

Baubeschrieb

Projekt: «B27», Bahnhofstrasse 27, Parzelle 104, 9242 Oberuzwil

Stand: Vorabzug Bauprojekt | 21. Februar 2024



1. Projektbeteiligte

Bauherrschaft / Vermarktung	Caso & Ritter AG Raiffeisenplatz 6, 9000 St. Gallen
Architekt	DS Architektur AG Widenweg 2, 9240 Uzwil
Bauleitung	Ottiger Partner Gebäudemanagement Flawilerstrasse 10. 9242 Oberuzwil
Bauingenieur	KG BauPlus GmbH Wittenwilerstrasse 39, 8355 Aadorf
Holzbauplaner	Blumer-Lehmann AG Alte Erlenhof 15, 9200 Gossau
Bauphysik	Mühlebach Partner AG Industriestrasse 26, 8404 Winterthur
Brandschutz	Mühlebach Partner AG Industriestrasse 26, 8404 Winterthur
HLKS-Planer	Eisenbart + Partner AG Bahnhofstrasse 34A, 8360 Eschlikon
Elektroplaner	RK-Vision GmbH Obere Bahnhofstrasse 52, 9500 Wil

2. Projektbeschreibung

2.1. Ort

Oberuzwil eignet sich als wunderbaren Wohnort für alle Generationen. Durch das breite Angebot der wirtschaftlichen, sozialen und medizinischen Institutionen, der Vereine, der Schulen sowie auch der allgemeinen Dienstleistungen im Dorf, ist für alle Interessen und Bedürfnisse der Bevölkerung bestens gesorgt.

Der Standort an der Bahnhofstrasse bietet sich für Alleinstehende, Paare und Familien als idealen Lebensmittelpunkt an und ist durch die Vorzüge seiner Lage besonders attraktiv. Zum Bahnhof in Uzwil gelangt man in einem achtminütigen Fussmarsch oder rund viertelstündlich ab der gegenüberliegenden Bushaltestelle mit dem Postauto, in 600m Nähe. Den Autobahnanschluss liegt von der Wohnstrasse aus in ca. 3km Nähe.

Kinder finden ihren Weg zum Kindergarten oder in die Primarschule in unter 400m und in die Oberstufe in rund 500m. Im Volg, in den Bäckereien oder in der Metzgerei kauft man bequem im schmucken Dorfkern mit hübschem Dorfplatz ein. Geschäfte können ebenso im Zentrum erledigt werden, sei es auf der Gemeinde, auf der Post oder auf der Bank. Das Naherholungsgebiet erstreckt sich in alle Richtungen und führt in überschaubarer Strecke in die umliegenden Gemeinden. Oberuzwil verwöhnt mit unzähligen Ideen für Ausgleich und Erholung, darunter Spaziergänge mit Waldromantik, Weiheridylle und Alpsteinaussicht sowie Spielplätze, ein naturnahes Freibad und Hallenbad.

2.2. Projektbeschreibung

An der Bahnhofstrasse 27 in Oberuzwil entsteht ein stattliches Mehrfamilienhaus in erstklassigem Stil mit 14 Eigentumswohnungen. Mit seiner ausdrucksvollen Architektur macht es mit seinem imposanten und doch rücksichtsvollen Auftritt auf sich aufmerksam. Mit dem Spiel der einzelnen Elemente seines Volumens, seinen Rückversätzen und Erkern gelingt es dem Bau, die Körnigkeit der umliegenden Gebäude aufzunehmen und sich harmonisch in seinen Kontext einzufügen. Die grosse und lange Fassade zur Strasse wurde so entworfen, dass sie den Strassenraum fasst und durch das ausgedehntere Vordach eine etwas opulenter Wirkung erzielt.

Mit den unterschiedlichen Wohnungsgrössen lassen sich die verschiedenen Bedürfnisse und Lebensformen aller Generationen bestens unter ein Dach bringen.

Von der geschmackvollen 3.5-Zimmerwohnung für Alleinlebende oder Paare, über die 4.5-Zimmerwohnungen für Kleinfamilien, die 5.5-Zimmerwohnungen für Familien bis zu den extravaganen Maisonette-Attika-Wohnungen im Dachgeschoss, bietet das Projekt «B27» eine breite Auswahl an Wohneigentum für alle Ansprüche.

Alle Wohnungen sind effizient organisiert, haben zweckmässige Grundrisse und auf ein Minimum reduzierte Korridorflächen. Die gut proportionierten Räume bieten viele Einrichtungsmöglichkeiten und lassen eine flexible Möblierung zu. Die Innenräume erscheinen hinsichtlich ihrer Farbtöne und der Materialisierung der einzelnen Bestandteile als eine harmonische und aufeinander abgestimmte Komposition.

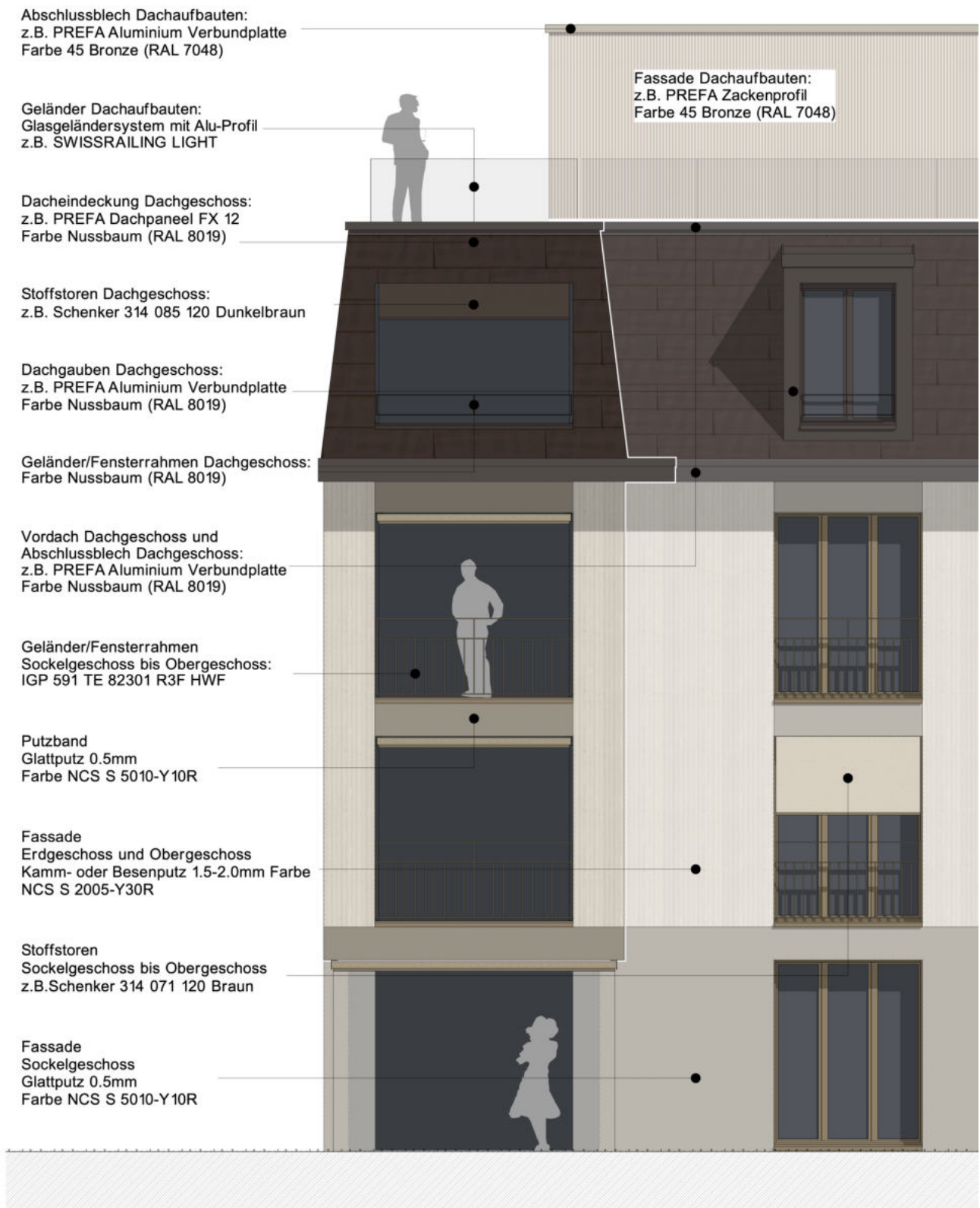
Der moderne Ausbaustandard mit erlesenen und hochwertigen Materialien überzeugt nebst seinen qualitativen Vorzügen auch mit seinem ästhetischen Ausdruck. Der grosse Wohnbereich ist architektonisch offen gestaltet, die grossen Fenster schaffen Weite im Innenraum. Die offene Küche mit ihrer imponierenden Kochinsel fungiert als Wendepunkt im ausgedehnten Lebensraum, welcher sich einträchtig aus den vier Elementen Wohnbereich, Essbereich, Küche und Loggia zusammenfügt. Mit jeweils 1-3 gleichwertigen Zimmern, einem Masterbedroom mit en Suite Bad, einer weiteren Nasszelle und einer ausgesprochen grosszügigen Wohnfläche wird ein einzigartiges Ambiente von Wohlgefühl geschaffen und jeder Komfort geboten.

Im Dachgeschoss befinden sich vier extravagante Wohnungen, welche sich ins Attika mit grosser Dachterrasse zu einer Maisonette ausdehnen. Die Raumeinteilung in diesen Wohnungen ist ähnlich wie bei denjenigen auf den anderen Geschossen, wobei sie zusätzlich über eine Innentreppe verfügen, welche ins zweite Geschoss, ins Attika, führt. In zwei Wohnungen ist jeweils eine Nasszelle und in den beiden anderen Wohnungen ein Zimmer mit einer Nasszelle vorzufinden. In den Attikas genießt man die Rundumsicht und ein Hauch Hotel-Feeling.

Grosse Kellerräume, sichere Einstellplätze in der Tiefgarage und viel Platz für Fahrräder gehören selbstverständlich zur Wohnung dazu. Bei Bedarf stehen diverse Disponibel zum Kauf zur Verfügung.

Es wird besonderen Wert auf eine solide Bauweise und die Wahl nachhaltiger Baumaterialien gelegt. Auch bei der Energiegewinnung wird Wert auf ökologische Lösungen geachtet. Beim «B27» wird eine Sole- Wasserwärmepumpe eingesetzt, wodurch zukünftige Bewohner über Jahre von einer hohen Energieeffizienz profitieren. An heissen Sommertagen können die Wohnungen mit dem Free-Cooling System und geringem Energieverbrauch einige Grad abgekühlt werden. Auf dem Dach wird ergänzend eine Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung installiert.

3. Farb- und Materialkonzept



4. Baubeschrieb

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei der Bauausführung haben folgende Punkte einen besonderen Stellenwert: Es werden ausschliesslich qualitativ einwandfreie Materialien verwendet. Bewährte Konstruktionslösungen werden priorisiert. Gebäudetechnische Installationen und Anlagen entsprechen bezüglich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit und Unterhalt den heutigen Anforderungen. Die Wärmedämmung erfüllt die Anforderungen der SIA 380/1:2016 und der Schallschutz die erhöhten Anforderungen der SIA 181:2020. Mittels Photovoltaikanlage wird Strom gewonnen und mit einer Sole-Wasserwärmepumpe (Erdwärmesonde) das Heizsystem versorgt. Änderungen sowie Abweichungen, welche aus rechtlichen, architektonischen oder anderen Gründen nötig sind, bleiben unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität und Quantität sowie des Ausbaustandards vorbehalten. Aufgeführte Produkte sind als Beispiele genannt und können durch qualitativ und optisch gleichwertige Produkte ersetzt werden.

4.2 Allgemeine Vorbehalte

Änderungen, die gegenüber dem Konstruktions- resp. Leistungsbeschrieb sowie den Plänen aus technischen, oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden, oder solche, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Ebenso behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen sowie Auflagen der Baubewilligung.

5. Baubeschrieb nach BKP

0 GRUNDSTÜCK

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

11 RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNGEN

101 Bestandsaufnahmen

Die umliegenden Gebäude und Strassen sind mittels Rissprotokoll und Fotodokumentation festzuhalten.

111 Rodungen

Die Parzelle 104 muss vor Baubeginn gerodet werden.

112 Abbrüche

Die Gebäude auf der Parzelle 104 muss vor Baubeginn abgebrochen werden. Sicherheits- und Schutzmassnahmen bezüglich Schadstoffe etc. müssen vorgängig abgeklärt werden.

13 RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNGEN

132 Zufahrt, Plätze

Zufahrten, Lager- und Parkplätze sind zu koffern.

136 Kosten für Energie, Wasser und dergleichen

Die Kosten bezüglich Baustroms / Wasser werden während der Bauzeit vom Ersteller getragen.

2 GEBÄUDE

21 ROHBAU 1

201 Baugrubenaushub

Humusabtrag und Lagerung auf Grundstück und Abfuhr des überschüssigen Materials auf Deponie. Inhalt des Materials ist zu prüfen und bei belastendem Material entsprechend der behördlichen Vorschriften entsprechend zu behandeln, entsorgen oder deponieren. Sicherheitsmassnahmen und Foundationen nach Vorgabe Bauingenieur und behördlichen Vorschriften.

- 211 Baumeisterarbeiten
- 211.0 Baustelleneinrichtung
 Komplette Baustelleneinrichtung, welche für die Realisierung des Projektes notwendig ist. Installationsplätze, sämtliche Maschinen, Kran, Geräte, Baracken, Elektro- und Sanitäreinrichtungen, Bautoilette bis Bauvollendung. Aufwendungen für Auf- und Abladung, Transporte und Unterhalt, Mietgebühren. Provisorischer Bauanschluss für Wasser-, Elektrisch- und WC-Anlage. Baustellenabschränkungen und Sicherungsmassnahmen nach Vorschriften der SUVA. Signalisation nach Vorschrift Baupolizei/Behörde.
- 211.1 Gerüste
 Alle erforderlichen Gerüste nach behördlichen Vorschriften, inkl. Abnahmeprotokoll. Ausführung als Arbeits- und Schutzgerüst gemäss SUVA-Vorschrift. Erstellen der Aufgangstreppen. Stellen der erforderlichen Schutzgeländer und Absturzsicherungen. Erstellen der erforderlichen Bockgerüste für die Maurerarbeiten. Lieferung, Montage, Miete, Demontage und Unterhalt, Vorhaltezeit nach Rohbauvollendung bis Abschluss der Fassaden, Dachdecker- und Spenglerarbeiten.
- 211.3 Baumeisteraushub
 Maschinen- und Handaushub für Streifenfundamente, örtliche Vertiefungen und Leitungsgräben, seitliche Deponie oder Abfuhr des überschüssigen Aushubmaterials in Deponie, inkl. Transport- und Deponiegebühren. Wieder einfüllen der Gräben und Vertiefungen inkl. notwendiger Materialien.
- 211.4 Kanalisation
 Kanalisation für Schmutz- und Meteorwasser nach behördlichen Vorschriften. Vor Objektübergabe werden sämtliche Kanalisationsleitungen bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation gespült und auf Video aufgenommen.
- 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten
 Statische Bemessungen, notwendige Abstützung während der Bauarbeiten und Erdbeben-Sicherheitsnachweis nach Angaben des Bauingenieurs.
- Tiefgarage / Sockelgeschoss (Erdberührte Decken/Wände)
 Bodenplatte in Stahlbeton auf Magerbetonsohle, Monobeton oder mit Zementüberzug. Der Boden ist im Gefälle auf den projektierten Schaft auszuführen. Wände, Stützen und Decken in Stahlbeton, Schalungstyp 2. Nutzlasten nach behördlichen Vorschriften.
- Abdichtung Tiefgarage / Sockelgeschoss
 Notwendigen Abdichtungen (gelbe oder weisse Wanne) gemäss Bauingenieur.
- Fundamente
 Einzel- und Streifenfundamente in Stahlbeton gemäss Bauingenieur.
- Sockel-, Erd-, Ober-, Dach- und Attikageschoss
 Die Decken in Stahlbeton, Oberfläche sauber abtalschiert. Aussen- und Innenwände gemäss Bauingenieur, Schalungstyp 2. Sämtliche Aussenräume im Gefälle. Nutzlasten nach behördlichen Vorschriften; Wohnungen 200kg/m², Aussenräume; 300kg/m², ausgenommen Bereich eines allfälligen Whirlpools gemäss Bauingenieur.
- Treppenhaus
 Wände, Decken und Liftschacht in Stahlbeton, Schalungstyp 2. Anforderungen wie beispielsweise die Art der Schalelemente, Kanten oder allfällige Verfahren ist durch die Verkäuferschaft zu definieren. Treppen in Ortsbeton oder vorgefertigten Stahlbetonelementen. Die Wände in Beton bleiben sichtbar.
- 211.6 Maurerarbeiten
 Aussenwände Backstein 17.5cm, wo nötig Stahlbeton 18cm, nach Angaben Bauingenieur. Innenwände Backstein, nach Angaben Architekt. Wohnungstrennwände Stahlbeton. Versetzen von Stahlton- und Betonstürzen nach Angaben Bauingenieur. Spitz- und Zuputzarbeiten von Aussparungen und Schlitzen.

Aufbringen von allfälligen Noppenfolien auf erdberührte Aussenwände. Erstellen und Zumauern von Installationsschächten. Allfällige Dilatationsfugen werden sichtbar ausgeführt.

214 Montagebau in Holz
Aussenwandelemente im Dachgeschoss werden als hinterlüftete Fassade und die beiden Dachaufbauten im Attikageschoss als Warmdach ausgeführt.

214.1 Aussenwand (Dachgeschoss)

PREFA Dachpaneel FX.12	10mm
Lattung	24mm
Konterlattung/Hinterlüftung	45mm
Unterdachfolie	7mm
Weichfaserplatte	40mm
Sparren/Wärmedämmung	200mm
Dreischichtplatte, weiss gestrichen	27mm

214.1 Aussenwand (Attika)

PREFA Zackenprofil	22mm
Lattung	30mm
Unterdachfolie	7mm
Weichfaserplatte	40mm
Sparren/Wärmedämmung	220mm
OSB-Platte	15mm
Lattung/Installationsraum	27mm
Dreischichtplatte, weiss gestrichen	27mm

214.1 Dachaufbau (Attika)

Photovoltaikanlage	
PREFA Prefalz	7mm
Dreischichtplatte	27mm
Lattung	30mm
Unterdachfolie	7mm
Weichfaserplatte	40mm
Sparren/Wärmedämmung	220mm
OSB-Platte	15mm
Lattung/Installationsraum	27mm
Dreischichtplatte, weiss gestrichen	27mm

22 ROHBAU 2

221 Fenster, Türen, Tore

221.1 Fenster Holz/Alu

Typ: Holz-/Alu-Fenster, 3-fach Isolierverglasung, Glas Ug=0.6 W/m²K, nach SigaB-Richtlinien.

Rahmen: Innen; Weiss, RAL 9010
Aussen; IGP 591 TE 82301 R3F HWF und RAL 8019 im Dachgeschoss

Flügel: Innen; Weiss, RAL 9010
Aussen; IGP 591 TE 82301 R3F HWF und RAL 8019 im Dachgeschoss

Öffnungen: Grössen und Öffnungsarten wird durch die Verkäuferschaft bestimmt

Wetterschenkel: Aluminium, pulverbeschichtet; IGP 591 TE 82301 R3F HWF und RAL 8019 im DG

Abdichtung: Mit Dichtungsband aussen abgeklebt

Dachfenster/RWA

Typ: Glasoberlicht mit Flach- oder Bogenglas

Öffnungen: nach behördlichen Vorschriften

- 221.6 Aussentüren, Tore
Hauseingangstüre aus Metall
Material/Farbe: Metall/IGP 591 TE 82301 R3F HWF
Seitenteil: Glasfeld, Glas Ug=0.6 W/m²K, nach SigaB-Richtlinien.
Beschläge: Wird durch die Verkäuferschaft bestimmt
Rosette/Schloss: Aussenrosette/Einsteckschloss mit Kaba-Ausschnitt
Türschliesser: Gleitschienen-Türschliesser mit Feststellung
Türöffner: Elektrischer Türöffner für Entriegelung ab Gegensprechanlage in den Wohnungen.
- Garagentor aus Metall
Material/Farbe: Metall/IGP 591 TE 82301 R3F HWF
Art: Kipptor nicht ausschwingend, Torfüllung wird durch die Verkäuferschaft bestimmt
Steuerung: Handsender, elektrisch (1 Handsender pro Parkplatz)
- 221.9 Briefkästen
Im gedeckten Eingangsbereich mit Metallrahmen, halb eingelassen in Wand. Aluminium pulverbeschichtet, Farbe IGP 591 TE 82301 R3F HWF, Zylinder für Hausschlüssel.
- 222 Spenglerarbeiten
Sämtliche für die Flachdacharbeiten notwendige Spenglerarbeiten (Einfassungen, Abdeckungen, Rinnen, DW-Fallrohre), Farbe Nussbraun (RAL 8019). Blechstärken nach den örtlichen Gegebenheiten und Konstruktionsanforderungen. Notüberläufe mit genügender Abtropflänge.
- 224 Bedachungsarbeiten
224.1 *Flachdach begrünt (oberhalb Loggien)*
- | | |
|--|-------|
| <i>Extensive Begrünung</i> | 150mm |
| <i>Schutzbahn mit Drainagenfunktion</i> | 20mm |
| <i>Polymerdichtungsbahn, vollflächig aufgeschweisst, 2-lagig</i> | 10mm |
| <i>Wärmedämmung im Gefälle, PIR alukaschiert</i> | 180mm |
| <i>Polymerdichtungsbahn, vollflächig aufgeschweisst, 1-lagig</i> | 3.5mm |
| <i>Stahlbeton</i> | 260mm |
- 224.1 *Attikaterassen*
- | | |
|--|---------|
| <i>Feinsteinzeugplatten</i> | 20mm |
| <i>Stelzlager mit Fugenkreuz</i> | 20-80mm |
| <i>Schutzbahn UV-beständig</i> | 1mm |
| <i>Filterlage</i> | 1mm |
| <i>Polymerdichtungsbahn, vollflächig aufgeschweisst, 2-lagig</i> | 10mm |
| <i>Wärmedämmung im Gefälle, PIR alukaschiert</i> | 180mm |
| <i>Polymerdichtungsbahn, vollflächig aufgeschweisst, 1-lagig</i> | 3.5mm |
| <i>Stahlbeton</i> | 260mm |
| <i>Weissputz gestrichen</i> | 5mm |
- 225 Spezielle Dichtungen/Dämmungen
Abdichtungen von Konstruktions- und Dilatationsfugen mit dauerelastischem Kitt respektive Fugenbänder.
Abdichten von Anschlussfugen. Brandschutzverkleidungen und Abschottungen nach behördlichen Vorschriften, respektive Vorgaben Brandschutzexperten.
- 225.4 Brandschutz
Brandschutzmassnahmen nach kantonalen und kommunalen Vorschriften.
- 226 Fassadenputze
226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung
Fassade mit Aussenwärmedämmung in Mineralwolle, verputzt. Die Aussenwärmedämmung wird mit

Systemherstellergarantie erstellt. Grundputz mit Armierungsgewebe, Sockeldetails und Anschlüsse unter Terrain gegen aufsteigende Feuchtigkeit, mittels Trennschnitt (Kapillarschnitt) mit Fugenabdichtung über Terrain, geschützt. Sockelbereich mit extrudierten Polystyrol-Hartschaum (XPS).
Fensterbänke mit Aufbordung in Aluminium, beschichtet in Farbe IGP 591 TE 82301 R3F HWF.

227 Äussere Oberflächenbehandlungen

227.1 Äussere Malerarbeiten

Sämtliche Malerarbeiten in NCS S2005-Y30R sowie NCS S5010-Y10R.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

228.2 Vertikalmarkisen

Typ/Farbe: Stoffmarkise/z.B. 314 071 120 von Schenker

Bedienung: Elektrisch, mit Wandtaster

Anzahl: bei sämtlichen Fenstern

228.3 Aussenvorhang bei Wohnung 0.A

Typ/Farbe: Stoffvorhang/z.B. 314 071 120 von Schenker

Anzahl: unterhalb auskragender Loggia

23 ELEKTROANLAGEN

230 Elektroanlagen

Generell gelten die Elektropäne als Ausbaustandard. Die gesamte Elektroinstallation wird nach den Vorschriften der Stark- und Schwachstromverordnung, der NIN, den örtlichen WV, nach den Leitsätzen des SEV, der SUVA und des VKF erstellt.

Allgemeine Installationen

Die Sonnerie und Gegensprechstelle ist direkt neben dem Haupteingang vorgesehen. RWA nach behördlichen Vorschriften.

Sockelgeschoss

Im Sockelgeschoss befindet sich das Elektro-Haupttableau. Von diesem Tableau werden alle Wohnungen separat erschlossen. Der Stromverbrauch der einzelnen Wohnungen und der Allgemeinräume werden mittels Einzelzählern erfasst.

Installationen/Zuleitungen

Die Installationen werden im Untergeschoss, sowie in den Nebenräumen als Aufputzinstallation (AP), zum Teil mit Elektrotrasse und in den Treppenhäusern sowie den Wohnungen als Unterputz-Installation (UP) ausgeführt.

239 Photovoltaikanlage

Dimensionierung der PV-Anlage mit den dafür nötigen Sekuranten gemäss Fachplaner. Die Anlage ist mit einer minimalen Neigung auszuführen.

24 HEIZUNGS-, LÜFTUNGS- UND KLIMAAANLAGEN

242 Wärmeerzeugung

Die Wärmeerzeugung wird mittels Erdsonden-Wärmepumpe sichergestellt. Hersteller, Typ und Leistungsanforderung nach behördlichen Vorgaben und Vorgabe des Heizungsplaners. Eine Free Cooling-Funktion wird vorgesehen.

243 Wärmeverteilung

Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung (Niedertemperatur). Pro Wohnung wird jeweils ein Verteiler installiert. Die Raumtemperatur wird pro Raum durch elektrische Raumthermostaten reguliert. Die Thermostaten wirken auf die thermischen Antriebe am Verteiler.

- 244 Lüftungsanlagen
Die Räume verfügen über einen Abluftventilator mit Ultra-Silence-Technologie und einem Dauerfilter.
Ausgenommen sind Räume mit einem öffnenden Fenster.
- Untergeschoss / Sockelgeschoss (Erdreich)
Nach behördlichen Vorschriften und Vorgabe des Lüftungsplaners.
- 25 SANITÄRANLAGEN
- 251 Sanitärapparate
Die Apparate sind für jede Einheit bei der Firma Hans Eisenring AG separat zu bemustern.
Apparatenstandorte durch die Verkäuferschaft bestimmt. Budgetpreise Brutto, inkl. MwSt.
- | | |
|--|--------------|
| 3.5 Zimmerwohnung je: | 20'000.- CHF |
| 4.5 Zimmerwohnungen je: | 22'000.- CHF |
| 5.5 Zimmerwohnungen je: | 22'000.- CHF |
| 3.5 Zimmer-Attika-Maisonette-Wohnung: | 22'000.- CHF |
| 4.5 Zimmer-Attika-Maisonette-Wohnungen je: | 26'000.- CHF |
| 5.5 Zimmer-Attika-Maisonette-Wohnung: | 26'000.- CHF |
- Duschtrennwände werden als Walk-in-Lösung mit 10mm dicken Glas ohne Haltestange ausgeführt und sind vom Apparatbudget ausgenommen. Ausführungsdetails werden durch die Verkäuferschaft bestimmt.
- 252 Spezielle Sanitärapparate
Waschturm pro Einheit. Mindestens Energieeffizienzklasse A, Waschmaschine mit 1400U/min.
Der Trocknungsraum wird zusätzlich mit einem Secomat & Wäschehängesystem ausgestattet.
- 254 Sanitärleitungen
Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Erdsonden-Wärmepumpe. Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen werden in korrosionsbeständigen Materialien ausgeführt. Sichtbare Leitungen in Metall, in Wand- und Decken eingelegte Leitungen in Kunststoff. Die Warm- und Kaltwasserversorgung wird zu den Wandverteiltern der Geschosse geführt. Die Warmwasserverteilungen werden mit einem Zirkulationssystem erstellt. Komplette Dämmung der Sanitärleitungen gegen Schwitzwasserbildung, Wärmeverlust sowie Schallübertragung auf das Mauerwerk. Abwasserleitungen aus Kunststoff-Silentrohre zu den Kanalisationsleitungen geführt.
- 255 Dämmungen Sanitärinstallation
Zur Schalldämmung werden die Installationen in gedämmte Vorwände verlegt. Zuleitungen zu den Verbrauchern werden in Metallplastrohre ausgeführt.
- 258 Küche
Lieferant ist die Hans Eisenring AG. Budgetpreise Brutto, inkl. MwSt.
- | | |
|--|--------------|
| 3.5 Zimmerwohnung je: | 30'000.- CHF |
| 4.5 Zimmerwohnungen je: | 36'000.- CHF |
| 5.5 Zimmerwohnungen je: | 36'000.- CHF |
| 3.5 Zimmer-Attika-Maisonette-Wohnung: | 36'000.- CHF |
| 4.5 Zimmer-Attika-Maisonette-Wohnungen je: | 40'000.- CHF |
| 5.5 Zimmer-Attika-Maisonette-Wohnung: | 40'000.- CHF |
- 26 TRANSPORTANLAGEN
- 261 Aufzüge
Rollstuhlgängiger Personenaufzug für 8 Personen / 630kg. Elektromechanischer Lift mit Notruf- und Fernüberwachungssystem. Zugang zu allen Ebenen inkl. Tiefgaragenebenen.
- 27 AUSBAU 1
- 271 Gipserarbeiten
Bis auf Wände und Decken in der Tiefgarage und Kellerräumen sowie die Treppen/Podeste werden sämtlich Wände und Decken wie folgt ausgeführt:

Wände

Sämtliche Wände werden auf den Grundputz mit einem Feinabrieb 1.0mm, gestrichen oder gespritzt. In den Nasszellen Grundputz zur Aufnahme von keramischen Platten oder Abrieb. Ausführungsdetails werden durch die Verkäuferschaft bestimmt.

Decken

Haftbrücke, einschichtiger Weissputz, gestrichen oder gespritzt. Ausführungsqualität Q3 (bei Streiflicht können sichtbare Arbeitsspuren und Schattenbildungen auftreten). Vorhangschienen eingelassenen, 2-läufig.

272

Metallbauarbeiten

Sämtliche Geländer und Absturzsicherungen werden nach Norm BFU ausgeführt. Balkongeländer und Fenster, Farbe IGP 591 TE 82301 R3F HWF und RAL 8019 im Dachgeschoss.

273

Schreinerarbeiten

Tiefgarage, Sockelgeschoss (Erdreich)

Holztüren gestrichen mit Zargen- und Schwellendichtung. Farbe wird durch die Verkäuferschaft bestimmt. Nach behördlichen Vorschriften. Sichtbeschläge in Edelstahl.

Kellerräume

Spanplatten-Trennwände, inklusive allen Beschlägen ausgeführt, beispielsweise von Kern Studer AG.

Wohnungseingangstüren

Holztüren gestrichen mit Zargen- und Schwellendichtung. Farbe wird durch die Verkäuferschaft bestimmt. Feuerwiderstand gemäss Brandschutzvorschriften. Schallschutzanforderungen gemäss Bauphysiker. Sichtbeschläge in Edelstahl sowie Spion im Türblatt.

Innentüren

Türen mit Holzfutter, RAL 9010, Weiss, Ausführungsdetails werden durch die Verkäuferschaft bestimmt. Türschloss mit Bartschlüssel. Sichtbeschläge in Edelstahl.

Garderoben

Lieferant ist die Hans Eisenring AG. Budgetpreise Brutto, inkl. MwSt.

3.5 Zimmerwohnung je: 5'000.- CHF

4.5 Zimmerwohnungen je: 5'000.- CHF

5.5 Zimmerwohnungen je: 5'000.- CHF

3.5 Zimmer-Attika-Maisonette-Wohnung: 5'000.- CHF

4.5 Zimmer-Attika-Maisonette-Wohnungen je: 5'000.- CHF

5.5 Zimmer-Attika-Maisonette-Wohnung: 5'000.- CHF

Fenstersimse

Vor sämtlichen Fenstern mit Brüstung wird ein Fenstersims aus MDF in der Farbe Weiss, RAL 9010 ausgeführt. Ausführungsdetails werden durch die Verkäuferschaft bestimmt.

275

Schliessanlage

Sicherheits-Schliessanlage von dormkaba mit Schliessplan. Pro Einheit werden 5 Schlüssel bestellt.

28

AUSBAU 2

281

Bodenbeläge

281.0

Unterlagsböden

Bodenkonstruktion als schwimmender Anhydrit Unterlagsboden 55mm auf Unterlage.

Details werden durch die Verkäuferschaft bestimmt.

- 281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten
Die Plattenarbeiten verstehen sich fertig verlegt, inkl. Materialübergänge und allen Nebenarbeiten. Standard bildet das Format 60x60cm mit Kreuzfugen. Reines Materialbudget bei WASU Baukeramik AG: 65.- CHF/m2 Brutto, inkl. MwSt. (entspricht rund 125.- CHF/m2, fertig verlegt inkl. Zuschlägen und Nebenarbeiten).
- 281.7 Bodenbeläge aus Holz
Die Parkettarbeiten verstehen sich fertig verlegt, inkl. Sockel und allen Nebenarbeiten. Reines Materialbudget bei der Firma Dupor GmbH: 80.- CHF Brutto/m2, inkl. MwSt. (entspricht rund 135.- CHF/m2, fertig verlegt inkl. Zuschlägen und Nebenarbeiten).
- 282 Wandbeläge
- 282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten
Die Plattenarbeiten verstehen sich fertig verlegt, inkl. Materialübergänge und allen Nebenarbeiten, raumhoch im Duschbereich sowie auf eine Höhe von 120cm hinter Apparate. Standard bildet das Format 60x60cm mit Kreuzfugen. Reines Materialbudget bei WASU Baukeramik AG: 65.- CHF/m2 Brutto, inkl. MwSt. (entspricht rund 135.- CHF/m2, fertig verlegt inkl. Zuschlägen und Nebenarbeiten).
- 282 Innere Malerarbeiten
- Wände
- Wohnungen: RAL 9010, Weiss
- Treppenhaus: -
- Decken
- Wohnungen: RAL 9010, Weissputz
- Treppenhaus: RAL 9010, Weissputz
- 287 Baureinigung
Schlussreinigung sämtlicher Gewerke zur sauberen Übergabe (lumpenrein, nicht staubfrei).
Spülen der Kanalisation nach der Fertigstellung der Umgebung.
- 29 HONORARE
- 290 Honorare
Sämtliche Honorare für Architekt, Bauleitung, Bauingenieur, Fachplaner.
- 297 Geometer
Sämtliche Kosten des Geometers für die Vermessung und die Vermarkung sowie der Aufnahme der Bauwerke und übrigen Anlagen in das Vermessungswerk inkl. Wiederherstellen von Vermessungszeichen.
- 4 UMGEBUNG
- 42 Gartenanlagen
- 421 Gärtnerarbeiten
Vorplatz Haupteingang sowie Sitzplätze mit Pflastersteinen, z.B. Riano Sette, getrommelt, mokka.
Restliche Ausführung wird durch die Verkäuferschaft bestimmt.
- 45 Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Grundstücke)
Erschliessungsleitungen wie Kanalisation, Elektro, Wasser und Glasfaser.
- 5 Baunebenkosten
- 51 Bewilligungen, Gebühren
Bewilligungen, Anschlussgebühren für Werkleitungen. (Kanalisation, Wasser, Strom, etc.)
- 52 Muster, Modelle, Vervielfältigung, Dokumentationen
Fassadenmuster, Architekturmodelle, Plankopien, Dokumentationen.

- 531 Bauzeitversicherung
Obligatorische Bauzeitversicherung, Gebäudeversicherung.
- 532 Spezialversicherung
Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.
- 54 Finanzierung
Baukreditzinsen, Bankspesen.