

## Baubeschrieb

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

Stand: Ausführung | 6. Januar 2025



## 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 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.

## 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 Leitungsrillen, 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. 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  
 Abdichtungen mittels weisser 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/m<sup>2</sup>, Aussenräume; 300kg/m<sup>2</sup>, ausgenommen Bereich eines Pools 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.
- 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 hinterlüftet und die beiden Dachaufbauten im Attikageschoss als Warmdach ausgeführt.

214.1 Aussenwand (Dachgeschoss)

PREFA Dachpaneel FX.12	10mm
Dachlattung	30mm
Hinterlüftungslattung	50mm
Unterdachfolie	-mm
Weichfaserplatte	50mm
Sparren/Wärmedämmung	100-400mm
OSB-Platte	15mm
Lattung/Installationsraum	27mm
Gipsfaserplatte	15mm
Feinabrieb	1mm

214.1 Aussenwand (Attika)

PREFA Zackenprofil	22mm
Hinterlüftungslattung	50mm
Windpapier	-mm
Weichfaserplatte	50mm
Sparren/Wärmedämmung	220mm
OSB-Platte	15mm
Lattung/Installationsraum	27mm
Dreischichtplatte, weiss gestrichen	27mm

214.1 Dachaufbau (Attika)

Photovoltaikanlage	
Rundkies 16/32	50-165mm
Schutzvlies	10mm
Abdichtung SikaRoofAT 18	1.8mm
Wärmedämmung, PIR alukaschiert	140mm
Polymerdichtungsbahn	3.5mm
Brettsperrholzplatte	120mm

22 ROHBAU 2

221 Fenster, Türen, Tore

221.1 Fenster Holz/Alu

Typ:	Holz-/Alu-Fenster, 3-fach Isolierverglasung, Glas Ug=0.6 W/m <sup>2</sup> K, nach SigaB-Richtlinien.
Rahmen:	Innen; Weiss, RAL 9010 Aussen; IGP 591TU79366R10, Dachgeschoss: Prefa 11 Nussbraun (KABE, Nr. 14252, 4M7900)
Flügel:	Innen; Weiss, RAL 9010 Aussen; IGP 591TU79366R10, Dachgeschoss: Prefa 11 Nussbraun (KABE, Nr. 14252, 4M7900)
Öffnungen:	Grössen und Öffnungsarten wird durch die Verkäuferschaft bestimmt
Wetterschenkel:	Alu; IGP 591TU79366R10, Dachgeschoss: Prefa 11 Nussbraun (KABE, Nr. 14252, 4M7900)
Abdichtung:	Mit Dichtungsband aussen abgeklebt

	Dachfenster/RWA	
	Typ:	Glasoberlicht mit Flachglas
	Öffnungen:	nach behördlichen Vorschriften
221.6	Aussentüren, Tore	
	Hauseingangstüre aus Metall	
	Material/Farbe:	Metall/IGP 591TU79366R10
	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 591TU79366R10
	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 591TU79366R10, Zylinder für Hausschlüssel.	
222	Spenglerarbeiten	
	Sämtliche Spenglerarbeiten (Einfassungen, Abdeckungen, DW-Fallrohre) mit bandbeschichtetem Aluminium von Prefa, Farbe 11 Nussbraun. Notüberläufe bei Flachdächern mit genügender Abtropflänge.	
224	Bedachungsarbeiten	
224.1	Flachdach begrünt (oberhalb Loggien)	
	Extensive Begrünung	120mm
	Trennlage	-mm
	Schutzbahn mit Drainagenfunktion	20mm
	Abdichtung SikaRoofAT 18	1.8mm
	Wärmedämmung, PIR alukaschiert	60mm
	Wärmedämmung, EPS im Gefälle	Ø120mm
	Polymerdichtungsbahn	3.5mm
	Stahlbeton	260mm
	Wärmedämmung Mineralwolle	80mm
	Weissputz gestrichen	5mm
224.1	Attikaterrassen	
	Feinsteinzeugplatten 600/600mm	20mm
	Stelzlager mit Fugenkreuz	50-110mm
	Brandschutzvlies	1mm
	Schutzbahn TG 63-13	1.5mm
	Abdichtung SikaRoofAT 18	1.8mm
	Wärmedämmung, PIR alukaschiert	60mm
	Wärmedämmung, EPS im Gefälle	Ø120mm
	Polymerdichtungsbahn	3.5mm
	Stahlbeton	260mm
	Weissputz gestrichen	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 Alu, beschichtet in Farbe IGP 591TU79366R10.
- 227 Äussere Oberflächenbehandlungen
- 227.1 Äussere Malerarbeiten  
Sämtliche Malerarbeiten in NCS S2005-Y30R sowie NCS S5005-Y20R.
- 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz
- 228.2 Vertikalmarkisen  
Typ/Farbe: Stoffmarkise/z.B. 314 071 120 von Schenker  
Schienen/Profile: IGP 591TU79366R10,  
Dachgeschoss: Prefa 11 Nussbraun (KABE, Nr. 14252, 4M7900)  
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 Elektropläne 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 mit Videogegensprechstelle 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 notwendige Heizenergie wird zentral durch eine Sole-Wasser Wärmepumpe sichergestellt. Über die Wärmepumpe wird ebenfalls das Warmwasser produziert. Zur Sicherstellung der Temperaturerreichung, ist ein Elektroheizeinsatz vorhanden.

Die Wärmeerzeugung ist mit einer witterungsgeführten Vorlauftemperaturregulierung ausgerüstet. In den Sommermonaten kann mit der passiven Kühlung über die Bodenheizung die Raumtemperatur gesenkt werden, wodurch so gleichzeitig eine Regeneration der Erdwärmesonden erfolgt.

Ein technischer Speicher verhindert übermässiges Takten (EIN und AUS schalten) der Wärmepumpe. Die Expansionsanlage und die nötigen Sicherheitsarmaturen schützen die Anlage vor unzuverlässigen Betriebszuständen.

243 Wärmeverteilung

Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Bodenheizung. Pro Wohnung wird jeweils ein Verteiler installiert, bei den Attika-Maisonette sogar zwei. Die Reglung erfolgt über Raumthermostaten.

244 Lüftungsanlagen

Die Einstellhalle wird natürlich über bauseitige Schächte gelüftet. Kellerräume werden mechanisch be- und entlüftet. Zuluft Kellerräume wird mechanisch über den Gang überströmt. Disponibel werden ohne Lüftung aufgeführt und sind durch die jeweiligen Eigentümer zu lüften.

Alle geschlossenen Nassräume werden über Einzelraumabluftventilatoren gemeinsam über Dach entlüftet. Die Ersatzluft erfolgt ab Wetterschutzgitter an der Fassade und wird in die Wohnung geführt. Die Überströmung von Raum zu Raum erfolgt über die Türschlitze am Boden. Ausgenommen sind Räume mit einem öffnenden Fenster. Küche mit Umluft.

25 SANITÄRANLAGEN

251 Sanitärapparate

Die Apparate sind für jede Einheit bei der Firma Hans Eisenring AG separat zu bemustern. Apparatstandorte 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 ohne Haltestange ausgeführt und sind vom Apparatebudget 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. Warmwasser ab zentralem Wasserpumpe.

Ver- und Entsorgungsapparate

Aufgrund der Wasserhärte von ca. 37°fH wird eine Enthärtungsanlage eingebaut.

Pumpschacht für Einstellhalle.

Leitungen

Leitungsnetz für Kalt-, Warm- und Schmutzwasser zur Ver- und Entsorgung sämtlicher Zapfstellen.

Sämtliche Leitungen sind gemäss den Vorschriften gegen Wärme-, Schall- und Brand isoliert.

Abwasserleitungen aus Kunststoff-Silentrohre zu den Kanalisationsleitungen geführt.

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 UP-Verteilern der Wohnung geführt.

Installationselemente

Lieferung und Montage sämtlicher Vorwände, inkl. Beplankung und Ausflockung / Geberit Silent Panel

255 Dämmungen Sanitärinstallation  
Zur Schalldämmung werden die Installationen in gedämmte Vorwände verlegt. Zuleitungen zu den Verbrauchern werden in Kunststoffrohren 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 Gipsarbeiten

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, Farbe IGP 591TU79366R10, Dachgeschoss: Prefa 11 Nussbraun (KABE, Nr. 14252, 4M7900).

Ausführung der Geländer auf den Attikaterrassen in Klarglas. Verglasungen von Loggien sind auf Käuferwunsch mit einem einheitlichen rahmenlosen System und Ausführung in Klarglas möglich.

273 Schreinerarbeiten

Tiefgarage, Sockelgeschoss (Erdreich)

Holtüren 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

Holtüren 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. pro Wohnung 5'000.- CHF.

#### Fenstersimse

Vor sämtlichen Fenstern mit Brüstung wird ein Fenstersims aus MDF in der Farbe Weiss 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.