

BAUBESCHRIEB

Geplant ist ein Mehrfamilienhaus im Minergiestandard ohne Zertifizierung, mit einer Einstellhalle und der notwendigen Zufahrt über den Stickiweg. Geplant als Areal-überbauung mit Einbezug eines Fachgutachters, seitens der Gemeinde.

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen (4x 5 ½ Zimmerwohnungen, 2x 4 ½ Zimmerwohnungen und 2x 4 ½ Zimmer-Attikawohnungen), in der Einstellhalle befinden sich 25 P, für Besucher, Mieter und Eigentümer. Das Gebäudevolumen beträgt ca. 9'700m³ und die Ausnützungsziffer, bei einer Grundstücksfläche (Parzelle 1881, 1426 in der Bauzone) von 1'728m², in der Bauzone WG2 (AZ 0.60), beträgt 0.598.

Das Gebäude wird in Massivbauweise erstellt, Aussen wärmegeklämt und verputzt. Teile der Fassadenflächen werden mit Holz verschalt oder mit Holzimitat verkleidet. Das Flachdach wird extensiv begrünt (dient als Retentionsfläche) und ist mit einer PV-Anlage versehen.

1 Bestandesaufnahmen

10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

101 Bestandesaufnahmen

Geländeaufnahmen durch Geometer oder Architekten wurden erstellt.

102 Baugrunduntersuchungen

vorhanden

103 Grundwassererhebungen

vorhanden

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

111 Rodungen

112 Abbrüche

12 Sicherungen, Provisorien

121 Sicherung der angrenzenden Strassen während der Bauzeit, Massnahmen zur Sicherung der vorhandenen Werkleitungen im Grundstück.

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

131 Abschränkungen

Sofern notwendig wird die Baustelle mit einer Abschränkung vorgesehen.

132 Zufahrten, Plätze

Provisorische Zufahrten und Plätze zur Benützung aller Handwerker inkl. Demontage nach der Bauzeit.133 Büro Bauleitung

Bereitstellen einer Baracke als Bauleitungsbüro

135 Provisorische Installation

Provisorische Installationen von Baustrom, Wasser, Toiletten etc. zur Benützung aller Handwerker inkl. Demontage nach der Bauzeit.

136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.

Verbrauchskosten für Wasser, Abwasser, Baustrom, etc. während der Bauzeit.

137 Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen

Bauwand zur Sicherung der Baustelle.

15 Anpassungen an best. Erschliessungsleitungen

150 Anpassungen an best. Erschliessungsleitungen (Grabarbeiten), wie Kanalisation, Strom, etc. im Bereich der Parzelle.

17 Spezielle Foundationen, Bau

172 Baugrubenabschlüsse

Ausführung Baugrubenabschlüsse wo notwendig gemäss Angabe Bauingenieur.

2 Gebäude

20 Baugrube

201 Baugrubenaushub

Sämtliche Aushub- und Wiedereinfüllungsarbeiten
Anschüttungen und Materiallieferungen

21 Rohbau

211.0 Baumeisterarbeiten

Installation:

Alle notwendigen Installationen und Geräte

Kanalisation:

Alle Kanalisationsleitungen nach Vorschrift der Behörden.

Stahlbeton:

Die Bodenplatte in der Garage weist eine Stärke von 25cm und wird nach dem System «Weisse Wanne» abgedichtet. Dabei werden die Arbeitsfugen mit Quell- und Fugenbändern abgedichtet (Dichtigkeitsklasse 2).

Die Bodenplatte in den Keller- und Technikräumen sowie im Treppenhaus werden zusätzlich mit einer Frischbetonverbundfolie abgedichtet. Damit wird die Dichtigkeitsklasse 1 erreicht.

Alle Wände im Untergeschoss werden betoniert und sind zwischen 18cm bis 28cm stark. Die erdberührten Aussenwände weisen eine Stärke von 25cm auf. In der Garage werden die Wände nach dem System «Weisse Wanne» abgedichtet (Dichtigkeitsklasse 2).

Die erdberührten Wände in den Keller- und Technikräumen werden zusätzlich mit einer Frischbetonverbundfolie abgedichtet (Dichtigkeitsklasse 1).

Die zulässigen Nutzlasten:

- Wohnflächen 200 kg/m² (Personen und Möblierung)
- Loggien, Balkone und Terrassen 300 kg/m² (Personen und Möblierung)
- Treppenhaus 400 kg/m² (Personen und Möblierung)
- Dachflächen 40 kg/m² (nur für Unterhalt)

Maurerarbeiten: Innenwände als Trockenbauwände. Innenwände im Attika mit Backsteinmauerwerk. Aussen- und Wohnungstrennwände in ausbetonierter Betonelementbauweise, diverse Maurerarbeiten, Lichtschächte, Türschwellen, Einmauern von Dusche- und Badewannen, Versetz- und Zuputzarbeiten.

211.1 Gerüstarbeiten

Alle notwendigen Gerüste gemäss SUVA

22 Rohbau 2

221.2 Fenster in Kunststoff

Fenster in Kunststoff mit Alu verkleidet (nach Farbkonzept).

- Mitteldichtung im Rahmen und bei Mittelpartien.
- Feste Flügel mit Bank und Verschraubung.
- Kippflügel mit Schere(n).
- Isolierglas mit Gasfüllung
- k-Wert 0.6 W/m²K
- Schalldämmung: Rw 32 dB

Eingangstüre Erdgeschoss:

isolierte Aluminiumprofiltüre (oder Glasfüllungfertigbehandelt. 3-Punkt-Verriegelung.

222 Spenglerarbeiten

Einfassungen, Fallrohre, Dunstrohrverkleidungen, etc. in Titanzink.

224.1 Flachdacharbeiten

Kiesklebedach mit Kiesflächen, inkl. der notwendigen Wärmedämmungen,
mit extensiver Begrünung

226.2 Aussenwärmedämmungen

Aussenwärmedämmung 180mm und Mineralputz zum Streichen.

Fensterbänke in Aluminium

228.2 Lamellenstoren

Aus Verbunddraffstoren elektrisch, Lamellenbreite 90mm und mit eingewalzter Geräuschkämpfungslippe. Sonnenstoren elektrisch, mit Windwächter auf der Dachterrasse Attika.

230 Elektrische Anlagen

Elektrische Installation mit elektrischen Lamellenstoren. Einbauspots in den Decken, Beleuchtung für den Aussenbereich, Videogegensprechanlage und einen allgemeinen guten Ausbaustandard.

PV-Anlage mit Einbindung ins Gebäude und Heizungssystem.

240 Heizungsanlage

Wärmeerzeugung :

Wärmepumpe mit Erdsonde mit Wärmepumpenregler und Stand-Pufferspeicher, gemäss Heizungsplaner

Steuerung:

Aussentemperatur-Regelung und Einzelraumregulierung.

Wärmeverteilung:

Bodenheizung in allen Wohnräumen, gemäss Heizungsplaner.

250 Sanitäre Anlagen

Apparate und Armaturen:

Die Warm- und Kaltwasserinstallationen sind mit PEX-Kunststoffrohren erstellt (Doppelrohrsystem). Die Abwasserleitungen sind in GEBERIT-Rohren erstellt. Die Leitungen im Keller sind sichtbar montiert mit Eisenrohren, teilweise mit Dämmmantel. Alle notwendigen Ventile, Druckreduzierventile, Feinfilter, Verteilbatterie, etc. Gemäss Sanitärplaner

Warmwasser:

Zentralboiler.

Sanitäre Apparate gemäss Auswahl der Bauherrschaft, guter

Ausbaustandard:

Gemäss Beilage Apparateliste

Waschküche:

Waschtrog aus Kunststoff. Wandbatterie für Kalt- und Warmwasser; Anschluss für Waschmaschine und Tumbler

Geräte Miele WWG 700-60 CH und Miele TWH 700-80 CH

Sitzplatz/Garten:

Kaltwasserhahn mit Schlauchverschraubung, Frostsicher

Enthärtungsanlage

Einbau ein Enthärtungsanlage auf Salzbasis

258 Kücheneinrichtung

Einbauküche und Redit:

Fronten, Ausführung in Kunstharz

Abdeckung, Keramikabdeckung

Küchengeräte, Glaskeramik-Induktionskochfeld mit Absaugung, Backofen, Steamer, Kühlschrank, Geschirrspülautomat und Spülbecken mit Mischbatterie

Preisbudget Küche (NOLTE) inkl. allen Geräten, pro Wohnung EG/OG Fr. 28'000.— Brutto; pro Wohnung Attika Fr. 30'000.—Brutto.

261 Liftanlage

Liftinnenausstattung gemäss Liftbauer Schindler

Liftsteuerung Attika mit Schlüssel

Rollstuhlgerechte Liftgrösse

27 Ausbau 1

271.0 Innere Verputzarbeiten

Decken:

UG auf allen Betondecken. Roh gestrichen

EG/1.OG und Attika in allen Räumen, Grundputz und Abrieb 1 mm auf allen Betondecken.

Wände:

UG alle Räume. Roh gestrichen

EG/1.OG und Attika in allen Räumen, Grundputz und Abrieb 1.5 mm auf allen Wänden ausser Nassräume.

Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen in den Nasszellen.

Mit allen Nebenarbeiten wie Kantenschutzeinlagen, Putzarmierung, Leibungen und Zuputzarbeiten.

273 Schreinerarbeiten

Innentüren:

Türblatt glatt mit Überschlag.

Röhrenspan mit HPD, Futter und Verkleidung in MDF. Blatt fertig behandelt.

Allgemeine Schreinerarbeiten:

- Vorhangschiene an der Decke
- Simse MDF, zum Streichen.

Garderobe:

Ausführung in Kunstharz.

274 Innere Verglasungen

Duschtrennwände in Echtglas

275 Schliessanlage

KABA-Star Zylinder bei allen Ausseneingangstüren, Briefkasten

Pro Wohnung 6 Schlüssel

281.0 Unterlagsboden

Untergeschoss:

Zementüberzug 20mm

Wohngeschosse:

Anhydrit-Fliessunterlagsboden, mit Trennstreifen von Wand getrennt

281.6 Plattenarbeiten

Bodenplatten:

Keramische Bodenplatten in der Küche, Vorplätze, Wohnraum, Bäder.

Materialpreis Fr.110.00/m² brutto fertig verlegt

Wandplatten:

Wände in Bad und Duschen an allen Wänden, Duschen raumhoch, restliche

Wände bis 1.20m. Materialpreis Fr. 110.00/m² brutto fertig verlegt.

Sockel:

Alle Sockel aus Bodenplatten geschnitten.

Terrasse Attika:

Terrassenflächen mit Keramikplatten.

Materialpreis Fr. 110.00/m² brutto fertig verlegt

281.7 Bodenbeläge in Holz

Parkettbeläge in Schlafräumen:

Echtholzparkett mit 3mm Nutzschicht. Materialpreis Fr. 120.00/m² brutto fertig verlegt.

285.1 Malerarbeiten

Innenwände und Decken:

Dispersion, 2 Anstriche, weiss.

Alle Geschosse = alle Räume ausser Einstellhalle

287 Baureinigung:

Einmalige Reinigung vor Hausübergabe.

289 Kanalisationsspülung:

Einmalige Reinigung vor Hausübergabe, inkl. der geforderten TV-Aufnahmen.

290 Planer-Honorare

Architekten, Bauingenieur und Fachplaner Haustechnik

→ Vorprojekt, Projekt und Werkpläne inkl. der erforderlichen Detailpläne.

Sämtliche gesetzlich vorgegebenen Baugesuchsunterlagen und Kontrollen wie Feuerschau, Kanalisation, Wärmeschutz-Nachweis, Rohbau und Schlusskontrolle.

421 Umgebungsarbeiten

Wege und Plätze:

Gartensitzplatz und Attika-Terrasse mit Keramikplatten,

Zugangswege in Sickersverbundsteine

Allgemeine Gärtnerarbeiten:

Alle Gärtnerarbeiten wie Humusieren aller Grünflächen, Ansaat von Rasen, allgemeine Bepflanzung.

426 Briefkastenanlage

Briefkasten, Standort nach Absprache und Vorschrift der PTT.

450 Zuleitungen

Erstellen aller Zuleitungen wie Wasser-, Elektro-, TV-, Telefon- und Kanalisationsanschlüsse

500 Baunebenkosten

Baubewilligung, Gebühren:

Alle Bewilligungsgebühren wie Baubewilligung, Zivilschutz, Feuerschau, Wärmeschutznachweis etc.

Anschlussgebühren:

Alle Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation, Kabelanschlussgebühren und Elektroanschluss AEW

Vervielfältigungen:

Sämtliche Heliografien und Fotokopien.

Versicherungen:

Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung

AGV Steigende Gebäudeversicherung

550 Budget für Zusatzkosten

Für zusätzliche Kundenwünsche wie: Ausbau von Bädern, Küche und Garten, elektrische Ladesäule und Tiefgaragentor steht ein Budget von CHF 25'000.- zur Verfügung

Schlussbestimmungen zum Baubeschrieb

Änderungen:

Konstruktiv bedingte Änderungen bleiben vorbehalten. Ebenso die Änderung von Materialien, sofern diese keine Qualitätseinbussen zur Folge haben.

Änderungswünsche durch die Kundschaft:

In Absprache mit der Bauherrschaft, der GU /TU, den Architekten sowie den Fachplanern. Angaben, Offerten und Abrechnung zu Mehr-/Minderkosten direkt durch die GU /TU.