

Bauobjekt: 19/01 Renovation Verwaltungsgebäude
Rohanstrasse 5
7000 Chur

Beschrieb-Original

BAUBESCHRIEB

zu Kostenschätzung V 4.4

Stand, 26.08.2019

Bauherr:
Kanton Graubünden
Hochbauamt Graubünden
Loëstrasse 32, 7000 Chur

Architekt:
Schwander & Sutter
dipl. Architekten FH
Süsswinkelgasse 15, 7000 Chur

Planungsteam:

Architekt:
Schwander & Sutter
dipl. Architekten FH GmbH
Süsswinkelgasse 15, 7000 Chur

T +41 81 252 62 00
mail@schwandersutter.ch

Bauingenieur:
Bänziger Partner AG
Ingenieure + Planer SIA USIC
Ringstrasse 34, 7000 Chur

T +41 81 286 96 00
chur@bp-ing.ch

Elektroingenieur:
Scherler AG
Wiesentalstrasse 101, 7000 Chur

T +41 81 354 94 54
chur@scherler.swiss

HLKKS-Ingenieur:
Aldo Weibel
Ingenieurbüro Heizung + Sanitär
Comercialstrasse 19, 7000 Chur

T +41 81 252 65 56
aldo@aldoweibel.ch

Bauphysiker:
Martin Kant Bauphysik
Oberalpstrasse 28, 7000 Chur

T +41 81 250 32 07
martin.kant@mkbauphysik.ch

0 GRUNDSTÜCK

054 Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Kälteleitungen

Erschliessung Fernwärme ab Montalinturnhalle zu Liegenschaft Rohanstrasse 5. Eingerechnet sind Belagsrückbau, Aushub, Einsenden der Leitungen, Wanddurchbrüche erstellen und abdichten, Schacht am Übergabepunkt TH Seite, Hinterfüllung, Ergänzungen Asphalt- und Kiesbelag.

09 Honorare

Honorar-Anteile BKP 0 Grundstück.

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

101 Bestandsaufnahmen

Digitale Gebäudeaufnahme mittels 3D-Laserscanner nach dem Standard LOD 250. Die Daten werden im ArchiCad-Format zur Verfügung gestellt und können als Basis für eine BIM-Planung genutzt werden.

112 Abbrüche

Erforderlicher Teilrückbau von Wänden und Decken zur Neuerstellung von Liftschacht, Erdbebenscheiben und Anpassung von Innenräumen.

113.3 Demontagen Elektroanlagen

Demontage und fachgerechte Entsorgung der bestehenden Elektroinstallation inkl. der Elektroverteiler.

113.4 Demontagen Heizungsanlagen

Komplette Demontage inkl. aller dazugehörenden Komponenten und fachgerechte Entsorgung des Ölkessels und der Öltanks. Der Hauptkamin wird nicht abgebrochen. Eventuelle Reinigung bauseits. Demontage und fachgerechte Entsorgung von nicht mehr benötigten Heizkörpern und Steigleitungen im ganzen Gebäude.

113.5 Demontagen Sanitäranlagen

Abstellen und Entleeren der nicht mehr benötigten Leitungen. Trennen der Apparate und Leitungen, damit diese demontiert werden können.

115 Bohr- und Schneidearbeiten

Bohr- und Schneidearbeiten für neue Leitungsführungen der Haustechnik. Erstellen von Öffnungen in Backstein-, Bruchstein-, Betonwänden und -decken.

119 Schadstoffsanierung

Fachgerechter und gesetzeskonformer Rückbau und Entsorgung von Asbest- und schadstoffhaltigen Materialien im Rahmen der Gebäudeumbauarbeiten.

Zur Vorabklärung der notwendigen Massnahmen wurde eine Untersuchung auf Bauschadstoffe durchgeführt. Die Untersuchungen zeigen auf, dass diverse Bauteile schadstoffbelastet sind.

- schwach gebundene Asbestapplikationen (Rohrummantelung bei Abgasrohrreinlass)
- fest gebundene Asbestapplikationen (Faserzementrohre, Faserzementplatten Velounterstand, Flanschdichtungen Öltank, ev. Tankraumtüren)
- PCB-haltiger Anstrich auf Wanne in Öltankraum
- PCB-haltige Starterkondensatoren
- Schwermetalle in Bodenanstich UG

- 122 Sicherungen, Provisorien**
Erforderliche Sicherungen und Provisorien.
Schützen von verbleibenden Bauteilen während der Bauzeit, wie Platten- und Kunststeinböden im Treppenhaus, Treppengeländer, Treppe DG, Fenster etc.
Annahme für diverse Abdeck- und Schutzmassnahmen.
- 136 Kosten für Energie**
Kosten für Energie und Wasser während der Bauzeit.
Nicht enthalten sind Kosten für das Beheizen während der Bauzeit.
- 138 Bauschuttentsorgung, Muldendienst**
Entsorgung allgemeiner Bauschutt
Jeder Unternehmer entsorgt die eigenen Bauabfälle und Verpackungsmaterialien selber. Für die Entsorgung von allgemeinem Bauschutt werden Bauschuttmulden gestellt. Die Bauschuttentsorgung erfolgt gemäss Vorschrift.
- 19 Honorare**
Honorar-Anteile BKP 1 Vorbereitungsarbeiten.
- 2 GEBÄUDE**
- 211.0 Baustelleneinrichtung**
Baustelleneinrichtung für die Dauer der Leistungen des Baumeisters.
- 211.1 Baustelleneinrichtung**
Leichte Arbeitsgerüste, im Dachbereich für den Liftaufbau. Liftschachtgerüste beim Personenaufzug.
- 211.4 Kanalisationen im Gebäude**
Ergänzungen und Anpassungen an Grundleitungen und Schächte im Innern der Gebäude.
Abbruch Bodenplatte, Grabarbeiten, neue Leitungen in z.B. PP SN8 Rohrsystem, Rohrumhüllungen, Bodenplatte ergänzen. Einbau Rückstauventil im Anschlussbereich an die öffentliche Kanalisation.
- 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten**
Beton- und Stahlbetonarbeiten für Erdbebenertüchtigung: Einbau von zwei abgewinkelten Betonwänden an beiden Enden des Korridors (UG bis 3.OG) und Einbau Liftschacht inkl. Betondecken ergänzen mit Verbindung an bestehende Struktur (UG bis DG). Spriessung, Fundierung mittels Mikropfählen, Stahlbetonwandscheiben.
Beton- und Stahlbetonarbeiten für behindertengerechte Erschliessung; 2 Rampen an Südfassade und 1 Rampe mit Stützmauer an Nordfassade.
- 211.6 Maurerarbeiten**
Allgemeine Maurerarbeiten und neue Backsteinwände.
Türausbrüche und dgl. inkl. Sturz- und Leibungsbearbeitung. Öffnungen zumauern, Aussparungen, Schlitze erstellen / schliessen. Neue Wände in Mauerwerk erstellen. Anpassungen an Wände im inkl. Grundputzergänzungen.
- 214 Montagebau in Holz**
In dieser Position ist der Ausbau vom heutigen Estrich in eine Bibliothek auf Basis der Bauabrechnung zum Dachstockausbau von 2007 über die Kubikmeter gerechnet. In die Basiskosten nicht eingerechnet sind die Aufwendungen für Fenster, Bedachung, Elektroanlagen, Heizungsanlagen, Sanitäranlagen, Kücheneinrichtung, Metallbauarbeiten, Honorare und Baunebenkosten.
Anpassung der Dachkonstruktion bei neuem Liftschacht. Spriessung, Dachkonstruktionsbalken schneiden und nach Erstellung des Schachtes neu auflagern.

216 Natur- und Kunststeinarbeiten

Innere Natur- und Kunststeinarbeiten restaurieren, ergänzen, instand stellen.

Innere Kunststentreppenbeläge intensivreinigen, z.B. Trockeneisstrahlen.

Vor der Ausführung sind insbesondere bezüglich Mikrostrahlen und Trockeneisstrahlen Bemusterungen durchzuführen. Alternativ sind auch Intensivreinigungen evtl. mit chemischen Spezialreinigungsmitteln denkbar.

221.0 Fenster aus Holz

Ersatz aller Fenster an der Südfassade gem. Offerte Fa. Lötscher. Neue IV-Holzfenster an originale Fenster angepasst, mit Sprossen und 3-fach Verglasung. Äussere Scheibe als Antikglas.

221.5 Aussentüren, Tore aus Holz

Bestehende Aussentüren instand stellen und Einbau eines zentralen Schliesssystems.

Instandstellung: Türen kontrollieren, Ersatz der Türschliesser, Standflügelriegel und Türgarnituren.

Online-Schliesssystem: Verdeckter Einbau der Verbindungskabel und Online-Schliesssystemkomponenten. Elektroschloss oder bei viel begangenen Türen Motorschloss.

Schnittstellen: Auffrischung Türoberflächen in BKP 229, Lieferung Online-Komponenten in BKP 275, elektrische Aufschaltung in BKP 23. Exitkontroller in BKP 23.

222 Spenglerarbeiten,

224 Bedachungsarbeiten

Anpassungen des bestehenden Daches und Neueinkleidung neue Liftüberfahrt.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

Annahme für Fugendichtungen, Feuchtigkeitsabdichtungen, Brandschutzabschottungen, diversen Dämmungen je nach Situation.

23 Elektroanlagen

Starkstrominstallation: Standard Grundausbau als Bürogebäude, Lieferung und Montage von Leuchten auf den Stockwerken im Korridor, Treppenhaus und das gesamte Untergeschoss. Lieferung und Montage der Schaltgerätekombinationen für alle Stockwerke inklusive Hauptverteilung im Untergeschoss. Elektroerschliessung mit Hilfe von zwei vertikalen Steigzonen beim Treppenhauskern und Elektrotrasse im Untergeschoss. Stockwerkerschliessung über vorhandenen Holzsockelkanal. Lieferung und Montage Notbeleuchtungssystem mit Zentrale.

Schwachstrominstallation:

Universelle Kommunikationsverkabelung an jedem Büroarbeitsplatz und gewünschten Standort. Erschliessung von den jeweiligen Racks auf den Stockwerken. Lieferung und Montage von der Zutrittskontrolle von sämtlichen Türen gemäss Vorgaben sowie Videoüberwachung nach Vorgabe der Bauherrschaft. Lieferung und Montage von Videokonferenzsystem im Sitzungszimmer und der Befragungsanlage im Anhörungszimmer. Lieferung und Montage von Notrufsystem in sämtlichen Räumen gemäss Angaben Bauerschaft. Glasfasererschliessung von Rack Untergeschoss zu allen Stockwerkcracks. Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Brandmeldeanlage.

24 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen

Unterstation Fernwärme, Warmwassererwärmer für WW-Aufbereitung aller WW-Wasserstellen. Wärmeverteilung mit Radiatoren, teilweise neue Radiatoren, teilweise bestehende Radiatoren.

Adsorptions-Lüftungsanlage im UG, für Nutzung der Räume als Archive.

25 Sanitäranlagen

Lieferung und Montage der allg. und spez. Sanitärapparate, Ver- und Entsorgungsapparate.

Kalt- und Warmwasserleitungen auf die einzelnen Verbrauchstellen geführt. Ablaufleitungen in PE-Rohren und an Kanalisationsleitungen im Untergeschoss angeschlossen. Lieferung und Montage der Vorwandinstallationselemente. Sämtliche Installationen neu, mit Ausnahme Dachgeschoss.

- 258 Küche**
Neue Teeküche in EG. Annahme Budget.
- 261 Liftanlagen**
Neue Anlage: Nennlast 625 kg, Nenngeschwindigkeit 1.0 m/s, 6 Haltestellen, Förderhöhe 15.75 m, Zugang gegenüberliegend, Kabinenmasse BK / TK / HK = 1.10 / 1.40 / 2.00. Elektrischer Antrieb ohne Getriebe, Platzierung im Schachtkopf.
Kabine: Edelstahlwände und -decke, Boden abgesenkt für bauseitigen Belag, Bedienpaneel CNS, Handlauf, Spiegel auf halbe Höhe.
Schachttüren: Zweiteilige Teleskopschiebetüren in Edelstahl, BT / BH: 90 / 200 cm. Türe im DG in EI60.
- 271 Gipserarbeiten**
In Personalgarderobe bestehenden Verputz abspitzen und Wärmedämmputz anbringen. In restlichen Räumen und bei Wanddurchbrüchen Putz punktuell instand stellen. Zu- und Anputzarbeiten. Haftbrücke und Grundputz auf neuen Betonwänden. Neue Backsteinwände mit Grundputz zur Aufnahme Plattenbeläge oder Grund- und Weissputz zur Aufnahme Anstrich. Alle Arbeiten inkl. Abdekarbeiten und Nebearbeiten.
Lieferung und Montage aller GK-Ständerwände und 2-fache Beplankung auf den Vorwänden, ausgedämmt mit Mineralwolldämmung.
- 272 Metallbauarbeiten**
Absturzsicherungen bei Fenstern an Südfassade aufgrund zu niedriger Brüstungshöhe analog Nordfassade. Geländer bei Rampen an Nord- und Südfassade. Erhöhung Balkongeländer an Südfassade und Erhöhung Treppengeländer aufgrund zu niedriger Geländerhöhen.
Innentüre aus Metall als Sicherheitsabschluss zwischen Schleuse und Korridor im 1.OG.
- 273 Schreinerarbeiten**
Ersatz diverser Innentüren durch neue, den Anforderungen entsprechende Türen. Türen grundsätzlich als Nachbildung der historischen Ausführung. Bild massiv gestemmt, profiliert mit Durchgangsfutter und Zierstab den Vorschriften und Anforderungen entsprechend (Brandschutz, Widerstandklasse). Neue zeitgemässe Beschläge.
Bestehende Einbauschränke richten, Kostenannahme. Ersatz Schrankfront in Schalter EG durch Ausführung RF1. Schalteranlage im EG und 1.OG, Kostenannahme.
- 275 Schliessanlage**
Mechanische Schliesszylinder für alle neuen Türen. Online-Zutrittskontrolle-Komponenten für Aussen- und Innentüren in BKP 23.
- 281 Bodenbeläge**
Zementüberzüge in UG flicken, ergänzen und streichen des Korridorbereichs mit 2K-Anstrich.
Bestehender Klötzliparkett rückbauen und durch Lärchenparkett ersetzen, bestehende Lärchenriemenböden schleifen und ölen.
Keramikplattenbeläge in Nasszellen.
Bestehende Linoleumbeläge rückbauen und ersetzen durch neue Linoleumbeläge. Einbau Entkopplungsmatte zur Verbesserung des Trittschalls.
- 282 Wandbeläge, Wandbekleidungen**
Keramikwandplatten in Nasszellen.
- 283 Deckenbekleidungen**
Geschlossene abgehängte Gipsdecken in WC und Nebenräumen.
- 285 Malerarbeiten**
Wände und Decken sowie Holzwerk streichen. Verbleibende Wandtäfer und Schrankfronten auffrischen. Neue Innentüren streichen.
Alle Arbeiten inkl. Abdekarbeiten und Nebearbeiten.

287 Baureinigung
Bauvorreinigung, Baureinigung, Nachreinigung.

29 Honorare
Honorar-Anteile BKP 2 Gebäude.

3 BETRIEBSEINRICHTUNGEN

368 Sonstige Lageranlagen
Die bestehende Kompaktusanlage im UG wird für die Bauarbeiten nicht demontiert.

4 UMGEBUNG

401 Erdbewegungen
Aushubarbeiten für Parkplatz und Rampe Nordseite, inkl. Transport und Deponie.

411 Baumeisterarbeiten
Betonarbeiten für Parkplatz und Zugang Nordseite. Kanalisationen ausserhalb Gebäude.
Versickerung Dachwasser über örtliche Sickergruben.

421 Gärtnerarbeiten
Humusierung, Reinplanieerstellung und Ansaat Grünflächen im Bereich Parkplatz.
Wiederinstandstellung der bearbeiteten Umgebungsflächen nach den Bauarbeiten.

422 Einfriedungen
Ergänzungen und Anpassungen an die bestehenden Zäune.

423 Ausstattungen, Geräte
Neue Welleternitplatten für Bedachung Velounterstand. Entsorgung der bestehenden Eternitplatten in BKP 119.

443 Elektroanlagen
Umgebungsbeleuchtung Zugangsweg und Parkplatz Nordseite. Leerverrohrung Südseite.

463 Oberbau
Aushub und Erstellen von ausreichend tragfähiger Foundationsschicht. Hartbeläge auf gesamter Fläche Parkplatz und Zugangsweg Nordseite.

49 Honorare
Honorar-Anteile BKP 4 Umgebung.

5 BAUNESENKOSTEN UND ÜBERGANGSKONTEN

51 Bewilligungen, Gebühren
Baugespann, Bewilligungsgebühren, Anschlussgebühren

521 Muster, Materialprüfungen
Annahme für Bemusterungen.

523 Fotos
Fotodokumentation.

524 Vervielfältigungen, Plankopien
Vervielfältigungen und Plankopien während der Planungs- und Bauzeit.

- 526 Inserate**
Inseratekosten für Submissionsveröffentlichungen.
- 53 Versicherungen**
Prämie für Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.
- 6 RESERVEN**

Reserven für Unvorhergesehenes