, dem Heizungsspeicher der Frischwasserstation zugeführt. Als Kältemittel ist das natürliche Kältemittel R290 (Propan) vorgesehen. Die Auslegung der sicherheitsrelevanten Installationen erfolgt gemäss Gefährdungsbeurteilung nach EN 378-1 bis 4 Kälteanlagen und Wärmepumpen.



2.1.7 BKP 246.1 Klimakältehauptverteilung

Die Klimakälteinstallationen umfassen die nachfolgend angegebenen Installationen:

- * Anschluss des neuen Klimakälteverteilers in der Technikzentrale UG
- * Kältemessungen für die komplette Anlage
- * Neuer VL-/RL-Verteilbalken mit Stützen für die folgenden drei Kühlgruppen sowie eine Reservekühlgruppe:
 - Luftkühler Lüftungsgeräte
 - Bodenkühlung Nord
 - Bodenkühlung Süd
 - Gruppe Reserve
- * Verrohrung der Lüftungsgeräte bis einschliesslich Klimakälteverteilerbalken
- * Verrohrung der Bodenkühlung (Change-Over)

Die Klimakältegedämmung der Klimakälteleitungen richtet sich nach den gesetzlichen Wärmedämmvorschriften.

Bodenkühlung Nord

Die Vorlauftemperaturregelung erfolgt mit einer Einspritzschaltung über ein Durchgangsventil. Zur Kühlung wird das Leitungsnetz der Fussbodenheizung genutzt. Die Umschaltung zwischen Heizen- und Kühlen erfolgt über ein zentrales Change-over-Ventil. Jeder Fussbodenheizungsverteiler wird mit einem druckunabhängigen Zonenventilen reguliert. Je Kühlkreislauf sind Thermostellantriebe und Einzelraumthermostate vorgesehen. Die Rohrleitungen sind gedämmt bis in die zu kühlende Räume zu führen. Die Umwälzpumpe wird druckabhängig drehzahlreguliert. Die Umlaufwassermenge wird bei geringerem Kühlwasserbedarf (schliessen der Thermostatventile) reduziert. Die Gruppen-Vorlauftemperatur wird unabhängig zur Aussentemperatur auf den konstanten Wert von 18 °C geregelt. Ab einer Aussentemperatur <22°C oder wenn das Regulierventil schliesst, werden die Kühlgruppen ausgeschaltet. Die Kühlung darf nur bei ausgeschalteter Heizgruppe in Betrieb gehen.

Bodenkühlung Süd

Die Vorlauftemperaturregelung erfolgt mit einer Einspritzschaltung über ein Durchgangsventil. Zur Kühlung wird das Leitungsnetz der Fussbodenheizung genutzt. Die Umschaltung zwischen Heizen- und Kühlen erfolgt über ein zentrales Change-over-Ventil. Jeder Fussbodenheizungsverteiler wird mit einem druckunabhängigen Zonenventilen reguliert. Je Kühlkreislauf sind Thermostellantriebe und Einzelraumthermostate vorgesehen. Die Rohrleitungen sind gedämmt bis in die zu kühlende Räume zu führen. Die Umwälzpumpe wird druckabhängig drehzahlreguliert. Die Umlaufwassermenge wird bei geringerem Kühlwasserbedarf (schliessen der Thermostatventile) reduziert. Die



Gruppen-Vorlauftemperatur wird unabhängig zur Aussentemperatur auf den konstanten Wert von 18 °C geregelt. Ab einer Aussentemperatur <22°C oder wenn das Regulierventil schliesst, werden die Kühlgruppen ausgeschaltet. Die Kühlung darf nur bei ausgeschalteter Heizgruppe in Betrieb gehen.

Luftkühler Lüftungsgeräte

Die Vorlauftemperaturregelung erfolgt mit einer Einspritzschaltung über ein Durchgangsventil. Zur Kühlung wird das Leitungsnetz der Lufterhitzer genutzt. Die Umschaltung zwischen Heizen- und Kühlen erfolgt über ein zentrales Change-over-Ventil. Die Rohrleitungen sind bis zu den Anschlussstellen gedämmt. Die Umwälzpumpe wird druckabhängig drehzahlreguliert. Die Umlaufwassermenge wird bei geringerem Kühlwasserbedarf (schliessen der Thermostatventile) reduziert. Die Gruppen-Vorlauftemperatur wird unabhängig zur Aussentemperatur auf den konstanten Wert von 16 °C geregelt. Ab einer Aussentemperatur <22°C oder wenn das Regulierventil schliesst, werden die Kühlgruppen ausgeschaltet. Die Kühlung darf nur bei ausgeschalteter Heizgruppe in Betrieb gehen.

2.1.8 BKP 246.2 Technische Kälte

Die technische Kälte umfasst die nachfolgend angegebenen Installationen:

- * Verrohrung der kompletten Verteilung vom Bestandsgebäude bis zu den Umluftkühlern

Die Kälteedämmung richtet sich nach den gesetzlichen Wärmedämmvorschriften.

Die Umluftkühler in den Serverräumen, den Medikamentenräumen sowie der IT- Zentrale werden über die Kältegruppe aus dem Bestandsgebäude versorgt. Ein druckunabhängiges Regelventil vor jedem Umluftkühler regelt den passenden Durchfluss. Die Rohrleitungen sind bis zu den Anschlussstellen gedämmt. Die Geräte werden durch den Raumtemperaturfühler unabhängig zur Aussentemperatur zugeschaltet.

Die Abwärme dieser Kältegruppe kann über das Löschwasserbecken der Trinkwassererwärmung zugeführt werden.



2.2 Gewerk Lüftung

2.2.1 BKP 113.1 Demontage LA Saal

Der Abbruch und die Demontage der bestehenden, nicht mehr benötigten Baukörper sowie der Installationen der Gebäudetechnik erfolgt durch den Baumeister. Die notwendigen Fachschnitte an der Gebäudetechnik werden durch den Lüftungsunternehmer vorgenommen und sind Bestandteil dieser Position.

2.2.2 BKP 113.2 Demontage LA Büro/ Verwaltung

Der Abbruch und die Demontage der bestehenden, nicht mehr benötigten Baukörper sowie der Installationen der Gebäudetechnik erfolgt durch den Baumeister. Die notwendigen Fachschnitte an der Gebäudetechnik werden durch den Lüftungsunternehmer vorgenommen und sind Bestandteil dieser Position.

2.2.3 BKP 113.3 Demontage LA Sitzungsräume EG

Der Abbruch und die Demontage der bestehenden, nicht mehr benötigten Baukörper sowie der Installationen der Gebäudetechnik erfolgt durch den Baumeister. Die notwendigen Fachschnitte an der Gebäudetechnik werden durch den Lüftungsunternehmer vorgenommen und sind Bestandteil dieser Position.

2.2.4 BKP 113.5 Demontage LA Cafeteria EG

Der Abbruch und die Demontage der bestehenden, nicht mehr benötigten Baukörper sowie der Installationen der Gebäudetechnik erfolgt durch den Baumeister. Die notwendigen Fachschnitte an der Gebäudetechnik werden durch den Lüftungsunternehmer vorgenommen und sind Bestandteil dieser Position.

2.2.5 BKP 122.2 Provisorien RDA Bestand

Die bestehende RDA-Anlage für den Altbau wird im Bereich der Ausenluft-Fassung, während der Umbauphase, provisorisch erstellt, um weiterhin den Betrieb der Anlage und die Sicherheit im Altbau zu gewährleisten. Alle dafür notwendigen Arbeiten und Dienstleistungen von Unternehmern sind in der Position erfasst.

2.2.6 BKP 144.3 Anpassungen an LA Saal

Bedingt durch den Abbruch des Gebäudetrakts, in welchem auch der derzeitige Saal untergebracht ist, sind Anpassungen an der bestehenden Lüftungsanlage Saal notwendig. Der Abbruch und die Demontage der bestehenden, nicht mehr benötigten Baukörper sowie der Installationen der Gebäudetechnik erfolgt durch den Baumeister. Die notwendigen Fachschnitte an der Gebäudetechnik werden durch den Lüftungsunternehmer vorgenommen. Das Lüftungsgerät aus dem Jahr 2014 wird am jetzigen Standort fachgerecht durch den Lüftungsunternehmer demontiert, in die neue Lüftungszentrale Saal im Neubau umgezogen und dort wieder zusammengebaut. Anschliessend wird das



Gerät einer gründlichen Revision unterzogen. Unter anderem werden die beiden Ventilatoren ersetzt. Alle erwähnten Arbeiten und Massnahmen sind Bestandteil dieser Position.

2.2.7 BKP 144.4 Anpassungen an LA Büro/ Verwaltung

Bedingt durch den Abbruch des Gebäudetrakts, in welchem auch der Bürotrakt EG untergebracht ist, sind Anpassungen an der bestehenden Lüftungsanlage Büro/ Verwaltung notwendig. Das Lüftungsgerät aus dem Jahr 2014 wird am jetzigen Standort erhalten und einer gründlichen Revision unterzogen. Geplant ist es unter anderem die beiden Ventilatoren zu ersetzen. Diese Anpassungen und Ergänzungen sind Bestandteil dieser Position.

2.2.8 BKP 144.5 Anpassungen an LA Cafeteria EG

Am bestehenden Rauml layout der Cafeteria sind diverse Anpassungen geplant, welche Auswirkungen auf die bestehenden Installationen der Lüftung haben. Diese Anpassungen und Ergänzungen sind Bestandteil dieser Position.

2.2.9 BKP 144.6 Anpassungen an RDA Bestand

Die bestehende RDA-Anlage für den Altbau wird im Bereich der Ausenluft-Fassung und in den darunterliegenden Geschossen, nach Fertigstellung der baulichen Massnahmen für den Neubau, angepasst neu erstellt. Alle erwähnten Arbeiten und Massnahmen sind Bestandteil dieser Position.

2.2.10 BKP 240 Übergangsposition Lüftung

In dieser Position enthalten sind Bestandteile, welche gesamthaft für alle Lüftungsanlagen gelten:

- Nachhaltigkeit gemäss Vorgaben Friedlipartner
- Lufthygiene
- Kanalreinigung
- Garantien
- Dienstleistungen

Diese Aufzählung ist nicht abschliessend.

2.2.11 BKP 244.1 LA Saal

Wie bereits unter BKP 144.3 umschrieben, wird das bestehende Lüftungsgerät erhalten und revidiert. Ab dem bestehenden Lüftungsgerät, in der neu geschaffenen Lüftungszentrale im Neubau, erfolgt die Kanalführung über die Steigzonen direkt in Saal sowie in das Foyer und die Garderobe. Die neue Luftverteilung sowie die Einbringung der Zu- luft erfolgen an der Decke. Die Abluft wird ebenfalls an der Decke im Randbereich gefasst.



Die Anlage wird über eine Schaltuhr mit Tag / Wochen / Jahresprogramm betrieben. Auf dem Schaltschrank wird ein Anlagenschalter vorgesehen. Die Regulierung ist mit variablen Volumenstrom über CO₂/VOC vorgesehen für bedarfsgerechten Betrieb. Der zugehörige Schaltschrank wird in der Technikzentrale platziert.

Die Lüftungsanlage wird gemäss Vorschriften MuKE n thermisch gedämmt.

Alle Parameter und Einstellwerte können während der Inbetriebnahme Phase feinjustiert und angepasst werden.

Das vorgeschlagene Konzept für die Lüftung des Saals geht aus dem Schema LA 01 Saal hervor.



2.2.12 BKP 244.2 LA Pflegezimmer

Zu- und Abluftanlage mit WRG inkl. Bypassklappe und leichter Zuluftkühlung an Sommerhitzetagen. Die Auslegung der Kühlung (Kühlung Zuluft und der Kühlung über die Bodenkühlung) basiert auf einer Innentemperatur von 26°C sowie der Raumbelastung mit einer Person. Die Innentemperatur ist bis zu einer Aussentemperatur von 32°C garantiert. Leichte Zuluftbefeuchtung im Winter. Zuluftauslässe in den Bewohnerzimmern. Die Abluffassung findet in den Nasszellen statt. Die Luft strömt über den Türschlitz nach.

Das vorgeschlagene Konzept für die Lüftung der Bewohnerzimmer geht aus dem Schema LA 02 Bewohnerzimmer hervor.

Beschrieb

Die Aussenluft wird über Dach gefasst und zum Lüftungsgerät gefördert. Im Monoblock wird die Luft filtriert (F7), zur Wärmeaufnahme/ -abgabe durch den Diagonalplattentaucher geführt, durch das Change-Over-Register auf die gewünschte Einblastemperatur gebracht und durch den Ventilator in das Zuluftnetz gefördert. Zur Gewährleistung staubfreier Zuluft wird diese in einer zweiten Filterstufe (F9) nochmals gereinigt.

Ein spezieller Sprühbefeuchter, installiert im Lüftungsgerät, befeuchtet die Zuluft während der Winterperiode. Über ein Kanal- und Rohrnetz wird die Zuluft zu den jeweiligen Räumen geführt und mit Zuluftdurchlässen eingeblasen. Die Absaugung der Abluft erfolgt über Abluftdurchlässe. Die Abluft wird über Tellerventile in den Nasszellen gefasst. Durch ein Kanal- und Rohrnetz wird die Abluft wieder zum Monoblock in die Technikzentrale geführt. Im Monoblock wird die Abluft filtriert und durch den Diagonalplattentaucher geführt und via Ventilator in das Fortluftnetz gefördert. Im Winter kann, durch kurzzeitiges Öffnen der Bypassklappe, eine Vereisung der WRG vermieden werden. Bei entsprechenden Aussenlufttemperaturen wird die Nachtauskühlung über die Bypassklappe aktiviert. Über einen Regenhut wird die Fortluft ins Freie gefördert.



2.2.13 BKP 244.3 LA Kernzone 1. – 5. OG

Zu- und Abluftanlage mit WRG inkl. Bypassklappe und leichter Zuluftkühlung an Sommerhitzetagen, ohne Raumtemperaturgarantie. Leichte Zuluftbefeuchtung im Winter. Die Zuluft wird über Zuluftdurchlässe in die jeweiligen Räume eingebracht. Die Abluffassung findet über Abluftdurchlässe statt.

Das vorgeschlagene Konzept für die Lüftung der Räume der Kernzone geht aus dem Schema LA 03 Kernzone hervor.

Beschrieb

Die Aussenluft wird über Dach gefasst und zum Lüftungsgerät gefördert. Im Monoblock wird die Luft filtriert (F7), zur Wärmeaufnahme/ -abgabe durch den Diagonalplattentaucher geführt, durch das Change-Over-Register auf die gewünschte Einblastemperatur gebracht und durch den Ventilator in das Zuluftnetz gefördert.

Ein spezieller Sprühbefeucher, installiert im Monoblock, befeuchtet die Zuluft während der Winterperiode. Über ein Kanal- und Rohrnetz wird die Zuluft zu den jeweiligen Räumen geführt und mit Zuluftdurchlässen eingeblasen. Die Absaugung der Abluft erfolgt über Abluftdurchlässe. Durch ein Kanal- und Rohrnetz wird die Abluft wieder zum Monoblock in die Technikzentrale geführt. Die Luftmenge wird bedarfsgerecht über entsprechende Raumfühler geregelt. Im Monoblock wird die Abluft filtriert und durch den Diagonalplattentaucher geführt und via Ventilator in das Fortluftnetz gefördert. Im Winter kann, durch kurzzeitiges Öffnen der Bypassklappe, eine Vereisung der WRG vermieden werden. Bei entsprechenden Aussenlufttemperaturen wird die Nachtauskühlung über die Bypassklappe aktiviert. Über einen Regenhut wird die Fortluft ins Freie gefördert.



2.2.14 BKP 244.4 LA Wandelhalle 1. – 5. OG

Zu- und Abluftanlage mit WRG inkl. Bypassklappe und leichter Zuluftkühlung an Sommerhitzetagen, ohne Raumtemperaturgarantie. Leichte Zuluftbefeuchtung im Winter. Die Zuluft wird über Zuluftdurchlässe in die jeweiligen Räume eingebracht. Die Abluffassung findet über Abluftdurchlässe statt.

Das vorgeschlagene Konzept für die Lüftung der Räume der Wandelhalle geht aus dem Schema LA 04 Wandelhalle hervor.

Beschrieb

Die Aussenluft wird über Dach gefasst und zum Lüftungsgerät gefördert. Im Monoblock wird die Luft filtriert (F7), zur Wärmeaufnahme/ -abgabe durch den Diagonalplattentaucher geführt, durch das Change-Over-Register auf die gewünschte Einblastemperatur gebracht und durch den Ventilator in das Zuluftnetz gefördert. Zur Gewährleistung staubfreier Zuluft wird diese in einer zweiten Filterstufe (F9) nochmals gereinigt.

Ein spezieller Sprühbefeucher, installiert im Monoblock, befeuchtet die Zuluft während der Winterperiode. Über ein Kanal- und Rohrnetz wird die Zuluft zu den jeweiligen Räumen geführt und mit Zuluftdurchlässen eingeblasen. Die Absaugung der Abluft erfolgt über Abluftdurchlässe. Durch ein Kanal- und Rohrnetz wird die Abluft wieder zum Monoblock in die Technikzentrale geführt. Die Luftmenge wird bedarfsgerecht über entsprechende Raumfühler geregelt. Im Monoblock wird die Abluft filtriert und durch den Diagonalplattentaucher geführt und via Ventilator in das Fortluftnetz gefördert. Im Winter kann, durch kurzzeitiges Öffnen der Bypassklappe, eine Vereisung der WRG vermieden werden. Bei entsprechenden Aussenlufttemperaturen wird die Nachtauskühlung über die Bypassklappe aktiviert. Über einen Regenhut wird die Fortluft ins Freie gefördert.



2.2.15 BKP 244.5 LA Büro/ Behandlung Attika

Zu- und Abluftanlage mit WRG inkl. Bypassklappe und leichter Zuluftkühlung an Sommerhitzetagen, ohne Raumtemperaturgarantie. Leichte Zuluftbefeuchtung im Winter. Die Zuluft wird über Zuluftdurchlässe in die jeweiligen Räume eingebracht. Die Abluffassung findet über Abluftdurchlässe statt.

Das vorgeschlagene Konzept für die Lüftung der Räume Büro/ Behandlung geht aus dem Schema LA 08 Büro/ Behandlung Attika hervor.

Beschrieb

Die Aussenluft wird über Dach gefasst und zum Lüftungsgerät gefördert. Im Monoblock wird die Luft filtriert (F7), zur Wärmeaufnahme/ -abgabe durch den Diagonalplattentaucher geführt, durch das Change-Over-Register auf die gewünschte Einblastemperatur gebracht und durch den Ventilator in das Zuluftnetz gefördert. Zur Gewährleistung staubfreier Zuluft wird diese in einer zweiten Filterstufe (F9) nochmals gereinigt.

Ein spezieller Sprühbefeucher, installiert im Monoblock, befeuchtet die Zuluft während der Winterperiode. Über ein Kanal- und Rohrnetz wird die Zuluft zu den jeweiligen Räumen geführt und mit Zuluftdurchlässen eingeblasen. Die Absaugung der Abluft erfolgt über Abluftdurchlässe. Durch ein Kanal- und Rohrnetz wird die Abluft wieder zum Monoblock in die Technikzentrale geführt. Die Luftmenge wird teilweise, je nach Raumnutzung, bedarfsgerecht über entsprechende Raumfühler geregelt. Im Monoblock wird die Abluft filtriert und durch den Diagonalplattentaucher geführt und via Ventilator in das Fortluftnetz gefördert. Im Winter kann, durch kurzzeitiges Öffnen der Bypassklappe, eine Vereisung der WRG vermieden werden. Bei entsprechenden Aussenlufttemperaturen wird die Nachtauskühlung über die Bypassklappe aktiviert. Über einen Regenhut wird die Fortluft ins Freie gefördert.



2.2.16 BKP 244.6 LA Nebenräume EG – AG

Zu- und Abluftanlage mit WRG inkl. Bypassklappe. Die Zuluft wird über Zuluftdurchlässe in die jeweiligen Räume eingebracht. Die Abluffassung findet über Abluftdurchlässe statt.

Das vorgeschlagene Konzept für die Lüftung der Nebenräume geht aus dem Schema LA 05 Nebenräume hervor.

Beschrieb

Die Aussenluft wird über Dach gefasst und zum Lüftungsgerät gefördert. Im Monoblock wird die Luft filtriert (F7), zur Wärmeaufnahme/ -abgabe durch den Diagonalplattentaucher geführt, durch das Heiz-Register auf die gewünschte Einblastemperatur gebracht und durch den Ventilator in das Zuluftnetz gefördert.

Über ein Kanal- und Rohrnetz wird die Zuluft zu den jeweiligen Räumen geführt und mit Zuluftdurchlässen eingeblasen. Die Absaugung der Abluft erfolgt über Abluftdurchlässe. Durch ein Kanal- und Rohrnetz wird die Abluft wieder zum Monoblock in die Technikzentrale geführt. Im Monoblock wird die Abluft filtriert und durch den Diagonalplattentaucher geführt und via Ventilator in das Fortluftnetz gefördert. Im Winter kann, durch kurzzeitiges Öffnen der Bypassklappe, eine Vereisung der WRG vermieden werden. Bei entsprechenden Aussenlufttemperaturen wird die Nachtauskühlung über die Bypassklappe aktiviert. Über einen Regenhut wird die Fortluft ins Freie gefördert.



2.2.17 BKP 244.8 LA Garderoben/ Duschen UG

Zu- und Abluftanlage mit WRG inkl. Bypassklappe. Die Zuluft wird über Zuluftdurchlässe in die jeweiligen Räume eingebracht. Die Abluffassung findet über Abluftdurchlässe statt.

Das vorgeschlagene Konzept für die Lüftung der Garderoben/ Duschen geht aus dem Schema LA 09 Garderoben/ Duschen UG hervor.

Beschrieb

Die Aussenluft wird über Dach gefasst und zum Lüftungsgerät gefördert. Im Monoblock wird die Luft filtriert (F7), zur Wärmeaufnahme/ -abgabe durch den Diagonalplattentaucher geführt, durch das Heiz-Register auf die gewünschte Einblastemperatur gebracht und durch den Ventilator in das Zuluftnetz gefördert.

Über ein Kanal- und Rohrnetz wird die Zuluft zu den jeweiligen Räumen geführt und mit Zuluftdurchlässen eingeblasen. Die Absaugung der Abluft erfolgt über Abluftdurchlässe. Die Luftmenge wird teilweise, je nach Raumnutzung, bedarfsgerecht über entsprechende Raumfühler geregelt. Durch ein Kanal- und Rohrnetz wird die Abluft wieder zum Monoblock in die Technikzentrale geführt. Im Monoblock wird die Abluft filtriert und durch den Diagonalplattentaucher geführt und via Ventilator in das Fortluftnetz gefördert. Im Winter kann, durch kurzzeitiges Öffnen der Bypassklappe, eine Vereisung der WRG vermieden werden. Bei entsprechenden Aussentemperaturen wird die Nachtauskühlung über die Bypassklappe aktiviert. Über einen Regenhut wird die Fortluft ins Freie gefördert.

2.2.18 BKP 244.9 LA Verwaltung EG

Zu- und Abluftanlage mit WRG inkl. Bypassklappe und leichter Zuluftkühlung an Sommerhitzetagen, ohne Raumtemperaturgarantie. Leichte Zuluftbefeuchtung im Winter. Die Zuluft wird über Zuluftdurchlässe in die jeweiligen Räume eingebracht. Die Abluffassung findet über Abluftdurchlässe statt.

Das vorgeschlagene Konzept für die Lüftung der Räume Verwaltung geht aus dem Schema LA 10 Verwaltung EG hervor.

Beschrieb

Die Aussenluft wird über Dach gefasst und zum Lüftungsgerät gefördert. Im Monoblock wird die Luft filtriert (F7), zur Wärmeaufnahme/ -abgabe durch den Diagonalplattentaucher geführt, durch das Change-Over-Register auf die gewünschte Einblastemperatur gebracht und durch den Ventilator in das Zuluftnetz gefördert. Zur Gewährleistung staubfreier Zuluft wird diese in einer zweiten Filterstufe (F9) nochmals gereinigt. Die Luft wird für die Büroräume in die sogenannten Überströmzonen (Aufenthalt/ Wandelhalle) über Quellluftauslässe eingeblasen und von dort mit Hilfe der 'Verbundlüfter' in die Räume eingebracht. Die Einregulierung der Luftmengen erfolgt über variable sowie



konstante Volumenstromregler. Die Abluft wird im Deckenbereich der Überströmzonen gefasst und über ein Kanal- und Rohrnetz zurück zum Lüftungsgerät in den Technikraum geführt. Ein spezieller Sprühbefeuchter, installiert im Monoblock, befeuchtet die Zuluft während der Winterperiode. Die Luftmenge wird teilweise, je nach Raumnutzung, bedarfsgerecht über entsprechende Raumfühler geregelt. Im Lüftungsgerät wird die Abluft filtriert und durch den Diagonalplattentauscher geführt und via Ventilator in das Fortluftnetz gefördert. Im Winter kann, durch kurzzeitiges Öffnen der Bypassklappe, eine Vereisung der WRG vermieden werden. Bei entsprechenden Aussenlufttemperaturen wird die Nachtauskühlung über die Bypassklappe aktiviert. Über einen Regenhut wird die Fortluft ins Freie gefördert.



2.2.19 BKP 244.10 LA Luftschutzraum

Zu- und Abluftanlage mit integrierter Luftentfeuchtung inklusive Umluft-Schaltung für die Regulierung in Abhängigkeit der Außenluftfeuchte und der Außenlufttemperatur (System Gemini). Inkl. kompletter aufgebauter Regulierung. Die Zuluft wird über Zuluftdurchlässe in die jeweiligen Räume eingebracht. Die Abluffassung findet über Abluftdurchlässe statt.

Das vorgeschlagene Konzept für die Lüftung der Räume des Schutzraums geht aus dem Schema LA 11 Luftschutzraum hervor.

Beschrieb

Über die Aussenluftfassung im Lichtschacht wird die Aussenluft angesogen und via Isoliertem Rohr zum Lüftungsgerät geführt. Das Gerät ist direkt im Schutzraum platziert. Über ein Kanal- und Rohrnetz wird die Zuluft zu den Räumen geführt und mit Zuluftgittern eingeblasen. Die Abluft der Räume wird über Tellerventile gefasst und durch ein Kanal- und Rohrnetz wieder zum Monoblock geführt. Die Leitungen sind gemäss den Vorgaben der Schutzraumverordnung schocksicher zu installieren.

Im Monoblock wird die Abluft filtriert und via Ventilator in das Fortluftnetz gefördert. Im Schutzraum wird die Fortluft über ein thermisch aussenisoliertes Kanalnetz zum Fortluftausblas geführt. Die Fortluft wird über einen weiteren Lichtschacht ausgeblasen.



2.2.20 BKP 244.13 LA Technik UG Nord

Zu- und Abluftanlage mit integrierter Luftentfeuchtung inklusive Umluft-Schaltung für die Regulierung in Abhängigkeit der Außenluftfeuchte und der Außenlufttemperatur (System Gemini). Inklusive kompletter aufgebauter Regulierung. Die Zuluft wird über Zuluftgitter in die jeweiligen Räume eingebracht. Die Abluffassung findet über Abluftgitter statt.

Das vorgeschlagene Konzept für die Lüftung der Technik UG Nord geht aus dem Schema LA 06 Technik UG Nord hervor.

Beschrieb

Über die gemeinsame Aussenlufffassung wird die Aussenluft angesogen und via Isoliertem Rohr zum Lüftungsgerät geführt. Über ein Kanal- und Rohrnetz wird die Zuluft zu den Räumen geführt und mit Zuluftgittern eingeblasen. Die Abluft der Räume wird über Tellerventile gefasst und durch ein Kanal- und Rohrnetz wieder zum Monoblock geführt.

Im Monoblock wird die Abluft filtriert und via Ventilator in das Fortluftnetz gefördert und über den gemeinsamen Fortluftkanal über Dach gefördert und dort über den Regenhut ins Freie abgegeben.

2.2.21 BKP 244.14 LA Technik UG Süd

Zu- und Abluftanlage mit integrierter Luftentfeuchtung inklusive Umluft-Schaltung für die Regulierung in Abhängigkeit der Außenluftfeuchte und der Außenlufttemperatur (System Gemini). Inklusive kompletter aufgebauter Regulierung. Die Zuluft wird über Zuluftgitter in die jeweiligen Räume eingebracht. Die Abluffassung findet über Abluftgitter statt.

Das vorgeschlagene Konzept für die Lüftung der Technik UG Süd geht aus dem Schema LA 07 Technik UG Süd hervor.

Beschrieb

Über die gemeinsame Aussenlufffassung wird die Aussenluft angesogen und via Isoliertem Rohr zum Lüftungsgerät geführt. Über ein Kanal- und Rohrnetz wird die Zuluft zu den Räumen geführt und mit Zuluftgittern eingeblasen. Die Abluft der Räume wird über Tellerventile gefasst und durch ein Kanal- und Rohrnetz wieder zum Monoblock geführt.

Im Monoblock wird die Abluft filtriert und via Ventilator in das Fortluftnetz gefördert und über den gemeinsamen Fortluftkanal über Dach gefördert und dort über den Regenhut ins Freie abgegeben.



2.2.22 BKP 244.15 LA Entsorgung UG

Zu- und Abluftanlage mit integrierter Luftentfeuchtung inklusive Umluft-Schaltung für die Regulierung in Abhängigkeit der Außenluftfeuchte und der Außenlufttemperatur (System Gemini). Inklusive kompletter aufgebauter Regulierung. Die Zuluft wird über Zuluftgitter in den Raum eingebracht. Die Abluffassung findet über Abluftgitter statt.

Das vorgeschlagene Konzept für die Lüftung der Entsorgung UG geht aus dem Schema LA 12 Entsorgung UG hervor.

Beschrieb

Über die gemeinsame Aussenlufffassung wird die Aussenluft angesogen und via Isoliertem Rohr zum Lüftungsgerät geführt. Über ein Rohrnetz wird die Zuluft zum Raum geführt und mit Zuluftgittern eingeblasen. Die Abluft des Raums wird über Abluftgitter gefasst und durch das Rohrnetz wieder zum Monoblock geführt.

Im Monoblock wird die Abluft filtriert und via Ventilator in das Fortluftnetz gefördert und über den gemeinsamen Fortluftkanal über Dach gefördert und dort über den Regenhut ins Freie abgegeben.

2.2.23 BKP 244.16 LA Havarie Gewerbliche Kälte

Die Spül - und Havarie-Lüftung ist ohne Luffterhitzer und WRG vorgesehen. Die Lüftungsanlage wird in zwei Stufen betrieben.

Das vorgeschlagene Konzept für die Lüftung der Entsorgung UG geht aus dem Schema LA 13 Havarie Lüftung GWK hervor.

Beschrieb

Über die eigene Aussenlufffassung strömt die Frischluft im Unterdruck über ein thermisch isoliertes Kanalnetz (Stahl verzinkt) in den Raum.

In der Technikzentrale wird der Kanal nach der Filterstufe (F7) im Deckenbereich geführt.

Die Fortluft wird direkt am Gehäuse der Kältemaschine gefasst und über den Ventilator geführt. Mit dem Ventilator wird die Raumluft in das Fortluftkanalnetz (Stahl verzinkt, Klasse D) über Dach gefördert und via Regenhut ausgeblasen.

Bezüglich Brandschutzes werden die geltenden VKF-Vorschriften eingehalten und, wo notwendig, Brandschutzdämmungen vorgesehen.

Die Spül-Lüftung wie auch die Havarie-Lüftung werden über eigene Fühler überwacht und entsprechend geschaltet.

Alle Parameter und Einstellwerte können während der Inbetriebnahme Phase feinjustiert und angepasst werden.



2.3 Gewerk Sanitär

2.3.1 Allgemeine Grundlagen

Grundlagen der regionalen Wasserversorgung

Druckverhältnisse in der Region

Die Reservoir Höhe der örtlichen Wasserversorgung liegt auf 506.50 Meter über Meer. Das aktuelle Bauvorhaben hat auf +/- 0.00 eine Meereshöhe von 445.80 m.ü.M.). Somit kann von einem statischen Druck von 9.36 bar für diese Bauvorhaben ausgegangen werden.

Da das Bauvorhaben mit 22 Meter Höhe eine beachtliche Höhe aufweist und dadurch zwei Druckzonen nach sich ziehen könnte, wurde folgende Lösung im Bauprojekt angedacht. Sämtliche Sanitärapparate im Untergeschoss und Erdgeschoss werden vor den Wasserverteilern mit Druckreduzierventilen ausgerüstet. Ab dem 1.Obergeschoss reicht der eingestellte Druck von 5.3 bar beim Druckminderer, um die restlichen Apparate darüber mit ausreichendem Druck zu versorgen. Mit diesen Massnahmen kann eine doppelte Leitungsführung verhindert werden.

Hauszuleitungen

Die bestehende Hauszuleitung ist aktuell mit einer DN 80 Graugussleitung erstellt. Die Leitung bis zum Trottoir ist aus einer neuen Leitung HDPE 1993. Die Leitung in der Strasse hat die Dimension DN 200. In Absprache mit der Wasserversorgung können zwei Hauszuleitungen in das Gebäude geführt werden. Jede Zuleitung wird für einen Gebäudeteil verwendet. Dadurch können lange, interne Transitleitungen eingespart werden, was auch der Trinkwasserhygiene zu gut kommt.

Wasserqualität in der Region

Die Stadt Winterthur inklusive Partnergemeinden werden mit Grundwasser aus dem Tösstal versorgt. Das Grundwasser wird in Rämismühle / Zell und im Linsental gefasst.

Die Wasserhärte in der Region beträgt zwischen ca. 26.6 – 27.7°fH (2.66 – 2.77 mmol/l)

Gemäss dem Merkblatt SVGW TPW 2004/4 ist eine Enthärtung für Wassers mit Trinkwasserzwecken von unter 30° fH Härte allgemein nicht zu empfehlen. Jedoch empfehlen wir aus Gründen des Komforts und der längeren Lebensdauer der Leitungen und Armaturen eine Enthärtungsanlage im Gebäude zu berücksichtigen.

Anschlussgebühren

Die Hausanschlussgebühren für dieses Bauvorhaben sind in den Gebühren der Gebäudeversicherung enthalten und werden nicht separat erhoben



Hygienebedingungen für Gartenventile

Diese werden im aktuellen Projekt ab dem Nasslöschpostensystem entnommen und an der Fassade mit: Kein Trinkwasser deklariert. In den Geschossen über dem EG sind die Gartenventile ab dem normalen Trinkwassernetz abgenommen und über diverse Anschlusspunkte wie WC-Anlagen umspült.

Hygienebedingungen für Nasslöschposten

Das komplette Nasslöschpostensystem wird mittels Rückflussklappe gesichert. Dadurch müssen keine Endverbraucher an diesem System angeschlossen werden.

Grundlagen des regionalen Tiefbauamts

Rückstauenebene

Die Rückstauenebene im Norden von diesem Bauvorhaben liegt auf 442.34 Meter über Meer und im Süden auf 441.65 Meter über Meer. Das aktuelle Bauvorhaben hat auf +/- 0.00 eine Meereshöhe von 445.80 m.ü.M.). Somit kann das anfallende Schmutzabwasser bis einschliesslich UG der öffentlichen Kanalisation beigeführt werden, ohne dass Massnahmen für einen Rückstau zu treffen sind.

Einleitbedingungen

Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation kann an unterschiedlichen Standorten erfolgen. Die maximale Abflussmenge für Schmutzwasser ist nicht beschränkt.

Regenwasserabfluss

Das anfallende Regenwasser ist auf der Parzelle zu versickern und darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

Grundlagen Brandschutzanforderungen

Löschwasserrückhalt

Zum Zeitpunkt der Phase 32 Bauprojekt sind keine Massnahmen zum Thema Löschwasserrückhalt bekannt.

Spezielle Brandschutzmassnahmen für die Sanitärinstallationen

Die Geschosse UG – 7.OG sind mit einem Nasslöschpostensystem auszurüsten. Eine Sprinkleranlage für die Geschosse wird zum Zeitpunkt der Phase 32 Bauprojekt nicht benötigt.



2.3.2 BKP 251 Allgemeine Sanitärapparate

Lieferung und Montage der allgemeinen Apparate, Armaturen und Garnituren. Eine Offerte der Firma Richner liegt vor. Es werden nur bewährte und betriebssichere Fabrikate und Materialien angewendet. Es werden nur Armaturen eingebaut, welche die einwandfreie Überwachung, Wartung und Betriebssicherheit gewährleisten und gesetzlich zugelassen sind. Für die Sanitärapparate werden hygienische und bewährte Apparatemodelle (keine kurzlebigen Modelle) in weisser Farbe vorgesehen. Die Armaturen und Garnituren werden in verchromter Ausführung vorgesehen. Alle Sanitärapparate werden mit einem Schallschutzisoliations-Set geliefert. Die Waschmaschinen und Wäschetrockner werden bauseits geliefert und montiert. Die Anschlüsse diesbezüglich werden vom Sanitärunternehmer geliefert und montiert. Für die Aussenbewirtschaftung werden Gartenventile vorgesehen. Die Ventile werden in frostsicherer Ausführung geplant und ausgeführt und ermöglichen einen wartungsarmen Unterhalt.

2.3.3 BKP 252 Spezielle Ver- und Entsorgungsapparate

Lieferung und Montage der notwendigen Kalt- und Warmwasserzähler für das Energiemonitoring gemäss SNBS. Die Zähler verfügen über eine Datenschnittstelle und können zentral an einer entsprechenden Anlage ausgegeben werden.

Lieferung und Montage der notwendigen Nasslöschposten sowie Handfeuerlöscher. Diese erstrecken sich gemäss den Brandschutzplänen in den Geschossen UG bis 7.OG. Diese sind inkl. Handlöscher angedacht.

Lieferung und Montage von Einsteigschächten und Schlammsammlern. Die Ausführung der Schächte erfolgt in HDPE und sind 100% wasserdicht. Sie erfüllen die Schweizer Norm SN 592 000.

2.3.4 BKP 253 Ver- und Entsorgungsapparate

Lieferung und Montage Trinkwasserverteiler inkl. elektronischer Filterrückspülung und Störmeldung für das Gebäudeleitsystem.

Lieferung und Montage einer Pendelenthärtungsanlagen inkl. interner elektronischer Steuerung und Störmeldung für das Gebäudeleitsystem. Die Enthärtungsanlage ist in den Sanitärzentralen an das Wasserverteilsystem angeschlossen und bedient die Kalte Küche im Neubau. Sowie das gesamte Kalt- und Warmwasser im Gebäude.

Lieferung und Montage einer Gegen-Osmoseanlage inkl. Druckerhöhung und interner elektronischer Steuerung. Die Anlage ist in den Sanitärzentralen untergebracht und bedient die Luftbefeuchter der Lüftungsanlagen auf dem Dach.



Das Brauchwarmwasser wird über die Frischwasserstation (Lieferung Heizung) produziert.

Gemäss einer ersten Auslegung für den Brauchwarmwasserverbrauch, werden in der Stunde ca. 2'100 Liter Warmwasser benötigt. Als Grundlage dafür wird von folgenden Eckwerten ausgegangen:

- 129 Betten à 50 Ltr. pro Bett
- 129 Mahlzeiten à 2 Ltr. pro Mahlzeit

Lieferung und Montage eines Zirkulationsüberwachungssystems. Das Überwachungssystem beinhaltet spezielle thermische Regelventile mit integrierten Temperaturfühlern, welche man durch eine Steuereinheit ansteuern und ablesen kann. Passenden Verbindungskabeln für das ganze System, Temperaturfühlern für den Warmwasser Ein- und Austritt, sowie eine passende Steuereinheit mit Speicherfunktion und Anbindung an das Gebäudeleitsystem.

Lieferung und Montage einer kompakten Druckluftherzeugungsanlage in der Sanitärzentrale zur Versorgung der Verbraucher in der Werkstatt. Die Anlage entspricht der einfachsten Ausführung gemäss den geltenden Normen für technische Druckluftanlagen. Es handelt sich um eine unbehandelte Druckluftherzeugung ohne nachgeschaltete Aufbereitung, ohne Öl-Wasser-Trennung und ohne Trocknungs- oder Filtereinheiten. Die Druckluft wird über eine direkte Leitung in die angeschlossenen Bereiche geführt und dort für allgemeine technische Anwendungen genutzt. Die Installation erfolgt betriebsbereit inkl. Befestigungen, Druckleitung ab Kompressor bis zur Übergabestelle Werkstatt, Sicherheitsventilen und Anschluss an die bauseitige Stromversorgung.

2.3.5 BKP 254 Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Kaltwasser wird über die interne Verteilbatterie und über die gestreckte Verteilung auf die Endverbraucher geführt. Die Wassermessung erfolgt über, eine interne Messvorrichtung an der Verteilbatterie. Das Warmwasser wird ab der heizungsseitigen Frischwasserstation abgenommen und auf die Endverbraucher geführt. Zur Temperaturhochhaltung der Warmwasserleitungen wird ein thermisch reguliertes Zirkulationssystem eingesetzt. Die Apparate der Nasszellen werden jeweils im gleichen Geschoss ab den Steigsträngen gespiesen. Jede Nasszelle ist separat abstellbar. Ausführung aller Leitungen in rostbeständigen Chromstahlleitungen (Presssystem). Ausführung aller eingelegten Leitungen in Kunststoffleitungen aus vernetztem PE. Ausführung aller Anschlussleitungen in vofabrizierten Installationselementen aus Metallverbundrohren.

Lieferung und Montage der Warmwasseraufbereitung erfolgt durch den Heizungsunternehmer (Schnittstelle gemäss Prinzipschema Heizung).



Die Schmutzwasserleitungen sämtlicher Apparate werden mittels Fallleitungen zu den Grundleitungsanschlüssen im Untergeschoss / Erdgeschoss zugeführt. Anschliessen sämtlicher Sanitärapparate, Anlagenteile der Heizungs-, Lüftungsanlagen wie automatische Füllungen, Tropfwasseranschlüsse usw. Die Entwässerung erfolgt im Hauptlüftungssystem inkl. der erforderlichen Umlüftungen und Entlüftungen über Dach. Sämtliche Fall-, Sammel-, und Anschlussleitungen (auch in Vorwandelementen) werden in schallgedämmten Kunststoffrohren ausgeführt. Ausgenommen sind Installationen in Technikräumen im Untergeschoss.

Die Regenwasserleitungen sämtlicher Dachflächen sowie Balkone werden mittels Falleleitungen den Grundleitungsanschlüssen im Untergeschoss / Erdgeschoss zugeführt. Die Entwässerung erfolgt im Hauptlüftungssystem. Sämtliche Fall-, Sammel-, und Anschlussleitungen (auch in Vorwandelementen) werden in schallgedämmten Kunststoffrohren ausgeführt. Ausgenommen sind Installationen in Technikräumen im Untergeschoss.

Sämtliche Leitungen im Erdreich und unterhalb der Bodenplatte sind in PE-Kunststoffrohren (z.B. Geberit) auszuführen. Im Bereich der Bodenplattendurchdringungen ergänzen Mauerkragen die Dichtigkeit zum Gebäude.

Die erzeugte Druckluft wird unbehandelt über eine gestreckte Verteilung zu den Verbrauchsstellen in der Werkstatt geführt. Die Leitungen werden sichtbar an Wand oder Decke geführt und mit industrietauglichen Steckkupplungen versehen, welche den flexiblen Anschluss von Druckluftwerkzeugen ermöglichen. Die Ausführung sämtlicher Hauptleitungen erfolgt in rostbeständigen Chromstahlrohren als Presssystem. Die Verteilung wird druckdicht verlegt und den statischen sowie betrieblichen Anforderungen entsprechend befestigt.

2.3.6 BKP 255 Sanitäreisierungen

Die Kaltwasserleitungen werden gegen Kondenswasserbildung und als mechanischer Schutz gedämmt. Ausführung in halogenfreien PIR-Schalen, Dicke 30mm mit PVC-Schalen (fest). Die Unterputzverlegten Leitungen werden mit Armaflex-Schläuchen mind. 13mm gedämmt. Leitungen durch Böden und Decken (Brandabschnitt EI 30/60) werden auf einen Abstand von je 1 Meter durch einen Armaflex-Schlauch des Typ Protect 25mm gedämmt.

Die Warmwasser- und Zirkulationsleitungen werden gegen Wärmeverlust und als mechanischer Schutz gedämmt. Ausführung in Mineralwoll-



Schalen, Dicke 30-50mm mit PVC-Umhüllung (fest) gemäss Energiegesetz. Die Unterputzverlegten Leitungen werden mit Armaflex-Schläuchen mind. 13mm gedämmt.

In Bereichen mit erhöhten Schallanforderungen, Bodenkanälen und Umlenkungen werden die Schmutzwasserleitungen zusätzlich mit einer schweren Schalldämmung versehen.

Die Regenwasserleitungen werden gegen Kondenswasserbildung und als mechanischer Schutz gedämmt. Ausführung in halogenfreien PIR-Schalen, Dicke 30mm mit PVC-Umhüllung (fest). Die Unterputzverlegten Leitungen werden mit Armaflex-Schläuchen mind. 13mm gedämmt.



3 TEILOBJEKT 2

3.1 Gewerk Heizung

3.1.1 BKP 113.2 Demontage Leitungsnetz LA Küche EG/ UG

Am bestehenden Rauml原因 der Gastroküche im EG sind diverse Anpassungen geplant welche Auswirkungen auf die bestehenden Installationen der Heizung haben. Unter anderem müssen im Untergeschoss in der Abluftzentrale Gastroküche sämtliche Installationen demontiert werden, um den notwendigen Installationsplatz für die neuen Abwasserleitungen der Abwäscherei zur Verfügung stellen zu können. Diese Anpassungen und Ergänzungen sind Bestandteil dieser Position.

3.1.2 BKP 144.1 Anpassungen Rohrnetz LA Küche EG/ UG

Nach der erfolgten Installation der neuen Abwasserleitungen der Abwäscherei werden die Installationen Heizung/ Klimakälte, der neuen Situation angepasst, wieder neu montiert. Diese Neu-Installationen sind Bestandteil dieser Position.

3.2 Gewerk Lüftung

3.2.1 BKP 113.4 Demontage LA Küche EG/ UG

Am bestehenden Rauml原因 der Gastroküche im EG sind diverse Anpassungen geplant welche Auswirkungen auf die bestehenden Installationen der Lüftung haben. Unter anderem müssen im Untergeschoss in der Abluftzentrale Gastroküche sämtliche Installationen (inklusive Lüftungsgerät) demontiert werden, um den notwendigen Installationsplatz für die neuen Abwasserleitungen der Abwäscherei zur Verfügung stellen zu können. Im Erdgeschoss wird die Abwäscherei an einem neuen Standort komplett neu aufgebaut und die Lüftungsinstallationen müssen entsprechend angepasst werden. Diese Anpassungen und Ergänzungen sind Bestandteil dieser Position.

3.2.2 BKP 122.1 Provisorium Gastro

Durch die geplanten, grösseren Anpassungen am Rauml原因 der Gastroküche im Erdgeschoss des Altbaus ist ein geregelter Gastrobetrieb aus hygienischen und logistischen Gründen nicht mehr möglich. Aus den vorgenannten Gründen muss der Gastrobetrieb, während dieser Umbaumaassnahmen, in die vorhandene Gastroküche im bestehenden Modulbau umziehen. Die Ertüchtigung der bestehenden Lüftungsinstallationen sowie ein Service an den bestehenden Lüftungsgeräten für diesen Bereich ist Bestandteil dieser Position.



3.2.3 BKP 144.1 Anpassungen an LA Küche EG/ UG

Nach der erfolgten Installation der neuen Abwasserleitungen der Abwäscherei werden die Installationen Lüftung, der neuen Situation angepasst, wieder neu montiert. Diese Neu-Installationen sind Bestandteil dieser Position.

3.3 Gewerk Sanitär

3.3.1 BKP 259.1 Anpassung Gastronomie EG Bereich Kombidämpfer

Die Wasseranschlüsse werden im UG abgenommen und auf die neuen Positionen im EG geführt. Einige Leitungen müssen neu Aufputz verlegt werden. Dafür vorgesehen sind CNS-Rohrleitungen.

Das Abwasser wird ab den bestehenden Geräten abgenommen und über eine neue Bodenentwässerung aus CNS geführt. Im Untergeschoss wird das neue Abwasser den bestehenden Schmutzwasserleitungen an der Decke zugeführt.

3.3.2 BKP 259.2 Rückbau bestehende Topfspülmaschinen

Die bestehenden Wasseranschlüsse werden im UG verzapft und gemäss den neusten SVGW-Bestimmungen so weit zurückgebaut, dass die Trinkwasserhygiene eingehalten werden kann. Die bestehenden Abwasseranschlüsse werden ebenfalls so weit wie möglich zurückgebaut und mittels verschweissten Anschlusses stillgelegt (keine Verschraubungen).

3.3.3 BKP 259.3 Anpassungen Abwäscherei

Die Wasseranschlüsse werden im UG abgenommen und auf die neuen Positionen im EG geführt. Einige Leitungen müssen neu Aufputz verlegt. Dafür vorgesehen sind CNS-Rohrleitungen.

Das Abwasser wird ab den bestehenden Geräten abgenommen und über eine neue Bodenentwässerung aus CNS geführt. Im Untergeschoss muss in Folge der neuen Position der Bandmaschine, die komplette Abwasserleitung auf die neuen Höhen angepasst werden. Das bedeutet, dass ab dem bestehenden Fettabscheider die Leitung komplett erneuert wird.



4 TEILOBJEKT 6

4.1 Gewerk Lüftung

4.1.1 BKP 144.2 Anpassungen an Bestand Altbau für kalte Linie

Am bestehenden Rauml原因 der Stationsküchen sind diverse Anpassungen geplant welche Auswirkungen auf die bestehenden Installationen der Lüftung haben. Diese Anpassungen und Ergänzungen sind Bestandteil dieser Position. Unter anderem werden die Abluffassungen in den jeweiligen Räumen auf das neue Layout hin angepasst.

4.2 Gewerk Sanitär

4.2.1 BKP 259.4 Anpassung kalte Küche Kombidämpfer

Im Bereich der Kalten Küche werden die Wasser- und Abwasseranschlüsse für die neuen Kombidämpfer angepasst. Die Wasseranschlüsse werden innerhalb des gleichen Geschosses auf die neue Position der Geräte geführt. Anstelle von Wasseraufbereitungspatronen, wie sie im Vorprojekt vorgesehen waren, entschied die Bauherrschaft, die Geräte über eine neue Leitung ab der bestehenden Enthärtungsanlage im Untergeschoss zu erschliessen. Die Zuleitung erfolgt ab dem Verteilsystem der Enthärtungsanlage, welche mit einer Gesamthärte von 0 °fH (französische Härtegrade) bereitstellt. Die Leitung wird in rostbeständigem Chromstahl (Presssystem) ausgeführt und in einem durchgängigen Strang bis zu den Geräten in der Kalten Küche geführt. Dadurch wird eine dauerhaft hochwertige Wasserqualität für den Betrieb der Kombidämpfer gewährleistet, was sowohl die Lebensdauer der Geräte erhöht als auch Serviceaufwand reduziert. Die Abwasserleitung wird direkt ab den neuen Geräten aufgenommen und im gleichen Geschoss an die bestehenden Entwässerungsanschlüsse angeschlossen. Die Anpassungsarbeiten erfolgen unter Berücksichtigung der hygienischen Anforderungen und in Abstimmung mit den Küchenlieferanten.

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

e. Elektroplanung

Alterszentrum Adlergarten

Nutzervereinbarung / Baubeschreibung Bauprojekt
Elektroinstallationen



Objekt

Alterszentrum Adlergarten
Gärtnerstrasse 1
8400 Winterthur

Kunde

Stadt Winterthur
Departement Bau / Abteilung Bau
Pionierstrasse 7
8400 Winterthur

Referenz

Mehmet Özalp
mo@ch-ing.ch

Dokument

21.05.2025
Version 2

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Grundlagen	3
1.2. Bemerkungen zur Kostenermittlung	3
1.3. Bemerkungen zum Qualitäts- und Ausbaustandard	3
1.4. Beilagen	3
2. B3 Provisorium	4
2.1. B3.2 Provisorische Werkleitung	4
3. B4 Vorbereitung und Werkleitungen	4
3.1. B4.2 Elektroleitung	4
3.1. B4.3 Telekommunikationsleitung	4
4. D1 Technik Gebäude - Elektroanlagen	4
4.1. D1.1 Apparat, Anlage Starkstrom	4
4.2. D1.2 Installation Starkstrom	5
4.3. D1.3 Leuchten	6
4.4. D1.5 Apparat, Anlage Schwachstrom	7
4.5. D1.6 Installationen Schwachstrom	8
5. D3 Sicherheitsanlage	9
5.1. D3.2 Zutrittskontrollanlage	9
5.2. D3.3 Videoüberwachungsanlage	9
6. D4 Technische Brandschutzanlage	9
6.1. D4.1 Brandmeldeanlage	9
7. H7 Nutzerspezifische Anlagen Elektro	9
7.1. H7.1 E-Velos Ladestationen	9
8. I6 Technik Umgebung	9
8.1. I6.1 Elektroanlage Umgebung	9
9. W1 Bewilligung, Gebühren	10
9.1. W1.6 Gebühren	10

1. Grundlagen

1.1. Grundlagen

Als Grundlagen für diese Kostenvoranschlag dienen:

- Grundrisspläne, Architekt vom **09.04.2025**
- **Nutzergespräche**
- **Fachplanersitzungen**
- **Dokumente Fachplaner**

1.2. Bemerkungen zur Kostenermittlung

Die Kosten wurden wie folgt ermittelt:

Schätzung von Einheitspreisen und Vorausmass der Mengen

Plausibilisierung der Preise über CHF/m² aus Erfahrung mit ähnlichen Bauten (Vergabepreise 2025)

Kostengenauigkeit: +/- 10 %

Reserve/Regie: nicht eingerechnet

Alle Kostenangaben sind **exklusive Mehrwertsteuer**

1.3. Bemerkungen zum Qualitäts- und Ausbaustandard

Hinsichtlich Qualitätsstandard, Verfügbarkeit, Flexibilität und Komfortniveau werden die für moderne Nutzbauten üblichen Ansprüche an die Anlagen eines Alterszentrum gestellt. Die Forderung nach Optimierung der Betriebskosten als wesentlicher Bestandteil der Life-Cycle-Costs eines Gebäudes soll mit dem Minergieansatz und einer möglichst schlanken und integrierten Haustechnikkonzeption erfüllt werden. Die Baubeschreibung erläutert die enthaltenen Kosten der Kostenschätzung nach SIA-Phase 32 und soll auch als Nutzervereinbarung dienen.

1.4. Beilagen

Für das bessere technische Verständnis der Baubeschreibung gehören zu dieser Baubeschreibung auch folgende Dokumente dazu:

- Apparatepläne UG bis Attika
- Prinzipschema Starkstrom
- Prinzipschema Schwachstrom
- Prinzipschema Notlicht
- Prinzipschema Uhren
- Prinzipschema Gegensprechanlage
- Prinzipschema Video
- Prinzipschema Erdung und Blitzschutz
- Prinzipschema RWA
- Prinzipschema MSRL

2. B3 Provisorium

2.1. B3.2 Provisorische Werkleitung

Für den Aushub, Multifunktionales Provisorium und die ersten Etagen wird eine provisorische Stromquelle benötigt. Die Stromversorgung kann entweder über einen mobilen Generator oder über eine provisorische Werkleitung erfolgen. Es wird eine Stromstärke bis 600 A für den Bau benötigt.

3. B4 Vorbereitung und Werkleitungen

3.1. B4.2 Elektroleitung

Es werden keine neue Elektrozuleitungen ab Trafostation erstellt. Erschliessung ist bereits im Bestandesbau vorhanden.

Der Leistungsbedarf wurde im BP erneut überprüft. Die Kapazitäten übersteigen den bestehenden Trafoanschluss nicht. Zurzeit sind 2 x 315A zur Verfügung. Siehe Berechnung.

3.1. B4.3 Telekommunikationsleitung

Es werden keine neue Zuleitungen erstellt. Ist bereits im Bestandesbau vorhanden.

4. D1 Technik Gebäude - Elektroanlagen

4.1. D1.1 Apparat, Anlage Starkstrom

D1.11 Trafostation

Es sind keine Installationen vorgesehen.

D1.11 Hauptverteilung

Die Hauptverteilung (HV) wird zentral in der Kernzone im Untergeschoss platziert. Zu den grössten Strombezügeranlagen des Alterszentrums zählen die Etagenküchen, die Haustechnik. Die Hauptverteilung verfügt über alle Einspeisefelder, Messungen, Abgangsfelder für Grobabgänge (Vorsicherungen).

D1.12 Schaltgerätekombinationen

In allen Geschossen gibt es je zwei Verteilungen. Die Modulbauweise der Verteilungen ermöglicht, die Distribution des Stromes flexibel auszubauen und anzupassen, im Falle einer baulichen oder betrieblichen Änderung in den Abteilungen. Die gesamte Installation wird durch einen inneren Blitzschutz (Überspannungsschutz) der Klasse 2 geschützt. Auf eine Filteranlage und Kompensationsanlage wird verzichtet. Private Messungen helfen den Verbrauch der elektrischen Anlage zu analysieren. Für den Unterhalt werden alle Ereignisse von grösseren Absicherungen, Überspannungen oder Anlagefehler in Form eines Alarmes an das Gebäudeleitsystem übertragen.

Das Elektropinzip „Starkstrom“ zeigt ihre technische Abhängigkeit auf.

D1.14 Notstromversorgungsanlagen

In allgemeinen Bereichen und bei den Stationszimmern wird neben den normalen Steckdosen auch Anschlüsse mit Notstromnetz zu Verfügung gestellt. Diese Not-Steckdosen werden über eine unterbrechungsfreie Stromversorgung (USV) mit Batteriebetrieb versorgt und ermöglichen einen Betrieb von bis zu drei Stunden. Während diesen drei Stunden kann ein externes Notstromaggregat für die Speisung an das Notnetz angeschlossen werden. Die Anschaffung eines Notstromaggregats wurde nicht eingerechnet.

Das Elektropinzip ,USV zeigt ihre technische Abhängigkeit auf.*

Für die Fluchtweg- und Sicherheitsbeleuchtung wird im Elektro-Raum eine zentrale Notlichtanlage vom Typ CPS eingebaut. Die Anlage ist für eine Betriebsdauer von mindestens 3 Stunden ausgelegt und versorgt sämtliche Sicherheits- und Rettungszeichenleuchten im Gebäude über ein zentrales Batteriesystem. Eine Verteilung auf Notstrom-Nebenzentralen in den Etagen ist nicht vorgesehen, da die gesamte Sicherheitsbeleuchtung zentral von der Notlichtzentrale aus überwacht und versorgt wird.

Das Elektropinzip ,NOT zeigt ihre technische Abhängigkeit auf.*

D1.15 Photovoltaik

Auf dem obersten Dach wird auf die gesamte Fläche für den Solarstrom genutzt. Dafür wird eine PV-Anlage realisiert.

Die geplante PV-Anlage mit den Flächen und Leistungen ist aus dem Dokument ,Berechnung Solarstromproduktion zu entnehmen.*

4.2. D1.2 Installation Starkstrom

D1.21/23/24 Haupterschliessungen und Installationssysteme

Die Hauptverteilung ENB wird von der bestehender Hauptverteilung AZA über den Boden vom UG mit Rohreinlagen erschlossen. Die horizontale Erschliessung im Untergeschoss und in technischen Räumen erfolgt über Kabelbahnen und Trassen mit teilweise erhöhten Auflagen nach VKF-Norm. Auf den Pflegebereichen werden die Haupterschliessungen in Rohren verlegt.

Die Steigzonen befinden sich dezentral pro Geschoss, verfügt in den oberen Etagen einen anliegenden Elektroraum für die Unterbringung von diversen elektrischen Anlagen pro Abteilung. Die vertikale Erschliessung erfolgt dabei über mehrere Trassen in Leiterform.

D1.22 Erdungen

Gegen Blitzschlägen wird das Gebäude ebenfalls einem äusseren Blitzschutz der Klasse 3 ausgerüstet. Als Schnittstelle wurden die Anschlusspunkte der inneren und äusseren Fassade im EG (Sockelbereich) definiert. Die Kosten für den äusseren Blitzschutz ab der Trennung zur Fundamenterdung sind im Kapitel D1.23 , Blitzschutz" aufgeführt.

Weitergehende Potentialausgleichsinstallationen sind notwendig für die Bereiche Küche, Wäsche und Haustechnik. Es sind keine ableitfähige Böden vorgesehen.

Das Elektropinzip ,ERD zeigt ihre technische Abhängigkeit auf.*

D1.25 Lichtinstallationen

Für die Lichtinstallation werden generell alle Installationen unter Putz verlegt. Der Ausbaustandard wird in Technik- und Nebenräumen einfach gehalten. Gemäss Beleuchtungspläne werden gewisse Bereiche mit Tunabel White ausgestattet, die mit einem Bussystem ausgebaut werden. Sämtliche Beleuchtungen werden mit

Bewegungsmeldern ausgerüstet und schalten den Raum bei Inaktivität aus. Ausgewählte Räume können gedimmt werden. Die Steuerung der Beschattung wird in ein übergeordnetes Bussystem integriert.

D1.26 Kraft- und Wärmeinstallationen

Sämtliche Kraftanschlüsse wie Putzsteckdosen, Türen, Tore, Lifts und Küchengeräte werden erschlossen. Die Installation für die RWA-Anlage in den Treppenhäuser sowie für die Beschattung (Storen) sind berücksichtigt. Zusätzlich werden an der Fassade diverse Steckdosen T25 und CEE32 gemäss Nutzer installiert, wie im Werkraum gemäss Plan.

D1.27 Haustechnik (HLKS) Installationen

Sämtliche HLKS Anlagen werden erschlossen, gemäss Elektroangaben Gähler Partner.

D1.27 Rauch und Wärmeabzugsanlage

Alle Treppenhäuser werden mit einer RWA-Anlage ausgerüstet. Beim Eintrittspunkt der Feuerwehr werden die Auslösetaster installiert. Zusätzlich im Treppenhaus wird ein konventioneller Taster zur Belüftung erstellt. In den Kosten ist ein Fenstermotor eingerechnet aber **ohne Klappen bzw. Fenster**.

Das Elektroprinzip „RWA“ zeigt ihre technische Abhängigkeit auf.

4.3. D1.3 Leuchten

D1.31 Allgemeine Beleuchtung

Das Beleuchtungskonzept dieses Projekts basiert auf dem Entwurf des Lichtplaners und dient als Grundlage für die aktuelle Projektphase. Die Anforderungen gemäss SIA 500 (Barrierefreiheit) sowie SIA 380/4 (Energieeffizienz von Beleuchtungsanlagen) hinsichtlich der erforderlichen Beleuchtungsstärken werden berücksichtigt. Alle Leuchten sind mit energieeffizienten LED-Leuchtmitteln ausgestattet, um eine hohe Lebensdauer und einen geringen Energieverbrauch sicherzustellen.

D1.32 Notbeleuchtung

Die Notbeleuchtung wird mit eigenständigen LED-Leuchten realisiert. Eine Integration in die „normale“ Beleuchtung ist nicht vorgesehen.

- LED-Notleuchten mit spez. Optik zur Wege bzw. Flächenbeleuchtung.
- LED-Notleuchten für gefährdeten Orte in Küche.
- Fluchtweg- und EXIT-Leuchten (mit Piktogrammen Notausgang).

D1.33 Aussenbeleuchtung

Das Konzept für die Aussenbeleuchtung wird durch den Lichtplaner erstellt. Bestandesleuchten werden versetzt und neu erschlossen.

D1.32 Dekorative Beleuchtung und Beleuchtung zur Lenkung

Die Signaletik ist gemäss Konezept Designalltag Rinderer GmbH übernommen worden.

4.4. D1.5 Apparat, Anlage Schwachstrom

D1.51 Kommunikationssysteme

Für alle Schwachstrom- und Kommunikationsanlagen befindet sich im UG und Attikageschoss zwei separate Elektroraum (ICT/Schwachstrom). Der Raum wird mit EDV-Racks ausgerüstet, welche einen flexiblen Ausbau von Aktivkomponenten (Server, Racks, Routers, Modems, R/TV-Receiver, Telefonanlage, etc.) ermöglicht. Der bedienbare Computer für das Leitsystem/Gebäudeautomation und Alarmierung wird in der UG Hauptzentrale ICT Platz finden.

Die Telefonzentrale sowie die zugehörigen 5G-Sender sind vom Betreiber bereitzustellen. Aus den technischen Vorgaben kann nur eine Voice-Over-Ethernet verwirklicht werden. 5G-Sender und Patchkabel sind ebenfalls durch den Betreiber zu liefern und zu montieren.

D1.52 TV System mit Endgeräten

Lieferung einer IP TV Anlage ist nicht enthalten.

D1.53 Gegensprechanlage

Lieferung einer modernen aber einfachen Gegensprechanlage ohne Video für die Kommunikation von Lieferanten oder Besuchern.

- Sechs Eintrittspunkte: 1x Haupteingang(EB-EG-59), 3x Nebeneingänge (EB-EG-43/44/57) und 2x Lieferanten (EB-EG-05/07).
- Drei Reaktionsmöglichkeiten: Empfang, Administration, Technischer Dienst über Alarmierungssystem (von GA)

Das Elektropinzip ,GSA zeigt ihre technische Abhängigkeit auf.*

D1.55 Uhrenanlage

Lieferung einer Uhrenanlage für die Funktion als Mutteruhr (mit NTP-Server über LAN) der Patientenrufanlage und den abgesetzte Uhren im Erdgeschoss.

Das Elektropinzip ,UHR zeigt ihre technische Abhängigkeit auf.*

D1.56 Audioanlage

Der Mehrzweckraum im Erdgeschoss erhält eine eigene Audio- und Videoanlage. Im Bereich der Küche, Restaurant, Empfang kann Musik aus verschiedenen Quellen für eine Beschallung genutzt werden. Im Mehrzweckraum und im Restaurant wird eine Hörschleife vorgesehen.

D1.57 Patientenrufanlage / Oumea Sturzüberwachungsanlage

Für den Pflegebereich ist eine drahtlose Kommunikations- und Sicherheitsanlage vorgesehen, die den Anforderungen einer modernen Langzeitpflegeeinrichtung entspricht. Die Anlage ermöglicht den mobilen Bewohnerruf, Assistenzrufe, Weglaufschutz sowie die Echtzeit-Ortung von Personen innerhalb der Liegenschaft. Das System umfasst mobile Rufeinheiten für Bewohner und Pflegepersonal in Form von Armbändern oder Badges mit integrierter Alarm- und Rückmeldefunktion. Zur übersichtlichen Alarmvisualisierung kommen Alarmdisplays mit optischer Anzeige und integrierter Zeitanzeige in den Stationsbereichen zum Einsatz. Die zentrale Verarbeitung erfolgt über eine Servereinheit mit unterbrechungsfreier Stromversorgung (USV) sowie entsprechender Netzwerkhardware für den zuverlässigen 24/7-Betrieb. Es werden keine Bedienelemente in den Zimmern und Signalleuchten vor den Zimmern vorgesehen, dedoch werden Leerrohre vorgesehen für evtl. einen Systemwechsel. Auf eine Oumea Sturzüberwachungsanlage wird verzichtet. Leerrohre für eine Sturzüberwachunganlage werden in den Zimmer vorgesehen.

D1.59 Gasmeldeanlagen

Es sind keine Installationen vorgesehen.

4.5. D1.6 Installationen Schwachstrom

D1.61 Installationen Kommunikation

Das gesamte Kommunikationsnetz wird auf dem Prinzip der UKV (universellen Kommunikationsverkabelung) aufgebaut. Die UKV-Installation ist nach Norm EN 50173-1 aufgebaut. Für die Erschliessung ab Datacenter bzw. Knotenpunkt Rack im UG werden die Racks im Attika mit Glasfasern (LWL) erschlossen. Die Kategorie der Glasfasern ist mind. OM3.

Ab jeder UKV-Dose wird eine Punkt-Punkt Verbindung zu einem EDV-Rack erstellt. Über diese Anschlüsse sind alle Endgeräte zu verbinden: PCs, WLAN-Antennen, Überwachungskameras, Eintrittsleser (Badgereader), Telefone und Fernseher. Die Kabel entsprechen den Anforderungen der Kategorie 7 (Cat7) und die Stecker den Anforderungen der Kategorie 6 (Cat6). Der Querschnitt der Leitungen entspricht den Anforderungen für eine PoE-Installation, die Notwendigkeit von Power-Over-Ethernet (PoE) muss geprüft werden. Zusätzlich werden Anschlüsse für WLAN und DECT installiert. Messung und Protokollierung der Anschlüsse gemäss Norm.

Pro Arbeitsplatz 3x UKV-RJ45 Anschlüssen: PC, Tel, Drucker/externe Gerät/Res.
Pro Pflegezimmer 3x UKV-RJ45 Anschlüssen: 1x Telefon, 1x PC, 1x OTO Dose

Das Elektroprinzip „Schwachstrom“ zeigt ihre technische Abhängigkeit auf.

D1.63 Gegensprechinstallation

Montieren, Erschliessen und Inbetriebsetzen der Gegensprechanlage.

D1.64 Zutrittskontrollinstallation

Montieren und Inbetriebsetzen der Zutrittskontrollanlage

D1.65 Uhreninstallation

Montieren, Erschliessen und Inbetriebsetzen der Uhrenanlage

D1.66 Audio und Videoinstallationen

Montieren, Erschliessen und Inbetriebsetzen der Audio und Videotechnik

D1.67 Patientenrufinstallationen und Oumea Sturzüberwachung

Montieren, Erschliessen und Inbetriebsetzen der Patientenrufanlage und Leerrohre für Oumea Sturzüberwachung.

D1.68 Brandmeldeinstallation

Montieren, Erschliessen und Inbetriebsetzen der Brandmeldeanlage

D1.68 Videoüberwachungsinstallationen

Montieren, Erschliessen und Inbetriebsetzen der Videoüberwachungsanlage

D1.69 Gasmeldeinstallation

keine Arbeiten vorgesehen.

5. D3 Sicherheitsanlage

5.1. D3.2 Zutrittskontrollanlage

Eine Zutrittskontrollanlage wird insbesondere aus betrieblichen Gründen erstellt. Alle Türen welche betrieblich einen Zugang gewähren oder zurückhalten soll, werden mit Zutrittslesern ausgestattet. Der Chip kann dabei im Schlüssel integriert werden oder in einem separaten Badge/Ausweis. Eingerechnet im Preis sind auch Schulung und Programmierung für den technischen Dienst und Anwender der Anlage. Planung wird von TeKoSi durchgeführt.

5.2. D3.3 Videoüberwachungsanlage

Alle Zugänge und essentielle Zonen um das Gebäude werden videoüberwacht. Zusätzlich sind wenige Kameras im Innenbereich vorgesehen (Empfang und Kassenbereich).

Das Elektropinzip ,Video zeigt ihre technische Abhängigkeit auf.*

6. D4 Technische Brandschutzanlage

6.1. D4.1 Brandmeldeanlage

Es wird eine Brandmeldeanlage im Vollschutz vorgesehen: Jeder Raum wird mit Brandmelder ausgerüstet, bei jedem Fluchtpunkt wird ein Handalarmtaster platziert. Ein Fernsignaltableau wird beim Eintrittspunkt der Feuerwehr positioniert, die Hauptanlage findet in der Schwachstromzentrale platz. Die Anlage im ENB wird mit AZA über eine Schnittstelle verbunden.

Das Elektropinzip ,BMA zeigt ihre technische Abhängigkeit auf.*

7. H7 Nutzerspezifische Anlagen Elektro

7.1. H7.1 E-Velos Ladestationen

In Veloräumen im ENB und AZA werden total 14 E-Fahrräder Steckdosen T23 vorgesehen.

8. I6 Technik Umgebung

8.1. I6.1 Elektroanlage Umgebung

Ausgewählte Aufenthalts- und Verkehrszonen werden über eine Zeit- und Dämmerungsschaltung mit Bewegungsmelder ausgeleuchtet.

9. W1 Bewilligung, Gebühren

9.1. W1.6 Gebühren

Für den Bezug von elektrischem Strom sind Netzgebühren fällig. Für die Kommunikation erhebt Swisscom eine Anschlussgebühr.

Alterszentrum Adlergarten

Baubeschreibung MSRL / Gebäudeautomation



Objekt

Alterszentrum Adlergarten
Gärtnerstrasse 1
8400 Winterthur

Kunde

Stadt Winterthur
Departement Bau / Abteilung Bau
Pionierstrasse 7
8400 Winterthur

Referenz

Mehmet Özalp
mo@ch-ing.ch

Dokument

21.05.2025
Version 2

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemein	3
1.1. Grundlagen	3
1.2. Managementebene	3
1.3. Automationsebene	3
1.4. Feldebene	3
1.5. Andere Busssysteme	3
1.6. Integrale Test	4
1.7. RWA 4	
1.8. Sanitär 4	
1.9. Elektro 4	
2. Zielsetzung	4
3. Konzepte	5
1. Konzeptübersicht	5
2. Adressierungskonzept	5
3. Ausführung	6
4. Datenpunktkonzept	7
4.1. Grundlagen	7
4.2. Sinn und Zweck	7
4.3. Umsetzung	7
4.4. Legende	7
5. Aufgaben der MSRL-Technik	8
1. Allgemein8	
2. Zielsetzung der MSRL - Technik	8
3. Forderungen der Auftraggeber / Betreiber	8
4. Bedienbarkeit	8
5. Stör- und Alarmmanagement	8
6. Schematischer Aufbau der MSRL-Technik	9
7. Gerätetechnischer Aufbau der MSRL-Technik	9
8. Begriffe10	

1. Allgemein

1.1. Grundlagen

Das Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau wird als 8-geschossiges Gebäude ausgeführt.

Die Nutzung ist:

- 1.UG Keller, Technikräume, Schutzräume und Garderoben
- EG, Büronutzung, Küche, Pflegezimmer und Werkstatt - AZA: Restaurant, Gastroküche und Sitzungszimmer
- 1.OG Büronutzung, Küche und Pflegezimmer
- 2.-5.OG Büronutzung, Küche und Pflegezimmer
- Attika Technikräume und Büronutzung

1.2. Managementebene

Der Gebäudeleitserver (GLS) wird als Rackversion im 1. UG im Technikraum Schwachstrom untergebracht. Da davon auszugehen ist, dass für das Alterszentrum je eine Bedienstation realisiert. Über diese kann Passwortgeschützt auf die Anlage zugegriffen werden und es müssen sämtliche Eingriffe, Schaltungen und Parameteränderungen vorgenommen werden können. Ab dem GLS werden Alarmer und Meldungen aus den Bereichen Haustechnik, Energie und Sicherheit verarbeitet. Die Alarmer müssen direkt via E- Mail, SMS abgesetzt werden können.

1.3. Automationsebene

Das System wird dezentral aufgebaut, die Intelligenz der zu regelnden Anlagen befindet sich in der jeweiligen Automationsstation (SPS Steuerung). Somit ist bei einem allfälligen Unterbruch der Automationsstation, nicht das ganze System blockiert. Die Kommunikation bis auf die Automationsstation wird via Ethernet sichergestellt.

Die höchste Priorität hat eindeutig die einfache Bedienbarkeit des Systems und der Zugriffsebenen.

Die Anforderungen an eine einfache Bedienbarkeit sind im Wesentlichen:

- Konsequente, einheitliche Bedienung in allen System- und Zugriffsebenen
- Integrierte Hilfetasten
- Objektspezifisch erstellte Bedienungsunterlagen
- Leichte Änderungsmöglichkeit von Parametern (Sollwerte, Timer, etc.)
- Eingriffsmöglichkeit über Notbedienebene

1.4. Feldebene

Auf den Automationsstationen werden die Datenpunkte der Feldgeräte der HLKSE Anlagen erfasst und verarbeitet. Sämtliche Messungen werden über M-Bus aufgeschaltet. Die Brandschutzklappen und Volumenstromregler in den Etagen, können über einen normierten Feldbus auf den Automationsstationen aufgeschaltet werden.

Die Bedienung soll um einen einfachen und einwandfreien Ablauf zu gewährleisten:

- Bedienung ab Leitebene
- Notbedienung (über Notbedienebene in der SGK)

1.5. Andere Bussysteme

Sämtliche Feldgeräte der HLK Technik inkl. Volumenstromregler sowie die Beleuchtung, Storen, werden über BUS erschlossen. Damit das Gebäudeautomationssystem(GA) diverse Meldungen aus diesem Bereich verarbeiten kann, wird hier eine Schnittstelle zur GA eingesetzt.

1.6. Integrale Test

Um die Durchgängigkeit der Funktionen sämtlicher Anlagen inklusive aller Abhängigkeiten sicher zu stellen, wird ein Integraler Test durchgeführt, welcher die Brandfolgeschaltungen, sowie Stromabschaltung auslöst und simuliert. Dieser Test wird nach der Inbetriebnahme sämtlicher Anlagen durchgeführt und die Funktionen müssen von der Feldebene bis zur Alarmierung (Managementebene) durchgängig funktionieren.

1.7. RWA

Die RWA Anlagen werden über autarke Steuerungen betrieben. Die Steuerungen der RWA Anlagen sind nicht Bestandteil des Lieferumfangs der Gebäudeautomation. Von den RWA Anlagen werden Potentialfreie Stör- und Betriebsmeldungen auf das Leitsystem aufgeschaltet.

1.8. Sanitär

Die Sanitäranlagen werden über autarke Steuerungen betrieben. Die Steuerungen der Sanitäranlagen sind nicht Bestandteil des Lieferumfangs der Gebäudeautomation. Von den Sanitäranlagen werden Potentialfreie Stör- und Betriebsmeldungen auf das Leitsystem aufgeschaltet.

1.9. Elektro

Es werden diverse Potentialfrei Meldungen von autarken Elektroanlagen an das GA System zur weiter Alarmierung gemeldet.

2. Zielsetzung

Für die Steuerung und Regulierung der HLKSE-Anlagen soll ein modernes Gebäudeautomations-System eingesetzt werden das im Wesentlichen folgende Aufgaben erfüllt:

- Digitale Steuerung und Regelung (DDC-Direct Digital Control) oder SPS der haustechnischen Anlagen.
- Erhöhung der Transparenz der angeschlossenen betriebstechnischen Anlagen durch zentrale Betriebsübersicht.
- Überwachung, Alarmierung und Ansteuerung von betriebstechnischen Anlagen.
- Signalaustausch mit Fremdsystemen.
- M-Bus-Integration der HLKSE-Messungen.
- Betriebsstatistik zur Überprüfung von Betriebs- und Standzeiten von Anlagen.
- Störprotokolle zur Erkennung von fehlerhaften Anlagen und ständig wiederkehrenden Störgrößen.
- Optimale Anpassung der betriebstechnischen Anlagen an Betriebsabläufe.
- Steuer- und Regelfunktionen müssen autark von den Automationsstationen ausgeführt werden.
- Die Automationsstationen müssen frei programmierbar sein, damit sie die geforderten Steuer- und Regelfunktionen flexibel erfüllen können und optimal an die Anlagen anpassbar sind.
- Das System muss in der Lage sein auch dezentrale Ein- und Ausgangsmodule zu verwalten.
- hierarchischem Aufbau mit dezentraler Datenverarbeitung.
- hoher Verfügbarkeit und Verarbeitungsgeschwindigkeit des Systems.
- stern- oder linienförmiger Datenübertragung zwischen den Systemebenen (Zentrale-Automationsstationen).
- Überwachung aller Systemkomponenten und Übertragungsleitungen.

3. Konzepte

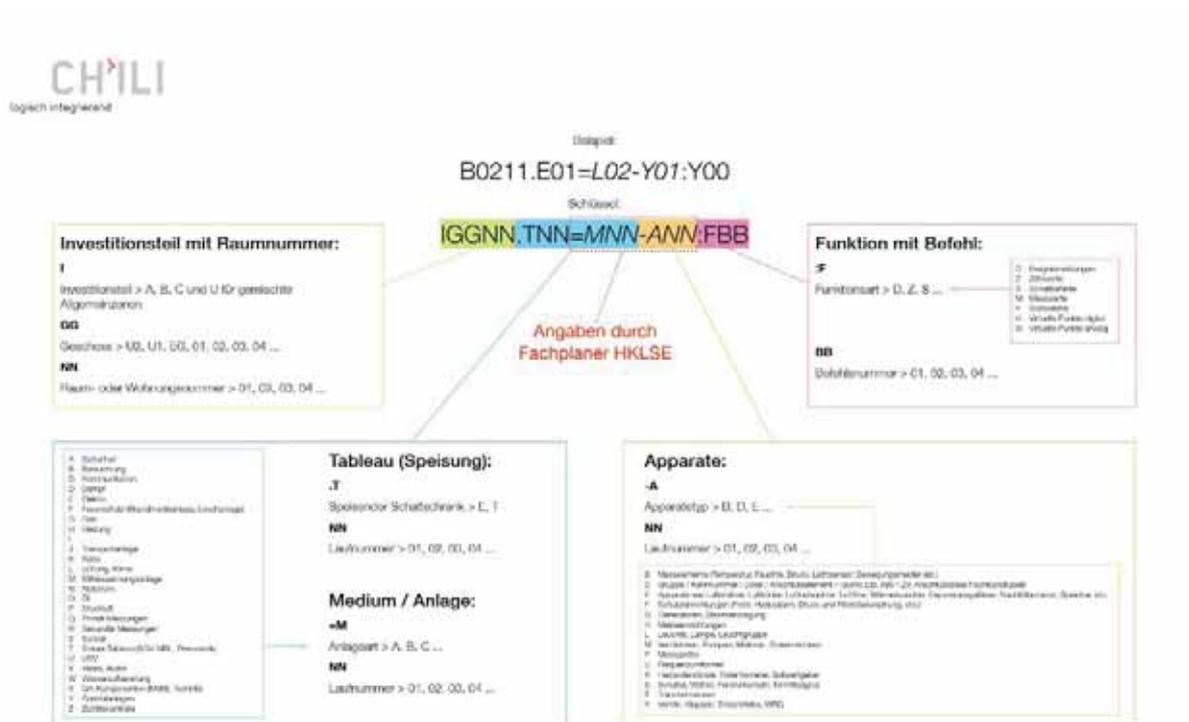
1. Konzeptübersicht

Folgende Konzepte sind nachfolgend erläutert:

- Adressierungskonzept
- Datenpunktkonzept
- Komponentenkonzept

2. Adressierungskonzept

Alle Anlagen und Anlagenteile sind nach folgendem Adressierungskonzept zu beschriften:



Beispiel Adressierungskonzept

Alle Anlagenteile mit elektrischem Anschluss sind mit einem Bezeichnungsschild zu versehen. Die Kennzeichnung setzt sich aus Klartexten und verschiedenen Kennzeichnungsblöcken zusammen. Die Bezeichnung der Anlagen erfolgt immer in der Leserichtung.

Genaueres Adressierungskonzept wird zusammen mit der Bauherrschaft definiert und folgt!

3. Ausführung

Die genaue Ausführung (Material, Farbe, Schriftfarbe, Schriftgrösse, Schildgrösse und Befestigung) wird zusammen mit der Bauherrschaft definiert und folgt!

4. Datenpunktkonzept

4.1. Grundlagen

Das Datenpunktkonzept ist als Richtlinie zu betrachten. Wenn anlagenspezifisch erforderlich, können in Absprache mit dem technischen Dienst andere Vorgaben eingesetzt werden.

4.2. Sinn und Zweck

Für eine eindeutige Definition der physikalischen Datenpunkte der Anlagekomponenten der Haustechnikanlagen (HLKSE).

4.3. Umsetzung

Die Unternehmer sind angehalten dieses Konzept in allen Haustechnikanlagen und Installationen durchzusetzen, sowie die entsprechenden Bezeichnungen in den Dokumentationen nachzuführen.

4.4. Legende

Abkürzungen DP- Typ:

- DE= Digitaler Eingang
- DA= Digitaler Ausgang
- AE= Analoger Eingang
- AA= Analoger Ausgang

Betriebsmittel	AE	AA	DE	DA

Folgt ab Submission!

5. Aufgaben der MSRL-Technik

1. Allgemein

Die Aufgaben eines MSRL-Systems bestehen im Führen und Überwachen von betriebstechnischen Anlagen. Dabei wird die Selbständigkeit der einzelnen Anlagen in ihrer Funktion erhalten.

2. Zielsetzung der MSRL - Technik

Die folgenden Zielsetzungen werden mit der MSRL-Technik angestrebt:

- Hohe Sicherheit und Verfügbarkeit
- Hohe Flexibilität für Änderungen und Erweiterungen
- Integrationsmöglichkeiten von Subsystemen
- Prozessnahe Bedieneroberfläche auf die Bedürfnisse des Betreibers zugeschnitten

Das MSRL-System kann im Einzelnen folgende Aufgaben übernehmen:

- Anlagenautomation
- Betriebskontrolle
- Betriebsführung
- Archivierung
- Betriebsanalyse
- Energiemanagement
- Energieoptimierung
- Störungsbehebung
- Instandhaltungsmanagement

3. Forderungen der Auftraggeber / Betreiber

Die wichtigsten Forderungen der Auftraggeber sind:

- Niedrige Erstellungskosten
- Kurze Amortisationszeit
- Einfache, funktions- und leistungsfähige Regler

4. Bedienbarkeit

Die höchste Priorität hat eindeutig die Bedienbarkeit der Systeme und Zugriffsebenen.

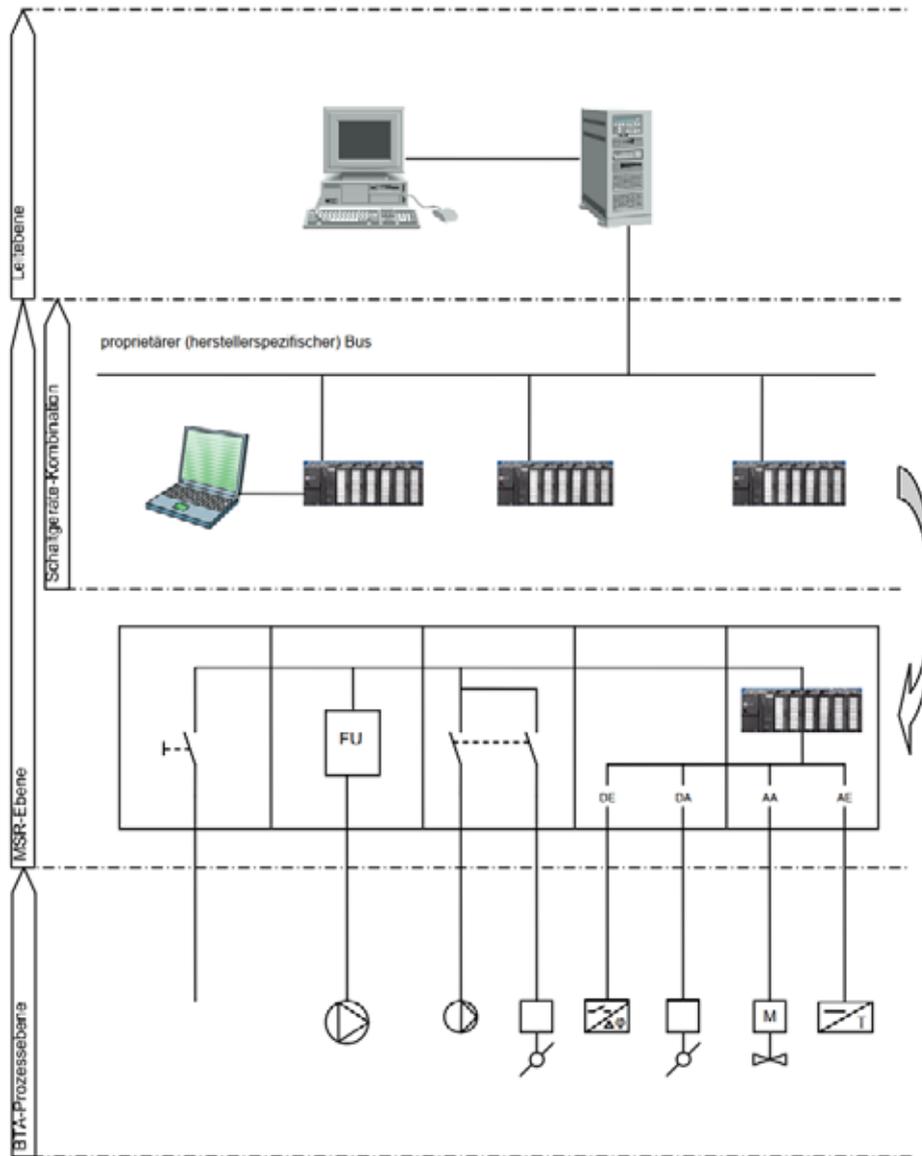
Die Anforderungen an eine einfache Bedienung sind im Wesentlichen:

- Konsequente, einheitliche Bedienbarkeit der System- und Zugriffsebenen
- Integrierte Hilfetasten
- Objektspezifische erstellte Bedienungsunterlagen
- Leichte Änderungsmöglichkeiten von Parametern
- Eingriffsmöglichkeiten über Notbedienebene

5. Stör- und Alarmmanagement

Es muss ein einfaches und effizientes Alarmmanagement aufgebaut werden. Der Betreiber muss durch eine einfache Art der Visualisierung (Störlampen, Beschreibung der Störung in Textform) die Störung schnell erkennen und beheben können.

6. Schematischer Aufbau der MSRL-Technik



7. Gerätetechnischer Aufbau der MSRL-Technik

Die MSRL-Technik setzt sich wie folgt zusammen:

- Betriebstechnische Anlagen
- Schaltgeräte-Kombination mit Leistungs- und MSR-Teil
- MSR-Ebene (SPS-Unterstation)
- Leitebene

8. Begriffe

MSRL-Technik:

MSRL-Technik ist der Überbegriff für die Gesamtheit aller zur Überwachung, Führung, Messung, Steuerung und Regelung von Gebäude-, betriebs- und sicherheitstechnischen Anlagen und Prozessen benötigten Mittel, Dienstleistungen und Verfahren.

MSRL-System

Dieser Begriff umfasst die Begriffe:

- Leitebene
- MSR-Ebene

Leitebene

Hierarchische Ebene des MSRL-Systems, von dem aus zonenweise oder objektbezogene Betriebsführungsfunktionen (Überwachen und Steuern) zentral wahrgenommen wird.

MSR-Ebene

Hierarchische Ebene des MSR-Systems in der anlagenbezogene Betriebsführungsfunktionen (Überwachen, Messen, Steuern und Reglen) wahrgenommen werden.

DDC / SPS-Unterstation

Unterstationen sind autonome Teilsysteme des MSRL-System, welche einen abgegrenzten Bereich des Prozesses selbstständig überwachen, regeln und steuern.

Subsystem

Subsysteme sind Untersysteme von Unterstationen mit autonomer Steuerung / Regelung (analog oder digital). Diese Systeme sind in aufgabengerechter Technik ausgeführt und können mit der Unterstation kommunizieren.

Anlagen und Komponenten, wie die nachfolgend aufgeführten, sind in den meisten Fällen mit Subsystemen ausgerüstet.

- BHKW, Notstromaggregate
- Wärmepumpen, Kältemaschinen
- Heizkessel, Brenner
- Liftanlagen
- Abwasserpumpen
- Storenanlagen
- Klimatruhen
- Beleuchtungssteuerungen
- etc.

ADLERGARTEN, Winterthur

Dossier Bauprojekt 21/08/2025

f. Kälteplanung

Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten Winterthur

Bauprojektbeschreibung gewerbliche Kälte (SIA-Phase 32)

Stadt Winterthur 



Version 1.1 / 20. Mai 2025

Amstein + Walthert AG, Andreasstrasse 5, 8050 Zürich
Telefon +41 44 305 91 11, amstein-walthert.ch

Impressum

Auftraggeber:in	Stadt Winterthur Departement Bau und Mobilität Amt für Städtebau Hochbau, Projektmanagement 2 Pionierstrasse 7 8403 Winterthur	
Auftragnehmer:in	Amstein + Walthert AG Andreasstrasse 5 8050 Zürich Telefon +41 44 305 91 11 amstein-walthert.ch	
Verfasser:in	Oliver Gässler	Amstein + Walthert AG
Verteiler	Milena Isler JULIAN C. FISCHER Michael Henz	Stadt Winterthur ARCHITEKT: INNEN, Zürich PERITA AG, Zürich
Versionen	1.1	20.05.2025
Freigegeben		Visum
Bezeichnung	HAUC/GASL/10.12213/000701001_Bericht_Ph3_v1.1/	

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Grundlagen	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Grundlagen	4
1.2.1	Perimeter / Übersicht	4
2	BKP 346 Gewerbliche Kälteanlagen	6
2.1	Kälteanlage Pluskühlung Ersatzneubau	6
2.2	Kälteanlage Schnittstellen-Liste Pluskühlung Ersatzneubau.....	7
2.3	Kälteanlage Schnellkühler (Produktionsküche)	8
3	BKP 358 Kühlraumisolationen	9
3.1	Raumbuch Auszug für Kühlraum ENB	9
3.2	Raumbuch Auszug für Kühlraum AZA	10
3.3	Dämmungen Kälteleitungen.....	10
4	Kosten	11
4.1	Grundlagen	11
4.2	Investitionskosten	11
5	Zusammenfassung	14
5.1	Weiteres Vorgehen	14
5.2	Termine	14
6	Anhang	15
6.1	Verzeichnisse.....	15
7	Beilagen	16
7.1	Heizung / Kälte	16
7.2	Kosten	16
8	Freigabe	17

1 Ausgangslage und Grundlagen

1.1 Ausgangslage

Der Erläuterungstext zum Gesamtbauvorhaben ist den Beschreibungen vom Architekten zu entnehmen.

Das Konzept Gastroplanung wurde ganzheitlich in Bezug auf den Betrieb AZA und ENB ausgearbeitet. Der Entscheid Umstellung Kalte Linie bringt auf verschiedenen Ebenen Massnahmen mit sich und ist in enger Synergie mit dem Konzept Betriebsplanung zu verstehen.

Im ENB ist pro Wohngeschoss eine neue Etagenküche vorgesehen, während im AZA-Erdgeschoss die Gastküche auf die neuen Anforderungen ausgelegt werden.

Alle Kühlräume und Kühlmöbel werden im Temperaturbereich von +2°C bis +5°C gemäss den kantonalen Vorgaben für Vorgekochte Speisen betrieben.

1.2 Grundlagen

1.2.1 Perimeter / Übersicht

In der folgenden Abbildung ist der Projektperimeter Ersatzneubau dargestellt:
Pluskälteanlage im Ersatzneubau mit Kälteanlage, Wärme-Rückgewinnung, Schaltschrank und CO2 Überwachung in der Technikzentrale und ein zusätzlicher Plus-Kühlraum im 1.UG.
Je Stockwerk eine Stationsküche mit Gastmöbel die angeschlossen werden
Gaskühler auf dem Dach

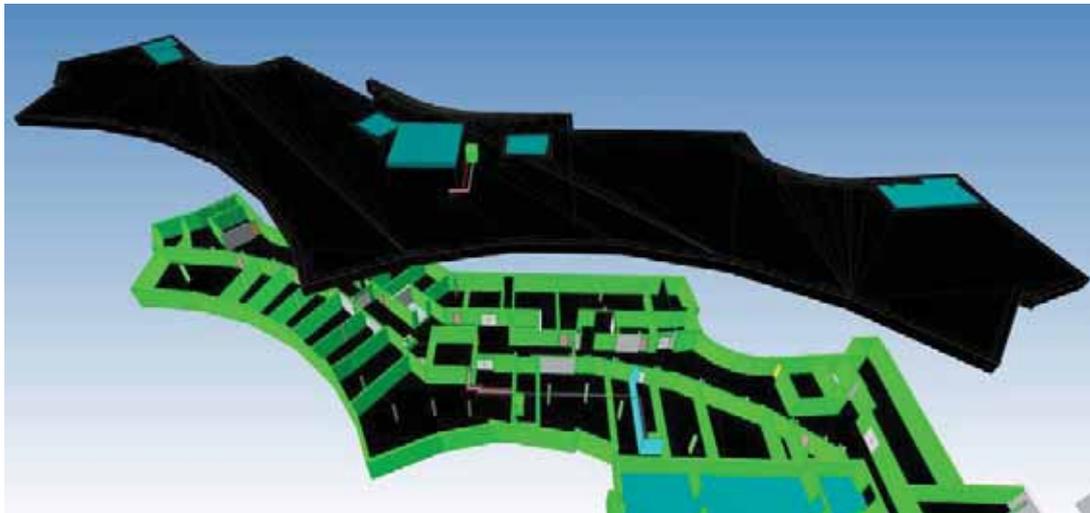


Abbildung 1: Perimeter Übersicht Ersatzneubau

In der folgenden Abbildung ist der Projektperimeter Produktionsküche dargestellt:
CO₂ Kältemaschine für Schnellkühler im 1UG am Standort der bereits bestehenden Kälteanlage Produktionsküche.
Zusätzlicher Plus-Kühlraum in der Produktionsküche, welcher mittels Kältemittelleitungen an der Decke der Küche an das bestehende Plus-Kältenetz angeschlossen wird.



Abbildung 2: Perimeter Übersicht Produktionsküche

2 BKP 346 Gewerbliche Kälteanlagen

2.1 Kälteanlage Pluskühlung Ersatzneubau

Zur Kühlung für die Gastrokühlmöbel sowie dem Kühlraum im 1.UG wird eine zentrale Kälteanlage installiert. An der Pluskühlung sind total ein (1) Kühlraum und dreizehn (13) Kühlmöbel angeschlossen.

Die Plus-Kühlanlage ist als Direktverdampfungsanlage mit dem natürlichen Kältemittel R-744 (CO₂) geplant.

Das Kältemittel ist in der Gruppe A1 (nicht brennbar, ungiftig) eingeteilt und entspricht den heutigen und zukünftigen gesetzlichen Anforderungen. Es werden für die Pluskühlstufe zwei (2) halbhermetische Hubkolbenverdichter eingesetzt. Bei der Pluskühlung ist der erste Verdichter mit einem Frequenzumformer für den Teillastbetrieb ausgestattet.

Bezeichnung	Leistung [kW]
Kälteanlage Gastro Pluskühlung	
Kälteleistung Pluskühlung	8
WRG Leistung Pluskühlung	2

Leitungsnetz

Das Leitungsnetz wird aus hartverlöteten Kupferrohren gefertigt. Alle Leitungen werden mit synthetischem Kautschuk dampfdiffusionsdicht gedämmt.

Wärmerückgewinnung

Es wird ein Wärmetauscher vorgesehen, der die Wärme auf einen technischen Speicher abgibt.

VL/RL: 20°C WT ein von Speicher 65°C WT aus zum Speicher

Zwischenkreislauf und Register im Speicher bei Heizungsplanung. Die Abwärmenutzung der Kälteanlage wird per Anforderungssignal von der Gebäudeautomation aktiviert.

Gaskühler

Die übrige anfallende Wärme bei der Kondensation der Anlagen wird anschliessend über einen Gaskühler an die Umgebungsluft abgegeben.

CO₂ Überwachung

Es ist in der Technikzentrale und pro Stockwerk ein CO₂ Melder vorgesehen.

Die Steigzone wird Brandschutztechnisch zwischen den Stockwerken abgeschottet allfällige Undichtigkeiten an Einfahr-Kühlschrank und Karbonator sind dadurch mit überwacht.

Die CO₂ Überwachung geht auf die Kälte Steuerung.

Havarielüftung CO₂

Es wird eine separate Fortluft mit 1'000 m³/h vorgesehen.

Der Austritt erfolgt in einen «nicht Personen Aufenthaltsbereich».

Da es eine technische Lüftung ist, die nur im Havariefall läuft, braucht es keine Wärmetauscher und die Luft Geschwindigkeit kann 8 bis 20 m/s betragen.

Die Abblaseleitung verläuft in der Steigzone gewerbliche Kälte bis zum Dach.

Kühlraum

Für den Kühlraum werden zur Wärmeaufnahme Deckenverdampfer in flacher/kubischer Bauform eingesetzt. Die Erschliessung erfolgt von oben. Aussen an der Kühlraumtüre wird ein Satellitentableau zur Steuerung und Regulierung der Verdampfer angebaut. Via eingebautes Display sind die Raumtemperatur und der Status des Verdampfers ersichtlich.

2.2 Kälteanlage Schnittstellen-Liste Pluskühlung Ersatzneubau

Auftraggeber B. B. B. B.	Projektbeschreibung K2 Adressierter Wohnbau	Auftraggeber B. B. B. B.	Projektname GASL	Datum Blatt 30. Januar 2025
Baustelle Sonderliste Kälte				

Anlage- / Feldgeräteleiste

Geräteart	Position	Raum	Kategorie	Anlage / Funktion	Anzahl	Anzahl Rohrteile	Apparate	Als Schlüssel- kombination	Nennleistung				Spezifikation / Bauzeichnung	Abkürz.	Anmerkung		
									Total Leistung [kW]	Nennleistung [kW]	Max. Leistung [kW]	Spannung [V/Hz]					
Pluskühlung																	
2 LG		Bachraum		Pluskühlung	Verbund	1	2x Motor mit PU 2x Controller 2x Hochspannung 1x ED-Prozessor 1x NP-Prozessor 1x Steuerung	SGK Kälte	2500		12	400	0,9	2P	Störung	SGP/ES	erweiterte Absicherung SGK
2 LG		Bachraum		Pluskühlung	SGK	4	2x Semiregelung 1x Notstrom-Notkühlung EHS 1x Not-Not- von extern digital	SGK Kälte	100			230			Störung	SGP/ES	Semiregelung ab SGK Kälte auf Leistung Ph3 1 und Ph3 2. Soll-Not- und Not-Not- auf Not-Not- von SGK Kälte
2 LG - 3 LG + HBA		Bachraum Küchen Bachraum MBA		Pluskühlung	SGK	9	COU Sensor	SGK Kälte	400			230			Störung	SGP/ES	COU Sensor an Sicherheitsleistung in SGK Kälte
2xw 2MB		Außenbereich		Pluskühlung	Luftkondensator	1	Verleihen	SGK Kälte	300			230	0,9			SGP/ES	-
1 LG		Bachraum		2xw 2xw PF	Abkürz.	1	1x 3-Wege-Magnetventil	SGK Kälte	60			230	0,9			SGP/ES	OPF/ON
02 - 3 LG		Bachraum		Pluskühlung	Kühlschrank	6	1x Ventilator 1x Magnetventil	SGK Kälte	1100			230	0,9			SGP/ES	alternativ ab Sensor-Kühlschrank bei
05 - 3 LG + 2MB		Bachraum		Pluskühlung	Durchlaufröhre mit DWS/MSR	7	1x Magnetventil	SGK Kälte	1100			230	0,9			SGP/ES	alternativ ab Sensor-Durchlaufröhre bei
1 LG		Küchen		Pluskühlung	venturierte Küchen	1	1x Semiregelung 1x Magnetventil 1x Ventilator	Bachraum	1100			230	0,9			SGP/ES	-
Total EL Leistung									3270								

Zusammenfassung	
Gesamte Leistung	10 340
Spannung	400 v/12
Phasen	3-Ph
Gesamte Anschlussleistung	10 2

Abbildung 3: Schnittstellen-Liste Ersatzneubau

2.3 Kälteanlage Schnellkühler (Produktionsküche)

Zur Kühlung für den Schnellkühler in der Küche EG wird eine separate Kälteanlage mit dem natürlichen Kältemittel R-744 (CO₂) im Raum HG-U1-88 installiert. Das Kältemittel ist in der Gruppe A1 (nicht brennbar, ungiftig) eingeteilt und entspricht den heutigen und zukünftigen gesetzlichen Anforderungen. Es wird total ein (1) halbhermetischer Hubkolbenverdichter mit einem Frequenzumformer eingesetzt.

Bezeichnung	Leistung [kW]
Kälteanlage Schnellkühler	24
Kälteleistung Pluskühlraum	2

Leitungsnetz

Das Leitungsnetz wird aus hartverlöteten Hochdruckbeständigen Kupferrohren gefertigt. Alle Leitungen werden mit synthetischem Kautschuk dampfdiffusionsdicht gedämmt.

Standort Gaskühler

Die anfallende Wärme bei der Kondensation der Anlagen wird primär über einen Gaskühler an die Umgebungsluft abgegeben.

Der Standort vom Gaskühler ist bei der Anlieferung, nahe bei den beiden, bereits bestehenden Verflüssiger vorgesehen. Die genaue Position wird im Rahmen der Ausführungsplanung noch optimiert.

Standort Kältemaschine

Der Standort aller Kältemaschine ist im Technikraum HLKS, HG-U1-88 bei den bereits bestehenden Kältemaschinen vorgesehen.

Der Verdichter wird auf einem Stahlchassis aufgebaut eingebracht. Dieses wird durch Schwingungselemente vom Gebäude schallentkoppelt. Es wird ein (1) Elektroschaltschrank Schnellkühler mit CO₂ Sensorik für die Steuerung im Raum HG-U1-88 an der Wand platziert.

CO₂ Überwachung

Es ist in der Technikzentrale und in der Produktionsküche je ein CO₂ Sensor vorgesehen.

Die CO₂ Überwachung geht auf die Kälte Steuerung.

Alarmweiterleitung

Es werden die wichtigsten technischen Alarmer über pot. freie Kontakte abgesetzt. Es ist zurzeit keine Temperaturoaufzeichnung oder Datenfernüberwachung (Kommunikations-Gateway) vorgesehen. Dies kann zu gegebener Zeit noch definiert werden.

Kühlraum

Für den Kühlraum werden zur Wärmeaufnahme Deckenverdampfer in flacher/kubischer Bauform eingesetzt. Die Erschliessung erfolgt von oben. Aussen an der Kühlraumtüre wird ein Satellitentableau zur Steuerung und Regulierung der Verdampfer angebaut. Via eingebautes Display sind die Raumtemperatur und der Status des Verdampfers ersichtlich.

Die Ausführung ist im Raum-Datenblatt genau beschrieben, der Anschlag der Kühlraum-Drehtür ist noch zu bestimmen.

Der zusätzlicher Plus-Kühlraum in der Produktionsküche, wird mittels Kältemittelleitungen via Decke der Küche an das bestehende Plus-Kältenetz angeschlossen.

4 Kosten

4.1 Grundlagen

Die Kosten basieren auf den Plänen sowie den Konzepten der Gebäudetechnik, welche sich in der Beilage befinden.

4.2 Investitionskosten



10.12213 Alterszentrum Adlergarten Winterthur Kostenvoranschlag H2.1 | BKP346 Ersatzneubau

		Kostengenaugkeit 10%
Kältetechnischer Teil Kühlmöbel mit Regler, mit TEV (7 Stk. Durchlaufkühler / 6 Stk. für Einfahrkühlschranke)	SFr.	23'100.00
Kältetechnischer Teil für 1 Stk. Kühlzelle 2/4°C mit Regler	SFr.	3'650.00
CO2 Kältemaschine	SFr.	39'900.00
Sturmlüftungsbox	SFr.	3'175.00
PWT Abwärmenutzung BWW	SFr.	3'900.00
Kälteleitungen 1.UG / Steigzone / Dach (140m PK / 60m Gaskühler)	SFr.	31'500.00
Gaskühler inkl. Kranzug für Hub aufs Dach	SFr.	8'600.00
Elektroschaltschrank	SFr.	13'300.00
Gasüberwachung und Warnsysteme für 11 Messstellen inkl. Funktionstest	SFr.	20'700.00
Projektmanagement / Anmeldung Kälteanlage	SFr.	3'800.00
H2.4 BKP 358 Kühlzelle 1.UG Isol.120 mm, mit Drehtüre, mit standard Boden	SFr.	27'400.00
	SFr.	-
Nicht im KV enthalten:	SFr.	-
- Kühlmöbel -> siehe KV Gastroplaner H2.2 BKP 358	SFr.	-
- Elektroarbeiten (Anschluss Aggregat ab Schaltschrank, Anschluss Kühlstellen ab Sicherungsautomat etc.)	SFr.	-
- Sanitärinstallationen (Ablauf / Einbindung AWN / Kaltwassernetz)	SFr.	-
- Sturmlüftung gemäss EN378 1-4	SFr.	-
- Durchbrüche oder Kernbohrungen	SFr.	-
- Bauliche Anpassungen	SFr.	-
- Brandabschottungen	SFr.	-
- Maler- und Schreinerarbeiten	SFr.	-
- Baubewilligungen	SFr.	-
	SFr.	-
	SFr.	-
	SFr.	-
Total netto, ohne MWSt	SFr.	179'025.00
MWSt		8.1%
	SFr.	14'501.05
Total netto, mit MWSt	SFr.	193'526.05

Tabelle 3: Baukosten gewerbliche Kälte Ersatzneubau nach BKP in CHF ($\pm 10\%$)

10.12213 Alterszentrum Adlergarten Winterthur
Kostenvoranschlag H2.1 | BKP346 Produktionsküche

	Kostengenauigkeit 10%
Kältetechnischer Teil CO2 Schnellkühler mit Überhitzungsregler	SFr. 2'835.00
Kältetechnischer Teil für 1 Stk. Kühlzelle 2/4°C mit Regler	SFr. 3'170.00
CO2 Kältemaschine für Schnellkühler	SFr. 44'385.00
Sturmlüftungsbox	SFr. 3'175.00
Kälteleitungen 1.UG / Schnellkühler (25 m PK-CO2 / 80m Gaskühler)	SFr. 36'450.00
Kälteleitungen EG / Kühlraum (25 m PK)	SFr. 3'430.00
Einbindung in bestehende PK Anlage	SFr. 5'410.00
Gaskühler	SFr. 13'575.00
Elektroschaltschrank CO2 Kältemaschine	SFr. 14'360.00
Gasüberwachung und Warnsysteme für 4 Messstellen inkl. Funktionstest	SFr. 7'525.00
Demontage & Entsorgung	SFr. 4'190.00
Projektmanagement / Anmeldung Kälteanlage	SFr. 3'525.00
H2.4 BKP 358 Kühlzelle EG Isol.120 mm, mit Drehtüre, mit Vakuum Boden	SFr. 28'592.00
	SFr. -
Nicht im KV enthalten:	SFr. -
- Kühlmöbel -> siehe KV Gastroplaner H2.2 BKP 358	SFr. -
- Elektroarbeiten	SFr. -
(Anschluss Aggregat ab Schaltschrank, Anschluss Kühlstellen ab Sicherungsautomat etc.)	SFr. -
- Sanitärinstallationen (Ablauf / Einbindung AWN / Kaltwassernetz)	SFr. -
- Sturmlüftung gemäss EN378 1-4	SFr. -
- Durchbrüche oder Kernbohrungen	SFr. -
- Bauliche Anpassungen	SFr. -
- Brandabschottungen	SFr. -
- Maler- und Schreinerarbeiten	SFr. -
- Baubewilligungen	SFr. -
	SFr. -
Total netto, ohne MWSt	SFr. 170'622.00
MWSt	8.1%
	SFr. 13'820.40
Total netto, mit MWSt	SFr. 184'442.40

Tabelle 4: Baukosten gewerbliche Kälte Produktionsküche nach BKP in CHF (± 10 %)

In den Honorarkosten ist der Anteil für die Phasen 4 + 5 abgebildet.

II Honorar nach den aufwandbestimmenden Baukosten									
Planer	Amstein + Walbert AG			Datum	28.04.2025				
Planadresse	Andreasstrasse 5, 8050 Zürich			BIS-Nr.					
Objektbezeichnung	Alterszentrum Adligarten Erweiterungsneubau			Objekt-Nr.					
Objektadresse	Gärtnersstrasse 1, 8400 Winterthur								
Projektbezeichnung	Erweiterungsneubau								
Honorarordnung	Honorarberechnung nach dem effektiven Zeitaufwand								
Leistungen	Grundleistungen nach SIA 102, Art. 4 Detaillierte Leistungsvereinbarung gemäss Vertragsentwurf								
Berechnungsfaktoren	Die Faktoren sind fest über die gesamte Projektierungs- und Realisierungszeit								
Anpassungsfaktor (r)	Begründung (bei Abweichung von r = 1.00): ...								
Teamfaktor (i)	Begründung (bei Abweichung von i = 1.00): ...								
Stundenansatz (h)	Der Stundenansatz ist fest über die gesamte Projektierungs- und Realisierungszeit								
Bemerkungen	...								
Grundfaktor (p)									
Abk.	Bezeichnung		A	B	C	D	E	F	Total
B	Aufwandbest. Gesamtbaukosten	CHF	350'000	350'000	350'000				
Z1	SIA 2018		0.068	0.068	0.068				
Z2	SIA 2018		11.280	11.280	11.280				
p	Grundfaktor		0.228	0.228	0.228				
Grundleistungen (q)									
Abk.	Bezeichnung		A	B	C	D	E	F	Total
Phase	Teilleistung	SIA (%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
31	Vorprojekt	6.0%							
32/33	Bauprojekt / Bewilligungsverfahren	18.0%	3.0%						3.0%
41	Ausschreibung	21.0%		21.0%					21.0%
	Offenvergeich								
	Vergabeantrag								
51	Ausführungsprojekt	27.0%			27.0%				27.0%
52	Ausführung	18.0%			18.0%				18.0%
53	Inbetriebnahme / Abschluss	10.0%			10.0%				10.0%
	Total	100.0%	3.0%	21.0%	55.0%				79.0%
Honorar nach Baukosten (H)									
Abk.	Bezeichnung		A	B	C	D	E	F	Total
B'	Aufwandbest. Teilbaukosten	CHF	350'000	350'000	350'000				
n	Schwierigkeitsgrad		0.70	0.70	0.70				
r	Anpassungsfaktor (Komplexität)		0.73	0.73	0.73				
U	Faktor Umbauten/ Denkmalpflege		1.00	1.00	1.00				
Tm	Durchschnittlicher Zeitaufwand	Std.	12	85	222				319
i	Teamfaktor		0.80	0.80	0.80				
Tp	Prognostizierter Zeitaufwand	Std.	10	68	178				256
s	Faktor für Sonderleistungen		1.00	1.00	1.00				
h	Stundenansatz	CHF	170.00	170.00	170.00				
H	Honorar exkl. MWSt (*)	CHF	1'600	11'500	30'200				43'300
TA1	Teilauftrag 1 exkl. MWSt	CHF	1'600						1'600
TA2	Teilauftrag 2 exkl. MWSt	CHF		11'500					11'500
TA3	Teilauftrag 3 exkl. MWSt	CHF			30'200				30'200
	Mehrwertsteuer (*)		8.1%	100	900	2'400			3'400
H	Honorar inkl. MWSt (*)	CHF	1'700	12'400	32'600				46'700
TA1	Teilauftrag 1 inkl. MWSt	CHF	1'700						1'700
TA2	Teilauftrag 2 inkl. MWSt	CHF		12'400					12'400
TA3	Teilauftrag 3 inkl. MWSt	CHF			32'600				32'600

Tabelle 5: Honorar nach aufwandbestimmenden Baukosten gew. Kälte nach BKP in CHF

Fördergelder

Gemäss dem Förderprogramm «Klimafreundliche Kälte» könnten bei einem vorzeitigen Ersatz von Kälteanlagen mit synthetischem Kältemittel Fördergelder beantragt werden. Weitere Informationen können den Homepages vom [Schweizerischen Verband für Kältetechnik](#) sowie der [Stiftung KliK](#) entnommen werden. Eine Vorabklärung über die Förderbeiträge hat noch nicht stattgefunden und ist somit in den Investitionskosten nicht berücksichtigt.

5 Zusammenfassung

5.1 Weiteres Vorgehen

Vor den Ausschreibungen müssen die folgenden Präzisierungen erfolgen:

- Definierung möglicher weiterer Umbauten sowie Erweiterungen an den bestehenden Kälteverteilungen.
- Abklärungen mit den Behörden.

5.2 Termine

Der Terminplan richtet sich nach den Vorgaben und Bedürfnissen der Bauherrschaft.

Für die Phasen 4 und 5 erachten wir die folgenden Termine als Zeitfenster realistisch:



Abbildung 4: Grobterminprogramm Ph 4 + 5 für Umbau Produktionsküche

Durch die momentane Marktsituation betragen die Lieferfristen für grosse Komponenten und Anlageteile mindestens 4...6 Monate. Dies ist in der Terminplanung der Ausführungsphase zu berücksichtigen.

6 Anhang

6.1 Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Perimeter Übersicht Ersatzneubau	4
Abbildung 2: Perimeter Übersicht Produktionsküche.....	5
Abbildung 3: Schnittstellen-Liste Ersatzneubau	7
Abbildung 4: Grobterminprogramm Ph 4 + 5 für Umbau Produktionsküche.....	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Raumbuch Kühlraum Ersatzneubau	9
Tabelle 2: Raumbuch Kühlraum Produktionsküche	10
Tabelle 3: Baukosten gewerbliche Kälte Ersatzneubau nach BKP in CHF ($\pm 10\%$).....	11
Tabelle 4: Baukosten gewerbliche Kälte Produktionsküche nach BKP in CHF ($\pm 10\%$)	12
Tabelle 5: Honorar nach aufwandbestimmenden Baukosten gew.Kälte nach BKP in CHF	13

Änderungsverzeichnis

Version	Datum	Visum	Beschrieb
1	28.04.2025	GASL	Erstellung

7 Beilagen

7.1 Heizung / Kälte

Nr.	Name	Verfasser	Stand
01_01	Alterszentrum Adlergarten_00_Arch_2D_BE-STAND_Layout3	Amstein + Walthert	24.04.2025
01_02	Alterszentrum Adlergarten_60_C_Inst_1012213_KOR2900_GR_1UG_51_Layout4	Amstein + Walthert	24.04.2025
01_03	Alterszentrum Adlergarten_alle_Pläne_Bauprojekt_1UG-Dach	Amstein + Walthert	10.04.2025
01_04	AZA_Küche_approx_Bautermine_20250407	Amstein + Walthert	07.04.2025
01_05	1012213_AZA_ENB_BGRL_AnI_Feldger_Liste_20250130	Amstein + Walthert	30.01.2025
01_06	Raumbuch Auszug KR AZA	Amstein + Walthert	07.04.2025
01_07	Raumbuch Auszug KR ENB	Amstein + Walthert	07.04.2025

7.2 Kosten

Nr.	Name	Verfasser	Stand
05_01	Zusammenstellung Kostenschätzung	Amstein + Walthert	28.04.2025
05_01	Zusammenstellung Kostenschätzung	Amstein + Walthert	28.04.2025
05_01	Zusammenstellung Kostenschätzung	Amstein + Walthert	28.04.2025

8 Freigabe

Der vorliegende Bericht wird von Seiten Auftraggeber freigegeben.

Für den Auftraggeber:

Name	Ort, Datum	Unterschrift	Geprüfte Themen
 ,	
 ,	

den Auftragnehmer:

Name	Ort, Datum	Unterschrift
 ,
 ,

11. Kontaktliste

KONTAKTLISTE

Organisation	Ansprechperson	Zuständigkeiten	Adresse	Mail	Tel
Stadt Winterthur	Milena Isler	PL Baufachorgan, Hochbau PM2, AFS Stadt Winterthur	Stadt Winterthur, Departement Bau und Mobilität, Amt für Stadtbau Hochbau, Penionstrasse 7, 8403 Winterthur	Milena.Isler@win.ch	052 267 21 46
	Daniel Hühwiler	PL Gebäudetechnik, Hochbau PM3, AFS Stadt Winterthur		Daniel.Huwiler@win.ch	052 267 53 01
	Thomas Lock	TL Hochbau PM2 AFS Stadt Winterthur		Thomas.Lock@win.ch	
	Philipp Karg	Leitung Abt. Freiraumplanung, Stadt Grün Winterthur		Philipp.Karg@win.ch	
Alter und Pflege	Florin Schräckmann	Leitung Immobilien und Facility Mgmt.	Stadt Winterthur, Alter und Pflege, Immobilien und Facility Management, Gärtnerstrasse 1, 8403 Winterthur	Florin.Schraeckmann@win.ch	
	Roman Tschümperlin	Leitung Immobilienprojekte, Alter und Pflege		Roman.Tschuemperlin@win.ch	052 267 42 18
	Fabian Ringelsen	Leiter Gebäudemanagement AZA		Fabian.Ringelsen@win.ch	
	André Fehlbaum	Objektverantwortlicher GM AZA		Andre.Fehlbaum@win.ch	
	André Steiner	Leiter Betriebe Alterszentren		Andre.Steiner@win.ch	
	Dajana Venetz	Standortleiterin AZA		Dajana.Venez@win.ch	
Julian C. Fischer Architekten GmbH	Julian Fischer	Gesamtprojektleitung	Julian C. Fischer Architekten GmbH, Albisriederstrasse 226, CH- 8047 Zürich	fischer@jcf.ch	044 545 18 31
	Joanna Frey	Projektarchitektin		frey@jcf.ch	044 545 18 37
	Ludwig Hänsli	Projektarchitekt		haenssler@jcf.ch	044 545 18 35
	Jonas Bründler	Projektarchitekt		bruedler@jcf.ch	044 545 18 37
Perita AG	Michael Henz	Baumangement	Perita AG, Sihfeldstrasse 10, 8003 Zürich	michael.henz@perita.ch	068 255 07 17
Egeter & Partner AG	Jan Egeter	Bauingenieur	EGETER & PARTNER AG, Im Steing 3, CH – 9464 Lienz	jan.egeter@egeter-partner.ch	071 767 70 00
	Kerstin Kochl	PL Massivbau		kerstin.kochl@egeter-partner.ch	071 767 70 04
	Martin Meyer	PL Holzbau		martin.meyer@egeter-partner.ch	071 599 70 01
Albiez de Tomasi GmbH	Katja Albiez	Landschaftsarchitektur	Albiez de Tomasi GmbH, Architekten und Landschaftsarchitekten, Weststrasse 182, 8003 Zürich	katja.albiez@albiezdetomasi.ch	044 523 16 81
	Giulia Sperando	PL Landschaftsarchitektur		giulia.sperando@albiezdetomasi.ch	044 523 16 93
Gähler Partner AG	Tobias Eckert	HLKK	Gähler und Partner AG, Integrierte Bauplanung, Sonnenbergstrasse 1, CH-5408 Emmetbaden	t.eckert@gpag.ch	056 200 95 28
	Heiko Lüttin	PL HLKK, Fachkoordination		H.Luetlin@gpag.ch	056 200 95 25
TGA Solutions GmbH	Marco Riniker	Sanitärplanung	TGA Solutions GmbH, Bergstrasse 13, CH-8902 Urdorf	m.riniker@tga-solutions.ch	044 734 11 21
ch Ingenieure GmbH	Mehmet Özalp	Elektroplanung	CH-Ingenieure, Rohrstrasse 36, 8152 Opfikon	mo@ch-ing.ch	079 285 11 06
BAKUS Bauphysik & Akustik AG	Michael Hermann	Bauphysik	BAKUS Bauphysik & Akustik AG, Grubenstrasse 12, 8045 Zürich	hermann@bakus.ch	043 268 60 00
Friedl Partner AG	Christian Kaiser	Nachhaltigkeit, Gebäudeschadstoffe	Friedl Partner AG, Nansenstrasse 5, 8050 Zürich	Christian.kaiser@friedlpartner.ch	044 315 10 26
Balzer Ingenieure AG	Marcel Fausch	Brandschutz	Balzer Ingenieure AG, Ingenieure für Gebäudetechnik und Brandschutz, La-Nicca-Strasse 6, 7000 Chur	m.fausch@balzer-ingenieure.ch	068 477 60 25
Jackli Geologie AG	Björn Bauhofer	Geologie	Jackli Geologie AG, Albulastrasse 55, 8048 Zürich	bauhofer@jaeckli.ch	052 204 02 56
PMO Keller AG/Manari	Ursula Keller	Betriebslogistik	Manari GmbH Neptunstrasse 12 CH-8032 Zürich	ursula@manari.ch	079 797 04 69
	Roberto Keller	Betriebslogistik	PMO Keller AG, Rosenhalde 21a 9404 Rorschacherberg	roberto.keller@pmo-keller.ch	079 638 02 61
vaplan GmbH	Bruno Dambach	Gastroplanung	vaplan GmbH, Brückli mattstrasse 14, 4107 Ettingen	bd@vaplan.ch	061 723 03 00

KONTAKTLISTE

AKP Verkehringenieur AG	Andreas Kaufmann	Verkehrsplanung	AKP Verkehringenieur AG, Eichstrasse 25, 8045 Zürich	a.kaufmann@akpag.ch	068 261 61 00
	Jessica Matos	PL Verkehrsplanung		j.matos@akpag.ch	068 261 61 24
Amstein + Walther AG	Oliver Gässler	Kaltplanung	Amstein + Walther AG, Andreasstrasse 5, 8050 Zürich	oliver.gaessler@amstein-walther.ch	044 305 91 62
TeKoSi AG	Salen Crikovic	Schliessplanung	TeKoSi AG, Erlengasse 3, 8240 Thayngen	salen.crikovic@tekosich	068 520 98 78
	Jashar Blal	PL Schliessplanung		jshar.blal@tekosich	068 520 98 79 076 204 14 90
nachtaktiv GmbH	Jennifer Sippel	Lichtplanung	nachtaktiv GmbH, Herrligstrasse 14, 8048 Zürich	sippel@nachtaktiv.gmbh	076 685 45 02
Designalltag Rinderer GmbH	Felix Rinderer	Signalatik	Designalltag Rinderer GmbH, Oberer Graben 2, 8400 Winterthur	felix.rinderer@designalltag.ch	076 685 45 02
Foppa AG	Claudio Zanetti	RDA Planung	Foppa AG, Tardisstrasse 221, 7205 Zizers	c.zanetti@foppa.ch	061 286 94 88 079 770 55 71
Baumwärts - Baumspezialist	Philipp Hoby	Baumpfleger	Baumwärts, Mythenstrasse 8, 8400 Winterthur	info@bauwaerts.ch	076 342 25 48
Luchinger Meyer Partner AG	Philippe Willareth	Fassadenplanung	Luchinger Meyer Partner AG, Limmatstrasse 275, 8005 Zürich	pwi@lp-ing.ch	076 342 25 48