

3 EFH Alpstein Sommeri

Stand 28.02.2017

Allg. Baubeschrieb nach Baukostenplan BKP

Das Gebäude wird im Minergie- Standard, ohne Lüftung, ohne Zertifizierung gebaut.
Sämtliche Preisangaben inkl. 8 % MWST.

BKP 0 Grundstück

- Kaufkosten der Grundstücks vom Grundeigentümer.
- Anteil an den Baukosten für die Erschliessung mit Kanalisationsleitungen/Strasse

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

- Kosten Energie, Strom, Bau-WC.
- Schuttmulden.
- Die notwendigen Rodungen auf der Bauparzelle.

BKP 2 Gebäude

- Holzsystembau Standard Krattiger Holzbau
- Ab Kellerdecke besteht das Gebäude aus einer Holz-Ständer-Konstruktion mit heimischen Fichtenholz. Ev. wird bereits die Kellerdecke in Holz ausgeführt. (In Abklärung)

BKP 201 Baugrubenaushub

- Humusabtrag, Aushub der Baugrube, Deponie von Humus und Aushubmaterial auf Parzelle.

BKP 201 Sickerleitungen

- Sickerleitungen ausser des Gebäudes, soweit möglich (Auflagen Gemeinde)

BKP 211 Baumeisterarbeiten

- Im Angebot sind die Baustelleneinrichtung, Montage, Transporte und Kranarbeiten enthalten.
- Bodenplatte - Aufbau von unten ist wie folgt:
- Trennschicht 50 mm.
- Kanalisationsleitungen im Gebäude sind in PVC/PP und werden bis zur Aussenkante der Kellermauer geführt.
- Bodenplatte armiert, Stärke nach statischer Erfordernis.
- Bei den In den unbeheizten Räumen wird die Bodenfläche abtalschiert.
- In den beheizten Räumen im UG (Treppenhaus) ist der Aufbau wie folgt:
- Bodenbelag 15 mm.
- Unterlagsboden: Zement-Mörtel 80 mm.
- Roll-Trittschalldämmung 30 mm mit Bodenheizung.
- PU- Dämmung beids. Alukaschiert, Dicke nach Erfordernis.
- Dampfsperre bituminös 8 mm.
- Kelleraussenwände in Beton Typ 2 WD, armiert. Stärke nach statischer Erfordernis. Die Kellerwände Innen/Aussen bleiben roh.
- Die Kellerleibungsfenster Kunststoff einflüglig mit Drehkipp mit Isolierglas. Die Lichtschächte aussen aus Beton, mit Gitterrost montiert.
2 Lichtschächte für Wärmepumpenheizung.
- Kellertrennwände in Beton-Kalksandstein, roh.
- Raumseitige Dämmung Innen nach Energiegesetz.
- UG mit zus. Raum optional gegen Mehrpreis.
- Die Decke über dem Erdreich/Kellergeschoss wird in armiertem Beton nach statischer Erfordernis erstellt. Die Deckenuntersicht bleibt roh. Lage Dämmung laut Plänen.

- Zuschläge für Fels, Wasserhaltung, Materialersatz bei schlechtem Baugrund usw. sind nicht eingerechnet.

BKP 214.3 Holzsystembau

- Planung und Bauleitung für den Montagebau in Holz und die Leistungen der Krattiger Holzbau AG.
- Dimensionierung und statische Bemessung der ganzen Holzkonstruktion.
- Produktion, gemäss Bau- und Leistungsbeschrieb.
- Aussenwände Minergie - Standard U-Wert ca. 0.18 W/m²K. Fassadenverkleidung Holz.
- Die Wand-Grundkonstruktion ist in Holzständerbauweise.
- Wandaufbau von Innen nach Aussen:
 - Die Oberflächen sind mit einem feinkörnigen, weissen 1.5 mm Abrieb versehen.
 - Fermacellplatte 12.5mm 2- lagig.
- Ständer-Holzrahmenkonstruktion 200 mm verleimt, formstabil, ofentrocken.
- Die Schall- und Wärmedämmung der Wände ist 200 mm, bestehend aus Cellulose.
- Äussere Beplankung Holzfaserplatte 35 mm als wind- und regendichte Ebene.
- Als Fassade wird eine vertikale Holzschalung in Fichte, Nut und Kamm, Oberfläche mit Vorvergrauungs- Anstrich, auf Lattenrost montiert.

Die Fensterfutter in Holz mit Vorvergrauungsanstrich, Fensterbänke in Alu, Oberfläche elox.

- Wandaufbau Geräteraum/Sichtschutzwand mit Holzständer und innerer Holzschalung in Fichte horizontale Ausführung Romboid, mit Vorvergrauungsanstrich.
- Elektroerohre und Elektrodosen für eine Standardausführung werden von Krattiger Holzbau AG im Werk in die Wandelemente eingelegt.

Innenwände

- Die Wand-Grundkonstruktion ist in Holzständerbauweise.
- Der Wandaufbau ist wie folgt: Ständer 60/80-160 mm je nach stat. Anforderungen.
- Die Beplankung Fermacell 12.5 mm. Die Oberflächen sind mit einem feinkörnigen, weissen 1.5 mm Abrieb versehen.
- Die Schall- und Wärmedämmung der Wände ist Mineralfaser 60 mm/Zellulosedämmung
- Installationswände als Vorsatzschalen.

Geschossdecken über Untergeschoss/Keller (zus. Zimmer im Keller optional)

- Betondecke von oben nach unten sind wie folgt:
- Bodenbelag 15 mm.
- Unterlagsboden: Zement-Mörtel 80 mm.
- Roll-Trittschalldämmung 30 mm mit Bodenheizung.
- PU- Dämmung beids. Alukaschiert, Dicke nach Erfordernis.
- Deckentragkonstruktion Beton, Konstruktionshöhe gemäss statischer Erfordernis.
- Unbeheizte Räume: Schall- und Wärmedämmung gemäss den gesetzlichen Anforderungen.
- Deckenuntersicht unbeheizte Räume Beton roh.
- Inklusive Aussparungen für Sanitär-, Lüftungs-, Heizungs- und Elektrorohre in den Geschossdecken.
- (Die Bodenbeläge werden separat ausgeführt, in BKP 281).

Geschossdecke über Erdgeschoss

- Bodenbelag 15 mm
- Unterlagsboden: Zement- Mörtel 80 mm
- Roll-Trittschalldämmung 30 mm mit Bodenheizung.
- Brettsperrholzelemente Industriesicht, Stärke nach stat. Erfordernis
 - Untersicht Fichte sichtbar, unbehandelt-

Dachkonstruktion DG, Aufbau von Innen nach Aussen:

- Untersicht DSP in Fichte B/C unbehandelt.
- Ständer-Holzrahmenkonstruktion 240 mm verleimt, formstabil, ofentrocken.

- Die Schall- und Wärmedämmung vom Dach ist 240 mm, bestehend aus Cellulose.
- Äussere Beplankung Holzfaserplatte 35 mm als wind- und regendichte Ebene.
- Konterlattung, Ziegellattung
- Unterzüge in BSH, Konstruktionshöhe gemäss statischer Erfordernis.

Dach Geräteraum/Sitzplatz

- Sichtbalkenlage mit DSP als Träger für Dachhaut. Ev. Gefälldämmung.
- Inklusive Aussparungen für Sanitär- und Lüftungsrohre im Dach.

Transporte der Bauteile und Elemente

- Die Bauelemente und Bauteile für den Montagebau in Holz, gemäss Bau- und Leistungsbeschreibung werden ab Werk Krattiger Holzbau AG auf die Baustelle transportiert.

BKP 214.4 Innentreppe

- Treppenform gemäss Planbeilage, Massivholztreppe beidseitig mit Wandwangen, Geländer mit Holzhandlauf und Sprossen in CNS.
- Holzart Stufen: Eiche endbehandelt. Holzart Wange: Fichte endbehandelt.
Aufgesetzte Handläufe an der Wand optional gegen Mehrpreis.
Treppe UG- EG als Beton- Elementtreppe, unbehandelt.

BKP 215.1 Gerüstungen

- Die Gerüstung für Fassadenarbeiten ist im Angebot enthalten. Die Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen der SUVA ist vorausgesetzt.

BKP 221.2 Fenster in Kunststoff

- Die Fenster- und Fenstertüren sind aus Kunststoff weiss. Standard mit Drehflügel.
Hebeschiebetüren gegen Mehrpreis.
- Fenster- und Fenstertürgriffe mit Drehbeschlägen (Standard, gemäss Muster).
- Dichtungen und Beschläge: Mitteldichtung im Rahmen und bei Mittelpartien, Ecken vulkanisiert oder gleichwertige Ausführung. Falzkantenverschluss, Standardgriff.
- Fugendurchlässigkeit: a-Wert 0.005 m³/h m Pa^{2/3}.
- Schlagregensicherheit: Beanspruchungsgruppe C.
- Schalldämmung RW: 33 dB.
- Änderungen, die dem technischen Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten.
- Verglasung mit 3-fach Isolierverglasung (Uw-Wert Glas = 0.7 W/m²K) mit erhöhtem Wärmedämmschutz.
- Die folgenden Zusatzleistungen zu den Fenstern sind eingerechnet:
- Fensterfutter mit Unterkonstruktion für Fenstermontage und Fensteranschlüsse. Inklusive Ausbildung des Sturzes und der Storenkasten.
- Fensterbänke aussen in Aluminium farblos eloxiert, inklusive Unterkonstruktion.
- (Rafflamellenstoren durch Storenbauer, enthalten in BKP 228).
- Montage der Fenster- und Fenstertüren in die Wandelemente.

BKP 221.5 Aussentüren

- Die Hauseingangstür 1-flügelig mit Thermo-Holz-Alu-Türblatt. Seitlich ein fest verglastes Element mit VSG- Klarglaseinsätzen.. Dreipunkt-Türverschluss, Garnitur CNS mit Langschild.
Aussendoppel.
- Behandlung Holz weiss.
- (Schliessanlage enthalten in BKP 275.)

BKP 221.9 Briefkastenanlage

- Ein Briefkasten Standard (Metall) Standort noch offen. Ohne Bedienung von Innen.

BKP 222 Spenglerarbeiten

- Spenglerarbeiten in CNS.

BKP 224 Steildach

- Flachfalzziegel mit eingeschnittener Ziegelleiste. Farbton wird in Absprache mit der Bauverwaltung bestimmt.

BKP 224.1 Plastische und el. Dichtungsbeläge EPDM/Bituminös wo technisch erforderlich.

- Flachdach ev. mit Gefälldämmung nach Erfordernis, Abdichtung, Kiesauflage.

BKP 225.1 Fugendichtungen

- Die notwendigen Kittfugen sind eingerechnet.

BKP 225.2 Spezielle Dämmungen

- Dämmung auf Betonwände im Untergeschoss in laut Plänen. (Treppenhaus)

BKP 225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen

- Bei beheizten Räumen im EG/Untergeschoss Dampfsperre auf Betonbodenplatte vollflächig gekl.
- Abdichtung des Erdgeschosses bei dem Übergang Beton/Holz.

BKP 225.4 Brandschutzverkleidungen

- Brandschutzverkleidungen nach VKF wo erforderlich.

BKP 227.1 Äussere Malerarbeiten

- Malerarbeiten
- Sämtliche sichtbaren Holzbauteile an der Aussenkonstruktion sind endbehandelt.
- (Bauteile und Farbe sind gemäss Beschreibung in BKP 214 definiert.)

BKP 228.2 Rafflamellenstoren System Griesser Lamisol 90 Standard

- Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss und Obergeschoss haben Verbund-Rafflamellenstoren 90 mm aus Leichtmetall.
- Farbe RAL 9006 Aluminium gemäss VSR-Farbkarte der Firma Griesser AG.
- Bedienung der Lamellenstoren elektrisch.

Es sind keine Markisen vorgesehen. Als Option möglich.

BKP 230 Elektroinstallationen

- Pro Zimmer 2 3- fach Steckdosen 230 V, 1 Lichtschalter, je ein TV und Telefonanschluss sowie Raumthermostat. Wohnraum zus. 2 Steckdosen/Lichtschalter. In der Küche 2 3- fach Steckdosen sowie Anschlüsse der Elektrogeräte. Aussensteckdose bei Sitzplatz. Gegensprechanlage mit Türöffner bei Hauseingang. Budget Fr. 23 000.—inkl. MWST.
Beleuchtungskörper sind nicht inklusive.
Mehrpreis für Einbauspot inkl. Feuerbüchse (Leuchtmittel nach Vorgabe TU) Fr. 140.--

BKP 240 Heizungsanlage Wärmeerzeugung

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Eine Wärmepumpe deckt den geringen Wärmebedarf des Hauses ab. Automatische Luft-Wasser-Wärmepumpe. Als Standort ist der Technikraum geplant. Sämtliche weiteren Apparate wie Speicher, Expansionsgefäss, etc. werden im selben Raum aufgestellt.
- Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die WP und einem Pufferspeicher.
- Bei allen beheizten Räumen erfolgt die Wärmeabgabe über eine Bodenheizung mit Verbundrohren. Verteiler und Kasten, Elektroraumtemperaturregulierung pro Zimmer.
- Die Anlage wird betriebsbereit übergeben. Eine Betriebsanleitung erfolgt durch unseren Installateur oder die Servicestelle in Ihrer Nähe.

BKP 244 Lüftungsanlage nicht inklusive. Mehrpreis als Option Fr. 19 500.--

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Gegenstromwärmetauscher für automatische Wärmerückgewinnung. Inkl. 2 Filterzellen. Leistung bis 250 m³. Zu- und Abluftfassungen mit Einstellklappen in Wänden oder Decken eingebaut. Aussenluftfassung über Schacht WP. Fortluft über Wetterschutzgitter in der Fassade geführt. Feuchtetauscher inkl.

BKP 247.5 Spezielle Kaminanlagen

- Optional, nicht inklusive.

BKP 250 Sanitärapparate Lieferung und Montage

- Bei der Wahl der Sanitärapparate sind Sie frei. Insgesamt ist ein Budgetbetrag von CHF 14'000. für Apparate (ohne Installation) vorgesehen.

BKP 252 Waschmaschine und Tumbler

- Waschmaschine und Wäschetrockner Budgetbetrag Fr. 2 000.— ist inklusive.

BKP 254 Sanitärleitungen

- Montage und Lieferung der Sanitärleitungen.

BKP 258 Kücheneinrichtungen

- Die Küche kann individuell gestaltet und ausgesucht werden.
- Das Küchenbudget beträgt CHF 25'000, inkl. Rückwand und Oberschrankbeleuchtung. Als Küchenbauer ist die Firma Emil Kreis AG in Zihlschlacht vorgesehen. Bei Küchenvergabe an eine andere Firma fällt ein Zuschlag von 5% der Küchenofferte für unsere Mehraufwendungen an.

BKP 271 Gipserarbeiten (innere)

- Die Innenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden, wo keine Wandplatten vorgesehen sind, mit einem Vollabrieb 1.5 mm versehen.

Optional gegen Mehrpreis Abrieb 0.5 mm pro m² Fr. 15.--, für ganzes Objekt Fr. 5 800.--

BKP 272.5 Geländer in Metall

- Geländer Fenster OG, Stahl verzinkt mit Sprossen. Ohne Handlauf.

BKP 273.0 Innentüren

- Die Zimmertüren sind Futtertüren Huga weiss beschichtet.
- Drückergarnituren Alu eloxiert.

BKP 273.1 Wandschränke, Garderoben oder Gestelle

- Budgetbetrag für Garderobe EG Fr. 1 500.--.

BKP 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

- Fenstersimsen MDF zum streichen. Keine Vorhangbretter vorgesehen.

BKP 275 Schliessenanlage

- Die Schliessenanlage ist ein KABA-Star mit Registrierung vorgesehen, inklusive fünf Schlüssel.
- Zur Hauseingangstür/Briefkasten gehört ein Einbauzylinder mit Drehknopf.

BKP 281.0 Unterlagsböden

- In den Wohngeschossen EG/OG besteht der Unterlagsboden aus einer Trittschalldämmung, Stärke 30 mm und einem Zement- Mörtel 80 mm.
- Im Untergeschoss besteht der Unterlagsboden im Treppenhaus aus PU- Dämmung beids. Alukaschiert, Dicke nach Erfordernis und Trittschalldämmung und einem Zement- Mörtel 80 mm.
- In den Keller- und Technikräumen wird die Bodenfläche abtaloschiert.

BKP 281.1/7 Bodenbeläge

- Erdgeschoss: Parkett Eiche natur geölt/lackiert vollflächig aufgeleimt, inkl. Sockelleisten
- Obergeschoss: Parkett Eiche natur geölt/lackiert dito EG, inkl. Sockelleisten.
- Bad, WC und Entrée mit Keramikplatten

BKP 282.4 Wandbeläge

- Bad und WC sind teilweise mit Keramikplatten versehen.
- Gerechnet sind 30 m² Wandflächen.

Ihre Wahl

- Sie sind frei in der Wahl der Wand- und Bodenbeläge. Ob Holz, Keramik, Steinzeug oder etwas anderes. Der Budgetbetrag ist immer CHF 100.--/m² inkl. Verlegen/Sockel/Vorarbeiten.

BKP 285.1 Malerarbeiten (innen)

- Innere Malerarbeiten: Simse und weitere nötige Teile.

BKP 286 Bauaustrocknung

- Bauaustrocknung ist inbegriffen.

BKP 287 Gebäudereinigung

- Nach Abschluss der Bauarbeiten wird eine komplette Endreinigung aller Räume, Türen und Fenster vorgenommen.

BKP 291 Architekt

- Leistungen nach SIA 102 inkl. Garantieabnahme nach 2 Jahren.

BKP 292 Bauingenieur

- Ingenieur Beton/Holz, Statik Arbeiten.

BKP 296 Spezialisten

- Geologe, Bauphysiker, etc.

BKP 296.0 Geometer

- Einmessen von Gebäude und Schnurgerüst.

BKP 4 Umgebung

BKP 401 Erdbewegungen

- Gebäudehinterfüllung, Rohplanie Parzelle, Humus wieder einbauen.

BKP 411.4 Kanalisation ausserhalb Gebäude Werkleitungen

- Werkleitungen Erschliessungsarbeiten.

Nötige Leitungen für Erschliessung.

BKP 421 Gärtnerarbeiten

- Rasenansaat, Winkelplatten als Stützmauer südseitig. Budgetbetrag für Bepflanzungen Fr. 2 000.— inkl. Pflanzlohn.

BKP 422 Einfriedungen. Ohne Zaun zu Nachbargrundstück.

BKP 429 Umgebungsarbeiten

- Geländeauffüllungen, gleichmässiges Verteilen von Humus auf Flächen und Böschungen.
- Am Fusse der Fassade ist ein Geröllband. Dies hilft bei der Versickerung des Regenwassers und reduziert die Verschmutzung der Fassade durch Spritzwasser.
- Die Wege und Parkplätze/Sitzplatz mit versickerungsfähigen Verbundstein 20x20 cm grau. Nötige Massnahmen zur Entwässerung.

BKP 5 Baunebenkosten

- Baubewilligung.
- sämtliche Anschlussgebühren von Gemeinde und Werkleitungen.
- Einkauf in Schutzzräume der Gemeinde.
- Energiekosten.
- Strom ab Rohbauende bis Bauvollendung.
- Wasserverbrauch.
- Gebäudeversicherung während der Bauzeit.
- Die Versicherungskosten für die Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.

Optional grosses UG möglich.

Projektänderungen vorbehalten.

Amriswil 28.02.2017 U. Krattiger