

# Baubeschrieb nach BKP

**9 Eigentumswohnungen  
MFH Schäfli,  
8274 Tägerwilen  
Beilage zum Kaufvertrag**



**Objekt:** „MFH Schäfli“  
Meierhofstrasse 1  
8274 Tägerwilen

**Bauherrschaft:** Weissberg AG  
Konstanzerstrasse 8  
8274 Tägerwilen

**Architektur:** Klein und Müller Architekten AG  
Konstanzerstrasse 39  
8280 Kreuzlingen

18.12.2020

## Inhaltsverzeichnis

A	Genereller Baubeschrieb	Seite	2
B	Grundsätze und allgemeine Bedingungen zum Baubeschrieb und allgemeine Grundlagen zur Bauausführung	Seite	15
C	Abwicklung von Rohbau-/ Grundrissänderungen, Bemusterung und Auswahl der Budgetpositionen im Ausbau sowie Eigen- leistungen des Bestellers/ Käufers	Seite	18
D	Budgetpreise/ Liste	Seite	20

- A      Genereller Baubeschrieb (nach BKP)**
  
- 0      Grundstück**  
Das Projekt „MFH Schäfli“, besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit 9 Eigentumswohnungen sowie einer gemeinsamen Einstellhalle.  
Das Grundstück Parzelle Nr. 233 liegt in der Dorfzone.
  
- 1      Vorbereitungsarbeiten**
  
- 10     Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen**
  
- 101    Bestandsaufnahmen**  
Bestandsaufnahme vom Baugelände, Verkehrsanlagen, Pflanzbestand, Rissaufnahme des Nachbarsgebäude auf der Parzelle 167. Erhebung von Werkleitungen im Baugrundstück.
  
- 102    Baugrunduntersuchungen**  
Baugrunduntersuchung durch den Bauingenieur mit Gutachten zur Festlegung der Tragfähigkeit des Bodens sowie das Sauberwasserentsorgungskonzept.
  
- 11     Räumungen, Terrainvorbereitungen**
  
- 111    Rodungen**  
Abräumen allfälliger Bepflanzungen (Sträucher, Bäume) auf dem Baugelände. Mähen der Grasflächen.
  
- 112    Abbrüche**  
Entfernen von Dachstuhl, Innenwände, Decken, Innenverkleidung an den Aussenwänden. Freilegung der Konstruktionsebene an gesamter Aussenfassade.
  
- 113    Schadstoffsanierung**  
Entsorgung der schadstoffbelasteten Materialien nach Gebäudeschadstoffdiagnose von Meier und Partner AG. Diese Arbeiten werden nach Vorgaben der Suva ausgeführt.
  
- 12     Sicherungen, Provisorien**
  
- 121    Sicherung vorhandener Anlagen**  
Aussenwände werden vor Baubeginn gemäss Angaben Bauingenieur gegen Einstürzen mit mehreren Spriessungen aus Holz gesichert.
  
- 123    Unterfangungen**  
Entfernen der Bodenplatte, inkl. Abgrabung der Wände im Untergeschoss, damit die Aussenwände nach unten Ergänzt werden können.
  
- 13     Gemeinsame Baustelleneinrichtung**
  
- 131    Abschränkungen/ Bauwände**  
Zweckmässige, den örtlichen Vorschriften entsprechende Bauplatz-Abschränkungen während der Bauzeit.

- 132 Zufahrten und Plätze**  
Koffierung und Einkiesen von Lager, Parkplätzen und Zufahrten.
- 135 Provisorische Installationen**  
Alle für den Baubetrieb nötigen Installationen wie:  
Baustrom, Wasser, Kanalisation, prov. Beleuchtung.
- 136 Kosten für Energie, Bauheizung, Wasser und dgl.**  
Energiekosten während der Bauzeit für Baustrom, Bauwasser, Bauabwasser,  
Gebäudeheizung und Gebäudeaustrocknung.
- 137 Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen**  
Erstellen von provisorischen Abschlüssen und Abdeckungen wo notwendig.  
Hauseingänge mit einfachen Türen abschliessbar.
- 15 Anpassung an best. Erschliessung**
- 151 Erdarbeiten**  
Erd- und Grabarbeiten für sämtliche Werkleitungen.
- 152 Kanalisationsleitungen**  
Kanalisationsanschluss an das öffentliche Leitungsnetz gemäss Vorschrift  
der Gemeinde.
- 153 Stromleitungen (inkl. Fernseh- und Telefonleitungen)**  
Elektroanschluss an das öffentliche Leitungsnetz gemäss Vorschrift der  
Gemein/ örtlichen Elektrizitätswerken, Anschluss Swisscom.
- 155 Wasserleitungen**  
Wasseranschluss an das öffentliche Leitungsnetz gemäss Vorschriften der  
Gemeinde.
- 17 Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Wasserhaltung**
- 172 Baugrubenabschlüsse**  
Gemäss Angaben Bauingenieur.
- 176 Wasserhaltung**  
Notwendige Massnahmen für das Ableiten des Grund-, Hang- und Meteorwas-  
sers während der Bauzeit.
- 19 Honorare**
- 196.0 Geologe**  
Baugrund-/ Grundwasser- sowie Schadstoff-Untersuchungen durch Bauinge-  
nieur inkl. Bericht.
- 197 Schallnachweis**  
Erarbeitung des Schallnachweises durch Fachperson gemäss behördlichen  
Auflagen.
- 198 Energienachweis**  
Erarbeitung des Energienachweises gemäss behördlichen Auflagen.

## **2 Gebäude**

### **Standardausbauten:**

Im nachfolgenden Beschrieb ist der Grundausbau, wie er von der Bauherrschaft Weissberg AG zur Verfügung gestellt wird, beschrieben. Der Standardausbau bildet zusammen mit den Budgetpreisen die Grundlage für den Kaufpreis.

Die Käufer haben die Möglichkeit (je nach Baufortschritt) die optionalen Elemente im Rahmen der Budgetposten oder mit entsprechenden Mehr- oder Minderpreisen zu ändern. Dies unter der Voraussetzung, dass die statischen und bauphysikalischen Vorgaben eingehalten werden.

## **20 Baugrube**

### **201 Baugrubenaushub, Hinterfüllung**

Aushub und Baugrubensicherung gemäss Aushubplan des Bauingenieurs. Abtragen der Humusschicht inkl. Abfuhr. Abfuhr des Materials in Unternehmerdeponie.

Entwässerung der Baugrube von Oberflächenwasser.

Erstellen der Magerbetonsohle als Sauberkeitsschicht.

Installation, Miete und Betrieb von Pumpen inkl. Klärgrube und Rohrleitungen für die Trockenhaltung der Baugrubenvertiefungen, wenn nötig.

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

Baugrubensicherung und Wasserhaltung siehe unter BKP 172 und 176.

## **21 Rohbau 1**

### **211 Baumeisterarbeiten**

#### **211.0 Baustelleneinrichtung**

Die komplette Baustelleneinrichtung umfasst sämtliche Maschinen, Geräte, Leitungen, Unterkünfte, Magazine, Lagerplätze, Zufahrten und dergleichen, die für eine fach- und fristgemässe Ausführung der Arbeiten nötig sind. Im Weiteren umfasst sie die Toiletten (Toi Toi) auch für Dritthandwerker sowie Abschränkungen und Signalisation der Baustelle.

#### **211.1 Gerüste**

Fassadengerüst als Arbeits- und Schutzgerüst für Baumeister-, Spengler-, Dachdecker-, Aussendämmungs- und Malerarbeiten inkl. der notwendigen Gerüstaufgänge gemäss Vorschriften der Baupolizei. Diverse Bockgerüste. Unterhalt und notwendiges Umstellen.

#### **211.3 Baumeisteraushub**

Aushub für Werkleitungsgräben, Kanalisationsleitungen, Schächten, Fundamenten, Liftunterfahrt, Medienleitungen, Vertiefungen, inkl. seitlichem Deponieren des Aushubmaterials und Wiedereinfüllen. Auflad und Abtransport von überschüssigem Material auf Unternehmerdeponie.

#### **211.4 Kanalisation innerhalb/ ausserhalb Gebäude**

Erstellen der Kanalisationsanlage gemäss Kanalisationsprojekt gemäss den behördlichen Vorschriften und Richtlinien. Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

### **211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten**

Ausführung und Dimensionierung gemäss statischer Berechnung des Bauingenieurs (Nutzungsvereinbarung).

Das Mehrfamilienhaus wird konventionell mit einer Flachfundation gegründet. Alle erdberührten Wände im Untergeschoss die Bodenplatte im Untergeschoss werden aus wasserdichtem Beton hergestellt. In den oberen Geschossen werden Stahlbetonwände zur Abtragung der vertikalen und horizontalen Lasten angeordnet. Die restlichen Wände werden aus Mauerwerk erstellt. Die Decken werden als schlaff armierte Massivdecken ausgebildet.

### **211.6 Allgemeine Maurerarbeiten**

Im Keller Kalksandsteinmauerwerk (MKN) nach Angaben Bauingenieur, vollfugig gemauert, unverputzt, inkl. Trennlage gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

#### **Innenmauerwerk Erd- bis Dachgeschoss**

Tragende Innenwände in normal Backstein (MBN), Stärke 12.5 – 15.0 cm, auf Schalldämmlager.

Nicht tragende Innenwände in normal Backstein (BN), Stärke 10.0 – 12.5 cm, auf Schalldämmlager.

### **212.2 Elemente in Beton**

Liefern und Versetzen von vorgefertigten Treppenelementen, aus armiertem Beton.

### **214.1 Zimmermannsarbeiten**

Dachstuhl (Satteldach) aus Konstruktionsholz. Schwellen, Pfetten, Sparren, Pfosten, etc. gemäss Dimensionierung Zimmermann inkl. allen notwendigen Auswechslungen. Dämmung in Sparrenebene mit Mineralfaserwolle oder Isofloc. Dampfbremse unter Sparrenlage (innen), inkl. Lattenrost als Installationsebene mit Gipskartonplatten verkleidet.

### **217 Schutzraumbauteile**

Keine (Einmalige Ersatzabgaben sind eingeschlossen).

## **22 Rohbau 2**

### **221 Fenster, Aussentüren, Tore**

#### **221.2 Fenster aus Kunststoff**

Lage, Einteilung und Öffnungsart gemäss Grundrissen und Fassadenplänen des Architekten.

Es wird ein bewährtes Kunststoff System eingesetzt. Verglasung 3-fach (Glaswert U Wert 0.6, Rahmenwert U Wert 1.0).

Fensterelemente aus Kunststoff mit umlaufender Gummidämmung, in Leibung gestellt.

Fenstergriffe eloxiert oder weiss beschichtet.

In allen Räumen mit Fenstern pro Raum mindestens ein Fenster- resp. Fenstertüre mit einem Dreh-/Kippbeschlag ausgerüstet.

Im Bereich Wohnen/Kochen/Essen gegen Balkon/ Loggia befindet sich mind. eine Balkontüre.

Absturzsicherungen wo nötig nach SIA Norm.

Farbe/ Beschaffenheit: innen Kunststoff glatt weiss matt, aussen in Alu (Aluclip) nach Farbkonzept Architekt.  
Aluminium- Fensterbänke, Alu natur-roh, Blechstärke ca. 2 mm oder einbrenn-lackiert nach Farbkonzept Architekt.

#### **221.6 Aussentüren in Metall**

Hauseingangstüre in Metall mit Glasfüllung aus Verbundsicherheitsglas. Türrahmen sowie Rahmenteile aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen farblos eloxiert oder gemäss Farbkonzept Architekt, mit Bändern, CNS-Drücker und aussen vertikaler Stange, elektrischem Türöffner und aufgesetztem Türschliesser.

#### **222 Spenglerarbeiten**

Alle notwendigen Einfassungen der Sanitär- und Lüftungsleitungen auf dem Dach in Uginox oder gleichwertig.

Alle Dachrandabschlüsse und Brüstungsabdeckungen (Balkone) in Aluminium natur oder einbrennlackiert nach Farbkonzept Architekt. Keine Brüstungsabdeckungen bei Betonwänden in der Umgebung.

#### **223 Blitzschutzanlage**

Blitzschutzanlage nicht eingerechnet.

#### **224 Bedachungsarbeiten**

Steildach: Dachziegellattung auf Konterlattung genagelt.  
Tondach-Flachfalzziegel und Firstziegel, Farbton gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

#### **224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge**

##### **Flachdachabdichtung Dachgeschoss**

Dampfbremse auf Betondecke aus Bitumenbahnen 2-lagig. Erste Lage mit Heissbitumen vollflächig aufgeklebt, inkl. Haftgrundierung.

Zweite Lage vollflächig aufgeschweisst, wurzelfeste Ausführung.  
Begehbare Flachdach mit Holzrost in Ipè auf Stelzlager verlegt nach Material-/Farbkonzept Architekt.

##### **Terrassenbeläge EG**

Betonplatten in Splitt verlegt nach Material-/Farbkonzept Architekt.

##### **Balkon- und Loggiabeläge 1.OG - DG**

Keramikplatten 60 x 60 cm auf Stelzlager verlegt nach Material-/Farbkonzept Architekt.

##### **Dachfenster**

Einbau von Dachfenstern im Dachgeschoss.

#### **225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen**

##### **225.1 Fugendichtungen**

Dauerelastische Fugendichtungen aussen bei Materialwechsel und Dilatationen. Kittfugen innen bei Plattenbelägen, sanitären Apparaten, Küchenabdeckungen und Dilatationen.  
(Auf Kittfugen bestehen keine Garantieansprüche)

- 225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen**  
Feuchtigkeitsabdichtungen nach Angabe der Nutzungsvereinbarung des Bauingenieurs.
- 225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen**  
Feuchtigkeitsabdichtungen nach Angabe der Nutzungsvereinbarung des Bauingenieurs.
- 226.0 Fassadenputze**
- 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen**  
Verputztes Aussenwärmedämmsystem über Terrain nach Angaben des Systemhalters (Lieferant)  
Schichtaufbau von innen nach aussen bestehend aus:  
-Kleber auf Aussenwand nach Vorgaben Systemhalter  
-Dämmplatte, Dämmstärke gemäss Nachweis der energetischen und schalltechnischen Massnahmen  
-Gewebeeinbettung, mineralischer Grundputz  
-Mineralischer Deckputz zum Streichen
- Farbe/ Struktur gemäss Materialisierungs- und Farbkonzept des Architekten in Absprache mit Baubehörde.
- 227.0 Äussere Oberflächenbehandlungen**
- 227.1 Äussere Malerarbeiten**  
Mineralischer Anstrich inkl. allen Vor- und Nebenarbeiten, gemäss Farbkonzept des Architekten in Absprache mit Baubehörde.
- 228.0 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz**
- 228.2 Lamellenstoren**  
Aluraffstoren, Lamellenbreite ca. 90mm mit Motorantrieb, Lamellen beidseitig gebördelt mit eingewalzter Dichtung, Führungsschienen in Aluminium, Einzelbedienung gemäss Elektroprojekt. In allen Schlaf- und Wohnräumen, Küchen, Bäder, Dusche/WC. Farbton gemäss Farbkonzept Architekt.
- 23 Elektroanlagen**
- 231 Apparate Starkstrom**  
Die ganze Elektroinstallation wird definiert durch den nachfolgenden Beschrieb.
- Hochspannungsanlage:**  
Werkerschliessung durch EW ab Trafostation zum Hausanschlusskasten (HAK) im Technikraum UG.
- Niederspannungshauptverteilung, Messungen:**  
Vom HAK aus wird die Hauptverteilung (HV) eingespiesen, die sich im Entrée befindet. In der HV befinden sich die Messeinrichtungen (Zähler) für die Wohnungen sowie für die Allgemeinverbraucher (Treppenhaus, Lift etc.).
- Unterverteilungen:**  
Von der HV aus, werden die einzelnen Unterverteilungen (UV), die sich in den Wohnungen befinden, angespiesen. In der UV befinden sich alle nötigen Sicherungen und Steuerelemente für die Elektroanlagen der ganzen Wohnung (ausgenommen für den Keller).



## 232 Starkstrominstallationen

### **Erdung, Potentialausgleich:**

Erstellen der Fundamenterdung und des Potentialausgleichs gemäss den Anforderungen der Niederspannungsinstallationsverordnung.

### **Lichtinstallationen:**

Die Installation in den Wohnungen, im Treppenhaus, Balkone erfolgt unter Putz bzw. mit Einbauspots bei Sichtbeton.

Im Untergeschoss (Hauswart, Technik, Keller, Flur und Dispo) sowie in der Einstellhalle sind die Wand- und Deckenleitungen auf Putz.

Anzahl Schalter, Steckdosen, Leuchtenanschlüsse, Raumthermostate gemäss Projekt Elektroingenieur.

## 24 Heizungsanlage

### **Wärmeerzeugung**

Die Wärmeerzeugung wird mit einer Luft/Wasser-Wärmepumpe betrieben.

Die Wärmepumpe wird auf einen Schwingungssockelrahmen im Technikraum platziert. Die Regler sind in der Wärmepumpe eingebaut.

Die Anschlüsse der Heizung werden mit schwingungsdämpfenden Schläuchen verbunden.

Das Warmwasser wird mit der Wärmepumpe bereitgestellt.

Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fussbodenheizung.

Die Räume können separat mit einem Raumthermostat reguliert werden (ohne Nasszellen und Reduits/Abstellräume)

### **Leitungen**

Rohrleitungsnetz ab Heizzentrale im Technikraum wird über die Steigzonen bis zum Wohnungsverteiler geführt. Leitungen als Stahlrohre verzinkt, gepresst, inkl. einmaligen Rostschutzgrundanstrich.

### **Wärmeverteilung**

Die Wärmeverteilung erfolgt mittels einer Fussboden-Niedertemperatur-Flächenheizung mit im Unterlagsboden eingebetteten dampfdiffusionsdichten Rohren.

Die Dämmung der Heizungsleitungen erfolgt gemäss aktuellem Energiegesetz Kanton Thurgau.

-Raumlufftemperatur bei einer Aussenlufftemperatur von	-7° C.
-Nasszellen	22° C.
-Entrée, Flure, Kochen/Wohnen/Essen, Schlafen, Abstellraum	20° C.
-Übrige Räume unbeheizt	

(Die Raumlufftemperatur wird 1 Meter ab Bodenbelag und in Raummitte gemessen)

### **FBH Verteilung**

Die Bodenheizungsverteiler werden unter Putz mit einem Deckel montiert und befinden sich jeweils im Wohnungsbereich und sind mit den notwendigen Abstellungen und Regulierventilen ausgerüstet. Alle Heizkreise sind separat abstell- und regulierbar.

Die Heizanlage wird über einen Aussenfühler gesteuert (Vorlauf-Temperatur-Regulierung). Die Wohnräume werden über einen elektrischen Raumthermostat reguliert.

Alle Wohneinheiten werden, zur Messung des individuellen Energieverbrauches, mit einem Wärmehähler ausgestattet (Auslesung mittels Funk/Bus System).

### **244 Lüftungsanlagen**

Abluft bei innenliegenden Nasszellen über elektrische Wand- bzw. Deckenventilatoren.

### **25 Sanitäre Anlagen**

### **250 Sanitäranlagen**

#### **Nasszellen**

Sämtliche Apparate in weisser Farbe. Schallgedämmte Montage der Apparate. Apparatestandort, Grösse und Anzahl gemäss Plänen Architekt und Budgetliste.

### **251.0 Sanitärapparate**

**Budgetbeträge brutto pro Wohneinheit:** Siehe Liste Budgetpositionen.

Der Lieferant, bei dem die Apparate im Rahmen der Budgetposition ausgesucht werden können, wird nach Arbeitsvergabe bekannt gegeben.

#### **Spezielle Sanitärapparate**

#### **Gartenschlauchventile (Allgemein)**

- 1 Gartenschlauchventil, frostsicher, mit Netzdruck auf Nordseite.
- 2 Gartenschlauchventil, frostsicher, mit Netzdruck auf Südseite
- 1 Gartenschlauchventil, frostsicher, mit Netzdruck in Einstellhalle.

#### **Sanitärleitungen**

Ausführung gemäss erhöhten Anforderungen SIA-Norm 181/2006 "Schallschutz, Hochbau" und Sanitärplaner

### **258 Kücheneinrichtungen**

Gemäss Plan/Einteilung Architekt ist eine komplette Einbauküche bestehend aus Unter-, Ober- und Hochschränken, Abdeckung, Edelstahlbecken inkl. Spültisch-Armatur sowie Abfallsystem.

Küchen-Apparate: integrierter Geschirrspüler, Backofen, Einbaukühlschrank, Glaskeramik- oder Induktionskochfeld und Abzugshaube mit Umluftfilter. LED-Beleuchtung unter Küchenkombination-Hochschränken.

Gemäss Detailplan und Apparateliste, Lieferant werden noch bestimmte Möbel: Fronten und Sichtseiten Mehrblatt-Beschichtung

Abdeckung Granit, Preisklasse 2, Dicke 20 mm

Rückwand Küche aus Floatglas 6 mm extraweiss, rückseitig lackiert nah RAL oder NCS

Apparate Kochfeld Glaskeramik oder Induktion flächenbündig, Siemens,

Elektrolux oder gleichwertig  
Backofen Siemens, Elektrolux oder gleichwertig,  
Einbau-Kühlautomat, Siemens, Elektrolux oder gleichwertig  
Geschirrspüler Siemens, Elektrolux oder gleichwertig  
Dampfabzug Umluft  
Unterbau Spülbecken Edelstahl glanz Auszugsbrause

**Budgetbeträge brutto pro Wohneinheit:** Siehe Liste Budgetpositionen.

**26 Transportanlagen**

**261 Aufzüge**

**Norm-Personenaufzug**, rollstuhlgängig

Tragkraft: 630 kg, 8 Personen  
Boden/ Wand/ Decke: Kabinenausstattung nach Ausstattungskonzept  
Architekt. Notrufsystem gemäss Vorschriften

**27 Ausbau 1**

**271 Gipsarbeiten Verputzarbeiten innen**

**Entrée, Wohnen / Kochen / Essen, Garderobe, Schlafen, Zimmer,  
Abstellraum**

Wände mit Grundputz und mineralischem Abrieb 1.0 mm zum Streichen. Decken mit Haftgrund, Weissputz Q3 abgeglättet zum Streichen.

**WC/ Du, Bad/ WC**

Wände mit Grundputz zur Aufnahme von keramischen Platten im Spritzwasser Bereich. Restliche Wände Grundputz und mineralischer Abrieb 1.0 mm zum Streichen.

Decken mit Haftgrund, Weissputz Q3 abgeglättet zum Streichen.

**Küche**

Wand hinter Küchenfronten, mit Grundputz zur Aufnahme von keramischen Platten/ Glas- oder Granitschild. Restliche Wände mit Grundputz und mineralischem Abrieb 1.0 mm zum Streichen.

Decken mit Haftgrund, Weissputz Q3 abgeglättet zum Streichen.

**Treppenhaus**

Wände mit Grundputz und mineralischem Abrieb 1.0 mm zum Streichen.

**Installationswände**

Beplankung von Installationswänden in Nasszellen mit Gipskartonplatten zur Aufnahme von keramischen Wandbekleidungen und/oder Abrieb 1.0 mm. Fugen geölt zum Streichen.

**Übriges**

Bei allen Fenstern eine Norm-Vorhangschiene in Weissputzdecke bündig eingelegt. Breite min. 30 cm links und rechts über Fensteröffnung (wo möglich).

## **272 Metallbauarbeiten**

### **272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten**

#### **Balkon-/ Loggia-Staketengeländer**

Staketengeländer aus Flachstahl verzinkt und einbrennlackiert, gemäss Konzept Architekt. Bestehend aus Handlauf, Pfosten, Untergurt und Staketen

#### **Handlauf Treppenhaus**

Handlauf aus Flachstahl verzinkt und einbrennlackiert, gemäss Konzept Architekt. Bestehend aus Handlauf, Pfosten, Untergurt und Staketen.

#### **Handlauf Aussenbereich**

Wo nötig Handlauf aus Flachstahl oder Chromstahl, gemäss Konzept Architekt. Bestehend aus Handlauf, Pfosten, Untergurt und Staketen

#### **Metallbaufertigteile Briefkastenanlage**

Kompakte Briefkastenanlagen für 9 Wohnungen Haus in Leichtmetall, alu natur oder farbig einbrennlackiert, im Eingangsbereich an Fassade befestigt, z.B. von Firma Alubox Schweiz AG oder Firma Schweizer AG oder Gleichwertiges. Schliessung mit Halbzylindern, passend zu Schliessanlage (siehe BKP 275). Gemäss Vorgaben Post.

## **273 Schreinerarbeiten**

### **273.0 Innentüren aus Holz**

Halbschwere, stumpf einschlagende Flügeltüre mit Metallzarge, deckend gestrichen zum Einmörteln. Türblatt uni weiss lackiert. Zarge mit umlaufender Dichtung, Einsteckschloss, Drückergarnitur in Edelstahl mit Rosetten gemäss Material- und Farbkonzept Architekt.

#### **Wohnungsabschlüsse**

Wohnungstüren (überfälzt) mit Alupan-Einlagen EI30 mit Überschlagsdichtungen und Schwellenfalz oder Planetdichtung. Oberfläche uni weiss lackiert mit Spion. 3-Punkt Verriegelung. Drückergarnitur Standard mit Zylinderausschnitt für Schliessanlage.

#### **Türen zu Technik-, Kellerräumen und Dispo**

Kellertüren aus Holz oder Metall mit Einsteckschloss für Schliessung über Schliessanlage. Umfassungszargen in Stahl zum Einmörteln. Grundiert zum Streichen. Mehrschichttüren gestrichen. EI 30 gemäss Brandschutzanforderungen.

### **273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.**

In den Wohnungen, in dem eine Nischen für die Garderobe ausgebildet wurde, befindet sich ein Einbauschränk, mit Garderobenteil gegeben falls mit Raum für Waschturm Ausführung kunstharz- beschichtet weiss.

Abmessungen unterschiedlich jeweils in Nischen eingebaut.

Budgetbeträge brutto pro Wohneinheit: Siehe Liste Budgetpositionen.

**275 Schliessanlage**

Sicherheitszylinder (Kaba Star, EVVA oder gleichwertiges Produkt) nach Schliessplan. Pro Wohnung je 4 Schlüssel, passend zu: Haustüre, Wohnungsabschlussstüre, Briefkasten und Kellerabteil.

**28 Ausbau 2**

**281 Bodenbeläge**

**281.0 Unterlagsböden**

In sämtlichen Wohnungen schwimmender Zementunterlagsboden oder Anhydrid mit integrierter Fussbodenheizung zur Aufnahme von Fertigbelägen.

**281.1 Fugenlose Bodenbeläge**

Zementüberzug im Untergeschoss in Technik, Kellerräume und Dispo.

Hartbetonboden einschichtig in Einstellhalle, sauber abgeglättet.

**281.6 Boden- und Wandplatten**

Liefen und Verlegen von Platten aus Kunststein oder Feinsteinzeug, im Treppenhaus/Flur, gemäss Material- und Farbkonzept Architekt. Bodenbeläge Plattenarbeiten (Feinsteinzeugplatten) Du/ WC, Bad Liefen und Verlegen von keramischen Platten, mit Kreuzfugen oder wild verlegt.

**281.7 Bodenbeläge aus Holz**

In allen Wohnräumen, ausgenommen der Nasszellen wird Fertigparkett verklebt inkl. allen Nebenarbeiten und Sockelleisten, gemäss Budgetliste verlegt.

Abdekarbeiten während der Bauzeit mit Vlies und Papier.

**282 Wandbeläge**

**282.4 Plattenarbeiten**

**Du/ WC, Bad:**

Liefen und Verlegen von keramischen Wandplatten im Spritzwasserbereich wild verlegt, Plattentyp frei wählbar gemäss Budget inkl. allen Nebenarbeiten und Kittfugen. Wandplatten sind im Spritzwasserbereich (Dusche/Badewannen) raumhoch vorgesehen. Im Bereich von Waschbecken/Toilette nur bis zu einer Höhe von ca. 1.40 m, restliche Flächen mit Abrieb zum Streichen.

**285 Innere Oberflächenbehandlungen**

**285.1 Innere Malerarbeiten**

Mineralischer Anstrich weiss gemäss Material- und Farbkonzept Architekt, inkl. allen Vor- und Nebenarbeiten auf Wänden:

alle abgeriebenen Wände in Wohnungen

alle abgeriebenen Wände im Treppenhaus

Farbanstrich mineralisch, Farbe weiss gemäss Material- und Farbkonzept Architekt, inkl. allen Vor- und Nebenarbeiten auf Decken:  
alle Weissputzdecken in Wohnungen

Zweikomponentenanstrich auf Zargen und Türblätter sowie Lift-Teleskoptüren nach Material- und Farbkonzept Architekt.

Nebenträume im UG (Keller, Technik und Dispo) bleiben roh.

- 286 Bauaustrocknung**  
Bauaustrocknung und Entfeuchtung während der Bauzeit gemäss Erfordernis.
- 287 Baureinigung**  
Periodische Zwischenreinigungen sofern notwendig.  
Einwandfreie, bezugsbereite Schlussreinigung nach Fertigstellung der Bauarbeiten nach SIA Norm in allen Wohnungen, Treppenhaus und Nebenräumen.
- 290- Honorare**  
**299** Eingerechnet sind:  
-Architekt  
-Bauingenieur  
-Elektroplaner  
-HLS-Planer  
-Holzbauingenieur  
-Geometer  
-Bauphysiker
- Nicht eingerechnet sind Spezialisten wie:  
-Landschaftsarchitekt  
-Innenarchitekt
- 4 Umgebungsarbeiten**
- 41 Roh- und Ausbuarbeiten**
- 421 Gärtnerarbeiten**  
Die Umgebung und Pflanzung wird gemäss Umgebungsplan des Architekten definiert und ausgeführt. Materiallieferung und Einbau von Unterboden für Geländeanpassungen und Terraingestaltung.  
Materiallieferung und Einbau von Kulturerde, Ansaat von Rasenflächen oder Blumenwiesen gemäss Konzept Architekt.  
Liefen und Versetzen der Bepflanzung gemäss Konzept Architekt und Vorgaben aus der Baubewilligung.
- Hartflächen**  
Vorplatz mit Verbundsteinbelag und/oder Asphalt gemäss Vorgaben aus Baubewilligung.  
Anpassungsarbeiten an Entwässerungsrinnen, Schächten.
- Einfriedung**  
Keine vorgesehen.
- 5 Baunebenkosten**
- 51 Bewilligungen, Gebühren**
- 511 Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)**  
Gebühren für Bewilligungen und Abnahmen. Kosten für das Erstellen des Baugespannes. Ersatzabgabe für nicht erstellte Schutzraumanlage.

- 512 Anschlussgebühren**  
Sämtliche anfallenden Anschlussgebühren für Kanalisation, Elektrizität, Wasser und Medien.  
Erhöhte Anschlussgebühren aufgrund Mehrkosten Käuferwünsche sind nicht enthalten.
- 519 Katastereintrag**  
Grundbeitrag gemäss Gemeindereglement zur Anpassung bzw. Änderung des Katastereintrags.
- 52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation**
- 524 Vervielfältigungen, Plankopien**  
Kosten für Plankopien und Vervielfältigungen bis Bauübergabe.
- 525 Dokumentation**  
Revisionsunterlagen und Schlussdokumentation nach Bauübergabe zu Händen der Verwaltung.
- 53 Versicherungen**
- 531 Bauzeitversicherung**  
Abschluss der obligatorischen Bauzeitversicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons.
- 532 Spezialversicherung**  
Abschluss einer Bauwesenversicherung.  
Abschluss einer Bauherrenhaftpflichtversicherung.

## **B Grundsätze und allgemeine Bedingungen zum Baubeschrieb und allgemeine Grundlagen zur Bauausführung**

### **Grundsätze zum Baubeschrieb**

Der Baubeschrieb gilt als Ergänzung zu den Baueingabeplänen des Architekten und gibt unter anderem Auskunft über die Grundlagen und die Art der zu verwendenden Materialien.

Im Baubeschrieb sind Angaben enthalten, welche auf den Plänen nicht ersichtlich sind. Der Baubeschrieb geht den Plänen und allfälligen Illustrationen im Verkaufsprospekt vor und definiert den Leistungsumfang.

Nicht im Standard-Grundausbau enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebs sind: sämtliche nicht fest eingebauten Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt, sowie Einbauten und Ausbauten, Möbliierungen, Bepflanzungen innerhalb der Gebäude, Balkons und Loggia.

Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb sowie den zur Bewilligung eingereichten 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-/Material-konzept, Fassadengestaltung, Fenstereinteilung, Fensteröffnungsarten, Allgemeinausbau, Aussentüren, äussere Abschlüsse, Beläge auf Sitzplätzen, Balkons und Loggia, Dach, Haustechnik, haustechnische Installationen wie Fall-Leitungen, gemeinschaftliche Räume, Umgebungsgestaltung mit Pflanzbeschränkung etc.) können 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.

### **Allgemeine Bedingungen zum Baubeschrieb Dimensionierung**

Die Dimensionierung und Abmessung der Wände, Decken, Stützen und anderen Konstruktionen hat in thermischer, akustischer, statischer und konstruktiver Hinsicht mindestens den einschlägigen und zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung aktuellsten SIA-Normen zu entsprechen. Darüberhinausgehende Anforderungen sind im vorliegenden Baubeschrieb oder in separaten fachspezifischen Berichten beschrieben.

### **Brandschutz**

Die einschlägigen Vorschriften der VKF sowie die Vorgaben von kommunaler und kantonaler Feuerpolizei sind einzuhalten (Vorschriften/ Auflagen gemäss Baubewilligung).

### **Hindernisfreie Bauten**

Gemäss Baueingabe wurde das Gebäude in allen Bereichen gemäss Procap geplant (SIA Norm 500). Im Innern der Wohnungen kann die Bauherrschaft bei Bedarf von der Norm abweichen, wobei die Bauherrschaft die bewusste Abweichung von der Norm dem Architekten/ der Bauleitung schriftlich bestätigen muss.



### **Gestaltung**

Die Gestaltung und Farbgebung der Baukörper und der allgemeinen Innenräume sowie die Gestaltung der Umgebung erfolgt gemäss Angaben des Architekten in Absprache mit der Baubehörde sowie der Bauherrschaft.

Die Innenraumgestaltung der Wohnungen obliegt dem Besteller.

### **Materialwahl und Produktwahl/ Materialqualität**

Die im Baubeschrieb genannten Lieferanten und Produkte gelten als Vorgabe betreffend Design, Qualität und Wirtschaftlichkeit. Der Bauherr ist auch berechtigt, gleichwertige Produkte einzusetzen.

Wo die Fabrikate qualitativ nicht festgelegt sind, werden einwandfreie, bewährte Produkte zur Ausführung gelangen, die dem Standard des Bauvorhabens entsprechen.

### **Allgemeine Grundlagen zur Bauausführung**

Für die Realisierung des Bauvorhabens gelten folgende allgemeine Grundlagen:

- Eidgenössische und kantonale Gesetze und Verordnungen
- Örtliche Vorschriften
- Baubewilligung der Gemeinde/ Stadt
- Sämtliche erforderlichen Zusatzbewilligungen
- Vorschriften, Bewilligungen und Auflagen weiterer Amtsstellen
- SIA-Normen und SUVA-Vorschriften
- Vorschriften und Normen weiterer Verbände

### **Plangrundlagen**

Für die Realisierung des Bauvorhabens gelten folgende Planunterlagen:

Sämtliche von kantonalen und kommunalen Instanzen bewilligten Planunterlagen sowie alle Werk- und Detailpläne des Architekten und die Pläne der Spezialisten.

### **Änderungen**

Kleine Änderungen oder Ergänzungen können durch den Architekten oder der Bauleitung jederzeit vorgenommen werden, sofern Qualität, Konstruktion und betriebliche Abläufe der Baute nicht beeinträchtigt werden.

### **Schallisolation**

Grundlage: SIA-Norm 181, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2006. Hinweis: Zusätzliche Einbauten gemäss Käuferwünschen, die schallschutztechnisch Einfluss auf weitere Wohneinheiten haben (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).

### **Garantiefristen/ Mängel**

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

Alle am Bau beteiligten Unternehmer gewähren Baugarantien im Sinne der Bestimmungen der SIA Norm.

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 gem. aktueller Norm in Mauerwerk, Verputz, Keramikplatten sowie bei Materialübergänge; unbedeutende Material-, Farbton- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit, Feuchtigkeits- und

Salpeterspuren in den Untergeschossen), sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen. Risse, die durch das Schwinden und Kriechen des Betons entstehen, liegen in der Natur der Sache, sind rein optischer Natur und daher nicht als Mangel anzusehen.

Auf Kittfugen bestehen keine Garantieansprüche, ausgenommen diese wurden nicht nach der Regel der Baukunst ausgeführt.

### **Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten Wohngeschosse**

Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (Beispiel: Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsboden, 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 durch die Benutzer mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden.

### **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/m<sup>3</sup>) 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.

### **Termine**

Alle Terminangaben vor Baubeginn sind approximativ zu verstehen. Der genaue Bezugstermin wird den Käufern 100 Tage vor Bezug schriftlich mitgeteilt.

## **C Abwicklung von Rohbau-/ Grundrissänderungen, Bemusterung und Auswahl der Budgetpositionen im Ausbau sowie Eigenleistungen des Bestellers/ Käufers**

### **Allgemein**

Ausschliesslich die Bauherrschaft Weissberg AG vergibt Arbeiten im Zusammenhang mit dem Projekt und schliesst mit den einzelnen Unternehmern Werkverträge über den Standardausbau (gemäss Baubeschrieb) in eigenem Namen ab. Diese Verträge sind verbindlich.

### **Rohbau-/ Grundrissänderungen durch den Käufer/ Besteller**

Rohbauänderungen werden vom Verkäufer erst nach der Beurkundung des Objektes erfasst.

Der Käufer teilt der Bauherrschaft Weissberg AG seine Änderungswünsche an seinen Wohnungsgrundrissen mit.

Durch den Architekten sowie allenfalls beizuziehende Fachplaner, wird der Änderungswunsch auf seine Machbarkeit geprüft und vom Architekten die entsprechenden Grundrisspläne angepasst.

Der Käufer hat von Seite Architekt und Fachplaner eine Grundrissanpassung zu Gute (eine Sitzung und eine Planänderung im Umfang von max. 2 Arbeitsstunden). Jede weitere Änderung an den Plänen und/ oder Variantenstudien sowie telefonische Auskünfte, werden dem Käufer mit Fr. 160.- / Std. zzgl. der aktuellen MwSt. direkt verrechnet. Dieser zusätzliche Planungsaufwand kann monatlich in Rechnung gestellt werden und muss innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung beglichen werden.

Ist der Wohnungsgrundriss bereinigt und der Änderungsumfang definiert, erstellt der Verkäufer für die Änderung/en eine detaillierte schriftliche Offerte, die er dem Käufer zur Kontrolle und Genehmigung zustellt.

### **Bemusterung und Auswahl der Budgetpositionen durch den Käufer**

Die Käuferausbauten (wie z.B. Boden- und Wandbeläge, Sanitärapparate, Küchen etc.) werden durch den bei der Bauherrschaft Weissberg AG unter Vertrag stehenden Unternehmern/ Lieferanten dem Besteller/ Käufer bemustert. Der Verkäufer teilt dem Besteller/ Käufer die Terminvorgaben für die einzelnen Bemusterungen rechtzeitig mit.

Nach erfolgter Bemusterung und Auswahl durch den Käufer, erstellt der Verkäufer für die Auswahl eine detaillierte schriftliche Offerte, die er dem Käufer zur Kontrolle und Genehmigung zustellt.

Zu den aus der/ den Änderung/en und/ oder Auswahlen gemäss Bemusterung allfällig resultierenden offerierten Mehrkosten werden dem Besteller durch den Verkäufer ein Pauschalhonorar von 15% zzgl. der aktuellen MwSt. (je Mehrkostenposition) aufgerechnet. Dieses Honorar dient zur Abdeckung/ Bezahlung der administrativen Aufwendungen bei der Erarbeitung der Offerte und deren Ausführung/ Überwachung seitens Bauleitung, zur Bezahlung des Bauingenieurs, der Haustechnikplaner und Bauphysikers sowie allfälliger Nebenkosten und Anschlussgebühren.

Eine Änderung wird nur dann ausgeführt, wenn der Besteller die Offerte/ Auftragsbestätigung genehmigt und unterschrieben dem Verkäufer rechtzeitig zustellt.

Sollte die Auftragsbestätigung nicht spätestens bis zu dem vom Verkäufer genannten Zeitpunkt unterzeichnet vorliegen, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Die aus Änderungen entstehenden Mehrkosten sind bis spätestens mit der letzten Kaufpreis-Ratenzahlung vollumfänglich zu bezahlen.

Bei Minderkosten werden keine Rückvergütungen für Honorare und Gebühren gewährleistet.

### **Eigenleistungen**

Eigenleistungen des Käufers/ Bestellers sind erst ab Schlüsselübergabe möglich. Sollten allfällige Budgetpositionen als Eigenleistungen ausgeführt werden, so vergütet der Verkäufer jeweils 50% der angegebenen Budgetpositionen zurück. Die Verrechnung bzw. Auszahlung erfolgt in jedem Fall im Rahmen der Objektübergabe in Verrechnung mit allfälligen Mehrkosten.

Die Garantiegewährung, Versicherung, Bauleitung und Koordination, Folgeschäden am Gesamtbauwerk aus Eigenleistungen sind Sache des Bestellers. Jegliche Terminverschiebungen und Nachfolgekosten sind durch den Besteller abzusichern resp. zu bezahlen. Minderpreisen aus Eigenleistungen durch Käufer werden durch die Bauherrschaft keine Honorare und Gebühren rückvergütet.

**D Budgetpreise-Liste**

Alle Preise Brutto inkl. aktueller MwSt.

Die Auswahl der Budgetpositionen hat ausschliesslich bei der Bauherrschaft Weissberg AG unter Vertrag stehenden Lieferanten und Unternehmer zu erfolgen.

**Küchen (Möbel, Abdeckung, Apparate):** CHF 23'000

**Sanitärapparate:**

Offerte Richner

Siehe Apparaten Liste.

**Garderobenschrank:** CHF 3'500.-

**Boden- und Wandbeläge:**

Die Budgetpreise für Boden- und Wandbeläge verstehen sich für die Materiallieferung. Das unternehmen, der die Verlegearbeiten ausführt, wird von der Bauherrschaft bestimmt. Bis zum genannten Bruttopreis ist die Lieferung enthalten.

**Bodenbeläge: Nasszellen**

Keramische Platten

CHF 42.-/m2

**Wohnräume (HNF)**

Parkett, Boden

CHF 55.-/m2

**Wandbeläge: Nasszellen**

Keramische Platten

CHF 42.-/m2

im Spritzwasser Bereich

**Balkon-und Terrassenbeläge:**

Keramische Platten

Standardlinie