

Baubeschrieb

**Neubau 3 MFH
Seestrasse 27/35/41
6314 Unterägeri**

Stand: August.2025

INHALTSVERZEICHNIS

- I PROJEKTBESCHRIEB**
- II TECHNISCH - PHYSIKALISCHE ANFORDERUNGEN**
- III BAUBESCHRIEB**

I. PROJEKTBESCHRIEB

Das Projekt „Five Senses“ an der Seestrasse Unterägeri befindet sich im lebhaften Unterägeri Kanton Zug und vereint moderne Architektur mit Wohn- und Gewerbenutzungen. Das Gebäude wurde von dem renommierten Architekt Markus Hotz (Axxess Architekten Zug) entworfen, deren avantgardistische Handschrift das Projekt prägt. Es steht im Zentrum des Quartiers und leistet einen bedeutenden Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung der Umgebung.

Das Bauvorhaben umfasst zeitgemässe Eigentumswohnungen mit flexibel nutzbare Gewerberäume. Die Gestaltung verbindet eine moderne Bauweise mit einem ästhetischen Konzept.

Die Wohnungen profitieren von einer optimalen Besonnung, durchdachten Grundrissen sowie einer modernen Gebäudeautomation (Smart Home), die eine intelligente Steuerung und Vernetzung verschiedener technischer Systeme ermöglicht. Unterschiedlich angeordnete Küchen sowie offene Wohnbereiche sorgen für Weite und Eleganz. Die Zugänge zu den Wohnungen und Gewerberäumen erfolgen über einen zentralen Eingangsbereich sowie eine hauseigene Tiefgarage mit Parkplätzen.

Die Architektur überzeugt durch klare Kontraste: Schmalere, zum Teil raumhohe Fenster der Wohngeschosse stehen den breiteren Glasfronten der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss gegenüber. Diese Gestaltung betont den öffentlichen Charakter des Erdgeschosses. Materialien und Farben wurden von dem Architekt Markus Hotz sorgfältig ausgewählt, um ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen.

Das Projekt „Five Senses“ steht für ein Wohn- und Arbeitsumfeld, das sowohl gestalterisch als auch technisch höchsten Ansprüchen genügt. Durch die Planung nach Minergie-Standard mit nachhaltiger Gebäudetechnik – etwa der Photovoltaikanlage auf den Balkonen und der Erdsonden-Wärmepumpe – wird zudem eine zukunftsorientierte Lebensqualität gefördert.

II. TECHNISCH - PHYSIKALISCHE ANFORDERUNGEN

Masse:

Für Rohbauvermassungen gelten die Werkplangrundlagen des Architekten zuzüglich Bautoleranzen und situative Anpassungen. Definitive, verbindliche Fertigmassen sind vor Ort am Bauwerk abzunehmen.

Normen, Empfehlungen:

In der Regel hält sich der Baubeschrieb an folgende Normen und Empfehlungen in der nachfolgenden Reihenfolge:

- Baubewilligung und Baufreigabe der Gemeinde.
- Örtliche Bauvorschriften und Vorschriften der kantonalen Ämter.
- Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung bzw. der örtlichen Feuerpolizei.
- Vorschriften der kantonalen und örtlichen Gewässerschutzämter
- Örtliche Vorschriften des EW und der örtlichen Werke.
- Einschlägige Normen und Empfehlungen der SIA.

Nutzlast:

Gemäss Nutzungsvereinbarung des Bauingenieurs. Nutzungsplan (Belastungsangaben)
Grundlagen: SIA-Normen 260 (2013), 261 (2014), 262 (2013).

Schallschutz:

Die normalen Anforderungen (Mindestanforderungen) gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 2020) werden garantiert.

Wärmeschutz:

Der Wärmeschutz entspricht der SIA-Norm 380/1 (Ausgabe 2016) sowie den aktuell gültigen Wärmedämmvorschriften des Bundes.

Toleranzen:

Massgebend für die Beurteilung von Bautoleranzen ist SIA-Norm 414, Masstoleranzen im Bauwesen.

III. BAUBESCHRIEB

Die Verkäuferschaft behält sich das Recht vor, im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung kleinere Änderungen an Plänen und Baubeschrieb vorzunehmen, soweit sie den Gebrauchswert und die Qualität nicht beeinträchtigen.

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

10 Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

101 Bestandsaufnahmen

- Erhebung von Werkleitungen im Baugrundstück
- Strassenzustandsprotokoll
- Rissprotokoll Nachbargebäude
- Altlasten (Gebäudecheck Asbest)

102 Baugrunduntersuchungen

Erstellen geologische Baugrunduntersuchung.

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

111 Rodungen

Räumen der gesamten neu zu überbauenden Flächen, inkl. Abtransport und Entsorgung.

112 Abbrüche

Rückbau der gesamten neu zu überbauenden Fläche, inkl. Abtransport und Entsorgung.

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

131 Abschränkungen/ Bauplatzinstallation

Baustellenabschränkung zur fachgerechten Sicherung der Baustelle, inkl. der notwendigen Türen, Tore und Baustellen Signalisation inkl. Baustellenprovisorien Elektro, Wasser, Kanalisation etc.

136 Kosten für Energie, Wasser und dergleichen

Anfallende Kosten für Energie und Wasser zur Erstellung des Objektes.

15 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen

151 Erdarbeiten

Grabenarbeiten für Erschliessungsleitungen

152 Kanalisationsleitungen

Erstellen der Anschlussleitung Kanalisation vom privaten Grundstück an die öffentliche Kanalisation.

153 Elektroleitungen

Erstellen der Anschlussleitung Elektro (EW), bspw. Swisscom oder andere, vom privaten Grundstück an das öffentliche Leitungsnetz. Glasfaseranschluss bis in Wohnungen (FTTH).

155 Sanitärleitungen

Erstellen der Anschlussleitungen Wasser vom privaten Grundstück an das öffentliche Leitungsnetz.

17 Spezielle Baugrubensicherung

172 Spezielle Baugrubensicherung

Stand heute ist keine spezielle Baugrubensicherung geplant. Gemäss geologischem Gutachten kann von einer geböschten Baugrube ausgegangen werden. Sollten wider Erwarten spezielle Baugrubensicherungen nötig werden, sind diese im Pauschalpreis enthalten.

2 GEBÄUDE

20 Baugrube

201.0 Baugrubenaushub

Offene Wasserhaltung in der Baugrube mit Baupumpen (Pumpensumpf). Abhumusieren, deponieren des Humuses auf der Baustelle oder Abtransport. Baugrubenaushub bis UK-Fundamente, Abtransport und Entsorgung des Aushubmaterials inkl. Deponiegebühren. Hinterfüllungsarbeiten nach der Erstellung des Rohbaus.

209 Baugrubenabschlüsse

Nach Vorgabe Bauingenieur.

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtung innerhalb Grundstücks

Baustelleneinrichtungen und Gerätschaften für den Rohbau inkl. Kraninstallationen. Wasserabsetzbecken, provisorische Wasser- und Elektroanschlüsse. Baustelleninstallation für Dritthandwerker (Handwerkerbaracken, WC-Anlage, Arbeitsplätze). Abschränkungen wo notwendig.

211.1 Gerüstungen

Fassadengerüst gemäss SUVA-Vorschriften, aufzubauen gemäss Bauablauf Rohbau und Arbeiten an Fassaden und Dach.

211.3 Baumeisteraushub

Allg. Aushubarbeiten für Kleinbauten etc.

211.4 Kanalisationen

Grabarbeiten für Kanalisation und Werkleitungen. Fäkal-, Sicker- und Meteorleitungen in Polypropylen, Schächte in Zementrohren, sowie Sohlen- und Hüllbeton. Erstellung einer Retention gem. Vorschriften. Spülung der gesamten Kanalisation inkl. Schlusssaufnahme und Protokoll.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten Fundation

Grundsätzlich ist eine Flachfundation vorgesehen. Allfällige Mehraufwendungen für spez. Massnahmen (Beton-Tatzen, Pfähle, Untergrundverbesserungen etc.) sind enthalten. Als Sauberkeitsoberfläche der Baugrubensohle wird eine Magerbetonschicht von 5-10 cm eingebracht. Die Bodenplatte wird ca. 25 cm stark, nach Berechnung und Angaben des Bauingenieurs. Wärmedämmungen werden, wo nötig gemäss Wärmeschutznachweis verlegt.

Wände unter Terrain

Die Umfassungswände werden aus konventionellem Stahlbeton (Schalung Typ 1+2) mit Dichtungsmittelzusatz (WD) ausgeführt. Die Armierung erfolgt gemäss den Angaben des Bauingenieurs. Als Vorbeugung gegen eindringendes Wasser werden die Arbeitsfugen (Betonier-Etappen), Boden- Wandanschlüsse sowie die Schalungsbindstellen gemäss Abdichtungs- und Nutzungskonzept des Bauingenieurs, abgedichtet (erdberührte Räume= Dichtheitsklasse 2), vgl. auch BKP 225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen.

Wohnungstrennwände

Die Trennwände zwischen den einzelnen verschiedenen Wohnungen werden in Stahlbeton, gemäss der Vorschrift der Schallschutzverordnung und Berechnungen resp. Angaben des Bauphysikers erstellt.

Betondecken und Dach

Die Betondecken und das Dach werden in Stahlbeton ausgeführt. Der Armierungsgehalt erfolgt gemäss Angaben des Bauingenieurs. Bemessungen bezüglich normalen Schallschutzes durch den Bauphysiker sind enthalten.

Erdbebensicherheit

Das Gebäude wird entsprechend der SIA-Norm 261 erstellt. Die Berechnungen des Bauingenieurs stützen sich auf vorgenannte Norm und sind für die Bauzone des Projektes ausgelegt.

Tragfähigkeit

Die Tragfähigkeit wird in der Nutzungsvereinbarung des Bauingenieurs definiert.

211.6 Maurerarbeiten

Trennwände im Untergeschoss: Technik- & Kellerräume in Kalksandstein, Beton oder Holzlamellen, Ausführung Industrie-Sicht. Als Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit wird eine Dachpappeneinlage unter die erste Steinschicht eingelegt. Die Wände sind zum Streichen vorbereitet. Tragende und nicht tragende Wände ab EG-Attika in Backstein oder Beton nach Tragwerkskonzept Bauingenieur. Zur Aufnahme von Grundputz mit Abrieb oder Feinsteinzeugplatten. Die oberen Mauerwerksabschlüsse werden mit Mörtelüberzug und/oder Gleitlager nach Angabe des Bauingenieurs ausgeführt.

Diverse Maurerarbeiten:

- diverse Maurerarbeiten nach Plan oder Angabe der Bauleitung
- Abschottungen, Schlitzarbeiten, Spitzarbeiten, sowie Zumauern von Aussparungen
- Liefern und Versetzen von diversen Fertig- und Einbauelementen wie Schleuderbetonstützen, Verteilkästen, Lichtschächten mit feinmaschigen Gitterabdeckungen, etc.

212 Montagebau in Beton

Vorfabrizierte Betonelemente: Treppenelemente, Untersicht sauber abtalschiert, Oberfläche roh belassen mit Besenstrich, belegt mit Kunststein (Keramikplatten).

213.0 Montagebau in Stahl

Balkone gemäss Dimension und Beschreibung des Bauingenieurs und Mock Up Bewilligung Bauamt. Oberflächenbehandlung feuerverzinkt resp. beschichtet oder lackiert, nach Farbgebung gemäss Angaben Architekt.

215 Fassade

Gemäss Visualisierungen jedoch erst definitiv und verbindlich nach Mock Up Bewilligung Bauamt.

22 Rohbau 2

221 Fenster

221.0 Fenster in Holz / Metall oder Mock Up Bewilligung Gemeinde

- Innenseitig gestrichen, Farbton wie im Farb- und Materialkonzept
- Aussen Aluprofile natur oder einbrennlackiert nach Farb- und Materialkonzept Architekt.
- Für jedes Zimmer ist mindestens ein Öffnungsflügel vorgesehen.
- Fenster entsprechen SIA 358 und SIGAB 002.
- Verglasungen nach Wärmeschutznachweis.

221.5 Aussentüren aus Holz

Wohnungseingangstüren (gemäss Energienachweis):

- Rahmentüre (Flügeltüre) zum Streichen oder werkseitig beschichtet
- Systemtüre gern. Hersteller (Brandschutz, Energienachweis etc.) mit Spion
- mit umlaufender Dichtung, Schloss mit Zylinderausschnitt
- Drückergarnitur mit Schutzschild in Chromstahl, Aluminium oder Zink-Druckguss, Dreipunktverschluss
- Schwelle gemäss SIA 500 und rollstuhlgängig mit max. 25 mm Schwellenhöhe ausgeführt

221.6 Aussentüren/Tore in Metall

Tor mit Auflagen, ohne Flucht-/Servicetüre, Farb-/Materialkonzept Architekt, automatisch mit min. 2 Funkhandsender pro Stellplatz, aussen mit Funkbedienung und zusätzlichem Schlüsselschalter, innen mit Bewegungsmelder.

222 Spenglerarbeiten

Sämtliche Dachrandabschlüsse, Entwässerungsrinnen und Notüberläufe gemäss Architekten.

223 Blitzschutz

Keine Blitzschutzanlage, gemäss Baubewilligung.

224 Bedachungsarbeiten:

Gemäss Bewilligung.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

Innen: Alle Boden-/Wandanschlüsse von Plattenböden und jegliche Anschlüsse von Sanitärapparaten in den Nasszellen sowie Küchenabdeckungen und Glasrückwände Küchen sind mit plastischem Dichtstoff ausgefugt.

Aussen: Wo nötig werden Fenster- und Türanschlüsse und/oder Durchdringungen an Fassaden mit Hybriddichtstoff abgedichtet.

225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen

Abdichtung von Fugen und Bindlöchern mit Combiflex (oder glw.) durch Baumeister gemäss Angabe Abdichtungskonzept Bauingenieur.

225.4 Brandabschottungen

Ausführungen Brandschutz (Verkleidungen, Abschottungen, etc.) gemäss Auflagen Feuerpolizei.

227.1 Äussere Malerarbeiten

Untersichten Balkone gemäss Materialisierungs- und Farbkonzept

228 Sonnenschutz

Lamellenstoren: Leichtmetall-Verbundraffstoren 90mm, beidseitig gebördelt und Führungsschienen, bei allen Fenstern und Elektrisch betätigt.

Markisen:

- Senkrecht- oder Gelenkarmmarkisen
- Markisentuch: Farbe und Design nach Farb- und Materialkonzept

23 Elektroanlagen

232 Elektroinstallationen

Installationen germ. gemäss Elektrosuisse-Vorschriften (NIV/NIN) und Elektroprojekt Fachplanung
Haupt- und Unterverteilung, Starkstrominstallation, Fundamenterder, Lichtinstallation, Heizungs-
/ Lüftungsinstallation, Bauprovisorium.

PV-Anlage: Flächen- und Leistungsmaximierte PV-Anlage, inkl. allen Nebenarbeiten wie Wechselrichter (im Technikraum UG, Wechselrichter mit Modbus RTU Schnittstelle), AC- und DG-Installationen.

E-Mobilität: Vorbereitung von Ladestationen für Elektroautos. ohne Ladestationen. Allfällige Ladestationen werden bei Bedarf vom Elektriker geliefert und müssen von den einzelnen Eigentümern übernommen werden.

Schwachstrominstallationen:

- Kommunikationserschliessung
- Internet/Telefon/Radio und TV-Anschluss FTTH (Multimedia).
- In jedem Zimmer mind. 1xUKV-Dose, 1xRJ45
- Patch-Panel (z.B. für LAN/WLAN) in Wohnungsverteilung.
- Gegensprechanlage und Türöffner, Video-Gegensprechanlage.
- Gebäudeautomation / Smart Home Basic: Die Wohnungen sind mit einer modernen Gebäudeautomation ausgestattet, die eine intelligente Steuerung und Vernetzung verschiedener technischer Systeme ermöglicht.

Leuchten-/ Lampenlieferungen:

- Allgemeinbeleuchtung in Technik, Keller und Garage. Alles LED-Leuchten
- Einbau- oder Aufbauleuchten gemäss Elektroplan, Korridoren, Küchen, Nasszellen, Balkone, Terrassen, Treppenhaus, Technikräumen, Keller, UG.
- Zimmer und Wohnbereiche ohne Lampenlieferung, aber mit Deckenanschluss.
- Leuchten Tiefgarage, allg. Erschliessung

Schutzklasse:

Geräte im Aussenbereich, Nass- und Kellerräumen mit IP-Klasse germ. Norm.

In allen Räumen mit WC:

Leerrohr für spätere Installation eines Closomat-WCs.

Kücheneinrichtungen:

Kellerabteile:

1x3-fach Steckdose und Beleuchtung mit Schalter auf Wohnungszähler

Separate Messungen für folgende Messpunkte:

- Haupteinführung HAK
- Pro Wohnung ein Zähler, inkl. Wohnungskeller im UG auf dem entsprechenden Zähler
- Wärmeerzeugung (für NK-Abrechnung)
- Warmwasseraufbereitung (für NK-Abrechnung)
- Einstellhalle
- Umgebung
- Allgemeinzähler

24 Heizung, Lüftung

241 Heizungsanlage

Installationen gemäss Heizungs- und Lüftungsprojekt Jeder Raum entspricht einem separaten Heizkreislauf. Technische Grundlagen: Raumlufttemperaturen gemäss Norm und Energiegesetz.

242 Wärmeerzeugung

Die Wärmeenergie für die Raumheizung und Warmwasseraufbereitung wird über Erdwärmesonden (falls Bewilligung dazu erteilt wird) mit einer Wärmepumpenanlage realisiert. Der Erdsondenverteiler wird in der Technikzentrale im Untergeschoss platziert.

243 Wärmeverteilung

Fussbodenheizung:

- Raumheizung mit witterungsgeführter Vorlaufregulierung und drehzahlregulierte Pumpe.
- Fussbodenheizung mit diffusionsdichten Mehrschicht-Verbundrohren.
- Regulierung für gesamte Wohnung via Raumthermostat (Lieferung und Montage durch Elektriker) und Stellantriebe, alles verdrahtet, keine Lösungen mit Batteriebetrieb.
- Wärmezähler pro Wohnung mit Fernablesung im Heizungsraum für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung (VHKA).

244 Lüftungsanlagen

Dampfabzug Küchen Wohnungen:

Gemäss Küchenplanung

Kontrollierte Wohnraumlüftung:

- In der Zentrale im Untergeschoss wird ein zentrales Lüftungsgerät mit WRG (Wärmerückgewinnung) aufgestellt. Die Luft wird zentral aufbereitet und über Kanalanlagen den einzelnen Wohnungen zugeführt.
- Jede Wohnung wird mit einer Wohnungsbox ausgerüstet, was dem Nutzer die Möglichkeit gibt, seine individuelle Luftmenge per Stufenschalter einzustellen. Die Fortluft wird zentral über dem Dach ausgeblasen. Die Aussenluft wird zentral im Erdgeschoss angesogen und über ein erdverlegtes Rohr, welches unterhalb der Tiefgaragenrampe führt in die Zentrale zum Lüftungsgerät installiert.
- Gewerbeflächen haben keine Lüftung im Grundausbau

Lüftungsanlage Keller:

- Kellerräume, Zentralen - im Grundsatz alle gefangenen Räume werden mit einer Lüftungsanlage be- und entlüftet. Die Steuerung erfolgt über eine Zeitschaltuhr. Die Aussenluft wird über den gemeinsamen Aussenluftkanal angesogen. Von dort wird die Aussenluft aufbereitet und zu den einzelnen Kellerräumen geführt. Die Zuluft wird über Zuluft-Tellerventile eingeblasen. Die Abluft wird über Abluft-Tellerventile entnommen.
- Der Technikraum wird mit einem Fortluftventilator separat entlüftet, die Nachströmung erfolgt über eine Rückstauklappe, welche in der Aussenluftleitung der Kellerlüftung eingebaut wird.

Tiefgarage:

- Natürliche Belüftung. Es ist keine mechanische Lüftung vorgesehen. Je nach Baubewilligung.
- Nach Anforderungen VKF und Brandschutzaufgaben.

Schutzraum:

Nötige Lüftungseinrichtung nach Eidg. Vorschriften (TWP) Technische Weisungen Pflicht-Schutzraumbauten.

25 Sanitäranlagen

251 Allgemeine Sanitärapparate:

Allgemeine Sanitärapparate einschliesslich Duschwänden und Accessoires.

Es werden nur bewährte und betriebssichere Fabrikate und Materialien angewendet. Die Armaturen und Garnituren werden in verchromter Ausführung vorgesehen. Alle Sanitärapparate werden mit einem Schallschutzisoliations-Set geliefert und montiert.

Die Käuferschaft kann die Ausstattung der Nasszellen unter Berücksichtigung folgender Budgetbeträge (gelten ohne Unterputz-Apparate, ohne Kellerräume, ohne Reduitinstallationen und ohne Kücheninstallationen, diese sind ausserhalb der folgenden Budgetbeträge bereits im Werkpreis enthalten), welche im Werkpreis enthalten sind, selbst definieren:

- Budget Wohnungen mit einem Badezimmer im Plan 11'000.- inkl. MwSt., Wohnungen mit 2 Badezimmer im Plan 15'000.- inkl. MwSt., Wohnungen mit 3 Badezimmer im Plan 18'000.- inkl. MwSt.
- Badezimmer Lieferant gemäss Vorgabe LIKA Group AG. Minderkosten werden nicht ausbezahlt und können nicht mit anderen Budgetpositionen verrechnet werden.
- Gartenventile in frostsicherer Ausführung (1x pro Wohnungen + 1x allgemein bei Fassade pro Haus, + 2x Einstellhalle auf Allgemeinzähler).
- Warm- und Kaltwasserzähler pro Wohnung mit Fernablesung im Heizungsraum für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung (VHKA).
- Vorbereitung von Kondenswasserablauf und Stromanschluss für Secomat im Trocknungsraum.
- Wasserenthärtungsanlage inklusive.

Schmutzwasserleitungen:

- Fallstränge Schmutzwasser in Geberit-Silent.
- Fallstränge Schmutzwasser mit Dämmmaterial aus Polyethylen (PE), z.B. Tubolit S Plus, isoliert UG: Schmutzwasserleitung in PE-Rohren.
- Eine normgerechte Ausführung ist gegeben.

Regenwasserleitungen:

- Fallstränge Regenwasser in Geberit-Silent Fallstränge Regenwasser mit Armaflex isoliert UG: Regenwasserleitung in PE-Rohren.
- Eine normgerechte Ausführung ist gegeben.

Dämmungen:

- Leitungsdämmungen gegen Kondensatbildung, Wärmeverlust und Schallübertragung.
- Warmwasserleitungen und Armaturen in unbeheizten Räumen gemäss Energiegesetz.
- Kalt- und Warmwasserleitungen, sowie Armaturen in PIR-Schalen (ohne FCKW) und Ummantelung mit Alu-Grobkorn o.ä.
- Steig- und Anschlussleitungen werden mit Dämmschläuchen isoliert.
- WAR-Leitungen werden mittels Dämmschläuchen gegen Schwitzwasser gedämmt

Installationselemente Nasszellen:

Lieferung und Montage Installationselemente inklusive Beplankung und Ausflockung.

Kücheneinrichtungen:

Sämtliche Anschlüsse.

253.4 Brandlöscheinrichtungen

Brandlöscheinrichtungen erfolgen gemäss den Vorschriften des VKF (Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen).

258 Kücheneinrichtungen

Materialisierung, Ausstattung gemäss Pläne Küchenbauer.

Küchenbudget inklusive Waschturm und Garderobenschränke:

- 1.5-Zimmer-Wohnungen (Studio) CHF 30'000.- inkl. MwSt.
- 2.5-Zimmer-Wohnungen CHF 40'000.- inkl. MwSt.
- 3.5 – 5.5-Zimmer-Wohnungen CHF 45'000.- inkl. MwSt.
- Bemusterung gemäss Vorgabe Küchenbauer LIKA Group AG. Minderkosten werden nicht ausbezahlt und können nicht mit anderen Budgetpositionen verrechnet werden.
- Falls Küche bei einem anderen Lieferanten als der Vorgabe Lieferanten Lika Group AG bezogen wird, reduziert sich das vorgesehene Gesamtbudget um 30 %. Zudem liegt die gesamte Bauleitung für die Montage in der Verantwortung der Käuferschaft.
- Gewerbeflächen ohne Budget

26 Transportanlagen

261 Aufzug

Personenaufzug:

- Fabrikat AS Aufzüge
- Spezifikationen gem. SIA 500 / behördlichen Auflagen und VKF/Brandschutzvorschriften
- Schacht und Kabine mit automatischen Schiebetüren
- Alarmierung: Standard GSM

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

Wände: Sämtliche Innenwände und Decken der Wohn- und Schlafräume sowie der Korridore werden mit Weissputz versehen.

Decken: Haftbrücke und Weissputz.

Wände Wohnungen (Gewerbe roh)

- Gipskartonplatten, wo erforderlich wasserbeständig
- Fugen und Befestigungsmittel verspachtelt
- zur Aufnahme von keramischen Platten im Bereich von Sanitärapparaten
- zur Aufnahme von Weissputz (wasserfest gestrichen) bei restlichen Wänden

Vorhangschienen: 2-läufig. eingelegt, fensterbreit, gemäss Konzept Architekt.

Gewerbeflächen komplett roh ohne Giperarbeiten.

272.1 Metallbaufertigteile

- Briefkastenanlage inkl. TV-Gegensprechanlage, 1x pro Wohnung.
- Trennwände oder Schränke auf Balkonen und Terrassen gemäss Grundrissplänen.
- Fensterbänke nach Materialisierungs- und Farbkonzept

272.2 Aussengeländer

Metallgeländer (wo nötig) und Absturzsicherungen inkl. Geländern vor Fenster nach Farb- und Materialkonzept, Ausführung nach SIA 358.

272.4 Schutzraumteile

Schutzraumausstattung gemäss Vorgabe.

272.3 Innentüren aus Holz

Zimmertüren:

- Die Wohnungsinnentüren bestehen aus Holzblockfuttersüren, welche Kunstharz beschichtet sind.
- Individuelle Käuferwünsche im Rahmen der baulichen Massnahmen können im Gespräch mit dem Käuferbetreuer erfasst und kalkuliert werden.
- Gewerbeflächen ohne Innentüren

Kellertüren:

- Stahlsteckzargentüren
- Volltüren, zum Streichen oder KH-belegt
- 3-seitige Gummidichtung
- Drückergarnitur, Langschild, Einsteckschloss
- Schliesszylinder auf Wohnungseingangstüre/ gem. Schliessplan.

273.0 Garderobenschränke

Das Budget für Garderoben- oder Einbauschränke ist inkl. beim Küchenbudget.

275 Schliessanlage

Mechanische Zylinderanlage für Hauseingänge, Wohnungstüren, Technik-, Kellerräume, Einstellhallentor und für Briefkästen. 5 Schlüssel pro Wohnung.

277 Kellertrennwände

Kellertrennwände in Holzlamellen, raumhoch mit Türen und Schlösser mit Zylinder (auf Wohnungszylinder).

28 Ausbau 2

281.0 Unterlagsboden

Generell: Dämmungen gemäss Energienachweis und Angaben Bauphysik.

Wohnungen/Gewerbeflächen:

- Unterlagsboden in Anhydrit, zur Aufnahme der Bodenheizleitungen
- Trittschalldämmung
- Wärmedämmung

Kellergeschoss: Zementüberzug, gestrichen, inkl. Sockel gestrichen.

Garage: Hartbeton unversiegelt, roh.

281.7 Bodenbelag aus Holz oder Keramischen Platten

- Parkett in gesamten Wohnungen (exkl. Nasszellen und Reduits), inkl. Sockel gemäss Bemusterung Bauherr
- Bodenbeläge (fertig ausgeführt): Parkettarbeiten, Material inklusive Verlegung Budget 180.- CHF/m² (50% Arbeit und 50% Material)
- Bemusterung gemäss LIKA Group AG. Minderkosten werden nicht ausgezahlt und können nicht mit anderen Budgetpositionen verrechnet werden.
- Falls das Parkett bei einem anderen Lieferanten als der LIKA Group AG bezogen wird, reduziert sich das vorgesehene Gesamtbudget um 50 %. Zudem liegt die gesamte Bauleitung für die Montage in der Verantwortung der Käuferschaft.
- Gewerbeflächen ohne Budget wird in roh Übergeben

282.1 Wandbeläge Keramik (nur Badezimmer)

Keramische Feinsteinzeug-Platten auf Grundputz, geklebt im Dünnbett, inkl. allen Nebenleistungen wie Schrotten, Trennfugen, Sichtkanten mit Kantenprofilen, den notwendigen dauerelastische Kittfugen etc.

- Nasszellen (WC, Bad, Dusche, raumhoch wo Apparate)
- Beispielsweise Format 60x60 cm, Kanten rektifiziert oder Bemusterung Bauherr bei Lieferanten
- Plattenarbeiten, Material inklusive Verlegung: 180.- CHF/m²
- Bemusterung gemäss LIKA Group AG. Minderkosten werden nicht ausgezahlt und können nicht mit anderen Budgetpositionen verrechnet werden.
- Falls die Platten bei einem anderen Lieferanten als der LIKA Group AG bezogen wird, reduziert sich das vorgesehene Gesamtbudget um 50 %. Zudem liegt die gesamte Bauleitung für die Montage in der Verantwortung der Käuferschaft.
- Gewerbeflächen ohne Budget wird in roh Übergeben

285 Innere Malerarbeiten

Wände in Wohnungen: 2x mineralischer Anstrich, weiss deckend gestrichen.

Untergeschosse:

- Decken und Wände 2x weiss deckend gestrichen
- Böden mit Betonfarbe gestrichen, inkl. Sockel

Einstellhalle:

- Decken und Wände 2x weiss deckend gestrichen
- Stützen mit Markierungen gern. Empfehlung/Norm
- Linien (Boden) und Nummerierung (Wand) der Parkfelder

Gewerbeflächen:

- Roh ohne Malerarbeiten

286 Bauaustrocknung

Bautrocknung soweit nötig zur Einhaltung der vertraglichen Termine und Fristen.

287 Baureinigung

Endreinigen (bezugsbereit) sämtlicher Wohnungen sowie Innen- und Aussenräume (inkl. Umgebung) mit Übergabeprotokoll.

29 Honorare

Sämtliche Honorare für Architekt, Fachplaner, Spezialisten, etc. die zur Planung und Ausführung des Bauwerkes sowie zur Erfüllung von Auflagen und Vorschriften nötig sind.

4 UMGEBUNG

42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten

- Mindestanforderung gemäss bewilligtem Konzept der Baubewilligung.
- Angestrebt wird die Ausführung des aktuellen Planungsstandes der Vertragspläne, inkl. allfälliger weiterer Auflagen der Behörden.
- Gesamte Grünfläche um Wohnhaus, Rasen ansähen, entlang von Ausfassaden mit Steinbeet und Rasenabschlussstein, Bepflanzungen.

423 Ausstattungen

Spielplatz, Abfallcontainer, Tische und Bänke, etc. gemäss bewilligtem Konzept Architekt / Landschaftsarchitekt und gängigen Normen.

425 Beläge

Gemäss bewilligtem Umgebungsplan Architekt und behördlichen Vorgaben, gern. BKP 421.

5 BAUNESENKOSTEN

51 Bewilligungen und Gebühren

511 Bewilligungen, Baugespann

Gebühren für Baugenehmigung, Baukontrollen und Abnahmen, Erstellen des Baugespanns.

512 Anschlussgebühren

Anschlussgebühren für:

- Kanalisation
- Elektrizität
- Wasser
- Medien (Swisscom)

519 Schutzraumabgabe

Gemäss behördlichen Auflagen.

52 Muster, Modelle, Vervielfältigung

523 Dokumentationen

Schlussdokumentation mit mindestens folgendem Inhalt:

- Nachgeführte Revisionspläne (Architekt, Ingenieur, Fachplaner)
- Installationsschemata
- Brandschutzkonzept
- Prinzip- und Elektroschemata sowie Serviceanleitungen
- Bedienungsanleitung und Betriebsvorschriften Wartungs- und
- Betriebskonzept Unternehmerverzeichnis
- Behördlichen Akten und Bewilligungen Bauübergabe-Protokolle

- Schliessplan und Schlüsselerzeichnis Beschriftungsplan, nach Absprache
- Gebäudedaten wie Bauvolumen, Geschossfläche etc. gemäss SIA-Norm 416

53 Versicherungen

531 Bauzeitversicherung

Nach den kantonalen Vorschriften.

532 Spezialversicherungen

Bauwesenversicherung, Bauherrenhaftpflichtversicherung.