

B a u b e s c h r i e b

MFH Piz Alun, Dekan Oesch Strasse 14, 7310 Bad Ragaz

24. März 2016 rev. 7. September 2016

Bauherrschaft:	Bellavita Lai AG Stadtgartenweg 6 7001 Chur 081 255 16 72
Architekt:	Theo Alther Quaderstrasse 66 7205 Zizers 081 322 44 77
GU / Bauleitung:	Ralbau AG Generalunternehmung Ringstrasse 14 7000 Chur 081 286 01 86
Raumprogramm:	Neubau MFH mit Wohnungen: 2x 3 ½ Zimmerwohnungen 2x 4 ½ Zimmerwohnungen 1x 4 ½ Zimmer-Attikawohnung 10 Parkplätze in Tiefgarage UG 1 Parkplatz aussen
Grundlagen:	Baueingabepläne Architekturbüro Alther GmbH Kubische Berechnung SIA 116 vom 23.02.2016 <ul style="list-style-type: none">• Situation 1:500 vom 20.01.2015• Kanalisation 1:100 vom 23.02.2015• Untergeschoss 1:100 vom 21.03.2016• Erdgeschoss 1:100 vom 21.03.2016• Obergeschoss 1:100 vom 21.03.2016• Attikageschoss 1:100 vom 21.03.2016• Schnitte 1:100 vom 21.03.2016• Fassaden 1:100 vom 21.03.2016

Zweck des Baubeschriebs

Dieser Baubeschrieb legt den Roh- und Ausbaustandart fest.

Er dient als Grundlage für die Planungsarbeiten des Architekten und der Fachingenieure.

Zudem dient der Baubeschrieb der Generalunternehmung zur Erstellung der Neubaute.

Änderungen, die keine Wertverminderung zur Folge haben bleiben dem Ersteller vorbehalten. Sollten im vorliegenden Baubeschrieb Einzelheiten fehlen die zur fach- und funktionsgerechten Ausführung notwendig sind, so sind sie trotzdem im Werkpreis einzurechnen. Änderungen in der Wahl der Innenausbau-Materialien sowie der Küchen- und Sanitäreinrichtungen sind bei rechtzeitiger Absprache immer möglich.

Normen, Empfehlungen

Der Baubeschrieb hält sich an folgende Normen und Empfehlungen in der nachfolgenden Reihenfolge:

- Vorschriften und Richtlinien der Eidgenossenschaft, Kanton und Gemeinde
- Einschlägige Normen der SIA
- Einschlägige Normen des SEV
- Weisungen der SUVA betreffend Arbeitssicherheit und Personenschutz
- Vorschriften des kantonalen Zivilschutzamtes
- Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung bzw. der Feuerpolizei
- Vorschriften des kantonalen Gewässerschutzamtes
- Örtliche Vorschriften und Weisungen der Gemeinde Bad/Ragaz

Schallschutz

Die Schallisolation innerhalb des Gebäudes entspricht dem Stand der Technik und der SIA-Norm 181 / Schallschutz im Hochbau. Erhöhte Anforderungen für Eigentumswohnungen.

Wärmeschutz

Die Berechnung des Wärmebedarfes erfolgt entsprechend dem Energienachweis gemäss Norm SIA 380/1 (Aktueller Stand) und 384/2 Wärmeleistungsbedarf von Gebäuden, respektive gemäss den Anforderungen des Kantonalen Energiegesetzes.

Raumlufttemperaturen (SIA 384.201)

Einstellhalle UG	unbeheizt
Keller-/Waschräume UG	unbeheizt
Treppenhaus UG-DG	unbeheizt
Wohnungen EG-DG	22 - 24°
Nasszellen EG-DG	22 - 24°

Budgetbeträge

Budgetbeträge sind inkl. 8.0 % MwSt.

Baubeschrieb nach BKP

2 Gebäude

20 Baugrube

201 Baugrubenaushub

Abdecken der Humusschicht, inkl. fachgerechter Lagerung auf der Baustelle, evtl. Deponie des Unternehmers inkl. Deponiegebühren.

Aushubarbeiten mit geeigneten Maschinen bis UK Bodenplatte/Fundamente. Lager erstellen bzw. Abtransport des Aushubmaterials auf die Deponie des Unternehmers, inkl. Deponiegebühren.

Auffüllarbeiten, Hinterfüllungen und Rohplanie mit auf der Baustelle gelagertem Material. Restmaterial abführen auf Unternehmerdeponie, inkl. Deponiegebühren.

Reinigen der Zu- und Wegfahrten während der Aushub- und Auffüllarbeiten.

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Bauplatzinstallation

Baustelleneinrichtung enthalten sämtlich nötige Maschinen, Apparate etc. inkl. Transport, Installation, Miete und Unterhalt während der Bauzeit. Container als Baubüro für die örtliche Bauleitung. Inkl. sämtlich nötigen Anlagen, Geräten und Maschinen welche für eine einwandfreie und termingerechte Ausführung der Arbeiten erforderlich sind.

211.3 Baumeisteraushub

Aushub maschinell und von Hand für Liftunterfahrten, Fundamentvertiefungen, Kontroll- und Sickerschächte, Kanalisations-, Sicker- und Werkleitungen unterhalb der Gebäude. Planieren und verdichten der Aushubsohle.

Bei Grundwassererhebungen wird keine Sickerleitung erstellt.

Auffüllen der Leitungsgräben gemäss den Werkvorschriften

Abtransport des überschüssigen Materials, inkl. Deponiegebühren.

211.4 Kanalisation im Gebäude

Schmutz- und Meteorwasserleitungen innerhalb und ausserhalb der Gebäude in PVC, PE/PP Rohren, inkl. Formstücke und Bodenabläufe, inkl. dazugehöriger Schächte gemäss Richtlinien des Verbandes Schweizerischer Abwasserfachleute.

Einmaliges Spülen der Kanalisationsleitungen und Schächte mit Hochdruck kurz vor der Abgabe der Überbauung. Ein Protokoll inkl. Videoaufnahme der Kanalisation ist von der Reinigungsfirma beizubringen.

Die Gemeinde hat die Kanalisationsanschlüsse ebenfalls freizugeben.

211.5 Beton- / Stahlbetonarbeiten

Dimensionierung Bodenplatte aus Stahlbeton inkl. Fundamentvertiefungen und Bewehrungsgehalt gemäss Angabe des Ingenieurs.

Einzel- und Streifenfundamente in der Einstellhalle nach Vorgabe des Ingenieurs.

Dimensionierung der Aussen- und Innenwände aus Beton nach Vorgabe des Ingenieurs;

Wohnungstrennwände 25cm dick, nach Vorgabe des Bauphysikers.

Arbeitsfugen bei Aussenwänden im Untergeschoss abgeklebt mit Combiflex. Ausgeschlossen sind Massnahmen (spez. Abdichtungen) für Grundwassererhebung.

Filterbahnen Delta MS oder dgl. auf Aussenwänden befestigen.

Decken Stahlbeton UG bis DG, Stärken nach Vorgabe des Ingenieurs.
 Dach in leichtem Gefälle betoniert, nach Vorgabe des Ingenieurs.
 Betonstützen in der Einstellhalle in Ortbeton nach Angabe des Ingenieurs.
 Balkone werden mit Kragplattenanschlüsse an Geschossdecken angehängt. Balkonboden mit genügend Gefälle.
 Schalungen für Wände, Stützen, Brüstungen, Decken usw., Schalungstyp 2.
 Betonarbeiten im Treppenhaus gegen Wohnungen in einschaliger Ausführung als Kern gegen Schall und Erbebensicherheit. Geschosspodeste in schwimmender Ausführung nach den neusten Ansprüchen der Bauphysik.
 Bodenplatte UG-Einstellhalle, Veloraum, Abwart und Technik in Homogenbeton, Monofinish.

211.6 Maurerarbeiten

Fassadenmauerwerk als Einsteinmauerwerk, Backstein cm 17.5 oder Stahlbeton cm 18.
 Innenwände im UG bis DG in Kalksand-, Backstein oder Beton, Stärke entsprechend den Vorgaben des Ingenieurs. Dachpappenunterlage gegen aufsteigende Feuchtigkeit bei allen Mauerwerken im Untergeschoss.
 Erstellen und Verschliessen sämtlicher Aussparungen gemäss Haustechnikplanung.
 Erstellen sämtlicher Schutzgeländer während der Bauzeit im Gebäude gemäss SUVA Vorschriften.
 Versetzen der Schlüsseltresore für Liftfirma und Feuerwehr.

211.1 Fassadengerüst

Fassadengerüst, leichtes Arbeitsgerüst, gemäss Vorschriften der SUVA.

212.2 Montagebau in Beton

Liefen und versetzen von vorfabrizierten Treppenelementen in Beton.

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.1 Fenster aus Kunststoff-Metall

Fenster dreifach Wärmeschutz-Isolierverglasung. Verglasung: U-Wert Glas: ca. 0.70W/m²K (gemäss Vorgabe Bauphysiker), Glasrandverbund aus Chromstahl oder Kunststoff.
 Schalldämmwert R_w nach Anforderungen SIA 181 (nach Vorgabe Bauphysiker).
 Fenstereinteilung gemäss Fassadenplan des Architekten. Überhohe Fenster als Absturzsicherung mit horizontalem Kämpfer und unterer Festverglasung mit VSG. Pro Raum ein Dreh-Kipp-Beschlag. Im Wohn-, Essbereich, Ausgänge auf die Sitzplätze, Balkon oder Terrasse mit Hebeschiebetüren. Fenster im Treppenhaus den Feuerpolizeivorschriften als Rauchwärmeabzug (RWA) ausgebildet.
 Beschläge entsprechend dem Fenstergewicht. Griff Mega nach Vorgaben Architekt.
 Fensterbänke aus Aluminium farblos anodisiert.

221.2 Fenster aus Kunststoff

Fenster im UG Dispo und Waschen gegen Lichtschächte.
 Fenster dreifach Wärmeschutz-Isolierverglasung. Verglasung: U-Wert Glas: ca. 0.70W/m²K (gemäss Vorgabe Bauphysiker), Glasrandverbund aus Chromstahl oder Kunststoff.
 Schalldämmwert R_w nach Anforderungen SIA 181 (nach Vorgabe Bauphysiker).

221.5 Aussentüren aus Metall (Hauseingangstüre)

Thermisch getrenntes Leichtmetallprofil, U-Wert Rahmen ca. 1.1 W/m² K, U-Wert Glas ca. 1.1 W/m² K (nach Vorgabe), pulverbeschichtete NCS Farbton nach Wahl der Bauherrschaft. Elektrischer Türöffner in Rahmen eingebaut, integrierter Türschliesser. Beschläge Chromstahl dem Türgewicht entsprechend, Türgriff, Langschild und Türschliesser nach Vorgaben Architekt. Aussen mit Stossgriff.

221.6 Garagentor

Automatisches Seitensektionaltor mit Servicetüre. Rahmen- und Flügelprofile aus verwindungssteifen Profilstahlrahmen feuerverzinkt; Füllung mit Alu-Lochblech farblos eloxiert. Pro Parkplatz ein Handsender. Inkl. Lichtsignalanlage gemäss Auflage Baubewilligung.

222 Spenglerarbeiten

Sämtliche sichtbaren Dachbleche, Rinnen, Einfassungen, etc., in Chromstahlblech matt (Uginox). Spezifizierung nach Vorgaben Architekt.
Schrägdach mit Stehfalzdach in Chromstahlblech matt (Uginox). Liftüberfahrt mit Chromstahlblech matt (Uginox) verkleidet.

224 Bedachungsarbeiten

224.0 Bedachung

Dampfsperre einlagig, lose auf Dachschalung verlegt und verschweisst.
Ca. 20 cm Wärmedämmung (gemäss Vorgabe Bauphysiker), z.B. Swisspor.
2-lagige Bitumenabdichtung, verschweisst.
Dacheindeckung mit Kies.

224.1 Flachdach über Tiefgarage

Abdichtung Polymerbitumen-Dichtungsbahn 1-lagig (EP5, WF), inkl. Voranstrich und Untergrundvorbehandlung, Schutzlage mit Gummischrotmatte 6 mm.

224.1 Balkon 1.OG

Kunststoffrost (Typ Megawood), Gummischrotmatte 15 mm, Abdichtung Polymerbitumen-Dichtungsbahn 1-lagig.

224.1 Sitzplätze EG und Terrasse Attika

Natursteinplattenbelag Onsernone (Preisklasse 4) im Split verlegt mit Entwässerungsrinnen vor den Hebeschiebetüren der Norm entsprechend.

224.2 Glaseinbauten

Velux Dachflächenfenster im Attikageschoss

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

Abdichtung von Konstruktions- und Dilatationsfugen mit dauerelastischem Kitt, respektive Fugenbändern.

225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtung

Flüssigkunststoff-Abdichtung bei Fensterfronten zwischen Fensterrahmen und Balkonboden, Eingangstüren.

225.4 Brandschutzbekleidungen

Brandabschottungen bei allen Decken und Wanddurchbrüchen gemäss den aktuellen Brandschutz-Vorschriften. Feuerschutzisolationen gemäss Vorschriften FPA und SIA-Normen. Installationsschächte mit Flumroc ausflocken (schalltechnische Anforderungen).

226 Verputzte Aussenwärmedämmung

Verputzte Aussenwärmedämmung 18 cm. Kunststoffputz, Abrieb 3 mm mit Besenstrich horizontal. Zusätzlicher Anstrich gegen Fungizide und Pestizide, Farbton nach RAL gemäss Angaben Architekt, Hellbezugswert >30%.

Fenstergewände und Fensterleibungen mit Fertigputz 1.0 mm abgeglättet. Zusätzlicher Anstrich gegen Fungizide und Pestizide, Farbton nach RAL gemäss Angaben Architekt, Hellbezugswert >30%.

Fensterbänke aus Aluminium farblos anodisiert.

227 Äussere Malerarbeiten

Balkonuntersichten gestrichen nach Vorgaben Architekt. Verputzte Aussenwärmedämmung mit 2-fachem Anstrich (2farbig) gemäss Angaben Architekt.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

228.2 Lamellenstoren

Verbund-Raffstoren VR 90 bei allen Fenstern und Hebeschiebetüren. Farbe nach Ral-Kollektion Unternehmer nach Vorgaben Architekt. End- und Führungsschienen nach Ral-Kollektion. Storenkasten an Fassaden (Schürze) aus verputzter Aussenwärmedämmung ausgeführt. Antrieb elektrisch, Schalterkombination zentral.

Fenster Treppenhaus keine Beschattung.

228.3 Sonnenstoren

Gelenkarm-Markise bei Sitzplatz EG und Balkonen 1.OG auf Untersicht Betondecken befestigt 1 Stk. pro Wohnung, Storengrösse ca 6.00 x 2.00 m.

Gelenkarm-Markise bei Terrasse Attika an die Wand befestigt, 1 Stk. auf Süd- und 1 Stk. auf Westseite montiert.

Materialkollektion Standard Unternehmer nach Vorgaben Architekt.

Antrieb elektrisch, Schalter bei Aussenwand.

23 Elektroanlagen

230 Elektroinstallationen

Vorschriften und Bedingungen

Das erarbeitete Projekt entspricht folgenden Bedingungen:

- Niederspannungsinstallationsnormen NIN (aktuelle Norm).
- Werkvorschriften des Elektrizitätswerkes
- Vorschriften über EMV-Schutz (Empfehlung)
- Vorschriften der SUVA über Personenschutz

Allgemein

Installation der Fundamenterder, sowie des Potentialausgleichs gemäss kantonalen Vorschriften.

Zuleitung

Erschliessung ab EW-Hausanschluss auf Hausanschlusskasten (Haupttableau).
Zähleranlagen für Wohnungsverteilung, Zähler und Sicherungen für alle Anlagen.
Separate Zähler für Gemeinschaftsräume und Einstellhalle, Umgebung.

Treppenhaus und allg. Räume

Pro Stockwerk eine Putzsteckdose, 4 Deckeneinbauleuchten.

Zuleitung ab Hauptverteiler auf Unterverteilung.

In den Kellerräumen eine Steckdose (3-fach Aufputz) auf Wohnungszähler, FL-Röhre.

In der Waschküche Anschlüsse für Waschmaschine/Tumbler, FL-Röhren, Anschluss für Wäscheschrockner, 1 Lichtschalter/Steckdose.

In den Disporäumen eine Steckdose (3-fach Aufputz), FL-Röhren, 1 Lichtschalter/Steckdose.

Wohnungsunterverteilung

Erstellen je einer Unterverteilung für die Wohnungen. Unterverteilungen sind in den Schränken zu platzieren.

Wohnungsinstallation

Sämtliche Leitungsrohre (ab Erdgeschoss) unter Putz montiert. Schalter, Steckdosen, Abdeckungen und Schlaufdosen in Kunststoff weiss. In der Küchenkombination Farbe Abdeckplatte entsprechend dem Wandschild.

Lichtschalter bei der Türe, kombiniert mit Steckdose, zusätzlich 3-fach Steckdose im Sockelbereich beim Fenster. Pro Zimmer eine Steckdose geschaltet.

Deckenlampenanschluss in allen Schlafzimmern/Wohnen/Essen/Korridor.

- Grundbeleuchtung mit Einbauleuchten nach Vorschlag Elektroplaner. LED
- Entrée/Gang: Sprechstation in den Wohnungen im Korridorbereich. Taster/Steckdosen im Bereich Wohnungstüre. 4 Deckeneinbauleuchten EG, 4 Deckeneinbauleuchten 1.OG 4 ½-Zimmerwohnung, 3 Deckeneinbauleuchten 1.OG 3-½ Zimmerwohnung, 5 Deckeneinbauleuchten Attika . LED
- Wohnen: 2 Steckdosen (3fach), wovon je eine geschaltet ist, Multimediadose inkl. Steckdose (3-fach).
- Essen: 1 Steckdose (3fach), im Bereich des Esstisch.
- Zimmer: Taster/Steckdose bei Zimmertüre, 2 Steckdosen (3fach) bei Bett, 1 Multimediadose inkl. Steckdose (3-fach).
- Dusche / WC: Direktanschluss für Spiegelschrank, Taster/Steckdose bei Türe, Steckdose bei Waschtisch im Spiegelschrank, 2 Deckeneinbauleuchten, LED
- Küche: 1 Arbeitssteckdose (3fach), Unterbauleuchte über Schalter/Steckdose. 4 Deckeneinbauleuchten. LED

- Balkon/Sitzplatz/Terrasse: Deckeneinbauleuchte oder Wandlampe, 1 Steckdose, Terrasse Attika 2 Steckdosen

Gegensprechanlage Video/Haustüröffnungsanlage bei allen Hauseingängen.

Wohnungsinstallation Kraft

Zuleitung und Anschluss für Kochherd, Backofen, Kühlschrank, Dampfzug und Geschirrspüler.

Wohnungen Einzelraumregulierung

In sämtlichen Räumen (ausser Nasszellen) kann die Heizung über Einzelraumregulierung gesteuert werden.

Telefonanschluss in der Liftkabine, Verbindung zur Notrufzentrale des Liftherstellers.

Digital gemäss Vorgaben Liftbauer.

Generelle Leuchten- und Lampenlieferung

Autoeinstellhalle, technische Räume, allgemeine Wasch- und Trockenräume mit FL-Leuchten, Treppenhaus mit einfachen Einbauleuchten, Fluchtwegbeleuchtung (Notbeleuchtung) gemäss Vorgabe Feuerpolizei. Leuchten Zugänge und Balkone als einfache Standartleuchte.

24 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlage

240 Heizungsinstallation

Wärmeerzeugung

Grundwasserwärmepumpe

Wärmemessung

Die Wärmemessung wird zentral im Technikraum ablesbar sein.

Regelung

Die Regelung der Anlage erfolgt durch Aussentemperaturfühler. Pro Raum (beheizt) wird ein Raumthermostat installiert (ausser Nasszellen).

Wärmeverteilung

Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt durch eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung.

244 Lüftungsinstallation

Untergeschosse

Die geschlossenen Räume im Untergeschoss werden mittels Spirorohren und Einzelventilatoren entlüftet, ansonsten über Lichtschächte.

Tiefgarage

Die Garagenentlüftung erfolgt auf natürlichem Weg über Lichtschächte. Es ist keine mechanische Entlüftung vorgesehen. Rauch und Wärmeabzugsanlage (RWA) gemäss Vorschriften Feuerpolizei.

Lift/Treppenhaus

Natürliche Liftschachtentlüftung, Treppenhaus mit RWA gemäss Vorschriften Feuerpolizei.

Küchen

Küchenabluft mit Umluft.

Nasszellen

Innenliegende Nasszellen mit elektromechanischer Entlüftung (Steuerung über Lichtschalter).

25 Sanitäranlagen**250 Sanitärinstallationen****Verteilung Wasserleitung**

Hausanschluss ab Hauptleitung und mit Verteilanlage im Untergeschoss.

Sanitärleitungen

Kellerverteilung für Kalt- und Warmwasser sowie die Feuerlöschleitungen (Treppenhaus und Garage) in Kunststoffrohre, mit rückspülbarem Feinfilter.

Steigstränge und Apparateanschlüsse in Kunststoffrohren.

Die Wohnungsabstellventile und Wohnungsverteiler werden zugänglich installiert.

Pro Wohnung ist jeweils 1 Sanitär-Verteilkasten vorgesehen, darum können die gemäss SIA 385/1 empfohlenen Ausstosszeiten nicht überall eingehalten werden. Folgende Ausstosszeiten können auftreten und müssen in Kauf genommen werden:

- Waschtisch, Handwaschbecken, Duschanlage, Badewanne max. 15 Sek.
- Spültisch (Küche) max. 12 Sek.

Leitungsverteilungen im Untergeschoss werden offen geführt.

Aussenwasserventil (frostsicher) je 1 Stück pro Fassadenseite.

Ablaufleitungen in Kunststoff schallgedämmt gemäss den geltenden Vorschriften, Dachwasser (konventionelles System) zum Teil eingelegt und zentral abgeführt, zum Teil über Dachwasserfallrohr an den Fassaden geführt.

Balkonentwässerung über aussenliegende Speier.

Schmutzwasser getrennt.

Dämmung der Kalt-, Warmwasserleitungen mit Dämmschalen. Sichtbare Dämmung mit Kunststoffmantel.

Sanitärapparate (Standartfarbe Weiss)

In der Küche je ein Anschluss mit Kalt- und Warmwasser für Spülbecken und ein Anschluss für Geschirrwashmaschine.

Dusche/WC mit Duschkörper (generell Einhandmischer), Duschen gefliest cm 90/ 90, Keramikwaschtisch (je nach Raumgrösse) mit Unterbaumöbel, Waschtischmischer, Spiegelschrank und Wandklosettanlage mit Unterputzspülkasten, sowie passende Garnituren.

251 Allgemeine Sanitärapparate Lieferung BUDGET

Lieferung und Transport aller aufgeführten Apparate , Armaturen und Garnituren inkl. Befestigungsmaterialien.

Apparateinteilung Nassräume mit Anzahl Wasserentnahmestellen nach Projektplänen.

Waschküche mit Waschtrog und AP-Wasserbatterie sowie Transportkostenanteil und Montage der Duschtrennwände ist in der Apparateauswahl enthalten.

Die Lieferung erfolgt über den Sanitärinstallateur via Grosshandel. Die Auswahl hat bei Sanitas Trösch AG zu erfolgen.

Budgetbeträge der Apparateauswahl Brutto, inkl. MwSt. 8.0%:

- Attika-Whg: CHF 25'000.- (inkl. Sauna)
- 4 ½-Zi-Whg: CHF 18'000.-
- 3 ½-Zi-Whg. 1.OG: CHF 18'000.-
- 3 ½-Zi-Whg. EG: CHF 15'000.-

252 Spez. Apparate Lieferung und Montage, Waschmaschine/Tumbler BUDGET

Budget: Lieferung und Montage pro Waschturm Netto inkl. MwSt. 8.0%: CHF 3'000.-

258 Kucheneinrichtungen BUDGET**- Fronten, Blenden, Sockel:**

Kunstharzbeschichtet nach Kollektion Küchenbauer, Farbton nach Wahl Bauherrschaft.

- Kanten:

Dito Fronten.

- Oberfläche Möbel innen:

Standard Kunstharzbeschichtung weiss.

- Abdeckung:

Granit Preisklasse 1, nach Kollektion Küchenbauer, nach Wahl Bauherrschaft.

- Rückwand:

Sockel aus Naturstein, h ca. 15cm, bei Kochfeld bis unter Abzugshaube.

- Einbauten in Abdeckung:

Einlege – Waschbecken inkl. Tropfteil. aus CNS.

Kochfeld (Glaskeramik) von oben montiert.

- Griffe:

Nach Kollektion Küchenbauer, nach Wahl Bauherrschaft

- Apparate:

- Glaskeramikkochfeld Standard.

- Backofen mit Heissluft und Zeitschaltuhr.

- Geschirrspülmaschine

- Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach.

- Abzugshaube Umluft bei Kochfeld Front in Oberschrank eingebaut.

- Mischer nach Kollektion Küchenbauer, nach Wahl Bauherrschaft.

Budget: Lieferung und Montage pro Wohnung Netto inkl. MwSt. 8.0%

- 3 ½ Zi-Whg: CHF 25'000.-

- 4 ½ Zi-Whg: CHF 30'000.-

- Attika-Whg: CHF 35'000.-

26 Transportanlagen**261 Aufzug (behindertengerecht)**

Liftanlage mit elektromechanischem Personenaufzug, frequenzgeregelt, mit Brandfallsteuerung (ohne Überfahrt):

1 Personenaufzug

Nennlast 8 Personen (Nutzlast ca. 630kg)

Geschwindigkeit 1.00 m/s

Hubhöhe Nach Angabe Architekt

Haltestellen 5

Zugänge 5 gleichseitig

Steuerung „Bus-Betrieb“ – Abwärts sammelnd

Antrieb Frequenzumrichter voll geregelt

Antriebsleistung 4.6 KW , 120 Fahrten pro Stunden

Maschinenraum kein Maschinenraum

Türsystem autom. 2-teilige Teleskop-Schiebetüren

Schachtausführung betoniert

Überfahrt keine Überfahrt!

Lichte Schachtmasse	ca. Breite 1.60 m	Tiefe 1.75 m	
Lichte Kabinenmasse	ca. Breite 1.20 m	Tiefe 1.40 m	Höhe 2.14 m
Lichte Türmasse	ca. Breite 0.90 m	Höhe 2.00 m	

Fronten Schachttüre aussen lackiert nach NCS, Lifttüre innen in CNS, Kabinenausstattung nach Standardkollektion Liftbauer.
Kabinennotruf mit Telefonanschluss (angeschlossen an externe Notrufzentrale).
Schlüsselrohr für Service.

27 **Ausbau 1**

271 **Allgemeine Gipsarbeiten**

Decken in den Wohnungen, Treppenhaus und Korridoren Haftbrücke und Weissputz einschichtig geglättet und mit Dispersion weiss gestrichen.
Wände in den Wohnräume Zementgrundputz / Deckputz, Korngrösse mm 1.0, aufgezogen und gestrichen.
Wände im Treppenhaus/Korridore Zementgrundputz / Deckputz, Korngrösse mm 1.0, aufgezogen und gestrichen.
Wänden in den Nasszellen Zementgrundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen.
Vorhangschiene VS 57 im Weissputz eingelassen, 1 Stück pro Fenster in den Wohn-, Ess- und Schlafzimmer. In den Nasszellen werden keine Vorhangschiene montiert.

272.1 **Metallbaufertigteile**

Lieferung und Montage von Metallbaufertigteilen wie Briefkastenanlage mit Sonnerie, Typ Schweizer oder Renz, Unterflurcontainer, Typ „Trashfox“ oder gleichwertig gemäss Auflage Baubewilligung, Veloständeranlage hoch/tief in Veloraum für 12 Fahrräder und Gitterroste auf Normlichtschächten.

272.2 **Allgemeine Schlosserarbeiten**

Aussengeländer bei Rampe zu TG als Stahlgeländer, bestehend aus Pfosten, Ober- und Untergurt, Staketen; Oberflächenbehandlung Feuerverzinkt; kein Handlauf.
Innengeländer bei Treppenaugen Staketengeländer, pulverbeschichtet, Farbe nach RAL, Handlauf in Chromstahl.
Balkongeländer Handlauf in Chromstahl, Ganzmetallgeländer aus Elementen Chromstahl, Füllungen aus Sicherheitsglas (undurchsichtig).

273.0 **Innentüren aus Holz**

Kellertüren/Treppenhaustüren: Stahlzargentüre, glatte Konstruktion, Türblatt weiss beschichtet, Gummidichtung, Beschläge nach Standard Unternehmer, dem Türgewicht entsprechend, Griff Unternehmerstandart mit Langschild, Einsteckschloss mit Zylinderausschnitt für Rundzylinder (KABA). Ausführung, wo von der Feuerpolizei verlangt, EI 30 und mit Türschliesser.
Wohnungseingangstüren: Blendrahmentüre; mit Doppelfalzdichtung und Dreipunktverschluss, weiss gespritzt, Spion. CNS-Garnitur Typ Mega 32.601. Schallhemmende Ausführung. Spezifikation gemäss Angaben Architekt. Die Türen enthalten keine Planeten.
Zimmertüren/Nasszellentüren: Blendrahmentüre; weiss gespritzt. CNS-Garnitur Typ Mega 32.601 mit Schlüsselrosette. Spezifikation gemäss Angaben Architekt.

273.1 Wandschränke (Garderoben) BUDGET

Garderobe bei Wohnungseingangstüren bestehend aus Huttablar und Kleiderstange. Putzschrank mit Besenhalterung sowie Putzgestell und/oder Tablarschrank mit 5 Tablaren in der Höhe verstellbar. Ausführung in kunstharzbeschichteten Spanplatten weiss oder gespritzt Lieferung und Montage von Garderoben/Einbauschränken. Budgetbeträge netto, inkl. MwSt. (in den Plänen markiert, mit Kreuzsymbol im Rechteck)

- Attika-Whg:	CHF 5'600.-
- 4 ½-Zi-Whg:	CHF 5'600.-
- 3 ½-Zi-Whg. 1.OG:	CHF 3'000.-
- 3 ½-Zi-Whg. EG:	CHF 5'600.-

275 Schliessanlagen

Sicherheitsschliessanlage Kaba Star, für Tiefgarage- und Hauseingänge, alle nötigen UG-Türen, Wohnungseingangstüren, Kellertüren, etc. und Briefkasten.
Pro Wohnung 5 Schlüssel.

28 Ausbau 2

281.0 Unterlagsböden

Nebenräume Untergeschoss Zementüberzug mm 30 fein abgerieben.
In den Wohnungen und auf den Treppenpodeste schwimmender Unterlagsboden.
Schwimmende Unterlagsböden in allen Wohngeschossen bestehend aus 2 x 20mm Trittschall- und Wärmedämmplatten, PE-Folie, Randstellstreifen und 80 mm Zementböden. Spezifikation gemäss Angaben Architekt. Wärmedämmung gemäss Energiekonzept des Bauphysikers.

281.2 Bodenbeläge aus Kunststoff, Textilien und dgl. im Treppenhaus

Schmutzschleuse beim Eingange EG zu Treppenhaus.

281.4 Plattenarbeiten Treppenhaus

Chinesischer Granit Colibri, Oberfläche geflammt gebürstet inkl. Sockel und allen Nebenarbeiten und sämtlichen Zuschlägen, fertig verlegt.

281.5 Bodenbeläge Plattenarbeiten Waschräume/Dispo UG BUDGET

In den Waschküchen und Dispo keramische Plattenbeläge Standard 30/30cm, mit Wandschild 1,5 m² bei Waschbecken in Waschräumen . Sockel aus Bodenplatten geschnitten, Höhe mm 50.

Budget: CHF 80.- pro m² Netto inkl. MwSt. 8.0%.

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten Nasszellen BUDGET

Budget: CHF 130.- pro m² Netto inkl. MwSt. 8.0%.

inkl. Sockel und allen Nebenarbeiten inkl. notwendigen Abdichtungen im Duschbereich und sämtlichen Zuschlägen, fertig verlegt.

281.7 Bodenbeläge in Holz (Parkett) BUDGET

Wohnungen: Klebeparkett in allen Zimmern ausser Nasszellen, z.B. Eiche Mosaik Standard, werksversiegelt, Holzsockel in Eiche (h=40mm).

Budget: CHF 130.- pro m² Netto inkl. MwSt. 8.0%.

inkl. Sockel und allen Nebenarbeiten inkl. sämtlichen Zuschlägen, fertig verlegt.

285 Malerarbeiten

Dispersionsanstrich weiss auf rohe Wände und Decken in der Waschküche, Dispo, Veloraum, Abwart und Korridor im Untergeschoss.

Kunstharzanstrich auf bauseits grundierte Metallbauteile, Türzargen, Lifffronten, usw.

Dispersionsanstrich weiss der Weissputzdecken und der Wände in den Wohnungen und Unterrichten sowie Treppenläufe des Treppenhauses.

Pfeiler und markante Kanten oder Ecken in der Einstellhalle sind mit Signalfarbe gekennzeichnet, Wände und Decke mit Dispersionsanstrich weiss.

Parkplatzmarkierung auf dem Homogenbetonbelag. Nummerierung vertikal an Betonwand.

Die nötigen Vorbehandlungen der Untergründe sind jeweils berücksichtigt.

286 Beschriftung/Beschilderung

Sämtliche Beschilderung für die Allgemeinräume, Keller, Garagenplätze und Wohnungen.

287 Baureinigung

Periodische Grobreinigungen während der Bauzeit.

Schlussreinigung aller Innenräume inkl. Fenster, Türen, Küchenschränke, Apparate, Einbauten, Sanitäranlagen sowie alle Keller-, Wasch- und Installationsräume und Einstellhalle.

4 Umgebung

421 Gärtnerarbeiten BUDGET

Planie, Feinplanie mit Humus, Ansaat inkl. ersten Rasenschnitt.
Geröllpackung entlang der Hausfassade bei Übergang zu Rasenflächen.
Hauszugang mit Verbundsteinen Tegula Pflastersteine vollkantig gestrahlt, creabeton,
anthrazit 16x11cm, Stärke 7cm, in Splitt verlegt

Budget für gesamte Umgebungsanlage gem. Beschrieb Nettobetrag CHF 17'000.- inkl. MwSt.

422 Einfriedungen

Holzzaun mit Doppellatten halbrund (ganzes Grundstück)

429 Pflanzenlieferung BUDGET

Liefern und versetzen inkl. Pflanzlohn von Bäumen, Sträuchern, Hecke, etc.
Budget: CHF 12'000.- Netto inkl. MwSt. 8.0%.

443 Aussenbeleuchtung

Umgebungsbeleuchtung (einfache Standart-Wegbeleuchtung) mit Bewegungsmelder von der
Strasse zum Hauseingang.

45 Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Grundstück)

451 Erdarbeiten

Grabarbeiten für sämtliche Hausanschlüsse ab Gebäudeaussenwand bis Grundstücksgrenze.

453 Elektrozuleitungen

Elektro-, Telekabel- und Telefonzuleitungen ab Grundstücksgrenze bis Gebäudeaussenwand.
(Anschlussgebühren siehe BKP 512).

455 Sanitärzuleitungen

Wasserzuleitung erstellen ab Grundstücksgrenze bis Wasserverteilerbatterie. (Anschlussgebühren siehe BKP 512).

46 Kleinere Trassenbauten

463 Belagsarbeiten

Plätze und Rampe Tiefgarage; Ausführung der Koffer- und Asphalt- Belagsflächen aus 1
schichtigen Teerbelag, inkl. Allen An- und Abschlüssen und nötigen Entwässerungen.