

Allgemeiner Baubeschrieb

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

BKP 111 Rodungen

- Bauparzelle teilweise roden, inkl. entfernen von Wurzelstöcken und Entsorgungsgebühr

BKP 109 Asbestsanierung

- Prüfung und fachgerechte Entsorgung asbesthaltiger Bauteile

BKP 112 Abbrüche

- Abbruch best. Gebäude inkl. Entsorgung

BKP 150 Anpassung an best. Werkleitungen

- Die Parzelle ist erschlossen.
Leitungsführung von Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefon-, und Kabelfernsehen werden gemäss Weisungen der einzelnen Anbieter für die neuen Gebäude angepasst.

BKP 2 Gebäude

BKP 201 Baugrubenaushub

- Abhumusieren Parzelle
- Aushub und Lagerung, Abtransport auf Deponie
- Nagelwand entlang Griedstrasse zur Böschungssicherung
- Annahme Böschungsverhältnis 3:2
- Hinterfüllungen mit geeignetem Material

BKP 21 Rohbau 1

BKP 211 Baumeisterarbeiten

- Kanalisation, Dimensionierung und Ausführung nach den örtlichen Vorschriften
- PP Rohre mit Betonschächten gemäss bewilligtem Kanalisationsplan
- Magerbetonsohle ca. 50mm
- Bodenplatte: in armiertem Beton inkl. Frostriegel gemäss Ingenieur
- Aussenwände im Erdreich: in armiertem Beton gemäss Ingenieur, Schalungstyp 2
- Decke über UG, EG, OG und 1. DG: in armiertem Beton, gemäss Ingenieur, Schalungstyp 2
- Aussenwände: Backstein / Beton 15 bis 20 cm gemäss Ingenieur
- Innenwände: 12.5 bis 18 cm Backstein / Beton, gemäss Ingenieur
- Kellerwände: Leichtbauwände, offene Holzlattung
- Stützmauern: in armiertem Beton gemäss Ingenieur, Schalungstyp 2
- Jeweils inkl. Einlagen wie Tropfkanten, Dreikantleisten, Fugenbänder etc.

BKP 211.1 Gerüst

- Fassadengerüst gemäss SUVA/SIA Vorschriften

BKP 212.2 Elemente aus Beton

- Treppen von UG bis Dachgeschoss mit Beton-Elementtreppen
- Liftwände mit Betonelementen gemäss Ingenieur
- Lichtschachtelemente bei Fenstern im UG unter Terrain
- Stützen gemäss Ingenieur

BKP 214 Montagebau in Holz (Dach + Innentreppen)

- Sparrenlage, Dimensionierung nach Erfordernis. Alle notwendigen Hölzer behandelt gegen Schädlings- und Pilzbefall.
- Konstruktionsholz abgebunden und aufgerichtet wie Pfetten, Sparren, Schwellen, Pfosten etc.
- Sparrenlage ausgedämmt mit Mineralwolle
- Alle sichtbaren Hölzer und Schalungen gehobelt.
- Konterlattung auf Unterdach montiert.
- Vordachschalung mit 3-Schichtplatten weiss grundiert (Balkone)
- Gipskartonplatten im Innenraum Dachgeschoss zur Aufnahme von Weissputz
- Innentreppe Maisonette Wohnungen in Holz mit Parkett belegt inkl. Geländer MDF Platte

BKP 214.4 Hinterlüftete Fassade (nur teilweise)

- Mineralwolle, Hinterlüftungslattung, Holzverkleidung (Fichte vorvergraut, Nut und Kammverbindungen, horizontal)
- Inkl. aller An-/Abschlüsse, Kantenverstärkungen, Tropfkanten etc.

BKP 22 Rohbau 2

BKP 221.1 Fenster in Kunststoff-Alu

- 3-fach Isolierverglasung Ug 0.7 W/m²K, mit umlaufenden Dichtungen.
- Farbe: innen weiss, aussen gem. Farbkonzept Architektin/Bauherrschaft
- Pro Wohnung 1 x Hebeschiebetüre / pro Raum 1 x Drehkipfenster
- SIGAB Norm
- Erhöhte Sicherheit RC 1 im Erdgeschoss und UG Haus B

BKP 221.5 Aussentüren

- Haupteingangstür in Glas/Metall inkl. 3 Punkte Sicherheitsschloss
- Türe mit Türschliesser und elektrischem Türöffner über Sprechanlage
- aussen mit Stangengriff, innen mit Türdrücker

BKP 221.6 Garagentor

- Tor mit Lochblechfüllung elektrisch bedienbar, gemäss Farbkonzept Architektin/Bauherrschaft
- 1 x Handsender pro Garagenplatz
- Mit integrierter Fluchttüre

BKP 222 Spenglerarbeiten

- Spenglerarbeiten in Chromnickelstahl

BKP 224.1 Bedachungsarbeiten (Steildach)

- Flachschiebeziegel gemäss Farbkonzept (pro Haus Südseite mit PV-Anlage)

BKP 224.1 Bedachungsarbeiten (Flachdach)

- Dampfsperre (Bauzeitabdichtung), Wärmedämmung (nur Terrassen 2. DG), 2-lagige Bitumenabdichtung (nur Terrassen 2. DG), Schutzmatte
- Balkone/Terrassen mit keramischen Platten 20mm auf Splitt verlegt mit offenen Fugen ca. 2mm. Wo nötig mit Chromstahl-Einlaufrinne vor Fenster. Keramischen Platten Budget: 90.00 Fr./m² fertig verlegt
- Abschlüsse an Fenster und Türen mit Flüssigkunststoff

BKP 225.1 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

- Abdichtungen gem. SIA Vorschriften
- Elastische Fugendichtungen mit Silikon oder Hybriddichtstoffen in Nasszellen, Sanitärapparaten, Dilatationsfugen
- Abdichtungen zwischen Bodenplatte und Aussenwand nach Bedarf

BKP 226.2 Verputzte Aussendämmung

- Aussendämmung 20cm (im Sockelbereich Perimeterdämmung)
- Grundputz mit Netzeinbettung, Abrieb
- Fensterbänke in Alu farblos eloxiert mit seitlichen Aufbordungen
- Fassade 2 x gestrichen mit Algenschutz

BKP 227.1 Äussere Oberflächenbehandlungen

- Vordach 2 x gestrichen
- Betonlasur bei Stützmauern und Balkonuntersichten
- Stützen 2 x gestrichen

BKP 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

- Aluminium-Verbundraffstoren 90mm in Standardfarbton (alle Fenster ausser UG und Treppenhaus und Dreieckfenster 2. DG), elektrische Bedienung
- Markise / Vertikalmarkise 1x pro Wohnung (ausser DG), Masse nach Plan, elektrische Bedienung
- Farbe Verbundraffstoren und Markisen gem. Konzept Architektin/Bauherrschaft

BKP 23 Elektroanlagen

- Elektroinstallationen gemäss den Vorschriften verlegt
- Ausführung gemäss Apparatepläne

BKP 230 Starkstrominstallationen

- Zuleitung zu Hauptverteilung
- Erdung und Potentialausgleich
- Haupt-/Steigleitungen/Verbindungsleitungen
- Lichtinstallationen innen und Aussenbeleuchtung
- Kraft-/Wärmeinstallationen
- Sonnenschutz
- Leerrohr pro Doppelparkplatz in Garage (z.B. für Elektromobil) inkl. Lastmanagement
- Separate Stromzählung pro Wohneinheit, zentrale Auswertung im Technikraum.

BKP 231 Photovoltaikanlage

- Auf Hauptdach zur Stromerzeugung 1x pro Haus auf Südseite

BKP 233 Leuchten und Lampen

- Anteil Leuchtenlieferung (allg. Räume und teilweise Spote in Wohnungen)

BKP 235 Apparate Schwachstrom

- Anschlüsse Telefon, Internet, Fernsehen, Radio
- Sonnerie mit automatischem Türöffner und Gegensprechanlage

BKP 24 Heizungs-/Lüftungsanlagen

BKP 242 Wärmeerzeugung

- Wärmeerzeugung über Wärmepumpe Erdsonde
- Für die passive Gebäudekühlung (Freecooling) wird ein Kühlmodul eingebaut.

BKP 243 Wärmeverteilung

- Niedertemperatur Bodenheizung in allen Wohn-, Schlaf- und Nassräumen mit witterungsgeführter Vorlauf-Regulierung und Raumthermostaten.
- Das Heizsystem ist so ausgelegt, dass sie bei einer Aussentemperatur von -8°C mindestens folgende Raumtemperaturen erreicht: 20°C in Wohnen, Essen, Küche, Schlafzimmer und 22°C in Bad, DU/WC
- Bodenheizung auf Wärme- und Trittschalldämmung verlegt (mit Randstellstreifen)
- Separate Wärmezählung pro Wohneinheit, zentrale Auswertung im Technikraum.

BKP 25 Sanitäranlagen

BKP 251 Allgemeine Sanitärapparate

- Lieferung und Montage der Apparate nach Auswahl gemäss Plan und Liste.
- Budget Whg. 1A + 2A = 17'000 Fr.
Budget Whg. 3A + 4A = 16'600.00 Fr.
Budget Whg. 5A = 19'800 Fr.
Budget Whg. 6A = 20'200 Fr.
- Duschtrennwände aus ESG Klarglas mit Chromstahlhalter montiert und gefügt.
Trennwände sind nicht Teil der Apparatliste.

BKP 252 Enthärtungsanlage

- Zentrale Wasserenthärtungsanlage mit Ionenaustauschsäule und Regeneriersalz-Behälter

BKP 253 Waschmaschine, Tumbler

Waschmaschine, Tumbler Turm pro Wohnung in Reduit
Budget = 3'000.00 Fr.

BKP 254 Sanitäranlagen

- Wasser-Verteilbatterie im Technikraum
- Kalt/Warmwasserleitungen mit Chromstahlrohren und Pex-System
- Separate Wasserzähler pro Wohnung eingebaut beim Verteiler
- Schmutzwasserleitungen ab sanitären Apparaten bis Kanalisationsanschluss, entlüftet über Dach.
- Wo notwendig, werden die Sanitärleitungen gegen Schwitzwasser und Wärmeverlust isoliert.
- Schalldämmung der Abwasser-Fallstränge mit Schallschutzmatten
- Gartenhahn (Allgemein, EG und 2. DG) am Haus frostsicher, übrige zum entleeren

BKP 258 Kücheneinrichtung

- Lieferung und Montage von Kücheneinrichtungen
- Budget Whg. 1A, 2A, 3A, 4A = 25'000 Fr., inkl. MWST fertig montiert
- Budget Whg. 5A, 6A = 28'000 Fr., inkl. MWST fertig montiert

BKP 26 Transportanlagen

BKP 261 Aufzüge

- Aufzug, Kabinengrösse 1.40 x 1.10m, rollstuhlgängig
- Mit allen erforderlichen Installationen (z.B. Notrufanlage)

BKP 27 Ausbau 1

BKP 271.0 Innere Verputzarbeiten

- Wände: Grundputz und Abrieb, Struktur 1.0mm positiv zum streichen
- Decke: Grundputz und Weissputz Q3 zum streichen
- Vorhangschiene: in Weissputz eingelassen, 2 Läufe pro Fenster, seitlich 30cm über Fenster in Zimmer und Wohnen / Essen (nicht in Nasszellen, Reduit, Gang etc. und 2. Dachgeschoss)

BKP 272.1 Metallbaufertigteile

- Briefkasten nach Post-Norm liefern und versetzen

BKP 272.2 Allg. Metallbuarbeiten (Schlosserarbeiten)

- Absturzsicherungen, Treppen, Brüstungen gemäss SIA Norm und Konzept Architektin/Bauherrschaft
- Allgemeine Geländer Umgebung = Staketengeländer
- Balkone: Geländer = Handlauf Flachstahl mit Pfosten an Betonbrüstung
- Vordach Hauseingang aus Glas-Metall-Konstruktion

BKP 273 Schreinerarbeiten

- Einbauschränk mit offenem Garderobenteil und Tablarschränk mit Türen Kunstharz belegt
Budget = 2'200.- Fr. inkl. MWST fertig montiert

BKP 273.0 Innentüren aus Holz

- Wohnungstüren: Rahmentüre gestrichen mit umlaufender Dichtung, EI 30 und Schwelle. Holz-Alupanvolltürblatt gestrichen oder KH belegt, Klimaklasse 3d, mit 3-Punkteverschluss, Sicherheitsschild und Spion
- Innentüren: Stahlzargentüren zum Streichen, Türblatt in Röhrenspan, Kunstharz belegt, CNSDrückergarnitur.
- Klimatüren: wo nötig im UG Innentüren mit Alupan

BKP 275 Schliessanlage

- Schliessanlage Kaba Star für Hauseingangstüre, Wohnungstüre, Garagentüre, Kellertüre, Briefkasten
- 5 Schlüssel pro Wohnung

BKP 28 Ausbau 2

BKP 281.0 Unterlagsboden

- Schwimmender Anhydritestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung
- Kellerräume mit Zementüberzug taloschiert
- Garage Hartbeton

BKP 281.6 Bodenbeläge Platten

- Treppenhaus: Feinsteinzeugplatten von UG bis OG inkl. Treppen
- Böden in Nasszellen unter Plattenbelag vollflächig abgedichtet.
- Budget: 125.00 Fr./m2 inkl. MwSt. fertig verlegt inkl. allen Zuschlägen und Kittfugen

BKP 281.7 Bodenbeläge Holz

- Budget: 125.00 Fr./m2 inkl. MwSt. fertig verlegt inkl. allen Zuschlägen und Kittfugen

BKP 282.4 Wandbeläge Platten

- Feinsteinzeugplatten bis H = 1.20m hinter Apparaten, in Duschen raumhoch / 2. DG bis 2.00m
- Wände in Duschen und oberhalb Badewanne unter Plattenbelag abgedichtet
- Budget: 125.00 Fr./m2 inkl. MwSt. inkl. allen Zuschlägen und Kittfugen

BKP 285.1 Innere Malerarbeiten

- Wände und Decken streichen
- Räume UG: Wände und Decken und Böden streichen
- Stützen, Brüstungen etc. streichen

BKP 287 Baureinigung

- Einmalige Baureinigung sämtlicher Räume, Fenster und Einrichtungen.
- Schlusskontrollspülung der gesamten Kanalisation

BKP 290 Honorare

- Honorare für Architekt, Bauingenieur, Elektroingenieur, HLKS-Ingenieur, Geometer

BKP 4 Umgebung

BKP 421 Gärtnerarbeiten

- Einfahrt Tiefgarage / Zugangswege Sickersteine
- Fassadenschutz mit Geröllbett
- Rasenflächen eingefasst mit Rasenkantensteinen
- Ganzes Grundstück mit Roh- / Feinplanie und Humusierung sowie Rasensaat inkl. 1. Schnitt

BKP 429 Bepflanzung

- Grundbepflanzung mit einheimischen Sträuchern gem. Umgebungsplan.

BKP 5 Baunebenkosten

- Bewilligungen / Anschlussgebühren
- Plankopien, Versicherungen, Reisespesen
- Ersatzabgabe Schutzraum

Bedingungen

Inbegriffene Leistungen

- Landanteil inkl. Erschliessungskosten.
- Sämtliche Rohbau-, Ausbau-, Installations- und Umgebungsarbeiten gemäss Baubeschrieb, inkl. allen Honoraren der Fachplaner und Bewilligungsgebühren

Nicht inbegriffene Leistungen

- Beststellungsänderungen durch die Käuferschaft gegenüber diesem Baubeschrieb können zu Mehr oder Minderkosten führen. 1/3 der Mehrkosten sind bei Bestellung, die restlichen 2/3 sind 10 Tage vor Bezug / Übergabe zu bezahlen. Die Mehr- oder Minderkosten werden ausserhalb der Kaufvertrages abgerechnet.
- Ausführliche Regelung siehe Kaufvertrag.
- Auf allfällige Änderungen und Mehrkosten, welche durch die Käuferschaft entstehen, ist ein Honorar von 12% zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten. Planänderungen werden nach Aufwand verrechnet Fr. 135.--/h.
- Die Beurkundungs- und Handänderungskosten werden jeweils hälftig übernommen. Die Kosten für die Errichtung von Schuldriefen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Sonstige Bedingungen

- Alle Arbeiten irgendwelcher Art, die in den Unterlagen infolge ungenügender Detaillierung, Unvollkommenheit usw. nicht enthalten sind, die sich jedoch während der Bauausführung aus irgendwelchen Gründen, insbesondere im Falle behördlicher Anordnungen als notwendig erweisen um das Bauwerk schlüsselfertig und in zweckentsprechendem Ausbau zu erstellen, sind inbegriffen.
- Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb, welche aus technischen oder architektonischen Gründen nötig werden, oder auch solche, die das Bauwerk in keiner Art und Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Massgebend ist der Kaufvertrag.
- Wohnungs- und Aussenflächen können sich nach der Ausführungsplanung noch anpassen.
- Den Käufern ist es nicht gestattet, den am Bau beteiligten Unternehmern, Ingenieuren und Architekten direkt Weisungen zu erteilen. Für Schäden oder daraus entstandene Fehler wird jegliche Haftung abgelehnt.
- Werden durch Änderungswünsche der Käuferschaft Bauverzögerungen verursacht (inkl. verspätetem Bezugstermin), wird jegliche Haftung abgelehnt.

Verkauf

Bezug möglich ab 01. Juni 2024.

Wohnungen Haus A

- Whg. 1A = 4.5 Zimmer EG rechts
• NWF 120 m² CHF 890'000.00
- Whg. 2A = 4.5 Zimmer EG links
• NWF 120 m² CHF verkauft
- Whg. 3A = 4.5 Zimmer OG rechts
• NWF 120 m² CHF 920'000.00
- Whg. 4A = 4.5 Zimmer OG links
• NWF 120 m² CHF 930'000.00
- Whg. 5A = 5.5 Zimmer 1. + 2. DG rechts
• NWF 137 m² (Maisonette) CHF verkauft
- Whg. 6A = 5.5 Zimmer 1. + 2. DG links
• NWF 154 m² (Maisonette) verkauft

Untergeschoss

- Parkplätze in Tiefgarage CHF 35'000.00