

2600

1019

2541

38

35

UEB KRONBERGSTRASSE IN UZWIL SITUATION 1:500

RUPP ARCHITEKTUR + BAUTREUHAND
rupparchitektur@sunrise.ch 071 352 53 10
9100 HERISAU 22.12.2022

N

2733

KS best.

2742

17

16

2471

18

2473

21

3577

33

34

Alpsteinstrasse

31

20015

2599

KS best.

KS neu

KS neu

KS neu

Haus 8

Haus 7

Haus 4

Haus 3

Haus 6

Haus 5

Haus 2

Haus 1

3732

4073

20

4074

20a

1644

1644

2

3430

Kronbergstrasse

4110

3026

6

30

140

29

4111

24

2988

KS best.

10010

1050

Haldenweg

Grundeigentümer und Bauherrschaft Parz. Nr. 24 + 2988:

Rupp Architektur GmbH
9100 Herisau

Projektverfasser:

Rupp Architektur + Bautreuhand
9100 Herisau

4465

24

4466

26

12551

3016

69

499

4112

3174

10

3321

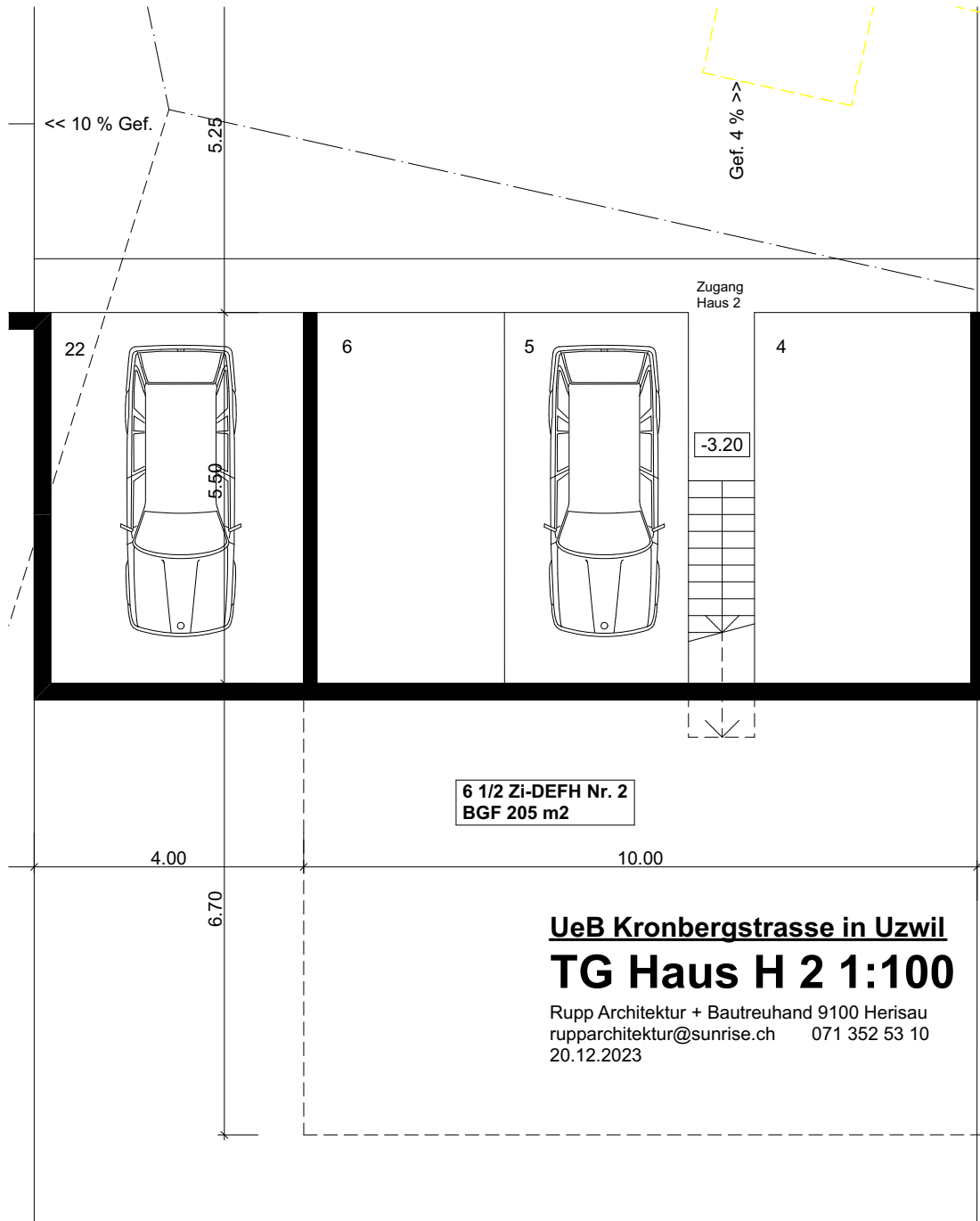
4663

24a

25

Kamorstrasse 10



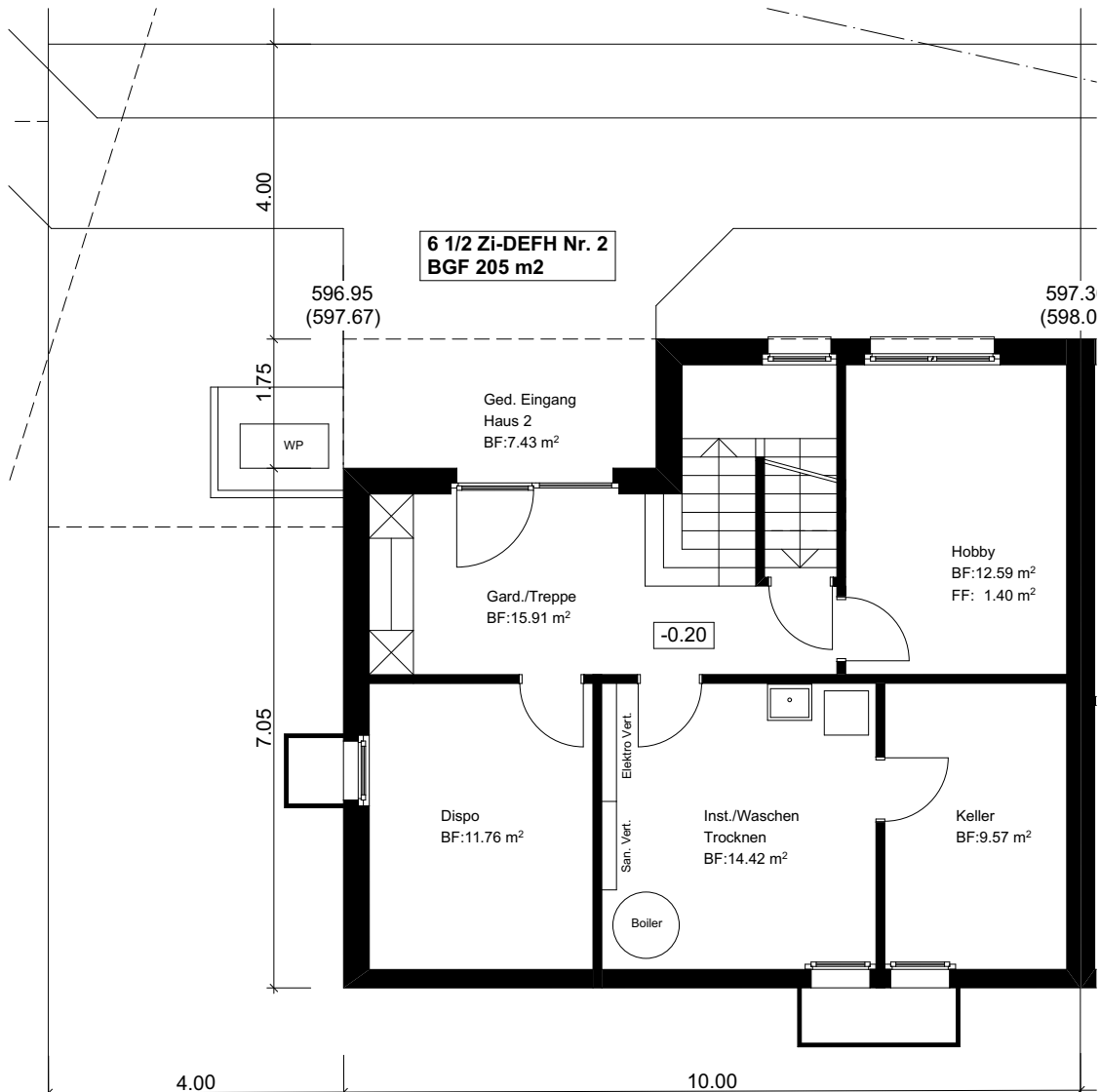


6 1/2 Zi-DEFH Nr. 2
BGF 205 m2

UeB Kronbergstrasse in Uzwil

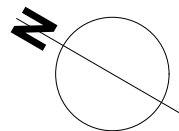
TG Haus H 2 1:100

Rupp Architektur + Bautreuhand 9100 Herisau
rupparchitektur@sunrise.ch 071 352 53 10
20.12.2023



UeB Kronbergstrasse in Uzwil
SG Haus H 2 1:100

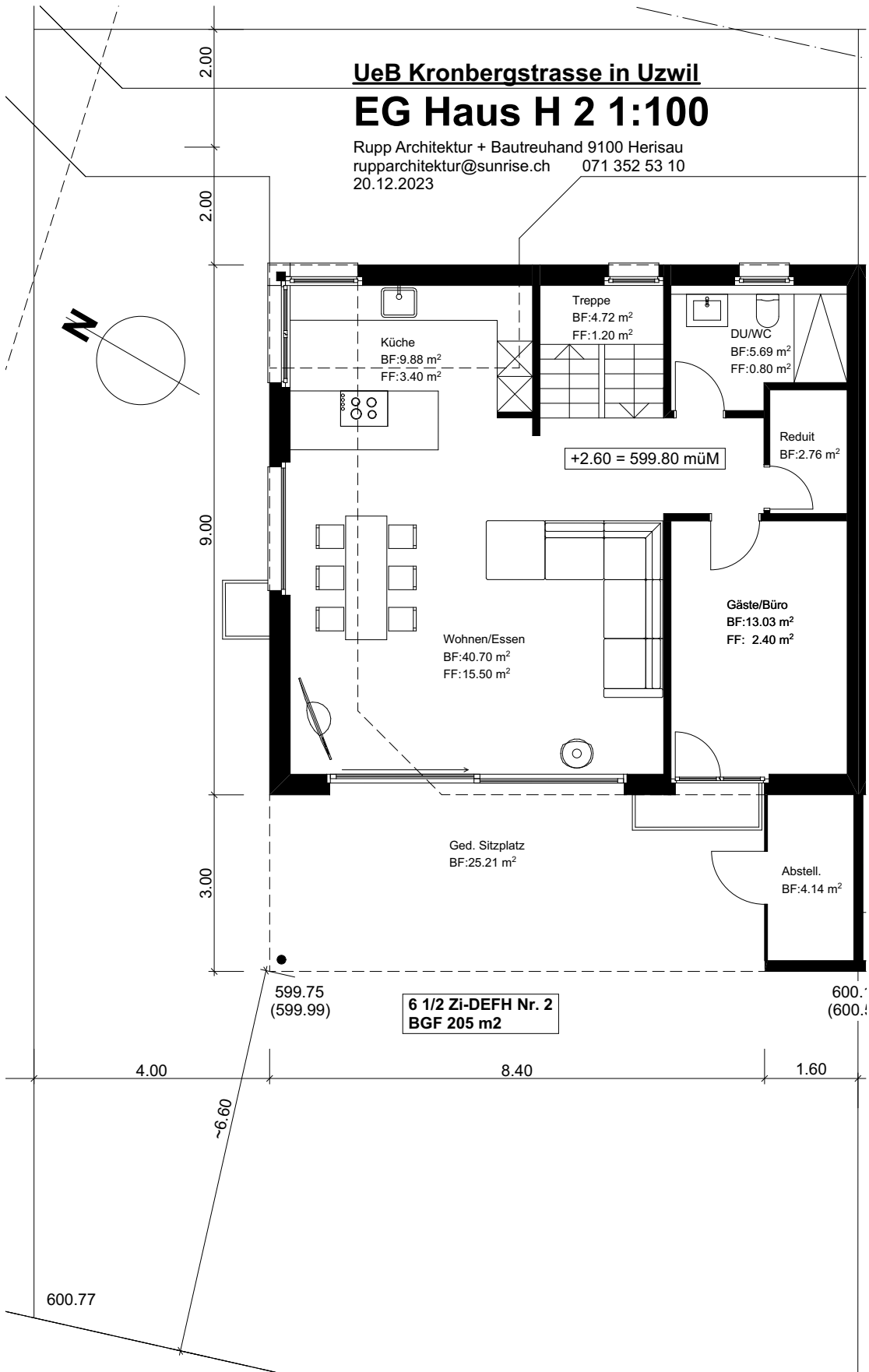
Rupp Architektur + Bautreuhand 9100 Herisau
 rupparchitektur@sunrise.ch 071 352 53 10
 20.12.2023



UeB Kronbergstrasse in Uzwil

EG Haus H 2 1:100

Rupp Architektur + Bautreuhand 9100 Herisau
rupparchitektur@sunrise.ch 071 352 53 10
20.12.2023



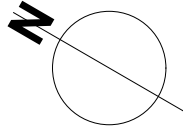
4.00

1.50

8.50

UeB Kronbergstrasse in Uzwil OG Haus H 2 1:100

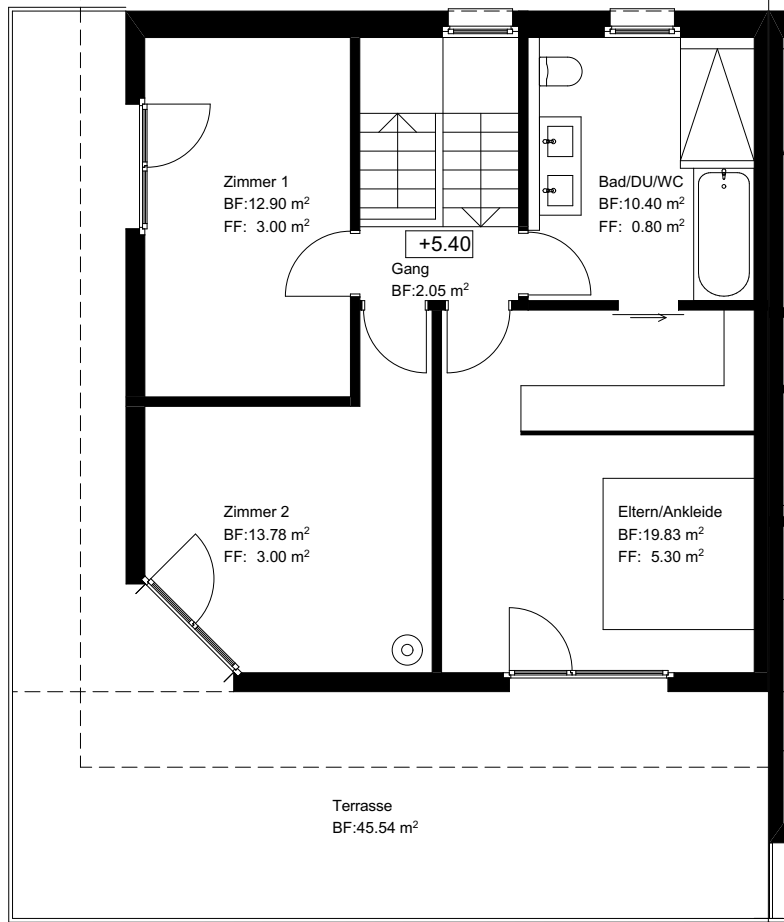
Rupp Architektur + Bautreuhand 9100 Herisau
rupparchitektur@sunrise.ch 071 352 53 10
20.12.2023



7.58

1.42

3.00



6 1/2 Zi-DEFH Nr. 2
BGF 205 m²

1.50

1.42

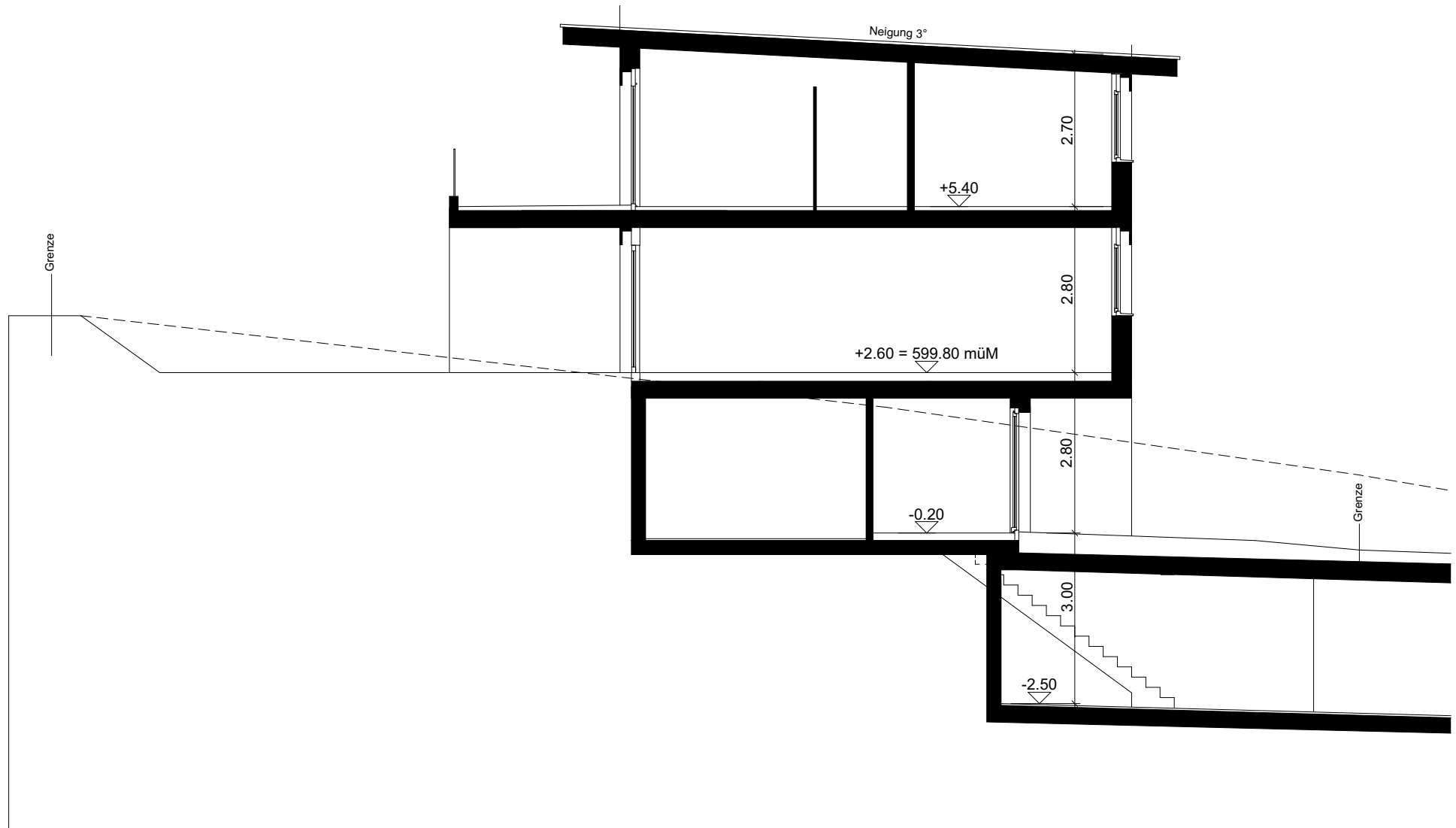
7.08

UeB Kronbergstrasse in Uzwil

Schnitt Haus H 2 1:100

Rupp Architektur + Bautreuhand 9100 Herisau
rupparchitektur@sunrise.ch 071 352 53 10
20.12.2023

HAUS 2





UeB Kronbergstrasse in Uzwil

Westfassade Haus H 2 1:100

Rupp Architektur + Bautreuhand 9100 Herisau
rupparchitektur@sunrise.ch 071 352 53 10
20.12.2023

Westfassade Haus 1 + 2



Nordfassade Haus 2

UeB Kronbergstrasse in Uzwil

Nordfassade Haus H 2 1:100

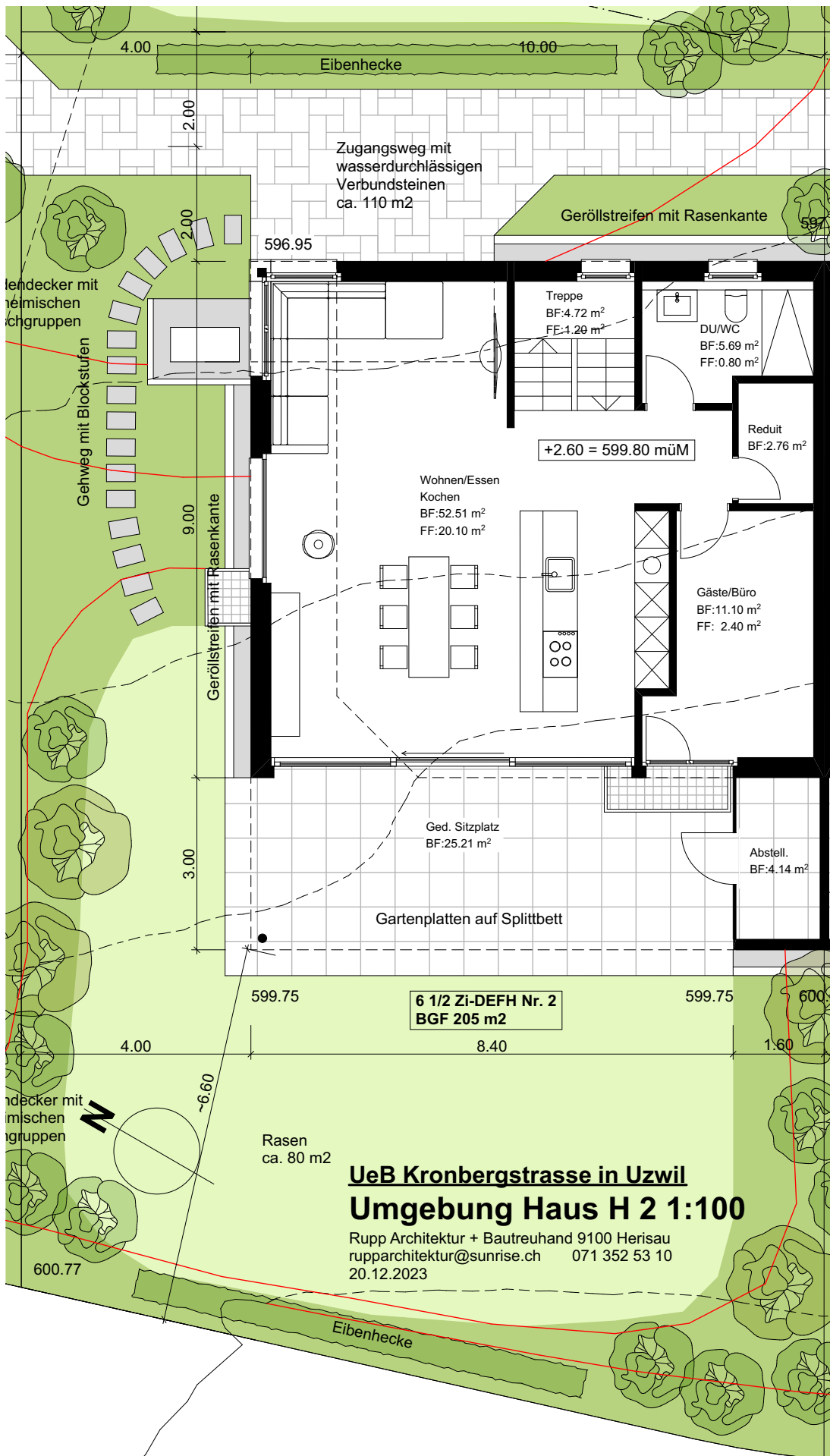
Rupp Architektur + Baureuhand 9100 Herisau
rupparchitektur@sunrise.ch 071 352 53 10
20.12.2023



Ostfassade Haus 1 + 2

UeB Kronbergstrasse in Uzwil
Ostfassade Haus H 2 1:100

Rupp Architektur + Bautreuhand 9100 Herisau
rupparchitektur@sunrise.ch 071 352 53 10
20.12.2023



Zugangsweg mit wasserdurchlässigen Verbundsteinen ca. 110 m²

Geröllstreifen mit Rasenkante

Abdecker mit heimischen Pflanzgruppen

Gehweg mit Blockstufen

Geröllstreifen mit Rasenkante

Wohnen/Essen Kochen
BF: 52.51 m²
FF: 20.10 m²

Treppe
BF: 4.72 m²
FE: 1.20 m²

DU/WC
BF: 5.69 m²
FF: 0.80 m²

Reduit
BF: 2.76 m²

+2.60 = 599.80 müM

Gäste/Büro
BF: 11.10 m²
FF: 2.40 m²

Ged. Sitzplatz
BF: 25.21 m²

Abstell.
BF: 4.14 m²

Gartenplatten auf Splittbett

6 1/2 Zi-DEFH Nr. 2
BGF 205 m²

Rasen
ca. 80 m²

UeB Kronbergstrasse in Uzwil
Umgebung Haus H 2 1:100

Rupp Architektur + Bautreuhand 9100 Herisau
rupparchitektur@sunrise.ch 071 352 53 10
20.12.2023



601.00

UEB KRONBERGSTRASSE IN UZWIL

Baubeschrieb:

Der nachstehende Baubeschrieb beinhaltet nur die aufgeführten Arbeitsgattungen. Abweichungen infolge speziellen Ausbauwünschen der Bauherrschaft/Käuferschaft müssen im Detail neu kalkuliert werden. Als Grundlage für den vorliegenden Baubeschrieb basiert das Bauprojekt vom 18.10.2022.

101 Bestandaufnahme:

Aufnahme des bestehenden Geländezustandes.

102 Baugrunduntersuchung:

Bestehender Baugrund mittels Rammsondierungen untersuchen und Erstellung eines geologischen Gutachtens.

111 Rodungen:

Rodung des gesamten Bau- und Buschwerks inkl. Entsorgung des Schnittgutes.

112 Abbrucharbeiten:

Abbrucharbeiten der bestehenden Gebäude inkl. Entsorgungs- und Deponiegebühren sowie Schadstoffanalyse.

196 Baugeometrie:

Einmessen und Abstecken der Parzellengrenzen und Gebäudeecken.

199 Visierung:

Erstellen der Bauvisiere für die Baueingabe.

201 Erdarbeiten:

Humusabtrag der Bebauungsfläche und Deponie beim Grundstück. Baugrubenaushub ab humusfreiem Boden bis auf Fundamenttiefe, Aushubabfuhr inkl. Deponiegebühren. Hinterfüllung mit Aushubmaterial und erstellen der Rohplanie. Erstellen des frostsicheren Kieskoffers für Vorplatz inkl. Verdichtung und Reinplanie; Grösse und Lage gemäss Umgebungsplan 1:100.

211 Baumeisterarbeiten:

Kanalisation: Kanalisation im Trennsystem mit PE-Rohren und deren Grabarbeiten gemäss Arch. Plan (Baueingabe). Bodenablauf in Wasch- und Inst.raum; Hofsammler für Vorplatzentwässerung sowie Schlammsammler und Retentionsbehälter für Dachwasser und Kontrollschacht für Schmutzwasserleitung. Anschluss der Kanalleitungen an die best. Gemeindekanalisation. Schlammsammler inkl. CNS-Rinne für Tiefgaragenentwässerung. Ausführung der gesamten Kanalisation gemäss örtlichem Reglement.

Eisenbeton: Durchgehende Fundamentplatte und Streifenfundament bis auf Frosttiefe, erdberührte Aussenwände sowie Treppen und Decken in Eisenbeton inkl. Zusatzmittel. Erdbebensicherung mit Eisenbetonelementen. Monobeton in Garage und Nebenräumen.

Maurerarbeiten: Innen- und Aussenwände in Backstein inkl. Mauerfussisolation.

Versetzarbeiten: Liefern und versetzen von Lichtschächten.

Allgem. Bau-
meisterarbeiten: Filtermatten, sämtliche Spitz- und Zuputzarbeiten für Haustechnikinstallationen.

Gerüstungen: Fassadengerüst für Zimmermann, Spengler, Dachdecker und Fassadenbau auf Rohplanie abgestellt.

214 Zimmermannarbeiten:

Pulldach mit Sparrenlage in Fichte Bauklasse II markgetrennt roh nicht sichtbar als OG-Decke. Stirn- und Ortbretter 25 mm stark gehobelt. Wärmedämmung zwischen den Sparren mit 200 mm Steinwolle sowie Querlattung mit 50 mm Steinwollämmung inkl. Dampfbremse verklebt. Nuten-Dachschalung in Fichte 13 mm weiss lackiert an Sparren inkl. Installationslattung montiert. Vordachschalung in Fichte 13 mm weiss lackiert von oben auf sichtbare, gehobelte, weiss lackierte Sparren montiert. Hinterlüftete Dachschalung 24 mm inkl. Lattung 50 mm als Unterlage für Dachabdichtung. Offene Holzverkleidung mit vorvergrauten Rhombuslatten inkl. Lattung und schwarzem Flies bei Aussenabstellräumen.

221.2 Kunststoff-Fenster:

Kunststoff-Fenster weiss mit 3-fach Isolierverglasung mit Wärmeschutzglas. Pro Fensterelement mindestens ein Drehkipplügel. Hebeschiebetüren bei Wohnen/Essen. Einbruchschutz RC2 mit Ecksicherheitsbeschlag inkl. Pilzkopfverriegelung oben und unten sowie Fenstergriffe mit Druckknopf und Anbohrschutz sowie Verbundsicherheitsglas.

221.5 Aussentüren in Metall:

Haustüren mit thermisch getrennten Aluprofilen in RAL Farbton sowie 3-fach Verbundsicherheitsglas für Türflügel und Seitenteil, Motorschloss mit Mehrfachverriegelung inkl. Aussenstange und Innendrücker in CNS (Mega).

221.6 Garagentor/Torantrieb:

Garagenkipptor mit verzinkter Lochblechverkleidung und Gegengewicht, Torantrieb mit Empfänger inkl. 3 Handsender für jeden Eigentümer.

221.7 Aussentüren in Holz:

Rahmentüre mit Alupan-Türblatt gestrichen bei Aussenabstellräumen.

221.9 Metallbaufertigteile:

Zentrale Briefkastenanlage in Alu nach RAL Farbton laut Postnorm für jeden Eigentümer.

222 Spenglerarbeiten:

Sämtliche Spenglerarbeiten bestehend aus halbrunder Dachrinne, Einlaufblechen, Kamin- und Dunstrohreinfassungen sowie Flachdachanschlüssen und Ablaufrohre in Chromstahlblech. Ort- und Stirnbretter mit CNS eingefasst.

224.1 Flachdacharbeiten:

Flachdachabdichtung 2-lagig mit Polymerbitumen-Dichtungsbahn (beschieft) auf Holzschalung (Hausdach) vollflächig verschweisst, auf Beton (Tiefgarage und Terrassen) 1-lagig verschweisst. Drainageschicht mit Trennflies. Terrassenbelag mit Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager (Budgetpreis Fr. 100.00/m²). Grösse und Lage gemäss Bauprojekt-Plänen 1:100.

225.1 Fugenabdichtung:

Abdichtung von Bauteilfugen.

226.2 Aussenisolation:

Aussenisolation mit Hartschaumplatten 200 mm bei allen nicht erdberührten Aussenwänden. Putzmörtel mit Glasseidengewebeeinlage und Aussenverputz 2 mm inkl. Vor- und Deckanstrich. Fensterbänke in Alu bei Brüstungsfenster.

227.1 Äussere Malerarbeiten:

Streichen von sichtbaren Terrassenuntersichten mit Dispersionsfarbe.

228.2 Lamellenstoren:

Verbund-Rafflamellenstoren mit Gummilippen in Standardfarbe einbrennlackiert bei allen Fenstern (ausser Waschküche und Treppen), Alu-Führungsschienen mit schalldämpfender Einlage. Elektromotoren mit Einzelbedienung.

228.3 Sonnenstoren:

Knickarm-Markisen bei Sitzplätzen mit Elektromotor (600 x 300 cm) an Deckenuntersicht montiert.

23 Elektroanlagen:

Hausanschluss mit erdverlegtem Kabel, Verteilung mit Elektrotabelleau in Installationsraum. Leitungen in Nebenräumen AP sonst UP (Wohnräume). Apparateanschlüsse für Waschmaschine/Tumbler, Kochherd, Backofen/Steamer, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank und Dampfabzug. Sämtliche Schalter und Steckdosen gemäss sep. Installationsplan. Vorbereitung für PV-Anlage auf Dach. Gesamte Installation gemäss Vorschriften.

233 Allgemeine Beleuchtungskörper:

Inbegriffen sind die allgemeinen Beleuchtungskörper in Garage, Kellerräumen und Zugang sowie Einbauspots laut Installationsplan.

24 Heizungsanlagen:

Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser mit Luft-Wärmepumpe. Wärmeverteilung mit Bodenheizung in allen Wohnräumen. Heizungssteuerung mit Aussen- und Raumthermostaten.

247.5 Kaminbau:

Cheminéeofen-Kamin in Chromnickelstahl optional als Aufpreis.

25 Sanitäranlagen:

Kalt- und Warmwasserleitungen mit Sanipex-Rohren bis zu den Verbrauchern geführt. Ablaufleitungen ab Kanalisation in HPE zu allen Apparaten und als Entlüftung über Dach geführt. Montage aller Apparate, Armaturen und Garnituren der Grundausstattung komplett betriebsbereit. Sanitärverteilung mit Tropfrinne in Installationsraum. Isolation aller freimontierten Kalt- und Warmwasserleitungen. Elektrische Begleitheizung für Steigleitung bis Badverteiler OG geführt.

251 Sanitär-Apparatelieferung:

Budgetbetrag für Grundausrüstung gemäss separater Liste (exkl. Montage):
Haus 1-3 und 5-7: Fr. 40'000.00

258 Küchenbau:

Küchenbau mit Kunstharz- oder Holzfronten sowie Granitabdeckung (Preisklasse 3). Küchenapparate bestehend aus Hochbackofen/Steamer, Glaskeramikherd, Dampfanzug (Umluft), Chromstahlbecken, Kühlschrank und Geschirrspülmaschine.

Budgetbetrag für Grundausrüstung:
Haus 1-3 und 5-7: Fr. 40'000.00

271 Innere Gipsarbeiten:

Grundputz in allen Wohnräumen zur Aufnahme von Abrieb oder Platten. Fertigputz 1,0 mm in allen Wohnräumen. Weissputzdecke in allen Wohnräumen ausser Obergeschoss. Innenwandisolation mit 120 mm XPS-Dämmung gegen unbeheizte Innenräume. Vorhangschiene VS 57 (2 Stk) in Decke eingelassen (Hobby, Gäste, Wohnen/Essen).

272.2 Schlosserarbeiten:

Staketengeländer pulverbeschichtet mit CNS-Handlauf bei Innentreppen. Ganzglasgeländer mit U-Profilhandlauf in CNS bei Terrassen.

273.0 Innentüren in Holz:

Futerrahmentüren inkl. Röhrenspantürblatt weiss beschichtet in allen Wohnräumen. Kellertüren als Holzrahmentüren zum Streichen inkl. weiss beschichtetem Röhrenspantürblatt; Standardmodell für Drücker- und Schildgarnituren in CNS (Modell Mega). Planetdichtung bei allen Schlafzimmern. Brandschutztüre mit Doppeldichtung und Mehrfach-Sicherheitsschloss bei Haus 5-8 im Sockelgeschoss zur Tiefgarage.

273.1 Einbauten:

Einbauschränk weiss beschichtet für Garderobe. Budget für Grundausrüstung Fr. 4'000.00.

275 Schliessanlage:

Gleichschliessende Kabazylinder (KabaStar) für alle Zugänge und Briefkästen mit sechs Schlüsseln für jedes Haus separat. Gegensprechanlage mit Videokamera und Türöffner für die Hauseingangstüre.

281.0 Unterlagsböden:

Zementunterlagsböden in allen Wohnräumen. Bodenisolation mit 100 mm (PUR) und 22 mm Trittschall im SG und EG sowie 30 mm (Styropor) und 22 mm Trittschall im OG jeweils inkl. Randstreifen.

281.6 / 282.4 Plattenböden/-wände:

Keramische Plattenböden in Gard./Treppe SG, Wohnen/Essen, Küche und Nassräume für Fr. 130.00/m² inkl. notwendigen Kittfugen. Keramische Wandplatten in Nassräume für Fr. 130.00/m² inkl. notwendigen Kittfugen sowie Plattensockel 4 cm hoch (Höhe im Duschenbereich raumhoch; sonst ca. 1.20 hoch).

281.7 Parkettböden:

Parkettböden in allen Schlafzimmern und Treppe OG für Fr. 130.00/m² inkl. notwendigen Kittfugen und Wandsokkel 4 cm hoch weiss beschichtet.

285.1 Innere Malerarbeiten:

Weissputzdecken mit Dispersionsfarbe deckend streichen. Sichtbare Holzflächen inkl. Rahmentüren weiss deckend streichen. Sichtbare Beton- und KS-Flächen mit Dispersionsfarbe deckend streichen. Zementbodenfarbe inkl. Sockel in Nebenräumen. Wände in Tiefgarage mit Dispersionsfarbe weiss streichen.

286 Bauheizung:

Provisorische Bauheizung mit Ölofen oder Warmluftgebläse als Winterbaumassnahme.

287 Baureinigung:

Schlussreinigung des ganzen Hauses für die Übergabe an die Bewohner. Bau-WC während den Ausbauarbeiten.

289 Bauschutt:

Schuttmulden während der Bauzeit und deren Entsorgung.

421 Gartenarbeiten:

Humusieren der Grundstücksfläche ab Deponie beim Grundstück. Bearbeiten der Humusfläche für Pflanz- und Rasenflächen inkl. Rasensaat und ersten Rasenschnitt. Geröllstreifen entlang der Fassade inkl. örtlichen Rasenkannten. Liefern, einbringen und verdichten von frostsicherem Kieskoffer für Gartensitzplätze und Zugangswege. Grösse und Lage gemäss Umgebungsplan 1:100. Pflanzenbudget inkl. Pflanzlohn pro Haus Fr. 10'000.00.

424 Strassen und Plätze:

Verbundsteinbelag (wasserdurchlässig) für max. Fr. 80.00/m² auf frostsicheren Kieskoffer bei Vorplatz, Zugangswege und Parkplätzen. Gartenplatten 50x50 cm für max. Fr. 100.00/m² im Splitt auf frostsicheren Kieskoffer bei Sitzplätzen. Grösse und Lage laut Umgebungsplan 1:100.

45 Erschliessungen:

Hauszuleitungen inkl. Grabarbeiten für Strom, Wasser, Telefon und TV (Aufzählung abschliessend).

511 Bewilligungen:

Inbegriffen sind die Gebühren für die Baubewilligung.

512 Anschlussgebühren:

Inbegriffen sind die Anschlussgebühren für die Strom-, Wasser-, Telefon- und TV-Hausanschlüsse.

513 Schutzraum-Dispensationsgebühr:

Inbegriffen ist die Dispensationsgebühr.

524 Kopien:

Inbegriffen sind sämtliche Plan- und Fotokopien für den reibungslosen Bauablauf.

531 Bauzeitversicherung:

Inbegriffen sind die obligatorische Bauzeitversicherung sowie die Bauherrenhaftpflicht-Versicherung.

591 Architektur-Honorar:

Grundleistungen gemäss SIA-Norm für Vorprojekt, Bauprojekt, Submission, Werk- und Detailpläne, örtliche Bauführung sowie Rechnungswesen und Überwachung der Garantearbeiten.

592 Bauingenieur-Honorar:

Grundleistungen gemäss SIA-Norm für statische Berechnungen der Eisenbetonarbeiten, Armierungs- und Schalungspläne, Eisenlisten und Armierungsabnahme.

593 Elektroplanung:

Grundleistungen gemäss SIA-Norm für Submission und Ausführungsplanung.

594 Haustechnik:

Grundleistungen gemäss SIA-Norm für Energienachweis, Submission und Ausführungsplanung.

596.1 Geotechniker:

Grundleistungen gemäss SIA-Norm für Baugrunduntersuchung.

Schlussbemerkung:

Nicht aufgeführte Arbeitsgattungen oder sonstige Kosten sind im kalkulierten Werkpreis nicht enthalten. Insbesondere sind nicht eingerechnet sämtliche Finanzierungskosten, alle beweglichen Einrichtungsgegenstände sowie spezielle Einbauten. Ebenso nicht eingerechnet sind bauliche Änderungen während der Bauzeit und deren Honorare. Die Bauherrschaft behält sich vor, Änderungen im Baubeschrieb ohne Qualitätsverlust vorzunehmen.

