

BAUBESCHRIEB

Der im folgenden erläuterte Baubeschrieb ist im System der Baukostenplanung (BKP) gegliedert. Der BKP ist ein Anlagekontenplan für sämtliche Kosten, die bei der Erstellung einer baulichen Anlage anfallen : Grundstückerwerb, eigentliche Baukosten, Einrichtungen, Ausstattungen, Honorare und Nebenkosten aller Art. Die einzelnen Gliederungsbegriffe des BKP sind : Hauptgruppe = einstellige BKP-Nummern, Gruppe = zweistellige BKP-Nummer, Untergruppe = dreistellige BKP-Nummer, Gattung = vierstellige BKP-Nummern. Die zunehmende Verfeinerung durch Anfügen weiterer Dezimalstellen ermöglicht eine differenzierte Detaillierung der Kosten : für jeden Anwendungszweck kann der geeignete Feinheitsgrad gewählt werden.

Allgemeines

1. Grundlagen: Als Grundlage des Baubeschriebes dienen die Planunterlagen vom November 2004 und Februar 2005.
2. Allgemeines: Der Baubeschrieb dient als Grundlage für den Kostenvoranschlag und der ständigen Kostenüberwachung. In diesem generellen Baubeschrieb werden die Konstruktionen und Materialien beschrieben. Der Text soll nur eine Ergänzung und Erklärung der Pläne und des Kostenvoranschlages (KV) sein.

Die Erstellung der Überbauung „Residenz im Wingert“ ist in bautechnischer hochstehender Qualität in Massivbauweise vorgesehen. Für sämtliche Arbeiten, vom Rohbau über die Installationen, bis hin zum Innenausbau werden nur hochwertige Materialien in einwandfreier Detailausführung angewendet.
3. Mehrkosten / Aufpreis: Änderungswünsche werden einvernehmlich festgelegt. Mehr- und Minderkostenvereinbarungen werden schriftlich vereinbart und haben nur Gültigkeit nach der gegenseitigen Unterzeichnung.

(*Anmerkungen betreff der formalen Ausdrucksweise: Der Baubeschrieb wurde aufgrund seines Umfangs stichwortartig abgefasst – kein fließender Text)

0 Grundstück

„Diese Hauptgruppe umfasst alle Kosten für den Erwerb eines Grundstückes bzw. eines Baurechts sowie die Kosten aus Vorstudien, welche der Entscheidungsfindung für den Erwerb dienen. In diese Hauptgruppe gehören auch die Erschliessungskosten bis an die Grundstücksgrenze.“ (SN 506 500)

01 Grundstück- bzw. Baurechtserwerb

Der Bauherr ist im Besitz des notwendigen Landanteiles.

1 Vorbereitungsarbeiten

„Diese Hauptgruppe dient in erster Linie dazu, die Hauptgruppen „2 Gebäude“ und „4 Umgebung“ von jenen Kosten zu entlasten, die unter normalen Umständen nicht anfallen. Das sind Abbrüche, Anpassungen an bestehenden Bauten, Umlegung von Werkleitungen u.ä.“ (SN 506 500)

10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

102 Baugrunduntersuchungen

Die Bodenbeschaffenheit wird aufgrund ersten Vorabklärungen als gut erachtet. Auf dem Grundstück werden bezüglich Bodenbeschaffenheit vorsorglich folgende Massnahmen getroffen :
Erstellen von Baggerschlitzten, Rammsondierungen und Massnahmen zur Wasserstandskontrolle gemäss Konzept Baustatiker und Geologe. Ein geotechnisches Gutachten, erstellt von Baustatiker und beigezogenem Geologe, wird aus den so gewonnenen Erkenntnissen erstellt. Dieses Gutachten legt bezüglich „Risikomanagement“ den Grundstein (Versicherungen, etc.)

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

111 Rodungen

Rodung der bestehenden Bäume und Hecken auf dem Grundstück.

12 Sicherungen, Provisorien

123 Sicherungen, Provisorien, Unterfangungen

Sicherung der bestehenden Zufahrtsstrasse der angrenzenden Liegenschaften. Diverse Anpassungen und Sicherungen der Strasse „Erlenweg“.

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.

Energiekosten nach Rohbauvollendung (Bauwasser, Baustrom etc.).

138 Bauabfälle Sortierung

Kosten für Mulden und Bauschuttentsorgung während der ganzen Bauzeit.

139 Kanalisation spülen

Zwei mal spülen der gesamten Kanalisation. Einmal nach Rohbauvollendung, ein zweites mal vor Gebäudeübergabe.

15 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen

157 Leitungsverlegung / Sicherung

Bestehende Werkleitungen auf dem Areal zusammenfassen, umlegen und fachgerecht sichern, gemäss den Ausführungsplänen (GA Telecom FL, Wasser, Strom, Kanalisation)

17 Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung

172 Baugrubenabschlüsse

Erstellen einer Baugrubensicherung gemäss Baustatiker (Baugrubenkonzept). Spezieller Beachtung wird der Zufahrt der nordöstlich angrenzenden Liegenschaft geschenkt.

18 Reserve

180 Rissprotokoll

Erstellen eines Rissprotokolls der umliegenden Gebäude und Liegenschaften durch den Baustatiker.

19 Honorare

196.0 Geometer

Einmessen Schnurgerüst, Abstecken von Gebäudefluchten und Eckpunkten.

2 Gebäude

„Die Gebäudekosten dieser Hauptgruppe umfassen die Aufwendungen für jene Bauleistungen, die ein Gebäude für den Menschen langfristig bewohnbar machen, indem sie die zweckmässigen Räume bilden und die für den Aufenthalt im Gebäude notwendigen Hygiene-/ Licht-/ Klima- und Verkehrsverhältnisse schaffen.“ (SN 506 500)

Baugrube

201.1 Baugrubenaushub / Erdarbeiten

Humusabtrag im Bereich des ganzen Grundstückes. Humus wenn möglich auf dem Nachbargrundstück deponiert zur Wiederverwendung. Andernfalls Deponie beim Unternehmer. Gebühren für die Deponie inklusive. Baugrubenaushub inklusive Abführen des überschüssigen Aushubmaterials auf die Deponie der Gemeinde oder Deponie Unternehmer. Hinterfüllen des Bauwerkes und erstellen der Rohplanie und Feinplanie. Einbringen einer Kieskofferung (ohne Feinanteile) an den Randbereichen (siehe auch BKP 400).

Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtung

Installation der notwendigen Geräte und Maschinen für die Erstellung des Rohbaues gemäss Baustelleninstallationsplan. Stellen von Mulden für die Bauabfälle.

- 211.1 Gerüste**
Das Fassadengerüst wird gemäss SUVA Vorschriften aufgestellt. Die Abnahme erfolgt durch das Amt für Volkswirtschaft, Vaduz. Fassadengerüst inklusive Spenglerlauf für die Erstellung aller Arbeiten an Fassade und Flachdach. Gerüstmiete bis Baufertigstellung.
- 211.3 Baumeisteraushub**
Aushub sämtlicher Gräben für die Erstellung der Werkleitungen gemäss Werkleitungsplan Architekt.
- 211.4 Kanalisation im Gebäude**
Kanalisationsleitungen innerhalb und ausserhalb des Gebäudes in den notwendigen Querschnitten. Zementschächte in genügender Dimension und Tiefe nach den behördlichen Vorschriften und Richtlinien (SN 592'000). Überschüssiges Wasser der Grünflächen und der Verkehrsflächen (Meteorwasser) wird der ARA zugeführt. Standorte der Einlaufrinnen und Schächte gemäss Umgebungsplan. Der Gemeindeanschluss wird gemäss den örtlichen Vorschriften angeschlossen.
- 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten**
Statisches Konzept und Dimensionen gem. Baustatiker.
Fundament : Rohplanie, Feinplanie sowie Magerbeton. Frostriegel wo notwendig. Fundamentplatte: Oberfläche abgeglättet. Stahlbetonwände und Stützen im Untergeschoss. Die Stützen in der Tiefgarage sind aus Beton. Oberfläche fertig zum streichen. Die Foundation der Einstellhalle in Einzel- und Streifenfundamenten.
Im ganzen Untergeschoss und der Einstellhalle werden die Stützen, die Betonwände, die Mauerwerke und die Decken deckend gestrichen. Die Aussenwände, Wände der Treppenhäuser und Wohnungstrennwände in Beton, nachträglich verputzt. Die Liftschächte werden betoniert, innen fertig zum streichen, aussen im Treppenhaus verputzt. Farbe gemäss Farbkonzept. Geschossdecken und Dächer: Oberfläche abtalschiert. Treppenanlagen und Zwischenpodeste aus Beton. Oberfläche fertig zur Aufnahme der Bodenbeläge. Beachtung findet auch die Erdbebensicherheit der Liegenschaft. Diesbezüglich statisch notwendige Stützen und Wandscheiben erfolgen aus Stahlbeton gemäss Baustatiker.
- 211.6 Maurerarbeiten**
Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Bauingenieur. Innenwände in Backstein oder Kalksandsteinen. Diverse vorfabrizierte Mauerelemente aus Ton. Dämmelemente wo wärmetechnisch notwendig. Sämtliche wärmetechnischen Werte sind dem angefügten Energiekonzept zu entnehmen.
Für den Schallschutz sind die Mindestanforderungen vom schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ massgebend. Es wird ein Schallschutzkonzept für den geplanten Neubau zusätzlich ausgearbeitet.
- 213 Montagebau in Stahl**
Statisch notwendige Stützen gemäss Bauingenieur. Die Verkleidungen und Beplankungen erfolgen nach den gesetzlichen Brandschutzrichtlinien.

Rohbau 2

- 221.1 Fenster aus Holz-/ Metall**
Holzmetallfenster mit 2-fach Isolierverglasung. Bestehend aus einer inneren Holzkonstruktion deckend gestrichen, und einer dunklen äusseren Metallverkleidung Bsp. bronzefarbig oder RAL 8019 Graubraun. Farbe nach Farbkonzept. Pro Raum 1 Drehkipplügel zur manuellen Raumbelüftung. Fensteröffnungsarten gemäss Absprache mit der Bauherrschaft. Badezimmer mit Klarglas. Wärmedurchlasswerte gemäss angefügtem Energiekonzept. Die Erdgeschosswohnung wird einbruchhemmend verglast. Drehverschluss für Drehkipplügel in Edelstahl matt Typ Oeschger FSB 3476.
- 221.6 Aussentüren, Tore in Metall/ Holz**
Aussentüren der Häuser aus wärmegeprägten Aluprofilen, einflügelig mit fest verglastem Teil. Glasart Isolierverglasung mit U-Wert 1.0 W/m²K und umlaufender Dichtung. Ecken vulkanisiert verschweisst. Tiefgaragentor als elektrisches Schiebetor mit Streckmetallfüllung. Automatischer Torantrieb mittels Fernbedienung und Schlüssel. Metallteile bronzefarbig oder in RAL 8019 Graubraun lackiert. Farbe nach Farbkonzept.
- 221.9 Metallbaufertigteile**
Fensterbänke aus Blech, bronzefarbig oder in RAL 8019 Graubraun lackiert. Farbe nach Farbkonzept. Diverse Anschlussbleche und Brüstungsabdeckungen aus Kupfer.

222/224 Spenglerarbeiten und Bedachungsarbeiten (Flachdächer)

Flachdachaufbau/ Terrassenaufbau: Bituminöser Voranstrich, Dampfbremse, Wärmedämmung aus extrudierten Polystyrol-Hartschaumplatten (PIR), Feuchtigkeitsabdichtung aus Polymerbitumendichtungsbahnen 2-lagig, Schutzvlies, Wurzelschutzlage, extensive Dachbegrünung auf Flachdach. Die Dachbegrünung ist eine Auflage der Baubehörde. Gehwegplatten Typ Noranco Giubiasco Linea Seta 50x50x4 cm auf den Terrassen in Splitt verlegt. Brüstungsabdeckungen in Kupfer. Entwässerung über Ablaufrohre an der Fassade. Ausläufe gemäss Detailplan. Einfassung der Dunst-/ Entlüftung-/ und Kaminrohre in Kupfer.
Flachdach Tiefgarage und gedeckter Autounterstand: Bituminöser Voranstrich, Feuchtigkeitsabdichtung aus einer Polymerbitumendichtungsbahn 2-lagig, Schutzvlies, Wurzelschutzlage, intensive Flachdachbegrünung. Begrünung der ganzen Tiefgarage. Weitere Details gemäss den Ausführungsplänen.
Wärmedämmwerte gemäss Energiekonzept. Diverse Einfassungen und Anschlussbleche in Kupfer.

- 223 Blitzschutz**
Erstellen einer Blitzschutzanlage gemäss den örtlichen Richtlinien und Normen.
- 225.1 Fugendichtung**
Abdichten der notwendigen Dilatations-/ und Trennfugen mit Silikon oder Alternativprodukten.
- 225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen**
Beheizte Flächen im Treppenhaus West 2.Untergeschoss, im Treppenhaus Ost 1. Untergeschoss sowie beim Zwischenpodest des Haupteinganges mit einer Kapillarwassersperre aus Polymerbitumendichtungsbahnen abdichten.
- 225.4 Brandschutzverkleidungen und dgl.**
Anbringen der notwendigen Brandschutzverkleidungen (Steigzonen, Treppenhäuser, Wohnungstrennwände, etc.). Ausführung und Umsetzung gemäss Brandschutzkonzept.
- 226.0 Fassadenputze und Gerüste**
Das Fassadengerüst ist im BKP 211.1 erläutert.
- 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung**
Anbringen einer Aussenwärmedämmung. Auftragen eines bereits eingefärbten Deckputzes. Ausführung gemäss Systemhalter. Sämtliche wärmetechnischen Werte sind dem Energiekonzept zu entnehmen.
- 227.1 Äussere Oberflächenbehandlung**
Im Aussenbereich Untersichten etc. mit einem mineralischen, diffusionsoffenem Anstrich streichen.
- 227.2 Holzschutzarbeiten**
Dachuntersichten mit einem mineralischen, diffusionsoffenem Anstrich deckend streichen.
- 228.2 Sonnenschutz / Lamellenstoren**
Verbundrafflamellenstoren (Lamisol 90 oder gleichwertiges Produkt) mit Dämpfungslippe in den Schlafzimmern, den Wohnbereichen und bei den Balkontüren. Sämtliche Lamellenstoren mittels Motorantrieb.
- 228.3 Sonnenstoren**
Gelenkarmmarkisen bei den Sitzplätzen den Wohnungen im Erdgeschoss. Die westliche Wohnung im EG zusätzliche eine Senkrechtmarkise gegen Westen. Senkrechtmarkisen bei den 3½ und 4½ Zimmer-Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss. Senkrechtmarkise gegen Süden und Gelenkarmmarkise gegen Westen beim Sitzplatz der Attikawohnung im 2. Obergeschoss. Senkrechtmarkisen beim Sitzplatz der Attikawohnung im 3. Obergeschoss. Alle Sonnenstoren werden mechanisch betrieben. Beschattung des Dachgartens im 3. Obergeschoss gemäss Gartenkonzept.
- 23 Elektroanlagen**
- 231 Zentrale Starkstromanlagen**
Hauseinführungen in den Technikräumen Ost und West. Hauptsicherungstableau in den Technikräumen Ost und West mit einer Zähleranlage. Autonome Unterverteiler für jede Wohnung. Sämtliche Leitungen sind in den baulich angeordneten Steigzonen installiert.
- 232 Starkstrominstallationen**
- 232.1 Lichtinstallationen**
Sämtliche Leitungen vom 2. Untergeschoss bis in die Attikageschosse Unterputz. Installationen im Keller und Tiefgaragenbereich Aufputz. Diverse Leitungskanäle in den Allgemeinbereichen sichtbar. Fundamentierung gemäss den örtlichen Vorschriften. Die Positionen der Lichtinstallationen sind gemäss Elektroprojekt vom Juli 2004 vorgesehen. Der Standard und die Anzahl der Schalter und Steckdosen werden in diesem Elektroprojekt bestimmt. Die definitiven Positionen der Installationen (Standorte) werden in Absprache mit der Bauherrschaft definiert. Als Standard wird in den Wohnungen in jedem Raum ein Lichtanschluss mit einem Schalter und 2 Steckdosen vorgesehen. Für die Schalter ist das Edizioprogramm due als Standard definiert. In den Kellerräumen ist ein Lichtanschluss und eine Steckdose jeweils auf den Wohnungszähler zugeordnet installiert. Allgemeine Installationen im Treppenhaus, den Erschliessungsbereichen, den Eingängen sowie die Umgebungsbeleuchtung gemäss Elektroprojekt vom Juli 2004. Die Kostenabrechnung der Stromkosten für die Allgemeinbereiche erfolgt prozentual zu den Wohnungsflächen. In den Allgemeinbereichen werden passive Bewegungsmelder oder Zeitschalter vorgesehen.
- 232.2 Kraft- und Wärmeinstallationen**
Im Untergeschoss je ein Anschluss für die Aussenfühler und die Lifanlagen. Anschlusssteckdosen mit 380 V in den einzelnen Technikräumen. Gemäss Elektroprojekt vom Juli 2004.

In den Wohnungen je ein Anschluss für die Geschirrspüler, Elektroherd, Backofen, Mikrowelle, Waschautomat und Tumbler. Ein Anschluss für ein Handtuchradiator in den Badezimmern. Gemäss Elektroprojekt vom Juli 2004
- 233 Leuchten und Lampen**
- 233.1 Lampen- und Leuchtenlieferung**
Die Bemusterung und die Lampenlieferung der Treppenhäuser, Balkone und Aussenbeleuchtungen erfolgt gemäss Elektroprojekt vom Juli 2004. In den Schlafzimmern, den Wohn- und Aufenthaltsbereichen erfolgen die Lampen- und Leuchtenlieferungen

durch die Mieterschaft. Sie sind im Preis nicht inbegriffen (siehe BKP 910). Die Nasszellen und Küchen werden mit einer Grundbeleuchtung ausgestattet.

- 234 Energieverbraucher**
Alle Apparate sind gemäss Richtofferte der KÜcheneinrichtungen definiert. Andere Produkte durch Auf-/ Minderpreis möglich.
- 235 Apparate Schwachstrom**
Zentrale Musikanlagen, Alarmanlagen oder ähnliche Installationen sind im Preis nicht enthalten.
- 236 Schwachstromanlagen**
- 236.0 Telefonanlagen**
Hauseinführung im Technikraum Ost. Zuleitung in jede Wohnung mit autonomer Unterverteilung in den Technikräumen Ost und West. Anschlüsse/ Anzahl gemäss Elektroprojekt vom Juli 2004. Zusätzliche Anschlüsse durch Aufpreis möglich. Platzierung der Steckdosen gemäss Elektroprojekt.
- 236.1 Sonnerie-/ und Türsprechanlage**
Gegensprechanlage mit Video für jede Wohnung. Drücker mit Namensschild beim Hauseingang in der Tiefgarage für Haus Ost und West, beim Hauseingang Haus Ost und vor der Wohnungseingangstüre. Pro Wohneinheit eine Station.
- 236.1 Radio-/ und TV Empfangsanlage**
Hauseinführung im Technikraum Ost. Zuleitung in jede Wohnung mit autonomer Unterverteilung in den Technikräume Ost und West. Anschlüsse/ Anzahl gemäss Elektroprojekt vom Juli 2004.
- 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage**
- 241 Zulieferung des Energieträgers**
Das Haus A wird durch die liechtensteinische Gasversorgung beliefert. Zuleitung gemäss den Ausführungsplänen.
- 242 Wärmeerzeugung**
Bivalentes Heizsystem. Anlage steckfertig verdrahtet.
Konzept der Heizungsinstallationen und Dimensionen gemäss HLKS- Ingenieur. Gasfeuerungsanlage mit 2 x 45 kW Heizleistung. Steuerung, witterungsgeführte Vorlauftemperaturregelung, Heizungsverteilung, Rauchrohrverbindung, Kaminanlage, Frischluftzufuhr für den Heizkessel und den Heizraum.
- 243 Wärmeverteilung**
Komplette Heizungsgruppen mit witterungsgeführter Vorlauftemperaturregulierung. In den Allgemeinbereichen Fussbodenheizung. In den Wohnungen komplette Wärmeverteilung mit Fussbodenheizung (Niedertemperatur). Wärme-/ und Trittschalldämmung. Thermische Einzelraumregulierung, Durchlaufmengenmesser im Heizverteiler mit Fernablesung in den Technikräumen Ost und West.

Alle Verbindungsleitungen Heizzentrale - Wohnungsverteiler Unterputz. Leitungen in den Allgemeinbereichen zum Teil Aufputz.
- 244 Lüftungsanlagen**
Gefangene Nasszellen mit Abluftanlagen (Limodor) über Dach geführt. Dampfabzug in den Küchen direkt an die Fassade geführt.
- 247.5 Kaminanlagen**
Es sind keine Kaminanlagen für autonome Feuerungsanlagen in den Wohnungen vorgesehen. (siehe BKP 284 Hafnerarbeiten)
- 248 Dämmung HLK – Installationen**
Dämmung der zentral geführten Heizungsrohre mit PIR Schalen und einem Hüllmantel. Dämmwerte gemäss Energiekonzept.
- 25 Sanitäranlagen**
- 251 Allgemeine Sanitärapparate**
- 251.1 Lieferung, Montage**
Wasserzuleitung im Technikraum im 1.Untergeschoss. Kaltwasserverteiler im Technikraum. Ausführung der gesamten Installationen nach den Richtlinien des Verbandes SSIV und den örtlichen Vorschriften. Schallschutzwerte gemäss Norm SIA 181 „Schallschutz im Hochbau“. Normausführung sämtlicher Apparate in weiss. Armaturen und Garnituren in Chromline. Spezifische Auswahl durch Bauherrschaft. Montage sämtlicher Apparate und Garnituren. In jeder Wohnung ist eine Waschmaschine und Tumbler in Form eines Wäscheturms vorgesehen. Sämtliche Steig- und Fallleitungen sind in den baulich angeordneten Steigzonen installiert (Dämpfung des „Telefonieffektes“).
Als Kostenbasis liegt eine Richtofferte der Auswahl der Apparate vor. Auswahl anderer Apparate mit Aufpreis möglich. Die aufgeführten Budgetpreise sind Bruttopreise inkl. MwSt..

Budgetpreise Apparate ohne Montage:	Attikawohnungen:	CHF 16'000,-
	4 ½ Zimmer- Whg:	CHF 12'000,-
	3 ½ Zimmer- Whg:	CHF 11'000,-
	Waschturm	CHF 4'000,-

- 253 Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate**
Konzept der Sanitärinstallationen und Dimensionen gemäss HLK-S- Ingenieur. 3 Pulver-Feuerlöscher, mit 6 kg Löschinhalt, und örtliche Nasslöschposten (NLP) mit Direktanschluss an Frischwasserzuleitung, gemäss Brandschutzkonzept und den entsprechenden Normen und Richtlinien.
- 254 Sanitärleitungen**
1. Warmwasserleitungen ab Boiler im Technikraum zu den wohnungsinternen Unterverteilern. Weiterführung zu den einzelnen Zapfstellen. Begleitheizung bis zu den Unterverteilern. Dämmung der Verteilleitungen. Durchlaufmengenzähler in den Unterverteilern mit Fernablesung in den Technikräumen.
2. Kaltwasserleitungen. Zuleitung ab Gemeindefachwerk gemäss den örtlichen Vorschriften und Druckverhältnissen. Verteilbatterien in den Technikräumen Ost und West. Heizungsfüllhahn. Sicherheitsgruppen. Weiterführung zu den einzelnen Zapfstellen. Leitungsmaterial nach Ausschreibung Sanitärplaner. Aussenhähnen (frostsicher) im Erdgeschoss bei den Sitzplätzen und an der nord-östlichen Gebäudeecke sowie auf den Terrassen der Attikawohnungen.
3. Ablaufleitungen. Die Schmutzwasserableitungen erfolgen über Sammelleitungen. Leitungsführung in den baulich angeordneten Steigzonen. Ablaufleitungen in PVC- Rohren inklusive sämtlichen Formstücken und Kupplungen. Entlüftungsleitungen über Dach. Teilweise Ablaufleitungen in der Bodenplatte. Anschluss der Ablaufleitungen an die Hauskanalisation und öffentliche Kanalisation.
- 255 Dämmung Sanitärinstallationen**
Kalt- und Warmwasserleitungen Wärme gedämmt nach Vorschriften und Energiekonzept. Abwasserleitungen Schallgedämmt nach Vorschrift.
- 258 Kücheneinrichtungen**
Einbauküchen gemäss Detailplan. Ausführung der Fronten gemäss Auswahl Bauherrschaft. Farben nach Standardkatalog. Abdeckung der Küchenkombination in Naturstein, Preisklasse 1 (Attikawohnungen) in den übrigen Wohnungen in Kunstharz. Einlegebecken aus Chromstahl mit Standbatterie. Kühlschrank 220 l (ohne Gefrierfach), Gefrierschrank, Backofen, Steamer (Attikawohnungen), Mikrowelle (übrige Wohnungen), Glaskeramik Kochfeld, Geschirrspüler, Dampfzug über dem Herd mit Regulierung und Arbeitsbeleuchtung. Die aufgeführten Budgetpreise sind Bruttopreise inkl. MwSt..
- | | | |
|----------------------|------------------|--------------|
| Budgetpreise Küchen: | Attikawohnungen: | CHF 50'000,- |
| | 4 ½ Zimmer- Whg: | CHF 24'000,- |
| | 3 ½ Zimmer- Whg: | CHF 22'000,- |
- 26 Transportanlagen**
- 261 Aufzüge**
Rollstuhlgerichter Personenaufzug. Attika-Wohnungen mit direktem Liftzugang. Personenaufzug mit elektromechanischem Antrieb. Zugang auf jedem Geschoss. Automatische, zweiteilige Teleskop-Schiebetüren für Schacht und Kabine. Kabinenabmasse 1.10m x 1.40 m. Tragfähigkeit 630 KG oder max. 6 Personen. Türbreite mindestens 80 cm. Die Kabinenausstattung erfolgt nach Angaben des Architekten und den Vorlagen der Hersteller. Brandfallsteuerung gem. BS-Konzept. Alarmübermittlung mittels Telefon.
- 27 Ausbau 1**
- 271.0 Innere Verputzarbeiten**
Mineralischer, dampfdurchlässiger, Putzaufbau. Grundputz auf sämtliche Wände in den Wohnungen. Die Wände in den Attikawohnungen in Weissputz. Die übrigen Wohnungen und das Treppenhaus mit Abrieb, feine Körnung, zum streichen. Sämtliche Wohnungsdecken in Weissputz zum streichen. Fenstersimse mit Gipsglattstrich zum streichen.
- 272.1 Metallbaufertigteile**
Siehe BKP 221.9
- 272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten**
Innere Treppengeländer in Stahl, einbrennlackiert, Handläufe in Chromstahl. Balkongeländer aussen in Stahl, einbrennlackiert, Handläufe in Chromstahl. Farbe nach Farbkonzept. Diverse Metallbauteile wie Briefkastenanlage oder Fahrradständer gemäss Umgebungsplan. Metallteile bronzefarbig oder in RAL 8019 Graubraun lackiert.
- 273.0 Innentüren aus Holz**
In den Wohnungen und Allgemeinbereichen Stahlzargen gestrichen. Türblatt aus Vollspannplatten oder MDF, 40 mm stark, Kunstharz belegt und einfacher Gummidichtung. Türeinsteckschloss mit Bartschlüssel. Drücker und Schild Zinkdruckguss gemäss Richtofferte. Brandschutztüren gemäss Brandschutzkonzept. Wohnungseingangstüren Stahlzargen gestrichen, schall- und feuerhemmend gemäss Brand- und Schallschutzkonzept, 65 mm stark, kunstharz belegt und doppelter Gummidichtung. Türblatt mit Spion und Mehrfachverriegelung.
- 273.1 Wandschränke, Einbauschränke und dgl.**
Jede Wohnung wird mit einer Garderobe ausgestattet. Vorschlag und Anordnung gemäss Detailplänen und Detailbeschrieb. Ausführung in Spannplatten oder MDF, Kunstharz belegt. Verkleidung der Steigzonen im Gang und den Nasszellen in Spannplatten oder MDF, Kunstharz belegt. Farbe nach Farbkonzept.

- 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten**
Montage von Vorhangschiene bei den Fenstern in den Wohn- und Schlafräumen. System Silent-Gliss, Spannfixprofil mini, Typ 1060, weiss. Diverse Anpassungen und Verkleidungen gemäss den Ausführungsplänen.
- 275 Schliessanlage**
Zentrale Schliessanlage (Wohnungs- Haus- und Kellertüren und Briefkästen, etc.). System KABA STAR. Schliessplan Architekt als Grundlage. Total werden 5 Schlüssel pro Wohneinheit abgegeben. Ein Passepartout (PP) für die Hausverwaltung.
- 28 Ausbau 2**
- 281.0 Unterlagsboden**
In sämtlichen Wohnungen schwimmender Anhydrit-Fliessestrich für die Fussbodenheizung. Oberfläche zur Aufnahme der fertigen Bodenbeläge. Randstellstreifen umlaufend und durchgehend (Trittschall). Treppenläufe, Allgemeinbereiche und Garagen ohne Unterlagsboden.
- 281.2 Schmutzschleuse**
Teppich als Schmutzfänger bei den Hauszugängen im Innenbereich.
- 281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten**
Bodenbeläge Wohnen, Essen und Küche (Wohnbereiche) mit Feinsteinzeugplatten auf Unterlagsboden. Brutto-Richtpreis: Lieferung, exklusive Verlegen und Nebenarbeiten 65,- CHF/m². Sockel umlaufend.
Bodenbeläge in den Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten auf Unterlagsboden. Brutto-Richtpreis: Lieferung, exklusive Verlegen und Nebenarbeiten 70,- CHF/m². Sockel und Verzierungen exclusive. Auswahl durch die Bauherrschaft. Bodenbeläge der Treppenhäuser mit Feinsteinzeugplatten. Brutto-Richtpreis: Lieferung exkl. Verlegen und Nebenarbeiten 70,- CHF/m². Auswahl durch die Bauherrschaft.
- 281.7 Bodenbeläge aus Holz**
Bodenbeläge der Schlaf- und Ruheräume mit Holzlaminateboden 7mm schwimmend auf Trennvlies verlegt oder als Variante zweischichtiger, vollflächig verklebter Fertigparkettboden. Brutto-Richtpreis: Lieferung, excl. Verlegen und Nebenarbeiten 60.- CHF/m². Sockel umlaufend. Auswahl Oberflächendecor durch die Bauherrschaft.
- 282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten**
Keramische Plattenbeläge in den Nasszellen gemäss Detailplänen, Wände gesamte Raumhöhe mit Platten belegt. Brutto-Richtpreis: Lieferung, exklusive Verlegen und Nebenarbeiten 80.- CHF/m². Bordüren und Verzierungen exclusive. Auswahl durch die Bauherrschaft.
- 283.3 Deckenbekleidungen aus Mineralfasern**
Holzwoolplatten Typ Tektalan 100 mm in der Tiefgarage und im Keller des 2.UG.
- 284 Hafnerarbeiten**
Im Preis sind keine Feuerungsanlagen (Schwedenöfen, etc.) für die einzelnen Wohnungen inbegriffen (siehe BKP 247.5 Kaminanlagen).
- 285.1 Innere Malerarbeiten**
Alle verwendeten Farben enthalten ausschliesslich organische Bindemittel. Die Anstriche sind keine Sperrn sondern sind dampfdiffusionsoffen. Deckend gestrichen in RAL 9010 reinweiss werden die Allgemeinbereiche, Technik,- und Kellerräume, Wohnungswände und -decken. Mit Holzwoolplatten belegte Deckenflächen und die Tiefgaragenwände werden im Airless Verfahren gespritzt. Holz-Metallfenster erhalten innen einen zusätzlichen Deckanstrich.
- 286 Bauaustrocknung**
Baulich eingeplante Austrocknungszeiten der verschiedenen Bauphasen, zur Vorbeugung von Bauschäden infolge Feuchtigkeit.
- 287 Baureinigung**
Stellen von Bauschuttmulden während der gesamten Bauzeit. Periodisches Reinigen der Räumlichkeiten während des Ausbaus. Bauvorreinigung und Bauendreinigung sämtlicher Räume, Fenster, Einbauten Böden etc. vor Bezug des Gebäudes.
- 289 Wintermassnahmen**
Abrechnung nach effektivem Aufwand mit Kostendach CHF 20'000,- für Regiearbeiten Wintermassnahmen.
- 29 Honorare**
- 291 Architekt**
Das Architektenhonorar für die Hauptgruppen „1 Vorbereitungsarbeiten“, „2 Gebäude“ und „4 Umgebung“ ist in den Anlagekosten enthalten.

- 292 Bauingenieur**
Das Bauingenieurhonorar für die Hauptgruppen „1 Vorbereitungsarbeiten“, „2 Gebäude“ und „4 Umgebung“ ist in den Anlagekosten enthalten.
- 293 Elektroingenieur**
Das Honorar für den Elektroingenieur, Hauptgruppen „2 Gebäude“ und „4 Umgebung“, ist in den Anlagekosten enthalten.
- 294 Heizungs-/ Lüftungs-/ Sanitäringenieur (HLK-S- Ingenieur)**
Das Honorar für den HLK-S- Ingenieur, Hauptgruppen „2 Gebäude“ und „4 Umgebung“, ist in den Anlagekosten enthalten.
- 296 Spezialisten**
Die Honorare für Spezialisten wie Innenarchitekt oder Landschaftsarchitekt ist in den Anlagekosten nicht enthalten.

3 Betriebseinrichtungen

Diese Hauptgruppe umfasst fest eingebaute Einrichtungen, die einer spezialisierten Nutzung des Gebäudes dienen:

- Primäre Betriebseinrichtungen, die direkt dem Betriebszweck dienen (produktionsspezifische Einrichtungen)
- Sekundäre Betriebseinrichtungen (Folgeeinrichtungen, z.B. Grossküchen)

Keine Kosten dieser Hauptgruppe sind in den Anlagekosten inbegriffen.

4 Umgebung

In diese Hauptgruppe gehören nicht nur die Umgebungsarbeiten als Gartengestaltung, sondern alle Erdbewegungen, Rohbau-, Ausbau- und Installationsarbeiten ausserhalb des Gebäudes, jedoch innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Die Kosten der nicht erwähnten Arbeitsgattung in dieser Hauptgruppe, wie zum Beispiel Elektroanlagen für die Aussenbeleuchtung (u.dgl.), sind in der Hauptgruppe „2 Gebäude“ enthalten

- 40 Terraingestaltung**
- 400 Erdbewegungen**
Hinterfüllungen und Aufschüttungen gemäss Umgebungsplan. Örtliche Humusierungen. Begrünung der Tiefgarage und der Flachdächer (BKP 222/224).
- 411 Baumeisterarbeiten**
Generell wird die im Situationsplan M. 1:500 dargestellte Umgebungsgestaltung umgesetzt.
- notwendige Stützmauern im Zugangsbereich in Beton
 - Entwässerung der befestigten Bereiche und Plätze
 - Zufahrtsrampe und Einstellhalle asphaltiert
 - Gehwege asphaltiert, teilweise mit Betonpflastersteinen bzw. Gehwegplatten Typ Noranco Giubiasco Linea Seta belegt, gemäss Gartengestaltungsplan
 - Treppenanlage in Beton mit Gehwegplatten Typ Noranco Giubiasco Linea Seta belegt
 - Sitzplätze mit Betonpflastersteinen bzw. Gehwegplatten Typ Noranco Giubiasco Linea Seta belegt
- 42 Gartenanlagen**
- 421 Gärtnerarbeiten**
Generell wird die im Situationsplan M. 1:500 dargestellte Umgebungsgestaltung umgesetzt.
- Das Bepflanzungskonzept mit allgemeiner Gartenanlage und Grundbepflanzung wird durch einen befugten Gartenbaugestalter umgesetzt. Die Rasenansaat und der 1. Schnitt sind in der Gartengestaltung enthalten. Brutto-Richtpreis für Pflanzenlieferung Haus A:
CHF 35'000.-
- Zur Gestaltung des Dachgartens der Attikawohnung im 3.OG wird ein Gartenplaner beigezogen.
- Individuelle Bepflanzungen der Privatgärten sind von den jeweiligen Eigentümern / Mietern vorzunehmen; Angleichung an den Pflanzencharakter der Gesamtanlage erforderlich (u.a. Behördenvorschriften).
- 429 Kinderspielplatz**
Generell wird die im Situationsplan M. 1:500 dargestellte Umgebungsgestaltung umgesetzt.
- Ein gemeinsamer Kinderspielplatz für Haus A und B, begrünt, teilweise auch befestigt und ausgerüstet mit den Spielgeräten Klettergerüst, Schaukel, Rutschbahn, Federwippen und Sandkasten. Brutto-Kostenanteil der Spielgeräte für Haus A:
CHF 10'000.-

- 45 Erschliessung durch Leitungen**
450 Werkleitungen
Siehe BKP 157 Leitungsverlegung / Sicherung

5 Baunebenkosten und Übergangskonten

Diese Hauptgruppe umfasst :

- Baunebenkosten (Kosten, die nicht mit eigentlichen Bauleistungen verbunden sind)
- Übergangskonten für Rückstellungen und Reserven
- Übergangskonten für Honorare

51 Bewilligungen, Gebühren

512 Anschlussgebühren

Alle Kosten für die Baubewilligung und das Baugespann sowie die Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Gemeinschaftsantennenanlage, Telefon, Fernseher, Strom und eventuell anderen Medien, die für die Ausführung dieses Projektes notwendig sind, sind in den Anlagekosten enthalten.

52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen

524 Vervielfältigungen / Plankopien

Alle anfallende Plankosten sind in den Anlagekosten enthalten.

525 Dokumentation

Eine Baudokumentation mit Plänen und Fotos sowie sämtliche Revisionspläne der Liegenschaft ist in den Anlagekosten enthalten. Sämtliche Revisionspläne (Architekt, Ingenieur, Haustechnik) werden mit dem Abschluss der Bauherrschaft überreicht.

53 Versicherungen

530 Versicherungen

Bauherrenhaftpflicht, Bauwesenversicherung sowie Gebäudeversicherung bis Bauübergabe sind in den Anlagekosten enthalten. Basler Versicherungsgesellschaft zu Konkurrenzpreisen.

9 Ausstattung

„Die Ausstattungen dieser Hauptgruppe umfassen die mobilen Gegenstände. Als mobil sind auch Gegenstände anzusehen, die ohne nennenswerte Aufwendungen bzw. Eingriffe befestigt bzw. entfernt werden können.“

90 Möbel

900 Möbel

Alle Einrichtungen wie Tische, Stühle, Schränke, Betten und dgl. sind in den Anlagekosten nicht enthalten. Sie sind von der Bauherrschaft resp. den Mietern zu tragen.

91 Beleuchtungskörper

910 Beleuchtungskörper

Sämtliche Beleuchtungskörper in den Wohnungen sind nicht in den Baukosten enthalten. Sie sind von der Bauherrschaft resp. den Mietern zu tragen (siehe BKP 233.1 Lampen und Leuchtenlieferung). Lediglich die Nasszellen werden mit einer Grundbeleuchtung ausgestattet.

