

79 UMBAU HAUS KLAEY



Foto bestehendes Gebäude

RAUM- UND BAUBESCHRIEB NACH BKP

vom 18. Aug. 2009

[Bemerkungen / Änderungen / HPK 02-03-2009](#)

Objekt

Haus Klaey, Bächerstrasse 34
Parzellen Kat. 205
Umbau Einfamilienhaus
CH-8806 Bäch

Bauherr	Hans-Peter Klaey 31 Rue Gutenberg F-92100 Boulogne – Billancourt France
Architekt	simmenarchitects ag Chaltenbodenstrasse 16 CH-8834 Schindellegi
Innenarchitektur	whitesense ag Chaltenbodenstrasse 16 CH-8834 Schindellegi
Gartengestaltung	greenrise Chaltenbodenstrasse 16 CH-8834 Schindellegi
Haustechnik	lifewire Chaltenbodenstrasse 16 CH-8834 Schindellegi
Bauleitung	simmengu ag Chaltenbodenstrasse 16 CH-8834 Schindellegi
Bauingenieur	Kuster+Hager Ingenieurbüro AG Rietbrunnen 48 CH-8808 Pfäffikon
Licht-/ Elektroplaner	Emgas GmbH Hauptstrasse 47 6418 Rothenthurm

Datum Schindellegi, 18. Aug. 2009

Allgemeines

1. Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den Projekt-/ Detailplänen des Architekten und gibt unter anderem Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien. Im weiteren sind im Baubeschrieb Angaben enthalten, die aus den Plänen nicht ersichtlich sind.
2. Der Baubeschrieb geht den Plänen vor.
3. Die Aussengestaltung sowie der Umgebungs- und Pflanzenplan sind vor der Ausführung von der Behörde zu bewilligen. Bis zum Vorliegen dieser Bewilligung sind die Angaben im Baubeschrieb nicht absolut verbindlich.
4. Allfällige in den Plänen eingezeichnete, aber im Baubeschrieb nicht aufgeführte und beschriebene Bauteile, Einbauten sowie das Mobiliar, sind im Preis nicht inbegriffen.
5. Die Tiefgaragenabmessungen werden entsprechend den VSS- Normen Typ I (Regelfall) geplant davon ausgenommen sind die lichten Höhen, welche im Minimum dem Typ III entsprechen müssen

Heiz- und lufttechnische Ausstattung

Ausgelegt für eine tiefste Temperatur von $t_m -9^{\circ}\text{C}$ (Basis Einsiedeln).

Als Grundlage für die Auslegung gelten die nachstehenden Normen:

1. Empfehlung SIA 384.201 (2006), Berechnung der Normheizlast in Gebäuden
2. Richtlinien Gesundheitsministerium

Raumtyp unbeheizt	beheizt	Lüftung	Raumlufttemp. °C (Winter)	Diverse
Wohnen		X	22°	
Zimmer		X	22°	
Büro (Lager)		X	22°	
Lounge		X	22°	
Küche/Essen		X	22°	3
WC/DU		X	24°	2
Bad		X	24°	
Garderobe		X	22°	
Fitness		X	22°	
Korridor/Entrée		X	22°	
Treppenhaus		X	22°	
Technik	X			
Reduit	X			
Keller	X			
Abstellraum	X			
Garage	X			
Waschen			20°	

- 1 Zuluft
- 2 Abluft
- 3 Dampfabzug
- 4 Klimatisiert

Grundsatz im Bereich Schallschutz

Es sind die normalen Anforderungen gemäss SIA-Norm 181 anzustreben. Die vom Ersteller garantierte untere Toleranzgrenze ist die Erfüllung der Mindestanforderungen.

Grenzwerte für den Aussenlärm

Die Anforderungen an die Schalldämmung der Gebäudehülle ist als resultierender Wert aller Bauteile (Fassadenmauerwerk; Fenster, Dach, etc.) festgelegt. **Dreifachverglasung** (für Eisenbahnlärmschutz genügend?)

Grundlagen

1. Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung: ES II
2. Norm SIA 181 (1988), Schallschutz im Hochbau

Die detaillierte Berechnung der Anforderungs- und der vorhandenen Werte erfolgt im Lärmschutznachweis.

Grenzwerte für Geräusche von gebäudetechnischen Anlagen

Die Funktionsgeräusche (z.B. Badewanne füllen, Klosett spülen und dergleichen, die Benützungsgeräusche (z.B. Abstellen von Pfannen, Betätigen von Schrankauszügen und dergleichen) oder Dauergeräusche (z.B. Waschmaschine, Heizung und dergleichen) sind von gesetzlicher Seite nur bezüglich der Übertragung in oder von einer Nachbarwohnung an eine Vorschrift gebunden.

Innerhalb der gleichen Wohnung können diese Werte teilweise nicht eingehalten werden. Besondere Ansprüche müssen vorgängig vereinbart und die Konsequenzen erläutert werden.

Grundlage:

1. Norm SIA 181, Schallschutz im Hochbau

Anforderungen an die Bauteile im Bereich Wärmeschutz

Die Anforderungen an den Wärmeschutz gemäss SIA 380 und den kantonalen Wärmedämmvorschriften werden eingehalten.

Farb- und Materialkonzept

Fassade	Horizontale Holzlattung vorbewittert, Anbauten kompakte Aussendämmung glatt verputzt
Fenster	Holz-Metall Fenster einbrennlackiert, Farbe nach RAL
Sonnenschutz	Rafflamellenstoren, Farbe nach RAL
Geländer	Glas Gelaender innen und aussen vorsehen

Allgemein

Das Abreissen von Kittfugen zwischen Wänden und Böden im Zusammenhang mit einem ev. Absenken des Unterlagsboden, ist kein Mangel und kann nicht beanstandet werden - die Kittfugen zwischen Wänden und Böden werden 1 mal vor Baubezug ausgeführt. [Was müsste getan werden?](#)

Änderungen im Baubeschrieb, welche die Qualität nicht beeinflussen, bleiben vorbehalten und müssen nicht angezeigt werden.

Raumbeschrieb

Parkgeschoss

100	Garage	Boden:	Überzug im Gefälle, gestrichen
		Wände:	Beton gestrichen
		Decke:	Beton abbrechen und neu betonieren
		Elektro:	Schalter, 2 Steckdosen 1 FL-Deckenleuchte Anschluss Sektionaltor
		Sanitär:	Bodenablauf Warm- und Kaltwasser mit Schlauch und Wasserbecken
		Tor:	1 Sektionaltor Motor und Handsender
101	Entrée	Boden:	Bodenaufbau abbrechen neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung und Bodenheizung Bodenbelag Auswahl Bauherr Keramische Platte „Schiefer Optik“ (Budget 200.-Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten. Aussen ganze Überdachung entfernen
		Wände:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen teilweise auf Wärmedämmung Farbton: RAL 9016
		Decke:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9010
		Türe:	1 x Metallglastürfront, EBL, einbrennlackiert VSG-Verglasung, WK2, Sicherheitszylinder Drücker und Rosetten
		Fenster:	Holz-Metall, EBL, 1 Dreh-Kipp Fenster, 1 Kipp Fenster, 1 Dreh Fenster , IV-3fach, VSG WK2
		Verglasung:	Metallkonstruktion, EBL, 1 Schiebetüre IV-2fach
		Lift:	Elektromechanischer oder hydraulischer Lift Liftschacht allseitig verglast mit Sonnenschutz oder betoniert (noch offen)
		Elektro:	1 Anschluss für Kronleuchter 2 Wandleuchten oder 4 Spots (Budget 150.-Fr./St.netto) 1 Parkgeschoss Alles ein- und ausschalter Schalter, Steckdose, aussen mit Sonnerie,
		Heizung:	Bodenheizung, 22° C, Thermostat
		Einbauten:	Holztreppeneinbau mit Schränken in gleichem Ton.
102	Lager (Gästezimmer) (Wird nachträglich ausgebaut)	Boden:	Bodenaufbau abbrechen neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung und Bodenheizung

			Bodenbelag Auswahl Bauherr Keramische Platte „Schiefer Optik“ (Budget 200.-Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten
		Wände:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen teilweise auf Wärmedämmung Farbton: RAL 9016
		Decke:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9010
		Tür:	Desingzarge , Volltürblatt, Drücker Hoppe Amsterdam mit Schnellverschluss
		Fenster:	Holz-Metall, EBL, 4 Dreh-Kipp Fenster IV-3fach, VSG WK2, Rafflamellenstoren , Führungsschiene Edelstahl
		Elektro:	Schalter Feller weiss 4 Teilung , Steckdose, Anschluss, Bedienung Storen 2x3-fach-Steckdose 4 Wandleuchten (Budget 150.- Fr./St.netto) Multifunktionsdose
		Heizung:	Bodenheizung 22° C, Thermostat
		Einbauten:	2 Vorhangschiene putzbündig
102	Lager (Küche) (Wird nachträglich ausgebaut)	Boden:	Bodenaufbau abbrechen neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung und Bodenheizung Bodenbelag Auswahl Bauherr Keramische Platte „Schiefer Optik“ (Budget 200.-Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten
		Wände:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9016 teilweise auf Wärmedämmung
		Decke:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9010
		Elektro:	Schalter, Steckdose 2x3-fach Steckdose
		Heizung:	Bodenheizung 22° C
		Einbauten:	Wandschränke mit Anschlüssen für Küche.
102	Lager (Du / WC) (Wird nachträglich ausgebaut)	Boden:	Bodenaufbau abbrechen neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung und Bodenheizung Bodenbelag Auswahl Bauherr Keramische Platte „Schiefer Optik“ (Budget 200.-Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten
		Wände:	Auswahl Bauherr Keramische Platte „Schiefer Optik“ (Budget 120-Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten teilweise auf Wärmedämmung
		Decke:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9010
		Tür:	Schiebetüre, Volltürblatt, Verriegelung Drücker ?
		Elektro:	Schalter Feller weiss 4 Teilung , Steckdose

			Anschluss Spiegelschrank (Steckdosen innen)
		Sanitär:	3 Deckenspots (Budget 120.- Fr./St. netto) Apparate nach Auswahl Bauherr (Budget 4'000- Fr. netto)
		Heizung:	Bodenheizung 24° C, Thermostat
		Lüftung:	natürlich belüften ?
102	Lager (Ankleide) (Wird nachträglich ausgebaut)	Boden:	Bodenaufbau abbrechen neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung und Bodenheizung Bodenbelag Auswahl Bauherr Keramische Platte „Schiefer Optik“ (Budget 200.-Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten
		Wände:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen teilweise auf Wärmedämmung Farbton: RAL 9016
		Decke:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9010
		Tür:	Desingzarge , Volltürblatt, Drücker Hoppe Amsterdam mit Schnellverschluss
		Fenster:	Holz-Metall, EBL IV-3fach, VSG WK2, Rafflamellenstoren , Führungsschiene Edelstahl
		Elektro:	Schalter Feller weiss 4 Teilung , Steckdose, Anschluss, Bedienung Storen
		Heizung:	Bodenheizung 22° C, Thermostat
		Einbauten:	2 Vorhangschiene putzbündig

Untergeschoss

200	Waschen	Boden:	Beton abbrechen, neu betonieren Bodenaufbau abbrechen neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung und Bodenheizung (minimale Höhe) Bodenbelag Auswahl Bauherr Keramische Platte Sponagel Nr. „englisch verlegt“ (Budget 180.-Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten
		Wände:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen teilweise auf Wärmedämmung Farbton: RAL 9016
		Decke:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9010
		Tür:	Desingzarge , Volltürblatt, gestrichen, Drücker Hoppe Amsterdam mit Schnellverschluss
		Elektro:	Schalter Feller weiss 4 Teilung , 3x 3-fach- Steckdose 2 FL-Deckenleuchten
		Sanitär:	Anschlüsse für WM, TU, Secomat Secomat, Anschluss für WM/TU

			(WM/ TU Lieferung Bauseits) vorhanden Miele edelstahl für Einbau Kalt-Warmwasseranschluss, Spülbecken (Budget 2000.-netto) Heizung: Bodenheizung 22°
201	Korridor	Boden:	Beton abbrechen, neu betonieren Bodenaufbau abbrechen neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung und Bodenheizung Bodenbelag Auswahl Bauherr (Budget 200.- Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten
		Wände:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen teilweise auf Wärmedämmung Farbton: RAL 9016
		Decke:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9010
		Elektro:	2x Schalter, 2x Steckdose 5 Wandleuchten (Budget 180.- Fr./St.netto) 4 Einbauwandleuchten bei Treppe 1 Untergeschoss Alles ein- und ausschalter /nur Licht nicht Steckdosen ? Gegensprechanlage mit Video und Gong
		Heizung:	Bodenheizung 22° C, Thermostat
		Einbauten:	Glasgeländer
202	Technik	Boden:	Beton abbrechen, neu betonieren Epoxidharzbelag Farbton: grau
		Wände:	Beton / KS gestrichen / Wärmedämmung Farbton: RAL 9016
		Decke:	Beton, gestrichen Farbton: RAL 9010
		Türe:	Desingzarge , Volltürblatt, gestrichen Drücker Hoppe Amsterdam mit Schnellverschluss
		Elektro:	Schalter Feller , Steckdose, 1FL- Deckenleuchte zentrale Staubsaugeranlage Anschlüsse für Haustechnikkomponenten gem. HLS-Planer Überstromschutz für alle Elektroanschlüsse
		Sanitär:	Wasserenthärter Anschlüsse für Haustechnikkomponenten gem. HLS-Planer
		Heizung:	gem. HLS-Planer
203	Lagerraum	Boden:	Boden glätten
		Wände:	Streichen grau und (Wärmedämmung)
		Decke:	neu betonieren, streichen
		Türe:	Schranktüre, Volltürblatt, gestrichen Grifflos

		Elektro:	Schalter Feller , 3x Steckdose 3FL-Deckenleuchten
204	Hohlraum (Waschen) (wird nachträglich ausgebaut)	Boden:	Beton abbrechen, neu betonieren Bodenaufbau abbrechen neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung und Bodenheizung (minimale Höhe) Bodenbelag Keramische Platte Sponagel Nr. „englisch verlegt“ (Budget 180.-Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten
		Wände:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen teilweise auf Wärmedämmung Farbton: RAL 9016
		Decke:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9010
		Tür:	Desingzarge , Volltürblatt, gestrichen, Drücker Hoppe Amsterdam mit Schnellverschluss
		Elektro:	Schalter Feller weiss 4 Teilung , 3x 3-fach- Steckdose 2 FL-Deckenleuchten
		Sanitär:	Anschlüsse für WM, TU, Secomat Secomat, Anschluss für WM/TU (WM/ TU Lieferung Bauseits) vorhanden Miele edelstahl für Einbau Kalt-Warmwasseranschluss, Spülbecken 1 Bodenablauf (Budget 2000.- netto)
		Heizung: Einbauten:	Bodenheizung 22° Waschküche Unterbau, Aufhängeseil Vorrichtung (Budget 2'000- Fr. netto)
205	Büro	Boden:	zum Teil neu Betonieren Bodenaufbau abbrechen neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung und Bodenheizung (minimale Höhe) Bodenbelag Auswahl Bauherr Parkett ws (Budget 200.-Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten
		Wände:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen teilweise auf Wärmedämmung Farbton: RAL 9016
		Decke:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9010
		Tür:	Desingzarge , Volltürblatt, gestrichen Drücker Hoppe Amsterdam mit Schnellverschluss
		Fenster:	Holz-Metall, EBL, 1 Dreh-Kipp Fenster IV-3fach Rafflamellenstoren, Führung sschiene Edelstahl
		Elektro:	Schalter Feller weiss 4 Teilung , Steckdose Anschluss, Bedienung Storen 4x3-fach-Steckdose

			<p>2 Wandleuchten (Budget 180.- Fr./St.netto)</p> <p>4 Deckenleuchten (Budget 120.- Fr./St.netto)</p> <p>Multifunktionsdose</p> <p>Heizung: Bodenheizung 22° C, Thermostat</p> <p>Einbauten: 2 Vorhangschienen putzbündig</p>
206	Lager (Du / WC)	<p>Boden: Bodenaufbau abbrechen neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung und Bodenheizung Auswahl Bauherr Parkett ws (Budget 120.- Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten</p> <p>Wände: Auswahl Bauherr Keramische Platte „Schiefer Optik“ (Budget 120-Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten und Weissputz glatt, Q 3, gestrichen teilweise auf Wärmedämmung Farbton: RAL 9016</p> <p>Decke: Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9010</p> <p>Tür: Schiebetüre + Tasche, Volltürblatt gestrichen, Muschelgriff, Verriegelung</p> <p>Elektro: Schalter Feller, Steckdose Anschluss Spiegelschrank (mit Steckdosen Innen) 1 Lichtband 2 Wandleuchten (Budget 180.- Fr./St.netto)</p> <p>Sanitär: Apparate nach Auswahl Bauherr (Budget 3'000.- Fr. netto)</p> <p>Heizung: Bodenheizung 24° C, Thermostat</p> <p>Lüftung: mechanisch belüften</p>	

Erdgeschoss

303	Zimmer	<p>Boden: Bodenaufbau abbrechen neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung und Bodenheizung Bodenbelag Auswahl Bauherr Parkett ws (Budget 200.-Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten</p> <p>Wände: Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9016 bestehende Innendämmung demontieren</p> <p>Decke: Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9010</p> <p>Tür: Schiebetüre + Tasche, Volltürblatt, gestrichen Muschelgriff, Verriegelung</p> <p>Fenster: Holz-Metall, EBL, 1 Dreh-Kipp Fenster IV-3fach Rafflamellenstoren, Führungsschiene Edelstahl</p> <p>Elektro: Schalter Feller weiss 4 Teilung, Steckdose Anschluss, Bedienung Storen 2x3-fach-Steckdose</p>
-----	--------	--

			<p>2 Wandleuchten (Budget 150.- Fr./St.netto) Multifunktionsdose</p>
		Heizung:	Bodenheizung 22° C, Thermostat
		Einbauten:	2 Vorhangschienen putzbündig
304	Zimmer	Boden:	<p>Bodenaufbau abbrechen neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung und Bodenheizung Bodenbelag Auswahl Bauherr Parkett ws (Budget 200.-Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten</p>
		Wände:	<p>Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9016 bestehende Innendämmung demontieren und durch neue ersetzen</p>
		Decke:	<p>Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9010</p>
		Tür:	Schiebetüre + Tasche, Volltürblatt, gestrichen, Muschelgriff, Verriegelung
		Fenster:	<p>Holz-Metall, EBL 1 Dreh-Kipp Fenster, IV-3fach, Rafflamellenstoren, Führungsschienen Edelstahl</p>
		Elektro:	<p>Schalter Feller weiss 4 Teilung, Steckdose Anschluss, Bedienung Storen 2x3-fach-Steckdose 2 Wandleuchten (Budget 150.- Fr./St.netto) Multifunktionsdose</p>
		Heizung:	Bodenheizung 22° C, Thermostat
		Einbauten:	2 Vorhangschienen putzbündig
305	Zimmer	Boden:	<p>Hohlboden aus Holz abbrechen neuer Betonboden, Bodenaufbau mit Bodenheizung Bodenbelag Auswahl Bauherr Parkett ws (Budget 200.-netto) inkl. allen Nebenarbeiten</p>
		Wände:	<p>Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9016</p>
		Decke:	<p>Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9010</p>
		Tür:	Schiebetüre + Tasche, Volltürblatt, gestrichen, Muschelgriff, Verriegelung
		Fenster:	<p>Holz-Metall, EBL, 2 Dreh-Kipp Fenster IV-3fach, Rafflamellenstoren, Führungsschienen Edelstahl</p>
		Elektro:	<p>Schalter Feller weiss 4 Teilung, Steckdose Anschluss, Bedienung Storen 2x3-fach-Steckdose 2 Wandleuchten (Budget 150.- Fr./St.netto) Multifunktionsdose</p>
		Heizung:	Bodenheizung 22° C, Thermostat
		Einbauten:	2 Vorhangschienen putzbündig

306	Korridor	<p>Boden: Bodenaufbau abbrechen neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung und Bodenheizung Bodenbelag Auswahl Bauherr Parkett ws (Budget 200.-Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten</p> <p>Wände: Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9016</p> <p>Decke: Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9010</p> <p>Fenster: Metallfenster, EBL, 1 Dreh-Kipp Fenster IV-3fach, (Sonnen.-und Einsichtschutzgläser)</p> <p>Elektro: 2x Steckdose, Schalter Feller 2x 1 Deckenspot (Budget 120.- Fr./St. Brutto) 3 Wandleuchten (Budget 150.- Fr./St.Brutto) Treppe horizontale Lichtbänder 1 Erdgeschoss Alles ein- und ausschalter nur Licht nicht Steckdosen Gegensprechanlage mit Video und Gong</p> <p>Heizung: Bodenheizung 22° C, Thermostat</p>
307	DU / WC	<p>Boden: Auswahl Bauherr Keramische Platte „Schiefer Optik“ (Budget 120.-Fr./m2 Brutto) inkl. allen Nebenarbeiten Bodenaufbau abbrechen neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung und Bodenheizung</p> <p>Wände: Auswahl Bauherr Keramische Platte „Schiefer Optik“ (Budget 120.-Fr./m2 Brutto) inkl. allen Nebenarbeiten bestehende Innendämmung demontieren und durch neue ersetzen Eine Wand in Stein (beige) wie bei Wanne</p> <p>Decke: Weissputz glatt, Q 3, gestrichen</p> <p>Tür: Desingzarge, Volltürblatt, gestrichen Drücker Hoppe Amsterdam mit Schnellverschluss</p> <p>Elektro: Schalter Feller 4 Teilung, Steckdose Anschluss Spiegelschrank (mit innen Steckdosen) 1 Lichtband 2 Wandleuchten (Budget 150- Fr./St. netto)</p> <p>Sanitär: Apparate nach Auswahl Bauherr (Budget 8'000.- Fr. netto)</p> <p>Heizung: Bodenheizung 24° C, Thermostat</p> <p>Einbauten: Wandtafel (glas) vorsehen</p>
308	Master Bathroom	<p>Boden: Hohlboden aus Holz abbrechen, neu betonieren neuer Bodenaufbau mit Bodenheizung Bodenbelag Auswahl Bauherr Parkett ws (Budget 200.-Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten</p>

	Wände:	Auswahl Bauherr teilweise Schiefer echt (Budget 120.-Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9016 bestehende Innendämmung demontieren und durch neue ersetzen Wand bei Wanne in Schiefer echt
	Decke:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen
	Tür:	Desingzarge , Volltürblatt, gestrichen, Drücker Hoppe Amsterdam mit Schnellverschluss
	Fenster:	Holz-Metall, EBL, 2 Dreh-Kipp Fenster IV-3fach, Rafflamellenstoren, Führungsschienen Edelstahl
	Elektro:	Schalter Feller weiss 4 Teilung , Steckdose Anschluss, Bedienung Storen 3x3-fach-Steckdose, Anschluss Spiegelschrank (mit innen Steckdosen und TV Anschluss für Mirror TV verdeckt) 3 Lichtbänder (Nische/ Spiegel/ Möbel), 2 Deckenspots Ev. Multifunktionsdose 8 Wandleuchten (Budget 150.- Fr./St.Brutto) (und Bodenleuchten)
	Sanitär:	Apparate nach Auswahl Bauherr (Budget 34'000.- Fr.)
	Heizung:	Bodenheizung 24° C, Thermostat
	Einbauten:	2 Vorhangschienen putzbündig Wandtablare (glas) vorsehen
309	Elternzimmer	Boden:
		Bodenaufbau abbrechen neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung und Bodenheizung Bodenbelag Auswahl Bauherr Parkett ws (Budget 200.-Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten
	Wände:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9016 bestehende Innendämmung demontieren
	Decke:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9010
	Tür:	2 Schiebetüren + Taschen, Volltürblatt, gestrichen, Muschelgriff (oder Glas)
	Fenster:	Holz-Metall, EBL, 2 Dreh-Kipp Fenster IV-3fach, VSG WK2 gegen Terrasse, Rafflamellenstoren, Führungsschienen Edelstahl
	Elektro:	Schalter Feller weiss 4 Teilung , Steckdose Anschluss, Bedienung Storen 3x3-fach-Steckdose 4 Wandleuchten (Budget 150.- Fr./St.netto) Alarmanlage Bedienung

		Heizung:	Multifunktionsdose
		Einbauten:	Bodenheizung 22° C, Thermostat 2 Vorhangschienen putzbündig 3 Einbauschränke (ausziehbar) (Budget 1'000.- Fr./Modul netto)
310	Garderobe	Boden:	Bodenaufbau abbrechen neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung und Bodenheizung Bodenbelag Auswahl Bauherr Parkett ws (Budget 200.-Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten
		Wände:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9016 , Wärmedämmung hinter den Schrank
		Decke:	Weissputz glatt, gestrichen, Q 3 Farbton: RAL 9010
		Türe:	2 Schiebetüren Glas , (entfernbar)
		Elektro:	Annäherungsmelder, Steckdose indirekte Beleuchtung am Schrank
		Heizung:	Bodenheizung 22° C, Thermostat
		Einbauten:	12 Einbauschränke Holzfurnier (Budget 1'000.- Fr./Modul netto) Tresor mit Zahlencode Versicherungswert 120'000.-Fr.

Obergeschoss

401	Wintergarten	Boden:	Bodenaufbau abbrechen neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung und Bodenheizung Bodenbelag Auswahl Bauherr Parkett ws (Budget 200.-Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten
		Wände:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9016
		Decke:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9010
		Fenster:	Skyframe 2 Schiebfenster Sonnen- und Einsichtschutzglas IV-3fach, Absturzsicherung (Absturzvorrichtung) (aus Glas), 1 Schiebfenster zur 402 Lounge zur späteren Demontage Oberlicht in Wintergarten vorsehen
		Elektro:	Schalter Feller weiss 4 Teilung 2x3-fach-Steckdose 5 Deckenspots (Budget 120.- Fr./St. netto) Multifunktionsdose
		Heizung:	Bodenheizung 22° C, Thermostat
		Einbauten:	2 Vorhangschienen putzbündig

402	Lounge	<p>Boden: Bodenaufbau abbrechen neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung und Bodenheizung Bodenbelag Auswahl Bauherr Parkett ws (Budget 200.-Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten</p> <p>Wände: Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9016</p> <p>Decke: Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9010</p> <p>Elektro: Schalter Feller weiss 4 Teilung, Steckdose Anschluss, Bedienung Storen 3x3-fach-Steckdose 7 Deckenspots (Budget 120.- Fr./St. Brutto) 2xMultifunktionsdose 1 Erdgeschoss Alles ein- und ausschalter</p> <p>Heizung: Bodenheizung 22° C, Thermostat</p> <p>Einbauten: 2 Vorhangschienen putzbündig Büchergestell aus Holz / HPK</p>
403	WC	<p>Boden: Bodenaufbau abbrechen neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung und Bodenheizung Auswahl Bauherr Parkett ws (Budget 200- Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten</p> <p>Wände: Auswahl Bauherr Weissputz glatt, Q3, gestrichen, Farbton: RAL 9016 (Budget 120-Fr./m2 Brutto) inkl. allen Nebenarbeiten teilweise auf Wärmedämmung</p> <p>Decke: Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9010</p> <p>Tür: Desingzarge, Volltürblatt, Drücker, Verriegelung Hoppe Amsterdam mit Schnellverschluss</p> <p>Fenster: Holz-Metall, EBL, 1 Dreh-Kipp Fenster IV-3fach, VSG WK2</p> <p>Elektro: Schalter Feller weiss 4 Teilung, Steckdose Anschluss Spiegelschrank (innen Steckdosen) 1 Lichtband 2 Wandleuchten (Budget 180.- Fr./St.netto) 2x Deckenspot besser</p> <p>Sanitär: Apparate nach Auswahl Bauherr (Budget 2'000.- Fr.)</p> <p>Heizung: Bodenheizung 24° C, Thermostat</p>
404	Wohnen	<p>Boden: Neuer Hohlboden in Holz mit Lecabeton Bodenaufbau mit Bodenheizung Bodenbelag Auswahl Bauherr Parkett ws (Budget 200.-Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten</p> <p>Wände: Weissputz glatt, Q 3, gestrichen</p>

		Farbton: RAL 9016
	Decke:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen
		Farbton: RAL 9010
	Fenster:	Holz-Metall, EBL, 2 Dreh-Kipp Fenster IV-3fach, VSG WK2 gegen 405 Eingang Rafflamellenstoren, Führungsschiene Edelstahl
	Elektro:	Schalter Feller weiss 4 Teilung , Steckdose Anschluss, Bedienung Storen 3x3-fach-Steckdose 6 Deckenspots (Budget 120.- Fr./St. Brutto) 6 Bodenleuchten (Budget 120.- Fr./St. netto) 2 Anschlüsse für Kronleuchter 3 Bodendosen 2 Multifunktionsdose
	Heizung:	Bodenheizung 22° C , Thermostat
	Einbauten:	2 Vorhangschienen putzbündig Gasfeuerstelle (Fura Tunnel) Budget 25'000.- Fr.
406	Essen	
	Boden:	Bodenaufbau abbrechen neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung und Bodenheizung Bodenbelag Auswahl Bauherr Parkett ws (Budget 200.-Fr./m2 Brutto) inkl. allen Nebenarbeiten
	Wände:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9016 bestehende Innendämmung abbrechen
	Decke:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9010
	Fenster:	Holz-Metall, EBL, 1 Dreh-Kipp Fenster IV-3fach Rafflamellenstoren, Führungsschiene Edelstahl
	Elektro:	Schalter Feller weiss 4 Teilung , Steckdose Anschluss, Bedienung Storen 3x3-fach-Steckdose 2x Bodendosen unter Tisch / HPK 3 Anschlüsse für Pendelleuchte 2xMultifunktionsdose 6x Deckenspots?
	Heizung:	Bodenheizung 22° C , Thermostat
	Einbauten:	2 Vorhangschienen putzbündig
407	Küche	
	Boden:	Bodenaufbau abbrechen neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung und Bodenheizung Bodenbelag Auswahl Bauherr Parkett ws (Budget 200.-Fr./m2 netto) inkl. allen Nebenarbeiten
	Wände:	Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9016

Decke:	bestehende Innendämmung abbrechen Weissputz glatt, Q 3, gestrichen Farbton: RAL 9010
Fenster:	Holz-Metall, EBL, 2 Dreh-Kipp Fenster IV-3fach, VSG WK2 Rafflamellenstoren, Führungsschienen Edelstahl
Türe:	1 x Holz-Metalltürfront, EBL, VSG-Verglasung, WK2, Sicherheitszylinder Drücker
Elektro:	Schalter Feller weiss 4 Teilung , Steckdose Anschluss, Bedienung Storen 4x3-fach-Steckdose, Multifunktionsdose 9 Deckenspots (Budget 120.- Fr./St. netto) Geräteanschlüsse ausser mit Sonnerie, 1 Leuchtband unter Bar Abzuganlage über Kochherd Gegensprechanlage mit Video und Gong in Küche anstelle in Lounge inkl. Alarmanlage Bedienung
Sanitär:	Spülbecken, Armaturen (versenkbar) Kalt-Warmwasseranschluss Geräteanschlüsse
Heizung:	Bodenheizung 22° C, Thermostat
Möbel/Geräte:	Budget 60'000.- Fr.
Einbauten:	2 Vorhangschiene putzbündig

Aussenbereich

Parkgeschoss

Garagenvorplatz	Boden:	Neu asphaltieren / oder Kopfsteinpflaster wie oben mit Nachbar Herr Gell noch absprechen
	Stützmauern:	Sichtbeton Typ 4.1
	Elektro:	Aussenbeleuchtung Annäherungsmelder Nasssteckdose Wasseranschluss ?
	Sanitär:	Schlitzrinne

Erdgeschoss

301	Aussenpool	Wird nicht ausgeführt
302	Sonnendeck allen	Boden:
		Belag Holz (Budget 180.-Fr./m2 netto) inkl. Nebenarbeiten
		Geländer:
		Glasgelaender
		Sanitär:
		Einlauftrinne bei Fassade, Aussendusche, Whirlpool
		Elektro:
		Aussenbeleuchtung (von unten /

Nasssteckdose 1x und Wasseranschluss 1x
Abstellraum vorsehen (hinten an Wand)
Bewegungsmelder / Licht

311	Gedeckte Terrasse	Boden:	Belag zB. Tessiner Granit (Budget 180.- Fr./m2 netto) ohne Unterbau, inkl. allen Nebenarbeiten
		Geländer:	Glasgeländer
		Sanitär:	Bodenablauf, Aussenhahn Kaltwasser
		Elektro:	Nasssteckdose, Aussenbeleuchtung Infrartheizstrahler einbau Bewegungsmelder / Licht
312	Abstellraum	Boden:	Überzug im Gefälle, gestrichen
		Wände:	Beton gestrichen
		Decke:	Beton gestrichen
		Elektro:	Schalter, Steckdose 2 FL-Deckenleuchten Anschluss Sauna
		Türe:	Rahmenseitentüren, gestrichen Drücker, Sicherheitszylinder Ev. 2 Türen Sauna und kleiner Abstellraum?

Obergeschoss

405	Eingang	Boden:	Kopfsteinpflaster inkl. allen Nebenarbeiten (Budget 200.-Fr./m2 netto) Erweiterung des Vorplatzes mit Begradigung (Grundstueck Herr Gell) vorsehen und absprechen
		Geländer:	Glasgeländer
		Elektro:	Aussenbeleuchtung Annäherungsmelder 2 Nasssteckdosen
		Sanitär:	Schlitzrinne
		Tor:	1 Sektionaltor mit Motor und Handsender
408	Terrasse	Boden:	Holzrost (Budget 200.-Fr./m2 netto) ohne Unterbau, inkl. allen Nebenarbeiten
		Geländer:	Glasgeländer
		Sanitär:	Bodenablauf Aussenhahn Kaltwasser
		Elektro:	2 Nasssteckdosen, Bewegungsmelder / Licht
		Treppe:	Natursteinverkleidung
409	Abstellraum	Boden:	Überzug im Gefälle, gestrichen

Wände:	Beton gestrichen
Decke:	Beton gestrichen
Elektro:	Schalter, Steckdose 1FL-Deckenleuchten
Türe:	verkleidet mit gleichen Material wie Fassade Drücker, Sicherheitszylinder

BAUBESCHRIEB NACH BKP

Allgemeines

Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den Projektplänen des Architekten und gibt unter anderem Auskunft über die Art der zu verwendeten Materialien. Im Weiteren sind im Baubeschrieb Angaben enthalten, die aus den Plänen nicht ersichtlich sind. Der Baubeschrieb geht den Plänen vor.

Die Aussengestaltung sowie der Umgebungs- und Pflanzplan sind vor der Ausführung von der Behörde zu bewilligen. Bis zum Vorliegen dieser Bewilligung sind die Angaben im Baubeschrieb nicht absolut verbindlich.

Allfällige in den Plänen eingezeichnete, aber im Baubeschrieb nicht aufgeführte und beschriebene Bauteile, Einbauten sowie das Mobiliar, sind im Preis nicht inbegriffen.

Grundsatz im Bereich Schallschutz

Betreffend Schallschutz gilt die SIA Norm 181, Schallschutz im Hochbau. Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss Norm.

BAUBESCHRIEB NACH BKP

- 1 Vorbereitungsarbeiten**

- 10 Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen**

- 101 Bestandsaufnahmen**
Kanalisationskosten müssen aufgenommen werden.

- 102 Baugrunduntersuchungen**

- 11 Räumungen, Terrainvorbereitungen**

- 111 Rodungen**
Bestehenden Baumbestand, Sträucher und Büsche roden und entsorgen (incl. [Entsorgung der Pflanzentöpfe ums Haus und auf Dach / HPK](#))

- 112 Abbrüche**
Partielle Abbrüche nach Abbruchplan, Abtransport und Deponiegebühren

- 113 Demontagen**
Bestehende Leitungen abhängen bzw. Demontieren. Öltank und Heizung demontieren.

- 12 Sicherungen, Provisorien**

- 121 Sicherung vorhandener Anlagen**
Zustandsaufnahmen von angrenzenden Strassenflächen, falls notwendig.

- 13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung**

- 136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.**
Baustrom und Bauwasser inkl. provisorische Installationen und Gebühren bis zur Bezugsbereitschaft des Bauwerkes.

- 15 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen**

- 150 Umlegen bestehender Durchleitungen im Grundstück**

- 19 Honorare**
Für die Vorbereitungsarbeiten notwendigen Honorare für Architekt, Ingenieur, Geologe und Geometer.

- 196 Spezialisten**
 - 196.0 Geometer
 - 196.1 Geologe, Geotechniker

2 Gebäude

20 Baugrube

201 Baugrubenaushub

Humusabtrag ca. 25cm stark auf ganzem Grundstück und Deponie bis zur Wiederverwendung inkl. allen Deponie- und Transportkosten.

Baugrubenaushub entsprechend dem Baufortschritt und technischen Erfordernissen, inkl. Böschungssicherungen, Wasserhaltung und allen Nebenarbeiten.

Abtransport von überschüssigem Aushubmaterial inkl. allen Deponie- und Transportkosten.

Hinterfüllen hinter Bauwerken mit Aushubmaterial, inkl. Verdichten mit Einbaugerät, wo nötig, Hinterfüllungen mit selbstverdichtendem Material.

Sickerpackung aus Rundkies.

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtung

Komplette Baustelleninstallation, Unterhalt und Demontage der erforderlichen Geräte und Maschinen, die für die Ausführung der Baumeisterarbeiten notwendig sind. Installationen für Fremdunternehmer wie WC, Lagerplätze, prov. Zufahrten, Energiezuführung, etc..

Inkl. allen Verbrauchskosten während der gesamten Bauzeit.

211.1 Gerüstungen

Vollständiges Fassadengerüst mit Treppen und Verkleidung für die Erstellung der Fassaden-, Dachdecker- und Spenglerarbeiten. Abschränkungen und Sicherungen gemäss SUVA-Vorschriften. Schutzgeländer bei Deckenrändern und -öffnungen. Miete und Unterhalt während der Bauzeit.

211.3 Baumeisteraushub

Aushub für Fundamentsvertiefungen in Baugrube, Kanalisations- und Werkleitungen.

Hinterfüllen von Schächten und Wänden innerhalb der Baugrube mit zugeführten Kies- oder Geröllmaterial, inkl. Einbau von Material nach dem Leitungsbau und Verdichten.

211.4 Kanalisationsarbeiten

Aufnahme der Kanalisationskoten. Kontrolle der Grundleitungen.

Anschluss an die Gemeindekanalisation bereits vorhanden, ausgeführt entsprechend den behördlichen Vorschriften. Neu werden diverse Anschlüsse an die bestehende Grundleitung erstellt, entsprechend den behördlichen Auflagen und Vorschriften.

- 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten
 Dimensionierung und Betonqualität gemäss Angaben des Bauingenieurs und den physikalischen und akustischen Anforderungen. Grundlage bilden die Vorschriften und Richtlinien des SIA und der Baustofflieferanten.
 Foundation mit Bodenplatte und einzelnen Verstärkungen, teilweise mit Streifenfundamenten, der Untergrundqualität (Druckfestigkeit) angepasst. (Umgebungsarbeiten und Aussenabstellräume)
 In Stahlbeton ausgeführt werden die Geschossdecken (Boden Fitnessraum und Boden Zimmer / Master Bad / HPK).
 Betonflächen Schalung Typ 2 oder sichtbar bleibende Flächen Typ 3, Sichtbetonflächen Schalung Typ 4.1.
 Stützmauern des Grundstückes in Stahlbeton, Mauerkrone scharfkantig.
 Abkleben aller Bindlöcher und Arbeitsfugen mit wasserdichten Dichtungsbändern (z.B. Combiflex)
 Aussenpool in Stahlbeton inkl. aller Aussparungen und Einlagen zur Installation der Pooltechnik und Poolbeleuchtung gem. Angaben Pooltechniker.
 Lieferung und versetzen von vorgefertigten Stahlbetonstützen (Stützen im Obergeschoss).
- 211.6 Maurerarbeiten
 Backsteinmauerwerk (409 Abstellraum) inkl. allen Nebenarbeiten zum Mauerwerk wie z.B. Stürze, Leibungen, Mörtelzusätze, etc.
 Dimensionierung gemäss statischer Erfordernis oder gemäss den physikalischen und akustischen Anforderungen. Richtlinien sind die Normen des SIA und die Angaben des Bauphysikers.
 Zuputzen von Durchbrüchen und Schlitzern sowie einmauern oder eingiessen von Bauteilen Dritter.
 Liefern und versetzen von vorgefertigten Bauteilen wie Betonlichtschächten, liefern von Versetzmörtel für Stahlzargen, etc.
 Innenraumtrennungen werden im Leichtbauweise realisiert.
- 211.8 Regiearbeiten
 Alle zur Bauausführung notwendigen Arbeiten des Baumeisters nach Aufwand. Beihilfearbeiten für Drittunternehmen, Winterbaumassnahmen, etc.

212 Montagebau in Stahl (evt.)

213 Montagebau in Stahl

- 213.2 Erstellen des Liftschachtes aus Stahlprofilen, EBL nach RAL gem. Angaben Architekt inkl. Lieferung und Montage
 Lieferung und Montage der Schachtwände aus VSG absturzsicher und allen notwendigen Bauteilen nach Angabe Liftbauer. Verglasung gegen Garage IV-2fach, Verglasungen gegen Aussen IV-3fach mit **UV-Schutz und Sichtschutzgläser**, Verglasungen gegen Innen 1fach-verglast.

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

- 221.1 **Fenster aus Holz-Metall EBL (Dörig schmalprofile)**
 Flügel- und Rahmenkonstruktion in Holz, aussen mit Aluprofilen verkleidet, Dreh-/Kippfenster bzw. Hebeschiebefenster gemäss Fenstereinteilung.
 Isolierverglasung: 3-fach U-Wert Glas= 0.70 W/m²K
 Wetterschenkel Aluminium gesteckt, thermolackiert.

Verschluss mit Edelstahl-Fenstergriff.

Luftdichtes Abdichten zwischen Rahmen und Mauerwerk, mit PU-Schaum als Dämmmaterial.

- 221.3 Fenster aus Stahl
Oblichter im Stufenglas und Stahlprofil EBL
Einteilung gemäss Architekt
Isolierverglasung: U-Wert Glas= 0.70 W/m²K **lift und wintergarten**
- 221.6 Aussentüren, Tore aus Metall
Hauseingangstüre im Parkgeschoss in Metall EBL:
Einflügeltüre, Einteilung gemäss Architekt oder Bauherr
Isolierverglasung: U_g-Wert= 1.150 W/m²K
Schalldämmwert: R'_w 32-33 dB
Verschluss mit Edelstahlgriff, Glasfüllung
Schliessanlage **Garage**
Automatisches **Sektionaltor**, SUVA-Sicherheitsausrüstung, Farbe RAL nach Angabe des Architekten.
Elektroantrieb mit Funkfernsteuerung. Öffnung des Tores mit Funk und Notschlüsselschalter.
Schliessanlage **Tor oben**
Automatisches **Rolltor**, SUVA-Sicherheitsausrüstung, Farbe RAL nach Angabe des Architekten.
Elektroantrieb mit Funkfernsteuerung. Öffnung des Tores mit Funk und Notschlüsselschalter

222 Spenglerarbeiten

Ausführung in CNS matt oder ähnlich, Stärke 0,5 mm, Einlaufbleche, Winkelbleche, Z-Bleche, Dunstrohre, Kamineinfassungen, etc.
Sichtbare Bleche EBL.

223 Blitzschutzanlage

Eine Blitzschutzanlage wird nur auf Verlangen der Bewilligungsbehörden ausgeführt.

[Waere nicht besser eine einzubauen ? oder Blitzableiter ?](#)

Wird eine Blitzschutzanlage verlangt, wird sie gemäss den Angaben der Gebäudeversicherer und den Richtlinien der Feuerpolizei ausgeführt.

224 Bedachungsarbeiten

- 224.1 Flachdächer
Aufbau von unten nach oben:
Gipskartonplatte 18mm
Stiftung 30mm
Dampfbremse, vollflächig geklebt.
Dachelement im Holz, Wärmedämmung zwischen den Balken
Dämmung gemäss Angabe Bauphysiker.
Abdichtung bauseitig, vollflächig verlegt.
Gefälldämmung ca. 60mm-100mm
2-lagige Bitumendichtungsbahn, vollflächig verlegt.
Kies 50mm

225 Spez. Dichtungen/Dämmungen

- 225.1 Fugendichtungen
Alle notwendigen Fugenabdichtungen, innen und aussen.
- 225.3 Wände gegen Erdreich mit Aderolplast oder ähnliches Fabrikat gestrichen.
(Pflanzenbewuchsschutz ?)
- 225.4 Brandschutzbekleidungen
Alle notwendigen Brandschutzbekleidungen, wenn erforderlich
- 227 Äussere Malerarbeiten**
- 227.1 Generell werden alle Metall- und Holzteile, die nicht vom Werk fertig behandelt sind, gestrichen oder lasiert (naturbehandelt). Vorbehandlung und Anzahl der Anstriche gemäss Farbhersteller.
- 228 Abschlüsse / Sonnenschutz**
- 228.3 **Rafflammen**storen
Bei den im Raumbeschrieb erwähnten Räumen (Positionierung nach statischen Gegebenheiten).
Farbe RAL nach Angabe des Architekten. Führungsschienen Edelstahl, Elektroantrieb, Windmessgerät.
- 23 Elektroanlagen**
Alle Installationen gemäss den Vorschriften des SEV und des Stromlieferanten durch einen Konzessionär ausgeführt.
- 231 Zentrale Starkstromanlage**
Allgemein: Erschliessung Zählerkasten mit Telefon- und TV-Abteil. Erstellen der Fundamentierung und Potentialausgleich, Überbrückung von Wasserbatterien, Installation der Messeinrichtung, Sperrvorrichtungen und Fernablesung des Wasserverbrauchs.
Inkl. Verdrahtung, Sicherungselementen und Zählerei. Zuleitung bis Zählerkasten durch Stromlieferant und Swisscom.
Unterverteilung: Apparate Starkstrom inkl. Lieferung der KNX- Aktoren
Sicherungsverteiler mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschalter für alle Räume gemäss Vorschriften. Verdrahtet, montiert und beschriftet.
- 232 Starkstrominstallation**
Erschliessung ab dem Zählerkasten zu den Unterverteilungen.
Kraft- und Wärmeinstallation inkl. Pool:
Komplette Installation für Heizung, Waschmaschine, Tumbler, Kochstelle, Lüftungen, Backofen, Geschirrspüler, etc.
Messung vom Wärmebedarf individuell in allen Räumen mit Temperaturfühlern.
Gesamte Wohnungsanlage wird über einen Hauptschalter ausgeschaltet, Ausnahme notwendige Anlagen wie Kühlschrank etc.
Ausführung sämtlicher Leitungsinstallationen mit Schalter, Steckdosen und Leuchtenanschlüssen.
Anschlüsse siehe auch im Raumbeschrieb.
Bewegungsmelder beim Hauseingang für automatische Einschaltung der Aussenleuchten gemäss Raumbeschrieb.

- 233 Leuchten- und Lampen**
Lieferung und Montage von Leuchten und Lampen, gemäss detailliertem Beleuchtungskonzept
- 235 Schwachstrom-Apparate**
Sonnerietaster mit Video-Gegensprechanlage, Gong und Video beim Wohnungseingang. Es sind keine Aktivkomponenten wie Telefonanlage, Endgeräte, Router resp. Netzwerkgeräte berücksichtigt
- 236 Schwachstrom-Installationen**
Universelle Kommunikations-Verkabelung für Telefon- und Netzwerksteckdosen (Multimedia-Dosen). Radio- und Fernsehanschlüsse auf Basis der sternförmigen Verkabelung. Erschliessung der Medien ab Aussenkasten. Anschlüsse in allen Zimmern gemäss Raumbeschrieb. Komplette Leitungsinstallation inkl. Steckdosen, jedoch ohne Endgeräte.
- 237 Gebäudeautomation**
Alarmanlage und Schockbeleuchtung System, ausgelöst beim unbefugten Bedienung der Fenster und Türen und Bewegungsmelder im Haus. ([Stockwerke getrennt sicherbar](#))
- 238 Bauprovisorien**
Grundbeleuchtung im Untergeschoss und Verteilkästen 230/400 V für die Handwerker während der Bauzeit.
- 24 Heizungs- und Lüftungsanlage**
- 242 Wärmeerzeugung**
Die bestehende Ölheizung wird durch eine Gasheizung ersetzt. An der Bächerstrasse besteht eine Gasleitung.
- 243 Wärmeverteilung**
Ab der Unterstation erfolgt die Wärmeverteilung in einem Rohrnetz aus Stahlrohren mit Rostschutzanstrich und Wärmedämmung nach den energiegesetzlichen Vorgaben. Die Wärmeabgabe erfolgt durch eine Fussbodenheizung aus sauerstoffdiffusionsdichtem Rohr (z.B WM Metalplast 12/16) mit Etagenverteilungen, welche mit Vorlaufventilen und Rücklauf-Durchflussmessungen ausgestattet werden. Die Einzelraumregelung wird durch elektrische Raumthermostate mit Stellantrieben in den Verteilern gewährleistet. Die Bodendämmung wird nach den Vorgaben des Energienachweises ausgeführt. Die Befestigung der Bodenheizung erfolgt durch Einsatz von Flach-Klemmschienen. Bestehende Heizungssystem komplett ersetzen.
- 244 Lüftungsanlagen**
Mechanische Entlüftung der WC / DU mittels Einzelraumlüfter, im Intervallbetrieb.
Liftschachtentlüftung nach Vorschrift
Küchenabluft bei der Kochstelle über Dach
Wäschetrockner (Secomat)
[Heiss-Abluft Fura Tunnel ?](#)
- 245 Klimaanlage**
- 247 Kaminanlage**
Kaminzug ab UK. Decke, bis über Dach inkl. allen Abschlüssen nach gesetzlichen Vorschriften.

- 247 Zentrale Staubsaugeranlage**
Anschluss im jedem Geschoss, 10m langen Schlauch (eventuell 2 Anschlüsse per Geschoss notwendig ?)
- 248 Dämmungen HLK- Installationen**
Komplette Bodenwärmedämmung im beheizten Bereich mit Fussbodenheizung, komplett mit Randdämmstreifen und PE-Folie.
- 25 Sanitäranlagen**
- 251 Allgemeine Sanitärapparate**
Lieferung und Montage der allgemeinen Sanitärapparate und Garnituren in einem gehobenen Standard, inkl. Waschmaschine und Wäschetrockner. (beides vorhanden (Miele in Edelstahl), neu Secomat / HPK)
- 253 Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate**
Lieferung und Montage einer Enthärtungsanlage für die Aufbereitung des Trinkwassers.
- 254 Sanitärleitungen**
KW / WW: Erstellen der gesamten Kalt- und Warmwasserleitungen in Edelstahl-Pressfittingsystem, Zirkulation in RaR.
Es werden für die Häuser Kalt- und Warmwasserzählungen vorgesehen.
WAS: Erstellen der gesamten Ablaufleitungen in schallgedämmten Rohren, inkl. eingelegte Leitungen.
WAR: Erstellen der gesamten Ablaufleitungen in schallgedämmten Rohren, inkl. eingelegte Leitungen.
- 255 Dämmungen Sanitärinstallationen**
KW / WW: Erstellen der gesamten Kalt- und Warmwasserdämmungen in PIR oder MIW-Schalen mit Kunststoffmantel.
WAS: Erstellen der gesamten Ablaufdämmungen mittels Dämmschlauch für eingelegte Leitungen und Geberit Isol für Falleitungen.
WAR: Erstellen der gesamten Ablaufdämmungen mittels Dämmschlauch dampfdicht für eingelegte Leitungen und Geberit Isol für Falleitungen.
- 256 Sanitärinstallationselemente**
Lieferung und Montage der Vorwandelemente in den Wohnungen für die schallgedämmte Montage der Sanitärapparaten, komplett inkl. Beplankung (System Geberit GIS).
- 258 Kücheneinrichtung**
Budget 60'000.- Fr. (Weinschrank Miele Edelstahl vorhanden)
- 26 Transportanlagen**
- 261 Aufzug**
Personenaufzug elektromechanisch, ca. 400kg Tragfähigkeit, Rollstuhlgängig. Motor im Schacht.
Sammelsteuerung abwärtssammelnd, Feineinfahrt.
Kabinenalarm mit Hupe und Ladegerät.
Automatische Teleskop-Schiebetüre für Schacht und Kabine aus Glas VSG absturzsicher

Kabinenboden dito Belag Treppenhaus, Wände Glas VSG absturzsicher ([Sichtschutz / Edelstahl / HPK](#))
Decke CNS matt mit Einbausspots
Ausführung gemäss Vorschriften der Bewilligungsbehörden.

Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

Küche mit zementgebundenem Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten oder Weissputz glatt, Q 3, gestrichen.
Bad und WC: Zementgebundener Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten oder Weissputz glatt, Q 3, gestrichen.
Wände: Weissputz glatt, Q 3, gestrichen
Decken: Haftbrücke und Weissputz glatt, Q 3, gestrichen

272 Metallbauarbeiten

- 272.1 Metallbaufertigteile
Briefkasten gemäss Vorschrift der Post. Montage in Aussenwand neben Hauseingangstüre im Parkgeschoss, einbrennlackiert gemäss Farbkarte des Herstellers. Zylinderausschnitt für Hausschlüssel.
Kleinteile wie Lüftungsgitter, Ventilationsteile etc. nach Erfordernis.
- 272.2 Allg. Metallbauarbeiten
Geländer Umgebung: nach Angaben Architekt in Glas.
Geländer am Haus: nach Angaben Architekt in Glas.
- 272.3 Innere Verglasungen aus Metall
Glasfront Duschen, WC im Master Bathroom
ESG, Einflügelige Türe, Einteilung gemäss Architekt oder Bauherr

273 Schreinerarbeiten

- 273.0 Innentüren:
Nach Angaben Raumbeschrieb Voll- oder Hohltürblatt mit Hartholzleimer zum streichen. Farbe nach Farbkarte des Herstellers. Rahmen als Blendrahmen oder Blockfutter, gestrichen. Eindrehbänder an Türflügel und verstellbare Zapfenbänder an Zarge. Drücker und Rosette in Chrom/Edelstahl.
Schiebetüren:
Nach Angaben Raumbeschrieb Voll- oder Hohltürblatt mit Hartholzleimer zum streichen. Raumhoch. Farbe nach Farbkarte des Herstellers. Aluminium- Führungsschiene in Decke eingelegt.
- 273.1 Wandschränke:
Material und Oberflächen nach Angabe Architekt. Tablare verstellbar. Einbauten gemäss Raumbeschrieb.
- 273.3 Allg. Schreinerarbeiten
Sichtbare Beschläge in Leichtmetall, Oberflächen gestrichen oder mit Holz furnier gem. Raumbeschrieb.

Vorhangschienen aus weissen Leichtmetallprofilen, in Weissputzdecke eingelegt.

275 Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage für Aussentüren, Briefkasten

[Alarmanlage / HPK](#)

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Zementunterlagsböden:

Generell in allen Wohngeschossen schwimmende Unterlagsböden. Trittschall- und Wärmedämmung gemäss Berechnungen und Richtlinien des Bauphysikers. Randdämmstreifen bis auf Höhe des Zementüberzuges, inkl. Erstellen der Schwindfugen, Oberfläche sauber abgezogen und geglättet zur Aufnahme des Fertigbelages. Bei Plattenbelägen mit Armierungsfasereinlage.

281.1 Fugenlose Bodenbeläge:

Zementüberzug im Garage in Abstellräume, teilweise mit Gefälle gegen Bodenablauf. Ausbilden von Türschwellen.

Epoxidharzbelag in der Waschküche und Technikraum, teilweise mit Gefälle gegen Bodenablauf. Ausbilden von Türschwellen.

281.7 Bodenbelag :

Nach Wunsch Bauherrschaft. Auf Unterlagsboden geklebt. inkl. Kittfugen, Schnitte, etc. fertig geschliffen und versiegelt.

282 Wandbeläge

282.4 Wandbeläge in Platten:

Wandplatten auf Zementputz geklebt, inkl. Kittfugen, Schnitte und alle Nebenarbeiten.

284 Gasfeuerstelle im Wohnzimmer

Auf Wunsch von Bauherr ist eine Gasfeuerstelle im Wohnzimmer vorgesehen (Fura 140 Tunnel der Firma Attika)

Budget 25'000.- Fr.

285 Innere Malerarbeiten

Generell werden alle Holz- und Metallteile, die nicht fertig behandelt sind, gestrichen oder lasiert (naturbehandelt). Für Ausbesserungen wird ein Budget eingerechnet. Decken werden eventuell zweimal gestrichen.

286 Bauaustrocknung

Eventuell notwendige Heissluftgeräte oder Luftentfeuchter inkl. Energieverbrauch.

287 Baureinigung

Periodische Zwischenreinigung nach Baufortschritt.

Komplette Schlussreinigung für Übergabe an Bauherr.

29 Honorare

291 Architekt

Alle notwendigen Leistungen.
Abrechnung nach honorarberechtigter Bausumme.
Zusatzwünsche / Änderungswünsche nach vorgängiger Absprache.

292 Bauingenieur

Alle notwendigen Leistungen, gemäss Offerte.
Zusatzwünsche / Änderungswünsche werden nach Aufwand verrechnet.

293 Elektroingenieur

Alle notwendigen Leistungen, gemäss Offerte.
Zusatzwünsche / Änderungswünsche werden nach Aufwand verrechnet.

294/5 HLS- Ingenieur

Alle notwendigen Leistungen, gemäss Offerte.
Zusatzwünsche / Änderungswünsche werden nach Aufwand verrechnet.

296.0 Geometer

Absteckungen für Baugrubenaushub, Schnurgerüst
Eventuell partielle Terrain Aufnahmen

296.3 Bauphysiker

Alle notwendigen Leistungen. Energetischenachweise, gemäss Offerte.
Energetischer- und schalltechnischer Nachweis
Zusatzwünsche / Änderungswünsche werden nach Aufwand verrechnet

4 Umgebung

42 Gartenanlage

421 Gartenarbeiten

Wiederherstellen und Humusieren.

Erstellen der Baustelleninstallation mit allen für die Ausführung der Gartenarbeiten notwendigen Einrichtungen und Geräte.

Ausstecken und Ausmessen der neuen Geländeverhältnisse sowie Erstellen von notwendigen Profilen.

Aufnehmen und Abtransportieren von noch vorhandenem Bauschutt.

Grabenaushub für Werkleitungen und Wiedereinfüllen inkl. Verdichten.

Einbauen von Kulturerde, mindestens 25 cm stark, auf ganze Rasen- und Pflanzenflächen. Planiegenauigkeit +/- 5 cm. Lockerung von humusierten Flächen, Herauslesen von Wurzeln und Steinen die grösser als 30/30/50mm sind, inkl. Abtransport auf Unternehmerdeponie.

Hartflächen: Foundationsschicht (Kieskoffer) liefern, einbringen und verdichten, bei Gehwegen und bei befahrbaren Flächen.

Gehwege: gemäss Raumbeschrieb

Terrasse: gemäss Raumbeschrieb

Begrünung: Bepflanzung nach Angaben des Gartenplaners und der Bauherrschaft.

5 Baunebenkosten

51 Bewilligungen, Gebühren

511 Bewilligungen/Baugespann/Gebühren

Alle für die Bauausführung notwendigen Bewilligungen und Gebühren sowie das Erstellen des Baugespannes.

512 Anschlussgebühren

519 Schutzraum

Der Schutzraum wird aufgehoben und teilweise abgebrochen. Entschädigung für öffentlicher Schutzraum.

52 Muster, Modelle, Kopien

521 Muster, Materialprüfungen

Soweit sie durch den Ersteller oder die Baustofflieferanten verlangt werden. Farb- und Strukturmuster für die Bewilligungsbehörden.

523 Fotos

Kosten für Fotodokumentation.

524 Vervielfältigung, Plankopien

Alle Kosten für die zur Ausführung der Baute notwendigen Plankopien und Vervielfältigungen.

53 Versicherungen

531 Bauzeitversicherung

Die Kosten für die obligatorische Bauzeitversicherung durch die Gebäudeversicherung des Kanton Schwyz.

532 Spezialversicherungen

Die Kosten für die Bauherren-Haftpflichtversicherung (Schäden an Dritten) sowie für die Bauwesenversicherung (Bauwerk).

56 Übrige Baunebenkosten

562 Nachbarentschädigungen

Entschädigungen für Nachbarn wegen besonderer Belästigungen oder der Nutzung von Nachbargrundstücken. Änderungen zum Baubeschrieb. Änderungen von Ausführungen durch Ämter und Behörden, Bau- und Feuerpolizei vorbehalten.

566 Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung

Aufrichte und Einweihung

569 Übriges

Kleine Änderungen zum Beschrieb, welche die Qualität und den Gebrauchswert nicht beeinträchtigen, bleiben dem Architekten und Bauherrn vorbehalten.

9 Ausstattung

900 Übergangsposition

Einbautresor position nach angaben Bauherrschaft.

Versicherungswert 200'000.- Fr [?? im Baubeschrieb 120'000 Fr / HPK](#)

Sämtliche Preise verstehen sich Brutto verlegt/montiert inkl. MwSt..