

Baubeschrieb nach BKP

**8 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

24.06.2020

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 Eigenleistungen 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 8 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 der Nachbarsgebäude. 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.

- 13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung**

- 131 Abschränkungen/ Bauwände**
Zweckmässige, den örtlichen Vorschriften entsprechende Bauplatz-Abschränkungen während der Bauzeit.

- 132 Zufahrten und Plätze**
Kofferung 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.
- 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 und Sasac.
- 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 Meteorwassers während der Bauzeit.
- 19 Honorare**
- 196.0 Geologe**
Baugrund-/ Grundwasser- sowie Schadstoff-Untersuchungen durch Bauingenieur 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 wie Erdgeschoss und 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

Dachstock (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. Zudem wird mit Konstruktionsholz eine Zwischenebene im Dachgeschoss, über Bad Eltern, Flur 1 und 2 und Bad Kinder eingezogen. Dämmung mit Mineralfaserwolle in Balkenlage. Auf der Balkenlage werden Dreischichtplatten montiert. Untersicht mit Gipskartonplatten verkleidet.

Hinterlüftete Fassadenverkleidung

Hinterlüftete Fassadeverkleidung mit Rhomboidschalung aus Lärche. Diese wird im überdachten Eingangsbereich des Untergeschosses angebracht. Zudem zwischen den Fensterbändern in den Obergeschossen.

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. Griffmuschel oder Griffmulde aussen bei Balkon-HST.

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

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

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 einbrennlackiert 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 Nebenbauten

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

Zweite Lage vollflächig aufgeschweisst, wurzelfeste Ausführung. Extensive Dachbegrünung über Eingangsbereich/Velo und Garage mit dafür geeignetem Substrat bepflanzt. Kiesstreifen entlang der Dachränder.

Balkon- und Loggiabeläge

Holzrost in Ipè auf Stelzlager verlegt nach Material-/Farbkonzept Architekt.

Glaseinbauten

Dachkuppel im Eingangsbereich/Velo, durchsturzsicher.

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.

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.

228.3 Sonnenstoren

Knickarmmarkisen

Knickarmmarkisen mit Motorantrieb.

Stoff/ Farbe: Acrylstoff, nach 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.

In den Untergeschossen (Entrée, Technik, Keller 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 Aussenbereich, auf der Nordfassade 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 Schaffhausen.

- Raumlufftemperatur bei einer Aussenlufttemperatur 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 Wärmehzähler 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. Apparatstandort, 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)

Je 1 Gartenschlauchventil, frostsicher, mit Netzdruck auf Ost-und Westseite.
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 Apparatelite, 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 Spühlbecken 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 Gipserarbeiten Verputzarbeiten innen

Entrée, Wohnen / Kochen / Essen, Schlafen, Ankleide, 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 zur Aufnahme von keramischen Platten oder Deckputz.

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

Geländer Treppenhaus

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

Geländer Aussenbereich

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

Metallbaufertigteile Briefkastenanlage

Kompakte Briefkastenanlagen für 8 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 Schliessenanlage (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 Schliessenanlage.

Türen zu Technik-, Kellerräumen und Dispo

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

273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.

In allen Wohnungen befindet sich ein Einbauschränk im Flur, mit Garderobenteil mit Raum für Waschturm Ausführung kunstharz- beschichtet weiss.

Abmessungen unterschiedlich jeweils in Nischen eingebaut.

Budgetbeträge brutto pro Wohneinheit: Siehe Liste Budgetpositionen.

Treppenleiter zur Maisonette Wohnungen

Treppenaufgang zur Maisonett Wohnung mit Absturzbrüstung entlang der Treppenleiter und entlang der Galerie im Dachgeschoss. Ausführung in Vollholz gemäss Konzept Architekt.

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

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

281.7 Bodenbeläge aus Holz

In allen Wohnräumen, ausgenommen der Nasszellen wird Fertig-Klebeparkett inkl. allen Nebenarbeiten und Sockelleisten, gemäss Budgetliste verlegt. Abdekarbeiten während der Bauzeit mit Papier.

282 Wandbeläge

282.4 Plattenarbeiten

Du/ WC, Bad:

Liefern 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

alle rohen Wände in Keller, Technik und Dispo, sowie Stützpfeiler in Einstellhalle.

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

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 Nebenträumen.
- 290- Honorare**
299 Eingerechnet sind:
-Architekt
-Bauingenieur
-Elektroplaner
-HLS-Planer
-Geometer
-Bauphysiker
- Nicht eingerechnet sind Spezialisten wie:
-Landschaftsarchitekt
-Innenarchitekt
- 4 Umgebungsarbeiten**
- 41 Roh- und Ausbauarbeiten**
- 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.
Lieferrn 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, Möblierungen, 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/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.

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. 7 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):

Küchengalerie Konstanz CHF 23'000

.-

Sanitärapparate:

Richner, St.Gallen 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