Bauplan Natur AG
Gaiserwaldweg 56
9030 Abtwil

Detaillierter Baubeschrieb

7. September 2026



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines zum Baubeschrieb

1.1 Objektdaten
1.2 Grundlagen für den Baubeschrieb
1.3 Gültigkeit des Baubeschriebs
1.4 Vorschriften
1.5 Aufbau des Baubeschriebs

2. Detaillierter Baubeschrieb

2.1 BKP 0 Grundstück
2.2 BKP 1 Vorbereitungsarbeiten
2.3 BKP 2 Gebäude
2.4 BKP 4 Umgebung
2.5 BKP 5 Baunebenkosten

1. Allgemeines zum Baubeschrieb

1.1 Objektdaten

Objektbezeichnung:
Neubau Mehrfamilienhaus – Weiherhofstrasse 22 – 9552 Bronschhofen

Bauherrschaft:
Liliane Käser AG – Weiherhofstrasse 22 – 9552 Bronschhofen

1.2 Grundlagen für den Baubeschrieb

- Bauprojektpläne im Mst. 1 : 100
- Ausführungspläne
- Geologischer Bericht der Flumgeo AG
- Vordimensionierung der Gruner Wepf Ingenieure
- Umgebungsplan der Akla Landschaftsarchitektur

1.3 Gültigkeit des Baubeschriebes

Der Baubeschrieb gilt als Grundlage für den Kostenvoranschlag. Beschriebene Bauteile und Ausführungen sind im Kostenvoranschlag enthalten. Entsprechend sind nicht beschriebene Bauteile und Ausführungen im Kostenvoranschlag nicht enthalten.
Der Baubeschrieb gilt auch als Ausschreibungsgrundlage für die einzelnen Arbeitsgattungen. Es wird dabei primär die Qualität der Ausführung definiert. Sofern die Unternehmer Ausführungsvarianten, andere Produkte oder Lieferanten vorschlagen, werden diese berücksichtigt, wenn dadurch die Qualität des Gestaltungskonzepts des Architekten nicht beeinträchtigt wird, sowie die technischen und bauphysikalischen Werte erfüllt werden.
Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissenstand. Änderungen zu den beschriebenen Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere infolge noch nicht abgeschlossener Planung, behördlichen Auflagen, neuen technischen Erkenntnissen oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projektes erreicht werden kann.
Der vorliegende Baubeschrieb ist von der Bauherrschaft und dem Architekten zu unterzeichnen.

1.4 Vorschriften

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen und kantonalen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen. Für Wärmeschutz und Schallschutz gelten die SIA Norm 380/1, 180 und 181, aktuelle Ausgaben und das kantonale Energiegesetz. Für die Behindertengerechtigkeit gelten die Weisungen der Procap.

1.5 Aufbau des Baubeschriebs

Der Baubeschrieb ist nach Arbeitsgattungen gegliedert. Hier werden Konstruktionen im Zusammenhang beschrieben. Die Gliederung nach BKP-Positionen zeigt die Beschreibung entsprechend der Arbeitsgattung, dies als Grundlage der Ausschreibungen für die Unternehmer-Offerten/ Verträge sowie für die Führung der Baubuchhaltung bis zur Bauabrechnung.

2. Detaillierter Baubeschrieb

Gliederung nach BKP (Baukostenplan nach SIA)

0 Grundstück

002 Vermessung, Vermarchung
Neuvermessung des Grundstücks und des Neubaus

01 Grundstück-bzw. Baurechtserwerb

011 Grundstückerwerb
Die Generalunternehmerin ist Eigentümerin des Grundstücks. Dieses wird anteilsmässig nach Wertquote an die Stockwerkeigentümer verkauft.

02 Nebenkosten zu Grundstück- bzw. Baurechtserwerb

022 Notariatskosten
Kostenübernahme Verkäuferschaft/ Käuferschaft zu je 1/2

023 Grundbuchgebühren
Kostenübernahme Verkäuferschaft/ Käuferschaft zu je 1/2

024 Anwaltskosten, Gerichtskosten
Allfällige Anwaltskosten

03 Abfindungen, Servitute, Beiträge

032 Servitute
Neues Servitut mit der Stadt Wil für die Meteorwasserleitung zum Bach und ein Wenderecht auf der Tiefgaragenabfahrt.

1 Vorbereitungsarbeiten

10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

101 Bestandesaufnahmen
Kosten für Höhenaufnahmen Grundstück, Bestandesaufnahmen und Rissprotokolle von direkt angrenzenden Gebäuden, Pflanzbestand, Werkleitungen.
Schadstoffanalyse mit Bericht.

102 Baugrunduntersuchung
Bohrsondierungen, Erstellung eines geotechnischen Gutachtens, Konzept für Baugrubensicherung und Fundationen.

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

111 Rodungen
Sämtliche Rodungen im Umgebungsbereich inkl. Abtransport und Entsorgung.

112 Abbrüche
Abbruch des Gebäudes aus den 1970-er Jahren, der Gartenstützmauern, Wege, Plätze, Leitungen und Schächte, inkl. Abtransport und fachgerechte Entsorgung.

113 Asbestsanierung
Gemäss erfolgter Schadstoffanalyse nicht notwendig.

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

136 Kosten für Energie, Wasser und. dgl.
Anfallende Kosten von Baubeginn bis Übergabe an Betrieb.

137 Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen
Absperrung des Eggwegs und Erstellung eines provisorischen Fuss- und Fahrradwegs hinter dem Kran auf Parzelle 537B, Treppe mit Rampe zur Böschungsüberbrückung und mit Holzschnitzeln erstellter Weg auf den Parzellen 1958B und 566B bis zur Fussgängerbrücke über die Geleise.
Wo nötig Absperrgitter und -zäune.

139 Bau-WC
Für die gesamte Dauer der Arbeiten.

15 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen, Werkleitungen und Werkzuleitungen

152 Kanalisationsleitungen
Anschluss und Anpassung an bestehende Druckleitung Kanalisation.

153 Elektroleitungen
Anschluss und Anpassung an bestehende Erschliessungsleitungen.

155 Sanitärleitungen
Anschluss und Anpassung an bestehende Erschliessungsleitungen.

156 Gasleitungen
Abhängen und Verschliessen des bestehenden Gasanschlusses.

157 Glasfaserleitungen
Ein neuer Anschluss wird erstellt.

16 Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen

161 Strassen
Kostenanteil für Anpassung an Weiherhofstrasse gemäss Abmachung mit der Stadt Wil. Versetzen des Kandelabers auf die gegenüberliegende Seite des Eggwegs.

17 Spezialfundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung

172 Baugrubenabschlüsse
Gemäss geologischem Gutachten. Pfählung, Teils Rühlwand südseitig.

173 Abschlüsse zu SBB
Zwei Tore als Rammschutz. Hohes Schutzgerüst mit integrierter Rühlwand und Stahlnetzen auf der Ostseite. Weitere Massnahmen gemäss Vorgaben SBB.

19 Honorare
Die Honorare werden in BKP 2 und 4 verbucht.

195 Begleitung durch SBB
Für Kontrollen, Überwachung, Koordination usw.

2 Gebäude

20 Baugrube

201 Erdarbeiten und Kanalisationen

Baustelleninstallation, Mähen der Flächen, Asphalt- und Humusabtrag inkl. Deponie auf Baustelle (auf Parzelle 537B) resp. Auflad und Abtransporte sowie Deponiegebühren (Inert), Baugrubenaushub für Fundamente, Vertiefungen, Schmutz- und Regenwasserkanalisationen, Retentionsanlage, Werkleitungen, Sockel, Einzelfundamente und dgl. Sämtliche An- und Abtransporte inkl. Lagerung und Deponiegebühren für Aushub- und Hinterfüllmaterial und dgl.
Böschungssicherungen, Fundationen, Mager- oder Filterbeton, Anpassungs- und Abfangungsarbeiten, Hinterfüll- und Einfüllarbeiten inkl. Lieferung, Einbringen und Verdichten, Reinigungsarbeiten (Strasse, Wege). ME-Messung vor Folgegewerken inkl. visierter Bestätigungsprtokolle. Einbringen einer min. 5 cm starken Magerbetonschicht für Fundamentplatte.
Verlegung aller Kanalisations- und Meteorwasserleitungen, Kabelschutzrohre, Schmutzwasser-Pumpschacht, Kontrollschächte usw.
Erdberührte Aussenwände Kellerbereich mit XPS und Filtervlies 60 mm.

211 Baumeisterarbeiten

211.1 Baustelleinrichtung

Erstellen, Unterhalt und Wiederentfernen der gesamten, zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen Anlagen. Stellen und Vorhalten von Geräten und Maschinen, inkl. aller vorgeschriebenen Schutzmassnahmen. Kran mit 3D-Steuerung und 45 m Ausladung auf Parzelle 537B/ Eggweg, mit Einkiesen und Pfahlfundamenten. Erstellen des Schnurgerüstes, inkl. Einmessen und Abnahme durch den Geometer. Ableiten von Tag- und Hangwasser, inkl. Installation, Miete, Umstellen und Betrieb der dazu notwendigen Hilfsmittel. Baustelleninstallationsplan durch den Baumeister in Zusammenarbeit mit dem Architekten, gemäss behördlichen Auflagen und SUVA-Vorschriften.

211.4 Pneumatit

Beimischen von Pneumatit zur Betonbelebung bei den oberirdischen Ortbetonbauteilen ab Wände Erdgeschoss.
Infos: www.pneumatit.ch

211.5 Ortbetonarbeiten

Fundamentplatte in Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur. Oberfläche mit Besenstrich zur Aufnahme Hartbetonüberzug. Zufahrtsrampe mit Besenstrich als fertige Oberfläche.
Aussen- und Innenwände, Geschossdecken, Dach Liftunterfahrt, Balkone, sämtliche Treppen in Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur. Kragplattenanschlüsse wo benötigt. Aussentreppe sauber abtaloschiert. Sämtliche Schalungen für Bodenplatte, Decken und Wände mit Schalungstyp 2. Montage von vorfabrizierten Betonstützen in der Tiefgarage und von RHS-Stahlstützen bei den Balkonen und gedeckten Sitzplätzen. Sämtliche Armierungen und Dimensionierungen der Stahlbetonarbeiten gemäss Angaben des Bauingenieurs.
Tiefgarage und Hobbyräume: Unitex Typ 3 60 mm in Schalung eingelegt.
Aussenwände Hobbyräume und Betonwand Treppe-Tiefgarage: XPS 60 mm in Schalung eingelegt, zum Verputzen.
Treppen mit Schallschutzlagern.

211.6 Maurerarbeiten

Innenwände Untergeschoss in Kalksandstein 150 mm in Sichtqualität, Türstürze mit Betonfertigelementen. Innenwände EG – Attika in Backstein 150 mm, Aussenwände in Backsteinmauerwerk 150 mm, wo nötig Betonwände.
Versetzen von Thermurelementen im EG und Korkstreifen bei allen Wänden als Schalldämmlager gemäss Bauakustiker. Lichtschächte und Halbschalen gemäss Architektenplänen.
Schlitzen und Ausmörteln von Aussparungen für Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektrisch. Regiearbeiten in Absprache Bauleitung.

211.7 Gerüste

Fassadengerüst für Fassadenarbeiten und Dachrandabschlüsse. Gesamtes Gebäude eingerüsten, inkl. Treppenaufgänge und Schutzvorrichtungen. Erstellen, Miete, Unterhalt und Wiederentfernen. Überbrückung bei der Tiefgarageneinfahrt.

22 Rohbau II

221 Fenster, Aussentüren, Tore

Anforderungen an Fenster, Türen und Tore gemäss Energienachweis und Bauphysiker. Sämtliche Rahmen-Anschlüsse mit Seidenzöpfen gestopft. Innere und äussere Versiegelung mit Kittfugen.

221.1 Fenster in Kunststoff foliert

Innere Oberfläche Kunststoff, weiss, äussere Oberfläche mit Folie, bronzefarben. Dreifache Isolierverglasung g-Wert 0.51, Ug Wert 0.60 W/m2K. Sichtbare Fensterbeschläge. Sämtliche Griffe in Chromstahl gemäss Standard Unternehmer. In Rahmen gesteckte, in den Ecken verschweisste, umlaufende Gummidichtung, zusätzlich Überschlagsdichtung. Rahmenwetterschenkel in Aluminium, bronzefarben einbrennlackiert. Jeder erstöffnende Flügel mit Drehkippbeschlag. Ebenerdige bzw. zugängliche Fenstertüren im Erdgeschoss mit Einbruchschutzklasse WK I. Treppenhausfenster Attikageschoss mit Motor und Kette zum elektrischen Öffnen.

221.5 Aussentüren

Eingangstüre UG, Haupteingangstüre und Eingangsverglasung Wohnung 4 aus isolierten Aluminiumprofilen mit Ganzglasfüllung. Schopf- bzw. Kellertüren aus Holzwerkstoffplatten mit aluminiumbeschichtet und lackiert.
Dreifache Isolierverglasung g-Wert 0.51, Ug Wert 0.60 W/m2K. Sichtbare Türbeschläge, sämtliche Griffe in CNS gemäss Standard Unternehmer. Alle Türen nach innen öffnend. Haupteingangstüre aussen mit Griffstange und motorischem Schloss, restliche Türen mit Griff und Zylinderschloss. Einbruchhemmende Dreipunktverrigelung. Im Rahmen eingenutete, umlaufende Gummidichtung, in den Ecken verschweisst. Türen EG und UG mit Einbruchschutzklasse WK II. Türschwellenprofil in Stahl, Planetdichtung.
Farbton aussen und innen bronzefarben gemäss Angaben Architekt.
Hobbyraumtüren, Schopftüre Wohnung 7 und Gartentüre Wohnung 2 als Rahmentüren mit alubelegter Spanplatte, bronzefarben gestrichen.

221.7 Garagentor

Federzug-Kipptor, ausschwenkend, mit Niedrigsturz-Anschlag. Torblatt in Holz mit Aluminiumbeschichtung. Farbton nach Standard Unternehmer gemäss Angaben Architekt. Torantrieb motorisch, mit Lichtschranke. Pro Garagenplatz 1 Funktaster.

222 Spenglerarbeiten

Ausführung der Dachränder, Balkonränder, Simse und Fensterbänke mit einbrennlackierten Aluminiumblechen. Abdeckbleche, Maueranschlüsse, Dilatationsbleche, Einfassungen, Dachwasserabläufe, Rinnenkästen, Notüberläufe, Speier, Winkel-, Brust- und Einlaufbleche, Bleche und Rinnen zu Flachdächern in Chromstahlblech. Dehnungselemente wo nötig.

223 Blitzschutzanlage

Eine Blitzschutzanlage ist nicht vorgesehen und auch nicht vorgeschrieben, dafür ist die PV-Anlage gut geerdet.

224 Bedachungsarbeiten

224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)

Sämtliche Leistungen für den Flachdachaufbau inkl. aller Zuschläge, Anschlüsse, Auf- und Abbordungen, Durchdringungen, Kehlen, Kanten, Abschottungen, Dilatationen, Schnitte und dgl., mechanische Befestigungen.
Dachaufbau EG, Balkon Nord OG und Balkonüberdachungen Attikageschoss: Bitumenabdichtung 1-lagig, XPS-Platten gefälzt 60 mm, Schutzvlies.
Aufbau Balkone OG West und Süd: Bitumenabdichtung 1-lagig.
Aufbau Terrasse Attikageschoss (Warmdach): bituminöse Dampfbremse, Gefälleisolation PUR Premium 80-130 mm, Bitumenabdichtung 2-lagig, Trennvlies.
Dachaufbau Hauptdach: Beton im Gefälle, bituminöse Dampfbremse, PU alukaschiert 140 mm (Vordachbereiche 60 mm), Bitumenabdichtung 2-lagig, Trenn- und Drainagevlies, Rundkies 40 mm.
Flüssigkunststoffanschluss bei allen Fenstertüren und Türen und An- und Abschlüssen, wo benötigt.

224.3 Glaseinbauten in Flachdächer

Oberlicht bei Du/WC Attika mit Velux-Flachdachfenster ca. 80 x 80 cm, motorisch öffenbar, inkl. Regensensor.
3-IV Verglasung, Rahmen Holz, weiss beschichtet.
Solar betriebene Markisette mit Funktaster.

224.5 Feinsteinzeugbeläge auf Balkonen und Terrassen

EG, OG und Attikageschoss: Feinsteinzeugplatten 20 mm, 600 x 600 mm, auf Stelzlager montiert. Materialtyp gemäss Vorgaben Architekt. CNS-Einlaufroste bei Fenstertüren, wo benötigt.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

226 Verputzte Aussenwärmedämmung

240 mm Steinwolleisolation Typ 3, auf Backsteinmauerwerk gedübelt und geklebt. Im Sockelbereich feuchteunempfindliche XPS-Platten.
Netzeinbettung. Abrieb mineralisch, eierschalenfarben, mit Besenstrich mit horizontaler Struktur. Fensterleibungen verputzt.
Zusätzlich 1 Anstrich mit Mineralfarbe. Kantenschutzprofile, Tropfkantenprofile, Anputzen an alle anderen Materialanschlüsse, Fugen wo nötig. Bei ins Terrain hineinlaufenden Putzflächen Sockelputz bis auf min. 30 cm Höhe.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

228.2 Raff-Lamellenstoren

Verbundraffstoren aus Aluminium, einbrennlackiert Farbton nach Angabe Architekt (graubraun) Lamellenbreite 90 mm, elektrische Antriebe für sämtliche Storen mit Steuerung für Wind, Regen manueller und standby Betrieb. Endschiene, Anschlagwinkel und seitliche Führungsschienen (mit Geräuschdämpfungseinlage) aus strang-gepresstem Aluminium, eloxiert.

228.3 Sonnenstoren

Knickarmmarkisen bei Wohnen/ Essen Attikageschoss. Elektrische Antriebe für sämtliche Storen mit Steuerung für Wind und Regen. Manueller und Standby Betrieb. Acrylstoff, UV-beständig nach Auswahl Architekt aus Unternehmerkollektion. Wettergeschützte Ausführung in Metall-Kassetten unter Betonvordächer montiert. Sämtliche Metallteile in gemäss Farbkonzept Architekt.
Senkrechtmarkisen mit Metallkassetten bei den Sitzplätzen Süd und West EG und Balkonen West OG mit Stoff aus Kollektion Screen oder Soltis.

23 Elektroanlagen (Konzeptbeschrieb)

232 Starkstrominstallationen

Haupterschliessung: Für den Neubau wird ein Leistungsbedarf von ca. XX kW erwartet. Es wird ein Neuanschluss an den Elektrokasten in der Weiherhofstrasse direkt vor der Parzelle erstellt.

Schwachstrom: Es erfolgt ein Neuanschluss mittels Glasfaser.

Die Hauptverteilung ist im Technikraum vorgesehen.
Steigzonen: Gemäss Elektrokonzept, mit Verteilkasten in jeder Wohnung.

Allgemeine Bereiche: Licht mittels Bewegungsmeldern. Genügend Steckdosen in den Gängen, im Veloraum und im Treppenhaus.

Wohnungen: Lichtschalter mit Spots im Entrée, den Gängen, Treppenhäusern, Küchen und Bädern. In den Zimmern und im Wohnbereich gibt es Anschlüsse für Deckenleuchten. Bei den Balkonen bzw. Sitzplätzen gibt es jeweils eine geschaltete Deckenleuchte und eine Aussensteckdose. Jedes Zimmer mit 3 Steckdosen.
Für Stehleuchten ist in den Zimmern und im Wohnzimmer jeweils eine geschaltete Steckdose über einen Schalter bedienbar. Alle Storen sind motorisch und mit Tastern bedienbar. Alle weiteren Anschlüsse gemäss detailliertem Elektroplan.
Für Telefon, TV, PC sind für jede Wohnung zwei LAN-System ausgebaut.

Jeder Tiefgaragenplatz ist vorbereitet für einen Anschluss für Elektrofahrzeuge. Energiemanagement für die Steuerung zur Betankung der Fahrzeuge vorinstalliert.

233 Leuchten und Lampen

Die Leuchten sind vorgegeben gemäss dem Beleuchtungskonzept.
Sämtliche Lampen in LED-Technik. Gesamtes UG mit LED-Röhren. Einbauspots im Treppenhaus, in den Entrées, Gängen, wohnungsinternen Treppenhäusern, Küchen und Bädern. Deckenleuchten bei den gedeckten Sitzplätzen und den Balkonen. Deckenspots beim Hauszugang, beim Tiefgaragentor und beim Zugangsweg UG auf der Nordseite. Aussentreppe Wohnung 4 mit Wandeinbauleuchten. Hauptzugang, Zugangsweg Wohnung 4 und Weg zum Spielplatz am Bach mit Pollerleuchten.

238 Gebäudeautomation
Steuerung und Energiemanagement für Heizung, Lüftung, Photovoltaik, Betankung Elektrofahrzeuge, ZEV, Warmwasser und Kaltwasser mit Einbindung aller Komponenten.

239 Photovoltaikanlage Flachdach
PV-Anlage mit ca. 123 Paneelen 100x165 cm auf dem Dach, auf Tragständer montiert. Total ca. 206 m2 mit einer Leistung von ca. 40 kWp.
Kabeltrassee zum Wechselrichter bzw. zu den Wechselrichtern im Untergeschoss.

24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlagen

242 Heizungsanlage
Wärmepumpe mit Erdsonden für Heizenergie und Warmwasser.
Zusätzliche Wärmespeicherung in den Betondecken und mittels Wasserspeicher, dadurch Verbrauchsoptimierung. Aussenfühler auf der Nordseite des Gebäudes.
Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Beheizung der Betondecken (grosse Speichermasse) mit Regelung über einen Referenzraum (Wohnraum). Der Wärmeverbrauch wird für jede Wohnung separat gemessen.

244 Lüftungsanlage
Abluftventilatoren in den gefangenen Bädern und Nassräumen mit Zuluftkanälen mit Klappen über die Fassade.
Ansonsten natürliche Lüftung über die Fenster.

25 Sanitäranlagen

251 Sanitärapparate

251.1 Allgemeine Sanitärapparate
Lieferung der Sanitärapparate durch Sanitärinstallationsfirma nach Auswahl der Käufer. Budgetpreis brutto inkl. Mwst. gemäss separater Grundofferte für jede Wohnung.
Die Montage der Apparate gemäss Standardbemusterung ist im Wohnungspreis inbegriffen.

251.2 Duschentrennwände
Standard-Glastrennwände aus ESG-Glas und Befestigung mit Chromstahlprofilen.
Alle Trennwände sind im Preis inbegriffen und durch den Architekten vorgegeben.

251.3 Waschmaschinen und Tumbler
Lieferung und Montage von Waschmaschine und Trockner als Turm.
Typ Waschmaschine: V-ZUG Waschautomat Adora V2000, 8 kg
Typ Wäschetrockner V-ZUG Wärmepumpentrockner Adora V2000, 7 kg

251.4 Secomat und Leinen
Secomat im Trocknungsraum UG, mit Abwasseranschluss.
Leinensystem für optimale Wäschetrocknung.

251.5 Feuerlöscher
Gemäss Brandschutzkonzept, mindestens aber 1 Feuerlöscher im UG.

252 Pumpenanlage Schmutzwasser
Pumpschacht im Technikraum gemäss Entwässerungskonzept. Zwei Pumpen für Wechselbetrieb, vollautomatische Steuerung.

253 Sanitär-Vorwandsysteme
Duofix-System für die Montage der Apparate. Beplankung mit grünen Gipskartonplatten 18 mm. Ausflockung mit Steinwolle.

254 Sanitärinstallationen
Sämtliche Installationen für Kalt- und Warmwasser, Schmutzwasser und Regenwasser gemäss SIA-Normen und Sanitär-Installationsplänen, in Vorwänden oder in Betondecken eingelegt.
3 Wasserhähne für Allgemeinverbrauch im UG und beim Hauszugang. Wohnungen 1, 2 und 4 mit einem frostsicheren Aussenwasserhahn. Attikawohnung mit 2 frostsicheren Aussenhähnen.

256 Wasserbehandlung
Für eine langlebige Sanitäranlage und gutes Trinkwasser werden folgende Komponenten installiert:
Entkalkungsanlage auf Salzbasis im Technikraum UG.
ISB-Kalkwandler (ION Scale Buster) gegen Korrosion und Kalkablagerungen.
Gegen Aufpreis: Umkehrosmoseanlage WB 40 mit Wasserbelebung in der Küche installiert. Damit werden alle Salz-, Medikamenten- und Pestizidrückstände herausgefiltert und ein gesundes, energetisiertes Trinkwasser erzeugt.
Sämtliche Komponenten sind auf Langlebigkeit ausgelegt.
Infos: www.das-trinkwasser.ch

258 Kücheneinrichtungen
Küchenplan gemäss Detailplan Architekt, Ausführung gemäss Auswahl Bauherrschaft. Die Standardküche umfasst folgendes:
Kühlschrank, Backofen, Combisteamer ohne Wasser bzw. Abwasseranschluss, Elektrokochfeld mit Dunstabzug nach unten, Geschirrspüler.
Material innen in kunstharzbelegten Spanplatten, Türen in Feinstruktur-Oberfläche, Arbeitsplatten aus Feinsteinzeug. Rückwand in lackiertem Glas. Griffe in Chromstahl gemäss Standard Unternehmer.
Budgetpreis brutto, inkl. Mwst. und körperschallhemmender Montage gemäss separater Grundofferte für jede Wohnung.

26 Transportanlagen

261 Aufzugsanlage
Personenaufzug mit maximaler Belastung von ca. 630 kg mit elektrischem Antrieb. Kabinenmasse Breite 1.10 m, Tiefe 1.40 m und Höhe 2.10 m. Schachtmass 160 x 195 cm. Ohne Liftüberfahrt. Innenausstattung der Wände, Decke und Boden nach Auswahl Architekt aus Unternehmerkollektion. Kabinentableau an Seitenwand aus Edelstahl mit Drucktasten, Digitalanzeige, Türenbreite mind. 0.90 m. Automatische Teleskop-Schiebetüren aus einbrennlackiertem Stahl. Gästesteuerung Wohnung 7.

27 Ausbau I

271 Gipserarbeiten

271.0 Spezielle Gipserarbeiten

Wandisolation bei Treppe UG, Lift und Keller zu Tiefgarage mit Steinwolle 60 mm, bzw. XPS im Sockelbereich. Inkl. vollflächige Netzeinbettung zum Streichen.
Ausbildung Kellerabgang beim Treppenhaus Wohnung 4 mit Holzständern, Steinwolleisolation und Fermacellplatten, gespachtelt zum Streichen.

271.1 Innere Verputzarbeiten

Treppenhaus: Keine Oberflächenbehandlung. Hobbyräume und Wände zu Tiefgarage mit Netzeinbettung zum Streichen.
Die inneren Oberflächen der Wohnungen sind hoch atmungsaktiv und regulieren die Feuchtigkeit in allen Räumen. Dadurch entsteht ein sehr angenehmes und gesundes Wohnklima.
Wände: Grundputz auf Kalkbasis, Deckputz Feinabrieb aus Kalk.
Decken: Kalkglätte zum Streichen.
Inkl. aller Netzeinbettungen, Kantenschutzprofile, Dilatationsprofile, An- und Abschlussprofile, Schwedenschnitte usw., welche für eine einwandfreie Ausführung der Arbeiten benötigt werden.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten

Staketengeländer ohne Traverse, feuerverzinkt, bei Tiefgaragenabfahrt, Zugangsweg im Norden UG und bei der Aussentreppe Wohnung 4.
Handlauf in Chromstahl auf Stahlpfosten bei Hauszugang und beim Treppenweg zum Bach hinunter.
Ganzglasgeländer bei allen Balkonen und Terrassen und französischen Balkonen. VSG-Glas, transparent, in Aluminiumprofile gesteckt.
Sichtschutzwände aus VSG-Glas mit Mattfolie, in Profile oder Halterungen aus Edelstahl in Beton bzw. Mauerwerk befestigt.
Zugangstürchen zu Terrasse Wohnung 1 aus Metallprofilen und Türblatt aus Metall, einbrennlackiert, ca. 100 cm hoch.
Geländer Treppenhaus für Wohnungserschliessung mit Chromstahlstäben, an Treppenstirnen befestigt.
Treppengeländer Wohnung 1 mit VSG-Glasscheibe beim Rücklauf und als Absturzsicherung bei den Treppenläufen. CNS-Handlauf an Wand entlang bei allen Treppenhäusern.
Briefkastenanlage mit Ablage aus Aluminium, an Wand montiert. Briefkasten Wohnung 4 mit separatem Briefkasten auf Stahlpfosten montiert.
Glasdach mit 100 cm Ausladung beim Eingang Wohnung 4.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

Alle Türen im UG als Rahmentüren mit Türblatt aus massiver Spanplatte, kunstharzbeschichtet. Brandschutzausführung gemäss Brandschutzkonzept.
Wohnungseingangstüren mit Spion, Dreipunkteverrriegelung und Sicherheitsschild. Alle Innentüren EG-Attikageschoss als Stahlzargentüren, raumhoch. Türblatt massive Spanplatte, kunstharzbeschichtet. Farbton gemäss Farbkonzept Architekt.

273.1 Schränke, Möbel

Garderobenmöbel/ Einbauschränke innen und aussen kunstharzbeschichtet, Farbton gemäss Wunsch Käuferschaft.

Sanitärmöbel für Bad und Dusche/WC nach Wunsch Käuferschaft.
Budget für Schränke und Möbel gemäss Grundofferte für jede Wohnung.

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten
Fenstersimse Spanplatten, kunstharzbeschichtet, weiss. Diverse Kleinarbeiten wie Deckleisten usw.

275 Schliessanlage
Schliessanlage gemäss Schliessplan mit Zylinderschlössern und Steckschlüsseln KABA 20 oder Keso, für alle Wohnungseingangstüren, die Haupteingangstüre, Kellerausgangstüren, Seitentüre in Garagentor, Kellerräume, Technikraum, Hauswartraum, alle Briefkästen und Gartentür Wohnung 4.

280 Ausbau II

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsböden
Hartbetonüberzug im gesamten Untergeschoss.
Liefern und Verlegen der Wärme- und Trittschalldämmungen:
UG und EG: Trittschalldämmung Mineralwolle 30 mm, PU alukaschiert 140 mm
OG und Attika: Schiftung EPS 20 mm, Trittschalldämmung Mineralwolle 20 mm.
Schwimmende Zementunterlagsböden im UG, EG, OG und Attika mit Beimischung von Pneumatit. Stellstreifen und PE-Folie an den Wandanschlüssen hochgezogen, durch Bodenleger abgeschnitten.

281.1 Fugenlose Bodenbeläge
Gesamtes Treppenhaus mit Korridoren und Vorplätzen mit Steinteppich, Marmor natur.
Auf Käuferwunsch: Budgetpreis fertig verlegt 150.-/m2 inkl. Mwst., inkl. aller An- und Abschlüsse, Fugen und Abdeckungen gemäss Auswahl Käuferschaft.

281.2 Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.
Schmutzschleusenteppiche auf dem Liftboden, beim Eingang im UG und beim Eingangskorridor EG

281.5 Plattenarbeiten
Material: Feinsteinzeuplatten gemäss Auswahl durch Käuferschaft.
Budgetpreis Boden- und Wandbelag fertig verlegt 150.-/m2 inkl. Mwst., inkl. Sockeln, Fugen und Profilen, Abdecken. Auswahl durch Käuferschaft.
Wandplatten im Dusch- und Badewannenbereich bzw. zwei Raumseiten raumhoch.
Abdichtung von Duschenböden und Wänden.

281.7 Bodenbeläge in Holz
Budgetpreis fertig verlegt 150.-/m2 inkl. Mwst., inkl. Sockeln, Fugen, Anschnitten, Abdecken usw. Erstbehandlung mit Pflegeöl vor Bezug. Auswahl durch Käuferschaft.

285 Innere Oberflächenbehandlungen

285.1 Innere Malerarbeiten
Diffusionsoffene, ökologisch einwandfreie Farben für Wände und Decken. Standard weiss gebrochen. Rahmen von Türen im UG mit Acrylfarbe. Stahlzargen lackiert.

Die Vordachuntersichten im Attikageschoss und die Balkonuntersichten werden weiss bzw. lichtgrau lasiert.

285.2 Parkplatzmarkierungen
Markierung der Parkplätze in der Tiefgarage inkl. Nummern und Rollstuhlparkplatz mit Bodenfarbe. Aussen werden keine Bodenmarkierungen angebracht.

286 Bauaustrocknung
Bauaustrocknung mittels Entfeuchtungsgeräten, inkl. Unterhalt, falls nötig.

287 Baureinigung (Gebäude und Umgebung)
Rohbaureinigung vor Übergabe an Innenausbau. Schluss-Baureinigung für alle Geschosse mit sämtlichen Räumen, Einbauten und technischen Installationen, sowie Dachflächen und der Umgebung mit allen Zugängen, Plätzen, Abstellflächen, Wegen und Grünanlagen.

29 Honorare
Sämtliche Honorare für den Standardausbau sind enthalten.

291 Architekt
Planung, Koordination, Bauleitung, Bauabrechnung, Dokumentation aller Arbeiten, welche zur Erstellung der Baute notwendig sind. Leitung der Garantiearbeiten. Inbegriffen ist ein gemeinsamer Besuch mit dem Architekten bei der Inhaus (Sanitärartikel), dem Küchenbauer, der Plättli Ganz und dem Parkettlieferanten. Für Änderungswünsche wie Grundrissänderungen, Umplatzierungen von Apparaten und weitergehenden Beratungen wird ein Honorar von 170.- inkl. Mwst. erhoben.

292 Bauingenieur
Vordimensionierung, Ausschreibung Ortbetonbau, Ausführungspläne, Eisenlisten, Baukontrollen, Überprüfung der Baugrube.

293 Elektroplaner
Projektpläne, Ausschreibung, Erstellen der Ausführungspläne, Dokumentation,

294 HLK-Ingenieur
Energiekonzept, Energienachweis, Ausschreibungsunterlagen erstellen, periodische Kontrollen der Ausführung.

295 Sanitäringenieur
Entwässerungskonzept, Projekt- und Ausführungspläne, Ausschreibungsunterlagen, periodische Kontrollen der Ausführung.

296 Spezialisten

296.0 Bauphysiker
Überprüfung der Konstruktionen bezüglich Wärme und Feuchte. Erstellen des Konzepts für Schall und Akustik.

296.2 Brandschutzplaner
QS 1, Erstellen der Brandschutzpläne und des Brandschutzkonzepts. Ausführungskontrolle.

4 Umgebung

42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten

Sämtliche Gärtnerarbeiten gemäss Umgebungsplan.
Baustelleneinrichtung für sämtliche Arbeiten.
Versetzen der bestehenden Kalkstein Blockwürfe (ca. 70 m2 in der Ansicht) auf die Nordseite, inkl. Entfernen von Magerbetonresten und Neuversetzung in Magerbeton.
Komplette Gärtnerarbeiten, Nachplanieren der Rohplanie, Geländegestaltung, Anlagen der Vegetationsschicht, Bodenaufbereitung, erstellen der Reinplanie, Erstellung eines Weges zum Bach mit Sickerverbundsteinen. Zugangswege mit Betonverbundsteinen. Besucherparkplätze mit Verbundsteinen mit offenen Fugen. Bepflanzung und Ansaat. Bepflanzung: standortabhängig, einheimische Bepflanzung in Absprache mit Bauherrschaft. Buchenhecken bei den Wohnungen 2 und 4. Anpflanzgarantie, Rindermulch aus Schilf und Pflege für 1. Jahr (Garantie)
Errichtung mehrerer Scheiterbeigen mit Blechabdeckung gemäss Umgebungskonzept. Aufschichten der vor Ort geschnittenen Holzscheite.

422 Einfriedungen

Zäune mit Maschendraht entlang der westlichen Parzellengrenze.
Verzinkte Stahlpfosten in mit Beton ausgegossene Fertigbetonrohre versetzen, Drähte spannen und Maschendrahtgeflecht einsetzen.
Einfriedung beim Zugang zur Wohnung 4 mit rostigen Stahlblechen, inkl. Gartentüre mit Zylinderschloss.

423 Spielplätze

Einrichten eines Kinderspielplatzes in der Ebene unten beim Bach. Berücksichtigung des Gewässerabstandes. Einbau eines Aufprallschutzes, Liefern und Montieren der Spielgeräte: Sandkasten, Schaukel, Turngerät
Errichtung einer Feuerstelle mit Chromstahl – Dreibein mit Grillrost, Sitzbänke aus Holz.

491 Landschaftsarchitekt

Erstellung des Umgebungsplanes für die Baueingabe.

5 Baunebenkosten und Übergangskonten

51 Gebühren

511 Bewilligungen, Baugespann

Kosten für sämtliche Bewilligungsgebühren.

512 Anschlussgebühren

512.0 Kanalisation

1.5 % auf Standardausbau inbegriffen. Durch einen erhöhten Ausbaustandard verursachte Mehrkosten werden verrechnet.

512.3 Elektroanschlussgebühr

Gemäss Angaben Elektra Stadt Wil.

512.4 Wasseranschlussgebühr
2.5 % auf Standardausbau inbegriffen. Durch einen erhöhten Ausbaustandard verursachte Mehrkosten werden verrechnet.

512.9 Anschlussgebühr Kabelfernsehen
Gemäss Angaben Netzbetreiber.

519 Ersatzbeitrag Schutzraum
Gemäss Berechnung Baueingabe.

52 Muster, Modelle, Verfielfältigungen, Plankopien

524 Vervielfältigungen, Plankopien
Nebenkosten für alle Kopien sämtlicher Fachplaner und des Architekten.

53 Versicherungen

531 Bauzeitversicherungen
Kosten für obligatorische Bauzeitversicherung GVA bis zur Abnahme/ Übergabe.

532 Spezialversicherungen
Kosten für Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung bis zur Abnahme/ Übergabe.

54 Finanzierung ab Baubeginn

542 Baukreditzinsen, Bankspesen
Anfallende Zinsen und Bankgebühren bis zur Schlüsselübergabe sind eingerechnet.

56 Übrige Baunebenkosten

563 Miete von fremdem Grund
Für die Benützung der Parzellen 537B, 1958B und 566B.

566 Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung
Aufrichtefest zusammen mit Planern, Handwerkern und Käufern.