

BAUBESCHRIEB

Bereinigte Fassung vom 6. August 2009 – Erstellt Thomas Killer co. Killer & Partner AG 5614 Sarmenstorf / AG

Objekt: Terrassenhaus mit 3 Wohnungen
Einstellhalle
6287 Aesch LU

Bauherr: Immo Seetal AG
Bösch 37
6331 Hünenberg

Architekt: Killer & Partner AG
Rigiweg 22
5614 Sarmenstorf

Inhaltsverzeichnis

1	Genereller Baubeschrieb	3
2	Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb	23
3	Budgetliste	27

1	GENERELLER BAUBESCHRIEB
----------	--------------------------------

0 GRUNDSTÜCK

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

101 Bestandesaufnahmen
Bestandesaufnahmen des Baugeländes und sämtlicher Werkleitungen. Wenn notwendig Bestandesaufnahmen der Nachbargebäude und an das Grundstück angrenzender Strassen.

102 Baugrunduntersuchungen
Allenfalls notwendige Baugrunduntersuchungen und Sondierungen je nach Ingenieur und statischen Anforderungen.

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

111 Rodungen
Abräumen des gesamten Baugeländes, Fällen von Bäumen und entfernen von Sträuchern inkl. entfernen von Wurzelstöcken und dergleichen sowie Mähen der Grasflächen.

112 Abbruch des bestehenden Gebäudes inkl. Leitungsrückbauten

12 Sicherungen, Provisorien

121 Sicherungen vorhandener Anlagen
Sicherung von bestehenden Leitungen, Nachbargebäuden sowie das Erstellen von Provisorien

13 Baustelleneinrichtungen

131 Abschränkungen
Den Vorschriften entsprechende Bauwandabschränkungen inkl. notwendigen Türen, Absperrungen und dergleichen.

132 Zufahrten und Plätze
Kofferungen, Einkiesen von Lager und Parkplätzen sowie den nötigen Zufahrten.

- 135 **Provisorische Installationen**
Alle für den Baubetrieb notwendigen Installationen wie:
Baustrom, Bauwasser, Bauabwasser, Gebäudeheizung, Bauaustrocknung und dergleichen.

- 136 **Kosten für Energie, Bauwasser, Heizung und dgl.**
Energiekosten für die Bauzeit für Baustrom, Bauwasser, Bauabwasser, Gebäudeheizung und Gebäudeaustrocknung etc.

- 137 **Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen**
Erstellen von provisorischen Abschlüssen und Abdeckungen soweit notwendig. Provisorische abschliessbare Hauseingangstüren sowie je 1 abschliessbarer Raum für Installateure.

- 138 **Schuttmulden und Grobreinigung**
Sperrgut – und Bauschuttmulden inkl. Deponiegebühren während der Bauphase.
Grobbauereinigung der ganzen Baustelle.

- 139 **Winterbaumassnahmen**
Zuschlagsstoffe für den Beton, Bauheizungen und ähnliche Massnahmen.

- 15 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen**

- 151 **Erdarbeiten**
Erd- und Grabarbeiten für sämtliche Werkleitungen.

- 152 **Kanalisationsleitungen**
Kanalisationsanschluss an öffentlichem Leitungsnetz gemäss Vorschrift der Gemeindewerke.

- 153 **Elektroleitungen (inkl. Fernseh- und Telefonleitungen)**
Elektroanschluss an öffentlichem Leitungsnetz gemäss Vorschrift der Gemeindewerke.

- 155 **Sanitärleitungen**
Wasseranschluss an öffentlichem Leitungsnetz gemäss Vorschrift der Gemeindewerke.

- 17 Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Wasserhaltung**

- 172 **Baugrubenabschlüsse**
Baugrubensicherung nach Angabe Bauingenieur nach Erfordernis. Normale Böschungen.

- 176 **Wasserhaltung**
Notwendige Massnahmen für das Ableiten des Hang- und Meteorwassers während der Bauzeit. Behandlung, Ableiten des Baustellenwassers in die Kanalisation inkl. Bewilligungen und Abwassergebühren.

2 GEBÄUDE

Standardausbauten:

Im nachfolgenden Beschrieb ist der Grundausbau beschrieben. Der Standardausbau bildet die Grundlage für den Kaufpreis.

Die Käufer haben die Möglichkeit (je nach Baufortschritt) die optionalen Elemente im Rahmen der Budgetposten oder entsprechende Mehr- oder Minderpreise zu variieren.

20 Baugrube

201 Baugrubenaushub, Hinterfüllung

Abtragen der Humusschicht inkl. Abfuhr, teilweise Deponie auf dem Bauareal zur späteren Wiederverwendung für die Gartenanlage.

Maschineller Aushub der Baugrube, verschiedene Höhen, teilweise Fundamentschlitz nach Angabe Bauingenieur. Abfuhr des Materials in Unternehmer- sowie Baustellendeponie zur Wiederverwendung.

Entwässerung der Baugrube von Oberflächenwasser.

Falls notwendig Materialersatz, damit die Tragfähigkeit der Unterschicht gewährleistet ist.

Erstellen der Magerbetonsohle als Sauberkeitsschicht.

Hinterfüllungs- und Auffüllarbeiten schichtweise, gewalzt, mit geeignetem Material.

Geröllriegel unter Fundamenten.

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

Baustelleneinrichtung:

Komplette Baustelleneinrichtung erstellen: Installationsplätze, sämtliche Maschinen, Kräne, Geräte, Baracken, Elektro- und Sanitäreinrichtungen für Baumeister sowie für Drittunternehmer bis Rohbauende resp. Bauvollendung. Erstellen von Anschlüssen, Betriebskosten, Bauwasser und Baustrom.

Gerüste:

Sämtliche notwendigen Gerüste für den Rohbau und Ausbau inkl. notwendiger Schutzgeländer und Liftschachtgerüste nach örtlichen Vorschriften und Normen. Unterhalt während der Bauzeit.

Baumeisteraushub:

Aushub von Kanalisationsleitungen, Schächten, Fundamenten, Aushub Liftunterfahrten, Medienleitungen, Vertiefungen, inkl. seitlichem Deponieren des Aushubmaterials und Wiedereinfüllen. Auflad und Abtransport von überschüssigem Material auf Unternehmendeponie.

Kanalisation innerhalb / ausserhalb Gebäude:

Erstellen der Kanalisationsanlage gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt und nach den behördlichen Vorschriften und Richtlinien. Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Vor Objektübergabe an die Bauherrschaft werden sämtliche Kanalisationsleitungen bis Anschluss an die öffentliche Kanalisation gespült.

Beton- und Stahlbetonarbeiten:

Ausführung und Dimensionierung nach statischen Berechnungen des Bauingenieurs (Nutzungsvereinbarung).

Wasserdichtheitskonzept gemäss Bauingenieur.

Aufbau der Konstruktionen; wärme- und schalltechnische Massnahmen nach bauphysikalischen Anforderungen.

Gebäude:

Bodenplatten in Stahlbeton, auf Magerbetonsohle erstellt. Kelleraussenwände in Stahlbeton, Schalungstyp 2.

Innenwände, Stützen, wenn statisch sowie schalltechnisch erforderlich in Stahlbeton, Schalungstyp 2.

Geschossdecken in Stahlbeton nach Angaben Baustatiker und Akustiker Schalungstyp 2.

Balkonplatten in Stahlbeton mit wärmegeädmmtem Kragplattenanschluss abgetrennt.

Einstellhallen:

Bodenplatte, Aussenwände sowie Decken in Stahlbeton, Schalungstyp 2.

Betonboden/Decken im Gefälle, Betonpfeiler ev. in Schleuderbeton vorfabriziert.

Rampenwände. Deckenuntersicht gegen beheizte Räume evtl. mit Schichtex (Zementgebundene Wärmedämmplatte).

Treppen:

Ortbeton Schalungstyp 2 oder Fertigelemente aus Kunststein

Stützen:

In den Wohnräumen teilweise Beton- oder Stahlstützen.

Diverse:

Notwendige Stahlbetonarbeiten für Stützmauern, Brüstungen und Umgebungsanpassungen.

Allgemeine Maurerarbeiten:

Kellermauerwerk, Garagen, Einstellhalle

Kalksandsteinmauerwerk, vollfugig gemauert, unverputzt, inkl. Trennlage gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Aufbringen von Feuchtigkeitsisolierungen (wo notwendig) auf betonierte Aussenwände unter Terrain und versetzten von Sickerplatten oder Drainagefolie ab Bodenplatte bis ca. 10 cm unter Terrain, inkl. Geröllpackung, teilweise Perimeterdämmung.

Fassadenmauerwerk:

Backsteinmauerwerk BN 15 cm stark oder aus statischen Anforderungen in Beton.

Erd – und Obergeschosse

Tragende Wände aus Backstein oder nach statischen Anforderungen in Beton.

Backsteinmauerwerk 10 bis 17.5 cm stark, auf Schalldämmlager, wo erforderlich.

Zimmertrennwände aus Backstein 10 bis 15 cm stark.

Treppenhaus aussen

Konstruktion nach Angabe von Bauingenieur und Bauphysiker.

Liftwände aussen

Aufbau 1-schalig in Beton , eventuell vorfabrizierte Betonelemente.

Versetzarbeiten, Nebenarbeiten zu Maurerarbeiten:

- Versetzen von vorfabrizierten Betonelementen sofern nicht in Ortbeton ausgeführt.
- Versetzen von Beton- oder Stahlstützen.
- Einmauern von Bade- und Duschewannen.
- Versetzen von Stahltonstürzen, Betonstürzen.
- Spitz- und Zuputzarbeiten von Aussparungen und Schlitzten.
- Einlagen von Wärmedämmungen in Keller- und Garagendecken wo notwendig .
- Erstellen von Zementüberzügen in Technikräumen und wasserdichte Überzüge bei Liftunterfahrten.
- Aufbringen von Wärmedämmungen/Feuchtigkeitsisolierung auf erdberührte Aussenwände der Gebäude, Perimeterdämmung mit Noppenfolie.
- Erstellen von Vormauerungen in den Nasszellen.
- Erstellen und Zumauern von Installationsschächten.

- Versetzen von Lichtschachtelementen, inkl. Geröllbett und verschraubten Gitterrosten.
- Teilweise Hinterfüllungen mit Geröll.
- Erstellen von Betonsöckeln in Kellerräumen wo notwendig.
- Provisorische Handwerker Magazine einrichten.

212 Montagebau in Beton

Liefern von vorfabrizierten Stützen, Treppen- und Liftelementen, aus armiertem Beton, sofern nicht in Ortbeton ausgeführt.

213 Montagebau in Stahl

Liefern von Stahlstützen, sofern nicht in Ortbeton ausgeführt.

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.1 Fenster aus Holz - Metall

Lage und Einteilung gemäss Fassadenplan Architekt.

Holzfenster und Fenstertüren mit äusserer Metall – Flügelabdeckung einbrennlackiert.

Farbe gemäss Farbkonzept weiss oder grau / anthrazit oder ähnl.

Beschläge:

Eindrehbänder (Anzahl je nach Flügelgrössen) oder Drehkippsbeschläge, verdeckter

Stangenverschluss mit Einhebelgetriebe, Griff in Weissbronze, fester Flügel mit Band- und

Lappenverschraubungen. Rahmenwetterschenkel mit Regendichtungsschienen in Leichtmetall.

Verglasung:

Isolier-Wärmeschutzverglasung zweifach mit Gasfüllung, U-Wert 0.9

Öffnungsart:

Gemäss Plänen Architekt, pro Raum mindestens ein Dreh-Kippflügel.

Kellerfenster:

In Leibung oder als Blendrahmen angeschlagen. Fenster aus Holz oder Kunststoff,

Ver

glasung ohne spez. Anforderungen an die Bauphysik und Sicherheit.

221.7 Garagentor aus Kunststoff

Sektionaltor mit Öffnungsautomatik inkl. kompletter Steuerung, Metallrahmenkonstruktion feuerverzinkt, Lüftungsöffnungen für Frischluftzufuhr, Schlüsselschalter aussen.

Je eine Funk-Fernbedienung pro Parkplatz.

222 Spenglerarbeiten

Sämtliche Einfassungen, Rinnenbleche, An- und Abschlussbleche, Brüstungsabdeckungen, Kronenbleche, Dunst- und Abluftrohren sowie Kaminhüte in CNS, Sockelrohre in Kunststoff.

223 Blitzschutz

Gemäss behördlichen Vorschriften, sofern notwendig.

224 Bedachungsarbeiten

224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge

Flachdachabdichtung (nicht begehrbar)

Nicht begehrbares Flachdach Attika, Aufbau von unten nach oben:

- Betondecke im Gefälle betoniert, sauber abtalschiert
- Dampfsperre bituminös
- Wärmedämmung gemäss bewilligtem Energienachweis
- Wasserisolation aus bituminösen Abdichtungsbahnen, 2-lagig, wurzelfest
- Trennlage aus Gummischrotmatte (Trittschall)
- Vlies
- Schutzschicht bestehend aus Rundkies und extensiver Begrünung

Flachdachabdichtung (begehrbar):

Terrassen und begehrbares Flachdach, Aufbau von unten nach oben:

- Betondecke im Gefälle betoniert, sauber abtalschiert
- Dampfsperre bituminös
- Wärmedämmung gemäss bewilligtem Energienachweis
- Wasserisolation aus bituminösen Abdichtungsbahnen, 2-lagig, wurzelfest
- Trennlage aus Gummischrotmatte (Trittschall)
- Vlies
- Granitplatten in zementgebundenes Splittbett verlegt
- Balkone mit Bitumen oder Flüssigkunststoff abgedichtet, Entwässerung mittels Speiern oder eingelegten Bodenabläufen

Unterterrain-Abdichtung Garage + Sitzplätze:

Aufbau von unten nach oben:

- Wasserdichte Betondecke
- Wasserisolation aus bituminösen Abdichtungsbahnen, 1-lagig wurzelfest
- Geröll, Vlies, Auffüllmaterial / Humus oder Unterbau für Gehbeläge
- Gehbeläge aus Zementplatten oder Begrünung (in BKP 4)

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

Abisolieren von konstruktiv getrennten Bauteilen an den Aussenseiten mit dauerelastischem, wasserdichtem 2-Komponentenkitt. Abfugen getrennter Bauteile und Übergänge Boden/Wände in den Nasszellen.

225.2 Spezielle Dämmungen

Der Schutz gegen Luft- und Körperschallübertragung im Gebäude, insbesondere von haustechnischen Anlagen, sowie der Immissionen von aussen her, ist mit entsprechenden konstruktiven Massnahmen gemäss behördlich bewilligtem Schallschutzkonzept Akustiker, vorgesehen. Alle Maschinen und Apparate bzw. deren Standort sind nach Bedarf gegen Luft- und Körperschallübertragungen im Sinne der gültigen SIA-Norm 181 (Ausgabe 2006) isoliert.

Thermische Massnahmen

Die Gebäudehülle wird nach behördlichen Vorschriften (Wärmedämmnachweis) abisoliert. Die Einstellgarage und Kellerräume bleiben unbeheizt. Die Decken und Wände von unbeheizten gegen beheizte Räume werden vorschriftgemäss gedämmt.

225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen

Feuchtigkeitsisolation in den erdberührten Räumen (beheizt), vollflächig auf Betonboden aufgebracht (z.B. Robit 2-lagig oder VA4), zur Aufnahme des Unterlagsbodens mit Wärmedämmung, Bodenheizung und Bodenbelag. Abdichten von Bauteilen mit

Dichtungsbändern und Kittfugen usw. Feuchtigkeitsabdichtungen nach Angabe des Bauphysikers und Nutzungsvereinbarung des Bauingenieurs.

- 225.4 Brandschutzverkleidungen
Brandschutzabschottungen und Feuerschutzisolierungen nach kommunalen und kantonalen Vorschrift.

226 Fassadenputze

226.2 Aussenwärmedämmung

Verputztes Aussenwärmedämmsystem nach Systemhalter (Lieferant).

Aussenwärmdämmungs-Aufbau mit bewährtem Dämmsystem. Schichtaufbau von innen nach aussen (gemäss Wärmedämmnachweisen nach SIA 380/1) bestehend aus:

- Kleber
- Wärmedämmplatten geklebt. Dämmdicke gemäss behördlich bewilligtem energetischen Wärmedämmnachweis.
- Gewebeeinbettung, mineralischer Grundputz, Schichtstärke 4 – 6 mm
- Deckputz (mineralischer Herkunft) Silikonharzputz, Naturweiss Körnung 3 mm

System, Material- und Farbmuster werden vor der Ausführung in Absprache mit den Behörden bestimmt.

Aussenwand-Dämmung im Untergeschoss, Perimeterdämmung, aus Polystyrol XPS extrudiert. Aussenwand-Dämmung im Untergeschoss, nur bei allfällig beheizten Untergeschossräumen, ab oberkant Fundamentplatte bis unter verputzte Aussenwärmedämmung geführt, bzw. bei unbeheizten Räumen, unter die Terrainoberfläche geführt.

227 Äussere Oberflächenbehandlungen

227.1 Äussere Malerarbeiten:

1 x Betonlasur auf Balkonuntersichten und eventuell Betonelementen.
Farbton gemäss Fassadenkonzept Architekt.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

228.2 Lamellenstoren

Alle Fenster in den Wohngeschossen mit Metallverbund- Raffstoren (Lamellen 90/70 mm, mit Dichtungslippen) in Normausführung. Montage in Hohlsturz.

Farbton aus Unternehmerkollektion. Alle Fenster – und Fensterfronten elektrisch bedienbar.

228.3 Sonnenstoren

Pro Wohneinheit eine Knickarm-Stoffsonnenstore. Bedienung elektrisch. Mit Acrylstoff gemäss Standardkollektion, ohne Volant. Länge 4.0 m – Ausladung 2.50 m.

23 Elektroanlagen

231 Apparate Starkstrom

Hochspannungsanlage:

Werkerschliessung durch EW ab Trafostation zu den Hauptverteilungen in den einzelnen Häusern.

Niederspannungshauptverteilung, Messungen:
Hauptverteilungen mit Messeinrichtungen sowie Abgängen für Allgemeinverbraucher und Unterverteilungen.

Unterverteilungen:
Wohnungsverteiler mit allen nötigen Sicherungen und Steuerelementen für die Elektroanlagen in der ganzen Wohnung / im ganzen Haus.
Die Unterverteilung ist wo möglich in einem Schrankelement oder, wo vorhanden, in einem Technikraum eingebaut. Die Abgänge für die Garagen/Einstellhallen und die Umgebungsbeleuchtung werden in den Unterverteilungen platziert.

232 Starkstrominstallationen

Erdung, Potentialausgleich:
Erstellen der Fundamenterdung und des Potentialausgleichs gemäss den Anforderungen der Niederspannungsinstallationsverordnung.
Haupt- und Steigleitungen:
Die Erschliessung der Unterverteilungen erfolgt mittels Rohren und Trassen.

Lichtinstallationen:
Die Installation erfolgt Unterputz, mit Ausnahme von Wandleitungen in den Untergeschossen (Nebenräume Aufputz).
Treppenhäuser:
Notwendige Anzahl Deckenanschlüsse und Bewegungsmelder.

Tiefgaragen:
Komplette Beleuchtungsinstallation mit Fluoreszenzleuchten, einfache Balkenleuchten, ca. 200 Lux, inkl. Not- und Fluchtwegbeleuchtung.

Technik, Keller- und Bastelräume:
Komplette Beleuchtungsinstallation mit Deckenleuchte und ein Schalter mit Steckdose bei Türe.

Vorplatz (UG):
Deckenlampenstellen inkl. Leuchten und Bewegungsmelder.

Treppenhaus:
Komplett installiert mit Decken- und / oder Einbauleuchten nach Konzept Elektroingenieur.
Lichtsteuerung mit Bewegungsmelder.

Sitzplatz / Terrasse / Balkon:
1 Steckdose spritzwassergeschützt
4 Decken- bzw. Wandanschlüsse

Umgebungsbeleuchtung:
Aussenbeleuchtung als Ergänzung zur öffentlichen Beleuchtung an den privaten Wegen wo notwendig. Gemäss Umgebungsgestaltung. Steuerung mit Lichtsensor und/oder Bewegungsmeldern.

Entrée:
Total 4 Einbauspots in Decke.
Lichttaster Ein/Aus, 1 - 2 Stück, 1 Schaltkreis
Steckdosen 3-fach 230 V, 1 - 2 Stück
Innensprechstelle Gegensprechanlage.

Vorraum / Gang :

Total 5 Einbauspots in Decke.
Lichttaster Ein/Aus, 2 Stück, 1 Schaltkreis
Steckdosen 3-fach 230 V, 1 - 2 Stück

Zimmer und Eltern :
Lampenstelle in Decke, je 1 Stück
Lichtschalter Ein/Aus mit Steckdose bei Tür, 2 Schaltkreise
2 Steckdosen 3-fach, 1 x geschaltet 230 V – Eltern 3 Stück
Steckdose TT + TV, 1 Stück

Ankleide :
Total 2 Einbauspots in Decke.
Lichttaster Ein/Aus, 2 Stück, 1 Schaltkreis
Steckdosen 1- fach 230 V, 2 Stück bei Schaltern

Wohnen / Essen:
12 Einbauspots in Decke
1 – 2 Lichttaster Ein/Aus, total 3 Schaltkreise
3 Steckdosen 3-fach, 2 x geschaltet 230 V
Steckdose TT + TV, 1 Stück

Küche:
4 Einbauspots in Decke.
Lichttaster Ein/Aus mit Steckdose bei Tür, 1 Schaltkreis
2 Steckdosen 3-fach 230 V.
Anschlüsse für:
Kühlschrank
Geschirrwashmaschine
Kochfeld
Dampfabzug
Backofen
Mikrowelle
Unterbaubeleuchtung (Lieferung durch Küchenbauer)

Fitness / Sauna :
3 Lampenstellen in Decke Einbauspots
Lichttaster Ein/Aus mit Steckdose bei Türe, 1 Schaltkreis
Anschluss Sauna
1 Steckdose 3-fach 230 V

DU / WC :
Spiegelschrank mit Beleuchtung und Steckdose 3-fach (Lieferung Sanitär-Installateur).
2 Einbauspots in Decke
Lichtschalter Ein/Aus, Abluftsteuerung gemäss Lüftungskonzept.

Waschen :
Spiegelschrank mit Beleuchtung und Steckdose 3-fach (Lieferung Sanitär-Installateur).
1 Fluoreszenzanschluss in Decke
Lichtschalter Ein/Aus, Abluftsteuerung gemäss Lüftungskonzept.
Wasch – Trochenturm Anschluss WM und umbler

Bad :
Spiegelschrank mit Beleuchtung und Steckdose 3-fach (Lieferung Sanitär-Installateur).
3 Einbauspots in Decke
Lichtschalter Ein/Aus, Abluftsteuerung gemäss Lüftungskonzept.

Kraftinstallation:

Komplette Kraftinstallation in den „allgemeinen Räumen“ und in den Wohnungen.
Die Installation erfolgt Unterputz, mit Ausnahme der Elektroinstallationen in den Untergeschossen (Aufputz).

Allgemeine Installationen:

Einspeisung ab Hauptverteilung oder Allgemein-Unterverteilung.

Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsanlagen:

Zuleitungsinstallationen auf Ventilatoren, Ventile, Thermostaten, Fühler etc.

Die Installationen erfolgen in Rohren, Kanälen.

Aufzugs-Anlagen:

Zuleitungs-Installationen auf Liftanlagen.

Garagen:

Komplette Installation für Exitbeleuchtung

Komplette Installationen für Garagentore.

Wohnungen:

Installationen ab Wohnungsverteiler für die Küchenapparate, Waschmaschinen und Trockner.

Wärmemessung:

Die Heizenergie wird pro Wohneinheit erfasst .

Warmwasserverbrauch mittels eigenem Boiler pro Wohnung – 400 liter Nenninhalt

233 **Leuchten- und Lampenlieferung:**
Abstell- / Technikräume, Tiefgarage, Keller:
Fluoreszenzleuchte

Umgebung:

Wegbeleuchtung gemäss Architekt

Sitzplatz / Balkon / Terrasse:

Deckenleuchten gemäss Elektroprojekt

Wohnungen:

Nassräume:

Spiegelschrankbeleuchtung in Lieferung sanitäre Apparate enthalten.

Entrée, Vorraum , Gang, Küchen, Wohnen – Essen Einbauleuchten gemäss Beschrieb

Zimmer und Eltern : Deckenanschlüsse

Treppenhäuser:

Decken- und/oder Einbauleuchten bzw. Wandlampen.

236 **Schwachstrominstallationen:**
Allgemein: Amtsleitung für das Lifttelefon.

TV / Radio / Telefon:

Anschlüsse in allen Räumen mit Kabelfernsehsignal und ISDN-Telefonsignal.

Ruf- und Sprechanlage:

Die Gegensprechanlage befindet sich bei dem Hauszugang oder bei der Briefkastenanlage.

Pro Wohnung wird eine Innensprechstelle eingebaut. Vor der Wohnungseingangstüre ist ein Sonneriedrucker montiert.

238 **Bauprovisorium:**

Provisorische Installation für Beleuchtung sowie Baustrom- und Steckdosenverteiler während der Bauzeit.

24 Heizungsanlage

242 Wärmeerzeugung

Energieerzeugung mit Erdsondenheizung für Bodenheizung und Warmwasseraufbereitung Evtl. Warmwasser separat elektrisch aufheizbar. Die definitive Ausführung wird geprüft und während der Bauphase entschieden.

243 Wärmeverteilung

Raumlufttemperatur bei einer Aussenlufttemperatur von - 7 C

Nasszellen 22 C

Entrée, Fitness / Sauna, Vorraum , Gang , Küche, Wohnen/Essen,
Zimmer, Eltern , Ankleide , Waschen 20 C

Übrige Räume unbeheizt

Die Raumheizung erfolgt ausschliesslich über eine Bodenheizung. Die Bodenheizungsverteiler befinden sich jeweils im Wohnungsbereich und sind mit den notwendigen Abstellungen, Regel- und Regulierventilen ausgerüstet. Alle Heizkreise sind separat abstell- und regulierbar.

Die Wohnräume werden über einen elektrischen Raumthermostaten reguliert. Ausführung der Bodendämmungen gemäss Angabe Bauphysiker. Schneiden der Stellstreifen durch Heizungsinstallateur.

Jede der drei Wohneinheiten hat eine eigene Erdsonde und einen eigenen Wämetauscher Der Energieverbrauch ist jeweils pro Wohnung separat.

244 Lüftungsanlagen

Wohnungen:

Alle gefangenen Bäder, Duschen, Toiletten und Technikräume werden mit Einzelventilatoren entlüftet, Steuerung über separaten Schalter inkl. Waschen.

Garagen:

Die Garage wird nach den einschlägigen Richtlinien belüftet .

Küche:

Die Dampfabzugshauben in den Küchen werden an die Fassade entlüftet.

247 Spezialanlagen

247.5 Kaminanlagen

Kaminanlagen nur für das optional erhältliche Cheminée oder den Schwedenofen im Attikageschoss . Kamin über Dach geführt (gemäss Buwal-Vorschrift).

247.8 Zuluft Cheminéeanlagen oder Schwedenofen Attika

Für das optional erhältliche Cheminée oder den Schwedenofen im Attikageschoss, wird nach Bedarf die Frischluftzufuhrleitung in der Betondecke eingebaut.

25 Sanitäre Anlagen

250 Sanitäranlagen

Nasszellen:

Sämtliche Apparate in weisser Farbe. Schallgedämmte Montage der Apparate.

Apparateanzahl und Budgetpreise gemäss Wohnungstyp und Budgetliste.

Der Lieferant wird nach Arbeitsvergabe bekannt gegeben.

Whirlpools:

Der Einbau von Whirlpools ist aus schalltechnischen und statischen Gründen nicht zu empfehlen, d.h. nur mit speziellen Schallschutzmassnahmen und „leisen“ Whirlpool-Antrieben möglich.

Budgetbeträge brutto pro Wohneinheit:

Siehe Liste Budgetpositionen.

Küchen:

Ablaufgarnitur 2-teilig Geberit, Eckventil Messing, Doppelventil für Geschirrwashmaschine.

Spültischbatterie in bauseitiger Küchenlieferung enthalten.

252 Spezielle Sanitärapparate

253 Waschraum/Wohnung:

Waschmaschine und Wäschetrockner-Turm.

Budgetbetrag siehe Budgetliste.

Der Lieferant wird nach Arbeitsvergabe bekannt gegeben.

Pro Terrasse und Gartensitzplatz:

Ein Schlauchventil ab Wohnungsverteilung, reduzierter Druck

(Lieferung in Budgetbetrag BKP 250 enthalten).

Tiefgarage (Allgemeiner Teil):

Ein Schlauchventil, frostsicher, mit Netzdruck

254 Sanitärleitungen

Kaltwasserversorgung:

Kaltwasserleitungen an der werkseitigen Zuleitung innerhalb der Gebäude abgenommen und über eine Verteilbatterie zu allen Verbrauchern geführt.

Kaltwasser wird nicht separat gezählt / gemessen.

Warmwasserleitungen:

Warmwasserleitungen am heizungsseitigen Wassererwärmer (Boiler) abgenommen, zu den Verbrauchern und von dort als Zirkulation zurück zum Wassererwärmer geführt.

Ausführung der Leitungen gemäss Regelwerk in Chromstahlrohren, den Vorschriften entsprechend gedämmt, bis zu den Verteilern in den Wohneinheiten und von hier in PEX-Rohren bis zu den Sanitärapparaten.

Schmutzwasserleitungen:

An den bauseitigen Kanalisationsanschlüssen im Untergeschoss angeschlossen, zu allen Apparaten und als Entlüftung über Dach geführt.

Ausführung der Leitungen gemäss Norm in PE-Rohren.

Regenwasserleitungen:

An den bauseitigen Kanalisationsanschlüssen im Untergeschoss angeschlossen zu Dachwasser- und/oder zu den Terrassen- Balkoneinläufen oder Einlaufrinnen geführt.

Dämmungen Sanitärinstallationen:

Die erforderlichen Dämmungen werden gemäss der kantonalen Energieverordnung und der Brandschutzrichtlinien ausgeführt.
Konzepte gemäss HLKS-Ingenieur oder Bauphysiker und behördlichen Vorschriften.

258 Kücheneinrichtungen

Budget für gesamte Küche. Möbeleinteilung und Beschrieb gemäss separatem Küchenplan, inkl. Granitablage (Preisklasse 4), Rückwand Plattenschild (Glas oder Spiegel, Spültisch-mischer und aller Nebenarbeiten wie Schallschutzmassnahmen, Kittfugen und dgl.
Der Küchenlieferant wird nach Vergabe bekannt gegeben.

Budgetbeträge brutto pro Wohneinheit:
Siehe Liste Budgetpositionen.

26 Transportanlagen

261 Aufzüge

Norm-Personenaufzug, rollstuhlgängig.

Tragkraft:	ca. 720 kg, 8 Personen
Fahrtgeschwindigkeit:	ca. 1.00 m/s mit automatischer Feinabstellung.
Förderhöhe:	ca. 11.50 m
Haltestellen:	4 Haltestellen
Steuerungsart:	Mikroprozessor-Steuerung mit Brandfall-Steuerung

Teleskoptüren 2-teilig, 80 cm breit, in Chromstahl
Kabinausstattung nach Ausstattungskonzept Architekt
Notrufsystem gemäss Vorschriften

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

Verputzarbeiten innen:

DU / WC, Bad / WC:
Wände mit Grundputz zur Aufnahme von keramischen Platten.
Restliche Wände mit Weissputz zum Streichen.
Decken mit Haftgrund, Weissputz zum Streichen.

Küche:
Wände mit Grundputz hinter Küchenfronten, darüber und seitlich Grundputz und mineralischer Abrieb 1.5 mm zum Streichen.
Rückwände über Abdeckungen mit Weissputz.
Decken mit Haftgrund, Weissputz zum Streichen.

Entrée, Wohnen/Essen, Zimmer, Ankleide und Fitness / Sauna:
Wände mit Grundputz und mineralischer Abrieb 1.5 mm zum Streichen.
Decken mit Haftgrund, Weissputz zum Streichen.

Übriges:
Vorbehandeln des Untergrundes an Wänden und Decken, Netzen der Übergangsstellen.
Kantenschutzprofile an exponierten verputzten Kanten. Trennschnitte zwischen Wänden und Decken wo nötig, ausstopfen zwischen Fensterrahmen und Mauerwerk mit Seidenzöpfen.

Sämtliche anfallende Zuputzarbeiten.

Garagen, Keller, Technik, Veloraum, Abstellräume, Vorplatz UG, rohe Wände und Decken zum Streichen in BKP 285.

272 Metallbauarbeiten

272.1 Metallbaufertigteile

Briefkastenanlagen in Leichtmetall farbig einbrennlackiert.
Abfall-Container, Anzahl gemäss örtlichen Vorgaben
Rammschutz bei Fallsträngen in Garagen.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten

Terrassen- und Balkongeländer:
Glasgeländer mit Chromstahlhandlauf - Höhe ab fertigem Boden 1.0 m.
Oberfläche Glas durchsichtig
Ausführung gemäss Konzept Architekt
Im Bereich der Pflanztröge in Ortbeton leichtes Geländer mit Drähten
Möglichst durchsichtig - gemäss Konzept Architekt.

Zugangstreppen:

Treppen und Brüstungen in Beton oder Ortbeton. Handlauf in Chromstahl, Geländerhöhe nach Suva Vorschriften 0.90 bis 1.00 m ab Boden
Ausführung gemäss Konzept Architekt.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

Wohnungseingangstüren:
Rahmentürkombination mit beidseitigen Seitenteilen gemäss PIna
Volltüre mit Doppel zum Streichen mit umlaufenden Gummidichtungen. Wo erforderlich
Feuerwiderstandklasse EI30. 2 Setzhölzer gemäss Plan.
Schloss mit Zylinderausschnitt, Türdrücker, Langschild mit Sicherheitsrosette,
Mehrpunktverriegelung (Treplane). Drücker gemäss Farbkonzept und Sockelblech.

Innentüren:

Vollröhrenspan-Türblätter Kunstharz- beschichtet, Oviplan oder Ovitop Moralt Türen nach Wahl mit Futter und Verkleidung. Schloss mit Zifferschlüssel, Türdrücker, Langschild oder Rosette.

Innentüren Untergeschoss, Nebenräume:

Röhrenspan-Türblätter KH-belegt, Rahmentüren mit Gummidichtungen.
Schloss mit Drückergarnitur und Zifferschlüssel.
Beschläge Glutz oder gleichwertig, teilweise mit Bodenschwellen, Ausführung EI30 (wo nötig)
Türschliesser nach Angabe Feuerpolizei.

273.1 Wandschränke

Garderoben- oder Tablarschränke (pro Einheit) mit Sockel und Blende, Tablaren und Kleiderstange, Kunstharz- beschichtet, Fronten belegt – Farbe nach Wahl.
Von links nach rechts Putzschrank, offenes Huttablar mit Garderobenstange, Tablarschrank.
Teilweise sind die Haustechnikinstallationen in die Wandschränke eingebaut.
Budgetbeträge brutto pro Wohneinheit:
Siehe Budgetpositionen

- 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten
Eingelegte Vorhangschienen, 2 VS 57 in Weissputzdecken.
- 275 Schliessanlage
Sicherheitszylinder (Kaba Star oder gleichwertiges Produkt) nach Schliessplan. Pro Wohnung je fünf Schlüssel, passend zu: Haustüre, Wohnungsabschlusstüre und Keller.

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

- 281.0 Unterlagsböden
Zementunterlagsboden für Bodenheizung mit Bewegungsfugen und Randstellstreifen.
Dämmung nach Vorschrift:
Dampfsperre VA4 (wo nötig).
2 cm Trittschalldämmung PS 81
2-8 cm Wärmedämmung
0.5 PE-Folie (Trennlage)
7-8 cm, Zementunterlagsboden

- 281.1 Fugenlose Bodenbeläge
2 – 3 cm Zementüberzug in Keller und Nebenräumen
2 – 3 cm Hartbetonboden in den Einstellhallen.

- 281.2 Textile Bodenbeläge
Schmutzschleusen (Entréematten) bei Wohnhauseingängen im Erdgeschoss. Gemäss Standardkollektion Systemhersteller und Konzept Architekt je 2 m2 gross.

- 281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten
Nassräume :
Keramische Platten inkl. aller Nebenarbeiten, Sockel und Kittfugen.
Verlegung parallel mit Kreuzfugen.
Der Lieferant wird nach Vergabe bekannt gegeben.

Budgetbeträge brutto pro Wohneinheit:
Siehe Liste Budgetpositionen.

Entrée, Vorraum, Fitness / Sauna , Wohnen – Essen und Küche :
Keramische Platten inkl. aller Nebenarbeiten, Sockel und Kittfugen.
Verlegung parallel mit Kreuzfugen oder in Bahnen verlegt .
Der Lieferant wird nach Vergabe bekannt gegeben.

Budgetbeträge brutto pro Wohneinheit:
Siehe Liste Budgetpositionen.

- 281.7 Bodenbeläge aus Holz / Parkett:
Zimmer 1, 2, 3 und Ankleide sowie Elternzimmer:
Parkett frei wählbar gemäss Budgetliste (z.B. Bauwerk). Vollflächig mit für Bodenheizung geeignetem Kleber verlegt. Abschluss mit Sockelleisten 40 mm. Abdeckarbeiten während der Bauzeit mit Papier und/oder Filzmatte vollflächig.

Für Parkett aus Hölzern mit sehr tiefem pH-Wert gelten spezielle Richtlinien, welche von Fall zu Fall individuell zwischen Käufer, Parkettunternehmer und Generalunternehmer vereinbart werden müssen.

Der Lieferant wird nach Vergabe bekannt gegeben.

Budgetbeträge brutto pro Wohneinheit:

Siehe Liste Budgetpositionen.

282 Wandbeläge

282.4 Plattenarbeiten

Nassräume :

Keramische Platten im Duschbereich auf 2.0 m Höhe und an den restlichen Installationswänden ca. 1.60 m hoch belegt inkl. allen Nebenarbeiten und Kittfugen.

Verlegung parallel mit Kreuzfugen.

Restliche Flächen Weissputz zum Streichen.

Der Lieferant wird nach Vergabe bekannt gegeben.

Flächen eingerechnete Wandplatten :

- Küche	2.00 m2
- Dusche / WC	12.00 m2
- Waschen	1.00 m2
- Bad / WC	20.00 m2

Budgetbeträge brutto pro Wohneinheit:

Siehe Liste Budgetpositionen.

284 Hafnerarbeiten

Oberste Wohnung mit Cheminée oder Schwedenofen möglich.

285 Innere Oberflächenbehandlungen

285.1 Innere Malerarbeiten

Alle verputzten Wand- und Deckenflächen gestrichen. Metallbauteile grundiert und gestrichen oder gespritzt. Holzflächen grundiert und gestrichen / lackiert.

Garagen, Technik- und Kellerräume Decken weiss gespritzt. Anstrich auf Stützen.

Parkplatzmarkierung, Beschriftung.

Boden Überzüge im Untergeschoss gestrichen. Hartbeton in Tiefgarage roh.

286 Bauaustrocknung

Bauaustrocknung und Entfeuchtung nach Erfordernis, während Rohbau mit mobilen Geräten, während Innenausbau (wenn Heizung in Betrieb) über Raumheizung / Bodenheizung mit manuellem Betrieb.

287 Baureinigung

Periodische Reinigung während der Bauzeit.

Schlussreinigung für die Vorabnahme und Übergabe sämtlicher Wohnungen und Nebenräumen. Spülung der Kanalisation vor Bezug.

29 Honorare

Die notwendigen Honorare für Architekt, Bauingenieur, Fachingenieure, Spezialisten und Generalunternehmung sind bei den Basis-Plänen (Stand Baubewilligung) eingerechnet (inkl. Begründungs- und Werkpläne).

Die Honorarregelung für anfallende Mehrwünsche infolge Käuferausbauten siehe Punkt 2 Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb.

4 UMGEBUNGSARBEITEN

40 Terraingestaltung

401 Erdbewegungen

41 Roh- und Ausbauarbeiten

411 Baumeisterarbeiten

Stahlbetonarbeiten für Stützmauern, Treppen und Rampen.
Kleinfundamente für Kandelaber, Briefkastenanlagen und Einfriedungen inkl. allen Aushub- und Hinterfüllungsarbeiten.
Erstellen der Platz- und Weg-Entwässerungen mit Anschluss an die Kanalisation inkl. allen erforderlichen Einlaufschächten und Rinnen sowie Sammel- und Kontrollschächten.
Erstellen von Betonmauern aus vorfabrizierten Elementen (Wegbegrenzungen) soweit Anböschungen nicht möglich sind.

415.2 Metallbauarbeiten

Geländer bei Garageneinfahrten und Zugangstreppen. Oberflächenbehandlung feuerverzinkt.

42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten

Grün- und Pflanzflächen nach behördlich bewilligtem Umgebungsplan erstellen.
Vorarbeiten der Unterlage für Wege, Zufahrten, Plätze und Rasenflächen. Wasserführende Schicht aus Geröll auf Decke Einstellhalle inkl. Flies.
Unterbau aus Wandkies für Wege, Zufahrten, Plätze.
Sitzplätze aus Zementplatten, Kiesflächen oder Verbundsteinen
Zugangswege, Plätze, Hauszugänge, Zufahrten, Containerstandort aus Verbundsteinen.
Differenztreppen mit Beton-Blockstufen oder vorfabrizierten Betonelementen.
Geröllpaket entlang der Fassaden.
Einbauen und Planieren der Kulturerde auf ebenen und geneigten Flächen.
Vorbereiten der Ansaatflächen, Feinplanie inkl. ersten Rasenschnitt und Nachsaat.
Grundbepflanzung inkl. Pflanzenlieferung.
Wässern und Unterhalt bis zur Übergabe an Käufer.

423 Ausstattung, Geräte

Liefern der Briefkastenanlage und Sonnerieanlage, Abfallcontainer inkl. Grünabfuhrcontainer.

44 Installationen

443 Elektroanlagen

Beleuchtung für Zufahrten / Zugänge mit allen Rohren, Kabel, Schalter und Beleuchtungskandelaber. Gemäss Beleuchtungskonzept.
Aussenbeleuchtung mit Elektroleitungen, Grabarbeiten, Foundationen bzw. Aussparung und Anschlüssen.

445 Sanitäranlagen:

Pro Gebäude ein Schlauchventil, frostsicher, mit Netzdruck.

45 Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Grundstück)

- 451 **Erdarbeiten**
Grab- und Belagsarbeiten inkl. sämtlicher Nebenarbeiten für die Erschliessung mit den Werkleitungen ab öffentlichem Netz.
- 452 **Kanalisationsleitung**
Anschluss des Neubaus an das öffentliche Netz, gemäss Kanalisationsbewilligung und den geltenden Vorschriften, inkl. sämtlichen notwendigen Schächten.
Versickerungsanlagen gemäss Weisung der Behörden.
- 453 **Elektroleitungen (inkl. Fernseh- und Telefonleitungen)**
- Starkstrom-Hauseinführung ab öffentlichem Netz.
- Hauseinführung Kabelfernsehen-Netz.
- Hauseinführung Telefonanschluss ab öffentlichem Swisscom-Netz.
- 455 **Sanitärleitungen**
Wasser-Hauseinführung inkl. Wasseruhr ab öffentlichem Netz.
- 456 **Nebenarbeiten**
Sämtliche Nebenarbeiten im Zusammenhang mit BKP 45.
(Anschlussgebühren in BKP 512).

46 Verkehrsanlagen

- 461 **Strassen**
Anpass- und Instandstellungsarbeiten an bestehenden Strassen und Plätze auf öffentlichem Grund und auf Nachbargrundstücken, soweit durch die Bauarbeiten verursacht oder nötig.
- 463 **Oberbau, Beläge**
Gemäss behördlich bewilligtem Umgebungsplan.
Zementverbundsteine oder Asphaltbelag bei Gehwegen oder Zufahrten.
- Die Dimensionierungen haben den Belastungen zu entsprechen.
Gehwege und Sitzplätze Erdgeschoss:
- Verbundsteine in Splittbett verlegt
- Kiessand I, 30 cm stark.
- Fassadenschutz:
- Geröllbett ca. 25 cm breit.
- Foundation Wandkies I, 25 cm stark.
- Parkplatzmarkierungen:
- Farbmarkierung

5 BAUNE BENKOSTEN

51 Bewilligungen, Gebühren

511 Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)
Gebühren für Bewilligungen und Abnahmen.
Kosten für das Erstellen des Baugespannes.

512 Anschlussgebühren
Sämtliche anfallenden Anschlussgebühren für Kanalisation, Elektrizität, Telefon, Wasser und Fernsehen. Ebenso die allfälligen Wasserablenkungsgebühren während den Bauarbeiten.

52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen

524 Vervielfältigungen, Plankopien
Sämtliche Aufwendungen für Plankopien und Vervielfältigungen bis Bauübergabe sind im Kaufpreis enthalten.

525 Dokumentation
Revisionsunterlagen und Schlussdokumentation nach Bauübergabe zu Händen der Verwaltung. Je 1 Satz Pläne seiner Einheit für jeden Käufer.

53 Versicherungen

531 Bauzeitversicherung
Abschluss der obligatorischen Bauzeitversicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons. Aufwand für Schlusschätzung nach Bauvollendung.

532 Spezialversicherung
Bauwesenversicherung:
Abschluss einer Bauwesenversicherung durch die Generalunternehmung.

Bauherrenhaftpflichtversicherung:
Abschluss einer Bauherrenhaftpflichtversicherung durch die Generalunternehmung.

54 Finanzierung ab Baubeginn

542 Baukreditzinsen, Bankspesen
Finanzierungen ab Baubeginn bis Übergabe sind Sache der Bauherrschaft und eingerechnet.

56 Übrige Baunebenkosten

562 Nachbarentschädigungen
Die Nachbarentschädigungen sind Sache der Bauherrschaft und seiner Baustellenorganisation und falls nötig eingerechnet.

563 Miete von fremdem Grund
Die Miete von fremdem Grund ist Sache der Bauherrschaft und seiner Bauplatzorganisation und falls nötig eingerechnet.

- 564 Gutachten
Gutachten die von der Bauleitung angeordnet werden.
- 568 Baureklame
Aufwendungen für Baureklametafeln.
- 569 Schlussvermessung
Vermessungen der Zufahrtstrasse und Gebäude durch den Geometer.
- 569 Teuerung
Die Teuerung ist eingerechnet.

2 Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb

Grundsätze

Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor.
Nicht im Standard-Grundausbau enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebes sind:

Sämtliche nicht fest eingebauten Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt sowie Einbauten und Ausbauten, Möblierungen, Bepflanzungen innerhalb der Gebäude, auf Terrassen, auf Sitzplätzen und Balkonen.

Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb sowie den bewilligten Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden und das Bauwerk nicht negativ beeinflussen bleiben vorbehalten.

Behördliche Entscheide und Auflagen der Baubewilligung, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, müssen umgesetzt bzw. erfüllt werden.

Die baubewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung (z.B. Farb-/Materialkonzept, Fassadengestaltung, Fenstereinteilung, Fensteröffnungsarten, Allgemeinausbau, Aussentüren, äussere Abschlüsse, Balkone, Terrassen, Dach, Haustechnik, haustechnische Installationen wie Fall-Leitungen, gemeinschaftliche Räume, Umgebungsgestaltung mit Pflanzbeschränkung etc.) kann durch den Käufer nicht verändert werden.

Nasszellen (Bad, Dusche, WC, Küche etc.) und tragende Wände können im Grundriss nicht verschoben werden. Gewisse Änderungen sind nur in der Rohbauphase möglich. Deren Machbarkeit wird unter Berücksichtigung des Baufortschritts situationsbezogen geprüft.

Terminangaben vor Baubeginn sind approximativ zu verstehen. Der genaue Bezugstermin wird dem Käufer sechs Monate vor Bezug schriftlich mitgeteilt.

Abwicklung von Eigenleistungen, Rohbauänderungen, Käuferausbauten

Allgemein

Der Generalunternehmer hat mit den einzelnen Subunternehmern Werkverträge über den Standardausbau (gem. Baubeschrieb) abgeschlossen. Diese Verträge sind verbindlich und basieren auf Gesamtvergaben über das ganze Projekt.

Die Ausführungen von Eigenleistungen, Rohbauänderungen sowie Käuferausbauten (inkl. ev. Fremdvergaben durch Käufer) können nur nach Freigabe des Generalunternehmers erfolgen.

Eigenleistungen

Eigenleistungen sind bis zur Eigentumsübertragung nicht möglich. Sollten allfällige Budgetpositionen nach der Eigentumsübertragung als Eigenleistungen ausgeführt werden, so vergütet die Verkäuferschaft jeweils 80 % der angegebenen Budgetpositionen zurück. Die Verrechnung bzw. Auszahlung erfolgt in jedem Fall im Rahmen der Objektübergabe.

Die Garantiegewährung, Versicherung, Bauleitung und Koordination, Folgeschäden am Gesamtbauwerk aus Eigenleistungen sind Sache des Käufers. Jegliche Terminverschiebungen und Nachfolgekosten sind durch den Käufer abzusichern resp. zu bezahlen.

Der Generalunternehmer lehnt aber jede Haftung und Gewährleistung ab. Bei Minderpreisen aus Eigenleistungen durch Käufer werden durch die Generalunternehmung keine Honorare und Gebühren rückvergütet.

Rohbauänderungen

Rohbauänderungen werden mit dem Generalunternehmer nach der Beurkundung des Objektes erfasst. Der Käufer erhält vom Generalunternehmer schriftlich eine detaillierte Offerte. Zu den daraus resultierenden Mehrkosten werden dem Käufer ein Pauschalhonorar von fünfzehn Prozent zzgl. MwSt für die Bezahlung der Planungskosten Architekt, Haustechnik, Bauingenieur und Bauphysiker, Bauleitungsaufwand des Generalunternehmers und Nebenkosten erhoben.

Vor Arbeitsausführung ist die entsprechende Vereinbarung zu unterzeichnen und spätestens bis zur Eigentumsübertragung vollumfänglich zu bezahlen. Sollte die Vereinbarung nicht spätestens zu dem vom Generalunternehmer genannten Zeitpunkt durch den Käufer unterzeichnet werden, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Käuferausbauten

Die Käuferausbauten werden vom Käufer direkt bei den Unternehmern der Generalunternehmung bemustert. Die Generalunternehmung handelt bei Arbeitsgattungen, die den Käuferausbau betreffen, mit den Unternehmern die Grundkonditionen aus. Die Basis hierfür bilden der Budgetpreis und der Baubeschrieb. Die Generalunternehmung zeigt die Terminvorgaben für die einzelnen Bemusterungen an.

Der Käufer erhält vom Generalunternehmer schriftlich nach erfolgter Bemusterung eine detaillierte Offerte. Zu den daraus resultierenden Mehrkosten werden dem Käufer ein Pauschalhonorar von fünfzehn Prozent zzgl. MwSt für die Bezahlung der Planungskosten Architekt, Haustechnik, Bauingenieur und Bauphysiker, Bauleitungsaufwand des Generalunternehmers und Nebenkosten erhoben.

Vor Arbeitsausführung ist die entsprechende Vereinbarung zu unterzeichnen und spätestens bis zur Eigentumsübertragung vollumfänglich zu bezahlen. Sollte die Vereinbarung nicht spätestens zu dem vom Generalunternehmer genannten Zeitpunkt durch den Käufer unterzeichnet werden, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Bei Minderkosten werden keine Rückvergütungen für Honorare und Gebühren gewährleistet.

Eine einmalige Änderung (eine Sitzung und eine Planänderung) der Grundrissplanung, der Elektro- und Sanitärplanung auf der vorhandenen und üblichen Basis löst keine Fachplanerhonorare aus.

Allgemeines

Mängel

Es gelten die zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen SIA-Normen.

Gemäss den geltenden SIA-Normen bestehen folgende Garantien für Mängel:

SIA 118, Art. 172: Die zweijährige Garantiefrist (Rügefrist) für offene Mängel am Werk. Diese Garantiefrist (Rügefrist) beginnt für das Werk oder einzelne Werkteile mit dem Tag der Abnahme zu laufen (Tag der Übergabe des Bauwerks).

SIA 118, Art. 179: Verdeckte Mängel im Sinne dieser Norm sind solche Mängel, die der Bauherr erst nach Ablauf der Garantiefrist entdeckt (nach zwei Jahren).

SIA 118, Art. 180: Die Mängelrechte des Eigentümers verjähren fünf Jahre nach Abnahme des Werkes oder Werkteils. Die Rechte aus Mängeln, die der Unternehmer absichtlich verschwiegen hat, verjähren dagegen erst in 10 Jahren.

Nicht unter die Mängelhaftung fallen Eigenleistungen des Käufers sowie Schäden, die nach der Bauabnahme – durch höhere Gewalt, normale Abnutzung, mangelhaften Unterhalt, nicht sachgemässen Gebrauch, umweltbedingte Folgeerscheinungen oder durch Dritte – verursacht werden.

Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten (z.B. Haarrisse bis 1 mm in Mauerwerk, Verputz, Keramikplatten sowie bei Materialübergängen; unbedeutende Material-, Farbton- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit, Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen), sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Ausführung von Weissputzflächen (Weissputzdecken gemäss Standardausbau, Weissputzwände gemäss Mehrausbau Käufer) erfolgt nicht streiflichtfrei. Weiter sind Garantieleistungen für plastische und elastische Fugen und für Auffüllungen und Setzungen im Bereiche der Erdarbeiten ausgeschlossen.

Schallschutz

Die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2006) werden garantiert, die erhöhten Anforderungen werden angestrebt. Eigenleistungen und Käuferausbauten sind gemäss den erhöhten Anforderungen zu planen.

Einbauten, die schallschutztechnisch Einfluss auf weitere Wohneinheiten haben (Whirlpool-Wannen, Einbauten in Decken- und Bodenkonstruktionen, Installationen in Wohnungstrennwänden etc.) sind durch den Bauphysiker vor der Ausführung zu prüfen beziehungsweise freizugeben. Die Aufwendungen von Bauphysiker, Bauleitung und Planung gehen zu Lasten des Bestellers (Käufer).

Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten

Wohngeschosse

Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (Beispiel: Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsböden, Gipsverputz etc.) Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, ein Teil der Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre langsam austrocknen. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Damit sie nicht zu Schäden führt, werden bauseits nötige Gegenmassnahmen ergriffen (technische Austrocknungszeiten, behördliche Wartezeiten zwischen verschiedenen Bauphasen, Feuchtigkeitsmessungen, Lüften etc.) Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden. Die Eigentümer müssen ihren Wohnungsteil richtig Lüften.

Untergeschoss

Die Kellerräume im Untergeschoss sind nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem umliegenden Erdreich sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl. Die in den Keller gelangende, warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt. Obwohl der absolute Wassergehalt der Luft (ca. 13 g/m³) nicht ansteigt, kann die relative Feuchtigkeit im Sommer bis zu 85 % betragen. Der Feuchtigkeitsgehalt dieser Luft wird an den kühlen erdberührten Aussenbauteilen noch gesteigert und kann empfindliche Lagergüter beschädigen. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Alle Keller sind ohne spezielle Massnahmen (Entfeuchter) nur zur Lagerung von nicht organischen und unempfindlichen Waren geeignet.

Massnahmen im Untergeschoss

Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von 5 cm halten. Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Für die Lagerung von empfindlichen Gütern muss der Raum mit einem Entfeuchtungsgerät oder einem Wäschetrockner (Secomat) ausgestattet werden. Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt (Kondensatbehälter leeren etc.) eines solchen Geräts ist der Benutzer verantwortlich.

Bodenbeläge in Wohnungen

Natursteinbeläge, Parkettbeläge

Beim Einbau von Natursteinbelägen (z.B. Granitböden, Schieferböden etc.) und bei Parkettböden ist die Aufbaustärke während dem Rohbau dem Generalunternehmer mitzuteilen. Eventuelle Grundierungen, Dampfsperren, Haftbrücken, Kittfugen, spezielle Oberflächenbehandlungen (versiegeln, ölen,

imprägnieren etc.) sowie Material während der Bauzeit (Floorliner und/oder Pavatex) sind bei der Bestellung mitzuordern.

Parkettbeläge

Über Eigenschaften von Parkettbelägen und das Verhalten von Parkettoberflächen (Bodenheizung, Luftfeuchtigkeit etc.) verweisen wir auf die Merkblätter des ISP (Interessengemeinschaft der Schweizerischen Parkett-Industrie), bei Parkett aus Buche und kanadischem Ahorn insbesondere auf das Merkblatt ISP Nr. 6.

Für Parkett aus Hölzern mit sehr tiefem pH-Wert gelten spezielle Richtlinien, welche von Fall zu Fall individuell zwischen Käufer, Parkettunternehmer und Generalunternehmer vereinbart werden müssen.

3 Budgetliste

Alle Preise inkl. MwStsteuer

Kücheneinrichtung

Inkl. Granitabdeckungen , Nebenarbeiten , Apparate
Möbel gemäss Auswahl, Spiegel , Beleuchtung etc.

Fr. 34'000.-

Sanitärapparate

Alle sanitären Apparate und Armaturen inkl. Bijou-
möbeln Aussenhahnen etc.gemäss

Sanitärliste

pro Wohnungseinheit

gemäss Liste

Waschmaschine und Tumbler

Fr. 4'000.-

Elektroarbeiten

Einbauspots gemäss Baubeschrieb

total pro Wohnung

Entrée , Vorraum , Gang

9 Stück

Wohnen – Essen , Küche

12 Stück

Nassräume, Fitness / Sauna

7 Stück

Fr. eingerechnet

Schreinerarbeiten

EG Entrée Putzschrank und Tablarschrank mit

Garderobenteil , Huttابلar und Blenden

Kunstharz belegt weiss

Fr. 2'000.-

Boden – und Wandbeläge

Die Budgetpreis für Boden - und Wandbeläge sind reine Material-
Preise. Bis zum genannten Bruttomaterialpreis sind die Beläge im
Kaufpreis enthalten. Das fertig verlegen (Verlegung parallel mit
Kreuzfugen oder in Bahnen verlegt) inkl. Sockel und allen Neben-
arbeiten wie Schnitte, Kittfugen, Schrotlöcher , Sichtkanten , Abdeck-
arbeiten , Abschlussprofile und dgl. bei der vom Generalunternehmer
bestimmten Firma inkl. MwStsteuer ist im Kaufpreis enthalten.

Bodenbeläge Platten

Keramische Platten Materialpreis unverlegt

entspricht fertig verlegt ca. Fr. 100.- / m2

Plattensockel 50 mm hoch

Fr. 45.- / m2

Bodenbeläge Parkett

Parkettböden nach Wahl Materialpreis unverlegt

entspricht fertig verlegt ca. Fr. 110.- / m2

Holzsockel weiss 40 mm hoch

Fr. 65.- / m2

Wandbeläge Platten

Keramische Platten Materialpreis unverlegt
entspricht fertig verlegt ca. Fr. 100.- / m2

Fr. 45.- / m2

Boiler Warmwasser

400 liter Nenninhalt Grossboiler

Fr. eingerechnet

Heizung

Erdsondenbohrung mit Wärmetauscher als
Heizenergie Erdwärme
Bodenheizung als Wärmeverteilung mit Thermostaten und
Einzelraumregulierungen
Ökologische kostenfreundliche Heizung

Fr. eingerechnet

Cheminéeanlage

Optional im obersten Geschoss möglich inkl. Kamine , Um-
mantelungen und Warmlufteinsätze, Nebenarbeiten etc.
Aussparungen und Luftleitungen , Zu – und Abluft
Gemäss separaten Wünschen / Cheminéeplan
Als Mehrpreis inkl. Nebenarbeiten

Fr. 15'000.-

Fenster in Holz - Metall

Spezielle Fenster mit U- Wert 0.9 in Holz – Metall
Einbrennlackierte Metallabdeckungen bei den Flügeln
Speziell gute Scheiben mit 2- Fach Wärmeschutzverglasung

Fr. eingerechnet

Wasserenthärtungsanlage

Wasserenthärtungsanlage auf Salzbasis

Fr. eingerechnet

Staubsaugeranlage

Optional erhältlich mit 3 Anschlüssen und Leitungen
Aussparungen und Nebenarbeiten
Als Mehrpreis inkl. Nebenarbeiten

Fr. 5'000.-

Sauna

4- Personen Sauna aus Massivholz mit Glastüre und
Ofen Grösse 1.60 m x 1.90 m. Türe aus Securit Glas.
Mit Stromanschluss und Steuerung. Fertig montiert.

Fr. inklusive

Bepflanzung Trog Wohnungen

Nebst der allgemeinen Bepflanzung pro Wohnung
Fr. 2'000.- für Terrassenbepflanzung Trog

Fr. 2'000.-

DAS HAUS WIRD IM NIEDRIGENERGIESTANDARD ERSTELLT

Sarmenstorf , 6. August 2009

Killer & Partner AG

Thomas Killer