

14011 Neubau Alterswohnungen Waldheim, 6300 Zug

Baubeschrieb



Datum Abgabe, 21.09.2015

0. Inhalt

1. Grundlagen

2. Allgemeines

3. Baubeschrieb

4. Nicht enthaltene Kosten

1. Grundlagen

1.1. Behörden, Ämter

- Baubewilligung, noch nicht vorhanden
- Auflagen Brandschutz Feuerschau Zug, noch nicht vorhanden
- Brandschutzpläne, noch nicht vorhanden

1.2. Grundlagen Bauherrschaft

- Keine speziellen Grundlagen Bauherrschaft vorhanden

1.3. Umwelt- und Energielabels

- Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften MuKEn 2008 erstellt.
- Verzicht auf MINERGIE-Standard und Verzicht kontrollierte Lüftung der Wohnungen.

1.4. Unterlagen Architekt, axess Architekten AG

- Erste Risspläne 1:100, Stand August 2015 (Grundrisse und Schnitte)
- Detailstudien 1:20 und 1:10, Stand August 2015.

1.5. Bauingenieur, Gruner

- Plan Werkleitungen/Entwässerung vom 31.07.2015
- Pläne Baugrube 1.+ 2. Etappe vom 04.08.2015
- Vordimensionierung Tragwerk vom Juli / August 2015

1.6. Elektroingenieur, E1E

- Vorprojektpläne Elektroanlagen, UG bis OG.
- Präsentation Bauherr am 20.07.2015 erfolgt. Entscheide siehe Protokoll axess.

1.7. HLS- Ingenieur, O. Bachmann AG

- Vorprojektpläne HLS-Anlagen, UG bis OG.
- Präsentation Bauherr am 21.07.2015 erfolgt. Entscheide siehe Protokoll axess.

1.8. Landschaftsarchitekt, Appert Zwahlen Partner AG

- Vorprojektpläne Umgebung, 04.08.2015
- Präsentation Bauherr am 05.08.2015 erfolgt. Die Pläne werden noch angepasst.

1.9. Fassadenplaner

- Präsentation Bauherr am 22.07.2015 erfolgt. Entscheide siehe Protokoll axess.

1.10. Baugrunduntersuchung, Geologie und Altlasten bestehendes Gebäude

- Bericht Altlasten GSA Becker AG vom 07.07.2015
- Bericht Baugrunduntersuchung Dr. von Moos AG vom 09.07.2015

1.11. Bauphysik, Schallschutz, Martinelli + Menti AG

- Bericht bauphysikalische Beratung vom 10.08.2015
- Lärmgutachten vom 26.08.2015

2. Allgemeines

2.1. Die Bauausführung erfolgt unter Beachtung:

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften MuKE n 2008 erstellt.

Aller anwendbaren, zwingenden Bestimmungen des öffentlichen Rechtes, insbesondere der orts- und gesundheits-, bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften, welche zum Zeitpunkt der Baubewilligung (**Datum noch offen**) bekannt bzw. gültig sind.

Allfälliger, im Zusammenhang mit den behördlichen Abnahmen erteilten Auflagen.

der einschlägigen Normen des SIA, insbesondere die Normen betreffend Wärme- und Schallschutz und auch SIA 500 (2009), hindernisfreies Bauen.

Der Baubeschrieb gliedert sich nach BPK.

Die Spezifikationen der Fachingenieure und Spezialisten bilden Bestandteil des Baubeschriebes.

Die Aufzählungen sind nicht abschließend sondern beispielhaft. Sie sind gegebenenfalls sinngemäß zu ergänzen. Dies gilt sowohl für den Baubeschrieb, wie auch die Beschriebe der Fachplaner.

Der Baubeschrieb bestimmt lediglich die Qualität der Ausführung. Die beschriebenen Produkte können durch neue oder gleichwertige Produkte ersetzt werden. Es müssen dabei jedoch die technischen und bauphysikalischen Werte erfüllt sein.

Vorbehalten bleiben kleine Änderungen, die jedoch keine Beeinträchtigung in qualitativer Hinsicht nach sich ziehen.

Auflagen der Baubewilligung und kantonalen Behörden sind (soweit vorhanden) zu berücksichtigen.

Die Leistungen sind erfüllt, wenn die Arbeiten im gereinigten Zustand abgenommen sind. Die Kanalisationsleitungen müssen nach Abschluss der Bauarbeiten sorgfältig durchgespült sein.

Die Leistungen sind erfüllt, wenn die Arbeiten mängelfrei von der Bauherrschaft abgenommen sind. Es ist vorzusehen, dass sämtliche abzunehmenden Gebäudeteile 4 Wochen vor der Endabnahme für eine Vorabnahme bereit sind.

Alle für den Bauablauf notwendigen Koordinationsaufgaben auch gegenüber Dritten sind inbegriffen.

Im Zweifelsfall gehen die Pläne gemäß Pkt. 1 dieses Baubeschriebes dem Baubeschrieb vor.

2.2 Kostengliederung

Sämtliche Beträge in CHF, inkl. MWST (in jeder Arbeitsgattung eingerechnet, siehe auch BKP 57)

2.3 Plot- und Druckdienstleistungen

Offerte von Repro Hüsser AG vom 20.03.2015 (Grundlage Kopierkosten + RHMAIL).

2.4 Schwarzarbeit

Die Bauleitung ist verantwortlich für die Kontrollen auf der Baustelle zur Verhinderung von Schwarzarbeit.

Die Maßnahmen sind frühzeitig aufzuzeigen, oder es ist eine Vorgabe zu machen (Ausweispflicht oder ähnliches)

3. Baubeschrieb

Enthaltene Leistungen nach BKP

1 Vorbereitungsarbeiten

10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

101 Bestandsaufnahmen

101.0 Honorar Untersuch Altlasten im bestehenden Gebäude von GSA Becker AG

101.1 Alle nötigen Aufnahmen von Gebäuden und Straßen zur Beweissicherung (Zustandsaufnahmen; wo erforderlich zusätzlich auch Aufnahmen nach Abschluss der Arbeiten)

102.0 Baugrunduntersuchungen

Aufwand für Sondierbohrungen und geotechnische Laboruntersuchungen.

(Honorar Baugrunduntersuchung, Geologisch-geotechnischer Bericht in BKP 296.1 enthalten)

103 Grundwassererhebungen

Alle erforderlichen Grundwassererhebungen

Kosten neu in BKP 201 Abbruch/Aushub/Werkleitungen enthalten.

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

111 Rodungen

Aufwand für Abholzungen und Rodungen auf dem Grundstück.

112 Abbrüche

112.0 Abbruch bestehende Gebäude und Umgebungsmauern.

Kosten inkl. alle Entsorgungskosten und Schutzmaßnahmen der umgebenden Bauten.

Rückbau bestehender Werkleitungen.

Kosten neu in BKP 201 Abbruch/Aushub/Werkleitungen enthalten.

112.1 Schadstoffbeseitigung gesundheitsgefährdende Stoffe (Aufgrund Bericht Untersuch Altlasten)

Kosten neu in BKP 201 Abbruch/Aushub/Werkleitungen enthalten.

12 Sicherungen, Provisorien

121 Sicherung vorhandener Anlagen

Alle nötigen Sicherungsarbeiten an Leitungen, Verkehrsanlagen und Kanälen, soweit für die Erstellung der Neubauten notwendig.

122 Provisorien

Alle erforderlichen Provisorien zur Erstellung des Gebäudes.

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

Alle nötigen Baustelleneinrichtungen für eine termin- und fachgerechte Ausführung der Arbeiten, inkl. allen Kosten für Energie, Wasser und dgl. sowie alle erforderlichen Winterbaumaassnahmen.

Geschlossene Bauwand um das gesamte Baustellenareal inkl. Bautore und deren Unterhalt.

Kosten neu in BKP 211 Baumeisterarbeiten enthalten.

15 Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen

Erstellen der Kanalisationsanlage gemäss Kanalisationsprojekt. Anschluss an die öffentliche Entwässerungsleitungen. Die Kanalisation wird vor der Übergabe gespült.

Zuleitungen Wasser, Elektrizität, Telephon und Fernsehen ab Abnahmestelle inkl. Grabarbeiten und Hauseinführungen. Leistungsführung gemäss Werkleitungsplan Bauingenieur. Ausserbetriebnahme Gasanschluss.

Alle anfallenden Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen. Wiederherstellung bestehender Erschliessungsleitungen, welche durch die Bauarbeiten beschädigt wurden.

Kosten neu in BKP 201 Abbruch/Aushub/Werkleitungen enthalten.

- 16 Anpassungen an bestehenden Verkehrsanlagen**
Alle erforderlichen Anpassungen an bestehenden Strassen. Wiederherstellung bestehender Verkehrsanlagen, welche durch die Bauarbeiten beschädigt wurden.
- 17 Spezielle Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtungen**
- 171 Pfähle , spez. Fundationen und Baugrubensicherung**
Gebäudefundation mit Bohrpfählen. Pfähle in Sackungsmasse eingebunden. Wo möglich werden die Pfähle durch Betontatzen resp. Einzel- und Streifenfundamente ersetzt.
Baugrubenabschluss mit offener Pfahlwand. Abstützung der Pfahlwand mit Stahlsprissen (teilweise vorgespannt). Die Baugrube und Pfählung wird in Etappen erstellt.
Die Bohrpfähle werden ab bestehendem Terrain erstellt.
Kosten neu in BKP 201 Abbruch/Aushub/Werkleitungen enthalten.
- 175 Grundwasserabdichtungen**
Abdichtungskonzept "Weisse Wanne": Wasserdichte Betonkonstruktion. Mit 10 jähriger Systemgarantie. Bodenplatte und erdberührte Wände in Dichtigkeitsklasse 2 gemäss Nutzungsvereinbarung.
Kosten neu in BKP 201 Abbruch/Aushub/Werkleitungen enthalten.
- 176 Wasserhaltung**
Offene Wasserhaltung mit Pumpensümpfen. Wasserableitung über Absetzbecken und Neutralisationsanlage.
Kosten neu in BKP 201 Abbruch/Aushub/Werkleitungen enthalten.
- 18 Altlasten**
Hinweis: Die Aushubarbeiten werden durch einen von der Bauherrschaft direkt beauftragten Altlasten-Spezialisten begleitet. Dessen Weisungen sind zwingend zu befolgen.
- 19 Honorare**
Siehe BKP 29
- 2 Gebäude**
- 20 Baugrube**
- 201 Baugrubenaushub, Erdarbeiten inkl. Überwachung**
Etappenweiser Aushub und Abtransport inkl. Gebühren. Es ist kein Materiallager auf der Baustelle möglich. Baugrubenüberwachung gemäß Konzept Bauingenieur. Magerbetonschicht unter Bodenplatte als Sauberkeitsschicht.
Hinterfüllung mit geeignetem kiesigem Material. (Wo immer möglich mit Aushubmaterial)
Kosten neu Gemeinsam in BKP 201 Abbruch/Aushub/Werkleitungen enthalten.
- 21 Rohbau**
- 211 Baumeisterarbeiten**
Bauinstallation mit sämtlichen Maschinen, Geräten und Einrichtungen.
Gerüstungen, Fassaden- und Hilfsgerüste gemäss baupolizeilichen und SUVA Vorschriften.

Erdarbeiten für Kanalisations- und Werkleitungen mit den notwendigen Spriessungen. Erstellen der Kanalisationsleitungen bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Rinnen und Schächte gemäss Submissionsplänen, Ausführung in nicht rostendem Material. Alle Leitungen unter den Bodenplatten werden durch den Sanitär-Installateur verlegt und durch den Sanitärplaner geplant.

Foundation mit Ortbeton-Bodenplatte, die auf Bohrpfähle abgestellt wird.
Außenwände, Innenwände und Stützen in Ortbeton (Stützen vorfabriziert).
Einstellhalle in Skelettbauweise mit Ortbeton-Flachdecken.
UG bis 7.OG teilweise mit tragenden Betonwänden und Ortbeton-Decken.
Rampeneinfahrt ins UG in Ortbeton. Lift- und Treppenkerne in Ortbeton.
Schlepp-Platten, sofern bezüglich Umgebungsgestaltung notwendig.
Dimensionierung der Bauteile in Ortbeton nach Angabe Bauingenieur.
Sämtliche Kragplattenanschlüsse EI30, nbb (mit Steinwolle)

Im ganzen Erdgeschoss sind die sichtbaren Wände Aussen in Sichtbeton erstellt.
Teilweise als Zweischalenmauerwerk mit verputztem Beton Innen und Sichtbeton Aussen.
Bei diesen Wänden ist auch die Wärmedämmung einzurechnen.
Aussentreppe im Hof in Sichtbeton.

Mauerwerk im UG/EG in Kalksandstein.
Mauerwerk im EG und Obergeschosse in Backstein.
Mauerwerk im Umfang Werkpläne. Für Mauerwerk wird ausschließlich Zementmörtel verwendet.

Perimeterdämmung gemäss Plänen Architekt und Vorgaben Bauphysiker. Zusätzlich
„Holzwole-Mehrschicht-Dämmplatten“ z.B. UNITEX 50mm bei Decke Einstellhalle unter
Wohnbereich / UNITEX 200mm bei den Treppenhaus-/Liftwänden UG / EG gegen unbeheizte
Räume, sowie an Decke Keller EG unter Haus 2 / Wände+Decke Kellerkorridor EG UNITEX 40mm.
(sofern nicht durch eine Spezialfirma ausgeführt- siehe BKP 225)

212 Montagebau in Beton

Umlaufende Sichtbetonelemente auf Höhe Deckenstirnen gemäss Detail, inkl. Dämmeinlagen, in
Schalung gelegt. (EG bis 7.OG).
Schleuderbetonstützen im UG. Stahlbetonverbundstützen im EG und Obergeschossen.
Beton-Treppenelemente in allen Geschossen.
Kosten neu in BKP 211 Baumeisterarbeiten enthalten.

214 Montagebau in Holz

Wasserfeste Mehrschicht-Platten als Abschalung Dachrand gem. Detail axess.
Mit Winkeln auf Betondecke geschraubt.

215.2 Montagebau als Leichtkonstruktionen

Blechbekleidungen bei Fensterfronten Terrassen:
Abgekantete Alubleche 3mm, einbrennlackiert, NCS-Farbton n. Ang. axess.
Inkl. notwendige Unterkonstruktionen und Wärmedämmungen gem. Details axess

215.5 Äussere Bekleidungen (Keramik-Fassade)

Keramikelemente (Ziegel-Fassade), Profilierung und Masse gemäss Details axess.
Oberfläche nicht glasiert. Standardfarbe Natur (Kollektion NBK Caramik, TERRACOTTA)
Inkl. Unterkonstruktion mit Wärmedämm-Konsolen und Wärmedämmung 200mm.
Dämmung z.B. Isover PBM 320, Lamda-Wert 0.320 W/mK (Alternative mit Steinwolle möglich)
Fassadenbahn diffusionsoffen als Schutz der Dämmung.
Unterkonstruktion in Alu, 2-lagig, für die verdeckte Montage der Keramik-Elemente. (2x30mm)
Inkl. Abdichtungen auf allen Geschossen (Betonelemente an Mauerwerk)

Schiebeläden in Metall, Profilierung und Masse gemäss Details axess.
Gleiche Profilierung wie Keramikfassade. (ev. Variante Keramik nach Vorliegen Kosten/Details)
Rahmenkonstruktion oben an durchgehende Führungsschiene auf Rollen aufgehängt. (2 Ebenen)
Rahmenkonstruktion unten mit durchgehendem Führungsprofil auf Fussplatte Geländer.
Befestigungen mit Unterlagen gegen Übertragung Körperschall.
Sämtliche Metallteile feuerverzinkt und einbrennlackiert, NCS-Farbton n. Ang. axess.

Umlaufende Sichtbetonelemente auf Höhe Deckenstirnen gemäß Detail, inkl. Dämmeinlagen, in Schalung gelegt. (EG bis 7.OG). Kosten in BKP 211 Baumeister enthalten.
Alle notwendigen Abdichtungen und Anschlüsse an Fassade in BKP 215.5 Fassade eingerechnet.

Leibungszargen beidseitig der Fenster gemäss Details axess.
Alu-Abkantprofile, einbrennlackiert, NCS-Farbtone n. Ang. axess.
Befestigung + Stabilität Zargen geeignet für Montage Staketengeländer (Geländer siehe BKP 272)
Brüstungsbleche bei Fenstern, inkl. Verbindung zu seitlichen Leibungsblechen.
Inkl. Abdichtungen unter Brüstungsblechen auf allen Geschossen (Betonelemente an Fenster)
Die Planung Unternehmer für alle Fassaden-Elemente ist in das Angebot einzurechnen.

217 Schutzraumbauteile und -einrichtungen

Abgeltung Schutzraumpflicht siehe BKP 519.

22 Rohbau 2

221 Fenster, Außentüren, Tore

221.1 Fenster in Holz-Metall:

Rahmen und Flügel aus Tannen/Fichtenholz, 1. Qualität.
Stranggepresste Leichtmetallprofile, hinterlüftet, einbrennlackiert (NCS-Farbtone)
Oberflächenbehandlung Holz:
Tauchgrundierung, leicht spachteln und schleifen, fertig lackiert mit 2 Deckanstrichen,
Schichtdicke total 100 my (NCS-Farbtone)
Wärmeschutz: U-Wert Fenster 0,9 W/m² K, U-Wert Glas 0,60 W/m² K
(Option U-Wert Glas 0,50 W/m² K als Mehrpreis offerieren lassen)
Schallschutz gemäss Angaben des Bauphysikers
In den Wohnzimmern Hebeschiebetüren gemäss Plänen Architekt.
Zusätzlich Hebeschiebetüren im Allgemeinbereich EG gemäss Plänen Architekt.
Alle Fenstergriffe „Glutz Topas“ (passend zu Türgriffen)
Alle Fenster mit Dreh-Kipp-Flügel.
Seitliche Fensterfutter gemäss Details axess siehe BKP 273. (Fenster Treppe, Halle EG)

Bei den Wohnungen im EG ist der Einbruchschutz speziell zu überprüfen.
In Submission Mehrpreis für Einbruchschutz RC 2 N oder RC 2 (früher WK 2).
Siehe auch VSSM-Praxismerkblatt

221.5 Außentüren und Fenster in Metall:

Hauseingangstüren Metall-Glas-Fronten, Verglasung VSG (U-Wert Glas 0,60 W/m² K)
Fronten siehe Grundriss 1.OG (keine Brandschutzanforderung)
(Option U-Wert Glas 0,50 W/m² K als Mehrpreis offerieren lassen)
Als Notausgänge mit Panikschloss.
Aussen und Innen einbrennlackiert nach NCS-Farbtone.
Schmale Fenster Treppenhaus/Innenhof EG in Metall EI30 (nicht zum öffnen!)

221.8 Haupteingang / Windfang EG in Pfosten-Riegelkonstruktion:

Pfosten-Riegelkonstruktion, Metall-Glas-Fronten, Verglasung VSG (U-Wert Glas 0,60 W/m² K)
Fronten siehe Grundriss EG (keine Brandschutzanforderung)
(Option U-Wert Glas 0,50 W/m² K als Mehrpreis offerieren lassen)
Windfang mit 2 automatischen Schiebetüren und Notentriegelung (Fluchtwegtauglich)
Aussen und Innen einbrennlackiert nach NCS-Farbtone.

221.6 Tor zu Einstellhalle:

Kipp-Tor mit Gegengewicht. (mit Lochblech, freier Querschnitt nach Vorgabe Brandschutz)
Alle Metallteile duplex-einbrennlackiert nach NCS-Farbtone.
Inkl. Ampelanlage für Einbahnverkehr! Funksteuerung. 2 Handsender pro Einstellplatz.

222 Spenglerarbeiten

- 222.1** Alle Ablaufrohre unsichtbar (Ablaufrohre verdeckt durch Sanitär), Blechverkleidungen, Abdeckbleche, Dachrandbleche etc. in Chromstahl. Pergola-Konstruktion und Vordach EG ohne Blechabdeckung geplant. (Dichte Anschlüsse an Brüstungen, etc. mit Flüssigkunststoff ohne Bleche) Flachdächer mit je 2 Notüberläufen (ca. 80/150mm). Bei sämtlichen Terrassen neben Ablauf Sanitär je 1 Notüberlauf Spengler. Blechbekleidungen bei Fensterfronten Terrassen siehe BKP 215.
- 222.2** Option Blechabdeckungen bei allen umlaufenden Betonelementen EG bis 7.OG.

223 Blitzschutz

Es wird eine Blitzschutzanlage empfohlen. Speziell auch bei einer möglichen PV-Anlage.
Auflagen Behörden und Entscheid Bauherr noch offen.

224 Bedachungen, Flachdächer

Flachdachhinweise Allgemein:

- Sämtliche Flachdächer, inkl. Anschlüsse mit 10-jähriger Systemgarantie
- Bei Attikadächer Befestigungsvorrichtungen für Lifelines vorsehen (für Unterhalt)
Sekuranten ca. alle 7.5m mit CNS-Seilsystem (umlaufend Abstand zu Dachrand 2.5m)

Oberste Flachdächer (über 6.+7.OG)

- Stahlbetondecke mit notwendigem Gefälle
- Dampfsperre vollflächig verklebt
- Wärmedämmung Dicke 180 mm, swisspor PUR Premium, Lambda 0,021 W/mK
- Abdichtung aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, 2 Lagen
- Schutzbahn Gummigranulat
- Wasserspeicherplatte swisspor WS 40, 54mm
- Schutzvlies Kunstfaser
- extensive Dachbegrünung, 80mm (Dicke bei PV-Anlage überprüfen – Beschwerungsschicht)
- Schrittplatten bei Dachausstiegen (bis Kamine und entlang Solaranlagen)
- Dachrand gemäss Detail
Ausbildung gemäss SIA-Normen (inkl. Anschlüsse aller notwendigen Abläufe und Ausspeier).

Flachdach über Haupteingang (teilweise begrünt)

- Stahlbetondecke im Gefälle
- Dampfsperre vollflächig geklebt
- Wärmedämmung: Dicke 120 mm, swisspor PUR Premium, Lambda 0,021 W/mK
- 2 Lagen Polymerbitumen-Dichtungsbahnen
- Schutzbahn Gummigranulat
- Wasserspeicherplatte swisspor WS 40, 54mm
- Schutzvlies Kunstfaser
- extensive Dachbegrünung, 80mm
- teilweise anstelle Begrünung nur bekiest und teilweise ohne Dämmung.
Alle Anschlüsse mit Flüssigkunststoff, damit keine Anschlussbleche notwendig sind.
- Flachdach ohne Dämmung mit Kies über Grillplatz 1.OG

Terrassenböden gegen beheizte Räume (Teilflächen Terrasse 1.OG über EG)

- Stahlbetondecke im Gefälle
- Dampfsperre vollflächig geklebt
- Wärmedämmung: Dicke 100 mm, swisspor PUR Premium, Lambda 0,021 W/mK
- 2 Lagen Polymerbitumen-Dichtungsbahnen
- Schutzlage, gleichzeitig als Trittschall für Holzroste (oder Trittschall- Maßnahmen bei Holzrosten)
- Holzrost horizontal, auf Distanzlager, offene Fugen 8 mm (Anteil Fugen min. 5%)
(Variante Plattenbelag mit offenen Fugen auf Stelzlager)
- Revisionsöffnungen für Unterhalt Abläufe/Rinnen bei Holzrosten (Typ Holzrost siehe unten)
Alle Anschlüsse mit Flüssigkunststoff, damit keine Anschlussbleche notwendig sind.

Terrassenböden im Kaltbereich (2.OG bis 6./7.OG)

- Stahlbetondecke im Gefälle
- Feuchtigkeitssperre (Polymerbitumen), Anschlüsse Flüssigkunststoff
- Schutzlage, gleichzeitig als Trittschall für Holzroste (oder Trittschall- Maßnahmen bei Holzrosten)
- Holzrost horizontal, auf Distanzlager, offene Fugen 8 mm (Anteil Fugen min. 5%)
(Variante Plattenbelag mit offenen Fugen auf Stelzlager)
- Revisionsöffnungen für Unterhalt Abläufe/Rinnen bei Holzrosten (Typ Holzrost siehe unten)
Alle Anschlüsse mit Flüssigkunststoff, damit keine Anschlussbleche notwendig sind.

Flachdach auf Einstellhalle und Kellerräumen über UG und EG

- Stahlbetondecke mit notwendigem Gefälle
- Abdichtung aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, 2 Lagen
- Teilweise Wärmedämmungen im Randbereich und Sitzplätze EG (Details und Schnitte axess)
- Schutzbahn Gummigranulat
- Dachaufbau nach Vorgaben Landschaftsarchitekt (teilweise intensive Begrünung, Wege + Plätze)
- Bei Sitzplätzen EG: teilweise mit Holzrosten oder Granitplatten (Beschrieb Landschaftsarchitekt)
Alle Anschlüsse mit Flüssigkunststoff, damit keine Anschlussbleche notwendig sind.
- Abbordungen bei Kellerdecken über Arbeitsfuge Wände geführt.
- Abdichtungen bei sämtlichen Türausgängen (auch ausserhalb Bereich Flachdächer)

Abdichtung Kragplattenanschlüsse von oben bei allen Terrassen:

- Schutz Kragplattenanschlüsse von oben gegen Feuchtigkeit mit Bauzeitabdichtung.
Möglichst früh vor Montage der Fenster.

Beschreibung Belag mit Variante Holzroste EG bis 7.OG

Gehbelag Ipé FSC, 23x120mm, 4-seitig gehobelt, gerundet. Qualität A/N1, unbehandelt, astarm.
Unterkonstruktion Piquia, 40x60mm, a = 600mm, auf Niveau geschliffen
Dielen mit Terra-Clip-Klammern auf UK befestigt. (Befestigung von oben unsichtbar)
Dielenabstand ca. 8mm (Fugenanteil min. 5%). Inkl. An- und Ausschnitte
Holzroste in Elementen mit Breiten ca. 60-80cm, demontierbar für Unterhalt.
Minderpreisvariante in Douglasie, geölt.
(Variante Plattenbelag mit offenen Fugen auf Stelzlager – Auswahl Material später)

Dachaufbauten, Oberlichter, Dachausstiege, etc.

Keine Oberlichter in den obersten Geschossen geplant (auch nicht im Treppenhaus)
Dachausstieg-Elemente mit Auszugtreppe, Sandwichkonstruktion mit Blecheindeckung,
min. 80mm Dämmung (MINERGIE) Siehe Pläne und Details Architekt

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Sämtliche Fugendichtungen bei Dilatationen und Materialübergängen, sofern nicht in den einzelnen Arbeitsgattungen enthalten.

Abkitten der Treppenelemente im Rohbauzustand gegen Verschmutzung (Schall)
Abschottungen, Fugendichtungen für die Einhaltung von Wärme- und Schallschutz nach den einschlägigen SIA- Normen und den Auflagen Bauphysik.
Abschottung Kragplattenanschlüsse in Loggias von unten mit Brandschutzkitt oder Anstrich.
Anforderung GVZG EI30, nbb
Ausflocken von Installations-Schächten, wo erforderlich.

225.4 Brandabschottungen gemäß Vorschriften und Auflagen der Behörden.

Perimeter-Dämmung gemäss Plänen Architekt.
„Holzwohle-Mehrschicht-Dämmplatten“ bei Kellerwänden Treppenhäuser und Decken Einstellhalle (siehe BKP 211).

227 Äußere Oberflächenbehandlungen

- Ort-Sichtbetonwände im EG und umlaufende Beton-Elemente auf allen Geschossen hydrophobiert
- und ev. mit Betonlasur gestrichen.
- Sichtbetonwände Sockelzone EG mit Betonlasur gestrichen
- Untersichten Terrassen gestrichen
- Stützen Terrassen gestrichen
- Betonstützmauern und Betonwände Einfahrt Einstellhalle mit Betonlasur gestrichen

228 Äußere Abschlüsse (Sonnenschutz)

228.2 Lamellenstoren (z.B. Griesser Lamisol 90fix):

Bei allen Wohnungen vom 1. bis 7.OG (Treppenhäuser nur Nische und EL-Leerrohr vorsehen)
Sämtliche Lamellenstoren mit Motor betrieben.

228.3 Senkrechtmarkisen (z.B. Griesser Sigara Soltis):

Bei Sitzplätzen Wohnungen EG und Fenster Café, Büro, Dispo und Waschen EG
Sämtliche Senkrechtmarkisen mit Motor betrieben.
Im Innenhof EG kein Sonnenschutz notwendig.

228.3 Horizontalmarkisen (z.B. Griesser Wintergartenmarkise WGM 2030):

Bei Sitzplatz Café (Typ WGM 2030, max. Fläche bis 36m²)
Horizontalmarkisen mit Motor betrieben.

228.7 Storengalerien:

Bei sämtlichen Lamellenstoren und Senkrechtmarkisen EG bis 7.OG
Abgekantete Alu-Bleche, einbrennlackiert, NCS-Farbtön.
Verschiedene Höhen gemäss Detail (H=12cm / H=16cm / H=26cm)

23 Elektroanlagen

Allgemein

Alle Anlagen und Installationen werden entsprechend den heute gültigen Vorschriften, Normen und Richtlinien sowie dem Stand der Technik erstellt.

Sämtliche Installationen werden in Decken- und Wänden unter Putz installiert, ausgenommen in Technik- Keller- und Tiefgarage; hier werden die vertikalen Leitungen auf Putz installiert.

Gemäss dem Stand der Technik werden – wo verfügbar – halogenfreie Produkte eingesetzt.

Massnahmen für erhöhte Schallschutzanforderungen sind vorzusehen.

Anschlussgebühren und Erschliessungskosten sind einzurechnen

153 Erschliessung

Erschliessungskosten WWZ, Swisscom und Kabelnetzbetreiber Datazug inkl. Anpassungen an bestehende Leistungstrasse sowie Demontagen der bestehenden Anschlüsse.

231 Starkstrom Apparate

231.1 Erschliessung Elektro

Niederspannungsanschluss 3x400/230V / 250kVA ab örtlichem Verteilnetz WWZ. Bei der Energie-Übergabestelle ist eine Energieverteilung vorgesehen. Ab dieser Verteilung werden die einzelnen Gebäude bzw. Messverteilungen erschlossen.

231.2 Hauptverteilung / Messung

Lieferung und Montage von Hauptverteilung pro Treppenhaus mit den Messeinrichtungen WWZ für Allgemein, Parking, Umgebung, Café und Wohnungen sowie den objektbedingten Sicherungs- und Steuerkomponenten der Allgemeininstallation, Pro Wohnung wird ein Abgang 230V für die Mieterkellersteckdose ab Wohnungsmessung eingebaut.

231.3 Wohnungsverteiler

UP Wohnungsverteiler 4-reihig in allen Wohnungen mit den notwendigen Leistungs- und Fehlerstrom-Schutzschaltern (FI-LS).

231.4 Notbeleuchtungseinheit

Zentrale Notbeleuchtungseinheit mit wartungsfreien Akkumulatoren zur Speisung der vorschriftsgemässen Fluchtwege- und Sicherheitsbeleuchtung im Parking. Autonomiezeit 60min, ohne Einzelleuchtenüberwachung.

232 Starkstrom Installation

232.1 Energieverteilsystem

Die Energieverteilung ab Erschliessung WWZ (ungemessen) zu den Energie-mess-Verteilungen, bzw., Steigzonen in den einzelnen Gebäudeteilen erfolgt horizontal mittels Kabeltrasse-System und Rohreinlagen. Die Rohrblöcke sind auch für die Verteilung Telekommunikation und Kabel-TV dimensioniert. Vertikale Steigleitungen mit Trasse + Rohren in den Haustechniksteigzonen. Zuleitungen zu allen Hauptverteilungen ab Einspeisung WWZ. Zuleitungen zu allen Wohnungen ab HV/Messung

232.2 Erdung / Potentialausgleich

Fundamenterder, Potentialausgleich sowie Anschlüsse für den äusseren Blitzschutz gemäss Vorschriften und Richtlinien.

232.3 Lichtinstallationen

Erstellen sämtlicher Lichtinstallationen für Allgemeinzonen, Keller, Technikräume, Parking und Wohnungen.

Die Beleuchtung im Treppenhaus wird über Bewegungsmelder geschaltet. Leuchten im Bereich mit Tageslicht, werden über Tageslichtsensoren ein- bzw. ausgeschaltet.

Die Umgebungs- und Rampenbeleuchtungen werden zentral über Zeitprogramm und Tageslichtsensoren gesteuert.

Kellerkorridore werden über Bewegungsmelder gesteuert

Die Beleuchtung im Parking wird über Bewegungsmelder in zwei Zonen geschaltet.

232.4 Sicherheitsbeleuchtung

Parking und Fluchtwege aus dem Parking sind gemäss Auflage mit einer Fluchtweg- und Sicherheitsbeleuchtung ausgestattet.

232.5 Umgebungsbeleuchtung

Installation einer Wegbeleuchtung bis zum Hauseingang
Rampenbeleuchtung Parking

232.3 Energieinstallation

Energieinstallation umfassend Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen, Wärmepumpe, Aufzüge, Garagentorsteuerung, Reinigungssteckdosen, Wärmemessung, RWA Treppenhaus, Waschautomaten und Tumbler inkl. Waschmaschinen Zählerumschaltung, Luftschutz-Ventilatoren, Steckdose 230V-T13 Mieterkeller ab Wohnungszähler.

233 Leuchten- und Lampenlieferung

Lieferung sämtlicher Beleuchtungskörper inkl. Not- und Sicherheitsbeleuchtung für Allgemeinräume, Treppenhaus, Parking und Umgebung in LED Technik.

236 Schwachstrom Installation

236.1 Telekommunikation - Multimedia

UP-Multimediaverteiler 4-reihig in allen Wohnungen. Multimediasteckdose TT / TV in allen Zimmern.

236.2 Gegensprechanlage

Gegensprechanlage mit Türöffner, Aussensprechstelle in Säule eingebaut. UP-Innensprechstelle mit Etagentaster in allen Wohnungen.

236.3 Sicherheits- und Überwachungsanlage

Leerrohre für eine Personensicherheitsanlage werden vorgesehen in den Wohnungen.

238 Bauprovisorien

Erstellen von Bauhandwerker-Provisorien mit Steckdosenverteilern, Anschluss an Baustromzähler. Lichtprovisorium während der Bauzeit.

239 Übriges

Beschriftungen von Apparaten und Leitungen.

Reinigung sämtlicher Verteilanlagen, sowie vorbereiten der Revisionsakten.

240 Heizungs- und Lüftungsanlagen

Wärmegewinnung

Die Wärmegewinnung für den Betrieb der Wärmepumpe erfolgt über **Erdsondenrohre**. Die Erdsonden werden auf dem Grundstück bis 200 tief ins Erdreich gebohrt. Zum Schutz vor dem Einfrieren werden die Erdsondenleitungen mit einem Glykol - Wassergemisch gefüllt (Sole). Eine Umwälzpumpe lässt die Sole zwischen Wärmepumpe und Erdsonden zirkulieren. Die Leitungen wärmegewinnungsseitig sind soweit im Erdreich verlegt in Kunststoff, und im Gebäude in Chromstahl vorgesehen. Im Gebäude werden die Wärmegewinnungsleitungen dampfdicht gedämmt. In der Einstellhalle auch brandschutzhemmend gedämmt und verkleidet.

Zur Aufnahme der Volumenänderung des Glykol - Wassergemisches in Folge der Ausdehnung ist ein **Druckexpansionsgefäss** vorgesehen.

Wärmeerzeugung

Die Alterswohnungen Waldheim werden mit zwei **Sole-Wasser Wärmepumpe** beheizt. Die beiden Wärmepumpen werden mit eingebauter Heizungsregulierung geliefert.

Zur Laufzeitverlängerung und der hydraulischen Entkoppelung wird die Anlage mit einem **Heizungspufferspeicher 2000 Liter** ausgestattet.

Zur Aufnahme der Volumenänderung des Heizungswassers in Folge der Ausdehnung ist ein automatisches **Druckexpansionsgefäss** mit Kompressor vorgesehen.

Zur Entgasung des Heizungswassers ist ein **Druckstufenentgaser** vorgesehen. Dieser entfernt in einem kontinuierlichen Prozess die vorhandenen Gase aus dem Heizungswasser.

Warmwasserbereitung

Der **Speicher für das Brauchwarmwasser** wird mit der **Wärmepumpe** auf die erforderliche Temperatur ca. 58°C aufgeheizt. Dazu wird die Wärmepumpe auf max. 60°C hochgefahren.

In der Heizzentrale ist ein **Speicher** mit einer Kapazität von 2000 Litern eingebaut. Die BWW-Aufbereitung erfolgt mit einer Frischwasserstation bestehend aus 2 Modulen mit Regulierung und Steuerung.

Diese Speicher werden allseitig wärme gedämmt und mit einer Verschalung versehen.

Wärmeverteilung

Die Raumheizung erfolgt über einen **regulierten Heizkreis** für Haus 1 und Haus 2. Die Vorlauftemperatur des Heizungswassers zu den Bodenheizungsrohren wird der Aussentemperatur gleitend angepasst. Die Heizgruppen sind elektronisch mit dem Wärmeerzeuger verbunden und fordern dort die Heizwärme selbsttätig an.

Die Wärmeverteilung auf den einzelnen Geschossen erfolgt über die **Bodenheizung**. Ab **zentralen Verteilerkasten** werden die Bodenheizungsrohre in die einzelnen Räume geführt. Es werden diffusionsdichte Mehrschicht-Verbundrohre eingesetzt. Die Bodenheizungsisolierung mit Randdämmstreifen und die Abdeckfolie werden bauseits geliefert und montiert.

Jedes beheizte Zimmer wird **bauseits** mit **einem Raumthermostat** ausgerüstet, welcher die Raumtemperatur bei Fremdwärmeanfall selbsttätig reguliert. Die Nassräume und Nebenräume können manuell am Verteiler reguliert werden. Somit ist insbesondere in den **Nassräumen** während der Heizsaison ein **temperierter Boden** sichergestellt.

Die Heizungsrohre werden mit FCKW-freien **PIR-Schalen** isoliert. Als mechanischer Schutz werden sichtbare Leitungen mit einer zusätzlichen PVC-Ummantelung versehen. Die Leitungen im Bodenschlitz oder im Steigschacht werden mit PIR-Schalen roh versehen.

Lüftung

Wohnungen 1.OG bis 7. OG:

Die gefangenen **WC und Nassräume** werden mit einem **Abluftventilator** bestückt. Dieser wird über den Lichtschalter automatisch aktiviert. Der Raum wird mit einem **Feuchtefühler** überwacht. Steigt die Raumlufffeuchte über einen Wert von **80% relative Feuchte** an, so läuft der Ventilator solange bis der Feuchtwert 70% r. F. unterschreitet, längstens aber 2 Stunden. Bei normalen Feuchtwerten läuft der Ventilator noch 8 Minuten nach löschen des Lichtes nach. Die abzuführende Luft wird über Dach ausgeblasen. Die Ersatzluft wird für jede Wohnung von der Balkondecke über ein eingelegtes Rohr in den Entreebereich geführt. Die Nachströmöffnung wird mit einem Klappenantrieb ausgestattet. Nur wenn ein Abluftventilator in Betrieb ist, ist die Klappe geöffnet. Schaltet der Abluftventilator ab, schliesst die Klappe.

Lagerräume, Nebenräume EG und UG:

Die gefangenen Lager und Nebenräume werden mit Abluftventilatoren entlüftet. Die Abluft wird nach aussen abgeführt. Die Nachströmung erfolgt über einen Türschlitz unten an der Türe. Die Einschaltung der Abluft erfolgt über eine programmierbare Schaltuhr.

Lüftung Kellerräume EG:

Die Wohnungskellerräume werden über zentrale Lüftungs- und Entfeuchtungsaggregate be- und entlüftet. Der Ersatzluftanteil bewirkt eine ausreichende Luftqualität und der eingebaute Absorber trocknet die Luft vor dem Einbringen der Luft in die Keller. Die Anlage wird über einen Feuchtehygrostat automatisch gesteuert. Der Anteil der frischen Luft von aussen kann manuell eingestellt werden. Die verbrauchte Luft wird nach aussen abgeführt.

Autoeinstellhalle:

Die Autoeinstellhalle wird natürlich über die vorhandenen Schächte und Türöffnungen entlüftet.

Küchenhauben:

Die Lieferung und Montage der Küchen-Umlufthauben mit Aktivkohlefilter erfolgt durch den Küchenbauer (keine Dampfzüge mit Abluft über Dach).

250 Sanitäranlagen

Allgemeine Sanitärapparate

Lieferung der allgemeinen Sanitär-Apparate

Lieferung aller keramischen Apparate sowie Waschmaschinen und Tumbler in handelsüblicher weisser Ausführung. Armaturen und Zubehör in verchromter Ausführung.

Montage der allgemeinen Sanitär-Apparate

Einmalige solide Montage aller Apparate und Garnituren. Anschluss an die Schmutz-, Kalt- und Warmwasserleitungen. Inbetriebsetzung und Einregulierung mit Grobreinigung der Apparate vor der Übergabe der Anlage. Nachregulieren nach einigen Wochen Betriebsdauer.

Spezielle Sanitärapparate

Lieferung und Montage der Waschräumeinrichtungen

Lieferung und einmalige solide Montage des Wäschetrockners (Luftentfeuchter) und Wäschehängeeinrichtung. Anschluss an die Schmutzwasserleitungen.

Inbetriebsetzung und Einregulierung mit Grobreinigung der Apparate vor der Übergabe der Anlage sowie Instruktion an die Bauherrschaft oder deren Vertreter.

Ver- und Entsorgungsapparate

Lieferung und Montage der Wasseraufbereitungsanlage

Aufgrund der hohen Rohwasserhärte ist zum Schutz der Leitungen eine Enthärtungsanlage mit Ionenaustausch vorgesehen. Enthärtet wird das Kalt- und Warmwasser im reduzierten Druckbereich.

Inbetriebsetzung und Einregulierung mit Grobreinigung der Anlage vor der Übergabe der Anlage sowie Instruktion an die Bauherrschaft oder deren Vertreter.

Lieferung und Montage der „Grander- Wasseraufbereitungsanlage“

Zusätzlich zur Enthärtungsanlage wünscht die Bauherrschaft den Einbau einer Grander-Wasseraufbereitungsanlage. Inbetriebsetzung und Einregulierung mit Grobreinigung der Anlage vor der Übergabe der Anlage sowie Instruktion an die Bauherrschaft oder deren Vertreter.

Lieferung und Montage der Handfeuerlöschgeräte gemäss Auflagen der Feuerpolizei, abschliessende Bestimmungen in Bezug auf Quantität und Standort vorbehalten.

Lieferung und Montage der Abwasserhebeanlage

Für die Warmwasseraufbereitung wird ein Wassererwärmer eingesetzt, der im Technikraum EG platziert wird. Der Wassererwärmer wird durch den Heizungsinstallateur geliefert und montiert. Das Warmwasser wird parallel zur Kaltwasserinstallation über die Wohnungsverteiler und anschliessend im Einzelzapfstellensystem auf die Apparate verteilt.

Um die Wärmeverluste im Verteilsystem des Warmwassers zu kompensieren ist ein Zirkulationssystem vorgesehen. Die Zirkulationspumpe befindet sich unmittelbar beim Wassererwärmer. Die Zirkulationsregler befinden sich jeweils bei der Steigzone.

Armaturen

Lieferung und Montage aller im Leitungsnetz benötigten Pumpen, Abstellorgane, Regulierungen, Sicherheitseinrichtungen und Anschlussverbindungen. Anbringen der nötigen Bezeichnungsschilder und Tropfwasserrinnen.

Die Wohnungsverteiler sind mit Kalt- und Warmwasserzähler vorgesehen.

Entsorgungsleitungen

Schmutzwasserleitungen

Sämtliche Schmutzwasserleitungen werden in konventionellen PE- und PE-Silent-Rohren und Formstücken ausgeführt (Schallschutzmassnahmen) Dim. 56 mm – 125 mm inkl. allen notwendigen Zubehörs.

Die Obergeschosse und das Erdgeschoss können natürlich entwässert werden. Sie werden über Falleleitungen im Hauptlüftungssystem ins Untergeschoss geführt und hochliegend an die bauseitige Kanalisation angeschlossen.

Das Untergeschoss liegt unter der Rückstauenebene und wird über die Pumpenanlage über die Rückstauenebene gefördert.

Für die einwandfreie Dehnaufnahme der Falleleitungen sowie Verhinderung der Schallübertragungen auf den Baukörper müssen Gleitschellen und Dehnungsmuffen mit Fixschellen (Geberit) verwendet werden.

Regenwasserleitungen

Sämtliche Regenwasserleitungen werden in konventionellen PE- und PE-Silent-Rohren und Formstücken ausgeführt (Schallschutzmassnahmen) Dim. 56 mm – 125 mm inkl. allen notwendigen Zubehörs.

Sämtliche Geschosse können natürlich entwässert werden. Sie werden über bauseitige Falleleitungen an der Fassade bis ins Untergeschoss geführt und hochliegend an die bauseitige Kanalisation angeschlossen.

Für die einwandfreie Dehnaufnahme der Falleleitungen sowie Verhinderung der Schallübertragungen auf den Baukörper müssen Gleitschellen und Dehnungsmuffen mit Fixschellen (Geberit) verwendet werden.

Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen werden in konventionellen PE- -Rohren und Formstücken ausgeführt. Die Grundleitungen umfassen sämtliche Leitungen, welche unter dem Gebäude liegen.

Leerrohr für Solarleitungen

Für die Solarleitungen werden Leerrohre in konventionellen PE -Rohren und Formstücken inkl. allen notwendigen Zubehörs ausgeführt.

Dämmungen

Dämmen der Kalt- und, Warmwasserleitungen zum Schutz gegen Kondensat, Wärmeverluste und Korrosionsbildung mit PIR-Schalen und PVC-Ummantelung bzw. Dämmschläuchen aus geschlossenzelligem Schaum und Aluman-Mantel in Fluchtwegen und der Tiefgarage.

Dämmstärken gemäss Energiegesetz. Verteilleitungen im UG sowie in den Steigzonen mit PIR-Schalen und PVC-Ummantelung, in den Unterlagsböden und Wänden mit Bandagen/Schläuchen.

Dämmen mit Geberit-Isol sowie Dämmschlauch zur Körperschallentkopplung sämtlicher eingelegter und in Mauerwerk eingebauter Schmutzwasser- Fall- und Anschlussleitungen.

Dämmen mit Armaflex 19mm sämtlicher Regenwasserleitungen zum Schutz vor Kondensatbildung.

Die notwendigen Zuschläge (50%) für Formstücke und Auskerbungen sind im Laufmeter-Ausmass der Dämmungen enthalten.

Vorwandinstallationssystem

Sämtliche Vor- und Trennwände der Nasszellen, an welche Apparate montiert werden, werden mit dem Geberit- Vorwandsystem GIS ausgeführt.

Das Vorwandsystem bietet optimalen Schutz im Bereich Schall, Brand, Feuchtigkeit und Statik.

Die Beplankung sowie die Ausflockung betreffender Vor- und Trennwände werden durch den Sanitärunternehmer ausgeführt.

Übriges

Als Vorbereitung der Abbrucharbeiten werden die Installationen Sanitär in den bestehenden Gebäuden fachgerecht abgestellt, entleert und vom Netz getrennt.

258 **Kücheneinrichtungen (48 Wohnungen und Café EG)**

Die Auswahl der Küchen und Geräte ist noch nicht erfolgt.
Der nachfolgende Beschrieb dient als Grundlage für die Kostenberechnung.
Für die Ausführung sind auch die Planungsrichtlinien „Altersgerechte Wohnbauten“ der schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen zu berücksichtigen.

Anzahl der Schrank- und Korpus-Elemente gemäss Ausführungsplan Architekt.
Ausführung Möbel: Fronten und Innenseite Kunstharz werkbeschichtet. Abdeckungen in Naturstein.
Wahl nach Kollektion Unternehmer Küchenbau.

Hochschränke mit Tablaren sowie mit Nischen für Einbau von Kühlschrank, Backofen und Steamer.
Unterschranke mit Tablaren und Schubladen. Auszügen für Pfannen und Flaschen. Unterschranke mit Nischen für Geschirrspülmaschine, Kehrrichtauszug. Oberbauten mit Tablaren bzw. Umlufthaube. Schubladen mit Vollauszug.

Beschrieb Küchen:

Fronten mit Kunstharzoberfläche industriebelegt. Allseitig mit Kunststoffkanten im Laserverfahren eingefasst, Farbton in W 1000 ST9 Premium weiss.

Deckenblenden in Frontausführung, frontbündig montiert, inkl. notwendige Lüftungsgitter.

Sockelsichtteile in Frontausführung zurückversetzt montiert, inkl. notwendige Lüftungsgitter.

Möbelkorpus-und Innenteile mit Spanplatten, 16mm, weiss beschichtet, Rückwände in Dünnspar 4mm, Tablare allseitig mit Kanten eingefasst, verstellbar auf Reihenlochbohrung.

Schubladenauszüge mit Blum Tandembox. Vollauszüge mit Anschlagdämpfung Blumotion.
Zargenfarbe seidenweiss. Schubladenböden mit Spanplatten 16mm, weiss.
Alle Auszüge mit Antirutschmatten belegt.

Möbelgriffe mit Gehrungsgriff Edelstahl, auf Frontbreiten abgestimmt. Modell 22.7873.480.899.
Oberbauten in griffloser Ausführung, mittels Frontüberstand.

Arbeitsblatt in Naturstein, Preisklasse 2, Nero Afrika.
Kanten oben und unten leicht gefast, inkl. allen notwendigen Ausschnitten für Spülbecken, Einbau von unten ohne Tropfteil eingeschliffen und für Glaskeramikkochfeld, Einbau von oben mit Rand und Bohrungen für Armatur und Ventile.

Glasrückwände in Floatglas extraweiss, 6mm, Rückseite nach NCS / RAL beschichtet, inkl. Steckdosenausparungen, direkt auf Mauerwerk geklebt.

Kehrrechtssystem als komplettes Auszugssystem Modell Peka Oeko S+R 4101.

Sanitäre Apparate: Unterbaubecken Franke Lax 110 50 mit Drehknopfventil Einhebelmischer Arwa Siminox Edelstahl, Schwenkauslauf.

Unterbaubeleuchtung, mittels Einbau. LED-Leuchten, 3500°K, warm-weiß in Oberbauboden eingebaut. Pro Küche ca. 3 Leuchten (je nach Grundriss)

Elektrische Apparate (GeräteV-Zug – Annahme für Kosten):

Geräte Geschosswohnungen:

- | | |
|---|---------------------|
| - Einbaubackofen Comhair SE, spiegelfront (schwarz), B=60cm | Art. Nr. 42A000 |
| - Keramikkochfeld GK 45TES (flächenbündig, Black Design) | Art. Nr. 97A440 |
| - Dampfabzug Modell DF-E6, (schwarz), Umluft mit Aktivkohlefilter | Art. Nr. 328100 |
| - Einbaugeschirrspüler Adora N, vollintegriert, B=60cm | Art. Nr. 168208 |
| - Einbaukühlschrank Prestige eco, vollintegriert, B=60cm | Art. Nr. V910202_60 |
- Später Anpassung Geräte für altersgerechte Wohnbauten

26 Transportanlagen

261 Aufzüge

Personenaufzüge (Haus 1: 8 Geschosse / Haus 2 = 9 Geschosse).

Pro Treppenhaus 1 Lift (Total 2 Anlagen). Elektromechanischer Antrieb, Maschinenraumlos

Tragfähigkeit 1'125 kg / 15 Personen, rollstuhlgängig

Schachtmasse 165 x 265 cm, Kabinenmasse 120 x 210 cm, Türen beidseitig gegenüberliegend.

(Zugang im EG beidseitig, im UG andere Seite wie OG)

Fahrgeschwindigkeit 1.0 m/s, Brandfallsteuerung mit Schlüssel, Notrufsystem

Automatische Teleskop-Schiebetüren für Schacht und Kabine,

Türenhöhe 210 cm, Türbreite 90cm, Türentyp, zweiteilige Teleskop-Schiebetüre.

Im EG jeweils eine Schachttüre mit Brandschutz EI60.

Steuerung „BUS-Betrieb“ abwärts sammelnd, eingehende Kabinenrufe werden während der Abwärtsfahrt berücksichtigt.

Ziel ohne sichtbare Liftüberfahrt (Raumhöhe 244cm, inkl. Deckenabsatz max. ca. 270cm möglich)

Schallschutz:

Nachweis von Lifthersteller, spezielle Körperschalldämmende Befestigungen!

Farbkonzept Lifte:

Lifftüren / Liftrahmen Außen

grundiert, gespritzt

Lifftüren Innen

Edelstahl, matt gebürstet

Liftboden

bauseitig mit Belag Liftvorplatz (ev. Naturstein)

Kabinenwände

Edelstahl, matt gebürstet

Kabinenrückwand

Spiegel, raumhoch

Kabinendecke

Edelstahl, matt gebürstet

Beleuchtung

6 Spot in Decke (LED-Leuchtmittel)

Handlauf, gegenüber Tableau

Edelstahl, matt gebürstet

Tableau + Etageelemente

Standardsteuerung

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

Grundputz und Weissputz auf allen Wänden in Wohn-/Essbereich und Schlafzimmern sowie Küche, Entrée, Korridor. Zum Streichen. Inkl. erforderliche Haftbrücken.

Weissputz Wände zusätzlich mit Vario-Vlies, durch Maler gestrichen.

Zementgrundputz in Bad- und Duschenräumen hinter Plattenbelägen (bei Wänden ohne Platten, Weissputz mit abwaschbarem Latex-Anstrich durch Maler)

Decken mit Grundputz und Weissputz zum Streichen inkl. Haftbrücken.

Bei sämtlichen Fenstern je 2 Vorhangschienen bündig in Gipsdecke eingelassen

Treppenhaus: Wände Weissputz zusätzlich mit Vario-Vlies, durch Maler gestrichen.,

Decken Weissputz zum Streichen inkl. Haftbrücke.

LBW bei Bad- und Duschenräumen, inkl. GK-Bepunktungen 2x12.5mm, Dämmungen und Nebenarbeiten. Holzeinlagen für Sanitärarmaturen sind einzurechnen, inkl. später mögliche IV-Garnituren und Klapp-Sitze in Duschen, sofern nicht im Bereich GIS-Wände Sanitär. (GIS-Ständer durch Sanitärunternehmer, inkl. GK 18mm – siehe BKP 250)

Vorsatzschalen in Leichtbauweise bei Steigzonen Garderoben gemäß Grundrissen 1:100/50, bestehend aus Metallständern, 50mm Dämmplatten und doppelter Gipskartonbepunktung.

Ein Teil der inneren Trennwände ist mit Leichtbauwänden geplant. LBW 150mm bestehend aus Metallständern 100mm, 50mm Schall-Dämmplatten und 2 x doppelter Gipskartonbepunktung. Zusätzlich doppelte Trennwände LBW 210mm (25+75+10+75+25mm) gemäß Grundriss EG.

Teilw. abgehängte Gipsdecken im EG, inkl. Serviceöffnungen Installationen.

Im Bereich Café, Halle, Aufenthalt und Treppe Haus 1, als Gipslochdecken für Akustik.

Alle Übergänge Decken – Wände müssen mit Schwedenschnitten ausgeführt werden. Bei allen Materialübergängen (Beton/Backstein etc.) müssen zwingend Schwedenschnitte oder Dilatationen ausgeführt werden.

272 Metallbauarbeiten

272.0 Innentüren aus Metall

Stahl-Glaskonstruktion EI30, Verglasung Klarglas.
Türen mit Beistoss zu den Treppenhäusern im EG.
Stahlteile einbrennlackiert, NCS-Farbtone n. Ang. Axess.
Türgriffe „Glutz Topas“ (CNS matt), passend zu Fenstergriffen.
Alle Türen abschliessbar, mit mech. Türschliesser.

272.1 Metallbaufertigteile

272.11 Briefkästen an Windfangkonstruktion befestigt.

2 Anlagen mit je 26 Briefkästen (13 nebeneinander und 2 Reihen übereinander, OK=140cm)
Einbrennlackiert nach NCS-Farbtone (Sonnerie / Gegensprechanlage sep. an Säule vor Eingang).
Briefkästen mit Zylinderausschnitt für bauseitige Zylinder.

272.12 Gemäß Entscheid Bauherr Verzicht auf Pneuschränke. Später Einbau möglich.

272.13 Lichtschachtroste auf Entrauchungsschächten Einstellhalle. (in verzinkter Ausführung)

Gitterabschlüsse zu Fahrbahn Einstellhalle. (in verzinkter Ausführung)

Container für Grünabfall, Altpapier, Karton und Altmittel (ev. Ausführung Kunststoff)
Für den Abfall ist ein Unterflurcontainer in der Umgebung EG geplant.

Velohalterungen für 24 Velos im Veloraum UG (Zugang ab Einstellhalle).

Wäschehängen:

Rohrbügel verzinkt, an Wänden der Trockenräume befestigt inkl. Seilbespannung plastifiziert.

272.14 Klapp-Deckel aus CNS mit Scharnier an Betonbrüstungen montiert. Als manuell bedienbare Rauchdeckel bei Lichtschächten Einstellhalle (Bedienung durch Feuerwehr)

Schlüsselsäulen in Metall bei Einfahrt Einstellhalle und Windfang EG.
Stahlteile einbrennlackiert, NCS-Farbtone n. Ang. Axess.

272.2 Allgemeine Schlosserarbeiten:

272.21 Treppenhaus-Geländer als Staketengeländer, einbrennlackiert. (gemäss Grundrissen + Schnitten) Handläufe Treppenhäuser in Chromstahl, je auf beiden Seiten der Treppenläufe. Genaue Ausführung der Treppengeländer noch offen.

272.22 Fassaden-Geländer gemäss Details axess und Grundrissen. Staketengeländer: Rahmen und Staketen mit Flachstahl 6/40mm. Ausführung feuerverzinkt und einbrennlackiert (ohne CNS-Handlauf) Bei Balkontüren mit Distanzprofilen in bauseitige Leibungsprofile befestigt. Bei Terrassen mit durchgehenden Fussplatten 220/10mm auf Betonelement geschraubt. (inkl. 2 Führungsschienen für bauseitige Schiebeläden) Geländer bei Notausgang UG, Aussentreppe Innenhof EG und Innenhof 1.OG, sowie notwendige Geländer bei Stützmauern Parkplätze 1.OG. Staketengeländer mit Fussplatten ca. 120/120mm. Bei Treppe Notausgang UG zusätzlich Handlauf an Betonwand.

272.3 Innere Verglasungen aus Metall

Gemäß Entscheid Bauherr Verzicht auf Innenfenster Treppe/Wohnungen beim Haus 1.

272.4 Sichtschutzwände auf Terrassen

Sichtschutzwände EG bis 7.OG auf Terrassen und Sitzplätzen
Stahl-Glaskonstruktion gemäss Grundrissen und Details.
Gläser VSG mit Mattfolie, Stahlteile einbrennlackiert, NCS-Farbtone n. Ang. Axess.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren (Zimmer- und Nebenräume):

Türblätter in Spanplatten, KH belegt oder zum Streichen, auf Stahlzarge montiert mit 3-seitig umlaufender Dichtung, wo erforderlich in feuerhemmender Ausführung EI30

Im Kellerbereich verzugsfreie Türblätter

Türen EG bis Attika raumhoch, mit seitlichen Zargen h=244cm, Blende nur 10cm, Türblatt mit Spezialhöhe 234cm (verstärkte Bänder für höhere Türen)

Sämtliche Türen UG und Nebenräume EG, h = 210 cm

Türgriffe „Glutz Topas“ (CNS matt), passend zu Fenstergriffen

Schiebetüren zwischen Korridor WC und Café im EG und je bei Wohnung Süd, Haus 1.

273.0 Wohnungseingangstüren:

Türblatt aus verzugsfreier Schichtholzplatte, Doppelfalzdichtung, 3-Punkt-Verschluss, Schallgedämmt (Laborwert Türblatt Rw + C \geq 40 dB), EI30. KH belegt oder zum Streichen.

Türen ohne Schwellen, mit Planet-Dichtungen.

Wohnungstüren 2-farbig (Treppenhausseite dunkel, Wohnungsseite weiss)

Zargen umlaufend, Spezialtürhöhe h = 230 cm (verstärkte Bänder für höhere Türen).

Türgriffe „Glutz Topas“ (CNS matt), passend zu Fenstergriffen.

Einbruchhemmende Türen nach VSSM-Praxismerkblatt.

273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.

273.11 Ausführung Garderobenschränke analog Fronten Küchen und Details axess:

Folgender Beschrieb gilt für Kostenberechnung:

Fronten Kunstharz beschichtet, Dicke 19mm, Kanten allseitig in Frontfarbe angepasst, weiss
Schränkinnenseiten mit Spanplatten, weiss beschichtet,

Tablare allseitig mit Kanten eingefasst, verstellbar auf Reihenlochbohrung

Möbelgriffe mit Gehrungsgriff Edelstahl, senkrecht, Längen 500mm. Modell 22.7873.480.899.
(inkl. Ausschnitte/Deckel Verteiler, EL, Heiz., San.)

273.21 Einbaufront für Bereich Internet im EG.

Tisch mit 2 seitlichen Schränken (Oberflächen noch offen).

Einbau-Regal für Bibliothek bei Eingang EG (Oberflächen noch offen).

Frei stehender Korpus für Zeitschriften bei Eingang EG (Oberflächen noch offen).

TV-Möbel bei Eingang EG (Oberflächen noch offen).

273.3 Allg. Schreinerarbeiten

273.31 Fensterfutter Innen aus MDF, fertig gespritzt, NCS-Farbton n. Ang. Axess.

Bei allen Fenstern zu Innenhof (Bereich Treppenhäuser und Eingangshalle).

Holzsockel in Waschküchen für WM/TU (nach Bedarf demontierbar)

273.32 Gemäß Entscheid Bauherr Verzicht Sitzbänke in Treppenhäusern 1.-7.OG.

273.33 Fronten zu Elektrosteigzonen EG bis 6./7.OG mit Türen EI30, fertig gespritzt weiss.

Keine Vorhangschienen und Vorhangbretter geplant (VHS in Gipsdecke – siehe BKP 272)

Keine Sims Bretter bei Fenstern, notwendig (Raumhohe Fenster)

273.4 Kellertrennwände

Lattenverschläge aus Holz für 49 Kellerräume. Höhe Keller 250cm.

Inkl. abschliessbare Türen, Breite 80cm, Ausschnitt für bauseitige Zylinder.(keine Türdrücker!)

Inkl. Ausschnitte und Anpassungen bei Leitungen im Keller.

(exkl. Schilder mit Nummerierung der Kellerabteile – siehe BKP 289)

275 Schließanlagen

Zylinder inkl. Sicherheitsrosetten bei Haus- und Wohnungseingangstüren, Abschlusstüren und Tor zu Einstellhalle, Technik- und Trockenräume, sämtliche Nebenräume im UG und EG.

Zylinder zu Keller-/Abstellräumen und Briefkästen.

Schliessplan (erweiterbar), System Kaba-Star.

Sämtliche gemeinsamen Abschlusstüren (Hauseingänge UG/EG und Gemeinschaftsräume) mit System Kaba Elologic. Pro Einheit sind 4 Schlüssel einzurechnen.

Inkl. Projektierung, Dokumentation, Programmierung und Montage.

277.1 Schieb- und Faltwände, opak

Schiebe-Faltwand (mobile Trennwände) gemäß Grundriss axess bei Café EG.
Trennwandoberflächen Kunstharzbelegt, NCS S 0500-N, weiß.
Schalldämmwert $R'_{w} + C = 48$ dB.
Inkl. Abschottung in Hohldecke (inkl. Abschottungen bei Leitungen: Lüftung, Heizung, Elektro)
Abhängehöhe ca. 40cm, Lichte Raumhöhe ca. 244cm.
Bei Anschluss Fensterfront sichtbare Blende bis Deckenabsatz (B/H ca. 100/40cm, KH weiss)
Führungsschiene bündig UK abgehängte Decke (Schiene NCS S 0500-N, weiß).
Standardmäßig Aufhängung mit 1-Punkt-Rollenaufhängung.
Inkl. 2 Fluchttüren (in 2 Fluchtrichtungen), Breite min. 900mm i. L.
Führungsschiene in Decke mit Abzweiger für 2 mögliche Standorte der Schiebe-Faltwand.

277.3 WC-Trennwände

WC-Trennwand Herren-WC EG, raumhoch, ca. 6cm in Hohldecke geführt (Gesamthöhe 250cm).
Masse siehe auch Grundriss axess.
Verdeckte Montage direkt auf Boden und an Wände. (bei Wandanschluss ev. mit Schattenfuge)
Keine sichtbaren Profile, Trennwanddicke ca. 40mm, allseitig KH-belegt, inkl. Kanten.
Türenhöhe 210cm, mit offenem Bodanabstand von 50mm.
Türgriffe „Glutz Topas“ (CNS matt), passend zu übrigen Türen.
Schloss mit rot-grün-Anzeige

28 Ausbau 2

281.0 Unterlagsboden

Unterlagsboden Treppenhaus UG, unbeheizt (Aufbauhöhe 230mm):

Bodenbelag (Natur- oder Kunststein)	20 mm
Schwimmender Unterlagsboden (Netzarmierung)	80 mm
Trennlage mit PE-Folie	
Trittschalldämmung	20 mm
Wärmedämmung PUR (z.B. swisspor PUR Premium, Lambda 0,021 W/mK)	100 mm
Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit (vollflächig geklebt)	10 mm
Bodenplatte Stahlbeton	

Unterlagsboden EG, inkl. sep. Dispo-/Bastelraum (Aufbauhöhe 230mm):

Aufbauten innerhalb Dämmperimeter Wände (in Wohnungen, Treppenhaus, Café, Waschen, etc.)	
Bodenbelag (Verschiedene Beläge)	13 mm
Schwimmender Unterlagsboden (Netzarmierung in allen Räumen)	77 mm
Bodenheizung	
Trennlage mit PE-Folie	
Trittschalldämmung	20 mm
Wärmedämmung PUR (z.B. swisspor PUR Premium, Lambda 0,021 W/mK)	120 mm
PE-Folie gegen Baufeuchtigkeit auf Betondecke	
Decke Stahlbeton	280 mm
Unter beheizten EG-Räumen in Einstellhalle Zusatzdämmung an Betondecke „Holzwohle-Mehrschicht-Dämmplatten“ z.B. UNITEX 75mm (in BKP 225 enthalten)	

Unterlagsboden 1.-7.OG, beheizt (Aufbauhöhe 130mm):

Bodenbelag (Parkett und keramische Platten)	13 mm
Schwimmender Unterlagsboden (Netzarmierung in allen Räumen)	77 mm
Bodenheizung	
Trennlage mit PE-Folie	
Trittschalldämmung	20 mm
Wärmedämmung (z.B. EPS 30, Styropor 30kg/m ³ , Lambda 0,033 W/mK)	20 mm
PE-Folie gegen Baufeuchtigkeit auf Betondecke	
Decke Stahlbeton	280 mm

Unterlagsboden Treppenhaus EG bis 7.OG, unbeheizt (Aufbauhöhe 130mm):

Bodenbelag (Natur- oder Kunststein)	20 mm
Schwimmender Unterlagsboden (Netzarmierung in allen Räumen)	90 mm
Trennlage mit PE-Folie	
Trittschalldämmung	20 mm
PE-Folie gegen Baufeuchtigkeit auf Betondecke	
Decke Stahlbeton	280 mm

Verbund-Überzüge in Kellerräumen

Verbund-Zementüberzug 30 mm im UG und EG (Keller, Abstell- und Technikräume)
Inkl. Treppe Notausgang Einstellhalle

281.1 Hartbetonbeläge in Einstellhalle

Überzug in Hartbeton 30 mm, inkl. sämtliche An- und Abschlüsse.
Im Bereich der Einfahrtsrampe Zuschlag für Belag mit Rillenausbildung.
Exkl. Rinne (Rinne in BKP 250 Sanitär eingerechnet)

281 Bodenbeläge (inkl. Wandplatten)

281.2 Schmutzschleusenbelag

Rollroste im Windfang EG (gemäss Grundriss EG, axess)
Wabool Typ: Davero Objekta Standard Strong/5mm (Rollstuhltauglich)
Rollrost, Teppichartig mit Scheuerfloor (anthrazit)
Profil-/ Gesamthöhe: 22mm
Trittschallgummi zu Objekta 5mm
Winkel-Rahmen 25/25/3mm, Alu mit Schlaudern/Dollen.

281.4 Bodenbeläge in Naturstein

Natursteinbeläge in Treppenhäusern UG bis 7.OG (Auftritte, Stirnen und Podeste)
Zusätzlich Natursteinbeläge in folgenden Räumen im EG:
Halle, Aufenthalt / Café mit Korridor (passend zu Belag Umgebung)
Auswahl noch nicht erfolgt. Annahme für Kostenschätzung Naturstein Serrizzo.
Preisbasis 150.-/m², Netto exkl. MWST, fertig verlegt exkl. alle Zuschläge und Sockel
Auftritte, Stirnen und Randabschlüsse mit ganzen Platten, Dicke 20-30mm
Format Platten auf Podesten noch offen (Dicke nach Angabe Unternehmer)

281.6 Boden- und Wandbeläge Plattenarbeiten

Bodenplatten in folgenden Räumen:
Sämtliche Nasszellen EG bis 7.OG.
2 Waschküchen und 6 Trockenräume im EG.
Hauswartraum, Disponibelraum und Möbel-/Vorräteraum Café im EG.
Feinsteinzeugplatten kalibriert, Auswahl und Verlegeart noch offen.
Teilweise Sockel notwendig, H=60mm (Nasszellen alle Wände ebenfalls mit Plattenbelägen)
Preisbasis 100.-/m², Netto inkl. MWST, fertig verlegt, inkl. alle Zuschläge
(Keine Plattenbeläge auf Terrassen geplant, Holzroste siehe BKP 224)

Wandplatten in folgenden Räumen:

Sämtliche Nasszellen und sep.-WC, EG bis 7.OG.
Alle Apparate-Wände raumhoch mit Plattenbelag (Küchenrückwände siehe BKP 258)
Steingutplatten kalibriert, Auswahl und Verlegeart noch offen.
Preisbasis 100.-/m², Netto inkl. MWST, fertig verlegt, inkl. alle Zuschläge

Abdichtung unter Plattenbelägen in allen Duschräumen mit Flüssigkunststoff-Abdichtung durch Plattenleger. Böden jeweils ganze Fläche und alle Apparatewände.

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Parkettbeläge in folgenden Räumen:

Sämtliche Wohn- und Schlafräume, inkl. Bereich Küchen/Entree, EG bis 7.OG

Büro Spitex, Hausverwaltung und Gastzimmer im EG.

Fertigparkett 1 Stab 2-Schicht Nut und Kamm

Holzart: Auswahl noch offen

Oberfläche: geschliffen Versiegelt ab Werk, Matt Farblos

Nutzschicht: 4mm, Gegenzug: Fichte 7mm

Format: Auswahl noch offen

Inkl. Holzsockel, weiß

Preisbasis 100.-/m², fertig verlegt, inkl. alle Zuschläge und Sockel

Der maximale R-Wert (Wärmewiderstand) für den Bodenbelag soll kleiner als 0.1 Km²/W sein.

Bei höheren Werten muss der Heizungsingenieur informiert werden.

281.9 Sockel

Die Sockelarbeiten sind bei sämtlichen Arbeitsgattungen Boden-/ Wandbeläge einzurechnen.

283 Metalldecken

Metaldecken in folgenden Räumen:

Gäste-WC im EG.

Übrige Räume mit Leitungen an Decke EG mit abgehängten Gipsdecken geplant. (siehe BKP 272)

(als Alternative wären auch gelochte Metalldecken denkbar)

Abgehängte Metalldecken, gelocht, mit Schalldämmhinterlagen (Raumakustik)

284 Cheminée / Cheminéeofen

Pergola im 1.OG entfällt, somit neu kein Aussen-Cheminée.

Bei den Wohnungen und Allgemeinbereich EG keine Cheminéees geplant.

285 Innere Oberflächenbehandlungen

Alle Wände und Decken weiß, deckend gestrichen. 2 Anstriche sind zwingend auszuführen.

Auf Verlangen der Bauherrschaft müssen die Anstriche in zwei leicht unterschiedlichen Farben ausgeführt werden.

Weissputzwände zusätzlich mit Vario-Vlies (siehe BKP 271), durch Maler gestrichen.

In Nasszellen bei Wänden ohne Platten, Weissputz gestrichen, mit abwaschbarer Latex-Farbe.

Im Untergeschoss alle rohen Wände und Decken weiß gestrichen.

Alle Böden UG (exkl. Einstellhalle) gestrichen mit Epoxydharzfarbe oder gleichwertig

Metalteile wie Türzargen, Geländer usw. mit 2-maligem Kunstharzfarbanstrich oder werkseitig einbrennlackiert

Holzwerk wie Türblätter usw. mit 2-maligem Kunstharzfarbanstrich (bei BKP 273 fertig gespritzt)

UN-Garage und äußere Besucherparkplätze und Einfahrten: Bodenmarkierungen

In Einstellhalle alle Wände und Decken weiß gestrichen, alle Stützen bunt/farbig

Beschriftung aller Allgemein-Räume im UG und EG (Teilweise in BKP 289 enthalten)

Parkplatzmarkierungen und Nummerierungen gemäss Angaben Signaletiker.

286 Bauaustrocknung

Alle erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung der notwendigen Bauaustrocknung

286.0 Aufwand für Gerätelieferungen (Beheizung bei Winterbaumassnahmen)

286.1 Aufwand für Öllieferungen (Beheizung bei Winterbaumassnahmen)

286.2 Aufwand für Bauentfeuchtungen

287 Baureinigung

Periodische Reinigungen während der Bauzeit

Komplette bezugsbereite Schlussreinigung aller Böden, Wände, Fenster, Apparate, Schränke und Einrichtungen

Mulden/Schuttabfuhr während der Bauzeit für die Bauausführung

287.0 Aufwand Baugrobreinigungen während der Bauzeit

287.1 Aufwand für ordentliche Schlussreinigung

287.2 Aufwand für Kanalisationsreinigungen

289 Signaletik

Sämtliche notwendigen Beschilderungen, Hinweistafeln, Wegweiser, Hauszugänge im EG + 1.OG.

Beschriftung sämtlicher Allgemein- und Nebenräume im UG und EG.

Beschriftung Geschosse auf allen Etagen.

Beschriftung Parkierung in Einstellhalle.

Tafel an Ketten für Höhenbeschränkung bei Einfahrt AEH.

Situationstafeln an wichtigen Punkten zur Orientierung.

Gemäss Gesamtkonzept Signaletiker. Das Honorar Signaletiker ist ebenfalls einzurechnen.

Die notwendigen Malerarbeiten für die Signaletik bleiben! (in BKP 285 einrechnen)

29 Honorare

291 Architekt, inkl. Bauleitung.

Inkl. Honorare für Werkleitungen/Entwässerung, Fassadenplanung und Landschaftsarchitekt.

292 Bauingenieur, inkl. Fachbauleitung

Für Abbruch, Foundation, Baugrube, Tragwerk und Betonelemente.

293 Elektroingenieur, inkl. Fachbauleitung

HLS-Ingenieur

294.1 Honorar für unabhängiges Energiekonzept

294.2 Honorar HLS-Ingenieur, inkl. Fachbauleitung

296.0 Geometer

296.1 Geologe, Honorar für geologisches Gutachten.

Aufwand für notwendige Bohrungen, Baggeschlitze, etc. in BKP 102 enthalten

296.3 Bauphysiker, Honorar nach Aufwand für Beratungen, inkl. Beratung Akustik

296.4 Lärmschutzgutachten, sofern notwendig.

296.8 Brandschutzplanung

296.9 Aufwand Altlasten-Spezialist bei Baubegleitung Aushubarbeiten.

Das Honorar Bestandsaufnahme Altlasten bestehendes Gebäude ist in BKP 101 enthalten.

299 Honorar Kunst am Bau

Im Moment keine Kosten eingerechnet.

Entscheid später möglich, sofern Kosten eingespart werden können.

4 Umgebung

40 Terraingestaltung

Baustelleneinrichtung: in BKP 13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung enthalten
Abbrüche und Rodungen: in BKP 11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

Installation, Ausmessen und Ausstecken, Rohplanie der vorhandenen Auffüllung, Geländemodellierung. Nachplanie Anpassungen/Ergänzungen an Nachbargrundstücke
Diverse Grabarbeiten für Zuleitungen, Aussenbeleuchtung usw.
Gemäss Plänen und Beschriebe Landschaftsarchitekt.

41 Roh- und Ausbaurbeiten

411 Baumeisterarbeiten

Alle notwendigen Arbeiten wie Baumeisteraushub, diverse Einzelfundamente, kleinere Betonarbeiten, Niveaudifferenz- und Einfassungsmauern usw. gemäss Umgebungsplan.
Erstellen der Platz- und Wegentwässerungen. Alle erforderlichen Rinnen, Einlauf- und Kontrollschächte. Alle Kanalisationsleitungen außerhalb der Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz. In BKP 201/211 enthalten.

42 Gartenanlagen

Als Grundlage gilt der Umgebungsplan und Beschrieb des Landschaftsarchitekten.

421 Gärtnerarbeiten

Baustelleneinrichtung für Gärtnerarbeiten. Abschrankung und Signalisation, wo vom Hochbau noch nicht abgedeckt.

Grünflächen Umgebung

Anlage von Pflanzflächen und Wiesenflächen inklusive Planiearbeiten, Humuslieferung und Humusieren. Auf TG Substratlieferung und Einbringen des Substrates.

Erstellen von Baumgruben in den Grünflächen inklusive Lieferung Baums substrat mineralisch.

Aufbau Pflanzflächen auf TG-Decke:

- Bott Rotgrand Intensivsubstrat
- Trennvlies
- Floradrain FD 40
- Schutz- und Speichermatte ZinCo SSM 45

Böschungssicherung

Humusstabilisierung mit Kokosnetz bis Neigung 66 °

Begrünte Pflanzmatten ab Neigung 66 °

Bepflanzung

Pflanzenlieferung für Bäume und Sträucher, Stauden und Bodendecker gemäss prov. Pflanzliste als Kostendach.

Pflanzarbeiten für Bäume und Sträucher, inklusive Erstellen von Befestigungen und Verankerungen.

Pflanzarbeiten für Stauden und Bodendecker.

Pflege Bepflanzung gemäss SIA

Unterhaltungspflege für Bäume, Sträucher, Stauden- und Bodendeckerflächen für 2 Jahre gemäss SIA Garantie.

422 Einfriedungen

Baustelleninstallation für Einfriedungsarbeiten.

Zaunarbeiten: Erstellen von Zaunanlagen/ Diagonalgeflecht Höhe 1.00 m inklusiv Pfosten, Verstreben und Fundamente entlang der Grenze.

Absturzsicherung: Handlauf aus Vierkantprofil entlang des Treppenlaufes im Garten.

423 **Ausstattungen, Geräte**

Mobiliar: Liefern und Versetzen von Sitzbänken nach Angaben des Landschaftsarchitekten.
Liefern von Tischen, Bänken und Stühlen als loses Mobiliar.

Personen-Leitsystem

Signaletik siehe BKP 289. Sämtl. Fundamente für Pylone, Beschriftungstafeln sind einzurechnen

425 **Tiefbau- und Belagsarbeiten**

Baustelleneinrichtung für Tiefbau- und Belagsarbeiten. Bauabschränkung und Signalisation.

Unter- und Oberbau:

Erstellen von Foundationsschichten für Belagsflächen inklusive Lieferung Kiesgemisch frostsicher und Planierarbeiten im Bereich Zufahrt und Rettungswege im Bereich Garten (Feuerwehrbefahrbar).

Erstellen von Foundationsschichten für Belagsflächen auf TG:

- Foundationsschicht
- Floradrain FD 40, mit Hartgestein verfüllt
- Schutzlage ZinCo TSM 32

Erstellen von Randabschlüssen in Naturstein.

Erstellen von Belagsflächen mit Betonplatten.

Erstellen von Belagsflächen für Parkfelder als versickerungsfähige Fläche (Pflaster mit Fuge)

Erstellen von Belagsflächen für Zufahrt aus Asphalt (feuerwehrbefahrbar).

Erstellen von Belagsflächen im Treppenlauf aus Asphalt (begehbar)

Erstellen von Schotterrasenflächen für Zufahrt von Rettungsfahrzeugen (feuerwehrbefahrbar).

Anpassungsarbeiten entlang der Strasse.

Erstellung des Fassadenstreifens aus Schotter.

Erstellen der Fundamente für die Pollerleuchten sowie Schlaufschächte.

Entwässerung Meteorwasser: Erstellen von Drainageschichten (ZinCo-System) auf der Einstellhallendecke.

Erstellen von Entwässerungseinrichtungen für Umgebungsentwässerung Berchtold Eicher.
Rinnen vor Hauseingängen EG/ 1. OG und Innenhof (Anschluss Sanitär).

Treppe: Erstellen der Treppen im Garten aus Betonblockstufen.

44 **Installationen**

Aussenleuchten für Wegbeleuchtung, für alle Zugänge und Haupterschliessungen, geschaltet über ein Zeitprogramm und Dämmerungsschalter. Gemäss Konzept Landschaftsarchitekt.

Genügend Aussenhähnen für Umgebungsbewässerung, gemäss Konzept Landschaftsarchitekt.
(max. Schlauchlänge für Bewässerung 50 m – Kosten Aussenhähnen in BKP 25 enthalten)

45 **Erschließung durch Leitungen**

- 451 Erdarbeiten**
Grab- und Belagsarbeiten inkl. sämtlicher Nebenarbeiten für die Erschließung mit den Werkleitungen ab öffentlichem Netz
- 452 Kanalisationsleitungen**
Anschluss der Gebäude im Trennsystem an das öffentliche Netz, gemäss Kanalisationsbewilligung und den geltenden Vorschriften, inkl. sämtliche notwendigen Schächte. Versickerungsanlagen gemäss Weisung der Behörden.
- 453 Elektroleitungen**
Starkstrom-Hauseinführungen ab öffentlichem Netz
Hauseinführung Kabelfernseh-Netz
Hauseinführung Telefonanschluss ab öffentlichem Swisscom-Netz
- 455 Sanitäranlagen**
Wasser-Hauseinführungen inkl. Wasseruhr ab öffentlichem Netz
Gas-Hauseinführungen gemäss Vorschriften der WWZ
- 456 Nebenarbeiten**
Sämtliche Nebenarbeiten im Zusammenhang mit BKP 45 (Anschlussgebühren in BKP 512)
- 49 Honorare**
Siehe BKP 29

5 Baunebenkosten

51 Bewilligungen, Gebühren

511 Baubewilligung, Baugespann, Gebühren

511.1 Kosten Baugespann, inkl. Miete

511.2 Sämtliche Kosten für die Baufreigabe notwendiger Bewilligungen.

511.3 Gebühren Energielabels (keine Kosten, Verzicht MINERGIE-Label).

512 Anschlussgebühren

512.0 Kanalisation

512.1 Elektrizität

512.2 Übermittlung (TV/Tel.)

512.3 Gasanschluss entfällt (keine Anschlussgebühren)

512.4 Wasser

513 Förderbeiträge / Rückvergütungen

513.0 Allfällige Subventionen für erneuerbare Energien, etc. gehen zu Gunsten der Bauherrschaft.
Im KV Minusbetrag.

519.1 Abgeltung Schutzraumpflicht

Abgeltung Schutzraumplätze gemäß Befreiung Schutzraumbaupflicht.
Ersatzabgabe Total = 27'720.- für 77 Schutzplätze

519.2 Abgeltung Parkplatzpflicht

Abgeltung Parkplatzpflicht gemäß Vorabklärung Bauamt.
Ersatzabgabe Total = 10'000.- für 2 fehlende Parkplätze. (5'000.- pro PP)

52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation

521 Muster, Materialprüfungen

521.0 Muster

Eingerechnet sind sämtliche normalen üblichen Klein-Bemusterungen für die Bauherrschaft

521.1 Materialprüfungen/Qualitätssicherung

Eingerechnet sind sämtliche Materialprüfungen, im speziellen für die QS im Zusammenhang mit den Beton- und Stahlbetonarbeiten sowie alle weiteren gemäss Werkvertrag zu erbringenden Qualitäts-sicherungen.

521.2 Aufwand für spezielle Muster Keramikfassade. Muster im Mst. 1:1
Auch im Hinblick auf Bemusterungen für Bauamt und SBK.

522 Modelle

Modelle sind keine einzurechnen.

Das Wettbewerbsmodell ist in den Kosten Wettbewerb enthalten.

523 Fotos

Im üblichem Umfang während der Bauzeit.

Alle für die Qualitätssicherung erforderlichen Fotos.

524 Vervielfältigungen und Plankopien

524.0 Sämtliche Aufwendungen für Plankopien und Vervielfältigungen aller beauftragten Planer und Spezialisten im Rahmen der Planung und Erstellung.

Sämtliche Unterlagen und Pläne werden auf einem gemeinsamen Server verwaltet.

Diese Zentrale Projekt- und Datenverwaltung wird von der Firma Repro Hüsler AG betrieben.

Es gelten die Plot-Kosten gemäß Offerte Repro Hüsler AG.

Sämtliche Pläne müssen bei Repro Hüsler kopiert werden. Einzelne Kopien können zu den gleichen Preisen von den Planern in Rechnung gestellt werden.

- 525 Dokumentation**
Revisionsunterlagen und Schlussdokumentation nach Bauübergabe, zu Händen der Bauherrschaft (Je 3 Kopien auf CD und in Papierform – 2 x für Bauherr und 1x für FM/Hauswart)
Diese Kosten sind in BKP 291 und 524 enthalten
- 53 Versicherungen**
- 531 Bauzeitversicherung**
Abschluss der obligatorischen Bauzeitversicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons.
Aufwand für Schlusschätzung nach Bauvollendung.
- 532 Spezialversicherungen**
- 532.0 Bauwesenversicherung**
Abschluss einer Bauwesenversicherung (inkl. Deckung von Vermögensschäden)
- 532.1 Bauherrenhaftpflichtversicherung**
Abschluss einer Bauherrenhaftpflichtversicherung durch den Bauherrn
- 533 Selbstbehalt in Schadenfällen**
Selbstbehalte zu Lasten Bauherr. Annahme für KV = 10'000.-
- 54 Finanzierung ab Baubeginn**
- 542 Baukreditzinsen, Bankspesen**
Aufwand für Baukreditzinsen, Bankspesen
- 561 Bewachung durch Dritte**
Aufwand für Bewachung durch Dritte während der Ausbauphase, sofern dies nicht durch die Bauleitung abgedeckt wird. Insbesondere auch die Kontrolle der Schwarzarbeit
- 562 Nachbarentschädigung**
Keine Entschädigungen im KV enthalten
- 563 Miete von fremden Grund**
Keine Entschädigungen im KV enthalten
- 565 Spesen**
Keine Entschädigungen im KV enthalten. Spesen in den Honoraren enthalten.
- 566 Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung**
- 566.1** Kosten bei Grundsteinlegung, inkl. Pressemitteilung
- 566.2** Kosten bei Aufrichte (Mittagessen für die Arbeiter)
- 566.3** Kosten für Einweihung (Abschlussfest Fertigstellung)
- 568 Baureklame**
Erstellung einer Bautafel mit Angabe Bauherr, alle Planer und Unternehmer.
Die Bautafel wird auch für die Erstvermietung/Vermarktung verwendet.
Sämtliche eigene Werbemassnahmen von Handwerkern und Unternehmungen müssen vom Bauherrn genehmigt werden und dürfen die Vermarktungswerbung nicht konkurrenzieren.

- 57 Mehrwertsteuer**
MWST, aktuell 8,0 %, ist in allen Arbeitsgattungen eingerechnet.
- 58 Übergangskonten für Rückstellungen und Reserven**
582 Reserven für Teuerung.
Keine Kosten vorgesehen. Teuerung bis Bauende in Verträgen inklusive.
583 Reserve für Unvorhergesehenes.
Annahme ca. 2% auf die Gesamtkosten BKP 1-4
- 6 Nebenkosten Bauherr**
- 60 Wettbewerbskosten**
- 601 Architekturwettbewerbe**
Kosten für den Architekturwettbewerb nach Angaben Bauherr
- 65 Bauherrenleistungen**
- 658 Projektleitung, Projektbegleitung**
658.1 Aufwand für Bauherren-Vertreter. Kosten nach Angaben Bauherr.
658.2 Aufwand für Steuerungsausschuss. Kosten nach Angaben Bauherr.
658.3 Aufwand für Sekretariat. Kosten nach Angaben Bauherr.
- 659 Kosten für Vermietung und Vermarktung der Wohnungen**
659.1 Erstellung Vermietungspläne durch Architekt (im Honorar BKP 291 nicht enthalten)
659.2 Erstellung Vermietungsprospekt durch Vermieter
659.3 Kosten für Erstvermietung (Inserate, etc.)
- 667 Anwaltskosten, Gerichtskosten**
667.1 Aufwand für Verträge Dienstbarkeiten mit Nachbarn.
667.2 Erstellung Dienstbarkeitspläne durch Architekt (nicht in BKP 291 enthalten)

- 9 Ausstattung**
Die Gesamt-Kosten für den KV sind mit der Bauherrschaft abgesprochen. (Auswahl noch offen)
Feste Einbauten und Korpusse siehe BKP 273 Schreinerarbeiten.
- 90 Möbel**
- 901 Garderobeneinrichtungen, Gestelle und dgl.**
901.1 Mobile Garderoben mit Schirmständer für Café/Aufenthalt für 50 Personen.
901.2 Gestelle in Lagerraum Café und Hauswartraum
- 903 Mobiliar für Café / Aufenthalt / Waschküchen / 2 Büros und Besucherzimmer im EG**
903.1 Stühle und Tische
ca. 50 Stühle und 11 Tische für den Bereich Café/Aufenthalt Innen
ca. 32 Stühle und 8 Tische für den Außenbereich Café
- 903.2 Sofas, Sessel und Sofatische**
Je 1 Sofa + 1 Sessel + 1 Sofatisch in beiden Waschküchen.
TV-Ecke mit 1Sofa + 2 Sessel + 3 Stühle + 1 Sofatisch
Sitzbereich vor Lift mit 2 Sessel + 1 Sofatisch
- 903.3 Büromobiliar für Büro Spitex und Hausverwaltung**
Je 1 Bürotisch mit 1 Bürostuhl
Je 1 Besprechungstisch mit 4 Stühlen
Je 1 Regal für Ordner und Material
Je 1 Schrank mit Garderobe und vertrauliches Material
- 903.4 Mobiliar für Besucherzimmer im EG**
1 Tisch mit 3 Stühlen
1 Sofa-Bett (Auszugbett) oder 1 fixes Bett B=90 und separate Sitzgelegenheit
1 Kleiderschrank (auch als Garderobe)
- 91 Beleuchtungskörper**
911 Spezielle Beleuchtungskörper für den Bereich Café und Aufenthalt
- 92 Textilien**
921 Vorhänge im Bereich Café
- 93 Geräte, Apparate**
931 1 TV-Gerät für TV-Ecke
932 Einfache Musikanlage mit Lausprechern für den Bereich Café
933 5 Computeranlagen für beide Büros, Café und 2 x bei Internettisch.
Inkl. Serververbindungen und Drucker
934 3 fixe Telefonstationen für beide Büros und Café
935 Kasse für Café (Besucher)
936 Cafémaschine für Café
- 94 Kleininventar**
941 Geschirr für 50 Personen für das Café EG.
Komplette Sets für 3 Gänge, inkl. Trink- und Weingläser.
Für den Betrieb notwendige Schalen und Behälter
942 Zimmer-Pflanzen werden durch den Betrieb organisiert. Keine Kosten enthalten.
- 97 Verbrauchsmaterial**
971 Das Verbrauchsmaterial wird durch den Betrieb organisiert. Keine Kosten enthalten.
- 98 Künstlerischer Schmuck**
981 Bilder und Dekorationen werden durch den Betrieb organisiert. Keine Kosten enthalten.
- 99 Honorare**
993 Honorar Elektroingenieur / Lichtplaner für Beleuchtungen EG, EDV ,TV und Audio
996.2 Honorar für Innenarchitekt, Bereich EG inkl. Mobiliar (nicht in BKP 291 enthalten)

4. Nicht enthaltene Kosten

0 Grundstück

Alle anfallenden Kosten BKP 0 Grundstück

573 Mehrwertsteuer

Angebot gerechnet mit 8% MWST

Eine allfällige Erhöhung ist nicht eingerechnet

580 Abnahmen, Inbetriebsetzung

Wartungskosten / Serviceverträge nach Inbetriebnahme der Anlage resp. nach Teilübergaben des Werkes sind nicht enthalten.

Der Architekt holt für die notwendigen Anlagen von den Anlageherstellern im Rahmen der Submissionen die notwendigen Angebote Serviceverträge ein.

Folgende Unterhaltspflichten Unternehmer sind in die Werkverträge zu integrieren:

Solaranlagen auf Flachdächern: Unterhalt für 2 Jahre.

Umgebungsarbeiten, Pflanzungen: Unterhalt für 2 Jahre.

9 Ausstattung

Die Ausstattung ist gemäß Angaben im Baubeschrieb enthalten.

Zügelkosten von bestehendem Mobiliar und Gebrauchsgegenständen sind nicht enthalten.