

2221

Interessengemeinschaft Höhenweg, Neubau vier Kompakthäuser, ein Gartenhaus und zwei Carports
Grundstück 1868 und 573, Höhenweg, 4934 Madiswil

Beschrieb zur Kostenschätzung

Der vorliegende Baubeschrieb erläutert die Planung und der damit verbundene Kostenvoranschlag in schriftlicher Form. Da es sich bei den angebotenen Häusern nicht um ein schlüsselfertiges Angebot handelt, stellen der Baubeschrieb sowie die darin enthaltenen Kostangaben keine Festpreisgarantie dar. Alle aufgeführten Budgetbeträge beziehen sich jeweils auf ein einzelnes Haus.

Die Häuser werden von den vier Bauwilligen/Käuferinnen gemeinsam unter Beizug der coora Architektur AG geplant und realisiert. Die Planung, Baubewilligung und der Kostenvoranschlag dienen als Grundlage für die Ausführungsplanung sowie für den Abschluss der Werkverträge mit den einzelnen Bau- und Handwerksbetrieben.

Für die gesamtgestalterische Wirkung der Überbauung und die gemeinsam genutzten Bereiche ist keine individuelle Ausgestaltung vorgesehen. Individuelle Anpassungen sind primär bei den Innenausbauten und den privaten Aussenflächen möglich. Der Umfang dieser Individualisierungsmöglichkeiten wird durch den Architekten festgelegt und vor dem Kauf verbindlich mit den Bauwilligen definiert.

Allgemein

Dies ist ein allgemeiner Baubeschrieb, nachträgliche konstruktive Anpassungen bleiben vorbehalten. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit, massgebend sind die Ausführungspläne der Architekten und Fachplaner. Beim Bauwerk handelt es sich um Architektur, welche nach den Vorschriften der örtlichen und kantonalen Instanzen konzipiert und ausgeführt wird. Die Dimensionierung der Wärmedämmung erfolgt gemäss dem Systemnachweis der Baueingabe. Die Ausführung der Massnahmen für den Schallschutz werden gem. Standardanforderungen der SIA 181 ausgeführt. Die Erdbebensicherheit wird gemäss den Massnahmen vom Holzbau- & Bauingenieur gewährt.

Kanalisation / Werkleitungen

Ausführung aller Kanalisations- und Sauberwasserleitungen in PP, inkl. allen notwendigen Bodenabläufen, Rinnen und Schächten. Liegenschaftsentwässerung im Trennsystem, Anschluss Schmutzabwasser an Gemeindekanalisation, Ableitung Meteorwasser in Retentionsvolumen und gedrosselter Überlauf in die Schmutzwasserleitung. Ausführung sämtlicher Werkleitungen und Kabelschutzrohre in PE, Hausanschluss gemäss Vorgabe Versorger.

Konstruktionsweise der Häuser

Bodenplatte und Kellerwände in Ortbeton mit Verputzer Innen- und Aussendämmung. Innenwände im Sockelgeschoss in Leichtbauweise. Ab Oberkant Kellerwände alle Konstruktionen in Leicht- & Holzbauweise. Aussenwände und Decken in Elementbauweise. Die Fassade ist Tal- und Bergseitig mit einer Wechselfalzholzschalung mit Vorvergrauungslasur vorgesehen. Die Giebelfassaden erhalten Natur-Weisstannenschindeln.

Fenster

Fenster in Holz-Metall, 3-fach Isolierverglasung, U-Wert 0.6 W/m²K, Schallschutz 34 dB, alle Metallprofile Aluminium einbrennlackiert oder natureloxiert, Rahmen innen Holz behandelt, Einteilung gemäss Ausführungspläne Architekt, mindestens ein öffentlicher Dreh- / Kippflügel pro Raum. Fensterbänke in Aluminium farblos eloxiert.

Sonnenschutz

Rafflamellenstoren elektrisch betrieben, Lamellen Farbton nach Standardkollektion, Führungsschienen Aluminium farblos eloxiert. Eine Sonnenstore ist in den Kosten nicht eingerechnet.

Dach

Der Dachstuhl in Holz wird auf das gedämmte Deckenelement vom Obergeschoss versetzt. Der Dachraum ist «kalt» und kann falls sinnvoll für Haustechnik genutzt werden. Auf der Sparrenlage ist eine integrierte Photovoltaik Anlage montiert, allenfalls wird die Hangseitige Dachfläche mit Ziegeleindeckung realisiert. Die An- und Abschlüsse werden mit Spengler-Blechen realisiert.

Metallbau

Wo notwendig werden Geländer mit Staketen oder Maschendraht verbaut. Die Oberfläche ist Feuerverzinkt oder Pulverbeschichtet. Briefkasten, Schliessanlage sind im Kostenvoranschlag enthalten.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallationen umfassen den Grundausbau nach entsprechenden Vorschriften, Hauptverteilung und Zählerkasten im allgemeinen Verteilerkasten (Areal), Unterverteilung mit FI pro Eigentümer im Haus. Steckdosen, Schalter und Lampenstellen für Grundausbau, pro Raum zwei Steckdosen 3-fach. Storen-Taster und Motoren, Anschlüsse für Deckenleuchten in allen Räumen. Die Photovoltaikanlage von approximativ 19 kWp, wenn beide Dachflächen technisch ausbaubar. Aussenleuchte beim Zugang. Eine individuelle Ausgestaltung ist möglich.

Schwachstrominstallation

Netzanschluss Telekommunikation pro Haus, Netzanbieter Swisscom und TV (Ausbau nach Wunsch), Multimediaverteiler, Vorbereitung je ein Multimediaanschluss (RJ45) pro Geschoss.

Heizungsinstallation

Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe Luft-Wasser, Innenaufstellung im Technikraum, Integralspeicher, inkl. Warmwasseraufbereitung, Pufferspeicher / Boiler. Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren. Alternative Option ist ein Klimagerät mit Kühl- & Heizungsfunktion, welches Werte erreicht wie eine Wärmepumpe (ideal für kleine Heizungen)

Lüftungsinstallation

Es werden keine mechanischen Lüftungen eingebaut. Die Küche erhält eine Umluftabzugshaube.

Sanitärinstallation

Grundausbau Sanitärleitungen, Sanitärapparate und -armaturen, Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo im OG, Duschen-Wanne bodenbündig, Küchenanschluss, Anschluss Waschmaschine und Trog. Ein Aussenanschluss Kaltwasser (Garten) frostsicher. Es ist keine eine Enthärtungsanlage vorgesehen. Mehraufwendungen und Änderungen gegenüber vom Grundprojekt werden individuell verrechnet.

Waschmaschine / Tumbler

Es ist eine Waschmaschinen - / Tumbler-Kombination enthalten eingerechnet.

Küche

Für die Küche ist ein Budget von 25'000.- CHF inkl. MwSt. inkl. Geräte und Rückwand vorgesehen.

Bodenbeläge

Der Technikraum mit dem Waschen erhält einen Monobetonbelag mit Bodenablauf. Alle übrigen Flächen werden mit einem Massivholzboden (Riemenboden) realisiert. In Nassbereichen kann auch eine Verlegeplatte mit beispielsweise Platten realisiert werden. Es ist in den Kosten keine Bodenheizung vorgesehen.

Wandbeläge Innen

Alle Wände im Sockelgeschoss erhalten bis auf den Rohausbau vom Technikraum Verputzte Oberflächen mit Anstrich. Die Obergeschosse erhalten Dreischichtplattenoberflächen und wo technisch bedingt wasserfeste Oberflächen (z.B. Platten).

Deckenbeläge

Alle Decken werden mit sichtbaren Massivholzdecken oder Dreischichtplattenoberflächen realisiert.

Einbauten

Der Einbauschränk im Obergeschoss wie auch, Treppensimse und Leibungsverkleidungen sind eingerechnet.

Vorhangschienen

Es sind keine Vorhangschienen in den Kosten eingerechnet. Diese werden individuell festgelegt und werden nach Bedarf eingeplant.

Umgebung

Die Erschliessungsflächen werden mit Asphalt und Bundsteinen erstellt. Treppen im Wegnetz werden mittels Blockstufen gebaut. Die Festflächen um die Häuser sind mit einem abgekiesten Mergel vorgesehen. Die Vorgaben zur Heckenbestockung und Pflanzplan sind im Baugesuch festgelegt sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Durch die Hanglage könne auch gezielt Stützmauern oder Winkelplatten verbaut sein.

Gartenhaus

Das Gartenhaus mit dem Zugang, Briefkasten und Veloabstellraum ist in Ortbeton vorgesehen. Die Betontreppe führt in die Gartenhalle mit Bundstein. Das Geschoss wird in Holzbauweise erstellt mit offener Lamellenverkleidung in Holz bzw. Wechselfalz Holzschalung mit einer Vorvergrauungslasur. Das Ziegeldach wird ohne Unterdach erstellt. Falls der gemeinsame Wunsch nach einem weglassen vom Gartenhaus besteht, wird dies gemeinsam zwischen Architekten und den Bauwilligen festgelegt.

Baureinigung

Die Baureinigung ist eingerechnet, könnte auf Wunsch auch in Eigenleistung erbracht werden.

Gebühren und Honorare

Sämtliche Bewilligungen und Gebühren (Bewilligungs- und Anschlussgebühren) sind in der Kostenschätzung enthalten. Ebenso sind die notwendigen Honorare für die Planer in der Kostenschätzung enthalten.

Kostenschätzung und Abrechnung

Der Kostenvoranschlag mit den detaillierten Zahlen wird vor der finalen Vergabe der Häuser an die Interessierten abgegeben und besprochen.

Die Anlage- und Baukosten werden für alle offen und transparent abgerechnet. Die individuellen Kostenstellen (z.B. Küche) werden pro Bauherrschaft vertraulich behandelt.