

**590 Einwohnergemeinde Lengnau, Zürichstrasse 34, 5426 Lengnau
 Erneuerung Werkhof Lengnau**

Baubeschrieb Bauprojekt

Grundlagen:

- Bauprojektpläne 1:100 vom 26.02.2025
- Ausbau-Standard zweckmässig, den erhöhten Anforderungen eines Werkhofes angemessen.
- Schallschutz Mindestanforderungen nach SIA 181
- Gebäudehülle Mindestanforderungen nach SIA 380/1

Vorbereitungen (BKP 1)

Bestandesaufnahmen

- Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen und geologische Beratung
- Schadstoffuntersuchungen und – sanierung

Räumungen

- Rodungen Bäume und Sträucher
- Abbruch bestehender Holzschopf und Administrationstrakt.

Sicherungen

- Sicherung best. Kommandoposten
- Provisorisch Unterbringung aller Nutzer.

Gemeinsame Baustelleneinrichtung

- Baustellensicherungen und Abschränkungen
- Erschliessungen durch Werkleitungen inkl. Provisorien
- Energiekosten (Strom, Wasser) während Bauzeit

Erdarbeiten (BKP 201)

- Aushub für Liftunterfahrt und Waschstrasse, inkl. Allfälliger Unterfangungen und Abdichtungen.

Gerüstungen (BKP 210)

- Fassadengerüste um best Werkhof und neuen Holzschopf inkl. Treppen und Spenglerläufe, Aussenabstützung
- Notwendige Schutzgeländer wie Dachdeckerschutzwand, Innenkonsolen, Seitenschutz
- Witterungsschutz (Regenschutzdach/ Gerüstbekleidung) nicht eingerechnet (Vordach Dachkonstruktion)

Baumeisterarbeiten (BKP 211)

Baustelleneinrichtung

- Mobile Toiletten und elektrisches Bauprovisorium
- Absperrwände, Abschränkungen, Baustellensignalisation

Foundation

- In Waschstrasse Fundamentplatte aus Stahlbeton ca. 25 cm auf Magerbeton, Fundamentriegel / Fundamentvertiefungen gemäss Angabe Bauingenieur
- Liftunterfahrt und Anschlüsse an Bestand Dichtigkeitsklasse DK 1 (ständig trocken) gemäss SIA 272, übrige Fundamentplatten DK 2.
- Betonboden in Waschstrasse Monobeton.

Kanalisation und Werkleitungen

- Ausführung Kanalisation nach örtlichen Vorschriften gemäss Kanalisationsprojekt mit PP-Leitungen
- Ausführung Schutzrohre für Werkleitungen nach Vorgabe Werkeigentümer mit PE-Leitungen
- Inkl. Grab-, Umhüll- und Verfüllarbeiten, Rohre und Formstücke, Kontrollschacht und Schlammsammler
- Dachwasser abgeleitet in öffentliches Gewässer
- Druckprüfung bei Ausführung, Kanalreinigung und TV-Aufnahmen mit Protokoll vor Bezug

Decke Administrationsteil

- Stahlbetondecke, gemäss Angabe Bauingenieur

Aussenwände

- Bestehende Aussenwände reinigen, Risse verfugen.

Innenwände

- Kalksandsteinmauerwerk 15 cm bei Waschstrasse und Treibstofflager, sichtbar bleibend.
- Backstein-Mauerwerk im Administrationstrakt, 12,5 oder 15 cm, tragend oder nicht tragend, nach Angabe Bauingenieur

Diverses

- Provisorische Geländer im Treppenbereich und an Deckenrändern
- Provisorische Liftschachtpodeste und Liftschachtabschlüsse
- Schlitz- und Spitzarbeiten für Rohinstallationen inkl. Einmauern und Schliessen der Schlitz
- Liefern und Versetzen von vorfabrizierten Treppenelementen oder Ausführung in Ortbeton

Montagebau Stahl (BKP 213)

Vordach

- Vorsatzständer vor Betonpfeiler
- Vordach Tiefe ca. 3.00 m
- Rückverankert an best. Sparrenlage gem. Angaben Ingenieur

Montagebau Holz (BKP 214)

Holzschopf

- Riegelwände aus Massivholz, unbehandelt.
- Vertikale Holzschalung Fichte/Tanne, unbehandelt.
- Holztragwerk für Flachdach.

Fenster, Türen, Tore (BKP 221)

Fenster, verglaste Türen nach SIGAB Richtlinie 002 Sicherheit mit Glas (2017). Widerstandsklasse RC 1 N

Fenster Holzmetall

- 3-fach-Isolierverglasung, U-Wert Glas 0,6 W/m²K. Aussen einbrennlackiert, Innen mit Fertiganstrich im Administrationstrakt.
- 2-fach-Isolierverglasung, U-Wert Glas 1,1 W/m²K. Aussen einbrennlackiert, Innen mit Fertiganstrich in den Werkhallen.

Fensterbänke

- Fenster: Aluminiumbänke einbrennlackiert analog Fenster

Aussentüren

- Verglaste Eingangsfront, U-Wert 1.0 W/m²K, 3-fach Verglasung in Leichtmetall einbrennlackiert
- Verglaster Zugang Gemeinschaftsraum, U-Wert 1.0 W/m²K, 3-fach Verglasung in Leichtmetall einbrennlackiert
- Verglaste Raumtrennung Erdgeschoss, EI 30, in Leichtmetall einbrennlackiert

Garagentore

- Rolltore 4m Höhe
- Antrieb motorisiert, ein Zylinder und ein Handsender pro Tor

Spenglerarbeiten (BKP 222)

- Sämtliche Spenglerarbeiten in Kupferblech
- Traufabschluss / Stirnbrett mit Kupferblech verkleidet.
- Einlauf- und Seitenbleche und Kehlrippen in Kupferblech
- Dachwasserfallrohre in Kupfer mit Sockelrohr in PE
- Einfassung Liftüberfahrt in Kupfer
- keine Blitzschutzanlage

Bedachungsarbeiten (BKP 224)

Steildach

- Einbau Dachflächenfenster in bestehendes Dach.
- Anpassungsarbeiten um Liftschacht.
- Demontage best. Oblicht inkl. Dachergänzung
- Demontage und Entsorgung Ziegel, Lattungen, Asbestunterdach
- Neueindeckung gesamte Dachfläche inkl. neues Unterdach
- Demontage und Wiedermontage best. PV Anlage

Flachdach Holzschopf

- Wärmedämmung 10cm inkl. Schnitte, Durchführung und bituminöser Abdichtung, 2-lagig

Elektroinstallationen (BKP 23)

Elektroverteilungen

- Im Zuge der Sanierung werden die Elektroverteilungen modernisiert und an die Anforderungen der neuen Installation angepasst. Zusätzlich werden die Unterverteilungen (UV) im Erdgeschoss neu strukturiert und zusammengefasst, um Platz zu sparen und die Wartung zu vereinfachen.
- Hauptverteilung
Die bestehende Hauptverteilung wird demontiert und eine neue HV am neuen, optimalen Standort eingerichtet. Die Neuplatzierung der HV sorgt für eine verbesserte Zugänglichkeit und Übersichtlichkeit.
- Unterverteilungen
Die beiden bestehenden Unterverteilungen (28 und 30) im Erdgeschoss werden zu einer einzigen UV zusammengefasst. Dies vereinfacht die Verteilung und ermöglicht eine platzsparende Lösung im Gebäude.
- Kabelverlegung
Alle erforderlichen Kabel müssen neu geführt werden, um die neuen Standorte der Verteilungen optimal anzubinden und die Stromversorgung im gesamten Gebäude zuverlässig sicherzustellen.
- Kosten
Die Kosten für die Elektroverteilungen beinhalten sowohl die neuen Installationen als auch die Demontage der alten Verteilungen.

Beleuchtung

- Im Rahmen der Sanierungsmassnahmen wird die komplette Beleuchtungsanlage ersetzt. Ziel ist es, eine energieeffiziente und nachhaltige Beleuchtungslösung auf Basis moderner LED-Technologie zu implementieren. Die Umstellung auf LED gewährleistet eine deutlich reduzierte Stromaufnahme und verlängerte Lebensdauer der Beleuchtungselemente, was zu langfristigen Kosteneinsparungen führt.
- Alle bestehenden Leuchten werden durch LED-Leuchten ersetzt. Die bisherigen Leuchtenpositionen im Gebäude bleiben dabei erhalten, sodass die bestehenden Installationen weitgehend übernommen werden können. Für den neu gestalteten mittleren Bereich des Gebäudes wird eine neue Beleuchtungskonzeption entwickelt, die den Anforderungen an Funktionalität und Ästhetik in diesem zentralen Bereich gerecht wird.
- Der Ersatz aller relevanten Kabel ist Bestandteil der Maßnahme. Alte und möglicherweise verschlissene Kabelstränge werden durch neue Leitungen ersetzt, um die Sicherheit und Betriebssicherheit des Systems zu gewährleisten.

Steuerung

- Die Steuerung der Beleuchtung und Elektroinstallationen wird konventionell umgesetzt. Ziel ist es, eine einfache, funktionale Bedienung ohne komplexe Automatisierungssysteme zu realisieren. Durch die Nutzung von Schaltern und Bewegungsmeldern wird eine benutzerfreundliche Steuerung gewährleistet, die sowohl den praktischen als auch ästhetischen Anforderungen des Gebäudes entspricht.
- Für die Schalter und Bewegungsmelder wird das Design entweder in Edizio Standard oder Edizio Due gewählt. Es wird bewusst auf eine komplexe Gebäudeautomation verzichtet, um die Bedienung einfach zu halten und die laufenden Wartungskosten zu minimieren.

Netzwerk

- Ebenfalls wird eine Netzwerkinfrastruktur aufgebaut, das sowohl kabelgebundene als auch kabellose Verbindungen für eine flexible und zuverlässige Nutzung sicherstellt. Durch festinstallierte LAN-Anschlüsse und WLAN Access Points wird eine umfassende Abdeckung in den relevanten Bereichen des Erd- und Obergeschosses gewährleistet.

- LAN-Anschlüsse: Festinstallierte LAN-Anschlüsse werden im Büro- und Vereinsraum eingerichtet, um stabile und schnelle Internetverbindungen für alle dortigen Arbeitsplätze sicherzustellen.
- Access Points: Um eine lückenlose WLAN-Abdeckung im Erd- und Obergeschoss zu gewährleisten, werden LAN-Anschlüsse für die Installation von Access Points an strategischen Positionen installiert.
- IT-Infrastruktur: Ein Budget für die erforderliche IT-Infrastruktur, wie Switches, Router und weitere Hardware-Komponenten, ist eingerechnet. Die Auswahl der Geräte erfolgt in Absprache mit der Bauherrschaft.
- Defibrillator vor Haupteingang
- Laderoboter 11kW in Werkhalle

Heizungsinstallationen (BKP 242)

Wärmeerzeugung

- Die bestehende Holzsnitzelheizung wird beibehalten.
- Die bestehende Warmwasseraufbereitung wird beibehalten.

Wärmeverteilung

- Die Beheizung der Administrativräume erfolgt mit Radiatoren. Teilweise wird das bestehende Verteilnetz weiterverwendet.
- Die Werkstädten und Einstellhallen werden mit Warmluftgeräten frostsicher gehalten.

Sanitäre Installationen (BKP 25)

Kaltwasserleitungen

- Leitungen ab Verteilbatterie im UG bis Stockwerkverteiler in CNS Rohren gepresst, gedämmt
- Leitungen ab Verteiler zu Apparaten mit Pexrohren
- Die Apparategruppen sind separat abstellbar

Warmwasser

- Ab dem zentralen Wasserwärmer (Boiler) zum Stockwerkverteiler CNS Rohre gepresst, gedämmt
- Leitungen ab Verteiler zu Apparaten mit Pexrohren
- Die Apparategruppen sind separat abstellbar
- Zirkulationsleitung mit Umwälzpumpe oder Heizband wenn nötig

Schmutzwasser

- An den Apparaten abgenommen über die entsprechenden Anschluss-, Zweig- und Fall- und Sammelleitungen über der bestehenden Decke über UG an die bestehenden Leitungen angeschlossen. Das Abwassersystem wird über Dach entlüftet. Wo nötig mit Schalldämmungen.
- In der Waschstrasse Einsatz einer biologischen Ölabscheideanlage Bioreina inkl. den dazugehörigen Schächten.

Dämmungen

- Kaltwasserleitungen werden gegen Kondenswasserbildung und Wärmeaufnahme gedämmt
- Warmwasserleitung werden gegen Wärmeverlust gedämmt
- Schmutzwasserleitungen werden gegen Körperschall gedämmt

Apparate

- Sanitärapparate gemäss Apparateliste.

Spezielle Sanitärapparat

- Druckluftkompressoer im UG, Verteilsystem und Anschlüsse in den Werkhallen.

Liftnanlagen (BKP 261)

- Cargolift mit dreseitigem Zugang, Tragkraft 1'000 Kg.
- Schlüsseltresor für Intervention / Wartung

Gipserarbeiten (BKP 271)

- Wände Administrativteil mit Kalkzement-Grundputz und mineralischem Deckputz, Korn 1,5 mm, zum streichen
- Bekleidung Vorsatzschalen Nasszellen mit feuchtebeständigen Gipsplatten, Hohlraum ausgeflockt mit Mineralwolle
- Wärmedämmung, gespachtelt, an Innenwänden Sitzungszimmer.
- Magnetischer Putz an Seitenwänden Sitzungszimmer (Lochblech in Grundputz eingearbeitet).

Metallbauarbeiten (BKP 272)

Metallbaufertigteile

- Garderobenschränke, abschliessbar, mit Sitzbank.
- Kleiderhakenleisten im OG.

Metallbauarbeiten

- Podest und Treppe Heizungskeller
- Erweiterung und Elektrifizierung Hallenkran

Innere Verglasungen

- Innere Abschlüsse Erdgeschoss.

Schreinerarbeiten (BKP 273)

Innentüren aus Holz

- Innentüren mit Blendrahmen, teilweise mit Glaseinsatz.

Wandschränke und Gestelle

- Einbauschränke und Garderoben gemäss Konzept
- Einbauküche Aufenthaltsraum.
- Einbauküche mit Garderobe im Vorraum zum Sitzungszimmer.

Schreinerarbeiten

- Simsbretter aus Holz, KH-belegt

Schliessanlage (BKP 275)

- Schliessanlage System KABA oder gleichwertiges
- Alle Aussentüren und Türen in Sitzungszimmer mit mechatronischen Zylindern.
- Alle Innentüren mechanische Zylinder.
- Schlüsselrohr für Feuerwehr

WC-Trennwände (BKP 277)

- Trennwände aus Vollkernplatten oder feuchtraumbeständigen Spanplatten.

Beschriftungen, Markierungen, Signaletik (BKP 278)

- Türbeschriftungen, Parkplatzmarkierungen, Hausnummern

Bodenbeläge (BKP 281)*Unterlagsboden*

- Calciumsulfatfliesestrich CAF, Stärke ca. 55 mm, schwimmend, auf Trittschalldämmung

Fugenlose Bodenbeläge

- Forbo Colorex Vynilbodenbeläge, Dekor gemäss Konzept.

Schmutzschleusen

- Eingangsmatte bei Eingang EG, Bürstenmatte rollbar, eingelegt

Wandbeläge (BKP 282)*Wandbeläge aus Platten*

- Untergrundvorbereitungen und Abdichtungen in Nasszellen (Spritzwasserbereich)
- Nebenarbeiten wie Rohrmanschetten, Profile, Schienen und Schnitte, Ausfugen
- Verlegebereich Nasszellen, Lavabo/WC bis 1,20m, Dusche/Badewanne raumhoch
- Richtpreis: Fr. 90.-/m² für Plattenmaterial fertig verlegt, exkl. MwSt
- Plattenschild bei Küchenrückwand

Deckenbeläge (BKP 283)*Deckenbekleidungen aus Holz*

- Akustikdecke Holz mit Dämmunterlage in Sitzungszimmer
- Dachdämmung in mit Gipsfaserplatte in Administrationsteil und Lager Pfadi.

Innere Malerarbeiten (BKP 285)

- Malerarbeiten bei verputzten Wandfläche, 2 Anstriche
- Malerarbeiten bei Holzwerk, 2 Anstriche

Baureinigung (BKP 287)

- Grobreinigung vor Endausbau
- Endreinigung vor Abnahme
- Spülung Kanalisationsleitungen vor der Übergabe
- Reinigen, Absäuern und Neutralisieren von Zementschleier bei Plattenbelägen
- Abfallbeseitigung bei Bedarf, nach Aufwand
- Nachreinigung vor Übergabe

Einrichtung Treibstofflager (BKP 369)

- Umweltschrank für Giftmittel
- Treibstofflagergestelle mit Auffangwanne

Umgebung (BKP 4)*Gärtnerarbeiten*

- Erstellen von Baumgruben gemäss Umgebungsplan. Bepflanzung mit Bäumen, Budgetbetrag Fr. 10'000.- exkl. MwSt
- Anpassungen an bestehende Umgebung.

Einfriedungen

Maschendrahtzaun entlang Landstrasse, inkl. zwei Arealstore.

Hartflächen

- Kieskofferung und Asphaltbelag zweischichtig.
- Schwerlastrinne zur Platzentwässerung.

Nebenkosten (BKP 5)*Bewilligungen*

- Bauprofile
- Bewilligungsgebühren Gemeinde, Kanton, Brandschutz, Hochwasserschutz, Wärmeschutz, Zivilschutz
- Publikationsgebühren
- Aufbruchbewilligung Strasse

Dokumentationen

- Kosten für Anfertigen von Muster, Materialprüfungen in Laboren
- Plott- und Printkosten von Plan- und Vertragsunterlagen, Kopierkosten

Versicherungen

- Prämie für steigende Gebäudeversicherung
- Prämie für Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung

Möbel (BKP 90)

- Neue Werkbänke in Fahrzeughallen
- Neue Möblierung Sitzungszimmer mit 50 Stapelstühlen und 15 Klapptischen.
- Flatscreen mind. 100'' in Sitzungszimmer

Döttingen, 09.05.2025