



ROSENHEIM GMBH
ARCHITEKTUR UND IMMOBILIEN

Wagenhausen, 02.05.2024

Baubeschrieb nach BKP

Objekt: Neubau MFH Weierwis 2.0
Parzelle 370
Hauptstr. 54
8586 Erlen

Bauherrschaft: Weissberg AG
Obergutstrasse 22
8273 Triboltingen

Architektur: Rosenheim GmbH
Samuel Etzweiler
Hauptstrasse 2
8259 Wagenhausen

Bei der Bauausführung wird folgenden Punkten besondere Beachtung geschenkt:
Es werden nur qualitativ einwandfreie Materialien, nach den Richtlinien von ecobau, verwendet. Konstruktiv bewährten Lösungen wird Priorität eingeräumt.

Das Gebäude wird im Minergie P oder mit einem Durchgangskoeffizienten kleiner 0,12 ausgebaut.

Gebäudetechnische Installationen und Anlagen entsprechen hinsichtlich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit und Unterhalt den heutigen Anforderungen.

Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen für normale Anforderungen z. B. der „Empfehlung für Schallschutz im Wohnungsbau“, SIA Norm 181. Die lärmschutztechnischen Massnahmen werden nach den Vorgaben des Bauphysikers umgesetzt.

Ausführung gemäss Energienachweis, SIA 380/1 (2009) Thermische Energie im Hochbau & Energiegesetz.

Die Baueingabepläne Weierwise 2.0 der Firma Rosenheim GmbH sind Bestandteil dieses Baubeschriebes.



0Grundstück

02 Nebenkosten zu Grundstüctk- resp. Baurechterwerb

023 Grundbuchgebühren

Beurkundungsgebühren für den Liegenschaftsübertrag

1 Vorbereitungsarbeiten

10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

101 Bestandesaufnahmen

Einmessen und Abstecken der Parzellengrenzen und Gebäudeecken, erstellen der Bauvisiere für die Baueingabe. Bestandesaufnahme des Terrains.

102 Baugrunduntersuchungen

Die Baugrunduntersuchung wird im Rahmen der Projektplanung erfolgen. Wenn nötig wird ein geologisches Gutachten erstellt.

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

111 Rodungen

Rodung des Terrains soweit erforderlich.

112 Abbrüche

Rückbau der bestehenden Metzgerei und EFH

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.
Energiekosten für die ganze Bauzeit.

15 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen

151 Erdarbeiten

Sämtliche Erdarbeiten in Zusammenhang mit der Erschliessung des Neubaus.

152 Kanalisationsleitungen

Anpassungen an die Grundstücksentwässerung

153 Elektroleitungen

Anpassungen an die elektrische Erschliessung

156 Nebenarbeiten

Anpassen an der Erschliessung der Medienleitungen.

17 Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung

172 Baugrubenabschlüsse

Wo nötig Böschungs-/Baugrubensicherungen erstellen.



2 Gebäude

20 Baugrube

201 Baugrubenaushub

Humusabtrag auf Unternehmer-Deponie, Baugrubenaushub ab humusfreiem Boden bis auf Fundamenttiefe, Abfuhr und Deponie von überschüssigem Aushubmaterial, Hinterfüllen des Kellergeschosses mit Aushubmaterial ab Deponie beim Grundstück und Erstellen der Rohplanie, Humusieren der Grünflächen.

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtung

Sämtliche Baustelleneinrichtungen welche für die Realisierung der Baumeisterarbeiten notwendig sind. Aufwendungen für Auf- und Ablad, Transporte und Unterhalt, Mietgebühren. Provisorischer Bauanschluss für Wasser-, Elektrisch- und WC-Anlage. Erstellen von Baustellenabschränkungen soweit dies erforderlich ist.

211.1 Gerüste

Fassadengerüst als Arbeits- und Schutzgerüst gemäss SUVA-Vorschrift. Erstellen der Aufgangstreppen. Stellen der erforderlichen Schutzgeländer und Absturzsicherungen. Erstellen der erforderlichen Bockgerüste für die Maurerarbeiten. Lieferung, Montage, Miete, Demontage und Unterhalt, Vorhaltezeit nach Rohbau-vollendung bis Abschluss der Fassaden, Dachdecker- und Spenglerarbeiten.

211.3 Baumeisteraushub

Maschinen- und Handaushub örtliche Vertiefungen und Leitungsräben, seitliche Deponie oder Abfuhr des überschüssigen Aushubmaterials in Unternehmerdeponie, inkl. Transport- und Deponiegebühren. Wiedereinfüllen der Gräben und Vertiefungen inkl. notwendiger Materialien.

211.4 Kanalisation im Gebäude

Kanalisation für Schmutzwasser im Gebäude mit Leitungen aus Polypropylen. Material, Gefälle und Dimensionen nach Vorschriften. Kanalspülung vor Werkübergabe.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Ausführung der Beton- und Stahlbetonarbeiten nach den Berechnungen des Ingenieurs. Aussenwände im Untergeschoss und Tiefgarage in Beton, Frostriegel soweit erforderlich. Böden und Decken in Stahlbeton, alle Arbeiten inkl. Schalung und Armierung gemäss statischen Berechnungen. Treppenelemente in Beton oder Betonelementen. Wandscheiben und Stützen in Stahlbeton soweit erforderlich (Erdbebensicherheit). Monobeton in Kellerräumen und Tiefgarage. Die wohnungsdecken werden als Sichtbeton Typ2, unter Einsatz neuer Schaltafeln erstellt. Kellerauswände mit Ecodrain-Filtermatten belegt. Alle Übergänge und Fugen im Erdbereich werden mit Spezialfugenbändern zusätzlich abgedichtet.

211.6 Maurerarbeiten

Aussenwände ab OK Bodenplatte EG mit Modulbacksteinen BN 17.5 M. Innenwände mit BN 12 bis 15 Backsteinen gemauert. Sämtliche Spitz- und Zuputzarbeiten für Heizung-, Sanitär- und Elektro-Installateur. Mauer- und Deckenlagerungen mit erforderlichen Schublagern nach Angaben des Bauingenieurs sowie unter Berücksichtigung der erhöhten Schallschutzanforderungen.



22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.2 Fenster aus Kunststoff

Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung in allen beheizten Wohnräumen.

Verglasung: Wärmedämmung U-Wert 0.7 W/m² K, Schalldämmwert: 33 dB

Öffnungsart und Sicherheitsstufe: gemäss detailliertem Raumblatt. Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung in den unbeheizten Räumen.

221.6 Aussentüren, Tore aus Metall

Hauseingangstüre; Objektbänder 3 Stk.: Simonswerk Variant VX 7859 FD. 4-Punktverschluss mit Glutz 1834 Sicherheitslangschild. Türöffnung mit Fingerprint-System. Seitenverglasung 3-fach Isolierverglasung VSG, Türe und Rahmen glatt, einbrennlackiert. Kipp- oder Sektionaltor bei der Garageneinfahrt, elektrisch bedient, Handsender.

222 Spenglerarbeiten

Alle Anschlussbleche bei den Terrassenausbildungen, haustechnischen Leitungen über Dach etc. in Uginox

224 Bedachungsarbeiten

224.0 Deckungen

Dach wird mit einer PV-Anlage und ext. Begrünung eingedeckt.

224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge

Flüssigkunststoffabdichtungen auf den Westbalkonen.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

Abdichtungen von Konstruktions- und Dilatationsfugen mit dauerelastischem Kitt resp. Fugenbänder. Abdichten von Anschlussfugen.

226 Fassadenputze

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung

Verputzte Aussenwärmedämmung aus Mineralwolle wie bspw. Baunit MineralTherm F 034. Dämmdicke mm 220, resp. Nach Angabe Bauphysik. Korngrösse mm 1.5, respektive gemäss Bemusterung. Die Farbwahl der Fassade erfolgt in Farboton RAL 7048. In der Fassade werden Fenstereinfassungen mit farblicher Anpassung RAL 9010 imitiert.

227 Äussere Oberflächenbehandlungen

227.1 Äussere Malerarbeiten

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

228.2 Raffstoren

Sämtliche Fenster werden mit Rafflamellenstoren ausgestattet. Die Storen sind elektrisch betrieben. Sämtliche Oberflächen inklusive Führungs- und Endschienen einbrennlackiert, Farboton nach Wahl Architekt.

228.3 Sonnenschutz

Jede Terrasse wird mit einer Kassettenmarkise in geeigneter Grösse ausgestattet. Die Markisen sind mit einem Wetterwächter ausgestattet.



23 Elektroanlagen

230 Elektroanlagen

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den Vorschriften der Stark- und Schwachstromverordnung, der NIN, den örtlichen WV, nach den Leitsätzen des SEV, der SUVA und des VKF erstellt. Erdung und Potentialausgleich für Anlagen und Installationen, gemäss Vorschriften. Es werden Schalter und Steckdosen aus den gängigen Sortimenten wie Feller Ediziodue verwendet. Die Hauptverteilung wird im Technikraum installiert, Pro Wohnung wird eine Unterverteilung mit Sicherungskasten im Garderobenschrank installiert. Sämtliche Montagen in den Warmräumen erfolgen Unterputz. In den Kellerräumen wird eine hochwertige Aufputzmontage erstellt. Der Anschluss für die Lifttechnik und die haustechnischen Geräte erfolgt nach den gängigen Normen und Vorschriften. Nebenräume werden mit FL-Leuchten ausgestattet. Jeder Raum erhält mindestens einen Schalter. Pro Kellerabteil wird eine Steckdose ab Wohnungszähler verbaut. Sämtliche Wohnen/Essen-Räume erhalten drei Dreifachsteckdosen mit einer geschalteten Dose, sowie die entsprechende Medienverkabelung. Die grossen Räume erhalten je zwei Deckenanschlussstellen, die Zimmer jeweils eine. Sämtliche Räume sind mit ausreichend Dosen und Medienanschlüssen ausgestattet. Jeder Raum ist mittels eines Raumthermostaten gesteuert.

24 Heizungs- Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen

240 Heizungsanlage

Es wird eine Wärmepumpe mit Erdsonde ausgeführt. Die Haustechnik für die ganze Parzelle wird im Technikraum Untergeschoss des Neubaus erstellt. Dämmen der AP-Stahlrohrleitungen mit PIR-Schalen und PVC-Mantel. Bodendämmung Obergeschoss: Trittschall Styropor 20 mm, Bodenheizung mit Mehrschichtrohr Vescal 12 / 16 mm im Nassbauverfahren, elektronische Raumthermostate.

244 Lüftungsanlagen

Allfällig gefangene Räume werden mit kleinen Raumlüftern ent- und belüftet.

25 Sanitäranlagen

250 Sanitäranlagen

Kalt- und Warmwasserleitungen mit Sanipexrohren bis zu den Verbrauchern geführt, Ablaufleitungen: Geberit Silent. Vorschriftgemässe Rohrentlüftung über Dach. Montage aller Apparate, Armaturen und Garnituren der Grundausstattung komplett. Alle Apparate mit Schallschutzset montiert. Waschmaschine, Tumbler. Apparateauswahl gemäss Raumblatt. Sanitärverteilung im Untergeschoss mit Tropfrinne. Hochwertig Apparateauswahl. Sämtliche Duschen, wo nötig, mit Glaswänden ausgestattet.

258 Kücheneinrichtungen

Lieferung und Montage schöner Designküchen je Wohnung, modernste Geräte.

26 Transportanlagen

261 Aufzüge

Rollstuhlgängiger Aufzug für 8 Personen.

27 Ausbau 1

271 Gipsarbeiten

Gips- oder Gipskalkgrundputz 10 mm zur Aufnahme von Deckputz, Wände mit Abrieb mm 1 gestrichen. Kalkzementgrundputz in den Nassräumen zur Aufnahme von keramischen Platten. Sämtliche Decken in den Wohnräumen Sichtbeton gestrichen, doppelte Vorhangschienen Putzbündig an Decken.



272 Metallbauarbeiten

272.1 Metallbaufertigteile

Briefkastenanlage für sämtliche Wohnungen beim Eingang versetzt.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten

Hochwertige Staketengeländer verzinkt und gespritzt. Farbwahl nach Wahl Architekt / Bauherrschaft. Die Terrassengeländer werden in Staketengeländer ausgeführt, das Muster wie auch die Farbe sind zu bestimmen.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

Blockrahmentüre raumhoch, Lichtmass mm 800 x 2500 mm. Türblatt Brunex, Vollspan 54 mm gestrichen. Türbänder verdeckt: Tectus TE 340. Drückergarnitur: Mega 32.235 mit Rosette. Kellertüren: Stahlzargentüre mit Alu-Zwischenlage den Raumklimaklassen entsprechend gestrichen.

273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.

Einbaugarderobe und Waschtischmöbel nach Entwurf des Architekten

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten Fenstersimse innen: MDF-Holzplatte putzbündig gestrichen.

275 Schliessanlagen

Zylinderanlage Kaba Star für sämtliche Wohnungstüren, Briefkästen, Kellerräumlichkeiten etc.. Jede Wohneinheit erhält 5 Schlüssel.

28 Ausbau 2

281.0 Unterlagsboden

Zementgebundener Unterlagsboden mm 70, Liegend auf einer Trittschalldämmung Isover 22/20, darunterliegend nach Anforderung Wärmedämmung, respektive Installationsebene. Entlang den Wänden Randstellstreifen aus geeignetem Material.

281.6 Plattenarbeiten

Sämtliche Nasszellen werden mit keramischen Plattenbelägen ausgestattet. Plattenformat mm 800 x 800, sämtliche Plattenarbeiten inklusive zementösen ausfugen in passendem Farbton.

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Exklusive Parkettböden aus Eichenholz, Landhausdielen, Format mm 220 x 2500.

281.9 Sockel

Die Sockel in den Nasszellen werden aus den keramischen Platten geschnitten. In den Zimmern und Wohnräumen wird ein Hartholzsockel Höhe mm 40, lackiert in RAL 9016 ausgeführt.

285 Innere Oberflächenbehandlungen

285.1 Innere Malerarbeiten

Sämtliche Wände und Decken in den Wohnräumen mit geeigneter Dispersionsfarbe RAL 9016 gestrichen. Wände und Decken der unbeheizten Räume ebenfalls mit geeigneter Farbe gestrichen. Sämtliche Zementüberzüge mit 2K Farbe gestrichen.

287 Baureinigung

Die gesamte erforderliche Unterhaltsreinigung während der Bauzeit wie auch die Endreinigung wird durch ein Fachunternehmen ausgeführt.



29 Honorare

291 Architekt

Arbeitsleistung gemäss SIA 102 mit allen zugehörigen Leistungen der einzelnen Phasen. Das Baumanagement sowie die Baubuchhaltung sind ebenfalls in dieser Position eingerechnet.

292 Bauingenieur

Arbeitsleistung gemäss SIA 103 mit statischer Berechnung für Stahlbetonarbeiten, Armierungs- und Schalungsplänen, Eisenlisten und Armierungsabnahmen.

293 Elektroingenieur

Sämtliche benötigten Fachingenieurleistungen mit Planung und Fachbauleitung.

294 HLKK-Ingenieur

Sämtliche benötigten Fachingenieurleistungen mit Planung und Fachbauleitung.

295 Sanitäringenieur

Sämtliche benötigten Fachingenieurleistungen mit Planung und Fachbauleitung.

296 Spezialisten

296.0 Geometer

Einmessen der Kontrollpunkte und des abgeschlossenen Objektes nach Bauvollendung.

296.3 Bauphysiker

Sämtliche benötigten Fachingenieurleistungen mit bauphysikalischem Konzept, Planung und Fachbauleitung.

4 Umgebung

42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten

Umgebungsarbeiten gemäss Umgebungsplanung. Umgebungsbepflanzung nach Konzept des Gartenbauers mit einheimischen Büschen und Hölzern. Grünflächen Rasenansaat Fassadenanschlüsse: Kiesbett 8 bis 10 cm breit, Zementplatte 20 cm breit durch Rasenmäher befahrbar.

424 Spiel- und Sportplätze

Ein Spielplatz wird der Baubewilligung entsprechend geplant und ausgeführt.

5 Baunebenkosten und Uebergangskonten

51 Bewilligungen, Gebühren

511 Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)

511.1 Baugespann

Sämtliche Kosten für die Visierung gemäss Baueingabe.

511.3 Baubewilligung

Baubewilligungskosten gemäss Gemeindereglement.

511.4 Gebühren

Baubewilligungsgebühren gemäss Gemeindereglement.

511.5 Schutzraum

Ersatzabgabe für die Befreiung der Schutzraumpflicht.



512 Anschlussgebühren

Sämtliche Anschlussgebühren für alle technischen Gewerke wie Elektro, Sanitär etc.

52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation

524 Vervielfältigungen, Plankopien

Vervielfältigungskosten, Plankopien, Spesen und Porto.

53 Versicherungen

531 Bauzeitversicherung

Bauzeitversicherung.

532 Spezialversicherungen

Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.

56 Uebrige Baunebenkosten

566 Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung Richtfestkosten.

568 Baureklame

Baureklame.