

Situation

Das projektierte Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier im Portmoos an der Römerstrasse 2 in Port. Die unmittelbare Nähe zum Nidau-Büren Kanal macht die Lage einmalig. Das Mehrfamilienhaus steht auf einem parkähnlichen Grundstück. Die Architektur nimmt auf diese einmalige Situation Bezug. Mit Maisonette- und Geschosswohnungen sind möglichst viele Wohnungen mit direktem Zugang zum wohnungseigenen Garten geplant. Die Grösse des Grundstückes und die kompakte Bauweise ermöglichen eine attraktive Gemeinschaftsgartenfläche mit direktem Ausgang zur Aare.

Die einzelnen Wohnungen – 2 Maisonette-, 2 Geschoss- & 2 Attikawohnungen – sind zweckmässig und individuell gestaltet und verfügen über einen grosszügigen halbprivaten Gartenbereich. Das Gebäude ist als Plusenergiehaus (Minergie A) nach dem Grundsatz konzipiert, dass mit einfachsten Technologien und im Einklang mit der Natur das Gebäude mit Hilfe von erneuerbaren Energien geheizt, gekühlt und gelüftet werden kann.

Das Haus ist bereit für die E-Mobilität und es wird angestrebt, im Sinne eines Carsharings ein gemeinsames E-mobil zu betreiben.

Zeitgemässe Technik orchestriert, dezent im Hintergrund, die Kräfte der Natur und bedient damit die Bedürfnisse von Bewohner und Umwelt!

Das «unicum» eröffnet eine neue Ära im Wohnungsbau und bringt sprichwörtlich «Komfort, e-Mobilität, Energieeffizienz, Ästhetik und Ökologie unter ein Dach!»

Baubeschrieb

1 Vorbereitungsarbeiten

112 Rodung / Abbruch

Vorbereitungsarbeiten für das Neubauprojekt.
Roden des kranken Baubestandes.
Abbruch der bestehenden Liegenschaft.

171 Energiepfähle

Das Gebäude wird mittels Pfählung fundiert, nach Angaben des Geologen / Bauingenieurs. Die Pfähle werden als Energiepfähle ausgebildet, nach Angaben des Fachplaners Energiekonzept.

2 Gebäude

201 Baugrubenaushub

Baugrubenaushub für Gebäude im Grundwasser. Hinterfüllung und Rohplanierung der Umgebung, gem. Umgebungsplan und nach Angaben Ingenieur.

211 Baumeisterarbeiten

Grabarbeiten, Kanalisation im Trennsystem. Tragende Bauteile in Eisenbeton (Recycling-Beton) und Backstein. Kellerzwischenwände in Kalksandstein / Beton. Kellerböden Beton geglättet.

215 Fassadenkonstruktion

Erdgeschoss: Grundmauern: Sichtbeton, zweischalig. Gartenmauern als Schotten: Sichtbeton.
Ab Obergeschoss: hinterlüftete Holzverkleidung aus schweizer Fichten- / Tannenholz, behandelt (z.B. vorvergraut).
Holzdecks auf Balkonen und Terrassen aus Massivholzrost (z.B. getrockneter Esche, silbergrau).

221.0 Fensterbau in Holz / Metall

Erdgeschoss / Obergeschoss: Fenster aus Holz naturbelassen geölt.
Attikageschoss: Fenster aus Holz/Metall
Mit 3-fach Isolierverglasung.
Die Fenster sind als Fenstertüren, Schiebefenster und Festverglasungen mit Lüftungsflügel oder nur als Festverglasung geplant.
Einbruch- & Sicherheitsschutz mit VSG-Glas / RC1, nach den gängigen Normen / Standards.

221.6 Aussentüren und Tore

Eingangsfrente im Erdgeschoss: Holzkonstruktion mit 3-fach Isolierverglasung, analog Fensterfronten EG.
Vordächer über den Aussentüren.

222 / 224 Spengler- und Bedachungsarbeiten

Flachdächer: plastische und elastische Dichtungsbeläge, Schwarzdach.
Terrassen: Massivholzrost (Esche).
Flachdach: Photovoltaik (PV) Paneelen.
Spenglerarbeiten in Kupfer-Titan-Zink vorbewittert.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Verschattungs- / Verdunklungsmöglichkeiten in den Zimmern und wo für den sommerlichen Wärmeschutz erforderlich.
Attikageschoss: zusätzlicher Sonnenschutz auf den Dachterrassen.
Insektenschutz bei Fensterfronten & Lüftungsflügeln möglich, Mehrkosten zu Lasten Käuferschaft.

230 Elektroinstallation

Allgemeine Elektroinstallation mit Verteilung und Zähler im Untergeschoss. Unterverteilung mit Absicherung in der Wohnung.
Energieeffiziente Grundbeleuchtung Allgemein- / Nebenräume und Wohnungen.
Moderne Hausleittechnik (Smart Home), inkl. elektrischer Sonnenschutzantriebe (wo erforderlich).
Sonnerie und Gegensprechanlage.
Vorbereitung Anschluss Ladestation Emobil.
PV-Anlage auf Flachdach und Unterständen.
Installationen und Energiemanagement auf Basis eines ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch).
Netzanschlüsse: Swisscom, Evard.
* Budget individueller Innenausbau:
Wohnung 1.1/1.2/1.3/2.3/3.1:
20'000.00 CHF / WHG
Wohnung 3.2:
15'500.00 CHF / WHG

242 Wärmeerzeugung

Wärmeerzeugung durch Energiepfähle und Wärmepumpe gespeist durch Solaranlage (PV).
Passivkühlung im Sommer.
Maximale Autarkie bei minimalem Fremdenergiebedarf durch optimiertes Energiemanagement (PV Anlage, Batterspeicher, Sonnenschutz und Wettervorhersage).

243 Wärmeverteilung

Wärmedämmtes Verteilungsnetz ab Zentrale.
Wohnungsverteiler für Bodenheizung (TAB-System) mit Wärmezähler und Sicherheitsorganen.
Heizung und Kühlung thermostatisch reguliert.

244 Lüftungsanlage

Bedarfsgesteuerte Komfortlüftung nach Minergie Standard.

249 Übriges

Zertifizierung nach Minergie A.

251 Sanitärapparate

* Budget individueller Innenausbau der Nassräume:

Wohnung 1.1/1.2/1.3/2.3/3.1:

30'000.00 CHF / WHG

Wohnung 3.2:

20'000.00 CHF / WHG

2 Waschmaschinen und Tumbler in allgemeinen Räumen, Abrechnung auf Wohnungszähler.

254 Sanitärleitungen

Wassernetz ab Zentrale bis Kleinverteiler in Chromstahl, gedämmt. Ab Verteiler mit PE-Leitungen. K/WW-Anschlüsse in Reduits der Etagenwohnungen. Wasserzähler. Abwasserleitungen im Bereich der Fallleitungen in geräuscharmen Spezialrohren. Leitungen in Decken werden in PE ausgeführt.

258 Kücheneinrichtungen

* Budget individueller Innenausbau:

Wohnung 1.1/1.2/1.3/2.3/3.1:

60'000.00 CHF / WHG

Wohnung 3.2:

40'000.00 CHF / WHG

261 Aufzug

1 Personenlift behindertengängig (UG - AttG), Nutzlast 630 kg (8 Personen), Lichte Türmass B x H: 0.90 x 2.00 cm.

271 Gipserarbeiten

Individueller Ausbau: Gipsglattstrich (Q3), Schlämmputz, etc. an Wänden und Decken.

* Budget: 35.00 CHF / m2

272 Metallbuarbeiten

Absturzsicherungen in Treppen- und Aussenbereichen. Im Aussenbereich sämtliche Metallteile feuerverzinkt. Briefkastenanlage mit Sonnerie.

273 Schreinerarbeiten

Allgemeine Schreinerarbeiten, Innentüren, Wand-schränke (Raumhoch), Garderobe & Vorhangbretter. Oberfläche matt, lackiert NCS.

* Budget 150 CHF / m2

275 Schliessanlage

Schliessvorrichtung allgemeine Räume und Wohnung.

281.0 Unterlagsböden

Schwimmender Unterlagsboden mit Trittschalldämmung.

281.9 Bodenbeläge allgemein

Individueller Ausbau: Parkett, Überzug geschliffen und geölt, Platten, Spachtelbelag, etc.

* Budget: 150.00 CHF / m2

282 Wandbeläge

Individueller Ausbau: Platten, Spachtelbelag, mineralische Verputze, etc.

* Budget: 120.00 CHF / m2

285 Innere Malerarbeiten

Individueller Ausbau: Malerarbeiten auf Innenwänden, Decken und Stützen.

* Budget: 15.00 CHF / m2

Auf Wänden / Decken gem. Standortplan. Mehrflächen auf Käuferwünsche zusätzlich.

287 Baureinigung

Laufende Reinigung gemäss der Bauphase (Grobreinigung).

Schlussreinigung nach Beenden der Bauarbeiten.

290 Honorare

Sämtliche Honorare für Architekten, Bauingenieur, Geometer, Geologe, Energietechniker, Bauphysiker und Spezial-Ingenieure.

411 Baumeisterarbeiten Umgebung

Gartenmauern, Unterstände, Umgebungsentwässerung.

421 Gärtnerarbeiten

Hartbeläge / Parkplätze: Noch zu definieren (Asphalt, sickerfähig...)

Begrünung und Bepflanzung: Um das Gebäude ist eine parkähnliche Grünfläche (Magerwiese) angelegt mit diversen Sträuchern, Blumen & Solitär-bäumen.

Es besteht die Möglichkeit einer allgemeinen Möblierung der Aufenthaltsfläche, wie z.B. Sitzbänke, Tisch und Feuerstelle, Spielplatzeinrichtung, SIA 318.

430 Elektroarbeiten Umgebung

Energieeffiziente Umgebungsbeleuchtung.

5 Baunebenkosten

Baubewilligungskosten, Anschlussgebühren, Abwasser, Wasser, Elektro und Medien, Versicherungen.

Bauzeit-, Bauwesen- und Haftpflichtversicherungen. Bauzinsen während der Bauzeit.

Energiekosten während der Bauzeit.

Allgemein:

*Budgetbeträge sind in CHF / m2 inkl. allen Nebenarbeiten und inkl. MWST, Stand 2020.

Im Kaufpreis sind maximal 30 Stunden Planerleistungen für Änderungen pauschal inkludiert (Stundenansatz CHF 125.00 exkl. MWST).

Alle Handwerker und Unternehmer unterstellen sich SIA 118.

Wenn Baudienstleistungen ausserhalb des Kaufvertrages erfolgen, werden die daraus resultierenden Mehr- oder Minderkosten und die notwendigen Honorare individuell in Rechnung gestellt, resp. gutgeschrieben. Vereinbarungen werden im Voraus und in schriftlicher Form getroffen.

Bruttowohnflächen

WHG 1.1	151.2 m2
WHG 1.2	151.2 m2
WHG 1.3	132.3 m2
WHG 2.3	126.0 m2
WHG 3.1	121.3 m2
WHG 3.2	101.7 m2