

SANIERUNG MFH OBERE FISCHBACHSTRASSE 16 8932 METTMENSTETTEN



BAUBESCHRIEB vom 01.04.2016

I. GRUNDLAGEN

- Bauprojekt Mst. 1:100 vom 20.08.2015
- Haustechnikpläne Mst. 1:100 vom 20.08.2015
- Sanierungsprojekt Kanalisation , P. Ott Ing. vom 11.03.2016

II. ANFORDERUNGEN

Der Gebäudestandard soll einen Beitrag zur verstärkten Umsetzung von Massnahmen in den Bereichen Energieeffizienz und erneuerbare Energien sowie gesundes Innenraumklima und Bauökologie leisten. Die Vorgaben sind auf Standards und Label abgestützt, welche im Bauwesen akzeptiert und verbreitet sind.

II.I Geltungsbereich

Um eine Vorbildfunktion wahrzunehmen, gilt der Gebäudestandard als Leitlinie für die Gemeinde als Bauherrschaft von öffentlichen und durch die Öffentlichkeit unterstützten Bauten. Der Gebäudestandard muss dabei in einem vernünftigen Rahmen zur Wirtschaftlichkeit stehen. Ausnahmen in Spezialfällen, bei denen die festgelegten Massstäbe nicht eingehalten werden können, sind zu begründen.

Bei der Erneuerung bestehender Bauten wird in erster Priorität der Standard für MINERGIE-Modernisierungen umgesetzt: www.minergie.ch/modernisieren.

Alle Instandsetzungen erreichen den Grenzwert für MINERGIE-Modernisierungen (gewichtete Energiekennzahl). Auf eine Komfortlüftung kann verzichtet werden.

Bei geringfügigen Umbauten gelten für die betroffenen Bauteile die U-Werte des Gebäudeprogramms: www.dasgebaeudeprogramm.ch.

II.II Elektrogeräte, Gebäudereinigung, Leuchtmittel

Es gelten der/die „Beschaffungsstandard/Richtlinien für die ökologische Beschaffung in Gemeinden“ Energie Schweiz: www.energiestadt.ch/instrumente-massnahmen/beschaffungsstandards/

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

10 BESTANDESAUFNAHMEN / BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

101 Bestandesaufnahmen

- Baugelände
- Leitungen
- Befundaufnahmen Nachbarliegenschaften, Strassen, Werkleitungen, Einfriedungen usw.

112 Abbrüche

Für die Ausführung der Abbrucharbeiten sind alle nötigen Massnahmen zu treffen, um Drittpersonen nicht zu gefährden und um Immissionen wie Staub, Lärm etc. möglichst zu verhindern oder einzudämmen. Fachgerechter Abbruch von bestehenden Gebäudeteilen nach den geltenden Vorschriften inkl. Deponiegebühren.

Die Räumung / Entsorgung / sowie für die Arbeiten erforderliches Umstellen/Verschieben und Zwischenlagern von Mieteigentum und Mobiliar in den Wohnungen, Treppenhaus, Keller, Estrich, Umgebung etc. hat frühzeitig durch den Mieter zu erfolgen. Es sind dafür keine Kosten im KV vorgesehen.

113 Demontagen

Demontieren von Werkleitungen, Einfriedungen etc. auf dem Grundstück nach den geltenden Vorschriften inkl. Deponiegebühren.

12 SICHERUNGEN, PROVISORIEN

121 Sicherung vorhandener Anlagen

- Bauten
- Einfriedungen
- Nachbaranlagen
- sämtliche bestehenden Leitungen in- und außerhalb des Grundstückes

13 BAUSTELLENEINRICHTUNG

Sämtliche Vorkehrungen zur Baustelleneinrichtung

15 ANPASSUNGEN ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN

150 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen

Provisorische und definitive Anpassungsarbeiten an eigenen oder fremden Erschliessungsleitungen ausserhalb oder innerhalb des Grundstückes, welche durch das Bauvorhaben tangiert werden.

16 ANPASSUNGEN VERKEHRSANLAGEN

160 Anpassungen an bestehenden Verkehrsanlagen

Provisorische und definitive Anpassungsarbeiten an eigenen oder fremden Verkehrsanlagen, welche durch das Bauvorhaben tangiert werden, inkl. Reinigung und Unterhalt.

2 GEBÄUDE

20 BAUGRUBE

201 Baugrubenaushub

Humusabtrag, Aushub, Transporte auf dem Baugelände und zu den Deponien, sofern für das Bauvorhaben erforderlich. Periodische Reinigung der Zu- und Wegfahrten.

21 ROHBAU I

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtung

Erstellen, Unterhalt und Wiederentfernen der gesamten zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen Baustelleneinrichtung mit sämtlichen Maschinen, Geräten und Baracken für Baumeister sowie für Drittunternehmer bis „Rohbauende“, resp. Bauvollendung.

211.1 Gerüstungen

Erforderliche Fassadengerüste für Fassadensanierung, Verputz-, Maler-, Spengler-Zimmermann- und Dachdeckerarbeiten nach SUVA-Vorschriften.
Gerüstergänzungen und Mieten. Inkl. aller nötigen Abschränkungen und Geländer. Unterhalt während der Bauzeit. Umstellen, Vorhalten (Miete und Unterhalt) und Demontage.

211.2 Abbrucharbeiten / Demontagen

Abbruch von Mauerwerk, Beton, Unterlagsböden, Gipsdecken, Kaminanlagen, Sanitärapparaten, Küchen, Wandschränken, Türen, Bodenbelägen, bestehende Kellerverschläge usw. Abfuhr, Entsorgung und Deponie des Abbruchmaterials.

211.3 Baumeisteraushub

Alle notwendigen Aushubarbeiten für Werkleitungen, Kanalisation, Einzel- und Streifenfundamente, Auffüllarbeiten, Hinterfüllungen sowie Transporte. Spriessungen und Böschungssicherungen sofern erforderlich.

211.4 Kanalisation und Werkleitungen

Kanalisation

Die bestehende, externe Kanalisation wurde mittels Kanalfernsehaufnahmen im Oktober 2015 untersucht. Sämtliche externen Kanalisationsleitungen weisen grobe Mängel auf wie: Löcher, versetzte Muffen, eingebrochene Rohrabschnitte, Zementrohre (nicht dicht und für Schmutzwasserleitungen nicht mehr zugelassen)

Sofortmassnahmen

Infolge in sich zusammengebrochener Schmutzwasserleitungen waren Sofortmassnahmen notwendig, welche bereits ausgeführt sind. Es wurde ein Leitungstück erneuert und beim Fehlanschluss des Schlammsammlers im Untergeschoss in den Bach der Auslauf verschlossen.

Sanierungskonzept

Schmutzwasser

Sämtliche externen Leitungen müssen neu erstellt werden. Die Schmutzwasserentwässerung (Fallstränge EG – DG) erfolgt mittels Kanalisationsrohren UK Decke zu den Aussenwänden. Von dort aus werden diese über die neuen externen Leitungen an die Kanalisationsleitung in der Oberen Fischbachstrasse angeschlossen.

Der bestehende Schlammsammler und das Lavabo im Untergeschoss wird mittels neuem Pumpenschacht Kunststoffschacht PE-HD Typ Compit ins Schmutzwassersystem entwässert (bestehender Fehlanschluss an Meteorwassersystem).

Meteorwasser

Das Dachwasser wird neu retiniert mit einer neuen Meteorwasserleitung PP Ø 200 mm an den Fischbach angeschlossen. Die alte Zementrohrleitung Ø 200 mm von 53 m Länge zum Fischbach ist in sich zusammengefallen und konnte nicht mehr untersucht werden. Sie muss deshalb ersetzt werden. Das benötigte Retentionsvolumen von 8 m³ wird mit Ecopalrohren ID Ø 1030, OD Ø 1200 mm, im Kiesweg auf der Südwestseite des Wohnhauses angeordnet.

Wasserleitung

Der Wasserleitungsanschluss wurde 2015 erneuert

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen etc. gemäss den Statik- und Schallschutzanforderungen.

- evtl. Stahlstützen

211.6 Maurerarbeiten

Neue Innenwände Untergeschoss und Erdgeschoss
Nichttragendes resp. tragendes Mauerwerk aus Modulkalksandsteinen resp.
Modulbacksteinen / Calmosteine inkl. allen Zuschlägen und Nebenarbeiten

Trennwände / Treppenhauswände:

- Anforderungen nach Angabe Bauakustiker

- Trennwände wohnungsintern UG bis EG Normalbackstein 12.5 / 15 cm

- Deformationslager, wo vom Bauingenieur verlangt

- Allgemeine Maurerarbeiten:

Decken- und Mauerdurchbrüche, Schlitzte erstellen und zumauern.
Einmauern von Badewannen oder Unterschlagen von Duschtassen.
Kernbohrungen für neue Leitungsführung.

Provisorische Einrichtungen: Handwerker-Magazine, Türen, Fenster- und
Staubabschlüsse, Schützen/Abdecken von Bauteilen.

Schutzgeländer nach SUVA-Vorschriften.

Ergänzen von Zementüberzüge im UG / EG

Wärmedämmung an Decke über UG

- Material: 12 cm Flumroc TopaAkustik, müssten nur partiell aufgebracht werden,
aber in die Rundung angepasst werden resp. nach Angabe Fachplaner
aufgrund des Wärmedämmnachweises, geklebt und mechanisch befestigt.

Wärmedämmung an Wohnungswänden zu Estrich/Schlupf im DG:

- Material: 12 cm Flumroc TopaAkustik, nach Angabe Fachplaner aufgrund des
Wärmedämmnachweises, geklebt und mechanisch befestigt.

214 Zimmermannskonstruktionen (Montagebau in Holz)

214.1 Traggerippe

Sichtkontrolle der bestehenden Unterkonstruktion Steildächer.
Anpassungen bei neuen Dachdurchdringungen

214.4 Verkleidungen

- Kontrolle der Wärmedämmung und sauberes abkleben der bestehenden
Dampfsperre. Wärmedämmung in Estrich/Schlupf gegenüber Wohnung
Dachraum.

216 Natursteinarbeiten

Reinigen der bestehenden Natursteinelemente (Aussentreppen)

22 ROHBAU II

221.1 Fenster in Holz/Metall

Fenster:

Lieferung und Montage neuer Fenster, Demontage und Entsorgung der alten Fenster.

1-flüglige und 2-flüglige Fenster, Drehflügel (1 x Dreh-Kipp pro Zimmer).

Umlaufende Gummidichtung und Isolierverglasung (u-Wert, g-Wert, Glasrandverbund und Schalldämmung den Vorschriften entsprechend den Angaben Bauphysiker), Griffe/Rosetten Aluminium, Holz weiss gestrichen. Wetterschenkel Aluminium. Inklusive Rahmenverbreiterungen wo erforderlich, Unterkonstruktionen, Beschläge, Anschlüsse, Abdichtungen, Oberflächenbehandlung.

Balkontüren:

Lieferung und Montage neuer Fenstertüren, Demontage und Entsorgung der alten Fenstertüren

1-flüglige und 2-flüglige Fenstertüren, umlaufender Gummidichtung und Isolierverglasung (u-Wert, g-Wert, Glasrandverbund und Schalldämmung den Vorschriften entsprechend den Angaben Bauphysiker), Griffe/Rosetten Aluminium, Holz weiss gestrichen. Wetterschenkel Aluminium. Inklusive Rahmenverbreiterungen wo erforderlich, Unterkonstruktionen, Beschläge, Anschlüsse, Abdichtungen, Oberflächenbehandlung.

221.6 Aussentüren aus Holz

Aus Holz

Eingangstüren Untergeschoss/Erdgeschoss:

Instandstellung /Ausbesserung der bestehenden Türen, reinigen, abschleifen, Oberflächenbehandlung, Kontrolle und allenfalls erneuern der Dichtungen.

Einbau Sonneriesteuerung bei Eingangstüre im EG

221.9 Metallbau-Fertigteile

Briefkastenanlage (5-6 Elemente) gemäss Vorschriften Post mit integriertem Sonneriefeld, Lichttaste, Gegensprechanlage, farblos natur eloxiert oder eloxiert nach Farbkarte.

Sonneriefeld vermutlich nicht bei Briefkastenanlage sondern bei Eingangstüre.

222 Spenglerarbeiten

Kontrolle der bestehenden Spenglerarbeiten und allfälliges ausbessern;
Ausführung in Kupfer.

- Dunstrohr- und Ablaufrohreinlassungen soweit erforderlich.
- neue Kamineinlassungen soweit erforderlich.
- Demontage und Wiedermontage Rinnen/Ablaufleitungen etc. für die Fassadensanierung

223 Blitzschutz

Blitzschutz nach Vorschrift und nach Absprache mit Bauherrschaft.

224.0 Deckungen (Steildächer)

Die gesamte Konstruktion ist mit Bauphysiker und Unternehmer zu besprechen.

- Sichtkontrolle der Bestehenden Dacheindeckung
- verkleben der bestehenden Dampfbremse
- Kontrolle der bestehenden Wärmedämmung soweit möglich
- Anpassungen an neue Dachdurchführungen

225.1 Fugendichtungen

Diverse Fugendichtungen an der Fassade:
Reinigen, Abkleben und Abdecken, Hinterfüllmaterial, Voranstriche,
Fugenmaterial in Abhängigkeit der zu verbundenen Bauteile, Glätten der
Fugenoberfläche.

225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen

Prüfen von erforderlichen Abdichtungen im Bereich Untergeschoss.

225.4 Brandschutzverkleidung

Abschottungen gemäss den gültigen Brandschutzrichtlinien und Vorschriften.
Massnahmen Erdgeschoss und Untergeschoss lt. feuerpolizeilichem Bericht,
DILECA, Herr R. Hubschmid vom 6. Mai 2015.

226 Fassadenputze

Reparaturarbeiten/Ausbesserungen gesamte Fassade. Reinigung Fassade,
Instandsetzung bestehender Putze wo nötig.
Struktur entsprechend des bestehenden Putzes.

227.1 Äussere Malerarbeiten

Anstrich der Putzoberflächen aller Fassaden / Sockel mit mineralischen Grund- und Deckanstrichen. Streichen aller Holzbauteile Fassade: Dachtraufe, Dachuntersicht.

Sanierung und Beschichtung diverser Kleinteile Fassaden.
Ev. Beschichtung neuer Fensterläden, inkl. Vorarbeiten.

228.2 Fensterläden / Fenstertürläden

Neue Fensterläden Erdgeschoss bis Dachraum.

Vorschlag: Aluminium statt Holz

Fensterläden lackiert, Farbe gemäss Material- und Farbkonzept.

Neue Rückhalteklöben und Beschläge

228.3 Sonnenstoren

Demontage und Wiedermontage bestehender Ausstellstoren Balkon 1. OG

Option: Neuer Storen/Stoff je nach Zustand.

230 Elektroanlagen

Allgemein

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den Vorschriften der Stark- und Schwachstromverordnung, der NIN, den örtlichen Werkvorschriften, nach den Leitsätzen des SEV, der SUVA und des VKF erstellt.

Ausstattung / Beschrieb gemäss Elektroprojekt Fachplaner

231 Starkstrom Apparate

231.1 Hauptverteilung-Messung – in BKP 230 eingerechnet

Umlegen der Hauszuleitung

Neue Hauptverteilung im Untergeschoss des Hauses mit Sicherungen und Steuergeräten für die Allgemeinabgänge wie Licht Allgemeinräume, Treppenhaus, Energiemessungen für Wohnungen, ein Allgemeinzähler.

Die Kellerräume werden den entsprechenden Wohnungen zugeordnet.

231.2 Unterverteilung – in BKP 230 eingerechnet

Ersatz der Unterverteilung in allen Wohnungen

Schalterfabrikat: Feller Standard, weiss. Allgemeinräume

Kellerräume Aufputz, Treppenhäuser und Wohnungen Unterputz. Leuchten sind in Keller, Abstellräumen und Technikräumen geliefert und montiert.

Pro Kellerraum ist eine Schalter-Steckdosenkombination, eine 3-fach Steckdose vorgesehen – Zuordnung zur entsprechenden Wohnung.
 Aussenbeleuchtung (keine Umgebungsbeleuchtung eingerechnet) Fassade von Hauptverteilung gesteuert über Dämmerungsschalter, Schaltuhr und Bewegungsmelder.

Wohnungen 1. OG - Dachgeschoss

Keine Anpassungen / Erweiterung der bestehenden Elektroinstallation vorgesehen.

Ausnahmen:

- Elektroanschluss WM/TU in Nasszelle
- neuen Multimedia Anschluss Wohnzimmer und Elternzimmer

Erdgeschoss Neuinstallation für neue Wohnungen

In der Regel pro Zimmer mindestens eine Lampenstelle installiert. Pro Zimmer wird in Schalter mit Steckdose bei der Tür und drei 3-fach Steckdosen im Raum platziert. Im Weiteren sind zwei 3-fach Rüststeckdosen in der Küche vorgesehen. Im Wohn- und Essbereich sind ein bis zwei Deckenanschluss und zwei geschaltete Steckdosen vorgesehen. In den Nasszellen sind ein Anschluss für den Spiegelschrank und ein Deckenanschluss vorgesehen. Das Entree und die Korridore werden mittels Taster geschaltet, 1-2 Deckenanschlüsse. Es sind keine Einbauspots für die Beleuchtung geplant.
 Multimedia Anschluss Wohnzimmer und Elternzimmer

232.3 Kraft- und Wärmeinstallationen – in BKP 230 eingerechnet

Wohnungen Erdgeschoss

Installationen zu Kochherd, Backofen, GWA, Kühlschrank, Dampfzug, (Lieferung bauseits) / Waschmaschinenturm

233 Leuchten- und Lampenlieferung

- Leuchten und Lampen für Untergeschoss und Treppenhauseingänge
- Aussenbeleuchtung Hauseingänge
- Umgebungsbeleuchtung nicht eingeplant.

236 Schwachstrom Installationen

236.1 Telefon – Installationen -- in BKP 230 eingerechnet

Erdgeschoss Neuinstallation

1. Obergeschoss bis Dachgeschoss bestehend

236.2 R-/TV – Installationen – in BKP 230 eingerechnet

Erdgeschoss Neuinstallation

1. Obergeschoss bis Dachgeschoss bestehend

236.3 Gegensprechanlage– Installationen – in BKP 230 eingerechnet

Neuinstallation Gegensprechanlage/Türöffner in allen Wohnungen

240 Heizungsanlage

Allgemein

Ausserbetriebnahme, Rückbau und Entsorgung der bestehenden zentralen Ölheizung. Neuinstallation Pelletheizung im Untergeschoss

241 Zulieferung Energieträger

241.1 Demontagen Heizzentrale

Demontage, Abtransport und Fach- sowie umweltgerechte Entsorgung der kompletten Wärmeerzeugeranlage (Ölkessel, Öltank, elektr. Wassererwärmer, Heizgruppe, Kaminanlage), diverse Apparate und Armaturen, Befestigungen sowie gedämmte und ungedämmte Leitungen verschiedener Dimensionen). Nötige Provisorien sind Sache der Bauleitung, und müssen dem Unternehmer sep. in Auftrag gegeben werden.

241.2 Pelletslagerung

Für die Pelletslagerung ist ein Gewebetank mit einem Fassungsvermögen von ca. 9m³ vorgesehen. Der Gewebetank wird in der Heizzentrale aufgestellt. Für die Förderung vom Gewebetank zum Pelletskessel sind Druckschläuche, welche unter der Decke montiert werden, vorgesehen.

242 Wärmeerzeugung und Zubehör

242.0 Wärmeerzeugung

Zur Deckung des Wärmebedarfs wird ein Pelletkessel vorgesehen. Dieser produziert die nötige Wärme für die Raumheizung und das Warmwasser. Der Pelletkessel funktioniert vollautomatisch und wird nach Aussentemperatur eingeschaltet. Der modulierende Betrieb sorgt zusätzlich dafür, dass die Anlage exakt so viel Wärme produziert, wie gerade benötigt wird. Dies steigert die Effizienz und reduziert die Emissionen.

Die Brauchwarmwasserladung erfolgt zentral und ist als Tagesspeicher ausgelegt.

Die Sicherheit der Anlage wird durch den Einbau eines Sicherheitsventils gewährleistet. Das Sicherheitsventil wird im Hauptvorlauf unmittelbar bei dem Pelletkessel platziert. Zusätzlich ist eine thermische Ablaufsicherung vorgesehen.

Zur Aufnahme der Volumenänderung des Heizungswassers in Folge der Erwärmung ist ein Druckexpansionsgefäss vorgesehen. Um die Kautschuckmembrane vor zu hohen Betriebstemperaturen zu schützen, wird ein Zwischengefäss vorgeschaltet.

Einbau von sämtlichen Apparaten und Armaturen für die Bewirtschaftung der Anlage. Die Raumheizung wird witterungsabhängig nach Vorlauftemperatur reguliert.

242.10 Wärmeverteilung

Die Erschliessung der bestehenden Steigleitungen der Heizkörper sowie der neuen FBH-Verteiler erfolgt über Stahlrohre. Somit wird nur die Kellerverteilung erneuert. Die bestehenden Leitungen jedoch sollten gespült und auf Ihren Zustand geprüft werden. Falls teile der Leitungen in schlechtem Zustand sind werden die Leitungen ausgewechselt. Die Rohrleitungen (Stahlrohre) werden mit FCKW - freien PIR – Schalen, gemäß kantonaler Energieverordnung, gedämmt. Als mechanischer Schutz werden die sichtbaren Leitungen mit einem zusätzlichen PVC - Mantel versehen.

243 Wärmeabgabe

Im Erdgeschoss wird neu eine Bodenheizung (Trockenbau) eingebaut. In den übrigen Stockwerken werden die bestehenden Heizkörper beibehalten. Die bestehenden Radiatoren werden gespült und neu lackiert. Falls notwendig werden die Thermostatventile ausgetauscht. Allfällige Bodendämmungen werden bauseits geliefert.

244 Lüftungsanlage

An den bestehenden Lüftungsanlagen wird nichts geändert. Für die zwei neuen Nasszellen im Erdgeschoss wird je ein Abluftventilator eingebaut und an die Fassade geführt. Die Nachströmung muss bauseits gelöst werden.

247.5 Spezielle Kaminanlagen

Ab dem Pelletkessel wird die Abgasleitung im bisherigen Schacht über Dach geführt. Die Abgasleitung besteht aus einem CrNi – Molybdänstahl V4A. Im Kamin fuss sind eine Reinigungsöffnung und ein Ablaufstutzen integriert. Ebenfalls sind ein Kaminzugregler und ein EMPA- Stutzen vorgesehen.

25 SANITÄRANLAGEN

Die bisherigen Elektroboiler werden demontiert und mit einer neuen zentralen Wassererwärmung ausgerüstet
Neue Installation im Erdgeschoss
Wohnungen 1. Obergeschoss bis Dachgeschoss bestehende Anschlüsse

251 Apparatelieferung

Allgemeine Sanitärapparate und Garnituren. Vorgängig der Apparatebestellung werden die vorgesehenen Typen inkl. Garnituren von der Bauherrschaft bemustert.

Apparatemontage

Transport sämtlicher Materialien und Werkzeuge auf die Baustelle. Montage der gelieferten und notwendigen Apparate und Garnituren.

Sämtliche Kittfugen an den keramischen Apparaten, Badewanne und Badezimmermöbeln.

Um Unebenheiten der Wand ausgleichen zu können, muss ein Unterlageband auf die Apparate-Auflagefläche aufgetragen werden. Um die Schallschutzanforderungen zu erfüllen, werden sämtliche Apparate mit Schallschutz-Sets montiert.

252 Spezielle Sanitärapparate: Lieferung + Montage

Enthärtungsanlage

Eine Enthärtung ist vorgesehen da die Wasserhärte min. 35°fH beträgt. Eine Enthärtungsanlage wird ab 25°fH empfohlen. Entscheidung Bauherrschaft?

Feuerlöscheinrichtungen

Es sind keine Feuerlöscheinrichtungen eingerechnet.

254 Sanitärleitungen

Kaltwasserleitungen

Die Wasserzuleitung wird von der Wasserversorgung neu erstellt.

Im Technikraum wird die Sanitärverteillatterie und der Wassererwärmer (Lieferung Heizung) platziert. Die Verteillatterie wird mit Wasserzähler, Filter und Druckreduzierventil ausgestattet. Folgende Gruppen sind vorgesehen:

Netzdruck:	Garten- / Aussenhahn
Reduzierter Druck:	Wohnen
Reduzierter Druck:	Wassererwärmer

Die Verteillatterie wird neu erstellt. Ab der Verteillatterie wird das Kaltwasser an die best. Leitungen in die verschiedenen Steigzonen geführt. Die Nasszellen im EG werden neu erschlossen. Ausführung der Verteilleitungen in Chromstahl Press-Fittingsystem.

Warmwasserleitungen

Das zentral aufbereitete Brauchwarmwasser neu zu allen bestehenden Unterverteiler geführt. Ausführung der Verteil- und Steigleitungen in Chromstahl Press-Fittingsystem. Die Apparate-Anschlussleitungen ab Unterverteiler bleiben bestehend. Eine Zirkulation für die Temperaturhochhaltung ist vorgesehen.

Armaturen

Lieferung und Montage aller für diese Anlage erforderlichen Absperr-, Sicherheits- und Entleerarmaturen. Um lange Ausstosszeiten zu vermeiden, wird das Warmwassersystem mit einer Zirkulation ausgerüstet.

Schmutzwasserleitungen

Der grösste Teil der inneren Schmutzwasserleitungen bleibt bestehend. Die neuen Nasszellen sowie die Küche im EG werden in Peh-Rohren erschlossen.

Regenwasserleitungen

Regenwasserleitungen bleiben bestehend. Es sind keine Anpassungen vorgesehen.

255 Dämmungen

Dämmung Kalt- und Warmwasserleitungen

Ausführung der Leitungsdämmungen gegen Schwitzwasserbildung und Wärmeverlust sowie Schallübertragungen. Alle Leitungen und Armaturen in unbeheizten Räumen werden gemäss Energiegesetz gedämmt. Die Kaltwasserleitungen, sowie die Armaturen werden mit PIR-Schale (ohne FCKW) wärmegeklämmt. Mit PVC-Mantel werden die sichtbaren Leitungen und Armaturen versehen. Die Steigzonen werden mit Tubolitschläuchen wärmegeklämmt. Bei der Ausführung und Montage der Dämmungen muss sehr grosse Sorgfalt zur Vermeidung von Geräuschübertragung beachtet werden.

Dämmung Schmutzabwasser

Die Schmutzwasser-Falleitungen in den Leitungsschächten werden gegen Schallübertragungen vom Baukörper getrennt und mit Geberit Isol gedämmt.

Lieferung Vorwandssystem

Das Vorwandssystem im Erdgeschoss wird im GIS-System vorgesehen. Lieferung der Vorwandinstallationselemente im GIS-System inkl. allen nötigen Halterungen und Verstärkungen. Die Bepunktung und Ausflockung ist ebenfalls enthalten sofern erforderlich.

Montage Vorwandssystem

Montage der kompletten Vorwandinstallationselemente GIS inklusiv Zubehör. Für die Montage wird eine Richtzeit vorgeschlagen. Diese ist vom Unternehmer zu kontrollieren und allfällig anzupassen

258 Kücheneinrichtungen

Kücheneinrichtungen neue Wohnungen Erdgeschoss

Budget:

2.5 - Zimmer-Wohnung CHF 14'000.— exkl. Mwst.

4.5 - Zimmer-Wohnung CHF 14'000.— exkl. Mwst.

Vorgängig der Bestellung wird die Kücheneinrichtung zuhanden der Bauherrschaft bemustert. Anordnung und Einteilung gemäß Konzeptplan Küche des Architekten. Der Beschrieb und die Pläne haben informativen Charakter.

Euro-Norm Küchen, 60 cm Einteilung

Unterbauten, (je nach Konzept mit Oberbauten), Hochschränke

Fronten Schrankfronten und sichtbare Seitenwände in Kunstharz beschichtet (Farbe nach NCS).

Rückwand Keramikplatten oder Glas

Schubladen und Auszüge als Vollauszüge. Schrankkörper, Schubladen und Tablare Kunstharz beschichtet (Farbe aus Standardkollektion) Schallhemmende Montage der Küchenelemente. Automatischer Einzug, Apparate, Einlegeteile und Abdeckungen

Abdeckung Naturstein Preisklasse II

Geräte nach Auswahl Bauherrschaft

Backofen

Glaskeramikfeld mit 4 Herdplatten

Dunstabzug Umluft

Kühlschrank mit separatem Gefrierteil

Geschirrspüler

Spülbecken (Suter oder Franke) Armatur ohne Auszugschlauch (Arwa Twin)

Abfallauszug (z.Bsp. Müllboy BIG)

Kücheneinrichtungen Wohnungen 1. Obergeschoss und Dachgeschoss

Die Küchen werden nur soweit angepasst und Instand gestellt, wie im Zuge der Sanierung der Sanitärleitungen und allgemeinen Umbauarbeiten erforderlich.

Es sind im KV keine Kosten dafür separat eingerechnet.

27 AUSBAU I

271.0 Gipsarbeiten

Wohnungen Erdgeschoss

Bad, Dusche, WC:

Wände mit Grundputz zur Aufnahme von keramischen Platten bis ca. 2.20m über OK Boden. Darüber Deckputz (Abrieb, Körnung 1.5mm) zum Streichen. Decken mit Ausgleichsputz zur Aufnahme von Weissputz zum Streichen.

Küche:

Wände hinter Küchenfronten mit Grundputz, darüber und seitlich Deckputz (Abrieb, Körnung 1.5 mm).

Decken mit Ausgleichsputz zur Aufnahme von Weissputz zum Streichen.

Abglätten/Ergänzen bestehender Putze

Wohnungen 1. Obergeschoss bis Dachgeschoss / Treppenhaus

Ergänzung der bestehenden Oberflächen, wo im Zuge der Sanierung der erforderlich.

271.1 Spezielle Gipsarbeiten

Feuerpolizeilich bedingte Verkleidungen (Holzkonstruktion im Treppenhaus, Küche Dachgeschoss).

Heruntergehängte Decke im Eingangsbereich EG.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)

- Kontrolle der bestehenden Balkongeländer

273.0 Innentüren aus Holz

Untergeschosse (Hinterräume)

- Zargen: Stahlzargen 1.5 mm elektrolytisch verzinkt, zum Streichen, mit Gummidichtung. Zargen mit Mörtel hintergossen. Türblätter kunstharzbelegt.

Wohnungsabschlusstüren Erdgeschoss/ Obergeschosse:

Türen aus Holz (z.B. Alupan oder gleichwertig Einlage) mit durchgängiger Füllung. Zum Streichen, stumpfeinschlagend. Standardbeschläge.

Stahlzargen mit 2 umlaufenden Gummidichtungen, verstärktes Türschloss mit gehärtetem Stahlriegel, langem Vorschub, Falz-Fallenverriegelung, Sicherheitszylinder mit Sicherheitslangschild (Abwürg- und Aufbohrschutz) zusätzlich mit 3-Punkt-Kantenverschluss, Türspion Weitwinkel, mit unterem Schwelleneisen-Anschlag.

Schalldämmwert nach Angabe Bauphysiker, Brandschutzklassifizierung entsprechend den Vorschriften.

Zimmertüren:

Halbschwere Türen 40 mm, zum Streichen, stumpfeinschlagend
Eindrehbänder, Zimmertür-Einsteckschloss mit Ziffernschlüssel.

Drücker mit Langschild, Chromstahl matt. Drücker mit Rosetten z.B. Glutz 5060 Edelstahl

Heizungstüre und Fluchttüren (von der Feuerpolizei vorgeschrieben):
Feuerhemmende Konstruktion.

Türschwelledichtung:

Absatz, Planet oder Ferma-Dichtung und Hohlflachschiene.

Türschliesser:

Wo erforderlich.

273.1 Wandschränke/ Ankleide

keine

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

- Vorhangbretter mit 2 Schienen, lackiert analog Fenster oder MDF gespritzt.

- Deckleisten / Anpassungen / Ausbesserungen Treppenhaus

275 Schliessanlage

Sicherheitszylinder Schliessanlage, Fabrikat Kaba, Keso oder Sea.
Haus- und Wohnungseingänge, Türen Untergeschoss und Treppenhäuser. 5
Schlüssel pro Wohnung.
Türöffner bei Hauseingangstüre EG

277.2 Feststehende Elementwände

Ein Kellerabteil pro Wohnung. Lattenrost aus Metall. Tür einschließlich
durchgehende Scharniere Schloss mit Ausschnitt für Zylinder aufgetragen.

28 AUSBAU II

281.0 Unterlagsböden

Ergänzen von Unterlagsböden, Ausgleichböden und Spachtelung zur Aufnahme
von neuen Bodenbelägen / Bodenheizung.

281.1 Fugenlose Bodenbeläge

Untergeschoss (d.h.) Keller / Bastelraum / Technik / Heizung:
Ausbessern von Zementüberzug wo erforderlich

281.2 Bodenbeläge aus Textilien und dgl.

Schmutzschleusenteppich bei Hauseingang.
Richtpreis netto, fertig verlegt, inkl. Nebenarbeiten Fr. 130.-- / m2

281.6 Plattenarbeiten

Neue Wohnungen Erdgeschoss
Bad / WC, Küche
Keramische Platten.
Budgetpreis netto fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten CHF 120.00 / m2

Die Wand- und Bodenplatten werden zu einem späteren Zeitpunkt durch die
Bauherrschaft und den Architekten ausgewählt.

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Neue Wohnungen Erdgeschoss
Fertigparkett in Wohnen, Essen, Entrée, Diele, Zimmer

Budgetpreis netto fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten, Sockel CHF 120.00 / m²

281.9 Sockel

Entsprechend der Art des Bodens. 40 - 60 mm hoch

282 Wandbeläge, Wandbekleidungen

282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten

Neue Wohnungen Erdgeschoss Bad / WC
Keramische Platten. Platten bis ca. 2.20m über OK Boden.
Budgetpreis netto fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten CHF 120.00 / m²

283 Deckenbekleidungen

283.2 Deckenbekleidung aus Gips
Anpassungen an bestehenden Deckenbekleidungen.285 Malerarbeiten innen

Untergeschoss:
Anstrich auf Wände und Decken.
Bodenfarbe auf Zementüberzug in den Technikräumen und Keller inkl.
Treppenaufgänge

Treppenhaus:
Anstrich auf Wände, Podest- und Treppenuntersichten und auf Treppenwangen.

Neue Wohnungen Erdgeschoss:
Anstrich auf Decken und Wandputz weiss.

Erforderliche Untergrundbehandlungen, Abdeckungen etc.

In den bestehenden Wohnungen 1.OG / DG sind nur Ausbesserungsarbeiten vorgesehen

286 Bauaustrocknung

Erforderliche Massnahmen für eine genügende Austrocknung im Gebäude.

287 Baureinigung

Reinigen der neuen Wohnungen Erdgeschoss und allgemeiner Räume (Untergeschoss / Treppenhaus) für die Bezugsbereitschaft.

29 Honorare

Sämtliche Honorare der Planer und Spezialisten (ohne Vorleistungen bis Gemeindeversammlung – Phase 1) sind enthalten.

4 **UMGEBUNG**

421 Gärtnerarbeiten

Gemäss Kurzbeschrieb und Kostenvoranschlag Benedikt Stähli,
Landschaftsarchitekt vom 22. September 2015

5 **Baunebenkosten**

51 Bewilligungen, Gebühre

- 511 Bewilligungen
- 512 Anschlussgebühren

52 Muster, Vervielfältigungen, Dokumentationen

- 520 Muster sofern erforderlich
- 524 Vervielfältigungen, Plankopien, Dokumentationen

53 Versicherungen

- 531 Bauzeitversicherungen

56 Übrige Baunebenkosten

- 562 Es sind keine Nachbar- und Mieterentschädigungen im KV eingerechnet

01.04.2016/ ard