

**Baubeschrieb Neubau Einfamilienhäuser**

20.12.2024

Objekt: Dörflingen - Mitteldorf

3409

Bauherrschaft

WEBSTÜ AG  
Pfarrweid 8  
8856 Tuggen

Architektur/Bauleitung

s+p Schmid Partner AG  
Nordstrasse 121  
8200 Schaffhausen  
Tel. 052 625 60 80  
Fax 052 625 00 78  
Email: schmidpartner@sundpschaffhausen.ch

Baubeschrieb

Der "detaillierte Baubeschrieb" bildet einen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages

**Der Baubeschrieb gliedert sich nach Baukostenplan (BKP).**

**Der im folgenden Baubeschrieb und den dazugehörigen Dokumenten festgelegte Baustandard ist verbindlich.**

Qualität:

Die Ausführung erfolgt gemäss Baubewilligung, den behördlichen Auflagen, den örtlichen und kantonalen Vorschriften, den einschlägigen Normen sowie dem Stand der Technik, soweit nichts anderes vereinbart wurde (Stand Baubewilligung).

Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen, Leitungen und anderen Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den SIA- Normen.

Der Schutz gegen Luft- und Körperschallübertragung im Gebäude, insbesondere von haustechnischen Anlagen, sowie der Immissionen von aussen her, ist mit entsprechenden konstruktiven Massnahmen vorgesehen. Alle Maschinen und Apparate bzw. deren Standort sind nach Bedarf gegen Luft- und Körperschallübertragungen isoliert. Die Schalldämmung zu Nachbarhäusern sowie Wohnungen erfüllt die Anforderungen der SIA-Norm 181.

Sämtliche bauphysikalischen, statischen und fachspezifischen Anforderungen hierfür werden eingehalten und je Arbeitsgattung nicht mehr separat erwähnt.

Die Budgetpreise verstehen sich Netto inkl. Normalsatz der Mehrwertsteuer, inkl. allen Nebenarbeiten und Zuschlägen.

Die Budgetpreise sind im Pauschalpreis inbegriffen. Alle Budgetpositionen sind im Baubeschrieb aufgelistet und entsprechend als Budgetposition bezeichnet.

Sämtliche Bauherrenwünsche und -änderungen müssen in Absprache mit den Architekten durch den Bauherrn in Auftrag gegeben werden.

Nicht enthaltene Leistungen:

Sämtliche nicht fest eingebauten Einrichtungen, sofern nicht im Baubeschrieb anders aufgeführt.

Notwendige Mehrkosten aufgrund von Käuferwünschen oder gewünschten Änderungen.

Honorare für fachliche und juristische Beratung und Anwälte.

Honorare und Spesen von Beauftragten der Bauherrschaft.

**0 GRUNDSTÜCK****118 Altlastenentsorgung**

Die während dem Aushub allfällig anfallenden belasteten Materialien werden fachgerecht und gesetzeskonform entsorgt.

**1 VORBEREITUNGSARBEITEN****10 BESTANDESAUFNAHMEN****101 Baugrunduntersuchungen**

Bauaufnahmen des bestehenden Terrainverlaufes etc. Baugrunduntersuchung, evtl. Baggerschlitze zur Feststellung der Beschaffenheit des Baugrundes betreffend Tragfähigkeit und Grundwasservorkommen. Zudem sind diejenigen Bestandesaufnahmen auszuführen welche notwendig sind, die vertraglichen Leistungen zu erfüllen, insbesondere Mass- und Zustandsaufnahmen an:

- Baugelände
- Verkehrsanlagen
- Nachbaranlagen

**102 Meteorwasser**

Das anfallende Oberflächenwasser (Meteorwasser) auf Dächern, Terrassen und Wegen wird gemäss Angaben von Geologen und Ingenieuren entweder versickert oder via Retention der Kanalisation zugeführt. Diese ist abhängig von der Bodenbeschaffenheit.

**11 Räumungen, Terrainvorbereitungen****112 Abbrüche**

Sämtliche erforderlichen Rodungen, Abbrüche und Rückbauten von bestehenden Bauwerken, Anlagen und Werkleitungen (Elektrisch, Wasser, Kanalisation etc.), inkl. Abtransport, Gebühren, Abgaben und gesetzeskonforme Entsorgung.

**12 Sicherungen, Provisorien vorhandener Anlagen**

Sicherungen und Provisorien für die Bauarbeiten an:

- Strassen
- Werkleitungen
- Nachbarbauten

**13      Gemeinsame Baustelleneinrichtungen**

Sämtliche Vorkehrungen zur betriebsbereiten Baustelleneinrichtung wie:  
Installation, Abschränkungen, Zufahrten, Lagerplätze, Energieversorgung inkl.  
Mieten, Demontagen und Transporte.  
Kosten für Wasser, Baustrom und Brennstoffe für provisorische Bauheizungen.

**15      Anpassungen an bestehenden Werkleitungen**

Anpassarbeiten, Verlegen und Sichern von bestehenden Werkleitungen.

**16      Anpassungen an bestehenden Verkehrsanlagen**

Anpass- und Instandstellungsarbeiten an bestehenden Strassen. Tiefgaragenab-  
fahrt und Tiefgarage mit Bitumen Belag.

**17      Spezialfundationen, Baugrubensicherung, Grundwasser****172      Baugrubenabschlüsse**

Sicherung der Baugruben, inkl. allen notwendigen Massnahmen und Erschwernis-  
sen.  
Ausführung gemäss Konzept des Bauingenieurs.

**173      Aussteifung**

Spriessarbeiten oder dergleichen, inkl. allen notwendigen Massnahmen und  
Erschwernissen gemäss Konzept des Bauingenieurs.

**2      GEBÄUDE****20      BAUGRUBE****201      Baugrubenaushub**

Baustelleneinrichtung für termin- und fachgerechte Ausführung der vertraglichen  
Arbeiten. Humusabtrag und Baugrubenaushub auf die planmässigen Koten.  
Erstellen des Aushubes, inkl. allfälligen Böschungssicherungen.  
Abtransport des überschüssigen Aushubmaterials.  
Hinterfüllung der Böschungen zwischen Aushubsohle und Terrainhöhe, Auffüllung  
von Aushubmaterial in variabler Höhe nach Plan. Schwere Verdichtung für Wege  
und Plätze.

**21 ROHBAU 1****211 Baumeisterarbeiten****211.0 Baustelleneinrichtung**

Erstellen, Unterhalt und Wiederentfernen der gesamten, zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen Einrichtungen wie Geräte und Maschinen.

Schutzmassnahmen wie Abschränkungen, Bauwände etc., alle Baustellenzufahrten und Deponieplätze für Baumaterialien.

**211.1 Gerüstungen**

Alle erforderlichen Gerüstungen inkl. Unterhalt und Miete nach Vorschrift der Behörde bzw. SUVA.

- Fassadengerüst mit Treppenaufgang
- Bock- und Montagegerüste
- Schutzgerüste, Geländer gegen Absturz
- Schutzfolie oder -vlies gegen Regen und Wind wo von der Bauleitung angeordnet

**211.3 Baumeisterraushub**

Ausheben von einzelnen Vertiefungen maschinell oder von Hand samt Abfuhr des Materials auf Unternehmerdeponie.

Auffüllen innerer Grabenvertiefungen mit geeignetem Material. Fassen und Ableiten des anfallenden Oberflächen- und Hangwassers während der erforderlichen Dauer, Hinterfüllen zwischen Böschung bzw. Baugrubensicherung mit geeignetem Material, inkl. Verdichten (in Schichten, mittelschwere und schwere Verdichtung).

**211.4 Kanalisation**

Alle Arbeiten nach Vorschrift und bewilligtem Kanalisationsplan. Anschluss an die öffentliche Entwässerungsleitung. Kanalisationsleitungen aus PP oder PE-Rohren, inkl. der notwendigen Schächte aus vorfabriziertem Beton (Kontrollschächte, Schlamm-sammler etc.).

**211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten**

Foundation, Kellerwände:

Sauberkeitsschicht, Magerbeton, Fundamentplatten für Haus und Garage in Stahlbeton, mind. 25 cm für die Einstellhalle; Oberfläche Bitumenbelag in der Tiefgarage, Hartbetonüberzug in den Kellerräumen.

Umfassungswände Kellergeschoss und erdberührte Wände in Stahlbeton, mind. 25 cm stark, Arbeitsfugen abgedichtet. Die erforderlichen Boden-/Wand- und Deckenstärken werden vom Bauingenieur bestimmt.

Treppenanlagen I Erschliessungsflächen:

Die gesamten Treppenanlagen werden entweder in vorgefertigten Betonelementen ausgeführt oder vor Ort betoniert.

Decken, Unterzüge, Stützen:

In Stahlbeton oder Stahl. Dimensionen gemäss Angabe Bauingenieur und erhöhte Anforderung betr. Schallschutz.

Dimensionierung:

Dimensionierung, Dosierung, Bewehrung etc. nach statischen Erfordernissen der geltenden SIA-Normen bzw. nach Angaben des Bauingenieurs.

Wasserdichtigkeit:

Die gewählte Wandkonstruktion der Wände im Untergeschoss gewährleistet keine absolute Dichtigkeit gegen eindringendes Wasser bei starken Regenfällen.

Örtlich begrenzte Feuchtstellen in solchen Fällen gelten somit nicht als Mangel. Die Mängelhaftung gemäss SIA-Norm 118 wird in diesem Umfang eingeschränkt.

(Dichtigkeitsklasse 2)

#### **211.6 Maurerarbeiten**

Mauerwerk und Mauerwerksstärken gemäss Werkplänen und nach Angaben Ingenieur.

Innere Tragwand aus Backstein oder Beton, im Keller aus Kalksandstein sichtbar.

Aussen-Wärmedämmung aus Mineral-, Steinwolle oder ähnlichem. Farbe nach Material- & Farbkonzept Architekt.

Ausmauern und Auswerfen von Schlitzfenstern und Wändurchbrüchen. Ausbetonieren von Deckendurchbrüchen nach Fertigstellung der Installationen und allen Zuputzarbeiten.

#### **212 Montagebau in Beton**

Tiefgaragenstützen werden in vorfabrizierten Betonstützen oder Ortbetonstützen ausgeführt

#### **213 Elementtreppen aus Beton**

#### **214 Montagebau in Holz**

Das Dach ist aus Holz Fichte oder Tanne roh, die Dachrandabschlüsse sind aus Holz und die Untersicht ist gestrichen.

Dimensionen gemäss Angaben Holzbau- Ingenieur.

Terrassen- und Balkongeländer sind die Holzstaketen vorvergraut nach Material- und Farbkonzept Architekt.

**216 Natursteinarbeiten (Fensterbänke)**

Fensterbänke aus Fertigbetonelementen nach Material- und Farbkonzept Architekt.

**22 ROHBAU 2**

**221 Fenster, Aussentüren, Tore**

**221.1 Fenster aus Holz/Metall**

Standardbeschläge des Unternehmers, pro Raum ein Dreh-Kippbeschlag, 3-fach Isolierglas, Verbundsicherheitsglas (VSG), wo gemäss Vorschriften erforderlich.

U-Wert Fenster  $\leq 1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$

Öffnungsrichtungen und Typen gemäss Planunterlagen, Farbkonzept Architekt.

**221.6 Tore aus Metall**

Garagentore:

Automatisch gesteuertes Sammelgaragentor mit Lochblech oder Gitterfüllung für die Tiefgarage. Einbrennlackiert, Farbe nach Material- & Farbkonzept Architekt.

2 Drücker pro Einheit

**221.7 Aussentüren**

Hauseingangstüren:

Holz/Metall-Türe, farbig einbrennlackiert gemäss Farbkonzept des Architekten, elektrischer Türöffner, 3-Punkt-Verriegelung und mit einem Glasausschnitt

**222 Spenglerarbeiten**

Spenglerbleche nach Material- & Farbkonzept Architekt.

Schutz-, Einlauf-, Abdeckbleche, Einhängestreifen, Speier, Notüberläufe etc.

Blechabschlüsse Flachdachrand, Brüstungen, Aufbauten und Einfassungen

Flachdachaufbauten, Rinnen und Ablaufrohre in Kupfer.

**223 Blitzschutz**

Blitzschutz gemäss Vorschriften.

**224 Bedachung**

Steildach gemäss Energienachweis

- Tonziegel Auswahl Farbe und Form Architekturkonzept

- Ziegellattung

- Konterlattung

- Unterdach

- Sparren gem. statischen Anforderungen, ausgedämmt mit Mineralwolle

- Dampfsperre

- 3-Schicht-Platten lasiert

Flachdach über unbeheizten Räumen:

- Abdichtung auf erdüberdeckten Bauteilen mit Bitumendichtungsbahnen 2-lagig, vollflächig geklebt.

Anschlüsse an Balkonplatten, an Fenster, an Betonrandelemente und über Dilatationsfugen zwischen Balkonplatten mit Flüssigkunststoff.

Flachdach über beheizten Räumen:

Fertigbelag aus keramischen Platten

Kiesbett

Gummischrotmatte

2-fach wurzeldichte Abdichtung

Dämmung gemäss Energienachweis (z.B. EPS)

Dampfsperre

Betondecke

## **225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen**

### **225.1 Fugendichtungen**

Abisolieren von konstruktiv getrennten Bauteilen mit dauerelastischem Kitt. Ausfugen der Übergänge Boden/Wände in den Nasszellen und in allen Räumen mit Plattenbodenbelägen.

Alle Fugen sind durch den Eigentümer regelmässig zu kontrollieren und zu unterhalten. Die Mängelhaftung gemäss SIA-Norm 118 wird entsprechend eingeschränkt.

### **225.2 Spezielle Dämmungen**

Der Schutz gegen Luft- und Körperschallübertragungen im Gebäude wird, insbesondere bei der Montage von haustechnischen Anlagen, mit entsprechenden konstruktiven Massnahmen gewährleistet und erfüllt die Anforderungen nach SIA 181.

## **226 Dämmungen und Fassadenputze**

### **226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen, Körnung 2.0mm**

Mineralwolle, Steinwolle oder ähnliche, dampfdiffusionsoffene Aussenwärmedämmung mit Systemputz, wo erforderlich, Körnung 2.0 mm. Dämmstärke gemäss den Vorgaben vom Energie- und Wärmedämmnachweis.



**227      Äussere Oberflächenbehandlung**

Alle gestrichenen oder beschichteten Bauteile sind in den dazugehörigen BKPs aufgeführt. Farbe gemäss Material- & Farbkonzept Architekt.

**228.0      Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz****228.2      Storen**

Alle Wohn- und Schlafräume mit elektrischen Storen. Definition gemäss Plan. Farbton und Material gemäss Material- und Farbkonzept Architekt. Alle elektrisch gesteuert.

**228.3      Sonnenstoren**

Eine Knickarm-Markise oder Senkrechtmakise mit witterungsbeständigem Stoff, elektrisch (ohne Wettersteuerung), Farbton gemäss Material- und Farbkonzept Architekt pro Einfamilienhaus mit einer maximalen Breite von 4m.

**23      ELEKTROANLAGEN**

Erschliessung:

Erstellen des Hauptkabels inkl. Rohrverlegung von der Grundstücksgrenze bis zur Hauseinführung. Bezügerleitung ab Messung Zählerkasten zu den Sicherungstableaus.

Lichtinstallation:

LED Zweckleuchten in den Kellerräumen, Technikräumen, Korridoren, Abstellräumen, Garagen. Stromanschluss (Leerrohr) für Elektroauto vorbereitet (kein Lastenmanagement).

Die Leuchten in den Einfamilienhäusern sind Sache der Käufer, ausser die auf den Plänen eingezeichneten Einbauspots, welche im Kaufpreis inbegriffen sind. Diese sind Standardspots mit weissen Rändern.

Die Umgebungsbeleuchtung als Wandmontage oder Pollerleuchten welche im Umgebungsplan so vermerkt sind. Konzept gemäss Elektroplaner

Die Grundinstallationen Elektro sind auf den Elektroplänen genau definiert und haben Vorrang gegenüber der Beschreibung.

Entrée/Gang/Treppenhaus:

Lichtschalter, Steckdose.

Essplatz:

Deckenanschluss, Lichtschalter, 1 Dreifach-Steckdose.

Wohnzimmer:

Deckenanschluss, Lichtschalter mit Steckdose, 2 Dreifach-Steckdose, Multimedia-Anschluss.

Schlafzimmer/Kinderzimmer:

Deckenanschluss, Lichtschalter mit Steckdose, 2 Dreifach-Steckdosen, Multimedia ausgebaut (1x), Leerrohr für Multimedia (1x)

Küche:

Lichtschalter, 2 dreifach-Steckdosen für Küchengeräte (Backofen, Geschirrspüler, Dampfabzug, Kühlschrank), 2 dreifach-Steckdosen für externe Geräte und Einbauspots (siehe Elektroplan).

Badezimmer:

Spiegel- und Spiegelschrank mit Beleuchtung und zus. Deckenanschluss  
1 Dreifach-Steckdose, Lichtschalter mit Steckdose.

Steckdose für Handtuchradiator (**Radiator optional**).

Leerrohr für Closomat (**Closomat optional**).

Gäste-WC:

Spiegel- und Spiegelschrank mit Beleuchtung und zus. Deckenanschluss, 1 Dreifach-Steckdose, Lichtschalter mit Steckdose. Steckdosen in Unterbaumöbel optional.

Steckdose für Handtuchradiator (**Radiator optional**).

Leerrohr für Closomat (**Closomat optional**).

Balkon/Sitzplatz:

je mind. 1 Leuchte (Wand oder Decke gemäss Elektrokonzept) und 1 Dreifach-Aussensteckdose.

Anschluss für Sonnenstoren (Gelenkarm oder Vertikal).

Technikraum:

Anschlüsse für Apparate, Deckenleuchte, 1x 3fach Steckdose, Schalter mit Steckdose

Nebenräume | Kellerräume:

Deckenleuchten LED, Schalter mit Steckdose, 1 Dreifach-Steckdose im Raum.

In den Wohnbereichen sind die Leitungen generell unter Putz geführt, in den Keller-/Technik- und Abstellräumen sichtbar auf die Wände befestigt.

**Kraftinstallation:**

Gemäss Elektroplanung, in den Wohngeschossen unter Putz geführt.

**Haus-Tableau:**

Kombinierter Elektro-/ und Multimediaverteiler mit den notwendigen Fehlerstromschutzschaltern und Sicherungsautomaten für die Starkstrominstallationen.

Multimedia-Netzwerk für Technikraum für Überwachung der Heizung und Anschluss für Aufzug

**Telefon I TV-Anlage:**

Multimedia-Netzwerk bestehend aus zentralem Verteilkasten, sternförmige Verkabelung mit Leerrohren in alle Wohn- und Schlafräumen bis zu den Multimedia-Anschlussdosen.

Universelle Gebäudeverkabelung bzw. TV-Leitungen sind standardmässig eingezo-  
gen 1x im Elternschlafzimmer und 1x im Wohnzimmer, weitere Verkabelungen im  
Rahmen der strukturierten Verkabelung nach Wunsch möglich (**optional**).

**Sonnerieanlage:**

Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage

**Sonnenschutz:**

Die Storen sind alle elektrisch steuerbar.

Eine Sonnenstore oder Senkrechtstore elektrisch. Leerrohr für weitere Anschlüsse  
vorbereitet.

Waschmaschinenanschlüsse gemäss Plänen (Hauswirtschaftsraum oder Haustechnikraum).

**239 Photovoltaikanlage**

Auslegung gemäss den Fachingenieuren.

**24 ERDSONDE MIT WÄRMEPUMPE****242 Wärmeerzeugung / Warmwassererzeugung**

Gemeinsame Erdsonde(n) mit Wärmepumpe(n) gemäss Ausschreibung und Auslegung Heizungsplaner und Unternehmer nach allen gesetzlichen Vorgaben.

Abrechnung erfolgt über separate Zähler pro Haus.

**243      Wärmeverteilung**

Alle beheizten Räume werden komplett mit einer Bodenheizung ausgestattet. Die Wohn- und Schlafzimmer, sowie die Nasszellen verfügen über eine Raumregulierung mit Fernfühler. Die restlichen Räume werden über die Fussbodenheizungsverteilung reguliert. Kühlung optional, muss vor der Ausführung definiert werden.

Auslegetemperaturen:

Komplett ausgelegt um die Anforderungen gemäss SIA zu erfüllen:

- Wohnraum              21°C
- Zimmer                21°C
- Nasszellen              22°C

**244      Küchenabluft**

Dampfabzug Standard mit Umluft oder Abluft, je nach Grundrissmöglichkeit

**25        SANITÄRANLAGEN****250      Sanitärinstallation mit Apparaten**

Hausanschluss und Verteilanlage (Kaltwasser)

Die Kaltwasserzuleitung wird an der Strassenhauptleitung abgenommen, zur Waserbatterie im Technikraum geführt und auf die Häuser verteilt, Druckreduzierventile nach behördlichen Vorschriften. Armaturen in normal üblicher Ausführung.

Wasserzähler von Gemeinde. Abrechnung erfolgt über separate Zähler pro Haus.

Kaltwasser-Installation:

Kaltwasserleitungen ab Verteilbatterie in einzelnen Strängen bis zu den Zapfstellen, überall verdeckt montiert (ausser in Nebenräumen des Untergeschosses). Ausführung entsprechend den behördlichen Vorschriften. Keller- und Steigleitungen in rostfreien Edelstahlrohren, Wohnungsverteilung in Polybuten-Kunststoffleitungen.

Warmwasser- Installation: Aufbereitung siehe BKP 24

Verteilleitungen von der zentralen Warmwasseraufbereitung im Untergeschoss des Gebäudes bis zu den Zapfstellen verdeckt montiert (ausser in Nebenräumen). Rohrmaterial dito Kaltwasserinstallation. Zapfstellen gemäss Sanitärplan.

Ablaufleitungen:

Ablaufrohre in Schächte aus geräuschhemmendem Material (Polyethylen).

Entlüftung bis über Dach geführt. Alle Apparaten-Abläufe mit Geruchverschluss.

**Dämmungen:**

Kalt- und Warmwasserleitungen wo notwendig gemäss kantonalen Vorschriften gedämmt und bandagiert.

**Sanitärapparate:**

Standort und Anzahl der Apparate, Armaturen und Zubehör gemäss Apparateliste sowie Sanitärplan. Auswahl gemäss Budget.

1.OG: CHF 12'000,-

EG: CHF 3'000.-

Andere Ausführung nach Auswahl Kunde, Mehr-Minderpreis zu Budget.

**Waschmaschine/Tumbler:**

Jede Wohnung verfügt über eine leistungsfähige Waschmaschine und einen Tumbler.

Budget CHF 3'000.00 inkl. Montage V-Zug Service 7000.

Pro Terrasse/Sitzplatz ein frostsicheres Gartenventil auf Hausszähler

**258 Kücheneinrichtung**

Einteilung und Ausstattung entsprechen dem Budget. Auswahl gemäss Budget. Andere Ausführung nach Auswahl Kunde, Mehr- oder Minderpreis zu Budget, betriebsbereit installiert. Inkl. Garderobe

Budget

Einfamilienhaus 32'000 CHF

**27 AUSBAU 1****271 Gipserarbeiten****271.0 Innere Verputzarbeiten****Wände:**

Alle Wohn- und Schlafräume mit Abrieb, Körnung 1.0mm.

Nasszellen mit Grundputz zur Aufnahme von keramischen Plattenbelägen sowie Abrieb, Körnung 1.0mm, bei den restlichen Flächen.

**Decken:**

Grundierung (Haftbrücke), Gipsweissputz einschichtig, gestrichen. Decken in

Nasszellen mit Grundierung, Grundputz, Gipsweissputz, Ausführungsstandard Q2,

gestrichen.

Übriges:

Kantenschutzprofile an allen exponierten Kanten. Auftragen von Haftbrücken wo vom Untergrund her nötig.

**Sämtliche Fugen werden als offene Schattenfugen ausgeführt.**

Vorhangschienen in Weissputzdecken eingelassen, in Dachgeschoss in Fensterbrett

2 x weiss in Wohn- und Schlafräume

1 x in Küche und Bad

Ausführung ohne Vorhangschienen führt nicht zu einem Minderpreis

#### **272.1 Metallbaufertigteile**

Briefkasten:

Briefkasten(anlage) aus Leichtmetall Standort gemäss Vorgaben.

#### **272.2 Schlosserarbeiten**

Alle Metallteile werden nach Möglichkeit mit werkseitiger Oberflächenbehandlung, wie z.B. Einbrennlackierung, Pulverbeschichtung oder Feuerverzinkung gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt ausgeführt.

Staketengeländer aus Stahl einbrennlackiert oder pulverbeschichtet, Farbe nach Farb- & Materialkonzept Architekt. An Stützmauern und Balkonen wo erforderlich. Handläufe aus Edelstahl.

#### **273.0 Innentüren aus Holz**

Röhrenspantüren mit Futter, stumpf einschlagend.

#### **273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten**

Fenstersimsen KH (Kunstharz).

#### **275 Schliessanlagen**

Sicherheitszylinder, z.B. Kaba Star oder gleichwertig bei Haustüre(n) und Briefkastenanlage. (5 Schlüssel pro Einheit)

#### **281 BODENBELÄGE**

##### **281.0 Unterlagsböden**

Zementunterlagsböden zur Aufnahme von diversen Fertigbelägen. Trittschall und Wärmedämmung gemäss Angaben Bauphysiker.

Die planerische Aufbaustärke des Fertigbelages beträgt 10 bis 20 mm. Bei Aufbaustärken des Fertigbelages von 20 mm kann die Stärke des Unterlagsbodens um 10

mm reduziert werden.

Hartbetonüberzug in Kellerräumen.

#### **281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten**

Nasszellen, Eingang, Korridore, Wohnzimmer, Küche, Esszimmer mit keramischem Plattenbelag, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt.

Metallabschlussschienen bei Übergängen von Bodenbelägen.

Platten nach individueller Auswahl gemäss Budget Fr. 120.--/m2 inklusive Verlegen und allen Anschnitten und Anschlüssen.

Für grössere Plattenformate als 30 x 60 cm wird ein Zuschlag verrechnet.

#### **281.7 Bodenbeläge aus Holz**

Schlafzimmer mit Holzfertigparkettbelägen vollflächig auf Unterlagsboden geklebt.

Parkett nach individueller Auswahl gemäss Budget Fr. 120.--/m2

Parkett verlegt inklusive allen Anschnitten, Sockel und Anschlüssen.

#### **282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten**

Nasszellen mit keramischen Plattenbelägen, auf Grundputz geklebt. Flächen gemäss Plan Architekt (sep. WC und Bad/DU/WC: im Bereich der Apparate; bis 1.20 Meter ab Boden, im Bereich Dusche auf 2.00m ab Boden).

Platten nach individueller Auswahl gemäss Budget Fr. 120.--/m2 inklusive Verlegen und allen Anschnitten und Anschlüssen.

Für grössere Plattenformate als 30 x 60 cm wird ein Zuschlag verrechnet.

#### **283 Deckenverkleidung**

Deckenverkleidung im Obergeschoss aus 3-Schicht-Platten (weiss lasiert).

#### **285 Innere Oberflächenbehandlung**

##### **285.1 Innere Malerarbeiten**

Alle Decken und Wände in Wohnung Anstrich mit mineralischer Farbe, weiss.

Holzwerk wie Türen, Wandschränke etc. mit Spachtelung, Grundieranstrich mit 2-maligem Deckanstrich mit Kunstharzfarbe oder Fertigoberfläche nach Wahl des Architekten.

Deckenverkleidungen im Obergeschoss weiss lasiert.

Parkfelder und Parkplatznummerierung Garage.

Keller einmal weiss gestrichen mit mineralischer Farbe.

**286 Bauaustrocknung**

Alle erforderlichen Massnahmen gemäss Vorschriften, inkl. Abschlüsse, Verkleidungen, Bauheizung, Entfeuchtung etc.

**287 Baureinigung**

Periodische Grobreinigung während der Bauzeit durch die ausführenden Unternehmer. Sauberes Reinigen des ganzen Gebäudes vor Übergabe durch ein professionelles Reinigungsinstitut.

Die Kanalisation wird vor der Übergabe des Bauwerkes gespült.

**29 HONORARE****291 Architekt**

Inbegriffen sind alle Leistungen für Planung und Ausführung. Mehraufwendungen infolge Bauherrenwünsche sind nicht enthalten und werden separat verrechnet.

**292 Bauingenieur**

Inbegriffen sind alle Leistungen für Planung und Ausführung. Mehraufwendungen infolge Bauherrenwünsche sind nicht enthalten und werden separat verrechnet.

**293-295 Haustechnik-Ingenieure (BKP 230/240/244/250)**

Inbegriffen sind alle Leistungen für Planung und Ausführung. Mehraufwendungen infolge Bauherrenwünsche sind nicht enthalten und werden separat verrechnet.

**296/297 Spezialisten**

Inbegriffen sind alle notwendigen Aufwendungen für Beratung, Berechnungen, Messungen, Voruntersuchungen etc.

**4 UMGEBUNG**

Ausführung gemäss genehmigtem Umgebungsplan.

**40/41 TERRAINGESTALTUNG /ROH- UND AUSBAUARBEITEN****401/411 Erdbewegungen I Baumeisterarbeiten**

Erstellen aller Auffüll- und Planierarbeiten inkl. allen Installationen.

Grab- und Auffüllarbeiten für Werkleitungs- und Kanalisationsgräben etc. inkl. Spriessungen und Materialabfuhr.



**42 GARTENANLAGEN****421 Gartenarbeiten**

Grünflächen mit Rasenansaat, Bepflanzung und Wegflächen gemäss Umgebungsplan

**44 INSTALLATIONEN****443 Elektroanlagen**

Die Umgebungsbeleuchtung als Wandmontage oder Pollerleuchten welche im Umgebungsplan so vermerkt sind. Konzept gemäss Elektroplaner

**445 Sanitäranlagen**

2 frostsichere Gartenventile im allgemeinen Teil  
Pro Balkon oder Sitzplatz ein frostsicheres Gartenventil über Wohnungszähler

**45 ERSCHLIESSUNG DURCH WERKLEITUNGEN****452 Kanalisation**

Oberflächenwasser der Parkplätze gefasst mit Sammel-schacht oder -rinne und Kanalanschluss.

Dachentwässerung gemäss bewilligtem Projekt.

**453/456 Versorgungsleitungen**

Sämtliche Werkleitungen ab Anschlusspunkt im Gebäude bis zum Anschluss an die öffentlichen Leitungen für:

- Kanalisation
- Elektrizität
- Wasser
- Internet
- TV

**5 BAUNESENKOSTEN**

Folgende Leistungen sind in den Kosten enthalten:

**51 BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN****512 Anschlussgebühren an öffentliche Werkleitungen**

- Kanalisation
- Elektrizität
- Wasser
- Internet
- TV

## **52 MUSTER, MODELLE, VERVIELFÄLTIGUNGEN**

### **521 Muster und Materialprüfungen**

Sämtliche für die Bewilligung erforderlichen Muster und Materialprüfungen

### **522 Modelle**

Sämtliche für die Bewilligung erforderlichen Modelle

### **524 Vervielfältigungen, Plankopien**

Sämtliche für die Bewilligung, Ausführung und Revisionsunterlagen erforderlichen Vervielfältigungen und Plankopien

## **53 VERSICHERUNGEN**

### **531 Bauzeitversicherung**

Während der gesamten Bauzeit bis zur Bezugsbereitschaft wird das Bauwerk durch die Kantonale Gebäudeversicherung versichert.

### **532 Spezialversicherung**

Für die gesamte Bauzeit wird eine Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen.

## **56 ÜBRIGE NEBENKOSTEN**

### **569 Energiekosten bis Bauübergabe (Wasser, Strom, Telefon)**

Sämtliche Kosten für Wasser, Strom und Telefon während der Bauzeit bis Bauübergabe sind im Kaufpreis inbegriffen.

## **57 MEHRWERTSTEUER**

Eingerechnet (wo nicht anders vermerkt) ist der aktuelle Satz von 8.1%. Bei Änderungen der MwSt wird der Preis entsprechend angepasst.

**SPEZIELLE ANGABEN ZU BELASTUNGSWERTEN UND RISSEBESCHRÄNKUNG**

Bei Fragen oder Unklarheiten bezüglich der nachfolgend aufgeführten Belastungswerte ist unbedingt der planende Bauingenieur zu kontaktieren.

Bei Nichtbefolgen dieser Vorgaben schliesst die Bauherrschaft jegliche Haftung aus.

**1.1 Belastungswerte Terrassen und Balkone:**

Die zulässigen Belastungen auf diesen Bauteilen sind durch den Bauingenieur wie folgt berechnet und festgelegt worden:

Wohnungen:	Nutzlast	200 kg/m <sup>2</sup>
Terrassen I Balkone:	Nutzlast	300 kg/m <sup>2</sup>
	Zusätzliche Randlast vor Geländern	100 kg/m'
Treppenhaus:	Nutzlast Treppen und Podeste	400 kg/m <sup>2</sup>

Um unzulässige Verformungen (Durchbiegungen, Absenkung) und somit Bauschäden an diesen und angrenzenden Bauteilen zu verhindern, sind die Eigentümer und Mieter verpflichtet, sich an die aufgeführten Maximal-Werte zu halten.

**1.2 Rissbeschränkung in Betonbauteilen**

Betonkonstruktionen können nicht rissfrei erstellt werden. Bauteile aus Stahlbeton weisen als Folge der Schwind- und Temperaturverformungen Risse auf. Der Bauherr nimmt dies zur Kenntnis. Über Bewehrungsführung, Betonrezeptur und Verarbeitung können aber Breite und Anzahl der Risse gesteuert werden.

Die Rissbreiten werden durch das Einlegen einer Mindestbewehrung nach SIA 262 wie folgt begrenzt:

**- für normale Anforderungen:**

Rissweiten von 0.7mm, vereinzelt bis 1.2mm sind zu erwarten und werden toleriert.

**Für alle Bauteile werden normale Anforderungen angenommen. Als Richtwerte für die auftretenden Risse gelten oben aufgeführte Rissbreiten.**

Bei Bodenschlitzen, grösseren Aussparungen und eingelegten Leitungen können durch die damit verbundene Querschnittsschwächung infolge Zwangsbeanspruchung Zwängungsrisse entstehen. Durch Bewehrungszulagen wird die Verteilung der Risse verbessert und die Rissweite reduziert. Eine Rissbildung kann aber dadurch nicht verhindert werden.

**BUDGETS ZUR DETAILLERTEN BAUBESCHREIBUNG Vorbemerkung:**

Die Budgetpreise beinhalten die Lieferung exkl. MWST (wo nichts anderes vermerkt). Auswahl bei einem Lieferanten der Verkäuferschaft innerhalb dieses Budgets kann der Käufer auch andere Produkte auswählen, Mehr- und Minderpreise werden berücksichtigt.

Bei Minderbezügen oder Minderpreisen der Budgetpositionen werden 75% der Minderkosten zurückerstattet.

Die Angaben der Budgetpositionen sind die sogenannten Brutto Werkpreise. Bei der Apparatliste Sanitas Trösch AG, Richner AG oder Hug Baustoffe AG sind die Preise Brutto angegeben.

**Honorare für Käuferwünsche I Projektänderungen:**

Dem Käufer steht ein Zeitbudget für Beratungen I Änderungen von 5 Stunden zu. Über dieses Zeitbudget hinausgehende Leistungen werden seitens Architekten und Fachplanern vor deren Ausführung offeriert und zu CHF 135.- /h exkl. MWST. verrechnet.

Für jede Änderung oder Bearbeitung wird eine Bearbeitungspauschale (Administration) von CHF 75.- in Rechnung gestellt.

Erhöht sich die honorarberechtigte Bausumme auf Grund von Käuferwünschen und Projektänderungen über die dem Pauschalangebot zu Grunde liegende Bausumme, wird für die Differenz ein Honorar fällig. Dieses beträgt pauschal 13 % der Differenz, exkl. MWST unabhängig davon, ob teurere Materialien den Ausschlag für den Preisanstieg sind oder die Planungsleistung dementsprechend aufwändiger wird.