

# **Bau- und Leistungsbeschreibung**

## **Lodge / Villages**

### **Inhaltsverzeichnis**

#### **Raumtabelle**

---

Tiefgarage	4
Untergeschoss und Allgemeinräume	4
Wohnungen Erd-, Ober-, und Dachgeschoss.	

#### **Baubeschrieb / Leistungsbeschreibung**

---

<b>BKP 0</b>	<b>Grundstück</b>	<b>5</b>
BKP 01	Grundstück	5
<b>BKP 1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>6</b>
<b>BKP 10</b>	<b>Baugrunduntersuchungen</b>	<b>6</b>
BKP 102	Baugrunduntersuchungen	6
BKP 111	Rodungen	6
<b>BKP 12</b>	<b>Sicherungen, Provisorien</b>	<b>6</b>
BKP 121	Sicherung vorhandener Anlagen	6
BKP 123	Unterfangungen	6
<b>BKP 13</b>	<b>Gemeinsame Baustelleneinrichtung</b>	<b>6</b>
BKP 130	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	6
<b>BKP 15</b>	<b>Anpassungen an bestehende Erschließungsleitungen</b>	<b>6</b>
BKP 150	Anpassungen an bestehende Erschließungsleitungen	6
<b>BKP 17</b>	<b>Spezielle Foundationen</b>	<b>6</b>
BKP 170	Spezielle Foundationen	6
<b>BKP 19</b>	<b>Honorare</b>	<b>7</b>
BKP 190	Honorare	7

<b>BKP 2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>8</b>
<b>BKP 20</b>	<b>Baugrube</b>	<b>8</b>
BKP 201	Aushub	8
<b>BKP 21</b>	<b>Rohbau 1</b>	<b>8</b>
BKP 211	Baumeisterarbeiten	8
BKP 211.0	Baustelleninstallationen	8
BKP 211.1	Gerüstungen	8
BKP 211.3	Baumeisteraushub	8
BKP 211.4	Kanalisation	8
BKP 211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	9
BKP 211.6	Maurerarbeiten	9
BKP 212.2	Fertigbetonelemente	10
BKP 214	Montagebau in Holz	10
<b>BKP 22</b>	<b>Rohbau 2</b>	<b>10</b>
BKP 221.1	Fenster in Kunststoff	10
BKP 221.6	Außentüren, Tore aus Metall	10
BKP 222	Spenglerarbeiten	11
BKP 224	Dachdeckerarbeiten	11
BKP 225	Spez. Abdichtungen	11
BKP 226.2	Verputzte Außenwärmedämmung	12
BKP 227	Äußere Malerarbeiten	12
BKP 228.2	Verbundraffstoren	12
BKP 228.3	Sonnenstoren/Markisen	12
<b>BKP 23</b>	<b>Elektroanlagen</b>	<b>13</b>
BKP 231	Zentrale Starkstrominstallationen	13
<b>BKP 232</b>	<b>Starkstrominstallationen</b>	<b>13</b>
BKP 232.1	Lichtinstallationen	13
BKP 232.2	Kraft- und Wärmeinstallationen	14
BKP 233	Leuchten- und Lampenlieferung	14
BKP 235	Telefonanlagen	15
<b>BKP 236</b>	<b>Schwachstromanlagen</b>	<b>15</b>
BKP 236.1	Fernsehinstallationen	15
BKP 236.2	Sonnerieinstallationen	15
BKP 239	Allgemeines	15
<b>BKP 24</b>	<b>Heizungs- und Lüftungsanlagen</b>	<b>15</b>
BKP 242	Wärmeerzeugung/-Verteilung	15
BKP 243	Wärmeverteilung/-Messung	15
BKP 243.1	Wärmeverteilung	15
BKP 243.2	Wärmemessung	16
BKP 243.9	Kaminanlagen	16
BKP 244	Lüftungsanlagen	16
BKP 244.1	Einstellhallen-Lüftung	16
BKP 244.2	Nasszellen-Abluft	16
BKP 244.3	Küchen-Abluft	16
BKP 248	Dämmungen HLK-Installationen	16
BKP 248.1	Heizung	16
BKP 248.2	Lüftung	16

<b>BKP 25</b>	<b>Sanitäre Anlagen</b>	<b>16</b>
BKP 251	Sanitärapparate	16
BKP 251.0	Sanitärapparate Lieferung	16
BKP 251.1	Sanitärapparate Montage	17
BKP 252	Spezielle Sanitärapparate	18
BKP 252.0	Lieferung	18
BKP 252.1	Montage	18
BKP 254	Leitungen	18
BKP 254.0	Kaltwasser	18
BKP 254.1	Warmwasser	18
BKP 254.2	Schmutzwasser	18
BKP 255	Dämmungen Sanitärinstallationen	18
BKP 258	Küchen	19
BKP 261	Aufzugsanlagen	19
<b>BKP 27</b>	<b>Ausbau 1</b>	<b>20</b>
BKP 271	Gipserarbeiten	20
BKP 272.1	Metallbaufertigteile	20
BKP 272.2	Allgemeine Schlosserarbeiten	20
BKP 273.0	Innentüren in Holz	20
BKP 273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	21
BKP 275	Schließanlagen	21
<b>BKP 28</b>	<b>Ausbau 2</b>	<b>21</b>
BKP 281.0	Unterlagsböden	21
BKP 281.5	Keramische Boden- und Wandbeläge	21
BKP 281.7	Bodenbeläge aus Holz	22
BKP 285.1	Innere Malerarbeiten	22
BKP 287	Baureinigung	22
BKP 299	Diverses/Farbkonzept	22
<b>BKP 3</b>	<b>Wellness</b>	<b>23</b>
<b>BKP 4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>24</b>
BKP 421	Umgebung	24
<b>Vorbehalte</b>		<b>25</b>
<b>Unterschriften</b>		<b>25</b>

# Raumtabelle

## Tiefgarage

	<b>Boden</b>	<b>Wände</b>	<b>Decken</b>
<b>Tiefgarage</b>	Monobeton oder Zementüberzug, Asphalt oder Hartbeton	Beton, gestrichen	Beton, schalungsroh

## Untergeschoss und Allgemeinräume

	<b>Boden</b>	<b>Wände</b>	<b>Decken</b>
<b>Treppenhaus</b>	Keramische Platten	Abrieb weiß	Spritzputz weiß
<b>Korridor von Treppenhaus bis Tiefgarage</b>	Zementüberzug oder Hartbeton gestrichen	Beton/KN, gestrichen	Beton, gestrichen
<b>Korridore allgemein (Keller Vorplätze)</b>	Zementüberzug oder Hartbeton gestrichen	Beton / KN, gestrichen	Beton, gestrichen
<b>Hobbyräume</b>	Zementüberzug oder Hartbeton roh	Beton / KN roh	Beton roh
<b>Heizung / Technik / Liftmaschinenraum</b>	Zementüberzug oder Hartbeton gestrichen	Beton / KN, gestrichen	Beton, gestrichen
<b>Veloraum / Kinderwagen</b>	Zementüberzug oder Hartbeton gestrichen	Beton / KN, gestrichen	Beton / KN, gestrichen
<b>Keller / Waschküchen</b>	Zementüberzug, gestrichen oder Hartbeton	Beton / KN, gestrichen, resp. Latten- oder Metallverschläge	Beton / KN, gestrichen

## Wohnungen Erd- und Obergeschosse sowie Dachgeschoss

	<b>Boden</b>	<b>Wände</b>	<b>Decken</b>
<b>Entrée/Korridor</b>	Keramische Platten	Abrieb weiß	Spritzputz weiß
<b>Abstellraum/Reduit sofern vorhanden</b>	Keramische Platten	Abrieb weiß	Spritzputz weiß
<b>Bad/WC</b>	Keramische Platten	Keramische Platten	Spritzputz weiß
<b>Dusche/WC, Sep. WC</b>	Keramische Platten	Keramische Platten	Spritzputz weiß
<b>Küche</b>	Keramische Platten	Keramische Platten/Abrieb	Spritzputz weiß
<b>Wohnen/Essen</b>	Parkett	Abrieb weiß	Spritzputz weiß
<b>Schlafen/Zimmer</b>	Parkett	Abrieb weiß	Spritzputz weiß
<b>Sitzplatz EG / Terrasse Dachgeschoss</b>	Zementplatten	Fassadenputz	Holzkonstruktion gestrichen
<b>Balkone</b>	Keramische Platten	Fassadenputz	Beton gestrichen

## ***Baubeschrieb und Leistungsbeschreibung***

---

### ***BKP 0 Grundstück***

#### **BKP 01 Grundstück**

- Das Grundstück wird durch die Bauherrschaft erworben.
- Vermessungs- und Vermarchungskosten sind im Werkpreis enthalten.
- Nebenkosten und Vorleistungen (Architekt, Ingenieure, Fachplaner, Notariats - und Handänderungskosten, Gebühren, usw.) sowie Baubewilligungskosten / -gebühren oder im Zusammenhang stehende Nebenkosten zur Baubewilligung, wie Bauprofile etc., ist nicht Sache des Totalunternehmers und ist im Werkpreis nicht enthalten.

# **BKP 1 Vorbereitungsarbeiten**

## **BKP 10 Baugrunduntersuchungen**

### **BKP 102 Baugrunduntersuchungen**

- Geologische Untersuchung.
- Das Baugrundrisiko trägt der Totalunternehmer.
- Die Kosten für die geologischen Untersuchungen ab Baubewilligung sind in den Kosten des Totalunternehmers eingerechnet.

### **BKP 111 Rodungen / Abbrüche**

- Terrainvorbereitung und Rodung der Parzelle.
- Abbruch sämtlicher Gebäude, Zäune, Mauern und Beläge, sofern vorhanden.

## **BKP 12 Sicherungen, Provisorien**

Von Seiten der Unternehmungen sind, dem heutigen Stand der Technik, alle nötigen Vorkehrungen zu treffen, um einen sicheren und behutsamen Bauablauf zu gewähren.

## **BKP 13 Gemeinsame Baustelleinrichtung**

### **BKP 130 Gemeinsame Baustelleneinrichtung**

- Die gesamte nötige Infrastruktur zur Bewältigung des Bauvorhabens ist zu stellen und zu betreiben.

## **BKP 15 Anpassungen an bestehende Erschließungsleitungen**

### **BKP 150 Anpassungen an bestehende Erschließungsleitungen**

- Die Ver- und Entsorgung der Überbauung mit den geplanten Medien ist zu bewerkstelligen und die nötigen Anpassungen, sofern nötig, vorzunehmen. Die Anschlusspunkte für sämtliche Erschließungsleitungen (Kanalisation, Wasser, Elektro, TV + Telefon) sind in der Reppischtalstrasse oder der Rainstrasse.

## **BKP 17 Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung**

### **BKP 170 Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung**

- Sämtliche Vorkehrungen und Arbeiten, die hinsichtlich der sicheren Foundation der Baugrubensicherung resp. der Grundwasserabdichtung nötig sind, sind im Werkpreis enthalten. Allfällige Entschädigungen an Nachbarn (Anker) sind im Werkpreis enthalten.

## **BKP 19 Honorare**

### **BKP 190 Honorare**

- Sämtliche Honorare ab Baubewilligung bis Bauvollendung, für Architekt, Bauingenieur, Geologe, Geometer oder andere Fachplaner resp. Ingenieure sind im Werkpreis enthalten.

## **BKP 2 Gebäude**

### **BKP 20 Baugrube**

#### **BKP 201 Aushub**

- Humusabtrag und Deponie. Aushub, von normal baggerfähigem Aushub und Transport auf Deponie des Unternehmers oder Lagerung auf Bauplatz.
- Böschungssicherungen gemäß Ingenieur.
- Entfernen von allfälligen Findlingen.
- Inkl. Grundwassersicherung und speziellen Foundationen.
- Hinterfüllen des Bauwerks mit seitlich gelagertem oder zugeführtem Aushubmaterial in genügender Qualität.

### **BKP 21 Rohbau 1**

#### **BKP 211 Baumeisterarbeiten**

##### **BKP 211.0 Baustelleninstallationen**

- Zur Verfügungstellung sämtlicher Maschinen und Geräte zur Ausführung der Baumeisterarbeiten, inkl. Zu- und Abtransport von Material.
- Erstellen von allen notwendigen Unterkünften für Mannschaft und Material sowie für die Handwerker.
- Provisorischer Bauanschluss für Wasser-, Elektrisch- und WC-Anlage.
- Erstellen von Abschränkungen, resp. Absperrungen soweit erforderlich, inkl. Signalisation nach Vorschrift der Baupolizei resp. der Behörden.
- Stellen und Auswechseln von Schuttmulden für den anfallenden Bauschutt.

##### **BKP 211.1 Gerüstungen**

- Erstellen des Fassadengerüstes inkl. Transporte und Mieten gemäss Vorschrift der Baupolizei und der SUVA, resp. der Behörden.
- Erstellen von Aufgangstreppen.
- Stellen der erforderlichen Schutzgeländer.
- Stellen der erforderlichen Bockgerüste für die Maurerarbeiten.

##### **BKP 211.3 Baumeisteraushub**

- Aushub, maschinell oder von Hand, für Streifenfundamente und örtliche Vertiefungen, Kanalisation, Werkleitungen etc., inkl. Nebenarbeiten.

##### **BKP 211.4 Kanalisation**

- Kanalisation im und außerhalb des Gebäudes inkl. den notwendigen Kontroll- und Sammelschächten, nach Vorschrift der Baubehörde und Kanalisationsbewilligung an den Hauptkanal angeschlossen.

## **BKP 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten**

### **Tiefgarage**

- Streifenfundamente und Fundamentverstärkungen für Pfeiler in Beton.
- Außenwände in Beton.
- Decke in Beton.
- Boden Schwarzbelag oder Monobeton im Gefälle.
- Dimensionierungen nach Angabe des Ingenieurs.

### **Häuser**

- Fundamentplatte in Beton.
- Außenwände im UG in Beton.
- Die Außenwände sind mit einem Feuchtigkeitsschutz zu versehen.
- Decke über UG, EG, OG in Beton.
- Balkonplatte im Gefälle in Beton, thermisch von der Geschossdecke getrennt.
- Diverse Pfeiler und Wandscheiben in Beton.
- Sämtliche erdberührenden Betonarbeiten in wasserdichter Ausführung.
- Dimensionierungen nach Angabe des Ingenieurs.
- Versetzen von Fertigelement- oder Ortbeton-Treppenläufen.

### **Schutzraum**

- Erstellen der nötigen Schutzräume inkl. vorgeschriebene Einrichtung wie Lüftung, Liegestellen, Trockenklosett usw.

## **BKP 211.6 Maurerarbeiten**

### **Untergeschoss**

- Mauerwerk aus Kalksandstein nach Angabe Ingenieur.
- Betonstürze.
- Lichtschächte inkl. feuerverzinkter Gitterroste. (es dürfen keine Kunststoff-Lichtschächte verwendet werden).
- Spitzen von Durchbrüchen, Verzahnungen etc.
- Zumauern von Wanddurchbrüchen.

### **Erdgeschoss bis Dachgeschoss**

- Fassadenmauerwerk aus 15 cm bis 18 cm Modulbacksteinen (nach Angabe Ingenieur).
- Haustrennwände, Trennwand Wohnung/Treppenhaus, zweischalig 12.5 cm Backstein oder Kalksandstein, 4 cm Mineral- oder Steinwollplatten, 15 cm Backstein oder Kalksandstein. Wo aus Gründen der Erdbebesicherheit vorgeschrieben, Betonwand einschalig. Stärke nach Angabe Akustiker.
- Innenwände tragend 12.5-15 cm Modulbackstein oder Beton, nach Angaben Ingenieur.
- Innenwände zum Teil nicht tragend in Modulbackstein 10-15 cm stark.
- Vormauerungen im WC-Bereich, sofern vorhanden.
- Einmauern von Badewannen.
- Versetzen von Stahltonstürzen.

- Nachträgliches Auf- bzw. Zumauern der Installationsschächte.
- Betonschwellen bei Balkontüren vor Ort gießen oder Liefern und Versetzen von vorfabrizierten Schwellen.
- Versetzen von vorfabrizierten Metallfensterbänken und anderer Bauteile.

#### **BKP 212.2 Fertigbetonelemente**

- Betonelementtreppen schalungsglatt oder in Kunststein (nach Ausbaukonzept).
- Lichtschachtelemente aus Fertigbeton.
- Folgende Bauteile können als Fertigelemente montiert werden:  
Liftschächte, Balkonplatten.

#### **BKP 214 Montagebau in Holz (Zimmermannsarbeiten)**

- Satteldach in sägerohem, trockenem Konstruktionsholz (Warmdach), einwandfrei dimensioniert. Dampfsperre. Wärmedämmung 180 mm starke, Mineralwoll-Isolationsplatten zwischen Sparren. Dachaufbauten und Dachfenster nach Projektplänen.
- Untersicht im Wohn-/Esszimmer mit Gipskartonplatten auf Lattenrost verkleidet, gestrichen.
- Übrige Räume unter dem Schrägdach sind analog vorgenannter Konstruktion auszubilden.
- Unterdach diffusionsoffen. Konterlattung / Ziegellattung.
- Die ganze Konstruktion ist winddicht.
- Stirnbrett schichtverleimt, Vordachschalung über gehobelte sichtbare Sparrenköpfe, zum Streichen.

### **BKP 22 Rohbau 2**

#### **BKP 221.1 Fenster in Kunststoff**

- Kunststofffenster inkl. nötigen Rahmenverbreiterungen.
- Öffnungsarten: Dreh- und Dreh-Kippfenster oder Türen.
- Alle Flügel zum öffnen als Dreh-Kippfenster vorgesehen.
- Schlagregendichtheit Beanspruchungsgruppe C.
- Wärmeschutz: Gesamt U-Wert 1.3 W/m<sup>2</sup> K.
- Glas: 32 dB.
- Zweifachisolierverglasung, Abdichtung außen und innen mit Profilverglasung. Isolierglas mit Gasfüllung und Reflexionsbelag neutral (Silverstar oder Ähnliches)
- Beschläge: Rollkantenverschluss, Griff, 3-teilige Bänder, mobile Wetterschenkel.
- Spez. Glas Nr. 59 in Badezimmer.

#### **BKP 221.6 Außentüren, Tore aus Metall**

#### **Garagentor**

- Garagentor als Gittertor mit Funksteuerung, Ausführung nach Brandschutzversicherung, 1 Servicetüre.
- Elektroantrieb auch zum Öffnen über einen Schlüsselschalter
- Liefern von Handsender (je 1 Stk. per erstellten Einstellhallenparkplatz).

### **Hauseingangstüren**

- Hauseingangsfront aus isoliertem Metallrahmen einbrennlackiert, mit Isolierglaseinsätzen.
- Beschläge, Zylinder mit Drehknopf, Gegensprechanlage, elektrischer Türöffner, Türschließer.

### **BKP 222 Spenglerarbeiten**

- Rinnen, Ablaufrohre, Seitenbleche, Maueranschluss-, Kamineinfassungen, Entlüftungskanal, Einfassungs-, Ventilationseinfassung und Schwellenanschlussbleche in Spenglerblechen.
- Ablaufrohre ab Rinneneinlauf mit Laubkorb.

### **BKP 224.0 Deckungen (Steildächer)**

- Konterlattung / Ziegellattung mit Beton- oder Ton- Ziegeleindeckung inkl. sämtlichen Nebenarbeiten und allfälligen Spezialziegeln wie Lüftungsziegeln oder Ähnliches.

### **BKP 224.1 Flachdächer**

#### **Dachbalkone Dachwohnungen**

- Voranstrich der Betondecke mit Grundieranstrich, vollflächig Abkleben mit Dampfsperre. Wärmedämmen der gesamten Fläche mit Hartschaumplatten PU 150 mm (Wärmedämmwert ca. 0.028 W/mK). Materialstärke gemäss Energienachweis resp. den behördlichen Vorschriften entsprechend.
- Abdichtung mit 1-lagiger Kunststoffdichtungsbahn inkl. allfälliger Aufbordungen und Abschlüssen. Verlegen nach Lieferantenvorschriften.
- Liefern und Versetzen von Dachwasserabläufen inkl. An- und Abschlüssen.
- Schutzschicht aus Kies.
- Terrassen mit grauen Zementplatten.

#### **Flachdach Einstellhalle**

- Betonkonstruktion mit wasserdichtem Beton im Gefälle.
- Abdichtung mit 1-lagiger bituminöser Dichtungsfolie der Dilatations- + Arbeitsfugen sowie der Anschlüsse an Hochbauten inkl. allfälliger Aufbordungen und Abschlüsse.
- Entwässerungsschicht mit Rundkies.
- Entwässerung mit Rohrleitungssystem und zugänglichen Beton – Einlaufschächten analog Überbauung Rapperswil.

### **BKP 225 Spez. Abdichtungen**

#### **BKP 225 Spez. Abdichtungen**

- Abdichten der Tiefgarage- und Kellergeschosswände mit z.B. EUCO Holderchemie oder SIKA Betonzusätzen oder ähnlichem.
- Tiefgarage- und Kellergeschossen mit Barrapren – Schutzanstrich.
- Dilatationsfugen in Tiefgarage und Wohnhäuser, Abdichtung mit Fugenbändern.

### **BKP 226.2 Verputzte Außenwärmedämmung**

- Wärmedämmung Mineralwolle oder Polystrol ca. 160mm stark auf Modulbacksteinmauerwerk geklebt. Grundputz mit Armierungsgewebe. Im Sockel- und Balkonbereich mit zweilagigem Gewebe. Leibungen 80 mm isoliert. Kunststoff - Deckputz eingefärbt, Korn ca. 3 mm. Verarbeitung nach Lieferanten- resp. Systemvorschriften.
- Die Wärmedämmstärke ist den behördlichen Vorschriften anzupassen resp. nach dem bewilligten Energienachweis zu richten. Es kann auch ein Systemnachweis über den Energiehaushalt der Gebäudehülle erstellt werden. Demnach können die Wärmedämmstärken variieren.
- Bei Teilen der Fassade wird die Fassadenfarbe ev. abgetönt (Farben ohne Zuschlag). Die definitiven Farben sind noch zu bestimmen resp. gemäß den Bewilligungsbehörden auszuführen. Es wird eine 10-jährige Werksgarantie verlangt.

### **BKP 227 Aeussere Malerarbeiten**

- Balkon- und Vordachuntersichten inkl. Pfeiler und Stützen, deckend oder lasierend gestrichen. Gemäss behördlich genehmigtem Farb- und Materialkonzept.

### **BKP 228.2 Verbundraffstoren**

- Verbundraffstoren mit gebördelten Lamellen 90 mm breit, jede Lamelle mit eingewalzter Dichtungslippe zur Geräuschdämmung. Standardfarbe aus Kollektion des Lieferanten.
- Gelenkkurbel aus Stahl plastifiziert, Griffhülsen und Stangen aus Kunststoff. In Wohn- Esszimmer sind die Lamellenstoren motorisiert. Bei den übrigen Fenstern wird ein Leerrohr für die spätere Installation vorgesehen.
- Führungsschienen aus Aluminium, stranggepresst, ca. 20 mm breit, einbrennlackiert analog Lamellen mit Geräuschdämpfungseinlage.
- Montage in verputztem Hohlsturz, im Balkon-/ Terrassenbereich jedoch mit Metallblenden.

### **BKP 228.3 Sonnenstoren/Markisen**

- Je Wohnung 1 Knickarmmarkise, Ausladung ca. 2.00m, Breite ca. 4.00m, handbetrieben. Montage an Balkonuntersicht (Beton), ohne Schutzdach. Für die optionale Motorisierung wird ein Leerrohr eingelegt.
- Farbe gemäß bewilligtem Farbkonzept, aus der Standardkollektion des Lieferanten resp. Unternehmers oder gemäss Farbkonzept des Architekten.

## **BKP 23 Elektroanlagen**

### **BKP 231 Zentrale Starkstrominstallationen**

#### **BKP 231.1 Hauptverteilung/Messung**

- Die Hauptverteilung wird in den Untergeschossen der einzelnen Mehrfamilienhäuser installiert.
- Pro Wohneinheit wird ein Energiezähler angebracht. Für die Kollektivenergieverbraucher wird ein zusätzliches Zählwerk installiert.
- Die Hauptverteilung wird so angeordnet, dass sie jederzeit gut zugänglich zu bedienen ist.

#### **BKP 231.2 Unterverteilungen MFH**

- In jeder Wohnung wird eine Unterverteilung mit genügend Überstromunterbrechern und Fehlstromschutzschaltern angebracht.

## **BKP 232 Starkstrominstallationen**

### **BKP 232.1 Lichtinstallationen**

#### **Allgemeiner Teil**

##### **Umgebung**

- Die Wegbeleuchtung wird mit Taster und Dämmerungsschalter ausgerüstet. Bewegungsmelder dürfen eingesetzt werden und sind anzustreben.

##### **Treppenhaus MFH**

- Die Deckenleuchten werden durch Bewegungsmelder mit Nachlauf aktiviert.
- Pro Treppenhaus, 2 Stk. Steckdosen.

##### **Keller / Hobbyräume**

- Genügend Deckenleuchten (je Keller und je Hobbyraum je 1 Stück).
- Für jedes Kellerabteil und Disponibelraum eine Steckdose 220 V. Dem entsprechenden Wohnungszähler zugeordnet.
- Anschlussinstallation für WM/T in jedem Keller (gemäß Planeinzeichnung)
- AP-Montage der Installationen auf den Wänden.

##### **Tiefgarage**

- Alle Fluoreszenzleuchten werden via Bewegungsmelder aktiviert.
- Notbeleuchtung gemäss Angaben der Kant Feuerpolizei resp. der entsprechenden Bewilligungen.

## **Wohnungen**

### **Entrée/Vorplatz**

- Die Deckenleuchte wird mit einer Umschaltung aktiviert.
- Schalter mit Steckdose.

### **Wohnen / Essen**

- Zwei Lichtschalter jeweils für eine Deckenleuchte und eine Steckdose.
- Eine Steckdose unter dem Lichtschalter und zwei Dreifachsteckdosen symmetrisch oder gegenüber angeordnet. 1 Steckdosen über Lichtschalter geschalten.
- 1 Dimmer für Deckenlampe.

### **Küche**

- Lichtschalter mit Steckdose für Deckenleuchte und Unterbauleuchte Küche.
- Zwei Apparatesteckdosen bei der Arbeitsfläche (Dreifachsteckdosen).

### **Schlafen / Zimmer**

- Ein Lichtschalter mit Steckdose für die Deckenleuchte.
- Drei Dreifachsteckdosen im Elternzimmer (eine geschaltet).
- Zwei Dreifachsteckdosen im Kinderzimmer (gegenüberliegend angeordnet).

### **Bad/WC und DU/WC**

- Ein Lichtschalter für Spiegelschrank.
- Steckdosen sind im Spiegelschrank angeordnet.
- Die Lüftung bei fensterlosen Räumen wird über das Licht eingeschaltet, mit Nachlauf.

## **BKP 232.2 Kraft- und Wärmeinstallationen:**

### **Heizung, Lüftung**

- Anschlüsse gemäss Angaben Fachingenieur.

### **Lift**

- Anschlüsse gemäss Angaben Fachingenieur / Lifthersteller.

### **Küchenapparate, WM/T**

- Gemäss Angaben des Küchenbauers resp. des Lieferanten oder des Elektrofachplaners.

## **BKP 233 Leuchten- und Lampenlieferung**

- Für die allgemein begehbaren Räume werden die Leuchten geliefert und installiert.
- In den Küchen werden jeweils die Unterbauleuchten geliefert und montiert.
- In den Kellerabteilen und den Disponibelräumen wird je eine FL-Balkenleuchte geliefert und montiert.

### **BKP 235 Telefonanlagen**

- Es werden pro Wohneinheit in jedem Zimmer 1 Stk. und im Wohnen 2 Stk. Telefonanschlüsse angebracht (max. 4 Stk. in Betrieb).

## **BKP 236 Schwachstromanlagen**

### **BKP 236.1 Fernsehinstallationen**

- Es werden pro Wohneinheit in jedem Zimmer 1 Stk. und im Wohnen 2 Stk. Fernsehsteckdosen angebracht (max. 4 Stk. in Betrieb, die restlichen mit Blinddeckel abgedeckt).
- Anschluss an Großgemeinschaftsantennenanlage.

### **BKP 236.2 Sonnerieinstallationen**

- Vor jedem Wohnungseingang wird ein Sonnerietaster angebracht.
- In jeder Wohnung im MFH wird eine Gegensprechstation mit Türöffnerfunktion montiert.
- Zentrale Sonnerie mit Gegensprechanlage bei den Hauseingängen.

### **BKP 239 Allgemeines**

- In den allgemein begehbaren, verputzten, Räumen werden die Leitungen Unterputz verlegt, alle übrigen Leitungen im Untergeschoss und in unverputzten Räumen Aufputz.
- In den Wohnungen und im Treppenhaus wird alles Unterputz verlegt.
- Nach Möglichkeit werden Rohre aus halogenfreien Materialien verwendet.
- Schalter und Steckdosen werden von der Firma Feller bezogen. Es kann auch ein gleichwertiges Produkt verwendet werden.
- Die gesamte Elektroinstallation wird nach den Vorschriften der Stark- und Schwachstromverordnung, der NIN, den örtlichen VW, nach den Leitsätzen des SEV, der SUVA und des VKF erstellt.
- Alle Materialien tragen das Sicherheitszeichen (SEV geprüft).

## **BKP 24 Heizungs- und Lüftungsanlagen**

### **BKP 242 Wärmeerzeugung / -verteilung**

- Pelletheizung:
  - MFH Lodge 1 Heizung in Technikraum.
  - MFH Village je 1 Heizung in Technikraum Haus A2 und E.
- Warmwasseraufbereitung über die Pelletheizung inkl. nötiger Speicher.

### **BKP 243 Wärmeverteilung / -messung**

#### **BKP 243.1 Wärmeverteilung**

- Ab Verteilung mit nach Außentemperatur reguliertem Heizkreis auf alle Verbraucher geführt. Bodenheizung aus Sauerstoffdiffusionsdichten Metall-Verbundrohren.
- Einzelraumregulierung nach den Vorschriften des Energiegesetzes.

### **BKP 243.2 Wärmemessung MFH**

- Verbrauchsabhängige Wärmemessung je Wohnung in Verteilerkasten (Neovac), Ablesung im UG resp. gemäss behördlichen Vorschriften

### **BKP 243.9 Kaminanlagen**

- Kaminanlage für Heizkessel nach Zulassung VKF.

### **BKP 244 Lüftungsanlagen**

#### **BKP 244.1 Einstellhallen-Lüftung**

- Natürliche oder mechanische Lüftung, nach Wahl TU.
- Ausführung gemäss Vorschriften und behördlichen Genehmigungen.

#### **BKP 244.2 Nasszellen-Abluft („gefangene“ Räume)**

- Ausführung im Einrohrsystem (z.B. Limodor) über Dach. Steuerung über Lichtschalter mit Nachlaufverzögerung.

#### **BKP 244.3 Küchen-Abluft**

- Dampfabzug als Umluftagregat.

### **BKP 248 Dämmungen HLK- Installationen**

#### **BKP 248.1 Heizung**

- Die Leitungen werden nach Vorschriften Energiegesetz gedämmt.
- Offen montierte Leitungen mit PIR-Schalen und PVC-Mantel.
- Verdeckt montierte Steigleitungen mit PIR-Schalenrohr, mit verz. Draht gebunden.
- Verdeckt montierte Anschlussleitungen mit Isolationsbandage.

#### **BKP 248.2 Lüftung**

- Dämmungen betr. Schall-/Brandschutz. Schwitzwasserbildung nach den feuerpolizeilichen Vorschriften.

## **BKP 25 Sanitäre Anlagen**

### **BKP 251 Sanitärapparate**

#### **BKP 251.0 Sanitärapparate Lieferung**

##### **Umgebung**

- Je MFH, auf zwei gegenüberliegenden Seiten je ein frostsicheres Gartenventil.

## **Wohnungen:**

### **Bad / WC**

- Badewanne, weiß, inkl. Schallisierungen, Bademischer mit Brauseschlauch 150 cm mit Handbrause, 1 Badetuchstange 80cm, 1 Seifenhalter.
- Wandklosettanlage UP mit Einbauspülkasten, Klosettsitz mit Deckel, weiß, Papierhalter.
- Doppelwaschtisch (je nach Platzverhältnissen nach Planeinzeichnungen), Spiegelschrank, Seifenhalter und Zahnglas.

### **Dusche/WC (wo vorhanden)**

- Duschtasse 75/90 cm
- Duscmischer mit Brauseschlauch 150 cm, Badetuchstange, Seifenhalter
- Wandklosettanlage UP mit Einbauspülkasten, Klosettsitz mit Deckel, weiß, Papierhalter.
- Duschentrennwand nach Vorauswahl.
- Waschtisch mit Spiegelschrank, Zahnglas und Seifenhalter.

### **Budgetposten für Sanitärapparate (inkl. MWST., Bruttohandelspreis)**

- Wohnungen Erd- bis Obergeschosse: CHF 9'000.--
- Dachwohnungen CHF 13'000.--
- Budgetpreise inkl. Apparate in Keller und Transportkostenanteil.

### **Küchen**

- Anschluss Spültisch und Geschirrspüler best aus:
- Spültischablaufgarnitur 2-teilig, Doppelventil, Eckreguliertventil.

### **Keller**

- Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Wasch-Trockenturm (z.B. Electrolux EWF 1180 + EDC 5365 oder Bauknecht WA 43510 + TRK 68500) mit 5 kg Füllmenge. Fabrikat nach Wahl TU.
- Standort: im Keller.
- In jedem Disponibelraum 1 Ausguss mit Kaltwasseranschluss.

### **BKP 251.1 Sanitärapparate Montage**

- Montage aller unter Pos. 251 aufgeführten Apparate, Garnituren und Armaturen, inkl. allen Zubehörs.
- Inbetriebnahme der Anlage und Einregulieren derselben.
- Es besteht die Möglichkeit, die Anordnung der San.-Apparate in den Nasszellen auch in der Ausbauphase noch individuell, nach Absprache zu gestalten. Dadurch entstehende Mehrpreise müssen im Voraus durch die Bauherrschaft/Auftraggeber freigegeben werden.

## **BKP 252 Spezielle Sanitärapparate**

### **BKP 252.0 Lieferung**

#### **Feuerlöscheinrichtung**

- Liefern der von den Behörden vorgeschriebenen Nass- und Handfeuerlöscher in handelsüblicher Qualität.

### **BKP 252.1 Montage**

- Montage aller unter Pos. 252 aufgeführten Apparate inkl. allen Zubehörs.

## **BKP 254 Leitungen**

### **BKP 254.0 Kalt- und 254.1 Warmwasser**

- Rohre und Fittinge aus korrosionsgeschützten Materialien (z.B. Verteilungen Pressfitting-System in Chromstahl/Wohnungsverteilungen in einem Rohr in Rohr Kunststoff-Pex-System).
- Befestigungen schallgedämmt mit Gummieinlage.
- Armaturen in Schweizerqualität
- Warmwassermessung je Verbraucher-Einheit (z.B. Neovac). Ablesung im UG.

### **BKP 254.2 Schmutzwasser**

- Fallstränge in schallhemmender Ausführung (z.B. Waria/Geberit Silent/Eternit/Guss).

### **BKP 255 Dämmungen Sanitär**

- Die Leitungen werden nach Vorschriften Energiegesetze sowie den einschlägigen Werksvorschriften wie folgt gedämmt:

#### **Kalt- und Warmwasser**

- Offen montierte Leitungen mit PR-Schalen und PVC-Mantel grau.
- Verdeckt montierte Steigleitungen mit PIR-Schalen roh, mit verz. Draht gebunden.
- Verdeckt montierte Anschlussleitungen mit Isolierschlauch oder Bandage (ohne Pexleitungen Rohr in Rohr).

#### **Schmutzwasser**

- Rohre werden in der Regel nicht gedämmt. Ausnahme Fallstrang-Übergänge mit PE - Kunststoffrohre (Schall).

### **BKP 255 Dämmungen Sanitärinstallationen**

- Leitungsdämmung in PIR-Schalen mit Hart-PVC-Umhüllung.

## BKP 258 Küchen

### Planung/Bemusterung

- Planung und Einteilung nach Euro-Norm.
- Budgetbeträge (inkl. MWST) netto:

2 ½ Zimmerwohnungen:	CHF 17'000.--
3 ½ + 4 ½ Zimmerwohnungen	CHF 20'000.--

### Abdeckung

- Granitabdeckung 30 mm stark, Preisklasse 2, Sichtkanten oben und unten leicht gerundet, geschliffen und poliert, Glaskeramik von oben montiert, Becken von unten eingebaut.

### Möbel

- Gemäß detailliertem Küchenplan, kunstharzbelegte Fronten mit Kunststoffdickkanten, nach Standard-Kollektion des Unternehmers.
- Innen weiß beschichtet.
- Schubladen mit Vollauszug.
- Bügelgriff nach Kollektion des Unternehmers.

### Apparatevorschläge

- Alle Apparate Chromfarbig:	Elektrolux	Bauknecht
Einbaubackofen	EB L40x.4	BMZE 4000
Mikrowellengerät	EMS 2486C + MER24-388/60.3	MCCD 4820 Euro Del.
Glaskeramik	GK 56P.3CN	EKS 4461 IN
Schaltkasten	ES L-4E VI.3	ES 4462
Dunstabzugshaube	DA EFP636.3	DNHI 3660
Kühlschrank	IK 281.3	KVIE 3029/A
Geschirrspüler	ESI 662	GSI 6551/6591

- Es können auch gleichwertige Apparate anderer Hersteller eingesetzt werden. Der TU bestimmt das Basis-Fabrikat.
- Einbau-Spülbecken aus Edelstahl mit Siebkornventil, Einbau von unten.
- inkl. Umluftbackofen und Kühlschrank mit Tiefkühlfach.

### BKP 261 Aufzugsanlagen

- Aufzugsanlage gem. Projektplänen. Geschwindigkeit min 0.63 m/Sek, Nutzlast mind. 630 kg, rollstuhlgängig. Schachtmaß ca. 1.65 x 2.00 m.
- Liftschacht inkl. Notbeleuchtung, Schachtleiter und allen Nebenarbeiten, nach den einschlägigen Normen und Richtlinien.

## **BKP 27 Ausbau 1**

### **BKP 271 Gipsarbeiten**

#### **Wände (siehe Raumbtabelle)**

- Weißer, kunststoffvergüteter Mehrschichtputz bestehend aus Grundputz und Deckputz (Vollabrieb 1.5 mm) fertig eingefärbt.

#### **Decken**

- Spritzputz weiß Korngröße 1 mm.

### **BKP 272.1 Metallbaufertigteile**

- Container gemäß den behördlichen Vorschriften.
- Pro Hauseingang eine Briefkastenanlage, PTT-konform.

### **BKP 272.2 Allgemeine Schlosserarbeiten**

- Balkongeländer, Metallprofilkonstruktion feuerverzinkt und einbrennlackiert oder pulverbeschichtet, gemäß Fassadenplan.
- Treppengeländer pulverbeschichtet mit Handlauf in Maisonettwohnungen.
- Handlauf CrNi – Stahl in Treppenhäuser.
- Balkontrennwände mit Metallrahmen und Hart – Kunsthoffplattenfüllung.
- Eingangsüberdachung bei Haus A.

### **BKP 273.0 Innentüren in Holz**

#### **Wohnungseingangstüren**

- Stahlzarge mit Volltüre T30 mit umlaufender Gummidichtung, 3-Punkt-Verschluss, Doppelfalztürblatt 53 mm, Kunstharz belegt oder zum Streichen.
- Beschläge, Hercula-Band, Einsteckschloss mit Kabaausschnitt, Rosette, Türspion Sicherheitsschild und Drücker.

#### **Zimmertüren**

- Holztürfutter mit Verkleidung. 3 – seitige Gummidichtung. Weiß gestrichen.
- Röhrenspantüre 40 mm, weiß gestrichen.
- Beschläge: Anuba-Einschraubänder, Einsteckschloss mit Bartschlüssel und Drücker.

#### **Kellertüren**

- Eingießzarge aus Metall mit Gummidichtung.
- Röhrenspantüre 40 mm, weiß gestrichen.
- Türen T30, wenn feuerpolizeilich verlangt.
- Beschläge: Anuba-Einschraubänder, Einsteckschloss mit Kabaausschnitt und Drücker.

### **BKP 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten**

- Vorhangbretter direkt an Decke montiert mit 2 Alu-Schienen VS 57. Bei Fensteröffnung, die größer wie 1.00m sind, sind die Länge der Vorhangschienen von „Wand zu Wand“ zu montieren. Ansonsten jeweils je 30cm über die innere Leibung hinaus stehend.

### **BKP 275 Schließanlagen**

- Zylinder Typ Kaba 20 oder gleichwertig, gleichschliessend für Haus- und Wohnungseingänge, Tiefgarage, Keller und Briefkasten.
- Pro Wohnung werden 5 Schlüssel abgegeben.
- Der Schlüsselschalter für die Bedienung des Garagentores ist mit dem Hausschlüssel kombiniert.
- Pro Einstellhallenplatz 1 Fernbedienungssender.

## **BKP 28 Ausbau 2**

### **BKP 281.0 Unterlagsböden**

#### **Hobbyräume im Untergeschoss**

- Zementüberzug, Mono- oder Hartbeton.

#### **Übrige Kellerräume**

- Zementüberzug, Mono- oder Hartbeton

#### **Erdgeschoss**

- Wärmedämmung 6 cm PU-Schaumplatten und 2 cm Trittschallisolation (z.B. Gonon), Unterlagsboden mit konventionellem Aufbau.

#### **Obergeschosse/Dachgeschosse**

- Wärmedämmung 2 cm. Trittschallisolation 2 cm, Unterlagsboden mit konventionellem Aufbau.

### **BKP 281.5 Keramische Boden- und Wandbeläge**

#### **Bad/Dusche/WC**

- Keramische Bodenplatte normal verlegt.
- Keramische Wandplatten raumhoch.
- Budgetpreis: CHF/m<sup>2</sup>: 50.-- inkl. MWST, Bruttohandelspreis unverlegt.

### **Entree/ Vorplatz/Wohnen/Schlafen (anstelle Parkett)**

- Keramische Bodenplatten normal verlegt. Wandsockel aus Holz oder Platten.
- Budgetpreis: CHF/m2: 50.-- inkl. MWST, Bruttohandelspreis unverlegt.
- Auf Wunsch des Käufers kann auch ein Fertigparkett mit Riemen, schwimmend verlegt werden. (Budgetpreis CHF/m2: 60.-- inkl. MwSt. Bruttohandelspreis unverlegt.)

### **Küchen**

- Keramische Bodenplatten normal verlegt.
- Budgetpreis: CHF/m2: 50.-- inkl. MWST, Bruttohandelspreis, unverlegt.
- Rückwand mit keramischen Platten.
- Budgetpreis: CHF/m2: 50.-- inkl. MWST, Bruttohandelspreis, unverlegt.

### **Treppenhaus**

- Podeste und Tritte in Plattenbelag Naturstein mit Sockel 6 cm hoch.

### **BKP 281.7 Bodenbeläge aus Holz**

#### **Entrée/Vorplatz/Wohnen/Schlafen (anstelle Platten)**

- Riemenparkett schwimmend verlegt, Eiche geölt.
- Holzsockel 6 cm hoch an Wand geschraubt.
- Budgetpreis per m2: CHF 60.00 inkl. MwSt., Bruttohandelspreis unverlegt.

### **BKP 285.1 Innere Malerarbeiten**

#### **Untergeschoss**

- Wände mit Dispersion deckend gestrichen gemäss Raumtabelle.
- Böden in den Velo- Kinderwagenräumen/Heizungstechnik/Schutzräumen/Keller Zementüberzug deckend gestrichen.

#### **Allgemeines**

- Metallzargen deckend gestrichen.
- Eisenteile deckend gestrichen.
- Türenrahmen deckend gestrichen.

### **BKP 287 Baureinigung**

- Laufende Baureinigungen entsprechend der Bauphase (Grobreinigungen).
- Schlussreinigung nach Fertigstellung der Überbauung.
- Spülen der Kanalisation.

### **BKP 299 Diverses/Farbkonzzept**

- Reservematerial liefern und deponieren
- Keramische Wand und Bodenplatten Bad/WC, Dusche/WC, Küche, Entrée, Vorplatz und Abstellraum
- Keramische Bodenplatten in allgemeinen Räumen.
- Das Farbkonzzept wird zu gegebener Zeit zur Genehmigung vorgelegt.

### **BKP 3 Wellness / Fitness**

- Sauna für 4 Personen mit Elektroofen.
- 1 Tauchbecken für 1 Person.
- 1 Dusche in Saunaraum.
  
- 2 Whirlpoolwannen nach Vorschlag TU.
- 2 Umkleidekabinen mit Toilette, Handwaschbecken und Dusche.
- 3 Fitnessgeräte nach Vorschlag TU.
  
- Boden mit Keramikplatten oder Parkett, nach Ausbaukonzept TU.
- Wände Grundputz / Abrieb gestrichen weiß / farbig nach Farbkonzept.
- Akustikdecke weiß.

## **BKP 4 Umgebung**

Grundsätzlich sind das Umgebungskonzept und die Bewilligungsaufgaben umzusetzen / zu erfüllen, auch wenn dies nicht den nachfolgenden Positionen entspricht.

### **BKP 421 Umgebung gemäss Bewilligung**

#### **Zufahrten und Erschließung**

- Schwarzbelag.

#### **Wege und Plätze**

- Verbundstein im Splittbett verlegt, grau, sofern nichts anderes vermerkt.

#### **Sitzplatz**

- Verbundsteine Splittbett verlegt, analog Wege.

#### **Gartenanlage/Bepflanzung**

- Ansäen der Rasenflächen und Erstellen der Bepflanzung inkl. Lieferung.

#### **Spielplätze**

- Gemäß Umgebungsplan und den behördlichen Auflagen.

## **Vorbehalte**

- Änderungen, die gegenüber diesem Konstruktions- resp. Leistungsbeschrieb sowie den Plänen aus technischen- oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden, oder solche, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Sowie behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen. Die Auflagen der Baubewilligung müssen eingehalten werden.
- Mehr-/Minderleistungen werden vom TU auf Wunsch der Bauherrschaft sowie aufgrund von konkreten Unternehmerofferten berechnet und der Bauherrschaft zum Entscheid vorgelegt.
- Die Lieferung und Montage sämtlicher Bauteile und Einrichtungen, erfolgt ausschließlich durch die von der Bauherrschaft (PAX - Wohnbauten AG) und dem Totalunternehmer bestimmten Unternehmer und Lieferanten.
- Eigenleistungen durch die Käuferschaft müssen vom Totalunternehmer genehmigt werden. Es werden nur die ausgewiesenen Nettobeträge vergütet. Allfällige Mehrkosten durch Auftragsminderung der einzelnen Unternehmer werden der Käuferschaft belastet.

## **Unterschriften**

**Ort, Datum:**

**Ort, Datum:**

**Die Bestellerin:**

**Der Totalunternehmer:**

**PAX Wohnbauten AG**

**Arbe Generalunternehmung AG**