

Vorbereitungsarbeiten

Bestandesaufnahmen

Bestandesaufnahmen und Rissprotokolle an bestehenden, umliegenden Gebäuden.

Rodungen

Roden und Abholzen der Grünanlagen auf dem Grundstück.

Sicherung von vorhandenen Anlagen

Sicherung der angrenzenden Strasse während der Bauzeit, Massnahmen zur Sicherung der ev. vorhandenen Werkleitungen im Grundstück.

Abschrankungen

Einrichten, Vorhalten und wieder entfernen von Bauwänden zur Absperrung der Baustelle respektive der Baugrube während der Bauarbeiten.

Zufahrten, Plätze

Provisorische Zufahrten und temporäre Baupisten.

Büro Bauleitung

Büro der Bauleitung und Sitzungscontainer während der Bauzeit, inkl. Medien.

Provisorische Installationen

Provisorische Installationen zur Benützung aller Handwerker inkl. Demontage nach Bauzeit.

Kosten für Energie, Wasser und dgl.

Verbrauchskosten der Werke für Strom und Wasser während der Bauzeit.

Winterbaumassnahmen

Allfällige Winterbaumassnahmen inklusive.

Strassen

Anpassungsarbeiten an bestehende Verkehrsanlagen und Strassen, inkl. allen Abschlüssen, Absenken von Randsteinen, Erstellen von Einfahrten, etc.

Baugrubenabschlüsse (Baugrubensicherung)

Baugrubenabschlüsse gemäss Konzept des Bauingenieurs und des Geologen.

Wasserabdichtung

Abdichtungskonzept, sogenannte „Weisse Wanne“, durch spezialisierte Firma (z.B. Vistona), inkl. 10 Jahre Systemgarantie.

Wasserhaltung (sofern notwendig – bei Grundwasservorkommnis)

Offene Wasserhaltung gemäss Konzept des Bauingenieurs und des Geologen.

Spezielle Foundationen / Baugrubensicherung / Grundwasserabdichtung

Gemäss detailliertem Konzept des Bauingenieurs.

Gebäude

Baugrubenaushub

Humusabtrag und Baugrubenaushub bzw. Felsabbau maschinell; Deponie auf der Baustelle zur späteren Wiederverwendung; Hinterfüllungen mit Aushubmaterial oder mit setzungssicherem Material gemäss Angabe des Bauingenieurs; Rohplanie mit Aushubmaterial; Abführen von nicht wiederverwendbarem Material auf externe Deponie.

Baumeisterarbeiten

Zufahrten, Plätze, Maschinen, Geräte, Unterkünfte, Magazine, Energieinstallationen ab Bezugspunkt, für die vorgesehene Bauzeit und die Leistungen des Baumeisters.

Baustelleneinrichtung

Sämtliche Installationen, Abschrankungen, Signalisierungen und Einrichtungen für die Durchführung der Bauarbeiten.

Gerüste

Fachgerechtes Fassadengerüst gemäss den SUVA-Vorschriften.

Baumeisteraushub

Einzel- oder Grabenaushub für innere- und äussere Kanalisationsleitungen, Kontroll- und Sammelschächte, Werkleitungen und Fundamentvertiefungen; Auffüllungen mit setzungssicherem Material gemäss Angabe des Bauingenieurs.

Kanalisationsen

Grundstückentwässerung im Trennsystem; gemäss SN 592 000 sowie den technischen Vorschriften des Kantons und der Gemeinde; Rohrleitungen z.B. aus Polypropylen (PP); Schächte aus Beton mit Gussdeckel, Entwässerungsrinnen z.B. aus Polymerbeton mit Edelstahlrosten; allfällige Hangdrainageleitungen gemäss Angaben des Geologen und des Bauingenieurs.

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Fundamentplatten

Stahlbeton (wasserdicht); Dimensionierung gemäss Angabe des Bauingenieurs; Oberfläche Monobeton bzw. Hartbetonüberzug (wetterabhängig); wo notwendig Wärmedämmung unter der Bodenplatte z.B. aus Polystyrol extrudiert (XPS).

Aussenwände UG / Tiefgarage

Stahlbeton (wasserdicht); Dimensionierung gemäss Angabe des Bauingenieurs; Oberfläche innen Schalung Typ 2 zum Streichen oder Verputzen; wo notwendig Perimeterdämmung

z.B. aus Polystyrol extrudiert (XPS); Filterplatten aus Splittbeton.

Innenstützen Tiefgarage

Stahlbeton; Dimensionierung gemäss Angabe des Bauingenieurs; Oberfläche Schalung Typ 2 zum Streichen.

Decken über UG / Tiefgarage

Stahlbeton; Dimensionierung gemäss Angabe des Bauingenieurs; mit Gleitlager auf Kalksandsteinmauerwerke aufliegend; Untersicht Schalung Typ 2 zum Streichen; wo notwendig kaltseitig Wärmedämmung z.B. aus Mehrschichtdämmplatten.

Umfassungswände Treppenhaus UG

Stahlbeton; Dimensionierung gemäss Angabe des Bauingenieurs; Oberfläche innen Schalung Typ 2 zum Streichen oder Verputzen; wo notwendig kaltseitig Wärmedämmung z.B. aus Mehrschichtdämmplatten.

Geschossdecken

Stahlbeton; Dimensionierung gemäss Angabe des Bauingenieurs; mit Gleitlager auf Backsteinmauerwerke aufliegend; Untersicht Schalung Typ 2 zum Verputzen.

Treppenanlagen

Treppenläufe aus vorfabrizierten Sichtbetonelementen; Podeste aus Stahlbeton (Ortbeton) mit Untersicht Schalung Typ 4.1.4.

Stützmauern im Aussenbereich

Stahlbeton; Dimensionierung gemäss Angabe des Bauingenieurs.



Maurerarbeiten

Innenwände UG

Kalksandsteinmauerwerk „abgesackt“ zum Streichen; tragend; Dimensionierung gemäss Angabe des Bauingenieurs.

Aussenwände EG / 1. + 2. OG / Attika

Backsteinmauerwerk; tragend; Dimensionierung gemäss Angabe des Bauingenieurs; wo notwendig aussteifende Wandscheiben in Stahlbeton gemäss Angabe des Bauingenieurs; sämtliche Mauerwerke schalldämmend gelagert.

Innenwände EG / 1. + 2. OG / Attika

Backsteinmauerwerk; tragend; Dimensionierung gemäss Angabe des Bauingenieurs; wo notwendig aussteifende Wandscheiben in Stahlbeton gemäss Angabe des Bauingenieurs; wo statisch nicht erforderlich; Ausführung in nichttragendem Backsteinmauerwerk; sämtliche Mauerwerke schalldämmend gelagert.

Montagebau in Beton

Liefen von Treppen und Podesten aus vorfabrizierten Betonelementen.

Schutzraumbauteile

Gemäss Lunor Ausstattung

Fenster aus Holz / Metall

In allen Räumen (exkl. Wohn- und Essbereiche) pro Raum ein Drehkipp-Fenster bzw. eine Drehkipp-Fenstertüre; restliche Fensterflächen festverglast; 2-fach oder 3-fach Isolierverglasungen; Rahmen innen und aussen lackiert in NCS- oder RAL-Farbton bzw. eloxiert; Fenstergriffe in Edelstahl matt gemäss Kollektion Unternehmer. In den Wohn- und Essbereichen pro Raum eine Parallelschiebekipptüre (PSK); restliche Fensterflächen festverglast; 2-fach oder 3-fach Isolierverglasungen; Rahmen innen und aussen lackiert in NCS- oder RAL-Farbton bzw. eloxiert; Fenstergriffe in Edelstahl matt gemäss Kollektion Unternehmer. Energetische Anforderungen gemäss Energienachweis vom Bauphysiker.

Aussentüren und Tore aus Metall

Hauseingangstüren

Drehtüre mit festem Seitenfeld; Rahmenprofile thermisch getrennt; Türflügel und Seitenfeld mit 2-fach Isolierverglasung; Rahmen innen und aussen lackiert in NCS- oder RAL-Farbton; innen Türdrücker in Edelstahl matt gemäss Kollektion Unternehmer; aussen Griffstange in Edelstahl matt; elektrischer Türöffner; mechanischer Türschliesser. Energetische Anforderungen gemäss Energienachweis vom Bauphysiker.

Nebeneingangstüre Zwischengeschoss

Drehtüre; Rahmenprofile ungedämmt; Türblatt mit geschlossener Füllung; Rahmen und Türblatt innen und aussen lackiert in NCS- oder RAL-Farbton; Türdrücker in Edelstahl matt gemäss Kollektion Unternehmer; mechanischer Türschliesser.

Garagentor

Deckensektionaltor; mit elektrischem Torantrieb; pro Wohnung ein Handsender (Toröffner); Torfüllung mit Lochblech oder Streckmetall; Rahmen und Torfüllung lackiert in NCS- oder RAL-Farbton.

Spengler- und Bedachungsarbeiten

Flachdachaufbau Attikawohnungen (Gemäss Angabe Baustatiker und Bauphysiker) Flachdach nicht begehbar, mit extensiver Begrünung:

Dachaufbau:

- Stahlbetondecke
- Dampfsperre (VA4)
- Swisspor Alupur/Roxon-V 10cm
- Swisspor Alupur/Roxon-V mit Gefälle 2-10cm
- Dachhaut (EGV3 + EP5WF) 1cm
- Speicher- und Drainageschicht 2cm
- Extensiv begrünt 4-12cm

Boden Loggia EG / 1. + 2. OG

(über unbeheizten Räumen)

Aufbau ab Betondecke mit Bitumenvoranstrich, Bitumendichtungsbahn 2-lagig, Drainage- und Schutzmatte (z.B. Enkadrain), Splitt, Zementplatten-Belag.

Boden Dachterrasse

(über beheizten Räumen)

Aufbau ab Betondecke mit Bitumenvoranstrich, Dampfsperre, Gefällsdämmung z.B. aus Polystyrol expandiert (EPS), Wärmedämmung z.B. aus Polyurethan (PUR), Bitumendichtungsbahn 2-lagig, Drainage- und Schutzmatte (z.B. Enkadrain), Splitt, Zementplatten-Belag.

Fassaden (Aussenwärmedämmung und Natursteinverkleidung)

- Aussenwände in tragendem Backsteinmauerwerk min. 17.5 cm, wo nötig Beton nach Angabe des Baustatikers.
- Aussenwärmedämmung, nach energetischen Erfordernissen mit Systemnachweis, z.B. Fa. Sto oder gleichwertig.
- Fensterbänke in Metall, Farbton gemäss Fassadenfarbe
- Spenglerbleche in Metall - Farbgebung in Abstimmung der Fassadenfarbe
- Aufbauten gemäss Energienachweis des Bauphysikers
- Natursteinverkleidung geklebt

Lamellenstoren

Verbundrafflamellenstoren; elektrisch motorisiert; Lamellen und Führungsschienen lackiert (Farbkarte Unternehmer).

Elektroanlagen

Gemäss detailliertem Konzept des Elektroplaners.

Heizungsanlagen

Gemäss detailliertem Konzept des HLS-Planers.

Lüftungsanlagen

Gemäss detailliertem Konzept des HLS-Planers. Kontrollierte Raumlüftung.

Sanitäranlagen

Gemäss detailliertem Konzept des HLS-Planers.

Allgemeine Sanitärapparate

- Budgetpreis für Sanitärapparate / Armaturen.
- SFr. 13'000.- inkl. MwSt. für Wohnungen in Erd- und Obergeschossen
 - SFr. 20'000.- inkl. MwSt. für Wohnungen in Dachgeschossen (Attika)

Waschraumeinrichtungen

Pro Wohnung ein Waschturm (Waschmaschine und Wäschetrockner bzw. Tumbler); Standort in der Wohnung oder im Kellerabteil möglich. Budgetpreis SFr. 3'000.- inkl. MwSt. pro Wohnung.

Sanitärinstallationselemente

Vorwand-System (z.B. Geberit GIS), Hohlräume ausgedämmt (z.B. mit Isofloc 75 kg/m³).

Kücheneinrichtungen

- Budgetpreis für fertig montierte Kücheneinrichtung inkl. Einbaugeräte von:
- SFr. 20'000.- inkl. MwSt. für Wohnungen in Erd- und Obergeschossen
 - SFr. 30'000.- inkl. MwSt. für Wohnungen in Dachgeschossen (Attika)



Aufzüge

Elektro-mechanischer Aufzug (630 kg); ohne separaten Maschinenraum; rollstuhlgängig gemäss SN 521 500; Kabinen-Innenmasse min. 110 x 140 cm; zweiteilige Teleskopschiebetüren in Edelstahl mit Lichtvorhang zur Türüberwachung (Kabinen- und Schachttür); Kabinenausbau gemäss Material- und Farbkollektion des Unternehmers

Innere Gipserarbeiten

Wände

Grundputz; Weissputz Q3 zum Streichen; alle Kanten mit Kantenschutzprofilen.

Decken

Weissputz Q3 zum streichen; bei Fenstern Vorhangschiene bündig in Weissputz eingebettet, ein- oder zweiläufig, Produkt Hamotec Maxi VS 57.

Vorraum zu Wohnungen

Wände in Grundputz zur Aufnahme von 1mm Abrieb zum 2-maligen streichen. Decke Weissputz Q3 zum streichen.

Allgemeine Metallbauarbeiten

Briefkastenanlagen freistehend oder an Aussenwand montiert.

Staketengeländer feuerverzinkt im Erschliessungstrakt.

Metallgaskonstruktion (z.B. Pfostenriegelsystem) des gesamten Erschliessungstraktes als Kaltraum ausgebildet.

Stahlgaskonstruktion für Liftanlage als Kaltraum ausgebildet, Statik und Bauphysik gemäss Vorgaben und den einschlägigen SIA Normen.

Innentüren aus Holz

Wohnungseingangstüren

Holzrahmentüren; Rahmen Eiche massiv; grundiert zum Streichen; verzugsfreies Türblatt mit Hartholzeinleimer, Schalldämm-Mittellage und beidseitigem Hartfaserdeck mit Grundierfolie belegt zum Streichen; umlaufende Gummidichtung; Feuerwiderstand EI30 (VKF geprüft); Schalldämmwerte nach Angabe des Bauphysikers;

Einsteckschloss mit Mehrpunktverriegelung für Einbau KABA-Schliesszylinder; Türdrücker mit Rosette (z.B. Fa. Glutz Typ Memphis); Türspion.

Zimmertüren innerhalb Wohnungen

Stahlzargentüren; grundiert zum Streichen; Türblatt mit Hartholzeinleimer, Spanplatten-Mittellage und beidseitigem Hartfaserdeck mit Grundierfolie belegt zum Streichen; umlaufende Gummidichtung; Einsteckschloss; Türdrücker mit Rosette (z.B. Fa. Glutz Typ Memphis).

In den Untergeschossen

Stahlzargentüren; Zarge 2-teilig steckbar; grundiert zum Streichen; Türblatt mit Hartholzeinleimer, Spanplatten-Mittellage und beidseitigem Hartfaserdeck mit Grundierfolie belegt zum Streichen; umlaufende Gummidichtung; Einsteckschloss für Einbau KABA-Schliesszylinder; Türdrücker mit Rosette (z.B. Fa. Glutz Typ Memphis).

Garderobe

Pro Wohnung 1 Garderobenschrank mit Hutablage und Kleiderstange.

Schliessanlagen

Die gesamte Überbauung wird mit einer mechanischen Schliessanlage (z.B. Fa. Kaba) ausgerüstet.

Unterlagsböden

Schwimmende Zementunterlagsböden in den Wohnungen; Trittschalldämmung aus Mineralwolle oder Polystyrol expandiert (EPS); Wärmedämmung z.B. aus Polystyrol expandiert (EPS); bei nicht unterkellerten Räumen Feuchtigkeitssperre. Aufbau gemäss Angabe Bauphysiker.

Fugenlose Bodenbeläge

Schwimmende Hartbetonbeläge in den Treppenhäusern; Trittschalldämmung aus Mineralwolle oder Polystyrol expandiert (EPS); Wärmedämmung z.B. aus Polystyrol expandiert (EPS). Aufbau gemäss Angabe Bauphysiker.

Bodenbeläge aus Naturstein

Bodenbeläge Plattenarbeiten (Nasszellen)

Budgetpreis für Bodenbelag aus Naturstein oder Keramik (ab Unterlagsboden):

- SFr. 120.- / m² inkl. MwSt. für Wohnungen in Erd- und Obergeschossen
- SFr. 140.- / m² inkl. MwSt. für Wohnungen in Dachgeschossen (Attika)

Bodenbeläge aus Holz

Budgetpreis für Bodenbelag aus Holz (ab Unterlagsboden), geliefert und fertig verlegt inkl. Sockelaufbau:

- SFr. 120.- / m² inkl. MwSt. für Wohnungen in Erd- und Obergeschossen
- SFr. 140.- / m² inkl. MwSt. für Wohnungen in Dachgeschossen (Attika)

Wandbeläge aus Naturstein

Wandbeläge Plattenarbeiten (Nasszellen)

Budgetpreis für Wandbelag aus Naturstein oder Keramik (ohne Gipserarbeiten):

- SFr. 120.- / m² inkl. MwSt. für Wohnungen in Erd- und Obergeschossen
- SFr. 140.- / m² inkl. MwSt. für Wohnungen in Dachgeschossen (Attika)

Als Wandbeläge gelten die Wandflächen in den Duschbereichen und Wandflächen über Badewanne inkl. Badewannenverkleidung.

Innere Malerarbeiten

Tiefgarage / Untergeschoss

Sämtliche Kalksandstein- und Betonwände sowie Betondecken weiss gestrichen. Markieren der

Tiefgaragenplätze an Boden- und Wandbereich Wohnungen

Weissputzflächen (Wände und Decken) 2-mal weiss gestrichen; Türen (Türblatt und Zarge) weiss gestrichen. Weissputzflächen in den Nasszellen mit Latexanstrich, Applikation gemäss Systemlieferant

Vorraum zu den Wohnungen

Decke und Wände, 2-maliger Anstrich in weiss

Bauaustrocknung

Allfällige zusätzliche Massnahmen zur Bauaustrocknung (z.B. Heizöfen) erfolgen nach Entscheid der Bauleitung.

Baureinigung

Einmalige Schlussreinigung sämtlicher Gewerke zur sauberen Übergabe an den Besteller. Saubere Reinigung aller Räume durch eine Fachfirma vor der Übergabe der Wohnungen. Vorschriftsmässige Schlusskontrollspülung der gesamten Kanalisation inkl. Protokoll.

Umgebung

Gärtnerarbeiten

Ausführung der Zufahrten, Besucherparkplätze und Fusswege in Sickersverbundsteinbelag; zusätzliche Entwässerung mittels Ablaufrinnen wo notwendig; Ausführung der Aussentreppen mit Betonblockstufen; Allfällige Bepflanzungen gemäss Umgebungsplan.



Ausstattung, Geräte

Kosten für Gartenmöbel, Sitzbänke, Gerätehaus, Abfalleimer etc.

Elektroanlagen

Einfache Umgebungsbeleuchtung mittels Wegleuchten für die Zugänge und Aussenparkplätze. Die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder, bzw. Dämmschalter/ Schaltuhr.

Erdarbeiten über Werkleitungen

Erdarbeiten für Zuleitungen der Werke.

Kanalisationsleitungen

Aussenkanalisation inklusive Schächte, gemäss den örtlichen Vorschriften bis zum Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz..

Elektrozuleitungen

Erschliessung Elektrisch innerhalb des Grundstückes bis zum Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz.

Wasserzuleitungen

Erschliessung Wasser innerhalb des Grundstückes bis zum Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz.

Baunebenkosten

Bewilligungen

Kosten für Baugespanne, sämtliche Bewilligungen von Gemeinden und Behörden.

Anschlussgebühren

Anschlussgebühren für Abwasser, Strom, Wasser, TV-Anschluss und Telefon.

Bauzeitversicherung

Obligatorische Bauzeitversicherung Gebäudeversicherung gem. Tarif GVA

Spezialversicherungen

Bauwesen-, Bauherrenhaftpflichtversicherung.

Baureklame

Bautafel nach Vorgaben der Bauherrschaft.

Muldendienst

Schuttmulden, Entsorgung für den durch die Bauarbeiten anfallenden Schutt.

Architekt und Bauleitung

Honorar für Ausführungs-/ Detailplanung, Ausschreibung, Bauleitung und Gesamtkostenkoordination gem. Norm SIA102.

Bauingenieur / Baustatik

Honorar für Bauingenieurleistungen gemäss Norm SIA 103.

Elektroingenieur / Fachplanung

Honorar für Elektroingenieurleistungen gemäss Norm SIA 108.

HLKK-Ingenieur / Fachplanung

Honorar für HLKK-Ingenieurleistungen gemäss Norm SIA 108.

Sanitäringenieur / Fachplanung

Honorar für Sanitäringenieurleistungen gemäss Norm SIA 108.

Geometer

Honoraraufwendungen des Geometers für Einmessarbeiten während der Bauausführung und Aufnahmen für Nachtrag des Grundbuches.

Bauphysiker

Honoraraufwendungen für Beratung und Baubegleitung des Bauphysiker. Erstellung des Energienachweises.

Geologe

Honoraraufwendungen für Baugrunduntersuchungen, geologisches Gutachten.

Allgemeines

Die Einbauten (z.B. Wandschränke etc.) und die Mobiliare sind nicht Bestandteil des Kaufpreises. Die 3D-Visualisierungen sind nicht verbindlich. Sie gelten als Materialidee und zeigen die räumliche Darstellung, welche nicht abschliessend ist.

Allfällige Änderungen, welche die Qualität der Wohneinheit nicht beeinträchtigen, sowie Anpassungen auf Grund bautechnischer Anforderungen, bleiben vorbehalten.

