

ÜBERBAUUNG "SMILEDÖRLI WYDUM", WEIACHERSTRASSE 30, 8427 RORBAS

BAUBESCHRIEB nach BKP

Baustelle: EFH Nr. 1 (freistehend)
R'EFH Haus 2+3 (Wohnungen 1-4)
R'EFH Haus 4-6
Haus 7 (best. Riegelhaus)
Haus 8 (Wohnungen 1+2) bestehendes Riegelhaus

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

BKP 101 Bestandesaufnahmen: Kanalisation, Terrainaufnahme, Strassenzustandsprotokoll.

BKP 102 Baugrunduntersuchungen: Geologische Untersuchungen sofern nötig

BKP 111 Rodungen: Fällen von Bäumen, Sträuchern etc. inkl. Abfuhr

BKP 112 Abbrüche: Abbruch bestehender Nebengebäude inkl. fachgerechte Entsorgung.

BKP 129 Böschungssicherung: Ausführung gemäss Absprache Ingenieur.

BKP 131 Abschränkungen: nötiges Einrichten zur Absperrung der Baustelle

BKP 132 Erstellen von provisorischen Zufahrten und Plätzen: für die Baustelleninstallation über die gesamte Bauzeit inkl. Rückbau bei Vollendung

BKP 136 Kosten für Energie, Wasser: Verbrauchskosten während der Bauzeit für Strom und Wasser

BKP 155 Wasserzuleitung: Erstellen der gesamten Wassererschliessung gemäss Vorschrift Gemeinde.

(Sämtliche nötigen Aufwendungen für anschliessende Bauarbeiten, inkl. Hausanschlüsse wie Wasser, Strom, Telefon und TV.

BKP 201 Baugrubenaushub

Aushubarbeiten, Baugrubensicherung, Wiedereinbringen und/oder Abtransport von Aushubmaterial.

BKP 211 Baumeisterarbeiten

Baustelleneinrichtung, Gerüstungen, Baumeisteraushub, Kanalisation gemäss den behördlichen Vorschriften.

(nach Tragwerksnormen SIA 261 "Erdbebensicherheit")

Fundamentplatte: (1.5 kg/cm²) 5 cm Magerbeton und 25 cm Beton NPK C30/37 (wasserdicht), armiert inkl. Wandkies oder Geröll. Bei Übergang Fundamentplatte/Wand: Aussenfugenband (z.B. Bituthene) mit Geröllkoffer (0.2 m³/lfm), sowie Vliesabdeckung.

Innere Kanalisationsleitungen aus PP einbetoniert inkl. Aushub, Kellerumfassungsmauern 25 cm stark in Beton NPK C30/37 (wasserdicht), Keller-Innenwände in Kalksandstein 12 cm stark.

Decke über Keller in Beton NPK A C25/30, Stärke und Armierung nach Vorschrift unseres Ingenieurs (normale Anforderungen).

Innentreppen in Ortbeton oder Betonelemente.

Optional: Afraplast und Noppenwandschutzmatte auf Kelleraussenwand (als Mehrpreis).

Fassadenmauerwerk: 2 x 12.5 cm Backstein (Swissmodul) mit 14 cm Steinwoll-Wärmedämmung dazwischen (Totalstärke 39 cm), innere Schale teilweise 17.5 cm Backstein oder 18 cm Beton, Trag- und Trennwände in den Wohngeschossen in 15 cm, 12.5 cm oder 10 cm Backstein (Swissmodul).

Decke über Erd- und Obergeschoss in Beton NPK A C25/30, Stärke und Armierung nach Vorschrift unseres Ingenieurs (normale Anforderungen).

Erdbebensicherheitsmassnahmen nach Angabe Ingenieur.

BKP 226.0 Gerüst / Fassadengerüst

Fassadengerüst nach SUVA-Vorschriften zur Ausführung der Fassaden-, Dachdecker- und Spenglerarbeiten.

BKP 212 Montagebau in Beton

Lichtschächte inkl. verzinkte Gitterroste verschraubt.
Kunststeinarbeiten: Fensterbänke in Kunststein (nach unserer Kollektion).

BKP 214 Zimmerarbeiten

BKP 214.1 Satteldach

Konstruktionsholz für Dachstuhl imprägniert und gegen Schädlinge behandelt.

BKP 214.4 Verkleidung

Untersichten Hauptdach aussen: Täferschalung horizontal montiert und weiss lasiert.

BKP 221 Fenster / Aussentüren / Tore

BKP 221.1 Fenster

Alle Fenster in Holz/Metal (Rahmen- u. Flügelverkleidung in Metall) mit 3-fach-Wärmeschutzglas, Glas-U-Wert 0.6 W/m² Kelvin und ringsumlaufender Gummidichtung. Dreh-Kipp-Beschläge: Pro Zimmer 1 Stück (Optional zusätzliche Sicherheitsstufe).

BKP 221.2 Dachfenster

Dachflächenfenster „Typ Velux, Glas Thermo 2 ,Ug= 0,7“.

BKP 221.5 Hauseingang

Hauseingangstüre in Alupan mit Glaseinsatz in VSG, inkl. isoliertem Doppel, innen und aussen deckend gestrichen, ringsumlaufende Gummidichtung, 3-Punkt-Verschluss.

BKP 221.6 Garagentor „intern“

Keines.

BKP 222 Spenglerarbeiten

Ganze Spenglerarbeit in Kupfer.

BKP 224 Bedachungsarbeiten

Satteldach: diffusionsoffenes Unterdach Eternit Meteo mit Muldenschiebeziegel, braun. Schneefanggitter auf Dachfläche, beidseitig.

Verkleidung Stirn- und Ortbretter in Aluminium.

BKP 225 Dichtung und Dämmungen

Im Dachgeschoss: Isolation Isover PBM 032 zwischen den Sparren u. Kehlgebälk sowie Querisolation Isover PBM 032 unter Sparren inkl. Dampfbremse. Wärmedämmung gemäss Angaben Energienachweis. Estrich isoliert.

BKP 225.3 Feuchtigkeitsabdichtungen

Optional: Feuchtigkeitssperre EVA auf Bodenplatte im Untergeschoss.

BKP 226 Fassadenputze

Zementanwurf, Grundputz und eingefärbter 2 mm-Kunststoffputz auf Fassade. 1mm Abrieb auf sichtbaren Betonflächen.

BKP 227 Äussere Malerarbeiten

Abrieb auf sichtbaren Betonflächen gestrichen.

Sichtbares Holzwerk 2x Kunstharz gestrichen.

BKP 228 Sonnenschutz

Verbundrafflamellenstoren mit Metallblenden, farbig einbrennlackiert. Bedienung mit Kurbeln (mit Motoren als Option), Bei grosser Hebeschiebetür Motor inklusiv. Sonnenstore als Option

BKP 23 Elektroanlagen

BKP 232 Starkstrominstallationen

Allgemein

Die Elektroanlage umfasst alle Installationen ab Hausanschluss bzw. Zählerkasten.

Hausinstallationen inkl. Tableau, Licht- und Kraftstrominstallationen für alle Räume und Geräte gemäss Apparatliste (Beschrieb Sanitäräume und Küche).

Pro Zimmer in EG/OG/DG mindestens 1 Deckenlampenanschluss mit Schalter/Steckdose sowie 2 separate 3-fach Steckdosen T13.

In den Kellerräumen je 1 Deckenlampenfassung mit Schalter/Steckdose.

Sonnerieanlage mit Drücker und Gong. 1 Wandlampenanschluss bei Hauseingangstüre inkl. Lampe.

Telefon- und TV/Radioanschlussdose im Wohnen ausgebaut. Optional sternförmige Verrohrung in diverse Zimmer für Ausbau von Multimedia (PC/TV/TEL.).

Sämtliche Leitungen und Schalter im EG/OG/DG sind Unterputz. Im UG Aufputzinstallation.

Für alle übrigen Elektroinstallationen verweisen wir auf unsere Elektroinstallationspläne.

Lieferung und Montage von Innenlampen ist Sache der Bauherrschaft.

Inkl. Anteil Allgemeinwegbeleuchtung.

BKP 236 Schwachstrominstallationen

Für alle Multimedaiinstallationen (Kabel-TV, Telefon) verweisen wir auf unsere Elektro-Installationspläne. (Zuleitung Glasfaserkabel je nach Stand Gemeinde, Ausbau optional)

BKP 240 Heizungsanlagen

BKP 242 Wärmeerzeugung

Erdsondenwärmepumpe in Technikraum UG inkl. sep. 400l Boiler.

Wohnung 1-4: 1x Erdsondenwärmepumpe. Pro Wohnung je 1x 400l Boiler.

BKP 243 Wärmeverteilung,

Die Wärme (Warmwasser) wird über Metallplastrohre im Unterlagsboden verteilt. Die Vorlauftemperatur der Bodenheizung im ganzen EG, OG und OG wird über den Aussenfühler gesteuert.

(Einzelraumsteuerung mit Fühler als Option, In Wohnung 1-4 inklusiv).

BKP 25 Sanitäranlagen

BKP 250 Installationen

Sitzplatz / Eingang: Netzdruckleitung zu Gartenventil, je 1 Gartenventil mit Schlauchanschlussvorrichtung.

Wohnung 1-4 je 1 Gartenventil bei Sitzplatz/Terrasse.

Optimal EFH: Gartenventil auf Dachterrasse.

Küche: Anschluss Küchengeräte gemäss Beschrieb BKP 258 Küchen

Montage: Montage aller aufgeführten Sanitär-Apparate, Garnituren und Armaturen inkl. allem Zubehör

Sanitär-Leitungen, Kalt-, Warm- und Schmutzwasser

Hauptverteilung ab Technikraum, Kalt- und Warmwasserleitungen in Sanipex. Installation nach Schweizer Installationsvorschriften, Dämmung der Leitungen gemäss Vorschriften.

Kanalisationsleitungen Schmutzwasser mit PE-Rohren zu Kanalisationsanschlüssen

BKP 251 Allgemeine Sanitärapparate (alle Apparate in weiss, Armaturen verchromt)

Waschraum UG:

Waschtrog mit Wandbatterie für Kalt- u. Warmwasser. 1 Anschluss Waschmaschine (Haus 1, 4-6).

Sep. WC im EG Haus 1,4-6, OG: Whg 1-4, Haus 8 Whg 1+2.:

1 Wand UP-WC Anlage, 1 Papierhalter, 1 Wandbecken 45/34cm mit Mischer, 1 Spiegel rechteckig,

1 Glashalter, 1 Seifenhalter, 1 Handtuchhaken (1 Anschluss Waschmaschine bei Whg 1-4, Haus 8 Whg 1+2).

Als Basis generell gilt für sep. WC, Bad/WC/DU, Bad/WC und DU/WC.

Für die Offerten der jeweiligen Wohneinheiten wird dann jeweils BKP 251 für das betreffende Objekt spezifiziert.

- a) sep. WC: 1 Wand UP-WC Anlage, 1 WC-Papierhalter, 1 Wandbecken 45/34cm mit Mischer, 1 Spiegel rechteckig 40/70cm, 1 Glashalter, 1 Seifenhalter, 1 Handtuchhaken.
Wohnungen: 1 WM/TU als Turm in Wohnung.
Option: Dusche mit Stahlwanne 80/120/3,5cm oder begehbar mit Bodenplatten und Ablaufrinne. Dazu anstatt Spiegel neu Spiegelschrank 60cm und Waschtisch 60/50cm, 1x Duschenmischer mit Gleitstange, 1x Glaswand, 1x Badetuchstange
- b) Sep. WC/DU: 1 Dusche mit Schacorinne u. Bodenplatten, 1 Duschenmischer mit Gleitstange, 1 Glaswand fix, 1 Eckdrahtseifenhalter, 1 Badetuchstange 60cm, 1 Waschtisch 60/50cm mit Spiegelschrank 60cm, 1 Seifenhalter, 1 Doppelglashalter, 2 Handtuchhalter, 1 Wand UP-WC Anlage, 1 WC-Papierhalter
- c) Badezimmer: 1 Badewanne Stahl 170/75cm mit Bademischer Schlauch, Brause und Halter, 1 Badetuchstange 80cm, 1 Doppel-Waschtisch 110/55cm mit 1 Ablauf und 2 Mischer, 1 Spiegelschrank 110cm, 1 Seifenhalter, 2 Doppelglashalter, 2 Handtuchhalter, 1 Wand UP-WC Anlage, 1 WC-Papierhalter
Varianten je nach Objekt u. Plan
- Eckbadewanne „Modico-Corner“
- Duo-Badewanne 180/80cm

BKP 252 spezielle Sanitärapparate

Waschmaschine VZUG (Adora S). Tumbler optional. Bei Whg 1-4, sowie Haus 8 (Whg 1+2) ist Tumbler inkl.

BKP 258 Küche

Gemäss beiliegendem Kücheplan (nach Offerte Firma SABAG), Alle Apparate V ZUG, Nettopreis inkl. Apparate und Granitabdeckung PK 2.

EFH Nr. 1 (freistehend)

R'EFH Haus 2 (Whg 1, EG)	Netto Fr. 00'000.00
R'EFH Haus 2 (Whg 3, OG)	Netto Fr. 00'000.00
R'EFH Haus 3 (Whg 2, EG)	Netto Fr. 00'000.00
R'EFH Haus 3 (Whg 4, OG)	Netto Fr. 00'000.00
R'EFH Haus 4	Netto Fr. 00'000.00
R'EFH Haus 5	Netto Fr. 00'000.00
R'EFH Haus 6	Netto Fr. 00'000.00
Haus 7 (best. Riegelhaus)	Netto Fr. 00'000.00
Haus 8 (Whg 1, EG)	Netto Fr. 00'000.00
Haus 8 (Whg 2, OG)	Netto Fr. 00'000.00

BKP 271 Innere Gipserarbeiten

Auf Betondecken EG u. OG Weissputz, an den Wänden 1.5mm Abrieb.
Vorhangschienen in Decke eingelegt im ganzen EG u. OG sowie teilweise DG.
Einschichtenabrieb auf Deckenisolation in Untergeschoss (wo nötig).

BKP 272 Metallbauarbeiten

Schlosserarbeiten

Metallstaketengeländer einbrennlackiert inkl. Farbbehandlung und Chromstahlhandlauf bei französischen Balkonen, Terrassen und äusseren Zugängen.
Chromstahlhandlauf bei Innentreppen UG-DG.

BKP 273 Schreinerarbeiten

BKP 273.0 Innentüren aus Holz

Alle Zimmertüren mit Futter und Verkleidung, Ausführung in Decora „nach Wahl“, seitlich und oben Gummidichtungen. Im Untergeschoss alles Rahmentüren, Ausführung Kunstharz weiss.

BKP 273.1 Einbauschränke

Garderobenstange und Huttablar, Ausführung in Decora „nach Wahl“.

BKP 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Vorhangschienen Dachgeschoss an Decke montiert. Holzsimen gestrichen.

BKP 275 Schliessanlagen

Eingangstüre sowie Zugang zu Tiefgarage mit Kaba-Zylinder. Zudem Zugang zu allgemeinräumen gemäss separatem Schliessplan.

(passender Zylinder für Briefkasten als Option)

BKP 281 Bodenbeläge

BKP 281.0 Unterlagsböden

In allen Räumen im EG, OG u. DG schwimmend mit Trittschalldämmung, im EG mit zusätzlicher Wärmedämmung gegen das Untergeschoss.

Unterlagsböden im UG als Option.

BKP 281.1 fugenlose Bodenbeläge

Zementüberzug in allen Untergeschoss-Räumen.

BKP 281.6 Keramische Bodenbeläge

Bodenplatten (nach Wahl bis Fr. 100.-/m² Nettopreis inkl. Verlegen, Anteil Material Netto Fr. 50.-/m²)
Alle Nasszellen, Entrée, Küche, Wohnen/Essen, sowie Treppe EG – DG inkl. Vorplatz OG u. DG mit Bodenplatten.

BKP 281.7 Bodenbeläge aus Holz

In allen Zimmern OG u. DG (sowie Zimmer EG) Laminat bis Fr. 70.-/m² verlegt inkl. Laminatsockel.

BKP 282 Wandbeläge

Wandplatten (nach Wahl bis Fr. 100.-/m² Nettopreis inkl. Verlegen, Anteil Material Netto Fr. 50.-/m²)

Sep WC: rundum ca. 1.20m hoch.

DU/WC: Bereich DU bis UK Decke, rest ca. 1.20m hoch.

Bad/WC: Bereich Bad bis UK Decke, rest ca. 1.20m hoch.

Küchenrückwand: (nach Wahl bis Fr. 120.-/m² Nettopreis inkl. Verlegen, Anteil Material Netto Fr. 70.-/m²)

BKP 283 Deckenverkleidungen

BKP 283.4 Deckenbekleidungen aus Holz

Täferdecken im ganzen Dachgeschoss weiss lasiert.

Haus 1: Estrichzugang mit Serviceluke und Estrichboden.

BKP 285 Innere Malerarbeiten

Abriebwände und Decken mit Wohnraumfarbe gestrichen. Schreinerarbeiten 2 x Kunstharz gestrichen.

Kellerabgang: Wände und Treppenuntersicht gestrichen. Restliche Räume roh. Böden roh.

BKP 287 Baureinigung

Schlussreinigung zur sauberen Übergabe an die Bauherrschaft

BKP 29 Honorare

BKP 291 Architektur und Generalunternehmerauftrag

Nach SIA 102

BKP 292 Ingenieur

nach SIA 103

BKP 294 Heizungsingenieur

Nach SIA 108

BKP 296 Geometer

Schnurgerüst einschneiden (ohne Vermarkung nach Bauende)

BKP 296.3 Bauphysiker

- Energienachweis inkl. Ausführungskontrolle
- Schallschutznachweis

BKP 4 Umgebung

Rohplanie- und Feinplaniearbeiten. Wege und Plätze in grauem Verbundstein 20/20 laut Plan. Rasenansaat inkl. 1. Rasenschnitt. Kalksandstein- Quadersteine keine oder gemäss Umgebungsplan.

Planie-, Umgebungs- und Belagsarbeiten.

Bepflanzung durch Bauherrschaft

BKP 423 Ausstattungen, Geräte

Briefkasten als Sammelanlage.

BKP 451 Bauarbeiten für Werkleitungen: Erdarbeiten fürs Verlegen und Anschliessen der neuen Werkleitungen (EW, Wasser, Medien) an bestehende Leitungen im Grundstück.

BKP 452 Kanalisationsleitungen: Anschlüsse inkl. Schächte an die best. Kanalisation im Grundstück

BKP 453 Elektrozuleitung: Anpassungsarbeiten an der best. Elektroerschliessung im Grundstück

BKP 455 Wasserzuleitung: Anschlussarbeiten an der best. Wassererschliessung

BKP 459 TV-Anschluss: TV-Abschlussarbeiten

BKP 5 Baunebenkosten

- einmalige Terrainaufnahme, einmalige Profilierung, das Einholen diverser Bewilligungen
- BKP 531 Bauzeit-, Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Muster, Kopien und Plankopien
- Luftschutzeinkauf
- Bewilligungsgebühren, Anschlussgebühren (inkl. Anteil für allfällige Zusätze), werden effektiv abgerechnet.

Nicht inbegriffen:

Abschränkungen und Geländer bei Böschungsverbauungen.

Mehrkosten für Wasserhaltung (Budget Fr. keine), Materialersatz (Budget Fr. keine) und Böschungssicherung (Budget Fr. keine), sind in der Pauschale nicht inbegriffen, Allfällige Mehrkosten werden verrechnet.

Eventuelle Stützmauern wo nicht im Plan vorgesehen.

- BKP 011 Grundstückserwerb
- BKP 022 Notariatskosten, Schuldbrieferrichtung
- BKP 023 Grundbuchgebühren
- BKP 542 Baukreditzinsen

Dinhard, 26. November 2021

Die Bauherrschaft:

Der Architekt: