BAUBESCHRIEB

2 Mehrfamilienhäuser



Dorfstrasse 21/
Schulhausstrasse 2
8184 Bachenbülach

Bauherrschaft:

WIDMER PARTNER
IMMOBILIEN AG

Verkauf durch:

W I D M E R

TREUHAND & IMMOBILIEN

Objektnummer:
2024_HP_504

Bauvorhaben:
Neubau 2 MFH Dorfstrasse 21, 8184 Bachenbülach

Bauherrschaft:
Widmer Partner Immobilien AG, Dorfstrasse 1, 8185 Winkel

Detailliert er Baub esch rieb

Gliederung nach BKP (Baukostenplan)

Grundlagen:	**Verkaufsvertrag vom:**	.....
	Baueingabepläne MST. 1:100 vom:	31.05.2024
	Bewilligung vom:	05.11.2024
Verkauf und Ersteller:	Widmer Partner Immobilien AG Dorfstrasse 1 8185 Winkel	
Architekten:	Architektur- und Planungsbüro Danny Büchel, 8157 Dielsdorf CREO Architektur GmbH, 8309 Oberwil-Nürensdorf	
Bau-/Projektleitung:	S&W Baumanagement GmbH Lättenstrasse 6 A, 8185 Winkel	
Datum:	10.06.2026	
Nachtrag:	-	
Optionen:	Änderungen und Käuferwünsche werden separat erfasst, durch die Käufer genehmigt und inklusive Planungs- und Nebenkosten verrechnet.	

Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt Baubeschrieb	Seite	1-2
Allgemeine Bestimmungen		3 - 5
Vorbereitungsarbeiten		6
Gebäude		7 - 15
Umgebung		16
Baunebenkosten		16
Budgetliste		17
Keller- / Bastelräume		18
Anhang Elektro		19-24

Visum Verkauf und Ersteller:

Ort, Datum: _____

Unterschrift: _____

Visum Käufer:

Ort, Datum: _____

Unterschrift: _____

Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb (Beilage zum Kaufvertrag)

Grundsätze

Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor.
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, auf Terrassen, Sitzplätzen und Balkonen.
Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb sowie den bewilligten Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden und das Bauwerk nicht negativ beeinflussen, bleiben ausdrücklich vorbehalten.
Behördliche Entscheide und Auflagen der Baubewilligung, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, müssen umgesetzt bzw. erfüllt werden.
Die baubewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung (Farb-/Materialkonzept, Fassadengestaltung, etc.) kann durch die Käuferschaft nur bedingt oder gar nicht verändert werden.
Terminangaben vor Baubeginn sind approximativ zu verstehen. Der genaue Bezugstermin wird der Käuferschaft drei Monate vor Bezug schriftlich mitgeteilt.

Abwicklung von Eigenleistungen, Rohbauänderungen, Ausbauten der Käuferschaft

Allgemein

Die Bauherrschaft hat mit den einzelnen Unternehmern Werkverträge über den Standardausbau (gem. Baubeschrieb) abgeschlossen. Diese Verträge sind verbindlich und basieren auf Gesamtvergaben über das ganze Projekt.
Die Ausführung von Eigenleistungen, Rohbauänderungen sowie Ausbauten der Käuferschaft (inkl. evtl. Fremdvergaben durch die Käuferschaft), können nur nach Freigabe der Bauherrschaft erfolgen.

Eigenleistungen

Eigenleistungen sind bis zur Eigentumsübertragung generell nicht möglich. Sollten allfällige Budgetpositionen nach der Eigentumsübertragung als Eigenleistungen ausgeführt werden, so vergütet die Verkäuferschaft jeweils 60 % der angegebenen Budgetpositionen zurück. Die Verrechnung bzw. Auszahlung erfolgt in jedem Fall im Rahmen der Objektübergabe. Die Garantiegewährung, Versicherung, Bauleitung und Koordination, allfällige Folgeschäden am Gesamtbauwerk aus Eigenleistungen sind Sache der Käuferschaft. Jegliche Terminverschiebungen und Nachfolgekosten sind durch die Käuferschaft abzusichern resp. zu bezahlen. Die Bauherrschaft lehnt jede Haftung und Gewährleistung ab. Bei Minderpreisen aus Eigenleistungen durch die Käuferschaft, werden durch die Bauherrschaft keine Honorare und Gebühren rückvergütet. Minderkosten bis 500.- sFr. exkl. MwSt. je Gewerk, werden grundsätzlich nicht erstattet.

Rohbauänderungen

Rohbauänderungen werden durch den Architekten nach der Beurkundung des Kaufvertrages erfasst. Die Käuferschaft erhält von der Bauleitung schriftlich eine detaillierte Offerte. Zu den daraus resultierenden Mehrkosten wird der Käuferschaft ein Pauschalhonorar von fünfzehn Prozent zzgl. MwSt. für die Bezahlung der Haustechnik, Bauingenieur, Bauphysiker, Bauleitungsaufwand, sonstigen Nebenkosten und zuzüglich drei Prozent für Anschlussgebühren auf den Gesamtnachtrag (Mehrkosten + 15 % Honorar + 3 % Anschlussgebühren) erhoben.
Grundlegende Planänderungen, welche zum Beispiel das Verschieben der Nasszellen oder dergleichen beinhalten, werden zusätzlich im Aufwand durch die Fachplaner verrechnet. Der Stundenansatz variiert bei etwa 140-160.- sFr./Std., abhängig vom jeweiligen Fachplaner.

Vor Arbeitsausführung ist die entsprechende Vereinbarung zu unterzeichnen und spätestens bis zur Objektübernahme vollumfänglich zu bezahlen. Sollte die Vereinbarung nicht spätestens zu dem von der Bauleitung genannten Zeitpunkt durch die Käuferschaft unterzeichnet werden, so wird das Bauwerk - ohne weitere Mitteilung – gem. dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Ausbauten der Käuferschaft

Die Ausbauten der Käuferschaft werden von der Käuferschaft direkt bei den Unternehmern bemustert. Die Bauherrschaft handelt bei Arbeitsgattungen, die die Ausbauten der Käuferschaft betreffen, mit den Unternehmern die Grundkonditionen aus. Die Basis hierfür bilden der Budgetpreis und der Baubeschrieb. Die Bauleitung zeigt die Terminvorgaben für die einzelnen Bemusterungen an.

Die Käuferschaft erhält von der Bauleitung schriftlich nach erfolgter Bemusterung eine detaillierte Offerte. Zu den daraus allenfalls resultierenden Mehrkosten wird der Käuferschaft ein Pauschalhonorar von fünfzehn Prozent zzgl. MwSt. für die Bezahlung der Haustechnik, Bauingenieur, Bauphysiker, Bauleitungsaufwand, sonstige Nebenkosten und zuzüglich drei Prozent für Anschlussgebühren auf den Gesamtnachtrag (Mehrkosten + 15 % Honorar + 3 % Anschlussgebühren) erhoben.

Im Kaufpreis sind 5 Std. Erstberatungshonorar durch den Architekten inklusive. Wünscht die Käuferschaft eine intensivere Betreuung durch den Architekten oder die Bauleitung (mehrere Bemusterungen, zusätzliche Ausstellungsbesuche, etc.), werden diese Aufwendungen ab der sechsten Stunde im Aufwand mit einem Stundenansatz von 150.- sFr./Std. verrechnet.

Vor Arbeitsausführung ist die entsprechende Vereinbarung zu unterzeichnen und spätestens bis zur Objektübernahme vollumfänglich zu bezahlen. Sollte die Vereinbarung nicht spätestens zu dem von der Bauleitung genannten Zeitpunkt durch die Käuferschaft unterzeichnet werden, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gem. dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Minderkosten bis 500.- sFr. exkl. MwSt. je Gewerk, werden grundsätzlich nicht erstattet.
Bei Minderkosten erfolgen keine Rückvergütungen für Honorare und Gebühren.

Allgemeines

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

Nicht unter die Mängelhaftung fallen Eigenleistungen der Käuferschaft 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 in Mauerwerk, Verputz, Keramikplatten sowie bei Materialübergängen; unbedeutende Material-, Farbton- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit, Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen, usw.), sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.
Die Ausführung von Weissputzflächen (Weissputzdecken gem. Standardausbau, Weissputzwände gem. Mehrausbau der Käuferschaft) erfolgt nicht streiflichtfrei.

Schallschutz
Die Anforderungen gem. SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2020) werden eingehalten.

Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten

Wohngeschosse

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

Untergeschoss

Die Kellerräume und Nebenräume im Untergeschoss sind z.T. 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$^{3)}$ 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-/ und Nebenräume 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 mindestens 5 cm einhalten. 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 Nutzer verantwortlich.

Bodenbeläge in Wohnungen

Natursteinbeläge, Parkettbeläge

Beim Einbau von Natursteinbelägen (z.B. Granitböden, Schieferböden, usw.) und bei Parkettböden, ist die Aufbaustärke während dem Rohbau der Bauleitung schriftlich mitzuteilen. Eventuelle Grundierungen, Dampfsperren, Haftbrücken, Kittfugen, spezielle Oberflächenbehandlungen (Versiegeln, Ölen, Imprägnieren etc.) sowie Abdeckmaterial während der Bauzeit (Floorliner und/oder Pavatex) sind bei der Bestellung mit in Auftrag zu geben.

Parkettbeläge

Über Eigenschaften von Parkettbelägen und das Verhalten von Parkettoberflächen (Bodenheizung, Luftfeuchtigkeit etc.) verweisen wir auf die Merkblätter des ISP (Interessengemeinschaft der Schweizerischen Parkett-Industrie), bei Parkett aus Buche und kanadischem Ahorn insbesondere auf das Merkblatt ISP Nr. 6.
Für Parkett aus Hölzern mit sehr tiefem PH-Wert gelten spezielle Richtlinien, welche von Fall zu Fall individuell zwischen der Käuferschaft, dem Parkettunternehmer und der Bauleitung vereinbart werden müssen.

Vorbereitungsarbeiten

10 Bestandesaufnahme, Baugrunduntersuchungen

101 Bestandesaufnahme
Bestandesaufnahme des Baugeländes und sämtlicher Werkleitungen. Falls notwendig Bestandesaufnahme sämtlicher Nachbargebäude und an das Grundstück angrenzender Strassen.

102 Baugrunduntersuchungen
Erstellen eines Berichts über die Baugrunduntersuchung durch den Geologen. Prüfen der Sickerfähigkeit des Baugrundes. Erstellen eines Entsorgungskonzeptes betreffend Altlasten.

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtungen
Notwendige Abschrankungen, Baustellenzufahrten und Plätze, sowie provisorische Installationen für den Baubetrieb in BKP 201 und 211 enthalten.

136 Energiekosten
Kosten für Wasser, Energie und dgl.

15 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen
Soweit erforderlich

151 Erdarbeiten
Für Erschliessungsleitungen

152 Kanalisationsleitungen
Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen

153 Elektroleitungen
Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen

155 Sanitärleitungen
Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen

156 Swisscomleitungen / UPC
Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen
Der Ausbau eines UPC-Anschlusses ist nicht vorgesehen

157 Medienleitungen
Anschluss an Medien via Swisscomleitungen

16 Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen

161 Strassen
Erschliessung der Garage

20 Baugrube

201 Baugrubenaushub

Aushub für das Erstellen des Untergeschosses, inkl. spez. Fundationen, Baugrundsicherung und Wasserhaltung, Böschungsverhältnis 3:2 oder gem. Geologe. Abdecken der Humusschicht und des Aushubmaterials, teilweise Abfuhr in Deponie, inkl. Gebühren. Aushub mit geeigneten Maschinen bis Unterkante Fundamentplatte. Vertiefungen für Einzelfundamente. Fundationsarbeiten und Hinterfüllungen mit geeignetem Material, in Schichten eingebracht, inklusive Einwalzen mit Vibrierwalze. Verwendung des gelagerten Aushubmaterials und Zulieferung ab Deponie des Unternehmers. Entwässerung der Baugrube von Oberflächenwasser. Falls notwendig Materialersatz. Erstellen der Magerbetonsohle als Sauberkeitsschicht, Magerbetonschicht mind. 5 cm. Allfällige Böschungssicherung, nach örtlichem Befund und Angaben des Geologen oder Bauingenieurs. Entsorgung von Altlasten gem. Entsorgungskonzept Geologe, falls erforderlich.

21 Rohbau I

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtung

Erstellen, Unterhalt und Wiederentfernen der gesamten, zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen Anlagen, Stellen und Vorhalten von Geräten und Maschinen, inkl. aller vorgeschriebener Schutzmassnahmen.
Erstellen des Schnurgerüstes, inkl. Einmessen und Abnahme durch den Geometer.
Ableiten von Tag- und Hangwasser, inkl. Installation, Miete, Umstellen und Betrieb der dazu notwendigen Hilfsmittel. Baustelleninstallationsplan durch den Baumeister gem. den behördlichen Auflagen und SUVA-Vorschriften. Erstellen der Anschlüsse, inkl. Betriebskosten für Bauwasser und Baustrom.

211.2 Gerüste

Fassadengerüst inkl. Spenglerläufe und Aufgänge. Installation, Miete und Unterhalt, auch für Zweithandwerker über den Eigennutzen hinaus bis zur Fertigstellung der Fassadenarbeiten.

211.3 Baumeisteraushub

Aushub für Einzelfundamente, Leitungsgräben für Werkleitungen und Kanalisation. Ausheben in hand- oder maschineller Bauweise, seitliche Deponie des Aushubmaterials sowie Wiedereinfüllen, evtl. Abtransport des überschüssigen Materials.

211.4 Kanalisation

Kanalisation nach Vorschrift der Gemeinde, Dimensionierung und Ausführung nach behördlichen Vorschriften und den Richtlinien des „VSA“. Ausführung sämtlicher Rinnen, Sammler, Schächte, Abläufe und Abwasserleitungen. Anschluss an die bestehende Hauptleitung gem. bewilligtem Kanalisationsprojekt.

Versickerung des Meteorwassers je nach Beurteilung des Baugrundes (BKP 102) über eine Versickerungsanlage gem. den behördlichen Vorschriften, Dimensionierung der Anlage nach VSN-Normen. Falls kein versickerungsfähiger Untergrund – Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Fundamentplatte in Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur, auf der Tragschicht aus sickerfähigem Material und einer Magerbetonschicht mind. 5 cm. Fundamentplatte, tlw. wasserdicht (weisse/gelbe Wanne), tlw. durchgehend ohne Dilatationsfuge ausgeführt. Sämtliche Aussenwände im Untergeschoss in Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur, tlw. wasserdichte Ausführung (weisse/gelbe Wanne). Arbeitsfugen gegen Feuchtigkeit abgedichtet.

Die Anforderungen bezüglich Rissbildung werden wie folgt festgelegt: Mindestbewehrung gem. SIA 262, normale Anforderungen genügen, wenn Risse toleriert und keine besonderen Ansprüche an die Dichtigkeit und das Aussehen gestellt werden.

Sämtliche Geschossdecken in Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur, Oberfläche abtaloschiert und/oder rau. Wo statisch notwendig sind Aussen-/ und Innenwände in den Geschossen in Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur ausgeführt.

Sämtliche Schalungen für Decken und Wände mit Schalungstyp 2. Sämtliche Armierungen und Dimensionierungen der Stahlbetonarbeiten gem. Angaben des Bauingenieurs.

Etwaige Sichtbetonflächen und spezielle Schalungstypen nach Vorgabe Architekt.

211.6 Maurerarbeiten

Innenwände im Untergeschoss 12-15 cm starkes Kalksandsteinmauerwerk, im Erd- bis Dachgeschoss 10-17.5 cm starkes Backsteinmauerwerk, Fassadenmauerwerk mit Backstein 15-17.5 cm und Aussenwärmedämmung (in BKP 214/226.2). Wo notwendig werden Mauern in Beton ausgeführt (gem. Vorgabe Ingenieur).

Diverse Nebenarbeiten wie Spitz- und Zuputzarbeiten, Liefern und Versetzen von Lichtschächten, Balkonschwellen und dgl. Normale, entsprechend dem Objekt anfallende Regiearbeiten. Schuttmulden bis Bauvollendung, im Normalfall Entsorgung durch verursachenden Unternehmer.

212 Montagebau in Beton

Liefern und versetzen von vorfabrizierten Treppenläufen/Treppentritten und sonstigen Betonfertigelementen, ggf. in Kombination mit Stahlkonstruktionen, sowie von Lichtschachtelementen und Schächten.

214 Montagebau in Holz

214.4 Äussere Bekleidungen (Fassadenschild)

Teile der Fassaden werden mit einer Holzschalung auf der Fassade ausgeführt. Wärmedämmung gemäss Angaben Bauphysiker. Materialisierung gemäss Bemusterung Architekt.

Farblos eloxierte Metallfensterbänke in Aluminium oder gem. Farbkonzept Architekt.

214.6 Zimmermannskonstruktionen

An-/Nebenbauten als Holzkonstruktion, tlw. auf Betonbrüstungen, Wärmedämmung nach Angaben Bauphysiker. Steildachkonstruktion aus Elementen oder aus Pfetten, Sparren und Aufschieblingen (konventionell), Sparren in Fichte/Tanne sägerau, Vollholz und/oder KVH. Sichtbare Teile gehobelt, hell lasiert oder grundiert. Wärmedämmung nach Angaben Bauphysiker zwischen und/oder unter/auf den Sparren. Querschnitte nach statischen und konstruktiven Erfordernissen. Unterdach aus Dreischicht-/ oder Weichfaserplatten und bituminöser Abdichtung oder Folie über den Sparren. Dachuntersichten (innen) werden mit Gipskarton oder Fermacellplatten und Weissputz verkleidet.
Schallschutz gemäss Nachweis Bauphysiker.

22 Rohbau II

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.1 Fenster

Holz/Metallfenster in Leibungen gestellt, oben/unten mit Rahmenverbreiterungen oder Sturzelement aus Beton. Isolierverglasung, U-Wert und Schalldämmmass gem. Angaben des Bauphysikers.
Sämtliche Griffe nach Standard des Lieferanten , i.d.R. Edelstahl/Edelstahloptik, matt oder glänzend. Pro Raum (exkl. Bad/WC und Reduit) ein Fenster mit sichtbarem oder verdecktem Drehkippbeschlag oder Feststeller. In den Rahmen eingenutete, umlaufende Gummidichtung. Raster-/oder Steckwetterschenkel in Aluminium, nachträglich einsteckbar oder genietet. Rahmenanschlüsse ausgeschäumt oder gestopft und von aussen mit Dichtungsband abgeklebt.

Anschluss der oberen Rahmenverbreiterung/Sturzelement an die Decke mit Deckleiste oder sichtbarer Kittfuge. Alle Fenster im Untergeschoss und Erdgeschoss sind mit Einbruchschutzklasse RC2N ausgestattet. Zusätzlich alle frei zugänglichen Fenster-/Fenstertüren in höher gelegenen Stockwerken.

221.6 Aussentüren in Metall

Hauseingangstüre in Metall oder Aluminium sofern vorhanden, U-Wert und Schalldämmass gem. Angaben des Bauphysikers, Isolierverglasung (sofern vorhanden) mit Verbundsicherheitsglas (VSG),
Ausführung mit Einsteckschloss, Sicherheitszylinder und Rosette, Drei-/ oder Vierpunktverschluss, CNS-Standarddrücker innen, aussen Standarddrücker oder Stossgriff.

221.6 Aussentore aus Metall

Elektrisch betriebenes Kipp-/ oder Sektionaltor aus Metall/Alu mit Service-Türe. Aussen mit Schlüsselschalter und Funk-Handsender je Garagenparkplatz.

221.8 Spez. lichtdurchlässige Bauteile (Lichtkuppeln/Oblichter)

Im Standardausbau sind keine Einbauten geplant.

222 Spenglerarbeiten

Ausführung der gesamten Spenglerarbeiten für Flachdächer in Uginox FTE (rostfreier, titanstabilisierter Chromstahl) oder anhand Materialisierungskonzept Architekt. Alle Details gem. Architekt. Sockelrohre in Kunststoff.

223 Blitzschutz

Eine Blitzschutzanlage wird nicht ausgeführt.

224 Bedachungsarbeiten

224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge

Balkone/Terrassen
Flachdachaufbau ohne Isolation oder als Warm-/oder Umkehrdach, Dampfsperre EGV 3 auf Betondecke, Abdichtung einlagig mit Polymerbitumendichtungsbahnen EP3, inkl. allen Auf- und Abbordungen, sowie Anschlüsse an Bodenabläufe. Drainagematte als Trennlage bei Splitplanie, Nutzschicht in Keramik-/ oder Zementplatten.

Flachdach unter Terrain (sofern vorhanden)
Flachdachaufbau ausserhalb Gebäude, Abdichtung ein-/ oder zweilagig mit Polymerbitumendichtungsbahnen EP 3/5 WF, inkl. allen Auf- und Abbordungen gem. SIA. Gummischrotmatte oder Drainagematte als Trennlage, Splitt und Zementplatten oder Rasen.

Bauteilanschlüsse:
An- und Abschlüsse an diverse Bauteile wie Fensterrahmen, Schwellen und dgl., sowie Abschlüsse an bituminöse Abdichtungen mit Flüssigkunststoff, Ausführung mit Grund- und Deckanstrich mit Kunststoffvlieseinbettung.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

Erstellen aller notwendigen Fugendichtungen innerhalb und ausserhalb der Gebäude. Aussenfugen, die im Zusammenhang mit anderen Arbeitsgattungen stehen (z.B. Baumeister, Aussendämmung, Fensterbauer), werden vom jeweiligen Unternehmer erstellt. Innenfugen werden gesamtheitlich durch einen Fachunternehmer erstellt.

Auf sämtliche Kittfugen kann keine Garantie gewährt werden.

226 Fassadenputze

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung

Wärmedämmung aus Mineralwolle, Dämmstärke gem. Wärmedämmnachweis im Minergie-Standard. Befestigung mit Klebemörtel, Grundbeschichtung mit Armierungsgewebe, Dübel soweit vorgeschrieben. Deckputz als mineralischer Silikatputz, inkl. Voranstrich, Vollabrieb 3.0 mm und/oder Kellenwurf, ggf. punktuell Besenstrich Optik. Leibungen isoliert und Sturzelemente verdeckt ausgeführt. An exponierten Stellen zusätzlich Glasgewebeeinlage. Abschluss im Terrainbereich mit Wärmedämmung aus Polystyrol XPS und Feuchtigkeitsschutz, ggf. mit Bitumen-Dickbeschichtung. Sockelabschlüsse an wasserführende Ebenen wie Balkone und Dachterrassen mit Wärmedämmung aus Polystyrol XPS und Feuchtigkeitsschutz.
Metallfensterbänke in Aluminium. Farbe Alu eloxiert oder gem. Material- und Farbkonzept Architekt.

227 Äussere Oberflächenbehandlung

227.1 Äussere Malerarbeiten

Sichtbeton soweit vorhanden, farblos lasiert oder imprägniert oder hydrophobiert, ggf. leicht pigmentiert.

Fassade: 2-facher Farbanstrich, abgestimmt auf die Deckschicht, mit algizider und fungizider Ausrüstung. Farbton Fassade gem. Material- und Farbkonzept Architekt.

Holzverkleidungen: Vorvergrauungslasur gem. Farbkonzept

Diverse Ausbesserungsarbeiten an der Fassade und dgl.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

228.1 Stoffstoren

Neubau
Sofern behördlich zugelassen (Dorfkernzone 1), werden Stoffrollos bei sämtlichen Wohnungsfenstern und Balkontüren mit Motorantrieb verbaut. Endschienen, Anschlagwinkel und seitliche Führungsschienen (mit Geräuschdämpfungseinlage) aus stranggepresstem Aluminium, eloxiert.

Altbau
Sofern behördlich zugelassen (Dorfkernzone 1), werden bei Holzfassaden Stoffrollos bei sämtlichen Wohnungsfenstern und Balkontüren mit Motorantrieb verbaut. Endschienen, Anschlagwinkel und seitliche Führungsschienen (mit Geräuschdämpfungseinlage) aus stranggepresstem Aluminium, eloxiert.
Bei Mauerwerk/Kellenwurf werden die Fenster-/ und Fenstertüren mit aussen aufgesetzten Jalousieläden ausgestattet. Die Bedienung erfolgt händisch ohne elektrische Bedienelemente.

228.3 Sonnenstoren / Witterungsschutz

Im Erdgeschoss sind wasserbeständige Horizontal-Kastenmarkisen mit Motorenantrieb vorgesehen (insgesamt 1-2 Markisen).
Die Montage erfolgt vorbehaltlich der behördlichen Freigabe (Dorfkernzone 1).

Knickarmmarkise mit Motorantrieb, Schalter oder Funk gesteuert.
Acrylstoff, UV-beständig nach Auswahl Architekt aus Unternehmerkollektion.

Es werden generell keine Wächtersysteme verbaut (Wind-/ Regen-/ Sonnensensoren).

23 Elektroanlagen

Leitungskonzept und Ausführung nach Projekt und Angabe des Elektroingenieurs. Siehe detaillierter Beschrieb im Anhang.

231 Apparate Starkstrom / PV Anlage

Hausanschluss mit Hauptverteilanlage. Verteilkasten/Unterverteilung pro Wohnung mit Sicherungen und Zähler, sowie Multimediaanschluss im Hauswirtschaftsraum/Reduit, entsprechend den behördlichen Vorschriften ausgeführt. PV-Anlage auf den Dächern.

232 Starkstrominstallationen
In den Wohnungen werden sämtliche Leitungen unter Putz montiert. Im Untergeschoss werden die Deckenleitungen weitgehend unter Putz und die übrigen Leitungen weitgehend auf Putz installiert. Analog den Leitungen, werden sämtliche Verteildosen, Schalter, Steckdosen und dgl. in den Wohnungen unter Putz montiert. Im Untergeschoss werden diese weitgehend sichtbar installiert. Die Schalter und Steckdosen sind aus Kunststoff. Schalter, Steckdosen und Lampenstellen sind grosszügig angeordnet gem. dem detailliertem Elektroprojekt, ein detaillierter Beschrieb befindet sich im Anhang.

233 Leuchten und Lampen
Lichtinstallationen in der Garage mit einfachen Beleuchtungskörpern. Aussenbeleuchtung nach Umgebungsplan und Auswahl Architekt.

234 Energieverbraucher (Apparate)
Anschliessen von folgenden Apparaten und Anlagen:
Komplette Heizungs- und Lüftungsinstallation, sämtliche Sanitär- und Kücheninstallationen, Torantrieb in Garage.

235 Apparate Schwachstrom
Radio/TV/Telefonerschliessung an Netzbetreiber angeschlossen.
Sonnerie bei der Haustüre.

236 Schwachstrominstallation
Installationen der allgemeinen Räume und Umgebung sowie Hausinstallationen gem. detailliertem Elektroprojekt.

238 Bauprovisorien
Starkstrominstallation für den Betrieb der Baustelle, inkl. Unterhalt eines Steckdosenverteilers in jedem Geschoss, inkl. Beleuchtung des Untergeschosses.

239 E-Mobilität
Einbau eines Lastmanagementsystems für E-Autos.
Ausbau der einzelnen Ladestationen auf Wunsch und zu Lasten der Käuferschaft.

24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage
Leitungskonzept und Ausführung nach Projekt und Angabe HLK-Ingenieur.

Ökologiekonzept, Minergie
Die Gebäude werden nach dem Minergie-Standard ausgeführt (exkl. Zertifizierung/Label). Dies bedeutet eine bessere Wärmedämmung der Gebäudehülle (Fassade und Dach), eine bessere Verglasung der Fenster und eine kontrollierte Wohnungslüftung pro Haus, eine so genannte Komfortlüftung. Es wird zusätzlich eine Photovoltaikanlage erstellt. Die Energieeffizienz der Gebäude ist wesentlich umweltfreundlicher als bei einer konventionellen Bauweise.

Was bedeutet Minergie Standard konkret für den Käufer:
- geringerer Energieverbrauch wegen besserer Wärmedämmung und Verglasung.
- Langfristiger Mehrwert der Wohnung durch nachhaltigere Bauweise.

Eine Minergie-Zertifizierung erfolgt nicht.

242 Wärmeerzeugung
Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Erdsonden. Die Wärmeerzeugung dient für die Raumheizung und die Warmwassererwärmung. Um den zeitlichen Ausgleich zwischen Wärmeangebot und Wärmenachfrage zu überbrücken, ist ein technischer Speicher vorgesehen. Der Heizungsspeicher und der Warmwasserspeicher werden mit je einem Elektroheizeinsatz für den Notfallbetrieb ausgerüstet. Die Heizgruppe ist mit allen nötigen Anlagekomponenten ausgerüstet. Die durch das Aufheizen des Wärmeträgers anfallende Mehrwassermenge wird von einem Druckexpansionsgefäss aufgenommen.
Witterungsgeführte Vorlauftemperaturregelung mit Steuergerät.

243 Wärmeverteilung

Zur Beheizung der Wohnräume dient eine Fussbodenheizung. Die Beheizung der einzelnen Räume wird über eine Raumtemperaturregulierung gesteuert.

Die meisten, jedoch nicht alle Räume sind für sich separat regulierbar und absperrbar, Ausnahmen gibt es bei Korridoren, Reduits und Nebenräumen.
Das Untergeschoss ist unbeheizt.

Raumtemperaturen:
+20°C Wohn- und Schlafräume; +22°C Nasszellen

Um im Sommer mit den vorhandenen Erdsonden eine ‚Freie Kühlung' der Gebäude zu ermöglichen, wird ein entsprechender Plattentauscher, als Systemtrennung, neben der Wärmepumpe vorgesehen. Dieser entzieht dem Bodenheizkreislauf die Wärme. Die Anlage ist nicht individuell steuerbar, d.h. die Umstellung erfolgt automatisch auf Sommerbetrieb. Der Kühlbetrieb in der Wohnung kann unterbrochen werden.

244 Lüftungsanlage

Alle Wohnungen sind mit einer kontrollierten Wohnungslüftung, einer so genannten Komfortlüftung ausgestattet. Die Lüftungsaggregate werden als Monoblock in den Estrichen verbaut.
Die frische Aussenluft wird über dem Dach oder der Fassade angesaugt und gelangt über ein Leitungsnetz direkt in die Wohnungen. Die Luft wird in den Wohn-/ und Schlafzimmern über Deckenauslässe eingeblasen und in den Nasszellen / Küche wieder abgesaugt. Die Abluft entweicht über Dach oder ein Fortluftkanal an der Fassade/im Terrain. Ein Bedienschalter der Anlage wird in der Wohnung installiert,
Küchen werden mit Kohlefilter-Dampfabzug (Umluft-Dunstabzug) entlüftet.
Mechanische Abluftanlage für gefangene Untergeschossräume (Technik, Keller), sofern erforderlich, nach Konzept des HLK-Ingenieurs.
Die UN-Garage ist natürlich oder mechanisch belüftet, gem. der behördlichen Auflagen.

247.5 Spezielle Kaminanlagen

Cheminée-Kamine oder Schwedenöfen sind nicht geplant.
Als Mehrleistung gegen Aufpreis und unter dem Vorbehalt der technischen und behördlichen Möglichkeiten ggf. realisierbar.

248 Dämmungen der Heizungs-, Lüftungsinstallationsanlagen

Armaturen und Rohrleitungen sind mit PIR - Schalen gedämmt, Dämmstärke gem. kantonaler Wärmedämmvorschrift. Ummantelung mit Hart – PVC grau. Liefern und Verlegen der Wärmedämmungen für die schwimmenden Unterlagsböden, Beschrieb in BKP 281.0.

25 Sanitäranlagen

Leitungskonzept und Ausführung nach Projekt und Angaben Sanitäringenieur.

251 Allgemeine Sanitärapparate

Gem. detaillierter Sanitärapparateliste (Standardauswahl).
Sanitärapparate in weiss, gem. Auswahlliste, Garnituren verchromt, inkl. Zubehör.

252 Spezielle Sanitärapparate (Waschturm)

Installation eines Waschturmes oder getrennte Aufstellung mit Waschmaschine und Tumbler, gem. Auswahl Bauherrschaft.

253 Sanitäre Ver- und Entsorgungsanlage

Eine Enthärtungsanlage (Entkalkung) ist vorgesehen.

254 Sanitärleitungen

Kaltwasserleitungen:
Erstellen der kompletten Kaltwasserleitungen, an der Hauszuleitung nach der Wasseruhr abgenommen und über Verteilbatterie zu den Verbraucherstellen geführt. Sämtliche Stränge sind separat abstell- und entleerbar. Unter der Verteilbatterie wird eine Tropfwasserrinne montiert.

Leitungssystem, Ausführung mit rostfreiem Stahlrohr mit Press-Fittings, ab Verteilbatterie auch Apparateanschlüsse und Rohrleitungen aus Kunststoff-/ und oder CNS/Kupfer möglich.

Warmwasserleitungen:
Die Leitungen werden am Brauchwassererwärmer abgenommen und im Zirkulationssystem RaR (Rohr-am-Rohr) zu den Verbrauchern geführt.

Schmutzwasser:
Für alle Apparate werden gruppenweise Fallstränge in einem schalldämmenden Material (Geberit Silent o.ä.) erstellt und zu den aussenliegenden Grundleitungen geführt.
Primärentlüftung über Dach.

Sanitärinstallationswände für Vorsatzwände und Steigzonen in den Nasszellen, Schalldämmung gem. den Vorschriften, Beplankung durch Gipser in BKP 271.1.

255 Dämmung der Sanitärinstallationen
Kalt- und Warmwasserleitungen gem. den Vorschriften gedämmt.

258 Kücheneinrichtung
Kücheneinrichtung mit Abdeckung gem. Eigentümerwunsch, inkl. Geräte, inkl. Rückwand. Standard gem. detaillierter Offerte des Küchenbauers (Standardauswahl) der Herzog Küchen AG oder einem gleichwertigen Anbieter.

27 Ausbau I

271 Gipserarbeiten

271.0 Innere Verputzarbeiten
Wohnräume:
Wandputze mit Grundputz und Abrieb (Standard 1.5 mm) gestrichen, in Bad/WC und Küche mit Zementgrundputz als Unterlage für Wandplatten oder Abrieb.
Deckenputze mit mineralischer Haftbrücke und Weissputz zum Streichen.

Allgemeines:
Kantenschutzeisen an nicht geschützten Ecken. Aufkleben von Kunststoffnetzstreifen auf Mauerstössen. Schwedenschnitt als Trennschnitt von Decken- und Wandputz, sowie an Fenstern (sichtbare Fuge im Verputz/bei Materialübergängen).
Auf Wandisolationen und/oder Trockenbauwänden Netzeinbettung und Deckputz (Standard 1.5 mm).
Keine Verputzarbeiten im Untergeschoss und der Tiefgarage.

Weissputz oder Abrieb 1.0 mm auf Wänden als Mehrleistung gegen Aufpreis möglich.
UP-Vorhangschienen als Mehrleistung gegen Aufpreis möglich.

271.1 Spezielle Gipserarbeiten
Verkleidungen der Sanitärinstallationswände mit 1 bis 2-lagigen Gipskartonplatten für Feuchträume auf bauseitigem Ständer, Oberfläche spachteln und netzen zur Aufnahme von Platten, bzw. Deckputz.
Installationswände mit Steinwollgranulat ausgeflockt oder Geberit-Silent-Paneele.
Verkleidungen von Schiebetürzargen (falls vorhanden) mit 1 bis 2-lagigen Gipskartonplatten, Oberfläche spachteln inkl. Netzeinbettung sofern erforderlich zur Aufnahme von Deckputz.

272 Metallbauarbeiten

272.1 Metallbaufertigteile
Briefkastenanlage, Standort und Ausführung nach den Normen der Post, in Metall oder Aluminium, ggf. einbrennlackiert, inkl. Zylinderschloss in Schliessanlage integriert.
Normale Gitterroste, feuerverzinkt für Lichtschächte, einbruchhemmend mit Bügel verschraubt.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten, Schlosserarbeiten
Geländer und Absturzsicherung aus Glas/Holz und/oder Metall/Alu (Staketen). Bei Ausführung Metall/Alu mit Handlauf auf Brüstungen.
Alle Metallteile einbrennlackiert, Farbe gem. Material- und Farbkonzept Architekt.
Innen: Handläufe soweit erforderlich gem. gültigen Normen.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz
Sämtliche Innentüren mit Stahlzargen aus Stahlblech, Block-/oder Blendrahmen mit Lippendichtung, Türblatt aus Röhrenspan halbschwer, Norm-Türhöhen 198 cm, Türblatt stumpf einschlagend oder überfalzt, mit umlaufender Dichtung, Oberfläche mit Kunstharz aus HPL oder CPL beschichtet. Beschläge: Anubabänder, sichtbar. Einsteckschloss Edelstahl für Ziffernschlüssel, Drückergarnituren nach Standard des Lieferanten in Edelstahl mit Rosetten oder Langschild.

Planetdichtungen oder raumhohe Zargen/Türblätter als Mehrleistung gegen Aufpreis möglich.

Sämtliche Innentüren im Untergeschoss analog Innentüren, Brandschutzanforderungen gem. Brandschutzauflagen, Klimaklassen richten sich nach den baulichen Anforderungen.

273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.
Für Einbauschränke ist ein Budgetbetrag gerechnet. Oberfläche, Funktion, Ausstattung und Anordnung gem. Käuferwunsch.

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten
Es werden keine Fenstersimse, Vorhangbretter oder Vorhangsysteme im Standardausbau ausgeführt.

Option, Vorhangsystem wie z.B. Silent Gliss als Mehrleistung (BKP 271) gegen Aufpreis möglich.

275 Schliessanlage
Sicherheitsschliessanlage KABA-Star oder gleichwertiges Produkt gemäss Schliessplan. Ein Schlüssel für die gesamte Wohneinheit, inkl. Briefkasten, Kellerräume und dgl.
Sechs Schlüssel pro Wohneinheit.

28 Ausbau II

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsböden
Schwimmender Unterlagsboden mit Fussbodenheizung in den beheizten Räumen. 20 mm Trittschalldämmung, 10-30 mm Wärmedämmung, PE-Folie und 50-65 mm Aufbau (Anhydrit od. Zementüberzug) zur Aufnahme von Bodenbelägen.

Stellstreifen und PE-Folie an den Wandanschlüssen hochgezogen und erst durch Bodenleger oder Gipser abgeschnitten. Liefern und Verlegen der Wärmedämmungen für die schwimmenden Unterlagsböden in BKP 248.

281.1 Fugenlose Bodenbeläge
Bodenbeläge im Untergeschoss, Garage, Nebenräume: Hartbeton-/ oder Zementüberzug roh, gestrichen, Aufbauhöhe ca. 30-50 mm.

281.6 Bodenbeläge
Die Bodenbeläge für sämtliche Wohnräume inkl. Korridor werden individuell gem. freier Auswahl der Käufer ausgeführt. Grundlage für die Materialauswahl bildet der Budgetbetrag. Für das Verlegen der keramischen Bodenplatten wird von ein Format 30/60 cm im Standard definiert. Bei anderen Formaten muss mit Mehrkosten gerechnet werden.

Keramischer Plattenbelag oder Parkett gem. Budgetposten.
Balkone/Terrassen und Sitzplätze im Erdgeschoss:
Zementschritt-/Feinsteinzeug-/ oder Keramikplatten in handelsüblichen Formaten in Splitt oder auf Stelzlager verlegt, nach Angaben Architekt.
In Holzbaubereichen ob 1.Obergeschoss mit Vollkernplatten nach Angaben Architekt.

282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten

In den Nasszellen keramische Platten auf Grundputz im Nass-/ Spritzbereich gem. Detailplan Standard (restliche Flächen mit Deckputz). Bei Vorwandsystem mit Armaturen bis Höhe Vormauerung, Bereich Badewanne und Dusche raumhoch. Falls an einzelnen Wänden auf das Anbringen von Platten verzichtet wird, erfolgt keine Gutschrift.
Für das Verlegen der keramischen Wandplatten wird von ein Format 30/60 cm im Standard definiert.
Bei anderen Formaten muss mit Mehrkosten gerechnet werden.

284 Hafnerarbeiten

Cheminée-Kamin ist nicht geplant. In Absprache mit dem Architekten ggf. optional und als Mehrleistung gegen Aufpreis möglich.

285 Innere Oberflächenbehandlung

285.1 Innere Malerarbeiten

Dispersionsanstrich an Wänden und sämtlichen Decken, Farbton RAL 9016. Türzargen mit Kunstharzanstrich, Seidenglanz matt, Farbton RAL 9016. Diverse weitere Metall-/Holz-/ oder Kunststoffarbeiten (Heiz- und Sanitärverteilkästen und dgl.) mit Kunstharzanstrich.

In unbeheizten Untergeschossräumen Wände, Decken und Böden gestrichen.
Sichtbare, unisolierte Leitungen ohne Anstrich.

In der Garage Wände und Decken ggf. isoliert oder roh gestrichen.

286 Bauaustrocknung

Bauaustrocknung und Entfeuchtung nach Erfordernis, während Rohbau mit mobilen Geräten. Nach der Fertigstellung der Heizung werden die Installationen in Betrieb genommen, um die Gebäudeteile während der Ausbauphase auszutrocknen.

287 Baureinigung

Periodische Reinigung während der Bauzeit. Komplette, bezugsbereite Schlussreinigung vor Übergabe.

Spülung der gesamten Kanalisation vor Hausbezug, inkl. Bericht für die abnehmende Behörde.

29 Honorare, Umtriebsentschädigungen

Sämtliche Honorare, Umtriebsentschädigungen für Architekt, Bauleitung, Bau-, Elektro, Sanitär-, HLK-Ingenieure, sowie Geometer, Bauphysiker und Akustiker für BKP 1, 2 und 4 sind für den Standardausbau enthalten.

Umtriebsentschädigungen für Käuferwünsche
Bei namhaften Änderungen der Pläne im MST 1:100 / 1:50 / 1:20 sind Mehrkosten für die Planung möglich. Diese werden als Pauschale oder im Stundenaufwand (140-160 sFr./Std exkl. MwSt.) offeriert und verrechnet. Planänderungen, die durch die Käuferschaft in Auftrag gegeben, aber nicht ausgeführt wurden, werden analog verrechnet.

Umgebung

42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten
Gem. bewilligtem Umgebungsplan. Allgemeine Plätze in Zement-/ oder Verbundstein oder Asphalt, Umgebungswege und Terrassen mit Zement-/ oder Verbundplatten in handelsüblichen Formaten über die Schulter entwässert, Treppen mit Blockstufen oder Ortbeton. Ökologische Bepflanzung mit Rasen, Sträuchern und flächendeckenden Pflanzen nach Angabe Architekt/GU/Behörden. Erforderliche Beleuchtung der Zugänge. Geländer auf Mauern als Absturzsicherung nach SIA 358, soweit gesetzlich notwendig.

Käuferwünsche sind auf Grund der zunehmend einschränkenden behördlichen Vorgaben nur begrenzt und nach Absprache Architekt/Bauleitung möglich.

423 Ausstattung und Geräte
Gem. bewilligtem Umgebungsplan und Vorschlag Architekt

Baunebenkosten und Übergangskonten

511 Bewilligungen und Baugespann
Kosten eingerechnet

512 Anschlussgebühren
Für Kanalisation, Elektrizität, Kabelfernsehen/Radio, Wasser
Kosten für Grundausbau eingerechnet

524 Vervielfältigungen, Plankopien
Kosten für Grundausbau eingerechnet

531 Bauzeitversicherung bis zur Übergabe
Kosten eingerechnet

532 Bauwesenversicherung, Bauherrenhaftpflichtversicherung
Kosten eingerechnet

542 Baukreditzinsen, Bankspesen
Kosten eingerechnet

56 Übrige Baunebenkosten
Nach Bedarf und Entscheidung der Bauherrschaft sind die Kosten eingerechnet

Allgemeine Anmerkung:

Änderungen technischer Art und/oder geforderte Änderungen/Zusätze durch am Projekt beteiligte Behörden und Ämter, welche die Bauqualität nicht beeinflussen, müssen vom Käufer akzeptiert werden.

Budgetliste (Alle Preise verstehen sich brutto, inkl. 8.1% MwSt.)

Küchen:	Budgetbetrag:
Kücheneinrichtung, inkl. Abdeckung und Rückwand, inkl. Geräte, fertig montiert	
Neubau A1, A2, A101, A102, A301 :	CHF 30′000
Neubau A201, A202:	CHF 35′000
Neubau Bauernhaus:	CHF 40‘000
Sanitärapparate:	
Sämtliche Sanitärapparate und Armaturen, inkl. Zubehör	
Neubau Bauernhaus:	CHF 24′000
Neubau: A201, A202	CHF 11‘500
Neubau: A2	CHF 13‘000
Neubau: A1, A 101, A102	CHF 18‘500
Neubau: A301	CHF 21’000
Waschturm:	
Best. aus Waschmaschine und Tumbler	
Wird der angebotene Waschturm nicht gewünscht, erfolgt eine einmalige Gutschrift i.H.v. von CHF 3‘000.-	CHF 6′000.-
Bodenbeläge:	
Keramischer Plattenbelag**,** fertig verlegt, inkl. Sockel (Materialpreis brutto inkl. Sockel)	CHF 80.-/m2
Parkett fertig verlegt, inkl. Sockel (Materialpreis brutto inkl. Sockel)	CHF 130.-/m2
Bad/WC und DU/WC Keramischer Plattenbelag, fertig verlegt, inkl. Sockel (Materialpreis brutto inkl. Sockel)	CHF 80.-/m2
Terrassen/Balkone (nur Erdgeschosse) keramischer Plattenbelag, 20 mm	CHF 50.-/m2
Wandbeläge:	
Bad/WC und DU/WC Keramischer Plattenbelag, fertig verlegt (Materialpreis brutto)	CHF 80.-/m2
Garderoben- und Tablarschränke:	
fertig montiert	
Neubau Bauernhaus:	CHF 6′000
Neubau:	CHF 3‘000
Umgebung (Wohneinheiten Erdgeschoss)	
Zäune, Sträucher, Blumen, Hecken, etc.	
Neubau Bauernhaus:	CHF 5′000
Neubau:	CHF 2‘500
Photovoltaikanlage	inklusive
Grundinstallation für Ladestationen/E-Mobilität	inklusive

Bei allfälligen Minderkosten über CHF 500,- exkl. MwSt., werden 60 % des Budgetbetrages rückvergütet

Materialisierung / Ausbau Keller-/Bastelräume

Farbgebung / Materialisierung der von aussen sicht-/einsehbaren Elemente gem. Architekt und Auflagen der Baubehörden.

Keller-/ und Nebenräume:

Allgemein:	Trennwände aus Mauerwerk, Alu, Metall oder Holz. Offene Trennwände und/oder vollständig geschlossen gem. Planvorgaben. Nicht wärmegedämmt im Untergeschoss
Boden:	Zementüberzug, roh, gestrichen
Wände:	Kalksandstein-/ oder Backsteinmauerwerk oder Beton Typ 2 roh, gestrichen
Decke:	Beton Typ 2 roh, gestrichen, tlw. isoliert
Elektr. Installationen:	Alle Installationen werden AP (auf Putz) ausgeführt
Lichtinstallationen:	Nach Projekt und Angaben Elektroingenieur
Heizung:	unbeheizt

Hobby-/Bastelräume:

Allgemein:	Kalksandstein-/ oder Backsteinmauerwerk oder Beton Typ 2 roh, gestrichen. Nicht wärmegedämmt im Untergeschoss
Boden:	Zementüberzug, roh, gestrichen
Wände:	Kalksandstein-/ oder Backsteinmauerwerk oder Beton Typ 2 roh, gestrichen
Decke:	Beton Typ 2 roh, gestrichen, tlw. isoliert
Elektr. Installationen:	Alle Installationen werden AP (auf Putz) ausgeführt
Lichtinstallationen:	Nach Projekt und Angaben Elektroingenieur
Heizung:	unbeheizt
Sanitäre Installationen:	Waschtrog mit Ablauf

Anhang 1

Ausbaubeschrieb Elektroinstallationen

23 ELEKTROANLAGEN

231 Apparate Starkstrom

231.1 Werk-Gebühren	Zählermontage-, Anmelde- und Kontrollgebühren (19 Zähler / 2 Empfänger), inkl. evtl. notwendige Vorabnahmegebühren
231.2 Hauptverteilung	Standort: Technikzentrale im Untergeschoss Die Zugänglichkeit für die Zählerablesung ist gemäss Werkvorschriften jederzeit zu gewährleisten. 10 Wohnungszähler (inkl. PV) 1 PVA 4 Reserve 1 Allgemeinzähler 1 E-Mobility (Grundausbau) 2 Rundsteuerempfänger (TRE) 19 Bezügersicherungen Div. Sicherungsautomaten für Allgemeinteil Lichtsteuerung (Uhr/Dämmerschalter) Video-Türsprech-Zentrale
231.3 Hausanschlusskasten (HAK)	Standort: Technikzentrale im Untergeschoss Die Zugänglichkeit ist gemäss Werkvorschriften jederzeit zu gewährleisten. 1 Hausanschlusssicherung, voraussichtlich 125/160A

232 Starkstrominstallation

232.1 Werkzuleitung	Erschliessung auf Parzelle in bauseits erstellten Graben mit Kabelschutzrohr und Einzugshilfe Der Kabelzug, die Montage und der Anschluss vom Hausanschlusskasten (HAK) erfolgt durch das Werk Der Kabelzug vom Hausanschlusskasten (HAK) auf die Hauptverteilung (HV) erfolgt durch den Elektro-Unternehmer
232.2 Erdung	Fundamenterder, Potentialausgleich mit Anschlussgarnituren
232.3 Installationssysteme	Kabeltrassee, Schlaufdosen, Installationskanäle
232.4 Haupt- und Steigleitungen	Wohnungszuleitungen von der Hauptverteilung (je Trakt ein Hauptverteiler) bis zum Wohnungsverteiler in den entsprechenden Wohnungen

232.5 Lichtinstallationen	Alle Deckeninstallationen werden UP und die Wandinstallationen – Punktuell - AP ausgeführt.
Keller 1-7 | Neubau	1 Balkenleuchte (LED) 1 Kleinkombination Schalter Sch.3 / Steckdose T13 1 Steckdose 3xT13 1 Reserveanschluss für Waschmaschine und Tumbler 1 M-Bus Anschluss
Keller 8 - 10 | Altbau	2 Balkenleuchte (LED) 2 Kleinkombination Schalter Sch.0 / Steckdose T13 2 Steckdose 3xT13 1 Reserveanschluss für Waschmaschine und Tumbler 1 M-Bus Anschluss 1 Secomat
Velo und Mobeds	2 Balkenleuchte (LED) 1 Bewegungsmelder 1 Steckdose T23
Bastelraum Nr.1	4 Balkenleuchte (LED) 1 Kleinkombination Schalter Sch.0 / Steckdose T13 1 Steckdose 3xT13 1 M-Bus Anschluss
Bastelraum Nr.2	4 Balkenleuchte (LED) 1 Kleinkombination Schalter Sch.0 / Steckdose T13 1 Steckdose 3xT13 1 Secomat 1 M-Bus Anschluss
Waschen / Trocknen	1 Balkenleuchte (LED) 1 Bewegungsmelder 1 Reserveanschluss für Waschmaschine und Tumbler 1 M-Bus Anschluss 1 Secomat
Korridor zu den Kellern Alt und Neubau	div. LED-Leuchten div. Bewegungsmelder div. Steckdosen T23 div. Fluchtwegpiktogramme (LED) div. Notleuchten – Rund (LED)
Haustechnik | Neubau	2 Balkenleuchte (LED) 1 Kleinkombination Schalter Sch.0 / Steckdose T13 div. HLKS – Anschlüsse Hauptverteilung inkl. Zähler und Messungen 1 Notleuchte – Rund (LED)
Haustechnik | Altbau	3 Balkenleuchte (LED) 1 Kleinkombination Schalter Sch.0 / Steckdose T13 div. HLKS – Anschlüsse Hauptverteilung inkl. Zähler und Messungen 1 Notleuchte – Rund (LED)

Tiefgarage inkl. Einfahrt	div. LED-Leuchten 5 Notleuchten – Rund (LED) 3 Fluchtwegpiktogramm (LED) 4 Bewegungsmelder 1 Garagentorsteuerung (Komplett) Reserve Vorbereitung für Ladestation – Parkplätze CO-Anlage (durch HLKS) 2 Steckdosen T23 bei den Treppenhauseingänge 1 Aussensprechstelle – Gegensprechanlage bei der Einfahrt
Treppenhäuser | Alt- und Neubau	div. LED-Leuchten div. Bewegungsmelder div. Steckdosen T23 div. Fluchtwegpiktogramme (LED) div. Notleuchten – Rund (LED)
Umgebung	10 Pollerleuchten (LED) 7 Wandleuchten (LED), Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter gemäss Beleuchtungskonzept Architekt und Elektroplaner
232.6 Kraft- und Wärmeinstallationen	Alle Deckeninstallationen werden UP und die Wandinstallationen – Punktuell - AP ausgeführt.
E-Mobility	Grundinstallation mit Einspeiseadapter und Flachbandkabel in der Tiefgarage, inkl. Lastmanagementsystem. Exkl. Ausbau mit Ladestation pro Parkplatz.
Photovoltaikanlage	2 Leerrohre M32 von der Hauptverteilung (Technikraum) ins Dachgeschoss
Garagentor	Montage, Anschluss und Installation der bauseits gelieferten Komponenten 1 Direktanschluss für Torsteuerung 1 Stop/Go-Ampel bei Einfahrt 1 Deckensensor für Tor-Auf
232.7 HLKS Installationen	Alle Installationen werden AP ausgeführt (Ausser: Bodenplatteneinlagen)
Heizungsanlage	Montage, Anschluss und Installation der bauseits gelieferten Komponenten (Wärmepumpe, Boiler, Bodenheitverteilung)
Lüftungsanlage	Montage, Anschluss und Installation der bauseits gelieferten Komponenten (Komfortlüftung Zehnder /Swegon)
Sanitäranlage	Montage, Anschluss und Installation der bauseits gelieferten Komponenten (Enthärtungsanlage, Secomat. Schmutzwasserpumpe)
Wärmemessung	Montage, Anschluss und Installation der bauseits gelieferten Komponenten (Fernzugriffsmodul)

233 Leuchten und Lampen

233.1 Lieferung	Lieferung der ausgeschriebenen Leuchten (wird durch die Bauherrschaft definiert)
233.2 Montage und Anschluss	M+A der ausgeschriebenen Leuchten (wird durch die Bauherrschaft definiert)

231 - 236 Wohnungen

Wohnung 1 – 7 | Neubau
genaue Stückzahlen gem. Elektro-Wohnungsplan

Entrée	4-5 Spotleuchte LED 2 Kleinkombination Taster / Steckdose T13 2 Taster EIN/AUS 1 Video-Innensprechstelle 1 Bedienpanel Komfortlüftung
Bad / WC DU / WC	1 Spiegelschrankleuchte LED (Lieferung Sanitär) 1 Spotleuchte LED 1 Kleinkombination Schalter / Steckdose T13 Gem. Elektroplan und Grundriss, 1 Storentaster Gem. Elektroplan und Grundriss, 1 Ventilator ansch. 1 Leerrohr für Closomat Ausbau 1 Raumthermostat
Zimmern	1 Leuchtenauslass Decke 1 Kleinkombination Schalter / Steckdose T13 1 Storentaster 1 Raumthermostat 3 Steckdose 3xT13 geschaltet 1 Steckdose UKV 2-fach
Wohnen / Essen	2 Leuchtenauslass Decke 1 Taster EIN/AUS 7 Schalter 2 Steckdose T13 4 Steckdose 3xT13 / geschaltet 2 Storentaster 2 Steckdose UKV 2-fach 1 Raumthermostat
Küche	4 Spotleuchte LED 1 Unterbauleuchtstrip LED (Lieferung Küchenbauer) 1 Kleinkombination Schalter / Steckdose T13 2 Steckdosen 3xT13 2 Steckdose T13 1 Steckdose GWA 3 Direktanschluss KH/BO/ST
Balkon	2 Aufbauwandleuchte LED 1 Schalter Sch. 0 NUP 1 Steckdose T13 NUP

231 - 236 Wohnungen

Wohnung 8 – 10 | Neubau
genaue Stückzahlen gem. Elektro-Wohnungsplan

Entrée	4-6 Spotleuchte LED 2 Kleinkombination Taster / Steckdose T13 2 Taster EIN/AUS 1 Video-Innensprechstelle 1 Bedienpanel Komfortlüftung
Bad / WC	1 Spiegelschrankleuchte LED (Lieferung Sanitär) 1 Spotleuchte LED 1 Kleinkombination Schalter / Steckdose T13 Gem. Elektroplan und Grundriss, 1 Storentaster 1 Leerrohr für Closomat Ausbau 1 Raumthermostat
DU / WC	1 Spiegelschrankleuchte LED (Lieferung Sanitär) 1 Spotleuchte LED 1 Kleinkombination Schalter / Steckdose T13 Gem. Elektroplan und Grundriss, 1 Storentaster 1 Steckdose für Waschmaschine und Tumbler 1 Leerrohr für Closomat Ausbau 1 Raumthermostat
Zimmern	1 Leuchtenauslass Decke 1 Kleinkombination Schalter / Steckdose T13 1 Storentaster (ein- oder mehrfach) 1 Raumthermostat 3 Steckdose 3xT13 geschaltet 1 Steckdose UKV 2-fach
Wohnen / Essen	2 Leuchtenauslass Decke 1 Taster EIN/AUS 5 Schalter 1 Steckdose T13 5 Steckdose 3xT13 / geschaltet 4 Storentaster 2 Steckdose UKV 2-fach 1 Raumthermostat
Küche	6-8 Spotleuchte LED 1 Unterbauleuchtstrip LED (Lieferung Küchenbauer) 1 Kleinkombination Schalter / Steckdose T13 2 Steckdosen 3xT13 2 Steckdose T13 1 Steckdose GWA (GS) 3 Direktanschluss KH/BO/ST
Balkon	1 Aufbauwandleuchte LED 1 Steckdose T13 NUP