

Baubeschrieb

Stand 07.10.2025

Projekt

126 Sanierung Gemeindehaus, Oberengstringen

Bauherrschaft

Gemeinde Oberengstringen, Zürcherstrasse 125, 8102 Oberengstringen

Planerteam

Architektur	Zach + Zünd Architekten GmbH BSA SIA, Zürich
Bauherrenvertretung	Naef & Partner Immobilien AG
Statik	HKP Bauingenieure AG
Bauphysik	Wichser Akustik & Bauphysik AG
Elektro	R+B Engineering AG
HLSK	G+T Ingenieure GmbH
Brandschutz	Basler & Hofmann AG
Lichtplanung	Mati AG
Türfachplanung	Fand AG

Planung Provisorium

Büroplanung	BBO AG
-------------	--------

Ergänzende Informationen sind in den separaten Baubeschrieben der Fachplaner geregelt und bilden einen integralen Bestandteil der Projektgrundlagen.

0	Grundstück
	Es fallen keine Grundstückskosten an.
1	Vorbereitungsarbeiten
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen
101	Bestandsaufnahmen
	Gemeindehaus
	Notwendige Bestandsaufnahmen wie Fassadengutachten, Sondagen Boden/Dachaufbau, Beurteilung Brandwiderstand Türen, Kanal TV für Baueingabe, Akustikmessungen und Raumhandbuch
	Wohnhaus
	Schadstoffgutachten
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen
112	Rückbau
	Gemeindehaus
	Demontagen und Abbruch von nicht kontaminierten Bauteilen:
	Aussenhülle: Sonnenschutz, Fenster inkl. Fensterbänke, Dachbelag
	Rohbau: teilweise Wände, Kamin, Aktenaufzug, Schutzraumtüren, neue Türdurchbrüche, Rampe UG laut Angabe HKP
	Innenausbau: UB in Bereich Flankendämmungen, Boden-, Deckenbekleidungen, Fensterbretter
	Wärmeverteilung -> in BKP 24
	Sanitäranlagen inkl. Verteilung -> in BKP 25
	Elektroinstallationen inkl. Hauptverteilung und Unterverteilungen -> in BKP 23
	Aussentreppe Schutzraum
	Umgebung partiell im Baustellenperimeter
	Inklusive Entsorgung
	Wohnhaus
	Teilweise Bodenbelag
	Teilweise Wände
	Küche im UG
	Badewanne UG/EG -> in BKP 25
	Inklusive Entsorgung
122	Provisorium
	Nach Angaben BBO AG
113	Sanierung Altlasten
	Gemeindehaus
	Altlastensanierung inkl. Entsorgung und Freigabemessung, gemäss Schadstoffgutachten vom

13.10.2021

Wohnhaus

Altlastensanierung inkl. Entsorgung und Freigabemessung bei Bauteilen, welche entfernt werden, gemäss Schadstoffgutachten vom 14.03.2024

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

131 Abschränkungen

132 Zufahrten, Plätze

Installationsplatz einkoffern, inkl. Rückbau

133 Büro Bauleitung

136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.

Verbrauch von Bauwasser, Baustrom, Heizenergie und dgl.

137 Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen

Schutz Marmor Atrium

139 Baustelleneinrichtung laut Richtofferte Dahinden + Jost für die Errichtung der Baute, inkl. Kran

175 Keine Abdichtung unter Terrain

2 Gebäude

20 Baugrube

201 Baugrubenaushub

Laut Angabe HKP Ingenieure

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtung

Nach Angaben HKP Bauingenieure AG

211.1 Gerüste

 Erstellen und Vorhalten der Gerüste für die Baute nach den Vorschriften der SUVA.
Für Fassaden Gemeindehaus und Wohnhaus, Atrium Gemeindehaus

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Nach Angaben HKP Bauingenieure AG

211.6 Maurerarbeiten

 Einsteinmauerwerk aus 15 cm oder 12.5 cm Lochbackstein.
Einschliesslich Öffnungsbildung, Stürze, Brüstungen und Fugen
Kernbohrungen Beton und Bohrarbeiten Mauerwerk

211.7	Instandsetzungsarbeiten
	Gemeindehaus
	Fassadensanierung Zementhautabtrag und Flächenspachtelung mit positiven Stossbrettern und Holzmaserung
	Nach Angaben HKP Bauingenieure AG
213	Montagebau in Stahl
	Gemeindehaus
	Schalldämmeinhausung Wärmepumpe
	Wohnhaus
	Überdachung Verbindungsweg Gemeindehaus – Wohnhaus
	Stützen Stahl schwarz, Furnierschichtholzplatte farblos lackiert
	Nach Angaben HKP Bauingenieure AG
22	Rohbau 2
221	Fenster, Aussentüren, Tore
221.1	Fenster aus Holz/Metall
	Gemeindehaus
	Fenster aus Holz-Metall inkl. Anschlüsse, Abdichtungen, Beschläge, Sicherheitsglas
	Aussen einbrennlackiert, Innen deckend lackiert, Farbe nach RAL / NCS
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall
	Gemeindehaus
	Haupteingang neu, Nebeneingang, Aussentüren WC, Tür zu Garage
	Aussen einbrennlackiert, Innen nach RAL / NCS
	Wohnhaus
	Zwei neue Aussentüren, inkl. Anpassung barrierefreier Zugang Schulverwaltung
221.9	Metallbaufertigteile
	Gemeindehaus
	Fensterbänke aussen, Alu natur eloxiert
222	Spenglerarbeiten
	Gemeindehaus
	Dachrandabschluss, Speier, Dachwassereinläufe, Dacheinfassungen etc. wo notwendig erneuern, Sockelblech EG
223	Blitzschutz
	Gemeindehaus
	Anpassungen und Ertüchtigung bestehender Blitzschutz

224	Bedachungsarbeiten
	Gemeindehaus
	Entfernen und wiederaufbringen Kies / Dämmung, Abdichtung bituminös neu inkl. sämtlicher Dachaustritte, Nacktdach mit PIR Dämmung Atriumaufbau, Seilsicherung für Unterhaltsarbeiten, Flüssigkunststoffabdichtung Stützen und Unterzüge
	Wohnhaus
	Budget für örtliche Reparaturen
	Abdichtung, Dachaufbau Überdachung Verbindungsdach, Spenglerarbeiten
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen
225.1	Fugendichtungen
	Sämtliche elastische Fugendichtungen
225.2	Spezielle Dämmungen
	Gemeindehaus
	Deckendämmung UG Holzwolledämmplatten, Brüstungsdämmungen / Innendämmung EG, mineralische Wärmedämmplatten 80 mm
	Flankendämmungen Decke / Boden XPS
225.4	Brandschutzbekleidungen und dgl.
	Erforderliche Brandabschottungen
227	Äussere Oberflächenbehandlungen
227.1	Äussere Malerarbeiten
	Fassadenreinigung Mauerwerk
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz
	Gemeindehaus
	Neue Rafflamellenstoren inkl. Motor, z. B. Aluflex 80 Fix Griesser o. glw., Farbe Alu gemäss Herstellerkollektion
	Führungsprofile auf Fenster montiert, Alu natur eloxiert
	Storenkästen und Brise Soleil, Alu natur eloxiert
23	Elektroanlagen
	Nach Angaben Elektroingenieur R+B Engineering AG.
	Inkl. PV-Anlage auf Gemeindehaus
	Inkl. Beleuchtung Mati AG
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage
	Nach Angaben G+T Ingenieure
	Inkl. Wärme- und Kälteabgabesystem in Brüstung

25	Sanitäranlagen
250	Allgemeine Grundlagen
	Nach Angaben G+T Ingenieure Inkl. Enthärtungsanlage IV-WC von aussen zugänglich, mit Bodenablauf, werden nicht vandalensicher ausgestattet. Herren WC 1.+2.OG wie Bestand, 1 WC, 1 Urinal
258	Kücheneinrichtungen
	Gemeindehaus Teeküche inkl. Spülbecken, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine
26	Transportanlagen
265	Hebeeinrichtungen
	Hebebühne in Tiefgarage z. B. arnold systems o. glw. Tragkraft 1000 kg Hubhöhe 2.5 m Motor 2.86 kW
27	Ausbau 1
271	Gipserarbeiten
271.0	Verputzarbeiten (innere)
	Gemeindehaus Grundputz und Gipsglattputz neue Mauerwerkswände EG und Obergeschosse, Gipsglattputz neue Gipsständerwände, Innendämmung EG und Obergeschosse, Gipsglattputz Decke in Bereich Flankendämmung. Wohnhaus Gipsglattputz neue Gipsständerwand, Budget für Ausbesserungs- und Anpassarbeiten
271.1	Trockenbauarbeiten
	Gemeindehaus Ständerwände mit Gipskartonplatten, Vorsatzschalen Schachtbekleidung EI 30, Beplankung Sanitärinstallationsvorwände inkl. Bedämpfung Hohlraum, neue Anschlüsse an Fassade mit Schallanforderungen Wohnhaus Ständerwand mit Gipskarton

272	Metallbauarbeiten
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)
	Gemeindehaus Treppengeländer UG und Bereich Hebebühne TG, inkl. Leiter
	Wohnhaus Absturzsicherung Balkon Wohnhaus und Terrasse über Keller Wohnhaus
273	Schreinerarbeiten
273.0	Innentüren aus Holz
	Gemeindehaus UG Zargentüren einflüglig EI30, Holzrahmentüren einflüglig EI30, Oberfläche Ulme analog Bestand, Zargentüren einflüglig zwischen Büros Obergeschosse. Türschliesser gem. Brandschutzkonzept, Türöffner
	Wohnhaus Zargentüren einflüglig
273.2	Innere Verglasungen
	Gemeindehaus Raumverglasung Sitz- und Stehschalter, z. B. Hawa Junior 40 GL o. glw., Türrahmen Leichtmetall farblos eloxiert, Ganzglasschiebetür Verglasung Trennung Kunde / Mitarbeiter Stehschalter und EWK, inkl. Entspiegelung und Aufhängevorrichtung
	Wohnhaus Verglasung Trennung Kunde/Mitarbeiter Stehschalter Schulverwaltung, inkl. Entspiegelung und Aufhängevorrichtung
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten
	Gemeindehaus Ersatz Fensterbrüstungen (Kunstharz belegt) bei Heizkörpern ohne Wärme- und Kälteabgabesystem in Brüstung, Instandsetzung Holzverkleidung Atrium / Sitzungszimmer und Bestandstüren, Einbauschränke UV Elektro, Schaltereinbauten Sitz- und Stehschalter (Tischplatte Holzwerkstoff, Oberfläche z. B. Forbo Desktop o. glw., Tischkanten Alu, Unterkonstruktion Holzwerkstoff, kunstharzbelegt)
	Wohnhaus Schalter Schulverwaltung (Tischplatte Holzwerkstoff, Oberfläche z. B. Forbo Desktop o. glw., Tischkanten Alu, Unterkonstruktion Holzwerkstoff, kunstharzbelegt)

275	Schliessanlage
	Gemeindehaus
	Digitale Gebäudehülle (online), mechatronische Innentüren (offline mit Digitalzylinder), laut Angabe Fand AG
	Wohnhaus
	Laut Angabe Fand AG
276	Innere Abschlüsse
276.2	Vorhangsysteme
	Gemeindehaus
	Akustikraumtrennungsvorhang 2.OG
	Sichtschutz gesamtes EG innenliegende Jalousie
277	Elementwände
277.1	Schiebe- und Faltwände
	Gemeindehaus
	Neue Faltwände Sitzungszimmer
278	Beschriftungen, Markierungen, Signaletik
	Budget für Signaletik
28	Ausbau 2
281	Bodenbeläge
281.0	Unterlagsböden
	Gemeindehaus
	UB inkl. Trittschalldämmung im Bereich Flankendämmung
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.
	Gemeindehaus
	Linoleum in allen Büros, inkl. Sockelleisten
281.4	Bodenbeläge aus Naturstein
	Gemeindehaus
	Marmor Reinigung Bestand
281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten
	Gemeindehaus
	Plattenbelag Nasszellen, Putzraum
	Wohnhaus
	Plattenbelag Nasszellen

281.7	Bodenbeläge aus Holz
	Wohnhaus
	Budget für teilweiser Ersatz Bodenbelag mit Parkett
282	Wandbeläge, Wandverkleidungen
282.4	Wandverkleidungen Plattenarbeiten
	Gemeindehaus
	Keramische Platten auf Grundputz, Nasszellen und Putzraum
	Wohnhaus
	Keramische Platten auf Grundputz, Nasszellen
282.5	Wandbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen
	Gemeindehaus
	Gemäss Berechnung Bauphysik reicht Akustikdecke in Schalträumen (Stehschalter / Diskreträume), keine zusätzliche Wandverkleidung mit Akustikmassnahme gerechnet
283	Deckenverkleidungen
283.3	Deckenverkleidungen aus Mineralfasern
	Gemeindehaus
	Akustikdecke Büros und Schalter (Stehschalter / Diskreträume), z. B. Baswaphon 70mm o. glw.
	Wohnhaus
	Akustikdecke Büros, Gipsloch
285	Innere Oberflächenbehandlungen
285.1	Innere Malerarbeiten
	Gemeindehaus
	Reinigung Mauerwerk innen
	Decken, Wände gesamtes Haus und Boden UG streichen
	Wohnhaus
	Decken und Wände streichen
286	Bauaustrocknung
	Budget für Bauaustrocknung nach Bedarf, nach Angabe Bauleitung
287	Baureinigung
	Schlussreinigung sämtlicher Räume inklusive Einbauten, Einrichtungen, Installationen und Fenster zur Übergabe der gesamten Anlage und Nachreinigung nach der Mängelbehebung

29	Honorare
	Planungsleistung Architekt, Bauingenieur, Elektroingenieur, HLKS-Ingenieur, Geometer, Bau-physiker, Türfachplaner, Brandschutz, Lichtplaner
4	Umgebung
	Budget für Wiederherstellungs- und Anpassungsarbeiten, inkl. Honorar
5	Baunebenkosten und Übergangskonten
511	Bewilligungen, Baugespann, Gebühren Gemeinde, BKZ
512	Anschlussgebühren
	Elektrizität, neuer Hausanschluss
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation
521	Muster, Materialprüfungen
	Budget für kostenpflichtige Muster
523	Fotos
	Budget für Fotodokumentation
	Budget für Visualisierung beleuchtender Bericht
524	Vervielfältigungen, Plankopien
53	Versicherungen
	Bauzeitversicherung
	Spezialversicherungen (Bauwesen)
55	Bauherrenleistungen
559	Öffentlichkeitsarbeit
	Visualisierungen für Urnenabstimmung
56	Übrige Baunebenkosten
561	Bewachung durch Dritte
	Budgetbetrag für Bewachung
562	Entschädigungen, Nutzerkosten, Ersatzabgaben
562.2	Es müssen keine Ersatzabgaben für Zivilschutzplätze geleistet werden.
566	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung
	Budgetbetrag für Aufrichte, Handwerkerfest
568	Baureklame
	Einfache Baureklame mit Kopfteil und Unternehmerteil

6	Reserve
	5% Reserve (BKP1-5/9)
9	Ausstattung
	Ausstattung Sitzschalter, Sitzmöbel Wartebereich