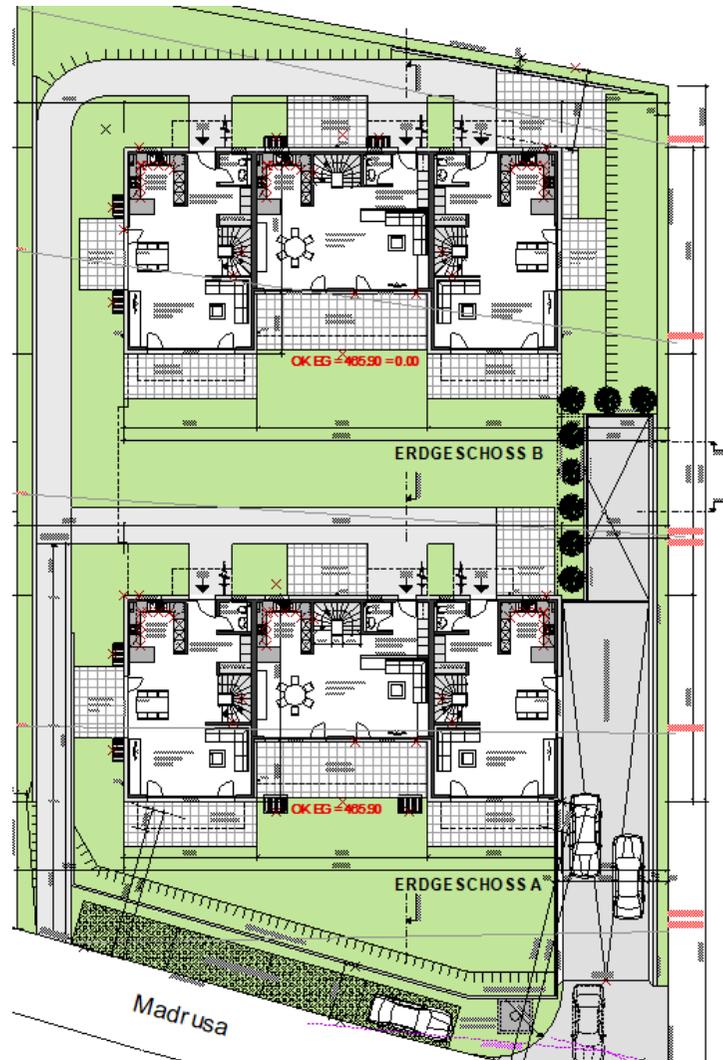


ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/2221, 9473 GAMS

15.05.2025

BAUBESCHREIB



ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

Inhalt

Grundlagen	6
0 Grundstück	6
002 Vermessung	6
005 Baugespann	6
011 Grundstückerwerb	6
020 Nebenkosten zu Grundstückerwerb	6
050 Erschliessung durch Leitungen ausserhalb Grundstück	6
060 Erschliessung durch Verkehrsanlagen ausserhalb Grundstück	6
1 Vorbereitungsarbeiten	7
102 Bestandsaufnahmen / Baugrunduntersuchungen	7
110 Reinigungen, Terrainvorbereitungen	7
121 Sicherungen und Provisorien	7
132 Baustelleneinrichtung	7
136 Kosten für Energie, Wasser und dergleichen	7
139 Winterbaumassnahmen	7
151 Bauarbeiten für Werkleitungen	8
152 Kanalisationsleitungen	8
153 Elektrozuleitungen	8
154 HLKK-Leitungen	8
155 Wasserzuleitung	8
161 Strassen	8
172 Baugrubenabschlüsse	8
175 Grundwasserabdichtungen	8

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

176	Wasserhaltung	9
2	Gebäude	9
201	Erdarbeiten	9
211	Baumeisterarbeiten	9
211.0	Baustelleneinrichtung	9
211.1	Gerüstungen	9
211.3	Baumeisteraushub	9
211.4	Kanalisation	10
211.5	Beton-Stahlbetonarbeiten	10
211.6	Maurerarbeiten	10
212.2	Betonelemente	11
213	Montagebau in Stahl	11
217	Schutzraumbauteile	11
21	Rohbau 2	11
221.2	Kunststoff -Fenster11	
221.3	Kellerfenster	12
221.5	Aussentüren	12
222	Spenglerarbeiten	12
223	Blitzschutz	12
224.1	Flachdach12	
225	Spez. Gebäudeisolation (siehe auch Baumeister)	13
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmung	13
227.1	Äussere Malerarbeiten	13
228.2	Lamellenstoren	13
228.3	Knickarmmarkisen	14

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

23	Elektroanlagen	14
233	Leuchten und Lampen	16
236.1	Telefoninstallationen	16
236.3	Radio-und TV-Empfangsanlagen	16
236.4	Gegensprechanlage	16
238	Bauprovisorien	16
240	Heizungsinstallationen	16
242	Wärmeerzeugung	17
243	Wärmeverteilung	17
244	Lüftungsanlagen	17
248	Dämmungen HLKK	17
250	Sanitäre Installationen	17
254	Sanitärleitungen	18
255	Dämmungen	18
258	Kücheneinrichtungen	19
261	Aufzüge	19
271.0	Gipserarbeiten	19
272	Metallbauarbeiten	20
273	Schreinerarbeiten	20
275	Schliessanlagen	21
281.0	Unterlagsboden	21
281.6	Plattenarbeiten	22
281.7	Parkett	22
285	Malerarbeiten	22
287	Baureinigung	22

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

291.1	Architekt	22
291.2	Bauleitung	23
292	Bauingenieure	23
293	Elektroingenieure	23
294	HLKS Ingenieur	23
296.3	Bauphysiker	23
4	Umgebung	23
421	Gärtnerarbeiten	24
450	Werkleitungen	24
5	Baunebenkosten	24
511	Bewilligung / Baugespann	24
512	Anschlussgebühren (Kanalisation , Elektrizität, Telefon , Gas, Wasser, Medien)	25
524	Vervielfältigungen, Plankopien	25
530	Versicherungen	25
562	Nachbarentschädigung	25
568	Baureklame	25

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

Grundlagen

0 Grundstück

002 Vermessung

Kosten für Geometer und die Vermessung der Parzelle.

005 Baugespann

Wird vom Bauherrn bezahlt.

011 Grundstückerwerb

Grundstückerwerb durch Bauherrn.

020 Nebenkosten zu Grundstückerwerb

Handänderungssteuer, Notariatskosten und Grundbuchgebühren gehen zu Lasten Bauherr (Käufer) je 1/2.

050 Erschliessung durch Leitungen ausserhalb Grundstück

Arbeiten ausserhalb der Parzelle gehen zu Lasten Bauherr. (wird prozentual auf die Liegenschaften m2 verteilt)

060 Erschliessung durch Verkehrsanlagen ausserhalb Grundstück

Arbeiten ausserhalb der Parzelle gehen zu Lasten Bauherr. (wird prozentual auf die Liegenschaften m2 verteilt)

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

1 Vorbereitungsarbeiten

102 Bestandsaufnahmen / Baugrunduntersuchungen

Baugrunduntersuchungen für die Bestimmung der Fundationsart sofern notwendig.

110 Räumungen, Terrainvorbereitungen

Räumungen, Abbrüche, Rodung und Terrainvorbereitungen.

121 Sicherungen und Provisorien

Erstellung eines Bauzaunes (Gitter mit Netz) auf allen Seiten, entlang der Zufahrt, Platz und Strasse.

Sicherung der Baustelle während der Bauzeit, Massnahmen zur Sicherung ev. Vorhandenen Werkleitungen im Grundstück und nicht zum Bau gehörigen Anlagen.

132 Baustelleneinrichtung

Aufwendungen zur Einrichtung und Sicherung der Baustelle für einen reibungslosen Ablauf des Bauvorhabens.

136 Kosten für Energie, Wasser und dergleichen

Verbrauchskosten für Wasser, Baustrom etc. während der Bauzeit.

139 Winterbaumassnahmen

Sind nicht enthalten.

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

151 Bauarbeiten für Werkleitungen

Grab-und Aushubarbeiten für die Werkleitungsanschlüsse innerhalb des Grundstückes.

152 Kanalisationsleitungen

Kanalisationsleitungen innerhalb des Grundstückes.

153 Elektrozuleitungen

Elektrozuleitungen innerhalb des Grundstückes.

154 HLKK-Leitungen

Keine.

155 Wasserzuleitung

Wasserzuleitung innerhalb des Grundstückes.

161 Strassen

Anpassungsarbeiten an bestehende Verkehrsanlagen und Strassen.
Neue Strasse erstellen, Kostenanteil prozentual zu den Liegenschaftsflächen

172 Baugrubenabschlüsse

Aufwendungen für eine fachgerechte Baugrubensicherung.
Rühlwände und evtl. Unterfangungen sind nicht eingerechnet oder vorgesehen.

175 Grundwasserabdichtungen

Die Abdichtung gegen Grundwasser Eindringung wurde gerechnet, aber keine weisse Wanne.

176 Wasserhaltung

Trockenhaltung der Baugrube. Keine weiteren Massnahmen.

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

2 Gebäude

201 Erdarbeiten

Montage und Demontage inkl. Miete aller notwendigen Maschinen, Geräten, Baracken etc. gemäss den Erfordernissen.
Abtrag von Kulturerde.
Aushubarbeiten für die Einstellhalle inkl. Sicherungen, Abtransporte, Lagerungen, Deponiegebühren und Baugrubenentwässerung.
Hinter Füllung des Bauwerkes.
Inert Stoffe sind nicht eingerechnet.

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtung

Montage und Demontage inkl. Miete aller notwendigen Maschinen, Geräten, Baracken etc. gemäss den Erfordernissen.

211.1 Gerüstungen

Arbeitsgerüst für alle Fassadenarbeiten gemäss baupolizeilichen Vorschriften.

211.3 Baumeisteraushub

Baumeisteraushub für Fundamente, Riegel und Kanalisation Ausheben von U-Graben für die Kanalisation, Gasleitung, Medienleitungen.
Kombination Hand/Maschinell. Inkl. Auffüllen der Graben nach Verlegen der Werkleitungen und Anpass-Arbeiten.

211.4 Kanalisation

Schmutz- und Meteorwasserleitungen innerhalb des Gebäudes in PP, inkl. Formstück und Bodenabläufen. Schächte gemäss bewilligtem Kanalisationsplan.
Für den Kostenvoranschlag wird eine Annahme getroffen, da der Ist-Zustand des bestehenden Kanalisationsanschlusses noch zu untersuchen ist.
Eine Sanierung, sowie eine Hebeanlage sind nicht eingerechnet.

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

211.5 Beton-Stahlbetonarbeiten

Betondicken, Qualität und Armierungsgehalt gemäss Angaben und Berechnungen des Bauingenieurs.

Fundamentplatte und Kelleraussenwände 25cm stark (Sichtflächen Schalung Typ 2) in wasserdichter Betonkonstruktion, mit Vorlagemörtel.

Keller Innenwände und teilweise Betonwände in den Erd-/Obergeschossen 16-25 cm Betondecken nach Angabe Ingenieur. Schalung Typ 2

Lieferung und Montage von vorfabrizierten Treppenelementen in Beton. Treppen können auch als Ort betonausgeführt werden.

Die Balkone sind von der übrigen Konstruktion thermisch getrennt zu erstellen (Kragplattenanschlüsse).

In sämtlichen Decken und Wänden sind Aussparungen für Elektro-und Sanitärrohre einzulegen. Unter Terrain sind die Fugen

Boden-Wand und Wand-Wand mit Combi-Flex abgeklebt.

211.6 Maurerarbeiten

Wandstärken, Mauerwerksarmierungen und Gleitlager gemäss Angaben und Berechnungen des Bauingenieurs.

Kellerböden, alle Böden mit Zementmörtel-Überzug auf Bodenplatte oder Monobeton Ausführung.

Keller-Innenwände Sofern nötig in Beton armiert, resp. Kalksandstein, je nach statischen Erfordernissen.

KS-Wände vollfugig gemauert.

Feuchtigkeits-Isolation bei Kalksandstein-Innenwänden über 1. Steinlage, Horizontalisierung aus Pappe gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Beschichtung auf Aussen-Betonwände.

Fassadenmauerwerk Backstein 17.5cm, thermische Isolation 180-200mm | **Keine Minergie Ausführung.** (Minergie Ausführung ohne Komfortlüftung)

Innenwände Treppenhauswände BN 17,5, Wohnungstrennwände mind. 25cm Beton einschalig.

Übrige Tragwände mit Modulbacksteine BNM 12.5cm -17.5cm und Deckenanschluss mit Wandlager getrennt.

Balkone Boden im Gefälle mit Zement Überzug, versiegelt oder Nass in Nass. Oder in Monobeton ausgeführt.

Nebenarbeiten Schliessen von Elektroschlitz

Vormauerungen in Nasszellen mit GIS-Vorwandssystemen oder gleichwertigem Produkt.

Erstellen von provisorischem Geländer und Absturzsicherungen

Regelmässige Rohbaureinigungen

Stellen und Wechseln von Mulden, während der gesamten Rohbauzeit

Liefern und versetzen von Lichtschächten mit Gitterrost

212.2 Betonelemente

Treppenelemente gemäss Angaben Bauingenieur in Ortbauweise oder mit vorgefertigten Elementen zu erstellen.

In BKP 211 Baumeisterarbeiten eingerechnet.

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

213 Montagebau in Stahl

Lieferung und Montage von Stahlstützen gemäss Angaben Bauingenieur.

217 Schutzraumbauteile

keine

21 Rohbau 2

221.2 Kunststoff –Fenster

Energienachweis

3-Fach-IV-Fenster in Kunststoff, U-Wert: $UW = 0,90 \text{ W/m}^2\text{K}$, U-Wert Glas: $Ug = 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$, U-Wert Rahmen: $Uf = 1.3 \text{ W/m}^2\text{K}$

Schalldämmwert: $Rw = 32\text{dB}$,

umlaufende Dichtung

Isolierverglasung

In allen Räumen mind. 1 Drehkippbeschlag

Einteilungen und Öffnungsart gemäss Plan

Sturzrahmen bis unter Decke geführt

Falls nötig, Schallschutzglas $RW 39 \text{ dB}$ gemäss Behörden, ansonsten auf Wunsch gegen Mehrpreis.

Türe/ Fensterkombination, Ausführung und Behandlung wie Fenster

221.3 Kellerfenster

2-fach IV-Fenster in Kunststoff.

Rauchabzugsfenster im Treppenhaus, wo erforderlich. EFH nicht notwendig

221.5 Aussentüren

Liefern und versetzen von Hauseingangstüren, wärme gedämmt aus Metall mit Paneelen Füllung. mechanisch in Leibung befestigt und ausgeschäumt, inklusive ringsum laufende Kitt Fugen auf der Aussenseite (Winddichtigkeit). Mit Ausschnitt für Schliesszylinder, inkl. sämtlichen Beschlägen.

Glas Ausschnitte gegen Mehrpreis

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

221.6 Garagentor

Automatisches Garagenkipptor mit Gitterblech, Alu-Lochblech roh, gemäss Wahl des Architekten. Elektrischer Torantrieb; Steuerung innen mit Bewegungsmelder, aussen mit Funksteuerung. Für jeden Mieterparkplatz ist eine Fernsteuerung vorzusehen.

1 Standrohr mit Schlüsselhülse zum Öffnen mit Hausschlüssel

222 Spenglerarbeiten

Einfassung, Entlüftungsröhr Sanitär und Lüftung.

Dachwasserabläufe inkl. Einläufe, Laubkorb und Sockelrohr

Speier auf allen Balkonen.

Rinnen auf Terrassen Attika, in Tiefgarage und bei Rampen

Sämtliche Spengleranschlüsse in Uginox

Gemäss den Empfehlungen mit sämtlichen An-und Abschlüssen sowie Dilatationsausbildungen , etc.

Dachrandabschluss mit Holzunterlage.

Fassaden -Dachanschluss bei; -Anbau, Balkonen und Vordach

Fallstrang für Entwässerung entlang der Fassade

Einfassungen der Dachdurchdringungen und Dachwasserentwässerung der Steildächer mittels Rinnen

Flüssigkunststoffabdichtungen bei Fenster-und Türschwellen im Terrainbereich

223 Blitzschutz

Kein Blitzschutz eingerechnet.

224 Bedachungsarbeiten

224.1 Flachdach

Begehbares Flachdach auf Betondecke Tiefgarage:

Dampfsperre einlagig aus Bitumen-Dichtungsbahn V60 oder gleichwertiges Produkt

Dichtungsbahn zweilagig aus Polymerbitumen-Dichtungsbahn; 1. Lage EGV 3, 2. Lage EP 4 flam, thermisch verschweisst und wurzelbeständig.

Splitteinlage und Zementplatten 50/50/4 cm oder Verbundsteine 20/20/6 cm als Fertigbelag auf Sitzplatz und Wege.

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.0 Gerüste

Gerüst in BKP 211.1 enthalten.

225.1 Fugendichtungen

nach bauphysikalischen Erfordernissen mit 2-Komponenten Kitt, evtl. Silikonfugen bei Fenster-und

Alle notwendigen Fugendichtungsmassnahmen, z.B. umlaufend bei den Sanitärapparaten, Innenecken bei den Plattenarbeiten, Kucheneinbauten und dgl. farblich angepasst. Dauerelastische Fugendichtungen bei sämtlichen Materialübergängen, Dilatationen etc. Im Aussenbereich elastischer Fugenkitt, UV-beständig, der Fassade angepasste Farbwahl.

225.2 Thermische Dämmungen

gemäss Angaben Bauphysik

225.4 Brandbekleidungen und dergleichen

Sämtliche nötigen Brandabschottungen von Steigzonen, Aussparungen, Durchdringungen von Installationen und Kanälen, Reserveöffnungen für spätere Nutzung etc. sämtliche Abschottungen, Brandschutzbekleidungen und –anstriche gem. Angaben und Vorschriften Gebäudeversicherung und Feuerpolizei. Alle erforderlichen Brandschutzfugen mit Kitt bei Türen etc.

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung

Verputzte Aussenwärmedämmung, Beschrieb von innen nach aussen.

-Innenputz

-Bachstein-oder Betonwand

-Wärmedämmung zB. Marmopor plus Lambda –Wert 0,031 W(m k) oder Swisspor Lambda 0,031 W (m k) 180-200mm

Dämmung und Dämmstärke -> gemäss Angaben Bauphysik

-Aussenputz weiss RAL 9010, eingefärbt, Korngrösse 1,5mm mit Fungizid-und Algizid-Zusatz im Grund-und Deckputz

Perimeterdämmung (unter Terrain) mit XPS 140-200 mm

Lamellenstoren AV 90 mm, elektrisch/ Kurbeln

Liefern und versetzen von Metallfensterbanken. Aluminium farblos eloxiert.

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

227.1 Äussere Malerarbeiten

Fassade 1mal gestrichen RAL 9010 weiss, in BKP 226.2 enthalten.

228.2 Lamellenstoren

Liefern und montieren von Lamellenstoren aus Aluminium Standard Farbton, mit Kurbeln, ausser im Wohnbereich mit Motor.
Nischenbreite 13cm, z.B. Fabrikat Griesser Lamisol 90 End-und Führungsschienen in Aluminium farblos eloxiert (oder gleichwertiges Produkt).

228.3 Knickarmmarkisen

Gelenkarm Markise an Unterkante Balkonplatte oder an Fassade montiert
Ausladung 2.0m, Breite 3.0m Fuge und Material nach Wahl, mit Motor
sind nicht in den Kosten eingerechnet, gegen Mehrpreis

23 Elektroanlagen

Budget: Brutto Fr. 25'000.- inkl. MwSt. pro EFH gesamt Installation
Hauptverteilung im Technikraum
Potenzialausgleich im Untergeschoss
Anschluss für Unterstation Heizung

Gewerberäume

keine

Nebenräume (Keller)

FL-Leuchten
Ein Schalter und Taster mit Steckdose, Feller Edizio AP (Aufputz Installationen)

Pro Raum Wohnen/Essen

Ein Schalter und Taster, Feller Edizio UP (Unterputz Installationen)
Zwei Deckenlampenanschluss stellen
Drei Dreifachsteckdosen davon ein Anschlussgeschaltet
Raumthermostat

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

Pro Zimmer

Ein Schalter und Taster mit Steckdose, Feller Edizio UP (Unterputz Installationen)
Eine Deckenlampenanschlussstelle
Ein Dreifachsteckdose
Raumthermostat

Pro Nasszelle

Ein Schalter und Taster, Feller EdizioUP (Unterputz Installationen)
Ein Wandanschluss für Spiegelschrank oder Wandleuchte
Eine Deckenlampenanschlussstelle
Eine Dreifachsteckdose

Pro Entree

Ein Schalter und Taster, Feller Edizio UP
Eine Deckenlampenanschlussstelle

Pro Küche

Ein Schalter und Taster, Feller EdizioUP (Unterputz Installationen)
3 Einbauspots, Leuchtmittel LED
Zwei Dreifachsteckdosen bei Arbeitsflächen
Anschluss für Kochfeld
Anschluss für Dampfzug
Anschluss für Backofen
Anschluss für Geschirrspüler
Anschluss für Kühlschrank

Pro Eingang aussen

Ein Schalter und Taster, Feller Edizio UP (Unterputz Installationen)
Eine Deckenlampenanschlussstelle
Eine Steckdose Dreifach
Aussen-Installationen, eine Sonnerieanlage bei der Eingangstüre
Bei Sitzplatz oder Balkon eine Aussensteckdose
Pro Balkon ein Aussenleuchten Anschluss
Pro Sitzplatz ein Aussenleuchte Anschluss

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

Beim Hauseingang ein Aussenleuchten Anschluss

Treppenhaus

Ein Schalter und Taster, Feller EdizioUP (Unterputz Installationen)
Pro Geschoss eine Steckdose für Reinigung

233 Leuchten und Lampen

Folgende Leuchten Lieferungen sind im Kostenvoranschlag als Budgetbetrag exkl. MWST für die gesamte Überbauung enthalten:

Allgemeine Räume: 1FL-Leuchten

Treppenhaus: keine

Balkone/ Sitzplatz und Fassaden: je eine, einheitlich

236.1 Telefoninstallationen

Im Technikraum wird ein Anschlusskasten montiert, sowie eine Steigleitung bis ins Obergeschoss. Für jedes Haus wird von der Swisscom ein Kabel in die Technik eingezogen.

In den Wohnungen Installation von je einer RJ45 Steckdose im Wohn-und Elternzimmer.

Gesamte Schwachstrominstallation ISDN tauglich. Nebenzimmer mit Leerrohrausführung, Reserve.

236.3 Radio-und TV-Empfangsanlagen und Leerrohrausführung

Ausbau Installation: 1 Anschluss im Wohn-Elternzimmer ausgebaut.

Mindestens 2 Multimediadosen pro EFH.

236.4 Gegensprechanlage

keine

238 Bauprovisorien

Ein Baustromverteiler pro EFH während der Bauzeit.

240 Heizungsinstallationen

Preis Heizung mit Erdsonden im Verkaufspreis Inkl.

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

242 Wärmeerzeugung

Erdsondenheizung mit Wärmepumpe
Neue Unterstation im Untergeschoss für Verteilung.
Verbrauch Warmwasser ganzjährig über einen Boiler

243 Wärmeverteilung

Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Bodenheizung in den Unterlagsböden. Die Regelung der Raumlufttemperatur in den Wohn- und Schlafräumen erfolgt über Einzelraumregler.
Pro Geschoss ein Heizverteiler (UG Decke für EG und OG in Wand versetzt).

244 Lüftungsanlagen

Die Nasszellen werden natürlich über das Fenster be- und entlüftet. Die Küchenabluft wird über einen Dampfabzug geregelt. (Maurerkasten Fassade oder über Dach)
Kellerabluft über Fenster.
TG-Entlüftung gemäss den Vorschriften. (nach Möglichkeit natürlich)

248 Dämmungen HLKK

Dämmung der Heizungsleitungen mit PIR-Schalen und PVC-Umhüllung. Ausführung gemäss den Vorschriften des Energiegesetzes

250 Sanitäre Installationen

Budget: Brutto Fr. 32'000.- inkl. MwSt. pro EFH gesamt Installation inkl. Apparate
Budget: Brutto Fr. 20'000.- inkl. MwSt. pro EFH Apparaten Lieferung
für Sanitäranlagen /Sanitärapparate inkl. Waschmaschine und Wäschetrockner

je ein Waschtrog im Technikraum oder Waschküche mit Armaturen
je ein Gartenventil im Erdgeschoss
Waschmaschine und Tumber Marke AEG

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

254 Sanitärleitungen

Zuleitungen

Erstellen von Kaltwasserleitungen ab dem Gebäudeeintritt

Erstellen der Warmwasserleitungen ab dem Wasser erwärmer

Die Leitungen sind in CNS-Rohren und Kunststoffleitungen mit allen erforderlichen Fitlingen, schalldämmenden Befestigungen und den nötigen Rohrdämmungen (Kondensat und Auskühlungen) auszuführen, Vorwandssysteme GIS oder gleichwertiges Produkt.

Zirkulationsleitungen

Gegen das Abkühlen der Warmwasserleitungen sind Heizbänder vorzusehen oder Zirkulationsleitung.

Schmutzwasser

Die Gebäudeentwässerung erfolgt Sanitär seitig von den Apparaten bis in die Grundleitung. Der Anschluss an die Grundleitung (Baumeisterkanalisation) erfolgt durch den Sanitär

Alle Leitungen sind mit PE-Rohren inkl. allen nötigen Formstücken und Befestigungen auszuführen

Meteorwasser

Das Dachwasser wird mit Falleitungen an den Meteorwasserkanal geführt

Der Anschluss erfolgt durch den Sanitär. Lieferung und Montage der Dachwasserabläufe fürs Flachdach

Gewerbe

keine

Secomat

Anschlüsse für Kondensat und Strom für späteren Einbau vorzusehen, Secomat ist gegen Mehrpreis zu liefern.

255 Dämmungen

Notwendige Rohrdämmungen gegen Kondensat und Auskühlung.

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

258 Kücheneinrichtungen

Gesamte Küche inkl. Möbel, Geräten, Abdeckung. Nebenarbeiten und Kittfugen.

Budget:

REFH Typ 1: Fr. 25'000.00 inkl. MwSt. Brutto

261 Aufzüge

keine

271.0 Gipsarbeiten

Wohnräume

Haftbrücke auf Betonwänden und Betondecken

Grundputz 10mm auf Backstein oder Betonwänden

Wände Abrieb, 1,5 mm Korn

2 x Innen Dispersion

Decke Weissputz

Nassräume

Haftbrücke auf Betonwänden und Betondecken

Zementgrundputz 10mm auf Backstein oder Betonwänden

Wände mit Platten belegt in BKP 281.6, Rest mit Abrieb

Decken mit Weissputz

Die Nebenräume (Keller) werden nicht verputzt. Bleiben Roh

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

Treppenhaus

Haftbrücke auf Betonwänden und Betondecken
Grundputz 10mm auf Backstein oder Betonwänden
Wände Abrieb, 1,5 mm Korn
2 x Innen Dispersion
Decke Weissputz

272 Metallbuarbeiten

Briefkasten

Liefern und montieren einer Briefkastenanlage pro Haus, Aluminium farblos eloxiert.

Aussengeländer

Bei Balkonen und Fensterbrüstungen
Geländer aus Flachstahlprofilen, feuerverzinkt, gemäss den Vorschriften und Farbkonzept Architekt.

273 Schreinerarbeiten

Durchgangsbreiten und Öffnungsart gemäss Plan
Brandschutzanforderungen gemäss Feuerpolizei

Wohnungstüren

Keine, nur Wohnungsbau

Zimmertüren

Innentüre mit Stahlzargen und Gummidichtung
Röhrenspan Türblatt 40mm .Kunstharzbelegt RAL 9010 weiss
Zimmertürschloss mit Zifferschlüssel und Beschläge
Nasszellenschloss mit Zifferschlüssel

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

Garderobe

Huttablar mit Kleiderstange gemäss Plan. (Plan nur als Option)
Sind in den Kosten nicht eingerechnet.

Kellertrennwände

Kellertrennwände gemäss Plan mit KS Mauer

275 Schliessanlagen

Liefern und montieren von einer Schliessanlage z.B. Fabrikat Kaba 20
Pro Haus ein Schliesszylinder für Hauseingangstüre und Briefkasten.

281.0 Unterlagsboden

Untergeschoss

Zementüberzug 3-5cm stark in sämtlichen Nebenräumen
Bei Monobeton Ausführung siehe BKP 211.0, wird kein Zementüberzug benötigt
Monobeton Oberflächen sind Wetter abhängig

Erdgeschoss

In den beheizten Räumen
Unterlagsböden 5-7cm
PE-Folie
Trittschalldämmung 2cm
Wärmedämmung 10cm

Obergeschoss / Dachgeschoss

In den beheizten Räumen
Unterlagsböden 5-7cm
PE-Folie
Wärmedämmung 2cm
Trittschalldämmung 2cm

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

281.6 Plattenarbeiten

Nassräume

Boden und Wände in Dusche bis 2 m, bei Apparaten bis 1,20 m mit Platten 30 x 60 cm belegt, Rest Abrieb

Budgetposition für Plattenbeläge inkl. verlege Arbeiten

Inklusive Sockel, Ausfugen und Kittfugen

Inklusive Dusche Abdichtungen

Brutto M2 / CHF 120.00 inkl. MwSt. für Bodenbeläge

Brutto M2 / CHF 120.00 inkl. MwSt. für Wandbeläge

281.7 Parkett

Wohnräume

Boden mit Fertigparkett Eiche select „ ruhige Sortierung“belegt oder gleichwertiges Produkt, frei Wahl.

Budgetposition für Parkettbeläge inkl. verlege Arbeiten inklusive Sockel und sämtlichen Anschlüssen bei Türen und Fenstern

Brutto M2/ CHF 120.00 inkl. MwSt.

285 Malerarbeiten

Geschosse

Sämtliche Wände und Decken Dispersion RAL 9010 weiss gestrichen.

Sämtliche Stahltürzargen RAL 9010 weiss gespritzt.

Treppenhaus

Sämtliche Wände und Decken mit Dispersion RAL 9010 weiss gespritzt.

287 Baureinigung

Spülen der Kanalisation

Reinigen aller Räumlichkeiten inklusiv Fenster, innen und aussen vor Bezug. Nicht Hausfrauenrein.

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

291.1 Architekt

Projekt, Komplette Ausführungsplanung, Detailplanung und Revisionspläne, Dokumentation über das Bauwerk.

291.2 Bauleitung

Die Bauleitung darf Kürzungen am Projekt, bzw. sich für Detaillösungen entscheiden die Kostengünstiger sind.

Diese Entscheidungen werden in Absprache mit dem Architekten vorgenommen und dürfen die Qualität nicht beeinträchtigen.

Die Bauleitung beinhaltet:

Terminplanung

Ausschreibungen, Vergaben und Kostenkontrolle

Inbetriebnahme

Schlussabrechnungen

292 Bauingenieure

Nutzungsvereinbarung.

Nachweise, Berechnungen. Ausschreibungen und Pläne für die Beton-und Maurerarbeiten.

Nachweise und Berechnungen im Zusammenhang mit der Erdbebensicherheit.

293 Elektroingenieure

Berechnung und Ausschreibung der Elektroinstallationen.

294 HLKS Ingenieur

Berechnung und Ausschreibung der Sanitär-und Heizungsinstallationen.

296.3 Bauphysiker

Erstellen des Energienachweises und der Schallschutzmassnahmen, gemäss den kantonalen Vorschriften.

Dies ist Bestandteil der Baufreigabe und somit durch Besteller bezahlt.

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

4 Umgebung

Gemäss bewilligtem Umgebungsplan Mst. 1:100.

421 Gärtnerarbeiten

Vorbereitung der Unterlage für Rasenflächen und Sitzplatzflächen. Liefern und Verteilen von Kulturerde ab Deponie Unternehmer.

Rasenansaat und erster Schnitt durch Gärtner.

Sitzplatz mit Zement Gehwegplatten 50x50x4cm auf Splitt verlegt, ca. 25 x 50 cm Platte, Kies um Fassade.

Erstellen und Anpassen des HMT-Belages an die bestehenden HMT-Beläge bei Zufahrt und Parkplatz, Rand Abschlüssen und Stellstreifen.

Zaun gegenüber Mühle, gemäss Auflage Baubewilligung.

Erforderliche Absturzsicherungen.

Budget:

REFH 1+2: Brutto je Fr. 20'000.00 inkl. MwSt. davon Fr. 3'000.- Bepflanzung inkl. Wege

Spielplatz: kein

450 Werkleitungen

Erdarbeiten

Aushub und Leitungsverlegung der TV Zuleitung, sowie Swisscom-und Cablecom Leitungen

Kanalisationsleitungen

Elektroleitungen

Sanitärleitungen

Medien

Neue Swisscom oder Cablecom Leitungen bis Hauseinführung Allgemein, weiter Verteilung im Untergeschoss pro EFH

5 Baunebenkosten

511 Bewilligung/ Baugespann

Durch Besteller (Verkäufer) bezahlt.

ÜBERBAUUNG 6 EFH IN MADRUSA, PARZELLE 301/ 2221, 9473 GAMS 15.05.2025

512 Anschlussgebühren (Kanalisation, Elektrizität, Telefon, Gas, Wasser, Medien)

Durch Besteller (Verkäufer) bezahlt.

524 Vervielfältigungen, Plankopien

1 x Plansatz in Kosten bei der Schlussdokumentation enthalten.

530 Versicherungen

Bauwesen-Bauherrenhaftpflicht Versicherung durch Besteller bezahlt.

Bauzeitversicherung wird durch Besteller bezahlt.

562 Nachbarentschädigung

Nachbarentschädigungen sind keine eingerechnet.

568 Baureklame

Keine Baureklametafel.

Änderungen und Spezialwünsche des Bauherrn (Käufer) werden schriftlich festgehalten. Entsprechende Aufwendungen werden mit einem Honorar von 10% verrechnet. Änderungen und Anpassungen können durch den Ersteller jederzeit vorgenommen werden sofern Qualität, Konstruktion und betrieblicher Ablauf nicht beeinträchtigt werden.

Der Totalunternehmer (Verkäufer).....

Der Hauseigentümer (Käufer)