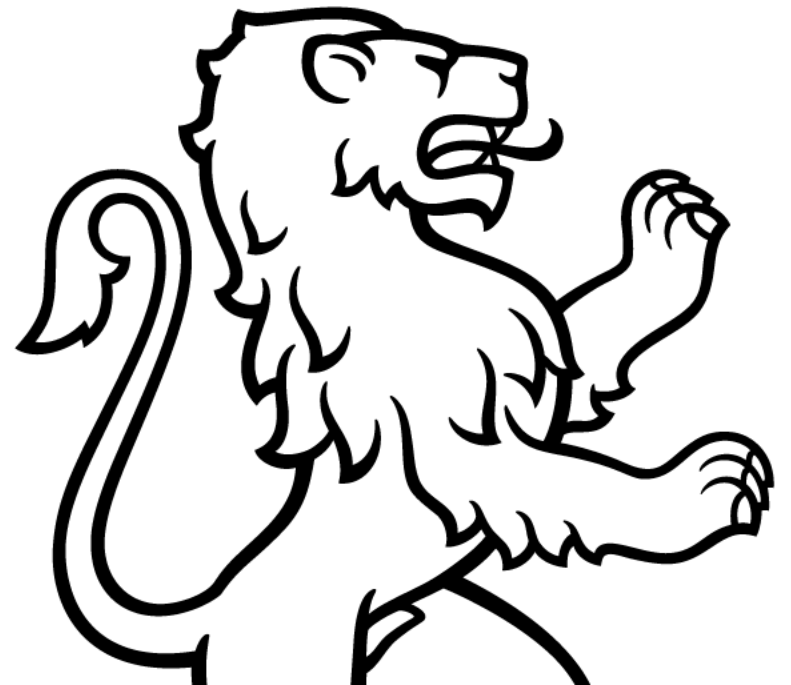


Kanton Zürich
Baudirektion
Hochbauamt

Stehender Projektausschuss BD-Portfolio

Beispiel



1 Einleitung

Begrüssung | Sitzungsziele | Traktanden

Sitzungsziele

Anträge: Prozess-Optimierungen und Reflektion Pilot Steuerungsausschuss «Kleinprojekte»

Anträge: keine

Information: bei Bedarf

Traktanden

1. **Begrüssung | Sitzungsziele**
2. **Protokollgenehmigung**
3. **Allgemeine Informationen**
4. **Reflektion Pilot PSS «Kleinprojekte»**
5. **Prozess-Optimierungen**
6. **BD-Projekte – Weiteres Vorgehen**
7. **Projektbetrachtung betreffend Eignung**
8. **Nächste Sitzung | Varia | Umfrage**

2 Protokollgenehmigung

PA08

Anmerkungen Protokoll

- **Keine**

Beispiel

3 Allgemeine Informationen

Hochbauamt

Immobilienamt

Bestellerin

Beispiel

4 Reflektion Pilot PSS «Kleinprojekte»

Welche Ziele wurden angestrebt

Was hat funktioniert – positiv

Was hat nicht funktioniert – negativ

Wieso wurden dies nicht erreicht?

Welche Anpassungen würden die Zielerreichung sicherstellen?

Beispiel

5 Prozess-Optimierungen

Sitzungsform

Ressourcen

Qualität

Verbesserungsprozess

Beispiel

6 BD-Projekte – Weiteres Vorgehen

Bis wann ist wer da?

Welche Projekte können von jemandem übernommen werden?

Gibt es Projekte, deren weitere Verlauf noch ungewiss ist?

Kommunikation zu Ämtern/Stakeholdern und Projektteams?

Beispiel

7 Projektbetrachtung betreffend Eignung

Grösse vs. Komplexität

Die Komplexität eines Projektes ist aufgabenspezifisch definiert und betrifft sowohl Klein- als auch Grossprojekte. Kleinprojekte lassen sich anhand der Investitionskosten bemessen und kategorisieren aber nicht zwingend beschleunigen.

«Einfache Projekte»

Einfache Projekte können in einem vereinfachten Verfahren, gemäss [ImV §13 Abs. 1 lit. h \(...Anpassung der Aufgaben bei Projekten < Fr. 3 Mio.\)](#), umgesetzt werden und haben in der Regel eine klare Zieldefinition (Projektauftrag), welche zielgerichtet mit wenig Koordination erfüllbar ist.

Projektbeispiele nach Projektgrössenklasse

0 – 0.3 Mio.

45035 EZV Cafeteria
45226 ZV Eingang ST30
45262 ALN STRI LI Schallschutz

0.3 – 1.0 Mio.

13026 FZA Stäfa Neubau
14011 ALN STRI LI Kanalisation
45078 ALN STRI LI PV-Anlage
45214 BD Grossegg IS WH nach Brand

1.0 – 3.0 Mio.

45124 ALN STRI LI Obstbau
45192 ALN STRI WÜ Dachinstandsetzung/PV
45296 ALN IS Wohnhaus

Aktuelle Projekte AP 14 - 15

45537.10_ALN_STR_LIWÜ_Erneuerung_UKV

Projektteam

...

Auftrag und Ziel

- Erneuerung der UKV-Verkabelung (Sekundär- und Tertiärbereich) der Liegenschaft Eschikon 21 in Lindau sowie Strickhof in Wülflingen anhand der erstellten Erhebung, Stand 2017

Projektstand

- Projektierungskredit Fr. 105'000.- / 08.02.2022
- Bestandsaufnahmen und Zwischenstand VP erstellt

Termine (laut Ausgabenbewilligung)

- Projektierung Feb. 2022 – Mai 2022
- Ausschreibung Jun. 2022 – Aug. 2022
- Realisierung Sep. 2022 – Feb. 2023

Kosten

- Grobkostenschätzung Fr. 700'000, inkl. MWST. (neu ca. 400'000.-)

Kurzinformation und Diskussion:

- Der empfohlene Umfang (Eingriffstiefe) ist widersprüchlich zum Projektauftrag und beinhaltet nur Teile der UKV-Installationen
- Entsprechend erstellter Bestandsaufnahmen beider Liegenschaften sowie in Abstimmung mit dem ICT Verantwortlichen werden folgende Massnahmen als sinnvoll erachtet.

Kurzinformation und Diskussion:

	Winterthur-Wülflingen		Lindau	
Sekundärverkabelung	neu	Multi- anstatt Singlemode	neu	Multi- anstatt Singlemode
Arealverteiler	best.	Nicht HBA-Richtl. Konform, unverhältnismässig	best.	Nicht HBA-Richtl. Konform, unverhältnismässig
Gebäude- und Etagenverteiler	teils	Nicht HBA-Richtl. Konform neuer Verteiler + Verkabelung + Beschriftung für Schulgebäude (MZH+Bäuerinnenschule unverhältnismässig!)	best.	Nicht HBA-Richtl. Konform, unverhältnismässig
Tertiärverkabelung	teils		best.	Erfüllt HBA-Richtlinie
Bezeichnungskonzept	teils		best.	Nicht einheitlich, unverhältnismässig
WLAN	best.	Abdeckung ausreichend	best.	Abdeckung ausreichend

Anträge an PS

Antrag 1: Antrag zur Genehmigung Abschluss VP mit angepasstem, reduziertem Projektumfang

Beschlüsse

> Genehmigung VP mit reduziertem Projektumfang

Nächste Schritte und Anmerkung Protokoll

> Weitere Projektbearbeitung erst wenn Nachfolger PL da ist

Ergänzende Dokumente

Projektierungskredit

G:\...

Protokoll

G:\...



Aktuelle Projekte AP 14 - 15

45403.01 STRI_ Wärmeverteilung MBS

Projektteam

...

Auftrag und Ziel

- Anschluss der Streuliegenschaften in Eschikon

Projektstand

- Machbarkeitsstudie

Termine

- Machbarkeit abgeschlossen Januar 2023

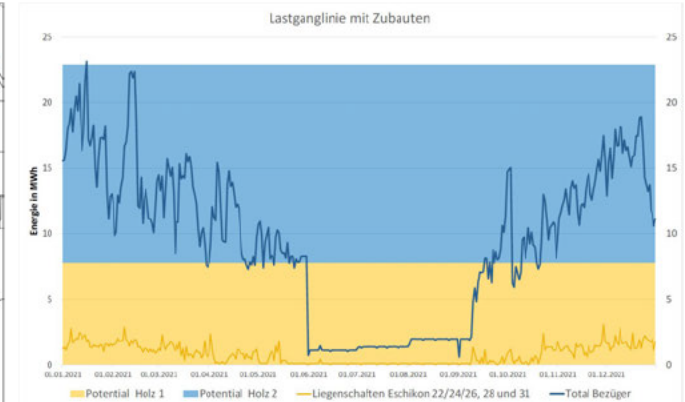
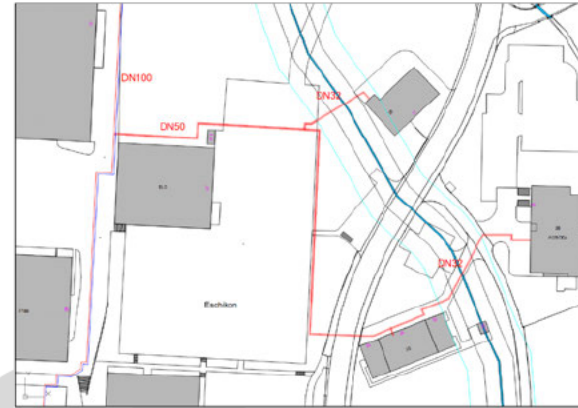
Kosten

- Zahlungsstand Fr. 10'000 (Vorstudienkredit Fr. 30 '000)
- KGS ($\pm 25\%$) Vorstudie erst möglich nach Freigabe Variante

Kurzinformation und Diskussion:

- Die Anschluss der Liegenschaften ist aus Netzsicht machbar
- Der Umfang / Eingriffstiefe ist abhängig von den Lieferverträgen und Zielplanung
- Eine Optimierung der Speicherbewirtschaftung ist zwingend erforderlich
- Eine Optimierung der Kesselanlage wird vom PL empfohlen. Das beinhaltet auch die Warmwassererzeugung, um z.B. mit Wärmepumpenboiler, um Abwärme der Holzkessel zu nutzen und PV Eigenverbrauch zu erhöhen > **Betreiber ist informiert**

Kurzinformation und Diskussion:



Anträge an PS

Antrag 1: Antrag Variante 1 als Empfehlung anzunehmen

Antrag 2: Entscheidung, ob Optimierung Speicher mit beurteilt werden soll

Beschlüsse

> Abschluss MBS mit KGS auf Basis Var. 1

> Speicheroptimierung über Betreiber STRI LI

Nächste Schritte und Anmerkung Protokoll

> Beauftragung Planer für KGS und Abschluss MBS

Ergänzende Dokumente



MBS

versorgung 45403

Aktuelle Projekte AP 14 - 15

45452.10_ALN_STRI_LI_Anpassung_E_Mobilität

Projektteam

...

Auftrag und Ziel

- Tankstelleninfrastruktur am STRI Lindau und Wülflingen
- Basis sind die Richtlinien e-Mobility (Rahmenvertrag Repower)

Projektstand

- Vorprojekt mit Anpassungen aus 1. PA liegt vor
- Dokumente beider Planer ohne KS liegen vor
- Factsheets liegen vor

Termine

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| • Antrag Objektkredit | verm. März 2023 -> PA? |
| • Bauprojekt | Feb. 2023 – Juli 2023 |
| • Ausschreibung | Feb. 2023 – Apr. 2023 |
| • Realisierung | Aug. 2023 – Feb. 2024 |

Kosten

- Kostenschätzung Wülflingen -> Anpassung nach Sparrunde 45070 Jauchegrube erforderlich
- KS Lindau -> Anpassung erfolgt nach Freigabe Änderungen

Kurzinformation und Diskussion:

- An beiden Standorten wurde die Zapfsäulenanzahl optimiert zugunsten REPOWER
- An beiden Standorten wurden die Hauptverteilungen auf Kapazitäten überprüft
- Wülflingen ist voll ausgeschöpft und bei Heizungserneuerung/ Umbau muss die Zuleitung zum Areal ausgebaut werden
- Lindau wird alles an die HV im Forum zentralisiert. Es gibt auch noch genug Reserve für «sechs ETH Zapfsäulen»

Antrag und Beschluss

Antrag 1: Genehmigung Projektierung Lindau und Wülflingen (Planungsstand)

Beschluss 2: Keine Genehmigung bis bereinigte Kosten/Termin vorliegen.

Nächste Schritte und Anmerkung

- Abschluss Factsheets mit Kosten und Terminen. Danach erneute Kurzvorstellung in PSS als Vorbereitung für Objektkreditantrag.
- Bei Bedarf kann der Objektkredit auf zwei Kreditnummern (.10/.11) im Projekt 45452 gebucht werden.

Ergänzende Dokumente



45070_45308_45452



45452 Prinzipschema



45452 Factsheet



45052_



45452 Factsheet_L



45452 Schema Tankstellen Lindau.JPG (Befehlszeile)

Aktuelle Projekte AP 14 - 15

45094.10_ALN_STRI_LI_Sanierung_Grauwassernutzung (1)

Projektteam

...

Auftrag und Ziel

- Grauwassernutzung für Gärtnerei
- Mängeluntersuchung, ggf. Mängelrüge
- Erfüllung der Auflagen der Baubewilligung

Projektstand

- Messungen Wasserqualität liegt vor
- Mängelbericht liegt vor
- Vorschläge zur Betriebsoptimierung liegen vor
- **Nutzungsanpassungen Strickhof (baulich) wurden im Projekt nicht berücksichtigt, da Bedarfsplanung gemäss AP 3/4**

Termine

- Betriebsoptimierung seit Januar 2022 durch Strickhof
- Kontaktaufnahme mit der Gemeinde nach PSS-01/23

Kosten

- Die betrieblichen Anpassungen sind kostenneutral
- Kein Ausbau gemäss Baubewilligung sinnvoll
- Kontinuierliche Messungen im Jahr 2023

Kurzinformation und Diskussion:

- Die Mängel sind erfasst und sind zu rügen
- Konzeptionelle Mängel sind erst jetzt nach mehrjährigem Betrieb erkannt worden

Fazit: Die Wasserqualität ist trotz Betriebsoptimierungen zu schlecht für die Gärtnerei, aber Feldbewässerung und Biogas-Anlage geht.

Anträge und Beschlüsse

Antrag 1: Inbetriebnahme Grauwassertank durch Strickhof für Feldbewässerung oder Zuführung Biogas-Anlage

Beschluss 1: Genehmigt. Inbetriebnahme und einjähriger Probebetrieb, danach Statusbericht an PSS

Antrag 2: Anzeige der Inbetriebnahme an Gemeinde Lindau

Beschluss 2: Genehmigt.

Nächste Schritte

- Mängelrügen betreffend div. Schäden und falsche Kanaldeckel an Unternehmer/Planer
- Betriebsoptimierungen Strickhof gemäss Betriebskonzept weiterführen

Ergänzende Dokumente



Betriebskonzept
Massnahmen 09052

23108 Agrar Strickhof
Verantwortung nach Umgang mit dem
Grauwasser ohne Anschluss an die Kläranlage

Aktuelle Projekte AP 14 - 15

45094.10_ALN_STRI_LI_Sanierung_Grauwassernutzung (2)

Projektteam

...

Stand letzter PA

- Präsentation bsb
- Analyse Qualität Tonnenbach und
- Betriebskonzept und Meteorwasser analysieren

• Gesetzgebung

SwissGap regelt die Richtwerte für Bewässerungswasser

Auflagen: Meteorwasser darf für die Bewässerung eingesetzt werden. Es darf kein häusliches Abwasser verwendet werden. Wasser für die Bewässerung von «Kultur für Rohverzehr» darf die Qualität «2 = mittleres Risiko» nicht übersteigen.

Intestinaler Enterokokken:	unter	300 KBE / 100 ml
Escherichia coli:	unter	1'000 KBE / 100 ml

Verordnung über den Gewässerschutz Kt, Zürich (KGSchV, 711.11)

§ 16.15 Tierische Jauche, die Abwässer aus Mistwürfen sowie Silo- und Brennereiabwässer dürfen weder direkt noch indirekt einem öffentlichen Gewässer zugeführt oder der Kanalisation zugeleitet werden. Sie sind in geschlossenen Gruben zu sammeln und gemäss dem Gewässerschutzgesetz landwirtschaftlich so zu verwerten, dass öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.

Gewässerschutzverordnung (GSchV, 814.201)

Art. 6 Einleitung in Gewässer
Abs. 1 Die Behörde bewilligt die Einleitung von verschmutztem Abwasser in oberirdische Gewässer, Drainagen sowie unterirdische Flüsse und Bäche, wenn die Anforderungen an die Einleitung in Gewässer nach Anhang 3 eingehalten wird.

Betriebskonzept

- Die Abstände zwischen den Kanälen ist zu gering
- Der Betrieb hat sich geändert
- Es gibt neue Anforderungen/ Gesetze



Weitere Abklärungen, weiteres Vorgehen

- Einleitbedingungen in ein Gewässer prüfen
Ableitung in Gewässer oder in Kläranlage ?
- Vor-/Nachteile Neutralisationsanlage oder andere Verwendungswecke prüfen
- Bauliche Anpassungen prüfen; Zustandserfassung Kanalnetz
- Überprüfung Entwässerungskonzept
was gehört in die Jauchegrube? was darf versickert werden?
was gehört in das Schmutzabwasser? Vorreinigung? Unterhalt?
- Nutzungsvereinbarung notwendig oder nicht?

Lösung und Besprechung mit Gemeinde

- Grauwassertank für ein Jahr manuell leeren
- Regelmässige Analyse an diversen Punkten und Tonnenbach
- Bauliche Änderungen von Rinnen und Jauchean Anschlüsse
- Neue Anforderungen vom STRI in neues Projekt übernehmen



Aktuelle Projekte AP 14 - 15

45423.10_AWEL_WH_AND_Heizungersatz

Projektteam

...

Auftrag und Ziel

- Erneuerung technische Anlagen: Öl-Heizkessel, PV-Anlage, E-Mobility, UKV-Installationen
- Bauliche Anpassungen: Optimierung Schreinerei und Schärfraum, Erneuerung Treibstofflagerung, Garderobe geschlechtsspezifisch trennen

Projektstand

- Vorprojekt mit KS und Terminplan vorliegend
- Projektdokumentation Light für Antrag Objektkredit vorliegend

Termine

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| • Antrag Objektkredit | Dez. 2022 – März 2023 |
| • Bauprojekt | Dez. 2022 – Jan. 2023 |
| • Baugesuch | Feb. 2023 – Juli 2023 |
| • Ausschreibung | Feb. 2022 – Apr. 2023 |
| • Realisierung | Sept 2023 – Feb. 2024 |

Kosten

- Kostenschätzung Fr. 1'512'000, inkl. MWST. und 15% Reserve
- Reserve 611: Unvorhergesehenes 10%, Fr. 132'000.-
- Reserve 641: Kostengenauigkeit 5%, Fr. 66'000.-

Kurzinformation und Diskussion:

- Um die Kosten fassbar zu machen wurde eine Aufteilung der Kosten vorbereitet in dem die einzelne Massnahmen aufgeführt wurden:



Kostenaufteilung

Anträge an PS

Antrag 1: Antrag zur Genehmigung Vorprojekt (Planungsstand)

Antrag 2: Antrag zur Genehmigung KS Fr. 1'512'000

Beschlüsse

> Aktuelle sind zu viele Fragen offen, daher keine Beschlüsse möglich

Nächste Schritte und Anmerkung Protokoll

> Separate, ordentliche PA-Sitzung mit PL Bau HBA und Nutzer

> separate Präsentation mit wesentlichen Inhalten

Ergänzende Dokumente



Projektauftrag



Terminplan



Projektdokumentation mit KS

Aktuelle Projekte AP 14 - 15

45124.10_STRI LI OBSTBAU_Instandsetzung

Projektauftrag

Projektteam

...

Auftrag und Ziel

- Gesamtheitliche Erneuerung der gebäudetechnischen Anlagen, insbesondere Kälteanlagen und Kühlzellen
- Bauliche Anpassungen gemäss Vorgaben Lebensmittelspektorat.

Projektstand

- Bauprojekt mit KV und Terminplan vorliegend
- Betriebliche Produktionsanpassung planerisch umgesetzt

Termine

- Baugesuch Nov. 2022 – März 2023
- Ausschreibung Dez. 2022 – Mai 2023
- Realisierung Juni/Juli – Dez. 2023

Kosten

- Kostenvoranschlag Fr. 1'575'000, inkl. MWST. und Reserve
- Reserve fest BKP 611: Fr. 142'500.-
- Kostenentwicklung KS zu KV um ca. 14.6% (Fr. 244'000.-)

Kurzinformation und Diskussion:

- Die Abweichung KS (Fr. 1'331'000) zu KV (Fr. 1'575'000) beträgt ca. 14.6%. Die Abweichung setzt sich aus Teuerung, Kosten-ungenauigkeit und anteilmässigen Baunebenkosten sowie Reserven zusammen. **Der PA kann die Kostenentwicklung ohne Beststellungsänderung nicht nachvollziehen. Präzisierung erwünscht.**

Anträge an PA

Antrag 1: Antrag zur Genehmigung Bauprojekt (Planungsstand)

Antrag 2: Antrag zur Genehmigung KV Fr. 1'575'000

Antrag 3: Antrag zur Genehmigung Baubeginn per 07/2023

Beschlüsse

Beschluss 1: Bauprojekt (Planungsstand) wird genehmigt

Beschluss 1: KV 1.575 Mio. wird genehmigt.

Das Projektteam wird aufgefordert eine Begründung zur Kostenentwicklung KS zu KV (3-stellig) bis zum Kreditantrag nachzureichen.

Beschluss 1: Der PA bestätigt und genehmigt den Baubeginn ab Juni/Juli '23

Nächste Schritte und Anmerkung Protokoll

- Erstellen Bauprojektdokumentation mit KV
> Budget-Dokumentation (inhouse HBA) ist OK.
- Objektkreditantrag asap an IMA **> Im Verlauf**
November, TP gemäss Besprechung anpassen.

Aktuelle Projekte AP 14 - 15

45061.10_ALN FJA DACHSEN_Lachsaufzucht Erweiterung

Projektauftrag

Projektteam

...

Auftrag und Ziel

- Zusätzliche Halterungsvorrichtungen (Lachszucht)
- Inbetriebnahme vor Zuchtstart im November

Projektstand

- Baumassnahmen voraussichtlich in KW40 abgeschlossen
- Inbetriebnahme Mitte November

Termine

- Projektierung Aug. 2021 – März 2022
- Realisierung Juni – Okt. 2022

Kosten

- Objektkredit Fr. 420'000, inkl. Reserve
- Prognose Fr. 380'000

Kurzinformation:

- Die Baumassnahmen werden bis zum 7. Oktober abgeschlossen.
- Die Objektübergabe vor Ort nimmt, aufgrund der langen Anfahrt einen halben Tag in Anspruch. Daher wird der PA angefragt, ob diese im Zirkularverfahren stattfinden kann.

Anträge an PA

Antrag 1: Objektübergabe im Zirkularverfahren

Beschlüsse

Beschluss 1: Auftraggeber spricht sich mit dem Nutzer betreffend Umsetzung, Projektziele und Projektverlauf ab.

Nächste Schritte und Anmerkung Protokoll

- Bauabnahmen vor Ort
- Vorbereitung Objektübergabe



Aktuelle Projekte AP 14 - 15

45419.10_ALN WALD WH BROTHORB_Zufahrt und Abstellfläche

Projektauftrag

Projektteam

...

Auftrag und Ziel

- Instandsetzung Koffersenkungen und Belagssanierung
- Überprüfung der Entwässerung und der Schächte/Grundleitungen

Projektstand

- Kick-Off-Sitzung mit ALN und Planer hat am 01.09.22 stattgefunden
- Grundlagenbeschaffung (Belagsbeprobung durch TBA, Beschaffung Katasterpläne und Kanal-TV)
- Schätzung Investitionsbedarf Ing. für Honorarofferte

Termine

- Realisierung in Absprache mit Betrieb in Q2/23
- Eher keine Etappierung notwendig

Kosten

- Projektierungskredit Fr. 50'000

Kurzinformation:

- Falls in der Belagsbeprobung PAK festgestellt wird sollte dieser restlos entfernt werden. (Null-Toleranz ab 2027)
- Abwasserinnen in Halle müssen vergrössert und angepasst werden.
- **Stromzuleitung unter dem Platz für zukünftige PV-Anlage und Elektro-Ladestationen ausbauen.**

Anträge an PA

Keine

Beschlüsse

Keine

Nächste Schritte und Anmerkung Protokoll

- Schätzung Investitionsbedarf Ing für Offertstellung

Aktuelle Projekte AP 14 - 15

45468.10_ALN WALD FINSTERLOO_MBS Forstpflanzgarten

Projektauftrag

Projektteam

...

Auftrag und Ziel

- Nachhaltige und ressourcenschonende Pflanzennachzucht
- Machbarkeitsstudie für «Regenwasser-Sammelbecken»

Projektstand

- Planer ist beauftragt
- Kick-Off-Sitzung mit ALN und Planer hat am 05.09.22 stattgefunden
- Grundlagenbeschaffung, Bedarfs- und Potentialermittlung
- Variantenabklärung und Auswahl Best-Variante im PT

Termine

- 2 Zwischenbesprechungen bis Ende 2022 im PT
- Schlussbericht mit Bestvariante und SdK $\pm 25\%$ in Q1/23

Kosten

- Vorstudienkredit Fr. 50'000

Kurzinformation:

- 1. Zwischenbesprechung 04.10.22 zu Vorgehen und Grundlagen
- 2. Zwischenbesprechung 05.12.22 für Auswahl Best-Variante
- Schlussbesprechung in Q1/23 mit Auftraggeber

Anträge an PA

Keine

Beschlüsse

Keine

Nächste Schritte und Anmerkung Protokoll

Auftraggeber überlegt sich, ob sie an die Sitzung vom 5. Dezember dazu stossen wollen.

Oder: Info in der PSS nach dem 5.12. zu Stand Best-Variante.

Aktuelle Projekte AP 14 - 15

45517.10 Rückbau Schopf Gossau

Projektauftrag

Projektteam

...

Auftrag und Ziel

- Rückbau

Projektstand

- Kein Baugesuch erforderlich
- Information per Mail an Gemeinde (GIS-Auszug, Adresse Objekt, Foto und Antrag auf Löschung aus dem Kataster)
- Vollzugsmeldung an IMA

Termine

- Rückbau Q4/2022

Kosten

- Keine Kredit erforderlich

Kurzinformation

keine

Anträge an PA

Keine

Beschlüsse PA

keine

Nächste Schritte

Projektabschluss im HBA

Beispiel

Aktuelle Projekte AP 14 - 15

45554.10 Rückbau Schopf Buchenegg (Adliswil)

Projektauftrag

Projektteam

...

Auftrag und Ziel

- Rückbau

Projektstand

- Baugesuch im Anzeigeverfahren erforderlich
- Unterschrift Eigentümer und Bauherrenvertretung
- Rechnungsadresse Schreibgebühren ist IMA

Termine

- Rückbau bereits in Q2/2022 erfolgt

Kosten

- Keine Kredit erforderlich

Kurzinformation

keine

Anträge an PA

Keine

Beschlüsse PA

keine

Nächste Schritte

- Baugesuch unterschreiben und einreichen
- Bauentscheid Gemeinde abwarten
- Projektabschluss HBA

Aktuelle Projekte AP 14 - 15

45559.10 Rückbau Schopf Stierweid (Fischenthal)

Projektauftrag

Projektteam

...

Auftrag und Ziel

- Rückbau

Projektstand

- Baugesuch im ordentlichen Verfahren
- Baugesuchsunterlagen sind vorbereitet
- Zusatzformulare: Entsorgungskonzept und Schadstoffgutachten in Arbeit, folgt

Termine

- Rückbau voraussichtlich ab Q1/2023
- Terminlead ist beim ALN

Kosten

- Objektkredit Fr. 70'000.-

Kurzinformation

ALN prüft Kombination von Rückbau und Feuerwehrrübung

Anträge an PA

Keine

Beschlüsse PA

keine

Nächste Schritte

- Baugesuch mit Zusatzformularen einreichen
- Bauentscheid Gemeinde abwarten

Aktuelle Projekte AP 14 - 16

45043.10_BETRIEB STIEGENHOF OE_Heizung Ersatz

Projektauftrag

Projektteam

...

Auftrag und Ziel

- Heizungsersatz

Projektstand

- Inbetriebnahme vor Heizperiode 2021 erfolgt
- Installation therm. Solaranlage im Verzug auf Grund Lieferschwierigkeiten
- Neue Bestellung in Vorbereitung für Aussenhülle
- Sinnhaftigkeit/Nachhaltigkeit Solaranlage ist in Frage gestellt bzw. nicht mehr sinnvoll.
- Kosteneinsparung bei Verzicht ca. 15-20 kFr.

Termine

- Realisierung 2021

Kosten

- Kostenvoranschlag
- Objektkredit Fr. 415'000, inkl. Reserve
- Prognose Fr. 375'000, exkl. Reserve



Anträge an PA

Antrag 1: Stornierung therm. Solaranlage in besteh. Projekt und zeitnaher Projekt- und Kreditabrechnung

Antrag 2: Aufnahme Solaranlage oder PV-Anlage in neue Bestellung/PA.

Beschlüsse

Beschluss 1: Stornierung der aktuellen Solaranlage.

Beschluss 2: Prüfung Machbarkeit innerhalb neuem Projekt.

Nächste Schritte und Anmerkung Protokoll

- Projektabschluss 45043.10 seitens HBA ohne Solaranlage.

Aktuelle Projekte AP 14 - 16

45488.10 ARE Umbau Kühlräume

Projektauftrag

Projektteam

...

Auftrag und Ziel

- Umbauarbeiten Bürofläche EG/1.OG

Projektstand

- 2019 MBS BUR in Auftrag von ARE
- Feb 2021 Projektauftrag unterschrieben
- Feb bis Dez. 2021 Vorstudien und MBS
- Feb 2022 Entscheid Aufteilung in 2 Projekte / Genehmigung Projektierungskredit
- Feb bis Juli 2022 Projektierung
- Aug 2022 Baubewilligungsverfahren
- Okt 2022 Start Bau

Termine

- Realisierung Q4 2022

Kosten

- KV Fr. 310'000, inkl. Reserve, Honorar, NK und MWST

Kurzinformation

Am 16.6. wurde in PA03 das Bauprojekt inkl. KV dem PA vorgestellt und Folgendes beschlossen:

Auszug aus dem PA-Protokoll 03:

6.1. Das Bauprojekt inkl. KV wird noch nicht bewilligt. Vorgängig müssen noch Abklärungen zum Layout im Erdgeschoss und zum Brandschutzkonzept vorgenommen werden.

Obengenannte Themen sind erfolgt. Die Abklärungen zum Layout wurde vom ARE genehmigt. Die Abklärungen und Koordination zum Brandschutzkonzept wurde mit dem Eigentümer besprochen. Unseren Vorschlag wurde vom Intershop unterzeichnet.

Anträge an PA

Antrag 1: Genehmigung Bauprojekt inkl. KV

Beschlüsse PA

Beschluss 1: Das Bauprojekt inkl. KV wird genehmigt

Nächste Schritte

- Antrag Objektkredit
- Erhalt Baubewilligung und Auflagenbereinigung
- Koordination mit Vermieter
- Unternehmer Beauftragen
- Bau Starten

Aktuelle Projekte AP 14 - 16

45192.10_BD ALN Bäuerinnenschule Wülflingen

Projektauftrag

Projektteam

...

Auftrag und Ziel

- Dachsanierung inkl. PV

Projektstand

- Dach ist saniert (dicht).
- Verzögerung durch Lieferschwierigkeiten PV
- keine Vergabeerfolge

Termine

- Realisierung bis Sept 2022

Kosten

- Objektkredit Fr. 1'040'000, inkl. Reserve von 95'000
- Prognose Fr. 967'000, statt 945'000
- Risiko um 22'000 aus der Reserve BKP 610 zu erhalten, da im 620 keine Vergabeerfolge sind

Kurzinformation

Leider gab es in keinem Gewerk Vergabeerfolge.

Trotz mehrfacher Bestätigung der Lieferung/Termine ist die PV Anlage um zwei Wochen in Verzug. Dafür hat sie sechs Panele mehr (rund 2 kWp) kostet dafür aber auch 6'000 mehr. Anpassungen Dach oder Blindmodule bringen keine Einsparung.

Die längere Bauzeit kann Mehrkosten bei Gerüst, Kran und Honoraren verursachen, ist aber noch offen.

Es besteht das Risiko Fr. 22'000 aus der festen Reserve zu nehmen. Der Kredit von 1'040'000 wird NICHT überschritten.

Anträge an PA

Antrag 1: Zugriff auf Reserve BKP 610 in Höhe von 22'000 CHF

Beschlüsse

Beschluss 1: Die Freigabe der festen Reserve wird bewilligt.

Nächste Schritte und Anmerkung Protokoll

- Objektübergabe asap
- Projektabschluss 45192.10



Aktuelle Projekte AP 14 - 16

45153.10_BD ALN HWS Bülach Fenstersanierung

Projektauftrag

Projektteam

...

Auftrag und Ziel

- Sanierung Fenster
- Erfüllung Brandschutzaufgaben
- Tausch BMA und Melder

Projektstand

- Fenster sind saniert
- Es sind noch Entscheide der Denkmalpflege ausstehend
- Verzögerung Lieferung und Installation BMA
- Verzögerung Bestellung Türen und Wände

Termine

- Realisierung bis Januar 2023

Kosten

- Objektkredit Fr. 498'000, inkl. Reserve
- Prognose Fr. 420'000

Kurzinformation

Schulbetrieb kann wie geplant erfolgen

Fenster sind saniert, inkl. Storen. Entscheid/ Bestätigung
Fliegengitter, Türen und Wände fehlen noch. Material wird später bestellt und im Januar verbaut.
Elektroplanung bezüglich Aussentüren, neue Brandmelder läuft.
SIEMENS hat Verzögerung bei der Lieferung der BMA, daher kann auch da erste der Einbau im Januar erfolgen.
Keine finanziellen Risiken. Schulbetrieb wird nicht gestört, das Projekt dauert nun länger

Anträge an PA

keine

Beschlüsse

Keine

Nächste Schritte und Anmerkung Protokoll

- Projektabschluss 45153.10 im Q2 2023

Aktuelle Projekte AP 14 - 16

45452.10 ALN STRI Elektromobilität

Projektauftrag

Projektteam

...

Auftrag und Ziel

- Projektierung E- Mobilität Lindau und Wülflingen

Projektstand

- 29.August 2022 Kick Off

Termine

- Umplanung mit Vorgaben PA
- Okt 22 KV
- Nov 22 PA
- Dez 22 Krediterteilung
- Feb 23 Baubeginn

Kosten

- Projektierungskredit Fr. 60'000, inkl. Reserve, Honorar, NK und MWST

Kurzinformation

Auf Grund der grossen Verteilung der Fahrzeuge auf dem Gelände in Lindau ergeben sich hohe Leitungslängen und diverse Umbauten von Gebäudeverteilern. Dadurch sind die Einzelkosten im Vergleich sehr hoch (Benchmark)

Die Machbarkeit wurde inkl. KV dem PA vorgestellt und folgendes beschlossen:

Nach Möglichkeit sollten möglichst viele Zapfstellen mit «Repower» erstellt werden. Die Kosten pro Zapfstelle sollten gesenkt werden. Mit dem Strickhof sollen die Standortzahl verringert werden, wenn betrieblich möglich.

Anträge an PA

kein

Beschlüsse

Keine

Nächste Schritte und Anmerkung Protokoll

- Projektierung
- Antrag Objektkredit



Aktuelle Projekte AP 14 - 16

45488.10 ARE Umbau Kühlräume

Projektauftrag

Projektteam

...

Auftrag und Ziel

- Umbauarbeiten/ Anpassungen Sheddach- Halle

Projektstand

- Aug. 2022 Pflichtenheft Unterschriftenlauf
- **Sept. 2022 Workshop mit ARE (Rochaden und Betrieb)**
- Nov. 2022 bis Feb 2023 Projektierung
- Apr. 2023 Baubewilligungsverfahren
- Juli 2023 Start Bau

Termine

- Realisierung Q3/Q4 2023

Kosten

- Projektierung Fr. 140'000, inkl. Reserve, Honorar, NK und MWST

Kurzinformation

Die Teilung des Projekts 45320.10 ist erfolgt und 45188.10 startet jetzt

Auf Grund von Ausfällen Klima/ Entfeuchtung wird ein Prov. erstellt. Im Workshop wird der Klimaraum und die Arbeitsplätze in der Halle erarbeitet. Einen Entwurf Klimaraum gibt es schon (Arbeitsgrundlage). Für die Baueingabe und vor allem Anpassung Heizung/ Kälte (Energiethemen) muss mit dem Vermieter enger zusammen gearbeitet werden (gemäss PSS-03).

Anträge an PA

Im Moment keine

Beschlüsse

keine

Nächste Schritte und Anmerkung Protokoll

- Unterschriftenlauf Pflichtenheft abschliessen
- Workshop
- Betriebskonzept ARE
- KV

Anmerkung IMA/Bestellerin

Terminrisiko Planung Abwärme

Die PS-S sieht das Projekt in dieser Phase noch nicht als Kleinprojekt

Nächste Sitzung | Varia | Umfrage

Nächste Sitzungen

04.05.2023 Projektsteuerung 05|23

08.06.2023 Projektsteuerung 06|23, verschieben auf den 13.06. 8:30

> Terminierung Q3/4 2023 erforderlich > Koordination

Ferienabwesenheiten / Absenzen

Umfrage/Feedback

Beispiel





**Kanton Zürich
Baudirektion
Hochbauamt**

Objekt Projekt

Projektpflichtenheft

Phase Vorstudien

Version 2.0 | 29. August 2023

© **2023 Baudirektion Kanton Zürich, Hochbauamt**

Dokumenteneigner: Beat Wüthrich

PL Name, HBA, Projektleiter/-in BBX

Projektnummer Hochbauamt XXXXX

Objekt

Projekt

xx.xx.2022

Version 2.0



Objekt
Projekt
Adresse
Projektpflichtenheft

Inhalt

Projektpflichtenheft

1. Einleitung	6
1.1. Grundsatz	6
1.2. Zweck	6
1.3. Freigabe, Aktualisierung	6
2. Auftrag	7
2.1. Ausgangslage	7
2.2. Aufgabenstellung	7
2.3. Auftragschronologie	7
3. Grundlagen	8
3.1. Allgemeine Grundlagen	8
3.1.1. Bund / Gemeinde / Verbände	8
3.1.2. Baudirektion	8
3.1.3. Planungsgrundlagen Hochbauamt	8
3.2. Projektspezifische Grundlagen	8
3.2.1. Situation	8
3.2.2. Perimeter	8
3.2.3. Objektgeschichte	8
3.2.4. Projektspezifische rechtliche Grundlagen	8
3.2.5. Grundbuchauszug Dienstbarkeiten	8
3.2.6. Werkleitungen	8
3.2.7. Baugrund	9
3.2.8. Altlasten Schadstoffe	9
3.2.9. Denkmalpflege	9
3.2.10. Barrierefreiheit	9
3.2.11. Statik Erdbebensicherheit	9
3.2.12. Brandschutz	9
3.2.13. UVB	9
4. Ziele	10
4.1. Kosten	10
4.2. Termine	11
4.3. Qualität	11
4.4. Risiken	12
4.5. Nachhaltigkeit	12
5. Anforderungen	14
5.1. Raumprogramm	14
5.2. Nutzungs- und Betriebskonzept	14
5.3. Etappierungen	14
5.4. Folgeprojekte Abgrenzungen	14
5.5. Ausbau	14

5.6. Akustik Schallschutz	14
5.7. Gebäudetechnik	14
5.8. Sicherheit	15
5.9. Verkehr	15
5.10. Signaletik	15
5.11. Kunst und Bau	15
6. Änderungen	16
6.1. Grundsatz	16
6.2. Verlauf	16
7. Verteiler und Genehmigung	17
8. Verzeichnis der Dokumente im Anhang	18
9. Glossar	19

1. Einleitung

1.1. Grundsatz

Das Hochbauamt vertritt innerhalb des Kantons und gegenüber Dritten die Interessen des Kantons als Bauherr im Projekt gemäss Immobilienverordnung (ImV). Das Hochbauamt entwickelt das Projekt auf der Grundlage des Projektauftrags in Zusammenarbeit mit dem Immobilienamt und der bestellenden Direktion weiter (§23 ImV) und ist für die Erstellung des Projekthandbuches (PHB) sowie des Projektpflichtenheftes (PPH) verantwortlich.

1.2. Zweck

Im Immobilienhandbuch (RRB-Nr. 1090/2018) ist der Zweck des Projekthandbuches (PHB) sowie des Projektpflichtenheftes (PPH) beschrieben.

- Im PHB wird die für die Projektierung und Realisierung zuständige Bauprojekt-Organisation mit den Projektgremien, deren Besetzung, Aufgaben und Kompetenzen festgehalten. Das PHB regelt somit, **WIE** das Projekt umgesetzt werden soll.
- Das PPH beschreibt die inhaltlichen Ziele und Anforderungen an das Projekt, die Kosten und Termine. Das PPH regelt somit, **WAS** im Projekt umgesetzt werden soll.

1.3. Freigabe, Aktualisierung

Die Freigabe des PPH erfolgt mit der Unterschrift durch den Projektausschuss (PA).

Das PPH soll im Laufe der Projektentwicklung - falls notwendig - den aktuellen Bedürfnissen angepasst und ergänzt werden. Allfällige Änderungen am PPH werden mittels Anträge an den Projektausschuss (PA) durch das Projektteam (PT) gestellt.

Die Gültigkeit des PPH erlischt mit der Auflösung der Bauprojekt-Organisation nach der Objektübergabe.



2. Auftrag

2.1. Ausgangslage

Text

2.2. Aufgabenstellung

Text

2.3. Auftragschronologie

Bestellung

Zustandsanalyse

Machbarkeitsstudie

Projektauftrag

3. Grundlagen

3.1. Allgemeine Grundlagen

3.1.1. Bund / Gemeinde / Verbände

Die einschlägigen Normen, Richtlinien und Empfehlungen der Verbände sind gemäss den anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten. Insbesondere:

- SUVA-Vorschriften zur Unfallverhütung (z.B. Bauarbeitenverordnung 2022)
- SECO-Vorschriften (Arbeitsinspektorat)

3.1.2. Baudirektion

- Immobilienverordnung des Kantons Zürich (ImV), RRB Nr. 595/2018
- Immobilienhandbuch (IHB), RRB Nr. 1090/2018
- Kantonale Standards (Fläche Büro, Ausbau Büro, Sicherheit, Nachhaltigkeit)

3.1.3. Planungsgrundlagen Hochbauamt

Auf der Webseite des Hochbauamtes sind verschiedene Vorgaben (Wegleitungen, Richtlinien, Merkblätter etc.) abrufbar:

<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/hochbau/planungsgrundlagen-hochbau.html>

3.2. Projektspezifische Grundlagen

Text

3.2.1. Situation

Text

3.2.2. Perimeter

Text

3.2.3. Objektgeschichte

Text

3.2.4. Projektspezifische rechtliche Grundlagen

Text

3.2.5. Grundbuchauszug | Dienstbarkeiten

Text

3.2.6. Werkleitungen

Text

3.2.7. Baugrund

Text

3.2.8. Altlasten | Schadstoffe

Text

3.2.9. Denkmalpflege

Text

3.2.10. Barrierefreiheit

Es gilt SIA 500:2009 Hindernisfreie Bauten.

Gemäss der Zürcher Kantonsverfassung und dem Behinderten-Gleichstellungsgesetz sind öffentlich zugängliche Gebäude behindertengerecht zu gestalten. Der Zugang wie auch das Innere der Gebäude sind nach den Anforderungen der Norm SIA 500 konzipieren. Der Kanton Zürich legt grossen Wert auf hindernisfreies Bauen für Menschen mit Seh-, Hör- oder Mobilitätsbehinderung und einen hindernisfreien Zugang seiner Gebäude für alle Personengruppen.

In Ergänzung / Abweichung zur SIA 500 gelten folgende Anforderungen...

Text

3.2.11. Statik | Erdbebensicherheit

Dieser Abschnitt ist nur auszufüllen, wenn bei Bestandsgebäuden zusätzliche Informationen vorliegen.

3.2.12. Brandschutz

Dieser Abschnitt ist nur auszufüllen, wenn bei Bestandsgebäuden zusätzliche Informationen vorliegen.

3.2.13. UVB

Dieser Abschnitt ist nur auszufüllen, wenn zusätzliche Informationen vorliegen.

4. Ziele

Folgende übergeordneten Ziele werden verfolgt:

Hinweis für den Verfasser: Ziele beschreiben, was mit einem Projekt/Gebäude erreicht werden soll.

Text

4.1. Kosten

Finanzielle Ziele

Die Zielkosten für das Projekt betragen Fr. Text.

BKP	Neubau Fr.	Umbau/Abbruch Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten	4 040 000	1 950 000
2 Gebäude	54 630 000	9 900 000
3 Betriebseinrichtungen	490 000	5 000 000
4 Umgebung	1 440 000	500 000
5 Baunebenkosten	2 400 000	650 000
6 Reserve	7 000 000	2 000 000
Total	ca. 70 000 000	ca. 20 000 000

Wirtschaftlichkeit

Text

Wirtschaftlichkeit: Fr. (BKP 2+3) / m² HNF

Flächeneffizienz: m² HNF / m² GF

Lebenszykluskosten

Im Rahmen der Prüfung der Nachhaltigkeit findet in den Phasen Vorprojekt und Bauprojekt eine qualitative Bewertung ganzer Gebäude statt. Quantitative Berechnungen ganzer Gebäude werden bedarfsweise für Projektoptimierungen oder für die Zertifizierung erstellt. In ausgewählten Fällen kann eine Berechnung für einzelne Bauteile ab Phase Vorprojekt erfolgen.

4.2. Termine

Das vorliegende Gesamtterminprogramm ist eine Vorgabe, welche sicherstellt, die Übergabe an die Nutzer zum vereinbarten Termin zu gewährleisten. Die Einhaltung der Termine ist regelmässig zu prüfen.

Nach Beantragung des Objektkredits ist mit einem Planungsunterbruch von mindestens X Monaten zu rechnen.

	2016				2017				2018				2019				2020				2021				2022			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Vorprojekt, KS	■	■	■	■																								
Bauprojekt, KV					■	■	■	■																				
Objektkreditantrag									■	■	■	■																
Baubewilligung									■	■	■																	
Ausschreibung													■	■	■	■												
Ausführungsplanung													■	■	■	■	■	■										
Realisierung														■	■	■	■	■	■	■	■	■	■					

Meilensteine

- Wettbewerb
- Vorprojekt mit KS
- Bauprojekt mit KV
- Objektkreditantrag
- Objektkredit KR (2M+12M)
- Baueingabe
- Unterbruch Planung
- Übergabetermin

Nutzungshorizont

4.3. Qualität

Politische Ziele

Text

Rechtliche Ziele

Text

Bauliche Ziele

Text

4.4. Risiken

Folgende projektspezifischen Risiken sind eruiert worden und werden bei der Besprechung der Projektcontrolling-Berichte periodisch durch den Projektausschuss geprüft:

Text

4.5. Nachhaltigkeit

Das Bauvorhaben ist nach dem kantonalen "Standard Nachhaltigkeit Hochbau", <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/hochbau/planungsgrundlagen-hochbau.html>, zu projektieren und zu realisieren. Dabei sind die darin enthaltenen 45 ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Ziele gleichermassen in Planung, Bau und Betrieb zu verfolgen. Zusätzlich gelten die Vorgaben aus dem KBOB-Merkblatt 2008/1:2017 „Nachhaltiges Bauen in Planer- und Werkverträgen“. Bauteile und Materialien, welche neu in das Gebäude eingebracht werden, müssen den Merkblättern nach ecoBKP des Vereins ecobau entsprechen. Ebenso gelten die Anforderungen gemäss Richtlinie Sommerlicher Wärmeschutz.

(Textbeispiel: Neubauten sind nach dem Standard «Minergie-P-ECO» oder «Minergie-A-ECO» zu projektieren und zertifizieren. Umbauten sind nach dem Standard «Minergie-ECO» zu projektieren und zertifizieren.)

(Textbeispiel: Bildungs-, Verwaltungs- und Wohnbauten ab einer Projektgrösse von rund 20 Mio. Franken werden ergänzend nach SNBS zertifiziert, wobei Neubauten mindestens die Stufe Gold und Umbauten mindestens die Stufe Silber erreichen müssen.) Gefordert ist eine möglichst hohe Stromerzeugung an und auf den Gebäuden. Dabei ist sowohl die Deckung des Eigenbedarfs als auch eine darüberhinausgehende Einspeisung ins Netz anzustreben. Entsprechend sind für Photovoltaikanlagen geeignete, gut besonnte Flächen auszuweisen. Dabei sind neben den Dachflächen auch Fassadenflächen zu prüfen. Für die Machbarkeitsprüfung von Photovoltaikanlagen beauftragt das HBA im Zuge der Projektierung ein externes Büro (Rahmenvertragspartner). Die Resultate werden durch das Planerteam weiterentwickelt und umgesetzt.

(Textbeispiele:

Das Bauvorhaben soll mit möglichst wenig grauer Energie und Treibhausgasemissionen erstellt werden. Grösste Relevanz kommt dabei der weitgehenden Weiterverwendung der bestehenden Bausubstanz zu. Bei Gebäudeerweiterungen, Ersatz- sowie Neubauten ist eine signifikante Erhöhung der Flächeneffizienz auszuweisen (Flächenbedarf hinterfragen, Nutzung intensivieren). Sie sind ressourcenschonend sowie CO₂-arm zu materialisieren. Unterterrainbauten sind zu vermeiden, eine Reduktion der Zahl der Gebäudeschichten ist anzustreben.

Das Bauvorhaben ist rückbaufähig zu planen und die Bauweise hat die unterschiedliche Lebensdauer der einzelnen Bauteilgruppen zu berücksichtigen. Bauteile mit langer Lebens- und Nutzungsdauer sind von solchen mit kürzerer Lebensdauer konstruktiv zu trennen

beziehungsweise lösbar miteinander zu verbinden (Primär-, Sekundär- und Tertiärkonstruktionen). Eine langfristige flexible Nutzbarkeit unter veränderten Bedingungen, sowie später eine effiziente Demontage ist zu gewährleisten. Die Wiederverwendung gebrauchter Bauteile, Materialien und Haustechnikanlagen von diesem sowie von externen Gebäuden ist zu prüfen. Die Ergebnisse aus der Zustandsanalyse und Machbarkeitsstudie auf Grundlage der «Inventarliste Bauteil-Datenbank» sind zu übernehmen und weiter zu vertiefen. Die Wiederverwendung einer möglichst grossen Anzahl der als «gut» (g) und «mittel» (m) eingestuft Bauteile aus der Zustandsanalyse ist anzustreben. Dies gilt sowohl für eine Instandsetzung als auch für einen allfälligen Ersatz- oder Neubau. Der Einsatz von ReUse-Bauteilen ist frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen und in einem ReUse-Konzept darzustellen (Phasenverschiebungen / Baugesuch / vorgezogener Objektkredit für Bauteile und Lagerflächen etc.).

Zur Berücksichtigung von klimatischen Aspekten wird eine strukturelle Durchlässigkeit der näheren Umgebung gewünscht, damit die Kaltluft in den Gebäudezwischenräumen zirkulieren kann. Weitere Massnahmen zur Hitzeminderung, wie bspw. eine Beschattung durch Bäume mit genügend Pflanzhöhe, Fassaden- oder Dachbegrünung, Oberflächenentsiegelung, Oberflächengewässer etc. bringen zusätzliche stadtklimatische Verbesserungen.

Eine hohe Biodiversität ist anzustreben. Eine ökologisch wertvolle Begrünung ist Lebensraum von und für die einheimische Artenvielfalt und fördert die Biodiversität, inklusive gefährdeter Arten und Lebensräume. Die Begrünung soll struktureich und vielfältig sein sowie vielen Arten oder auf spezielle Standortverhältnisse angewiesenen Arten Lebensraum bieten. Die Vernetzung zu Gärten und Grünanlagen in der Nähe ist zu gewährleisten.

Text

5. Anforderungen

Hinweis für den Verfasser: Anforderungen beschreiben, was das Projekt/Gebäude (in welcher Qualität) können muss, um die Ziele zu erreichen.

5.1. Raumprogramm

Text (Detailliertes Raumprogramm im Anhang)

Nr.	Bereich	Fläche in m ² GF
1	Eingangsbereich	150 m ²
2	Staatsanwaltschaft	1'205 m ²
3	Jugendanwaltschaft	539 m ²
4	Doppelnutzung Jugend-/ Staatsanwaltschaft	348 m ²
5	Kantonspolizei	1'762 m ²
6	Gefängnis UGZ	3'389 m ²
7	Bewirtschaftung und Betrieb	101 m ²

5.2. Nutzungs- und Betriebskonzept

Text (Funktionale Abläufe, spezifische betriebliche Aspekte)

5.3. Etappierungen

Text

5.4. Folgeprojekte | Abgrenzungen

Text

5.5. Ausbau

In Ergänzung / Abweichung zum Standard Ausbau Büro oder Richtlinie Schulraumplanung...

5.6. Akustik | Schallschutz

Text

5.7. Gebäudetechnik

Text

5.8. Sicherheit

Text

5.9. Verkehr

Text

5.10. Signaletik

Text

5.11. Kunst und Bau

Der Kanton Zürich fördert das geistige und kulturelle Leben zu Stadt und Land durch Beiträge an Institutionen, Veranstaltungen und Werke (Kulturförderungsgesetz Art. 1). Er übernimmt diese Aufgabe im Rahmen seiner Bautätigkeit mit der Realisierung von Kunst und Bau-Projekten und Ankäufen von Kunstwerken. Seine baukulturelle Verantwortung übernimmt der Kanton Zürich durch die nachhaltige Pflege und den Unterhalt seiner Kunstwerke. Im vorliegenden Bauprojekt werden unter BKP 98 ff. deshalb die folgenden Massnahmen budgetiert und umgesetzt:

- Restaurierung bestehender Kunst und Bau-Werke im Gebäude XYZ
- Fachgerechter Transport beweglicher Werke (aus Gebäude sowie bei Zusammenzug diverser Standorte)
- Fachgerechte Zwischenlagerung beweglicher Werke
- Restaurierung von beweglichen Werken
- Kunst am Bau Verfahren / Direktverfahren Kunst am Bau / Ankäufe
- Kuratierte Ausstellung von Kunstwerken für die öffentlichen Zonen

6. Änderungen

6.1. Grundsatz

Abweichungen gegenüber dem Pflichtenheft sind nach dessen Verabschiedung ausschliesslich mit einem Änderungsantrag unter Nennung der finanziellen, terminlichen und qualitativen Auswirkungen möglich. Der Antrag muss durch den Projektausschuss genehmigt werden. Nicht als Änderungen im eigentlichen Sinne zu verstehen sind neue Erkenntnisse aufgrund durchgeführter Überprüfung des Raumbuches oder behördlicher Auflagen.

6.2. Verlauf

Index	Datum	Änderungen betreffend	durch	Seite

7. Verteiler und Genehmigung

Datum

Datum

.....

.....

Datum

Datum

.....

.....

Datum

Datum

.....

.....

Datum

Datum

.....

.....

8. Verzeichnis der Dokumente im Anhang

Nr.	Dokumentenbezeichnung	Datum/Version
.	.	.

9. Glossar

Abkürzung	Definition
HBA	Hochbauamt
IHB	Immobilienhandbuch
IMA	Immobilienamt
ImV	Immobilienverordnung
PA	Projektausschuss
PHB	Projekthandbuch
PPH	Projektpflichtenheft
PQM	Projektspezifisches Qualitätsmanagement
QM	Qualitätsmanagement
QS	Qualitätssicherung
RRB	Regierungsratsbeschluss



**Kanton Zürich
Baudirektion
Hochbauamt**

**Stettbachstrasse 7
8600 Dübendorf (Anmiete)
ARE Erweiterung Klimaraum
 Projektdokumentation
 Phase Bauprojekt**

Zürich, 28. November 2023

© **2019 Baudirektion Kanton Zürich, Hochbauamt**

Marcel Blatter, Projektleiter GT, Baubereich A

Projekt-Nr. Hochbauamt 45488

21. November 2023

Version 1.0

Stettbachstrasse 7
8600 Dübendorf (Anmiete)
ARE Erweiterung Klimaraum
 Projektdokumentation
 Phase Bauprojekt

Übersicht	5
Baufaufgabe/Konzept/Lösung	6
Termine	7
Flächenprogramm	8
Pläne	9
Baubeschrieb nach BKP	10
Kostenvoranschlag	15
Projektorganisation	18

Übersicht



Baufaufgabe/Konzept/Lösung

Ausgangslage

Das Amt für Raumentwicklung (ARE), Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, belegt derzeit in der Liegenschaft Stettbachstrasse 7 in Dübendorf im Mietverhältnis das Erdgeschoss mit Shedhalle und Hochregallager, sowie im 1. und 5. Stock des Kopfgebäudes, insgesamt eine Fläche von rund 5'200 m². Die Eigentümerin der Liegenschaft ist die Inter-shop Management AG.

Die Büroflächen des ARE befinden sich im EG, 1.OG und 5.OG des Kopfgebäudes. Die angrenzende Lagerhalle ist der Archäologie und der kantonalen Denkmalpflege zugewiesen. Da es sich um ein angemietetes Objekt handelt, beschränkt sich der Projektperimeter auf die Innenräume vom Erdgeschoss (Hallenbereich) und 1. Untergeschoss (Kopfbereich). Die Fassade liegt nicht im Projektperimeter.

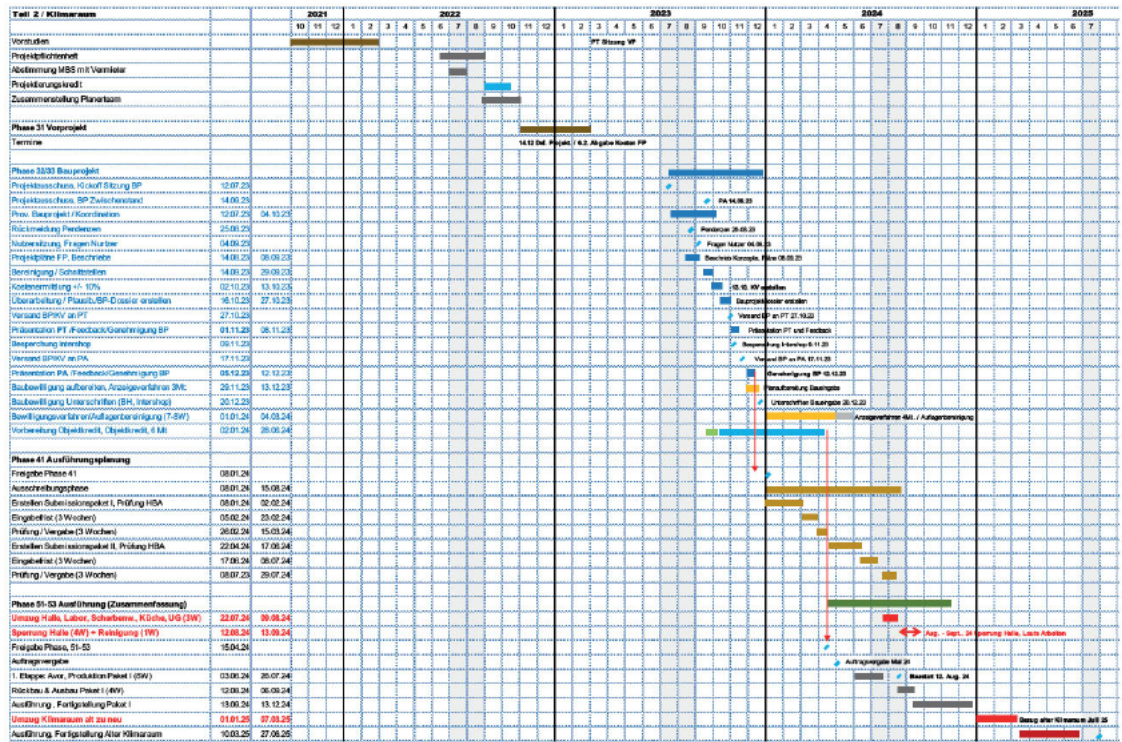
Projektbeschreibung

Bei der Abteilung Archäologie und Denkmalpflege besteht gemäss aktualisierter Zuwachspanung Bedarf nach einer Erweiterung der gekühlten Räume. Diese Räume befinden sich in der Shedhalle im Erdgeschoss und dienen zur Einlagerung von archäologischen Funden, welche im Eigentum des Kantons sind.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden das Mengengerüst und die Anforderungen an die Klimaräume definiert. Zudem wurde festgestellt, dass der bestehende Klimaraum eine mangelhafte Leistung aufweist. Die dazugehörige Kälteanlage ist «End-of-Life» und muss erneuert werden. Zudem muss der Raum energetisch optimiert werden, da er nicht die Anforderungen an Temperatur und Feuchte erfüllt, die zur dauerhaften Lagerung von archäologischen Funden erforderlich ist.

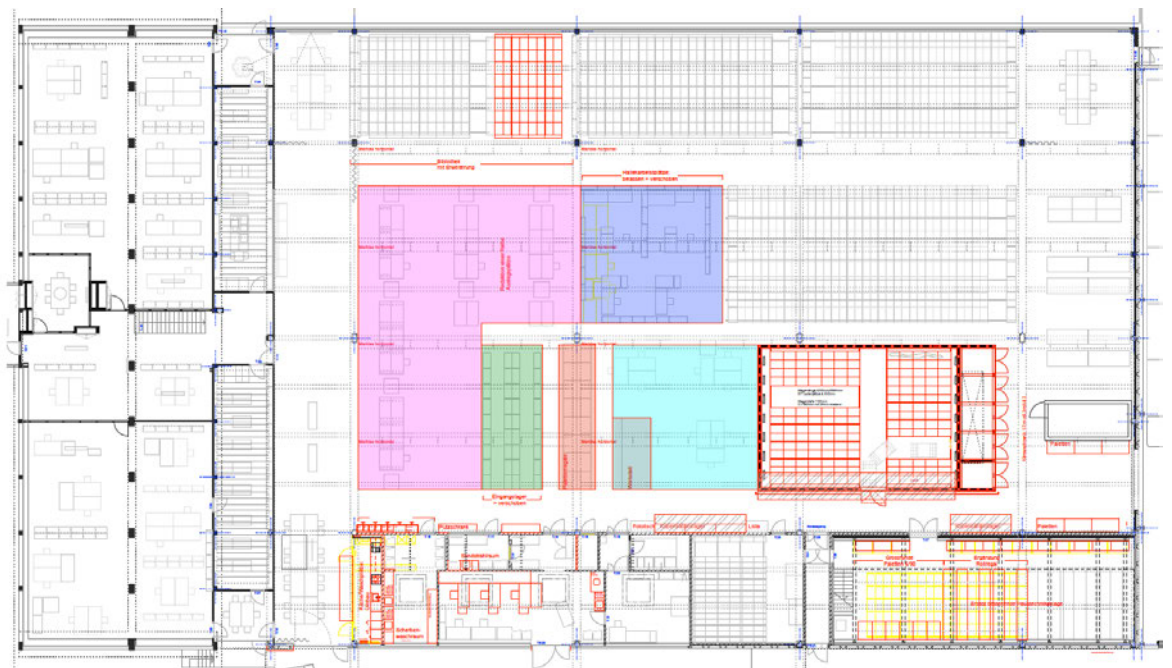
Neben der Erweiterung des Klimaraums werden weitere bauliche Massnahmen zur allgemeinen Verbesserung durchgeführt. So werden das Dokumentenarchiv und die Bibliothek der Denkmalpflege erweitert, das Labor den arbeitsrechtlichen Normen angepasst, die Beleuchtung in der Halle ersetzt und den Mitarbeiter/Innen der Archäologie geschlechtergetrennte Duschen und eine Damengarderobe zur Verfügung gestellt. Die Küche im Aufenthaltsbereich ist zurzeit sehr klein und muss vergrössert werden. Die klimatischen Verhältnisse in der Shedhalle sollen verbessert werden, so dass künftig Zugerscheinungen durch Kaltluftabfall im Winter und Blendung von direktem Sonnenlicht im Sommer verringert werden.

Termine

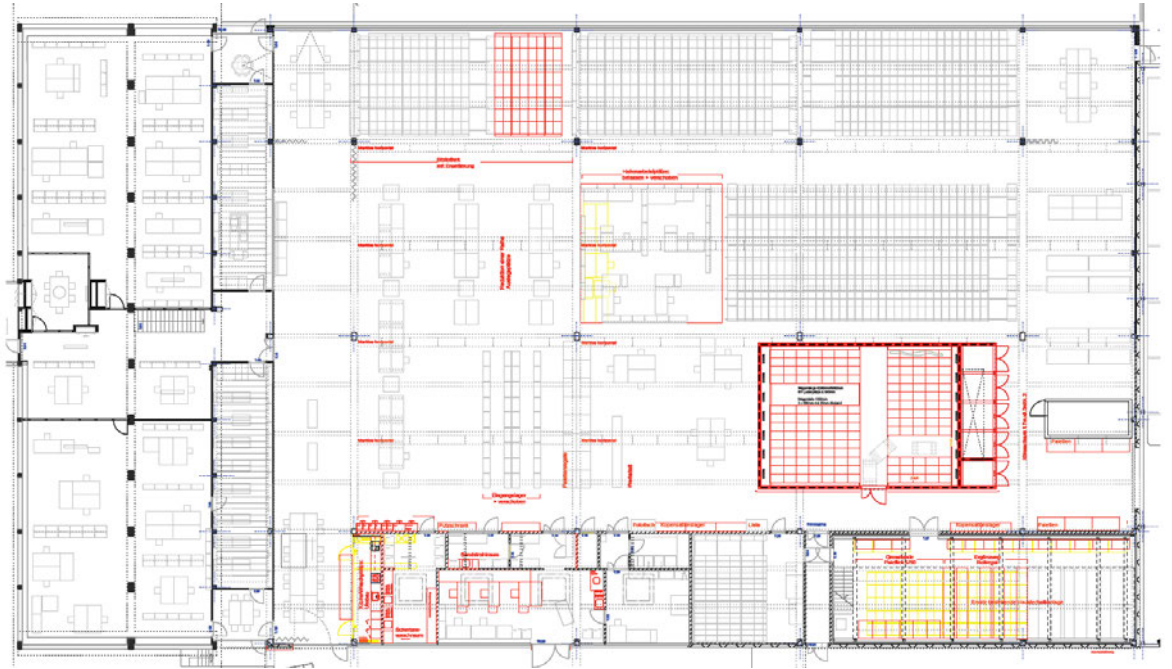
[illegible]

Flächenprogramm

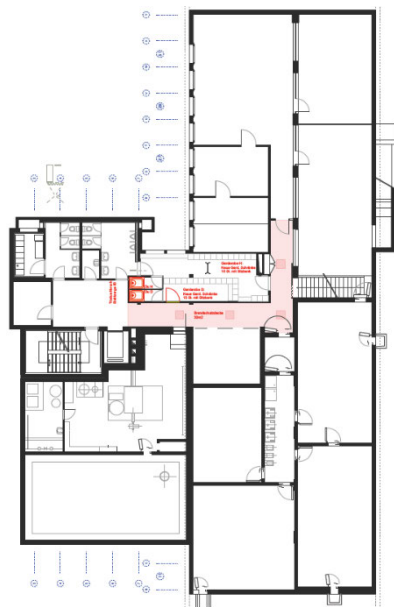
Untergeschoss		m ²
1.1	Garderobe Herren	12
1.2	Garderobe Damen	6
1.3	Horizontaler Fluchtweg	30
Erdgeschoss		m ²
2.1	Bürofläche (ohne best. Kopfbau)	84
2.2	Auslegebereich und flexible Arbeitsplätze «Projekte»	220
2.3	Auslegebereich und flexible Arbeitsplätze «F&D»	80
2.4	Eingangs- und Zwischenlager Funde (4 Regale)	38
2.5	Lager für Verpackungsmaterial (2 breite Hochregale)	22
2.6	Werkstatt / Maschinen	11
2.7	Lager diverses	36



Pläne



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss

Baubeschrieb nach BKP

1 Vorbereitungsarbeiten

10 Bestandesaufnahmen

- Sondagen der Decken und Wände im alten Klimaraum.

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

- 112 Abbruch / Entsorgung durch Baumeister
 - Abbruch Trennwände im EG und UG
- 113 Demontagen
 - Demontage der bestehenden Kücheninstallation
 - Abbruch und Entsorgung Installationen Sanitär / Elektro

12 Sicherung, Provisorien

- 121 Sicherung vorhandener Anlagen
 - Staubwände, Schutz der bestehenden Bodenbeläge.
- 122 Provisorien
 - Provisorische Küche während der Bauzeit.

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

- 137 Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen.
 - Sicherung Zugänge, provisorische Abschränkungen.

14 Anpassung an bestehenden Bauten

- 143 Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen
 - Kleinere Anpassungen an bestehende Bauten von Stark und Schwachstrominstallationen Untergeschoss.

15 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen

- 153 Elektroleitungen
 - Anpassungen der elektrischen Installationen an die bestehenden Bauten.

2 Gebäude

21 Rohbau 1

- 210 Gerüstarbeiten
 - Baugerüste und Rollgerüste.
- 211 Baumeisterarbeiten
 - Kernbohrungen
- 211 Baumeister Küche, Scherbenwaschraum
 - Neue Innenwände und Stahlsturz im Bereich des alten Sitzungszimmers, wohin die vergrößerte Küche und der Scherbenwaschraum verlegt werden.
- 211 Baumeister alter Klimaraum
 - Bauliche Anpassungen des bestehenden Klimaraums an die geänderte Raumnutzung, Ergänzung Betondecke.
 - Stahlrost für die Rückkühler auf dem Dach.
- 213 Montagebau in Stahl
 - Umbau Zwischenboden im Bereich der Küche, Versetzen Unterkonstruktion.
 - Baustellengerüste
- 214 Montagebau in Holz
 - BSH Stützen und Träger für Klimaraum mit Verkleidung.
 - Traggerüst Monoblock in Klimaschrank mit Holzrost auf Traggerüst.
 - Holzständerwand, Hohlkasten mit Verkleidung und Spurschwelle Klimaraum.
 - Baustellenreinrichtung.

22 Rohbau 2

- 223 Blitzschutz
 - Anpassung des Blitzschutzsystems im Bereich der neuen Rückkühler.
- 224 Bedachungen
 - Neue Abschlüsse der Dachdurchdringungen für die Kühlung und Abluft.
- 225 Dämmungen
 - Ergänzung der Dämmungen in der Nische des alten Klimaraums.
- 228.4 Blendschutzanlagen
 - Innenliegende, motorisierte Markisen an den Oberlichtern, welche den ungewünschten Lichteinfall auf die Hallenarbeitsplätze verringern.

23 Elektroanlagen

- 231 Apparate Starkstrom
- Neue Unterverteilung im Schrank Haustechnik stirnseitig vom neuen Klimaraum. Ausbau mit Überspannungsschutz (Mittelschutz) und Fehlerstrom- und Leitungsschutzschalter inkl. DPÜ für Notlicht.
 - Lieferung einer Notlichtanlage für die Sicherheitsbeleuchtung.
- 232 Starkstrominstallationen
- Potentialausgleichschiene im EG
 - Erweiterung bestehender Kabeltrassen für die Erschliessung. Für spätere Nachinstallationen ist eine Platzreserve (30%) vorgesehen.
 - Einzug einer neuen Zuleitung für die Unterverteilung EG von Hauptverteilung UG.
 - Anschluss einer neuen Beschattung im Bereich der Podest Arbeitsplätze.
- 233 Leuchten und Lampen
- Sicherheitsbeleuchtung in Allgemeinzonen, Korridore Fluchtwege, IV WC und Technikräume. Rettungszeichenleuchten für die Fluchtwege.
 - Ersatz der Hallenbeleuchtung durch energiesparende LED-Leuchten.
- 235 Apparate Schwachstrom
- Ersatz defekter UKV-Leitungen, Erschliessung neuer Bereiche.
 - Anpassungen der Zutrittskontrollanlagen im Zusammenhang mit der neuen Raumgestaltung.
 - Anpassungen der bestehenden Brandmelde-Installation mit Erweiterung des neuen Kühlraumes und der Technikräume.
- 236 Schwachstrominstallationen
- Elektrische Erschliessung der Gebäudeautomation.
- 237 Gebäudeautomation
- Steuerung und Regelung für Kälteanlage, Lüftungsanlage Klimaraum bestehend, Klimaraum neu und Labor mit bauseitiger Abluftkapelle (Lab Control), Scherbenwaschplatz, Sandstrahlen und Küche.
- 237.1 Gebäudeautomation Elektro
- Neue Steuerungskomponenten für Storen und Licht.
- 238 Bauprovisorien
- Elektrisches Bauprovisorium während des gesamten Projekts inkl. SiNa.
 - Baubeleuchtung in den Hauptverkehrswegen während der ganzen Bauzeit.
- 239 Übriges
- Demontage und fachgerechte Entsorgung nicht mehr benötigter Kabelinstallationen
 - Bemusterung Lampen, Schalter, etc.
 - Unabhängige Kontrolle.

24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage

- 243 Wärmeverteilung
- Lufterhitzeranschlüsse für Lüftungsanlagen Klimaräume und Labor. Verrohrung Wärmerückgewinnung KVS-System Laborlüftung.
- 244 Lüftungsanlagen
- Neue Lüftungsanlagen neuer und bestehender Klimaraum, Labor inkl. Kapelle und Nebenräume, teilweise Anpassung der Verteilung.
- 246 Kälteanlagen
- Kälteanlage mit redundantem Betrieb für die Luftkühler Labor, Lüftungsanlage neuer und bestehender Klimaraum.

25 Sanitäranlagen

- 250 Anschlüsse
 - Anschlüsse der neuen Zapfstellen und Abführen des Schmutzwassers an bestehende Anschlüsse.
- 251 Duschen UG
 - Apparate und Garnituren DU Garderoben.
- 258 Kücheneinrichtungen
 - Neue Kücheninstallation.

27 Ausbau 1

- 271 Allgemeine Gipserarbeiten
 - Gipsverkleidungen im alten Klimaraum.
- 272 Metallbauarbeiten
 - Rammschutz und Rampe neuer Klimaraum.
- 273 Schreinerarbeiten
 - Neue Türen, Entsorgungsschränke und Küchenmöbel.

28 Ausbau 2

- 281 Bodenbeläge
 - Ausbesserung des Unterlagsbodens im UG.
- 282 Wandbeläge Plattenarbeiten
 - Plattenbeläge und neue Keramik UG.
- 285 Innere Malerarbeiten
 - Malerarbeiten Türen und Klimaraum.
- 287 Baureinigung
 - Schlussreinigung und Zwischenreinigungen während des Umbaus.

29 Honorare

- 291 Architekt
 - Projektierung und Realisierung.
 - Bauleitung und Kostenkontrolle.
- 292 Bauingenieur
 - Projektierung und Realisierung.
- 293 Elektroingenieur
 - Projektierung und Realisierung.
- 294 HLKKS-Ingenieur
 - Projektierung, Koordination und Realisierung.
- 296 Spezialisten
 - Depot- und Lagerplanung
 - Brandschutzplanung
 - Planung Bauphysik
 - Lichtplanung

3 Betriebseinrichtungen

- 350 Laboreinrichtungen
 - Neue, den Vorschriften des Arbeitsschutzes entsprechende Laborkapelle.

5 Baunebenkosten und Übergangskonten

51 Bewilligungen, Gebühren

- 511 Bewilligungen, Baugespann
 - Baubewilligungen und Kontrollen.
- 512 Anschlussgebühren
 - Gebühren für Kanalisation, Elektrizität, Übermittlung, Sanitär.

52 Muster, Modelle, Kopien

- Plankopien und Dokumentationen

53 Versicherungen

- Bauzeitversicherung

56 Übrige Baunebenkosten

- 569 Umzug Klimaräume
 - Anpassung Mobiliar bei den Arbeitsplätzen in der Halle.
 - Umzug zwischen den Klimaräumen.
 - Miete Zwischenlager.

6 Reserve

61 Reserve fest

- rund 10% von BKP 1, 2 und 5

9 Ausstattung

90 Möbel

- 901 Garderobeneinrichtungen und Gestelle und dgl.
 - Mobiliar neue Räume.
 - Wandschränke.
- 930 Rollregale
 - Erweiterung des Dokumentenarchivs um 430 Laufmeter.
- 939 Reserven Mobiliar
 - rund 10% von BKP 9

Kostenvoranschlag

Zusammenfassung

BKP-Nr.	Arbeitsgattungen	KV-Betrag
1	Vorbereitungsarbeiten	63 200
2	Gebäude	2 233 300
3	Betriebseinrichtungen	70 500
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	26 000
6	Reserve	240 000
9	Ausstattung	290 000

Total Baukosten **2 923 000**

Stand Kostenvoranschlag: 21. November 2023 Alle Preise ± 10 % inklusive 8.1 % MWST in Franken.
Zürcher Index der Wohnbaupreise per November 2023 (Basis 1939) 1036.8 Pt.

Gliederung nach BKP-Untergruppen

BKP-Nr.	Arbeitsgattungen	KV-Betrag
1	Vorbereitungsarbeiten	63 200
10	Bestandesaufnahmen	1 000
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	17 200
112	Abbruch / Entsorgung durch Baumeister	2 200
113	Demontagen	15 000
12	Sicherung, Provisorien	30 500
121	Sicherung vorhandener Anlagen	30 000
122	Provisorien	500
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	5 000
137	Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen	5 000
14	Anpassung an bestehende Bauten	5 000
143	Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen	5 000
15	Anpassungen an bestehende Erschl.leitungen	4 500
153	Elektroleitungen	4 500
2	Gebäude	2 233 300
21	Rohbau 1	227 700
210	Gerüstarbeiten	8 000
211	Baumeisterarbeiten	4 000
213	Montagebau in Stahl	5 000
214.0	Baustelleneinrichtung	23 000
214.2	Ingenieurholzbau Klimaraum	10 100
214.3	Holzsystembau Klimaraum	177 600

21	Rohbau 1 (Umbau Räume)		40 000
211.1	Baumeister Küche, Scherbenwaschraum	19 000	
211.2	Baumeister alter Klimaraum	21 000	
22	Rohbau 2		109 500
223	Blitzschutz	1 000	
224	Bedachungen	3 000	
225	Dämmungen	9 500	
228.4	Blendschutzanlagen	96 000	
23	Elektroanlagen		534 700
231	Apparate Starkstrom	32 000	
232	Starkstrominstallationen	145 700	
233	Leuchten und Lampen	115 000	
235	Apparate Schwachstrom	6 500	
236	Schwachstrominstallationen	30 000	
237	Gebäudeautomation	180 000	
238	Bauprovisorien	6 000	
239	Übriges	19 500	
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage		624 000
243	Wärmeverteilung	66 000	
244	Lüftungsanlage	246 000	
246	Kälteanlagen	312 000	
25	Sanitäranlagen		106 000
250	Anschlüsse	106 000	
27	Ausbau 1		117 400
271	Allgemeine Gipserarbeiten	28 400	
272	Metallbauarbeiten	3 000	
273	Schreinerarbeiten	86 000	
28	Ausbau 2		71 000
281	Bodenbeläge	5 000	
282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten	10 000	
285.1	Innere Malerarbeiten	10 000	
287	Baureinigung	46 000	
29	Honorare		403 000
291	Architekt	140 000	
292	Bauingenieur	25 000	
293	Elektroingenieur	71 500	
294	HLKKS-Ingenieur	134 000	
296	Spezialisten	32 500	

3	Betriebseinrichtungen		70 500
----------	------------------------------	--	---------------

350	Laboreinrichtungen	70 500	
5	Baunebenkosten und Übergangskosten		26 000
51	Bewilligungen, Gebühren		12 000
511	Baubewilligungen, Baugespann	12 000	
52	Muster, Modelle, Kopien		10 000
53	Versicherungen		4 000
6	Reserve		240 000
61	Reserve Unvorhergesehenes		240 000
9	Ausstattung		290 000
90	Möbel		
901	Garderobeneinrichtungen und Gestelle dgl.		64 000
930	Rollregale		200 000
939	Reserven Mobiliar		26 000
Total Baukosten			2 923 000

Eigentümer (Mieter)
Kanton Zürich

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

██████████

[REDACTED]

██████████

