
AARBURG AG
webipark.ch

WOHLFÜHLAMBIENTE
AN DER AARE
baubeschrieb käufer

STAND 14. SEPTEMBER 2015
REVISION 11. APRIL 2016

fortimo®



In
MINERGIE®
geplant

Inhaltsverzeichnis

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	2
BKP 201	Baugrubenaushub	2
BKP 211	Baumeisterarbeiten	2
BKP 214	Zimmerarbeiten	2
BKP 221	Fenster, Türen, Tore	3
BKP 222	Spenglerarbeiten	3
BKP 224	Bedachungsarbeiten	3
BKP 226	Fassadenputze	4
BKP 227	Äussere Malerarbeiten	4
BKP 228	Sonnenschutz (siehe Schema Sonnenschutz)	4
BKP 23	Elektroanlagen	4
BKP 232	Starkstrominstallation	4
BKP 236	Schwachstrominstallationen	6
BKP 240	Heizungsanlagen	6
BKP 244	Lüftungsanlagen	6
BKP 251	Allgemeine Sanitärapparate	7
BKP 258	Küchen	10
BKP 261	Transportanlagen	11
BKP 271	Innere Gipserarbeiten	11
BKP 272	Metallbauarbeiten	11
BKP 273	Schreinerarbeiten (siehe Schreinerarbeiten M 1:20)	11
BKP 275	Schliessanlage	12
BKP 281	Bodenbeläge	12
BKP 282	Wandbeläge	12
BKP 285	Innere Malerarbeiten	13
BKP 286	Bauaustrocknung und Winterbaumassnahmen	13
BKP 287	Baureinigung	13
BKP 29	Honorare	13
BKP 4	Umgebung	14
BKP 5	Baunebenkosten	14
Allgemeines	15
Anhang	1	20

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

- Sämtliche nötigen Aufwendungen für anschliessende Bauarbeiten, inkl. Hausanschlüsse wie Wasser, Strom, Telefon und TV.
- Roden vorhandener Sträucher und Bäume, Abbruch von Zäunen etc. inkl. Entsorgung.
- Rückbau der bestehenden Lagerhalle sowie befestigte Beläge inkl. Deponiegebühren, Transport, Entsorgung.
- Anpassungsarbeiten resp. Umbau des Zwischenbaues zur rückzubauenden Lagerhalle

BKP 201 Baugrubenaushub

- Aushubarbeiten mit entfernen und entsorgen der Wurzelstöcke inkl. Deponiegebühren.
- Baugrubensicherung mit Wasserhaltung gem. Konzept Ingenieur und Geologe

BKP 211 Baumeisterarbeiten

Baustelleneinrichtung

Gerüstungen

Baumeisteraushub

Kanalisation

- Nach örtlichen Vorschriften ausgeführt

Beton- und Stahlbetonarbeiten

- Betonstärken, -Qualität und Armierung nach Dimensionierung Ingenieur und den Normanforderungen.
- Sichtbare Betonteile mit Schalungstyp 2.1.4
- Treppenhaus (Decken, Treppenuntersichten und – Stirne) mit Beton Schalungstyp 2.1.4
- Hartbeton im gesamten Untergeschoss
- Entwässerung der Loggien und Terrassen mit Gefälle über Dachwasserfallstrang, Tiefgarage über Rinnen mit befahrbaren Rost entwässert
- Betontreppen in vorfabrizierten Elementbeton auf Trittschalllager versetzt.
- Betonrampe mit Schrammbord und rutschfestem Belag (Hartbeton oder Asphalt)
- Stahlstützen grundiert.

Maurerarbeiten

- Innen- und Aussenwände Massivmauerwerk
- Zwischenwände im Untergeschoss Kalksandstein roh

BKP 214 Zimmerarbeiten

Flachdach

- Unterkonstruktion Dachränder und Brüstungsabdeckungen für Blechabschlüsse

Fassade:

- Hinterlüftete, vertikale behandelte Holzschalung.
-

- Metallfensterbänke bei Fensterbrüstungen, einbrennlackiert. Farbe gemäss Konzept Architekt.

BKP 221 Fenster, Türen, Tore

Fenster und Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren Erd- und Obergeschosse :

- Fenster in Kunststoff-Metall, nach Farbkonzept Architekt
- Dreifach Isolierverglasung
- VSG-Verglasung, abschliessbare Griffe und Pilzkopfbeschläge in Wohnungen mit ebenerdigem Zugang

Hebeschiebetüren im 4. OG

- Hebeschiebetüre aus Kunststoff-Metall, nach Farbkonzept Architekt

Hauseingangsfront

- Hauseingangsfront- inkl. Veloraumtüre aus Glas-Metallkonstruktion wärmegeklämt, einbrennlackiert nach Farbkonzept Architekt
- Türschliesser

Aussentore in Metall

- Tor Einstellhalle mit Metallfüllung gemäss Konzept Architekt
- Torautomat mit einem Handsender pro Autoeinstellplatz und Schlüsselschalter, innen Kontaktschwelle / Lichtschranke / Bewegungsmelder
- Brandschutzture gemäss Konzept Fachplaner

BKP 222 Spenglerarbeiten

- Sämtliche Spenglerarbeiten wie Dachwasserablaufrohre, An- und Abschlussbleche Flachdach in Chromstahl mattiert.

BKP 224 Bedachungsarbeiten

Flachdach über oberstem Geschoss

- Warmdach (Schwarzdach) extensiver Begrünung, bituminöse Abdichtung mit Durchwurzelungsschutz, Dämmung nach Minergienachweis
- Treppenhäuser: Oblicht mit RWA gemäss Konzept Architekt und Vorschrift AFS

Loggien / Balkone / Terrassen

- EG – 3. OG: Holzrost in Lärche
- 4. OG: Holzrost in SIPO

Decke über Einstellhalle

- Systemabdichtung z.B. Schwarzdach, weisse Wanne oder gleichwertiges.

Spezielle Dichtungen

- Sämtliche sichtbaren Abdichtungen in Flüssigkunststoff, Farbe hellgrau.
-

BKP 226 Fassadenputze

- Wärmedämmungen nach Minergienachweis resp. U-Wert Berechnung von Einzelbauteilen, hinter vorgehängter Holzfassade

BKP 227 Äussere Malerarbeiten

- Gemäss Ausbaubeschrieb im Anhang
- Stahlstützen nach Farbkonzept Architekt

BKP 228 Sonnenschutz

Verbundraffstoren / Lamellenstoren Wohnungen

- Verbundraffstoren oder Lamellenstoren beidseitig gebördelt mit Lippendichtung bei sämtlichen Fenstern in der Wohnung, die nicht auf die Loggia gerichtet sind. Einbrennlackiert nach Standardfarbkollektion seilgeführt und Farbkonzept Architekt.
- Bedienung mit Elektromotor

Vertikaler textiler Sonnenschutz

- Schlafräume, die auf die Loggia gerichtet sind. Farbe und Stoff mit UV-Schutzfaktor 15-20, nach Standardkollektion Unternehmer und Farbkonzept Architekt
- Bedienung mit Elektromotor

Sonnenausstellmarkisen

- Eine Sonnenausstellmarkise pro Wohnung auf Balkonlängsseite. Grösse nach Konzept Architekt. Farbe und Stoff mit UV-Schutzfaktor 15-20, nach Standardkollektion Unternehmer und Farbkonzept Architekt.
- Bedienung mit Elektromotor

BKP 23 Elektroanlagen

BKP 232 Starkstrominstallation

Allgemein

- Hauptverteilung und Zuleitung bis zur Hauptverteilung sowie interne Verteilung
- Installation unter Putz, ausgenommen in den Nebenräumen und im Untergeschoss
- Anschluss sämtlicher Apparate wie Heizung, Lüftung, Lift mit Amtsleitung etc.
- Schalter für die Verbundraffstoren und Sonnenmarkisen gemäss Beschrieb Sonnenschutz
- Zählung: - Wohnung / Keller ; - Disponibel Unterzähler direkt an Wohnung angeschlossen; - Tiefgarage ; - Heizung; - pro Haus Allgemeinstrom (Treppenhaus, Lift, Gänge UG, Hauswart etc.). Umgebung auf separaten Zähler.

Umgebung

- Hauszugangs-, Weg- und Spielplatzbeleuchtung mit Kandelaber-, Wand- oder Deckenleuchten über Bewegungsmelder und Minuterie, gemäss Konzept Architekt

Allgemeinräume UG, Keller, Waschen, Disponibel, Technik / Hauswart

- Fluoreszenzleuchten mit Lichtschalter und Steckdose bei Türen
- In Keller und Disponibel je eine separate Dreifach-Steckdose 230 V

Tiefgarage, Zugänge, Treppenhaus

- Decken- oder Wandleuchten mit Bewegungsmelder inkl. Minuterie in Treppenhaus und Zugängen
- Fluoreszenzleuchten T5 mit Bewegungsmelder inkl. Minuterie in Tiefgarage
- Putzsteckdosen 230 V für Hauswart mit max. 10 Meter Aktionsradius und min. 1 Stück pro Stockwerk
- Notlichtanlage und Fluchtwegbezeichnung nach Vorschriften
- Kontaktschwelle / Lichtschränke / Bewegungsmelder innen für Garagentor.

Entrée / Korridor

- Zwei bis fünf Lichtschalter, einmal mit Steckdose, für drei bis sieben Deckeneinbauspotts gemäss Konzept Elektroplaner

Reduit

- Lichtschalter mit Steckdose, für Deckenleuchte gemäss Konzept Elektroplaner. Eine Dreifach-Steckdosen
- Anschluss mit Schalter für Waschmaschine und Tumbler (Hinweis: bei einzelnen Wohnungstypen ohne Reduit ist die WM/TU im Korridor)

Wohnen / Essen

- Ein Lichtschalter jeweils für eine Deckenleuchte und Esstischleuchte
- Eine Steckdose bei der Schaltergruppe
- Drei Dreifach-Steckdosen jeweils mit einer geschalteten Steckdosenstelle über einen gemeinsamen Schalter

Küche

- Ein Lichtschalter für vier bis sechs Deckeneinbauspotts
- Drei Dreifach-Steckdosen für Apparate auf der Arbeitsfläche, eine davon in Wasch-/Rüstinselfläche
- Installationen für Küchengeräte gemäss Beschrieb BKP 258

Zimmer

- Ein Lichtschalter mit Steckdose für die Deckenleuchte und eine geschaltete Steckdosenstelle in den Dreifach-Steckdosen
- Zwei Dreifach-Steckdosen
- In einem Zimmer drei Dreifach-Steckdosen.

Nassräume

- Ein Lichtschalter jeweils für die Spiegelschrank-Leuchte und ein Deckeneinbauspot
- Anschluss Spiegelschrank mit Steckdose
- Leerrohr für Dusch-WC-Anschluss

Sitzplatz/ Balkone und Terrassen

- Ein Lichtschalter für eine Decken- oder Wandleuchte
- Steckdose NUP

Leuchtenlieferung

- Lieferung und Montage nach Konzept Architekt für die Umgebung, Tiefgarage, Zugänge und Treppenhäuser sowie sämtliche Räume im Untergeschoss
- Deckeneinbauspots Halogen, Farbe weiss, in Küche, Entrée/Gang, Dusche/WC und Bad/WC gemäss Konzept Architekt.
- Leuchten Loggia: Flora Avola, ø 40 cm, LED
- Leuchten Reduit: Anbauleuchte für Leuchtstofflampe mit Abdeckung

BKP 236 Schwachstrominstallationen

Kabel-TV, Telefon (Multimedia)

- Verteilerschrank mit Installationskit
- Multimedialeleitungen auf Multimediadosen ausgebaut: Im Wohnen 2 Stück und in jedem Zimmer 1 Stück.

Sonnerie-Installationen

- Jede Wohnung verfügt über eine Türsprechanlage (ohne Hörer) mit Türöffner-Funktion
- Anschluss zentrale Sonnerie mit Gegensprechanlage je Hauseingang in Briefkastenfront

Raumthermostate

- Raumthermostate: in Wohnen / Essen und Zimmer
Hinweis: Nassräume haben keine Raumthermostate.

BKP 240 Heizungsanlagen

Wärmeerzeugung

Grundwasser-WP

- Separate Grundwasser Wärmepumpen für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung

Wärmeverteilung

- Separate Wärmezählung je Wohnung mit Zentralablesung
- Wärmeverteilung mit Bodenheizung in allen Wohngeschossen
- Dämmung Böden gemäss Minergienachweis, inkl. Trittschalldämmung

BKP 244 Lüftungsanlagen

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Einzelregulierung (mehrstufig regulierbar) pro Wohnung nach Minergienachweis. Zentrales Monoblockgerät mit Wärmerückgewinnung in Haustechnikraum UG.
- Lüftung der Einstellhalle mit CO-Alarm und Wetterschutzgitter bei Lüftungsöffnungen falls nötig
- Mechanische Be- und Entlüftung von gefangenen Räumen im Untergeschoss mit Wärmerückgewinnung
- Entrauchungskonzept gemäss Fachplaner und Brandschutzkonzept

BKP 251 Allgemeine Sanitärapparate

Umgebung

- Zwei frostsichere Gartenventile pro Haus mit Schlauchanschlussvorrichtung und Steckschlüssel für Hauswart.

Attikawohnung

- Pro Attika-Wohnung ein frostsicheres Gartenventil mit Metallhandrad und Schlauchanschlussvorrichtung.

Hauswart / Technik

- Ein Waschtrog, Modell Romay Classic 74x52cm
- Auflagerost und Handtuchhalter zur Romay Classic
- Kalt- / Warmwasser-Wandbatterie Modell Silor ½", A 200mm mit Schwenkauslauf unten.

Keller / Waschen

- Kanalisationsanschluss

Reduit

- Anschluss Waschmaschine und Tumbler (Hinweis: bei einzelnen Wohnungstypen ohne Reduit ist die WM/TU im Korridor oder in einer Nasszelle)

Geräte

- Waschmaschine und Tumbler (Wärmepumpentrockner) pro Wohnung je ein Stück.
- Energieeffizienzklasse A++ Waschen und A Trocknen
- Geräte Electrolux oder gleichwertig

WC / Lavabo

- Einzelwaschtisch 60 x 48.5 cm, Modell Keramag ICON, Keramik, weiss
- Einlochmischer Grohe, Eurostyle C, Auslauf fest, Ausladung 102 mm, verchromt
- Unterschrank Keramag ICON, Breite passend zu Waschtisch, Höhe 47.7 cm mit Schublade und Auszug, Farbe: Alpin Hochglanz
- Handtuchhaken Alterna tonda (1 Stk.)
- Rechteckspiegel 60 x 60 cm
- Leuchte: Typ Ribag Spina 600 mm Art. 201.140.00
- Wandklosett UP mit Sparspültaste, Betätigung von vorne, Modell Moderna
- Wandklosettelement Geberit Duofix UP 200, Höhe 9 8cm
- Abdeckplatte Geberit Kappa 21
- Klosettsitz Alterna comfort sc mit Absenkautomatik
- Papierhalter Alterna tonda mit Deckel, verchromt
- Klosettbürstenhalter Universal

DU / WC / Lavabo

- Duschenrinne Edelstahl Swiss Line Flex Aqua mit Standardrost Aqua, Länge 70 cm
- Duschmischer Hansgrohe Ecostat 1001 SL
- Brauseschlauch Alterna flex verchromt
- Handbrause Alterna joy, verchromt
- Duschengleitstange Alterna, 90 cm, verchromt
- Drahtseifenhalter Bodenschatz, Eckmodell, verchromt

- Badetuchstange Alterna tonda, 80 cm, verchromt. (2 Stk.)
- Duschentrennwand fest, freistehend mit Echtglas klar. Modell Duka 4000 Liber New
- Einzelwaschtisch 60x48.5cm oder 75 x 48.5 cm oder 90 x 48.5 cm, Modell Keramag ICON, Keramik, weiss
- Einlochmischer Grohe, Eurostyle C, Auslauf fest, Ausladung 102 mm, verchromt (1 Stk.)
- Unterschrank Keramag ICON, Breite passend zu Waschtisch, Höhe 47.7 cm mit Schublade und Auszug, Farbe: Alpin Hochglanz
- Handtuchhaken Alterna tonda (2 Stk.)
- Spiegelschrank Schneider Lowline FL, Breite passend zu Waschtisch, Höhe 70/77cm, Doppelspiegeltüre, Doppelsteckdose, weiss
- Wandklosett UP mit Sparspültaste, Betätigung von vorne, Modell Moderna
- Wandklosettelement Geberit Duofix UP 200, Höhe 98 cm
- Abdeckplatte Geberit Kappa 21
- Klosettsitz Alterna comfort sc mit Absenkautomatik
- Papierhalter Alterna tonda mit Deckel, verchromt
- Klosettbürstenhalter Universal

DU / WC / Doppellavabo

- Duschenrinne Edelstahl Swiss Line Flex Aqua mit Standardrost Aqua, Länge 70 cm
- Duschmischer Hansgrohe Ecostat 1001 SL
- Brauseschlauch Alterna flex verchromt
- Handbrause Alterna joy, verchromt
- Duschengleitstange Alterna, 90 cm, verchromt
- Drahtseifenhalter Bodenschatz, Eckmodell, verchromt
- Badetuchstange Alterna tonda, 80 cm, verchromt (2 Stk.)
- Duschentrennwand fest mit Echtglas klar
- Doppelwaschtisch 120 x 48.5 mit Siphonausschnitt mittig, Modell Keramag ICON, Keramik, weiss
- Einlochmischer Grohe, Eurostyle C, Auslauf fest, Ausladung 102 mm, verchromt (2 Stk.)
- Unterschrank Keramag ICON, Breite passend zu Waschtisch, Höhe 47.7 cm mit Schublade und Auszug, Farbe: Alpin Hochglanz
- Handtuchhaken Alterna tonda (2 Stk.)
- Spiegelschrank Schneider Lowline FL, Breite passend zu Waschtisch, Höhe 70/77cm, Doppelspiegeltüre, Doppelsteckdose, weiss
- Wandklosett UP mit Sparspültaste, Betätigung von vorne, Modell Moderna
- Wandklosettelement Geberit Duofix UP 200, Höhe 98 cm
- Abdeckplatte Geberit Kappa 21
- Klosettsitz Alterna comfort sc mit Absenkautomatik
- Papierhalter Alterna tonda mit Deckel, verchromt
- Klosettbürstenhalter Universal

Bad / WC / Lavabo

- Badewanne Kaldewei Classic Duo, Stahl, Schallisoliert, 170 x 75 cm, weiss
- Wannengarnitur Geberit Fillex
- Badewannenträger Poresta inkl. Schallschutzset Poresta
- Bademischer Grohe, Eurostyle C, inkl. Nachrüstset gegen Rückfliessen. Inkl. Einbaukörper Grohe Rapido E, verchromt
- Brauseschlauch Alterna flex verchromt
- Handbrause Alterna joy, verchromt
- Steckhalter Alterna eco

- Badetuchstange Alterna tonda, 80 cm, verchromt (2 Stk.)
- Einzelwaschtisch 60 x 48.5cm oder 75 x 48.5cm oder 90 x 48, Modell Keramag ICON, Keramik, weiss
- Einlochmischer Grohe, Eurostyle C, Auslauf fest, Ausladung 102 mm, verchromt (1 Stk.)
- Unterschrank Keramag ICON, Breite passend zu Waschtisch, Höhe 47.7 cm mit Schublade und Auszug, Farbe: Alpin Hochglanz
- Handtuchhaken Alterna tonda (2 Stk.)
- Spiegelschrank Schneider Lowline FL, Breite passend zu Waschtisch, Höhe 70/77 cm, Doppelspiegeltüre, Doppelsteckdose, weiss
- Wandklosett UP mit Sparspültaste, Betätigung von vorne, Modell Moderna
- Wandklosettelement Geberit Duofix UP 200, Höhe 98 cm
- Abdeckplatte Geberit Kappa 21
- Klosettsitz Alterna comfort sc mit Absenkautomatik
- Papierhalter Alterna tonda mit Deckel, verchromt
- Klosettbürstenhalter Universal

Bad / WC / Doppellavabo

- Badewanne Kaldewei Classic Duo, Stahl, Schallisoliert, 170 x 75 cm, weiss
- Wannengarnitur Geberit Fillex
- Badewannenträger Poresta inkl. Schallschutzset Poresta
- Bademischer Grohe, Eurostyle C, inkl. Nachrüstset gegen Rückfließen. Inkl. Einbaukörper Grohe Rapido E, verchromt
- Brauseschlauch Alterna flex verchromt
- Handbrause Alterna joy, verchromt
- Badetuchstange Alterna tonda, 80 cm, verchromt. (2 Stk.)
- Doppelwaschtisch 120 x 48.5 mit Siphonausschnitt mittig, Modell Keramag ICON, Keramik, weiss
- Einlochmischer Grohe, Eurostyle C, Auslauf fest, Ausladung 102 mm, verchromt (2 Stk.)
- Unterschrank Keramag ICON, Breite passend zu Waschtisch, Höhe 47.7 cm mit Schublade und Auszug, Farbe: Alpin Hochglanz
- Handtuchhaken Alterna tonda (2 Stk.)
- Spiegelschrank Schneider Lowline FL, Breite passend zu Waschtisch, Höhe 70/77 cm, Doppelspiegeltüre, Doppelsteckdose, weiss
- Wandklosett UP mit Sparspültaste, Betätigung von vorne, Modell Moderna
- Wandklosettelement Geberit Duofix UP 200, Höhe 98 cm
- Abdeckplatte Geberit Kappa 21
- Klosettsitz Alterna comfort sc mit Absenkautomatik
- Papierhalter Alterna tonda mit Deckel, verchromt
- Klosettbürstenhalter Universal

Küche

- Anschluss Küchengeräte gemäss Beschrieb BKP 258

Montage

- Montage aller aufgeführten Sanitär-Apparate, Garnituren und Armaturen, inkl. allem Zubehör

Sanitärleitungen Kalt-, Warm- und Schmutzwasser

- Nach Schweizer Installationsvorschriften

- Hauptverteilung Kalt- und Warmwasser in der Technikzentrale, Zuleitungen in die Wohnungen mit sep. Zählung pro Wohnung für Kalt- und Warmwasser mit Zentralablesung
- Leitungen Kalt- und Warmwasser: Rohre und Fittings aus korrosionsbeständigen Materialien. Ab Unterverteilung Sanipex-System oder dergleichen
- Leitungen Schmutzwasser mit schallgedämmten PE-Rohren zu den Kanalisationsanschlüssen
- Dämmung der Leitungen gemäss Vorschriften
- Nasslöschposten in Garage falls vorgeschrieben, Handfeuerlöscher in den Treppenhäusern gemäss Vorschriften

Vorwandssystem

- Vorwandinstallationssystem gemäss aktuellen Schallschutzanforderungen ausgeführt

BKP 258 Küchen

Planung / Bemusterung

- Gemäss Bauprojekt Architekt
- Fronten kunstharz, matt
- CNS-Griff / grifflos
- Bei Kochfeld 3 Schubladen, bei den anderen Elementen mit Arbeitshöhe je eine Schublade. Davon Zwei Schubladen mit Besteckeinsatz ausgebildet. Alles mit Softauszügen und Türdämpfern.
- Arbeitsfläche Naturstein, Granit Preisklasse 2. Bei Attikawohnungen in Preisklasse 3.
- Rückwand Glas oder HPL Schichtstoffplatte Argolite.
- Einbauspots unter Hängeschränke flächenbündig.
- Edelstahlbecken von unten montiert
- Spülmischer verchromt mit Zugauslauf
- Abfalltrennsystem
- Planung, Einteilung, Technik und Konstruktion nach Euro-Norm, gemäss Planunterlagen
- Geräte Electrolux oder V-Zug
- Glaskeramik Kochfeld, ohne Rahmen, flächenbündig eingebaut
- Dampfabzugshaube mit Aktivkohlefilter
- Backofen
- Dampfgarer
- Kühlschrank mit separatem Gefrierschrank.
- Geschirrspüler voll integriert.

Budget

Je nach Wohnungsgrössen stehen nachfolgende Budgets (brutto, inkl. 8 % MwSt.) für Möbel, Arbeitsfläche, Apparate und Montage zur Verfügung:

- | | |
|------------------------------|--------------|
| ▪ 3½-Zimmer-Geschosswohnung | CHF 25'000.- |
| ▪ 4½-Zimmer-Geschosswohnung | CHF 25'000.- |
| ▪ 5½-Zimmer- Geschosswohnung | CHF 25'000.- |
| ▪ 3½-Zimmer-Attika | CHF 28'000.- |

BKP 261 Transportanlagen

- Ein Personenlift pro Treppenhaus, behindertengerecht, 8 Personen. Ausführung nach Standard Unternehmer und Farbkonzept Architekt, Boden analog Treppenhaus in Nadelfilz gemäss Konzept Architekt.

BKP 271 Innere Gipserarbeiten

- Gemäss Ausbaubeschrieb im Anhang.
- Vorsatzschale im Bereich Küchen nach Vorgaben Architekt / Bauphysiker.
- Dämmung Treppenhaus im UG zu Unbeheizt und Erdreich nach Minergienachweis
- Vorwandkonstruktion in den Nassräumen.

BKP 272 Metallbauarbeiten

Metallbaufertigteile

- Eine zentrale Briefkastenanlage pro Hauseingang, mit Sonnerie und Gegensprechanlage Funktion. Farbe gemäss Farbkonzept Architekt
- Abdeckung Lüftungsschächte
- Velohänge-/ Ständersystem in Veloraum
- Container gemäss Konzept Landschaftsarchitekten.
- Beschriftungstafeln Besucherparkplätze nach Konzept Architekt.

Schlosserarbeiten

- Sichtschutzwand bei Attikawohnungen aus Metallrahmen und Füllung aus Vollkernplatte nach Konzept Architekt

BKP 273 Schreinerarbeiten

Innentüren

- Wohnungseingangstüren: Blendrahmentüren nach Konzept Architekt, stumpf einschlagend. Erhöhte Schallschutzanforderungen und Brandschutz nach gültigen Normen. Farbe nach Konzept Architekt.
- Zimmertüren, halbschweres Türblatt (Röhrenspan), stumpf einschlagend mit Metallzargen, melaminharzbeschichtet weiss,
- Türen in den Untergeschossen mit Metallzargen.

Wandschränke

- Garderobenschränke, Einteilung nach Planunterlagen, fünf Tablare verstellbar, hinterliegende Verteilungen für Elektro, Sanitär und Heizung mit Druckschnäppertüre.
- Garderobe und Hutablage: sichtbare Aussenflächen: Kleiderstange, Spanplatte 19mm, kunstharzbelegt, Farbe nach Konzept Architekt.
- Schrank: sichtbare Aussenflächen: Spanplatte 19 mm, kunstharzbelegt, Farbe nach Konzept Architekt.

Allgemeine Schreinerarbeiten

- Vorhangbretter raumbreit: MDF fertig behandelt, gestrichen, 2 Vorhangschienen.
- Brüstungsbretter: MDF fertig behandelt, gestrichen.

- Handlauf Eiche natur inkl. Brüstungsabdeckungen, geölt (falls brandschutztechnisch möglich)

BKP 275 Schliessanlage

- Schliessanlage Keso, Kaba oder gleichwertiges, mechanisches, registriertes Schliess-System, mit Schliessplan (jedes Haus separat). 5 Schlüssel pro Wohnung passend für Hauseingang, Briefkasten, Kellerabteil und möglichem Disponibel, inkl. allfällig vorgeschriebene Schlüssel-depots für die Feuerwehr und Werke

BKP 281 Bodenbeläge

BKP 281.1 Unterlagsböden

- Unterlagsböden in allen Wohnungen schwimmend mit Trittschalldämmung, im EG zusätzlich mit thermischer Isolation
- Hartbeton in der Tiefgarage
- Zementüberzug im restlichen Untergeschoss
- Rampe Tiefgarage in Hartbeton profiliert

BKP 281.2 Textile Bodenbeläge

- Schmutzschleusen nach Konzept Architekt.
- Treppenhäuser inkl. Zugänge von Tiefgarage im UG: Nadelfilz, Farbe nach Konzept Architekt.

BKP 281.6 Keramische Bodenbeläge

Bodenplatten (siehe Ausbaubeschrieb im Anhang)

- Bodenplatten (siehe Ausbaubeschrieb im Anhang)
- Feinsteinzeug, 30 x 60 cm oder 60 x 60 cm, parallel zu den Wänden, Kreuzfugen, mit Sockelplatten an Wänden.
- Polierte Platten sowie Platten ausserhalb dieser Auswahl führen zu Mehrkosten.
- Plattenlieferant HGC
 - UNIQUE in 7 Farben erhältlich (z.B. Artikel Nr. 25001.10808)
 - Lee in 4 Farben erhältlich (z.B. Artikel Nr. 25184.00204)
 - PISA in 6 Farben erhältlich (z. B. Artikel Nr. 25825.11277)
 - ANGKUR in 7 Farben erhältlich, davon 5 Farben in 2 Oberflächen (naturale und strukturiert.)

BKP 281.7 Bodenbeläge aus Holz

- Riemenparkett BOEN MAXI 1-Stab, 833 x 100 x 10.5 mm, Nuttschicht 3.5 mm, Eiche natur, matt versiegelt, Holzsockel wie Bodenmaterial. Der Standardparkett wird durch den Architekten bestimmt.

BKP 282 Wandbeläge

Wandplatten Wohnungen (siehe Ausbaubeschrieb im Anhang)

- Wandplatten (siehe Ausbaubeschrieb im Anhang)
- Feinsteinzeug- oder Steingut, 30 x 60 cm, mit Kreuzfugen verlegt. Nassräume gemäss Konzept Architekt, als Spritzschutz auf die Wand montierte Sanitärappa-

rate wie WC und Lavabo auf eine Höhe von ca. 120 cm ab Boden, bei Dusche und Badewanne auf Türzargenhöhe.

- Polierte Platten sowie Platten ausserhalb dieser Auswahl führen zu Mehrkosten.

Plattenlieferant: HGC:

UNIQUE	in 7 Farben erhältlich (z.B. Artikel Nr. 25001.10808)
Lee	in 4 Farben erhältlich (z.B. Artikel Nr. 25184.00204)
PISA	in 6 Farben erhältlich (z.B. Artikel Nr. 25825.11277)
ANGKUR	in 7 Farben erhältlich, davon 5 Farben in 2 Oberflächen (naturale und strukturiert)
HGC	Artikel Nr. 25999.00004 / 00005
VESUV	Artikel Nr. 25001.10850 / 10851
MATTERHORN	Artikel Nr. 25001.10762 / 10763
GABUN	Artikel Nr. 25268.10227
HONDURAS	Artikel Nr. 25268.10232 / 10225
ENGLAND	Artikel Nr. 25268.10220
HONDURAS	Artikel Nr. 25268.10224 / 10233 / 10226

BKP 285 Innere Malerarbeiten

- Gemäss Ausbaubeschrieb im Anhang (Decken nicht streifenfrei)
- Bodenmarkierungen und Parkplatz-Nummern in Tiefgarage
- Zargen in Wohnung weiss gestrichen
- Stützen gemäss Farbkonzept Architekt
- Lifttüren, Zargen allgemeine Räume, Stahlstützen nach Farbkonzept Architekt

BKP 286 Bauaustrocknung und Winterbaumassnahmen

- Bauaustrocknung und Winterbaumassnahmen

BKP 287 Baureinigung

- Bauendreinigung, inkl. Fenster und Installationen

BKP 29 Honorare

BKP 291 Dienstleistungshonorar

- Dienstleistungshonorar für die Leistungen als TU

BKP 291 Architektur und Bauleitungsauftrag

- Nach SIA 102

BKP 292 – 295 Ingenieur und Haustechnikplaner

- Ingenieur nach SIA 103
- Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäringenieur nach SIA 108

BKP 4 Umgebung

- Gestaltung gemäss Konzept Landschaftsarchitekt / Architekt.
- Anpassungen und Ergänzungen an bestehende Nachbarparzellen
- Rohplanie, auf Tiefgaragendecke mit Vlies, Roh- und Feinplanie, Humusierung, Wiesenansaat, Geröllband an Fassade.
- Bepflanzung nach Auswahl Architekt, teilweise Abgrenzungen von Privat- und Allgemeingartenbereiche.
- Zentraler Kinderspiel- / Gemeinschaftsplatz nach Konzept Landschaftsarchitekt / Architekt.

BKP 5 Baunebenkosten

- Baubewilligungs- und Anschlussgebühren
- Bauzeit-, Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Bauwasser, Baustrom, Bauheizung bis Übergabe
- Muster, Kopien, Plankopien und Dokumentation
- Baufinanzierungskosten
- Vermarktung und Verkauf inkl. angemessene Insertions- und Vermarktungsunterlagen / Aktivitäten.
- Stockwerkeigentums- und Miteigentumsbegründung Reglemente.

Allgemeines

Inhalt Baubeschrieb

- Der vorliegende Baubeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um die Gebäudeanlagen allgemein und die einzelnen Wohneinheiten im speziellen zu erstellen. Im Weiteren gelten die Baupläne des Architekten. Baubeschrieb und Baupläne müssen korrespondieren. Sie geben auch Auskunft über den Standard des Projektes.
- Der Baubeschrieb ist nach BKP (Baukostenplan) gegliedert. Nicht aufgeführte Positionen sind nicht Bestandteil des Ausführungsumfanges.
- Wo die Fabrikate qualitativ noch nicht bestimmt sind, werden einwandfreie und bewährte Produkte verwendet.
- Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb geringfügige Abweichungen in der Materialwahl sowie den Plänen aus bautechnischen oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden oder solche, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, stellen keinen Mangel dar und berechtigen nicht zu Ersatzforderungen. Ebenso behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen. Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten, der Fachplaner und Spezialisten, welche möglichst diesem Baubeschrieb entsprechen.
- Das Gestaltungs- und Farbkonzept der Gebäudehülle und der allgemeinen Räume wird durch den Architekten, die Erstellerin und die Behörden festgelegt. Die baubewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung (z. B. Fassadengestaltung, Fenstereinteilungen, Fensteröffnungsarten, Farb-/Materialkonzept Allgemeinausbau und Umgebung etc.) kann nicht verändert werden. Die Auflagen der Baubewilligung müssen zwingend eingehalten werden.
- Konstruktionsbedingte Flächentoleranzen von bis zu 5% über die ganze Wohnung betrachtet, müssen von den Käufern akzeptiert werden. Bei Balkonen / Terrassen / Loggias und Kellerräumen kann diese Abweichung höher ausfallen.
- In den Keller-, Abstell- und Nebenräumen werden die Leitungen und technische Installationen teilweise aufputz geführt, d.h. sichtbar an Decke und Wänden. Die minimale lichte Höhe beträgt dabei mindestens die Türzargenhöhe.

Käuferwünsche

- Umbemusterungen/Änderungswünsche: Für einen termingerechten Bezug sind die Termine für die definitive Materialbestimmung gemäss Vorgabe der Generalunternehmung zwingend einzuhalten. Kostenfolgen durch verspätete Bemusterungen sind im Pauschalpreis nicht enthalten.
- Bei alternativer Auswahl von Materialien (z.B. Parkett, Platten, etc.) durch die Käufer können Kleinmengen- und Verlegekostenzuschläge entstehen. (z.B. durch Format, Materialart, Verlegeart etc.)
- Die Budgetpreise entsprechen den Bruttopreisen der Lieferanten. Falls die Käuferschaft nicht vom beauftragten Lieferanten liefern oder ausführen lässt, wird ihr der offerierte Nettobetrag gutgeschrieben.
- Mehr- oder Minderpreise zu den Bruttopreisen werden bei sämtlichen Budgetpositionen dem Käufer verrechnet bzw. gutgeschrieben.
- Die Kosten der Käuferwünsche werden von der Verkäuferschaft aufgrund von Erfahrungszahlen oder Unternehmerofferten mit einem Zuschlag von 12 % (gleich Bearbeitungshonorar) und einem Zuschlag von 3 % (für höhere Anschlussgebühren sowie andere Abgaben und Nebenkosten) veranschlagt.
- Bei Änderungen in konstruktiver Art oder bei technischen Installationen und Einrichtungen, die Planungs- und Bauleitungsmehraufwendungen erfordern, werden dem Käufer die entsprechenden Kosten in der Mehr-/Minderkostenliste verrechnet (Stundenansätze nach den Empfehlungen der KBOB zwischen CHF 100.--/Std. (Kat. F) bis CHF 155.--/Std. (Kat. C), zzgl. MwSt.). Solche Kosten können auch anfallen, wenn die Bestellung durch die Käuferschaft nicht erfolgt.
- Die Verkäuferschaft behält sich das Recht vor, Käuferwünsche abzulehnen.

Normen und Vorschriften und deren Rangordnung

Als Grundlage des Baubeschriebs gilt folgende Reihenfolge:

1. Die Baubewilligung und deren Auflagen und Bedingungen sowie allfällige Revisionseingaben (Minergie Anforderungen)
 2. Örtliche und kantonale Bauvorschriften
 3. Vorschriften der örtlichen Werke (Elektro, Wasser, Gas, Kanalisation etc.)
 4. Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung resp. der Feuerpolizei
 5. Einschlägige Normen des SIA
 6. Einschlägige Normen des VSS, SEV, STV, SWKI etc.
 7. SUVA- Richtlinien
- Es gelten die Normen zum Zeitpunkt der Baueingabe
- Hinweis: Die allgemeinen Bereiche bis zur Wohnungstüre werden nach SN 521 500 behindertengerecht ausgeführt. Als Käuferwunsch kann auch innerhalb der Wohnung nach SN 521 500 geplant und gebaut werden.
 - Lärmschutz gemäss Gutachten.

Technische und bauphysikalische Anforderungen

Wärmeschutz

- Heizwärmebedarf nach SIA- Norm 380/1.
- Die Wärmedämmvorschriften der Kantonalen Baudirektion werden eingehalten. Der mittlere U-Wert der Gebäudehülle ist nach SIA 380/1 und 180 berechnet und die von den Behörden verlangten Formulare eingereicht. Zudem werden die MINERGIE®- Standard- Anforderungen erfüllt.
- Im Vordergrund steht die Behaglichkeit im Winter. Ausschluss SIA-Merkblatt 2021, dafür Erhöhung der Wärmeabgabeleistung im Fensterbereich.
- Grundlage: Wärmedämmnachweis und Bauteilkatalog gemäss Bauphysiker.

Schallschutz

- Der Schallschutz erfüllt die erhöhten Anforderungen nach SIA-Norm 181. (Empfehlungen innerhalb der Nutzungseinheit werden nicht eingehalten)
- Bei der Wahl von Geräten (z.B. WM/TU) und Einbauten (z.B. Einbauleuchten, Schiebetüren, Einbauschränke, Dampfdusche oder Whirlpool) in den Wohnungen sind die Angaben des Bauphysikers/Akustikers verbindlich. Die allfälligen Schutzmassnahmen (z.B. Lagerung oder zusätzliche Einlagen) müssen vom Käufer im Sinne eines Käuferwunsches vollumfänglich bezahlt werden.

Feuchtigkeit

- Nach den SIA-Normen 180 und 380-1 sind Kellerräume unbeheizt. In unbeheizten und ungedämmten Kellerräumen unter Terrain kann sich bei gewissen Klimabedingungen Kondensat bilden. Deshalb sollten in diesen Räumen keine empfindlichen Gegenstände gelagert werden. Die Verkäuferschaft kann für klimatische Verhältnisse in unbeheizten und ungedämmten Kellerräumen oder Nebenräumen unter Terrain nicht verantwortlich gemacht werden.

Parkierung

- In den Fahrgassen und Parkfeldern sind partiell minimale Höhen von 2.1m möglich.
- Entlang der der Tiefgaragenwände können die minimalen Höhen von 2.1m infolge Leitungsführungen unterschritten werden.

Statik

Nutzlasten nach SIA 261:

Wohnflächen	2,0 kN/m ² (= 200 kg/m ²)
Balkone/ Terrassen	3,0 kN/m ² (= 300 kg/m ²)
Treppenhäuser	4,0 kN/m ² (= 400 kg/m ²)
Garagen	2,0 kN/m ² (= 200 kg/m ²)
Zugangsrampen, Anlieferungszone	5,0 kN/m ² (= 500 kg/m ²)

Baumaterialien

- Hochwertige Naturprodukte wie Vollholz, Holzfuerniere oder bearbeitete Natursteinprodukte, wie keramische Platten oder ähnliches, unterliegen Schwankungen in der Maserung, in der Färbung oder im sonstigen Aussehen. Soweit diese Abweichungen den üblichen Rahmen nicht deutlich überschreiten, kann kein Austausch der betroffenen Materialien verlangt werden. Feine Kratzer oder Oberflächenveränderungen werden gemäss SIA-Normen ab einer gewissen Distanz beurteilt, ob die Verhältnismässigkeit für einen Austausch gegeben ist.

Haar-, Schwund- und Setzrisse

- Bis 0.7mm gelten Haar-, Schwund- und Setzrisse nicht als Garantiemängel. Ausnahme: Für Bauteile mit Anforderungen an die Wasserdichtigkeit (Dichtigkeitsklassen gem. nachfolgendem Beschrieb) gelten die in der Norm SIA 272 (Ausgabe 2007) für die jeweilige Dichtigkeitsklasse festgelegten Rissweiten!

Kittfugen

- Fugen sind wartungsbedürftig und es besteht kein Anrecht auf Garantieleistung. Erfahrungsgemäss können sich die Unterlagsböden in den ersten Jahren gemäss SIA-Norm erheblich absenken. Dies kann zur Folge haben, dass die Kittfugen abreißen.

Isolierverglasung

- Verglasungen von Fenstern und Fassaden die transparent sind, haben grundsätzlich die Aufgabe, Licht in den Raum zu lassen und ungehinderte Durchsicht nach aussen zu gewähren.
- Die Bewertung von Oberflächenschäden und/oder Glasfehlern erfolgt unter dem Gesichtspunkt, inwieweit die Durchsicht bei normaler Nutzung behindert oder beeinflusst wird.
- Die Frage ist nicht, ob unter gewissen Voraussetzungen einzelne Erscheinungen wahrgenommen werden können, sondern ob ihr Vorhandensein aus einer direkten Sichtdistanz im Abstand von ca. 3 m zur Scheibe unter normalen, diffusen äusseren Beleuchtungsbedingungen erkennbar ist.

Mobiltelefonempfang

- Durch den Einbau von metallbedampften Gläsern und/oder durch die Betongeschosdecken kann das Empfangssignal für Mobiltelefone eingeschränkt sein.

Dichtigkeit

- Wasserdichtigkeit:
In der SIA Norm „Abdichtungen und Entwässerungen: Allgemeine Grundlagen und Schnittstellen“ werden die Nutzungszustände unterteilt in Dichtigkeitsklassen 1 bis 4. Im vorliegenden Projekt werden die Räume unter Terrain folgenden Dichtigkeitsklassen zugeteilt:
- Dichtigkeitsklasse 1
 - Ausgebaute und beheizte Wohnräume
 - Treppenhäuser im Dämmperimeter
- Dichtigkeitsklasse 2
 - Keller- und Disponibelräume
 - Technik- und Waschräume
 - Korridore und Treppenhaus ausserhalb vom Dämmperimeter
- Dichtigkeitsklasse 3
 - Tiefgaragen und Einstellhallen
 - Fahrrad- und Containerräume

Der Inhalt dieses Baubeschriebs basiert auf dem Planregister vom 09.07.2013. Vorbehalten sind Baubewilligung und Auflagen durch die Behörde sowie konstruktiv bedingte Abweichungen. Aufgrund der Weiterbearbeitung können Änderungen bei unwesentlicher Qualitätsänderung vorgenommen werden. Falls nicht anders erwähnt verstehen sich sämtliche Preisangaben inklusive Mehrwertsteuer von 8.0 %. Allfällige Mehrwertsteuererhöhungen und anderweitige, noch nicht latente Steuern ausgenommen.

Anhang 1

Ausbaubeschrieb Räume (Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenoberflächen)

Allgemeine Räume

	Böden	Wände	Decken
Einstellhalle / Velo	Hartbeton roh	Beton weiss gestrichen	Beton weiss gestrichen
Treppenhaus Inkl. Zugang TG	Nadelfilz auf Podesten und Treppenhaustrakidoren Vorfabrizierte Betontreppenelemente schalungsglatt Untersicht abgeglättet Zugang TG mit Schmutzschleusen	Abrieb 1.0 mm	Beton lasiert
Keller	Hartbeton roh	Beton/KS weiss gestrichen	Beton weiss gestrichen
Disponibel	Hartbeton roh	Beton/KS weiss gestrichen	Beton weiss gestrichen
Gänge UG	Hartbeton roh	Beton/KS weiss gestrichen	Beton weiss gestrichen
Technik / Hauswart	Hartbeton oder Zementüberzug roh	Beton/KS roh	Beton roh

Wohnungen

	Böden	Wände	Decken
Entrée/ Gang	Parkett *	Abrieb: 1.0 mm weiss gestrichen	Weissputz weiss gestrichen
Wohnen/ Essen	Parkett *	Abrieb: 1.0 mm weiss gestrichen	Weissputz weiss gestrichen
Küche	Parkett *	Abrieb: 1.0 mm weiss gestrichen	Weissputz weiss gestrichen
Zimmer	Parkett *	Abrieb: 1.0 mm weiss gestrichen	Weissputz weiss gestrichen
Nassräume	Keramische Platten *	Keramische Platten gem. Konzept Architekt und Abrieb 1.0 mm weiss gestrichen	Weissputz weiss gestrichen
Sitzplatz EG – 3. OG	Holzrost in Lärche*	gemäss Farbkonzept Architekt	gemäss Farbkonzept Architekt
4. OG	Holzrost in SIPO*	gemäss Farbkonzept Architekt	gemäss Farbkonzept Architekt

* Umbemusterung durch Käufer möglich