

**Beilage Nr. 2**

**Baubeschrieb für  
Eigentumswohnungen**

**Wohnüberbauung  
„Hofstattweg“  
3422 Kirchberg**

**PAX Wohnbauten AG  
Gewerbezentrum Wissibach  
6072 Sachseln**

**Bauherr**

**Implenia Generalunternehmung AG  
Wabernstrasse 40, Postfach 1152  
3000 Bern 23**

**Totalunternehmer**



**Implenia®**

*Handwritten signature or initials.*

## Allgemeiner Baubeschrieb

### 1. ALLGEMEINRÄUME

<b>Treppenhaus (alle Geschosse)</b>	<b>Boden:</b>	Vorplätze, Podeste und Treppenläufe Naturstein (Granit feingeschliffen) oder keramische Platten
	<b>Wände:</b>	Abrieb gestrichen
	<b>Decke:</b>	Spritzputz eingefärbt
	<b>Untersichten und Wangen:</b>	Beton schalungsglatt, gestrichen
<b>UG Korridor, Schleusen, Wohnungskeller, Waschküche</b>	<b>Boden:</b>	Zementüberzug gestrichen
	<b>Wände:</b>	Beton / KS gestrichen
	<b>Decke:</b>	Beton gestrichen
<b>Technikräume, Veloraum Liftschacht</b>	<b>Boden:</b>	Zementüberzug roh
	<b>Wände:</b>	Beton / KS roh
	<b>Decke:</b>	Beton roh
<b>Autoeinstellhalle</b>	<b>Boden:</b>	Monobeton Parkplatzmarkierungen
	<b>Wände/Stützen:</b>	Beton gestrichen
	<b>Decke:</b>	Beton gestrichen

## 2. WOHNUNGEN

Küche	Boden:	Keramische Platten
	Wände:	Grundputz und Abrieb gestrichen
	Schild:	Plattenbelag
	Decke:	Spritzputz eingefärbt
Bad/WC und Dusche/WC	Boden:	Keramische Platten
	Wände:	Plattenbelag/Abrieb gestrichen
	Decke:	Spritzputz eingefärbt
Wohnräume	Boden:	Keramische Platten oder Riemenparkett
	Wände:	Abrieb gestrichen
	Decke:	Spritzputz eingefärbt
Balkone	Boden:	Zementüberzug oder Fertigelement roh
	Wände:	Fassadenputz, Staketengeländer
	Untersichten:	Beton oder Fertigelement schalungsglatt, gestrichen
Attika-Terrassen	Boden:	Natursteinplatten nach Bemusterung durch TU
	Wände:	Fassadenputz oder Beplankung / Staketengeländer
		Brüstungen roh
	Decke:	Untersichten roh
Terrassen	Boden	Zementplatten

## Detaillierter Baubeschrieb

<b>0</b>	<b>Grundstück</b>	
<b>02</b>	<b>Nebenkosten zum Grundstückserwerb</b>	
021	Handänderungskosten	
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	
<b>10</b>	<b>Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen</b>	
101	Bestandesaufnahmen	Zustandsaufnahme Nachbarliegenschaften und Strassen
102	Baugrunduntersuchungen	Sondagen für Baugrund, Grundwasser und Versickerung Erstellen eines geologischen Gutachtens
<b>11</b>	<b>Abbrüche und Demontagen</b>	
112	Abbrüche	Abbruch der bestehenden Altliegenschaft (Hofstattweg 13C), inkl. Entsorgung
<b>13</b>	<b>Gemeinsame Baustelleneinrichtung</b>	
131	Abschrankungen	Umzäunung des Grundstücks mit allen notwendigen Zugängen, Miete während der Bauzeit
132	Zufahrten, Plätze	Erstellen von notwendigen Plätzen für die Bauausführung, prov. Parkplätze, inkl. wieder Entfernen vor Beginn der Umgebungs- arbeiten
133	Büro Bauleitung	Installation und Miete der Bürocontainer für die örtliche Bauleitung, mit Sitzungsraum und WC
135	Prov. Installationen	Prov. Anschlüsse für Wasser, Kanalisation und Telefon
136	Winterbaumassnahmen	Schneeräumungen nach Bedarf
<b>15</b>	<b>Anpassung an bestehende Erschliessungsleitungen</b>	
159	Gemeindekanalisation	Notwendige Anpassungen an der bestehenden Gemeinde- kanalisation und deren Anschlüssen
<b>16</b>	<b>Anpassung an bestehende Verkehrsanlagen</b>	
161	Strasse	Anpassungen im Bereich Hofstattweg und Nachbarliegenschaften. Die Kosten sind in BKP 463 eingerechnet

17	<b>Spez. Foundationen, Baugrubensicherung</b>	
176	Wasserhaltung	Ev. notwendige Massnahmen wie Pumpen usw.
2	<b>Gebäude</b>	
20	<b>Baugrube</b>	
201	<b>Baugrubenaushub</b>	<p>Baugrubenaushub bis vorgesehene Kote, inkl. Auflad, Abtransport und fachgerechte Entsorgung des Aushubmaterials, inkl. Deponiegebühren</p> <p>Fachgerechte Hinterfüllung der Bauwerke mit geeignetem Auffüllmaterial aus Aushub oder Fremdmaterial</p> <p>Sauberhalten der öffentlichen Strassen und Wege</p> <p>Böschungssicherungen und Sickerbeton soweit erforderlich</p> <p>Massnahmen zur Baugrundverbesserung wie Materialersatz etc. insofern diese aus dem geologischen Gutachten hervorgehen</p> <p>Für die Entsorgung von sowie jegliche daraus resultierenden Massnahmen und Folgearbeiten sind keine Kosten im Angebot enthalten</p> <p>Für allfällige archäologische Funde und den daraus resultierenden Massnahmen und Folgearbeiten sind keine Kosten im Angebot enthalten</p>
21	<b>Rohbau 1</b>	
211	<b>Baumeisterarbeiten</b>	
211.0	Baustelleneinrichtungen	<p>Sämtliche Baustelleneinrichtungen, inkl. installieren, einrichten, unterhalten und mieten während der ganzen Bauzeit, gemäss behördlichen Auflagen</p> <p>Aufenthaltsräume und sanitäre Anlagen für Handwerker</p> <p>Provisorische Abschlüsse, Geländer, Absturzsicherungen</p> <p>Baustrom, Bauwasser für Rohbau</p> <p>Stellen und auswechseln der Schuttmulden für den Rohbau (Mulden für die Ausbauarbeiten in BKP 287)</p> <p>Alle Einrichtungen gemäss den örtlichen und aktuellen Vorschriften</p>
211.1	Gerüstungen	Sämtliche für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Gerüstungen gemäss den gültigen SUVA-Vorschriften
211.3	Baumeisteraushub	<p>Fundament- und Bodenvertiefungen</p> <p>Gruben, Werkleitungsgräben etc. im Gebäude, inkl. allen Nebenarbeiten und Erschwerissen</p>
211.4	Kanalisation im Gebäude	Ausführung und Leistungsmaterial gemäss den gültigen, behördlichen Vorschriften und Auflagen

- Erstellen von Kanalisationsleitungen im UG inkl. notwendigen Bodenabläufen, Rinnen (in ESH Bretteinlage)
- Alle im UG vorgesehenen Anschlüsse inkl. Bodenabläufe, Rinnen (AEH, Rampe, Technik)
- Leitungen unter/in Bodenplatten (Schutzrohre für EL, Wasser etc.)
- Notwendige Kontroll- und Pumpenschächte
- Hoch liegende Leitungen wie Schmutz / Dachwasser an UG-Wänden und -Decken, inkl. Druckleitungen
- Sickerleitungen soweit notwendig
- 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten
- Magerbeton und Füll-/Negativbeton nach Erfordernissen
- Fundamentbodenplatten armiert mit Verstärkungen
- Liftgrube und UG-Aussenwände in armiertem Eisenbeton, wasserdicht erstellt
- Betondecken AEH, EG, OG und ev. Attika
- Notwendige Schallschutzmassnahmen zur Einhaltung der SIA-Normen gemäss Angaben des Bauphysikers
- Balkonplatten aus Ortbeton abtaloschiert oder aus Elementbeton, inkl. notwendigen Verankerungen
- Treppenhaus-, Lift- und Innen- und Aussenwände, teilweise in Eisenbeton armiert
- Innenstützen in AEH aus Beton vorfabriziert
- Die Betonarbeiten werden inkl. Zuschläge für Erschwernisse, einhäuptigen Schalungen, Fugenbändern etc. und gemäss den statischen Berechnungen des Bauingenieurs erstellt
- Ohne weitere Präzisierung erfolgen Wand- und Deckenschalungen Typ 1 für nicht sichtbar bleibende Betonoberflächen und Typ 2 für sichtbar bleibende Betonoberflächen
- 211.6 Maurerarbeiten
- Trennwände im UG in Kalksandstein, Stärke gem. Angaben Bauingenieur. Industriesicht gemauert und abgesackt
- Installationsvormauerungen in Backstein oder Zelltonplatten
- Tragende Wände EG und OG in Backstein, Attika teilweise in Backstein. Stärke nach Erfordernis Statik und Akustik
- Wohnungstrennwände und Trennwände gegen Nebenräume Treppenhaus und Lift: Material und Dimensionen nach statischen und akustischen Erfordernissen
- Nichttragendes Innenmauerwerk teilweise Backstein
- Bauliche Arbeiten zu Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Aufzugsanlagen inkl. Brandabschottungen, Liftschachtabschränkungen
- Vorfabrizierte Lichtschächte inkl. Gitterrost, Geröllpackungen

- Sämtliche Spitz-, Zuputz- und Bohrarbeiten, Schwellen, Sockel
- Provisorische Baureinigung, Schuttmulden, Meterrisse und evtl. Winterbaumassnahmen
- Versetzarbeiten wie Balkon- und Treppenelemente, Stützen, Einlagen, etc.
- Alle Maurerarbeiten inkl. allen Finisharbeiten bei Mauerwerk und Anschlüssen. Ausführung gemäss den SIA-Normen
- 212 Montagebau in Beton**
- 212.2 Elemente aus Beton
- Sämtliche Elemente aus Beton wie Stützen, Liftschächte, Balkonplatten etc. sofern nicht in Ortbeton oder Mauerwerk ausgeführt
- Treppenläufe aus Beton armiert mit Oberfläche zur Aufnahme von keramischen Platten, Wange und Untersicht schalungsglatt zum streichen
- 214 Montagebau in Holz**
- Attika in Elementbauweise (nach Entscheid TU)  
Holzständer dazwischen Wärmedämmung:
- Beidseitige Beplankung  
Äussere Verkleidung mit Livingboard Platten eingefärbt  
Innere Verkleidung aus Gipskartonplatten auf Installationsrost
- Dachelemente  
Balkenkonstruktion dazwischen Wärmedämmung  
Obere Beplankung zur Aufnahme von Flachdachaufbau  
Untere Beplankung (als Dampfbremse)  
Innere Verkleidung aus Gipskartonplatten oder Fermascell auf Installationsrost
- 215 Montagebau in Leichtkonstruktionen**
- Fensterbänke aus Beton oder Aluminium natur mit seitl. Aufbordungen. Entscheid und Auswahl durch TU
- 22 Rohbau 2**
- 221 Fenster, Aussentüren, Tore**
- 221.1 Fenster
- Fenster-/ Flügelrahmen in Kunststoff mit umlaufenden Gummidichtungen
- Wärmeschutzglas, U-Wert nach ENV
- U-Wert total Fenster und Rahmen nach ENV
- Pro Wohnraum ein Flügel mit Drehkippschlag
- Schalldämmwerte gemäss den behördlichen Vorschriften

- Absturzsicherungen im 1. OG mittels Kämpfer oder Staketengeländer.
- Im Erdgeschoss Fenster mit Einbruchschutz (Knopf im Griff)
- Balkonschwellen und Terrassenausgänge werden nicht mit rollstuhlgängigen Schwellenprofilen gemäss SN 524 500 ausgebildet
- 221.6 Hauseingänge  
Einstellhallentore
- Leichtmetall/Glaskonstruktion, Türschliesser, autom. Türöffner, Schall- und Wärmedämmwerte wie Fenster / nach ENV
- Kipp- oder Schiebetore (nach Entscheid TU) aus Metall, elektromechanischer Torantrieb, Bewegungsmelder mit Schlüssel- und Fernbedienung. Je ein Handsender pro Einstellplatz. Ausführung gemäss behördlichen Vorschriften.
- 222 Spenglerarbeiten
- Ausführung Spenglerarbeiten in Kupfer-Titanzink oder Chromnickelstahl inkl. Deckstreifen / Kittfugen, Winkelbleche, Dilatationen, Dachwassereinläufe
- Dachrandausbildung, Aufbauten mit Blechabdeckung,
- 223 Blitzschutzanlagen
- Gemäss behördlichen Vorschriften
- 224 Bedachungsarbeiten
- 224.1 Flachdächer
- Aufbau:
- Dampfsperre
  - Wärmedämmung Typ und Dämmstärke nach ENV
  - Wasserführende Dichtungsbahn, (Bitumendichtungsbahn 2-lagig)
  - Schutz/Entwässerungsschicht
  - Substrat/Extensivbegrünung
  - Natursteinplatten nach Bemusterung durch TU
- Soweit erforderlich Oblichter RWA in Treppenhäuser, Elektroantrieb gem. behördlichen Auflagen
- 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen
- 225.1 Fugendichtungen
- Sämtliche Fugendichtungen aussen und innen, wie Nasszellen, Materialübergänge, Dilatationen etc.
- 225.2 Spez. Dämmungen
- Perimeterdämmung soweit erforderlich nach ENV
- Wärmedämmung Treppenhaus gegen Keller, EHS mit EPS / XPS, Dämmstärke soweit erforderlich nach ENV
- 225.3 Spez. Feuchtigkeitsabdichtungen
- Abdichtung über AEH-Decke
- Dichten von Arbeits-, Dilatationsfugen, Bindelöchern, Rohrdurchführungen etc.
- Teilweise Abdichtung mit aussenliegenden Combiflexbändern

- 225.4 Brandabschottungen Brandabschottungen in Steigzonen / Deckendurchbrüchen / Hohlräumen etc. im Umfang des Grundausbaues
- 226 Fassadenverputze**
- 226.2 Fassadenisolierung mit Verputz 10 Jahre Systemgarantie auf gesamten Aufbau:  
Verputzte Aussenwärmedämmung mit Polystyrolplatten, bis 50 cm unter Terrain, aufgeklebt.  
Dämmmaterial MF oder EPS, Stärke nach ENV  
Systemgerechte Netzarmierung im Grundputz eingelegt  
Deckputz, Körnung 2 mm eingefärbt  
Mineralischer Aufbau  
Details und Terrainbereich gem. Systemvorschriften  
Dämmungen unter Terrain s. BKP 225
- 227 Äussere Oberflächenbehandlung**
- Betonwände / -Brüstungen etc. teilweise lasiert  
Brüstungen Attika roh  
Balkonuntersichten mit Dispersion hell gestrichen  
Metallteile wie Tore, Aussentüren etc. Grundierung ausbessern und 2-mal Kunstharz gestrichen, sofern nicht bereits vorbehandelt
- 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz**
- 228.2 Lamellenstoren Verbundraffstoren 90 mm bei jedem Wohnungsfenster  
Lamellen mit gebördeltem verstärktem Profil  
Führungsschienen mit Geräuschdämpfungseinlagen, bei grossen Flächen verstärkte Montage  
Farbton laut Standardkollektion  
Elektrische Antriebe in Wohn-/Esszimmern  
Übrige Räume: Handbedienung mit Gelenkkurbel und Kurbelhalter
- 228.3 Sonnenstoren Knickarmstoren mit Einhängenkurbel bei Balkonen  
Je Wohnung 1 Stück, Ausladung 1.50m, elektrischer Antrieb  
Metallteile verzinkt  
Stoff aus Acrylgewebe, 1. Qualität ohne Volant  
Balkone: vertikale Beschattung optional

**23 Elektroanlagen**

**231 Zentrale Starkstromanlagen**

Erschliessung der Hauptverteilanlagen ab Trafostation Ausführung nach behördlichen Angaben (Enercom). Die Erschliessungskosten bis und mit Trafostation sind in BKP 512 enthalten

Pro Gebäude 1 Niederspannungs-Hauptverteilung im UG

In diesen Anlagen sind die Messungen und die Hauptsicherungen der einzelnen Wohnungen enthalten

In den Hauptverteilanlagen sind netzunabhängige Notlichtanlagen für das Parking und für die Treppenhäuser enthalten

Die automatischen Blindstromkompensationsanlagen für die Grundausrüstungen sind in den Hauptverteilanlagen integriert

Installationen der Erdleitungen sowie der Potentialausgleiche

**232 Starkstrominstallationen**

**Hauptleitungen**

Zuleitungen zu den einzelnen Wohnungsverteiltern

Sämtliche erforderlichen Zuleitungen für die Allgemeininstallationen / Heizungs- und Lüftungszentrale, AEH etc.

**Lichtinstallationen**

Allgemein:

- Komplette Installation der allgemeinen Räumlichkeiten, wie Treppenhäuser, Vorplätze und Korridore, Keller, Waschräume, Eingangsbereiche, AEH etc.
- Treppenhausbeleuchtung: Deckenleuchten mit Bewegungsmeldern
- Einstellhalle: Fluoreszenzleuchten mit Bewegungsmeldern

Wohnungen:

- Komplette UP-Installation mit FI-Schutzschaltung
- Pro Raum zwei 3-fach-Steckdosen, davon eine geschaltet. 1 Lichtschalter mit Steckdose, nicht geschaltet
- Im Bad / WC Anschluss für Spiegelschrank. Steckdosen sind im Spiegelschrank integriert
- Küche: 2 Apparatesteckdosen (3-fach), Anschluss für Untersichtbeleuchtung
- Deckenanschlüsse im Entreé, Essen, Küche und in den Schlafzimmern, Schalter mit Steckdose, zT. mit Wechselschaltung
- Balkone: Aussensteckdose und Anschluss für Deckenleuchte

## Energieinstallationen

### Allgemein:

- Komplette Verdrahtung der Lüftungsanlage, Lift, Toranlage, CO-Fühler, Pumpen, Verkabelung der zentralen Wärmemessung etc.

### Wohnungen:

- Installation für GS, KS, Backofen, Mikrowelle, Rechaud, Dampfabzug und Untersichtbeleuchtung
- Wohnungskeller: Steckdose (z.B. für Tiefkühltruhe) auf Wohnungszähler geschaltet
- Waschräume: Anschlüsse für WM und Tumbler auf Wohnungszähler geschaltet

## Unterverteilungen

### Allgemein:

- Sämtliche Steuerungs- und Sicherungsapparate sind in der Hauptverteilung integriert

### Wohnungen:

- Komplette Unterputz Wohnungsverteiler mit FI-Schalter und LS-Automaten

## 233 Leuchten und Lampenlieferung

### Allgemein:

- Lieferung und Montage von Beleuchtungskörpern für Allgemeinräume, Kellerabteile, Treppenhäuser, Gebäudetechnikzentralen
- Komplette Beleuchtungsinstallation in der AEH inkl. den benötigten Not- und Exitbeleuchtungen
- Leuchten in den Eingangsbereichen mit Kurzzeit- und Dämmerungsschaltung
- Gesamte allgemeine Beleuchtung über Bewegungsmelder

### Wohnungen:

- Lampenstellen in Zimmern, Flur, Essen und in der Küche
- Bad/WC, Du/WC FL-Leuchte im Spiegelschrank
- Küche, Untersichtbeleuchtung (BKP 258)
- Auf Balkonen eine Nurglasleuchte

## 235 Telefonanlagen

### Allgemein:

- Lieferung und Montage des Amtsverteilkastens im UG inkl. Erstellen der Kabeltrassen zur Aufnahme der Erschliessungsleitungen

### Wohnungen:

Erschliessung ab Amtsverteiler bis zu den notwendigen Zwischenverteilern im Treppenhaus

- Wohnzimmer zwei Anschlüsse
- Schlafzimmer je ein Anschluss
- Max. 4 Stück in Betrieb, Rest Leerrohr und Dose mit Blinddeckel

- 236 Allg. Schwachstromanlagen**  
Sonnerie- und Gegensprechanlagen Lieferung und Montage von kompletten betriebsbereiten Anlagen für die Wohnungen  
Türsprechanlage mit Türöffnertaste  
Radio- und TV-Anlagen Allgemein:  
- Erschliessung ab Einführung der Kabelfernsehanlage inkl. Lieferung und Montage der notwendigen Verstärker  
Wohnungen:  
- Wohnzimmer zwei Anschlüsse  
- Schlafzimmer je ein Anschluss  
- Max. 4 Stück in Betrieb, Rest Leerrohr und Dose mit Blinddeckel  
Fernmessanlage Komplettes Rohrsystem zum Anschluss der Wasser- und Wärmemessung in allen Wohnungen  
Anschluss an Fühler, Ventile und Zentrale
- 237 Sicherheitsanlage**  
Not- und Fluchtwegbeleuchtung Lieferung und Installation einer netzunabhängigen Not- und Fluchtwegbeleuchtung im Parking sowie in den Treppenhäusern  
Lüftungsanlage in AEH Anschlüsse für mechanische Belüftung der Einstellhalle mit CO-Überwachung
- 238 Bauprovisorium**  
Erstellen von Handwerkerprovisorien ab Baustromverteiler des Bauunternehmers in alle Stockwerke
- 24 Heizungsanlagen**  
**242 Wärmeerzeugung**  
Pro MFH ein gasgefeuerter Heizkessel, kondensierend, mit beigestelltem Brauchwassererwärmer, integrierte Steuerung, oder zentrale Wärmeerzeugung mit erneuerbarem Energieträger oder Wärmeerzeugung mittels Grundwasserentnahme. Entscheid durch TU  
- Leistungen: Kessel und Warmwasser nach Angaben HLS Ingenieur  
- Wärmeverbrauchs- und Warmwassermessung pro Wohnung mit zentraler Ablesung im UG
- 243 Wärmeverteilung**  
Mit Niedertemperatur-Fussbodenheizung nach Aussentemperatur gesteuert  
Wärmeverbrauch wird in jeder Wohnung gemessen. Die Ablesung erfolgt ausserhalb der Wohneinheiten  
Wärmeregulierung für jeden Wohnraum (Einzelraumregulierung über elektr. Raumthermostate oder mechanisch)

244	<b>Lüftungsanlagen</b>	Nach Erfordernissen und Vorschlag des Lüftungsingenieurs Abluftanlage für Bad / WC und Dusche / WC Einstellhalle mit mechanischer Fortluftanlage gemäss behördlichen Vorschriften. Steuerung über vollelektronische CO-Überwachung. Fortluft über Dach geführt
247	<b>Spezialanlagen</b>	Ausführung je nach Heizsystem und gemäss behördlichen Vorschriften, inkl. den notwendigen Putzöffnungen, Dach-einfassungen, Isolationen, Kondenswasserablauf, etc. Dimensionierung nach Anforderung
25	<b>Sanitäranlagen</b>	
251	<b>Allgemeine Sanitärapparate</b>	
251.0	Lieferung	<u>Apparate Bad/WC und Dusche/WC</u> Lieferung der Sanitärapparate, Armaturen und Garnituren Apparate: Keramik weiss, Standorte gemäss Projektplänen Der Budgetbetrag entspricht dem brutto Offertpreis inkl. MwSt. der Lieferfirma (Auswahl durch TU) Das Budget umfasst die Apparate, Garnituren und Armaturen sowie sämtliches Montagezubehör und Unterputzapparate wie z.B. Spülkästen, Badewannenträger, etc, welches für die Montage der Apparate zur Einhaltung sämtlicher Auflagen bezüglich Schall, Qualität, etc. notwendig ist <b>Budgetbeträge Brutto inkl. MwSt.</b> <b>2 ½ ZWG Fr. 6'000.-/WHG (Bad/WC)</b> <b>3 ½ - 5 ½ ZWG Fr. 9'500.-/WHG (Bad/WC und Dusche/WC)</b> Wascheinrichtungen: Lieferrn der Waschmaschinen 5 kg und Tumbler. Pro Wohnung 1 Waschturm Fabrikatvorschlag nach TU:
	Montage	Einmalige fachgerechte Montage der Apparate und Garnituren gemäss Projektplänen, anschliessen der Apparate an das Leitungsnetz
252	<b>Spezielle Sanitärapparate</b>	
	Feuerlöscheinrichtung	Lieferung und Montage der Wandlöschposten und Handfeuerlöscher gemäss Auflage der Feuerpolizei

253	<b>Ver- und Entsorgungs- apparate</b>	
	Schmutzwasserpumpen	Lieferung und Montage von Schmutzwasserpumpen zur Entwässerung von tiefer liegenden Apparaten, soweit erforderlich
254	<b>Leitungen + Dämmungen</b>	
	Kaltwasserleitungen	Liefern und Montieren der erforderlichen Kaltwasserleitungen zur Speisung sämtlicher Zapfstellen Den schweizerischen Leitsätzen entsprechend dimensioniert, auf Druck geprüft und fachgemäss verlegt Anschluss ab bauseitigem Wassermesser Leitungssystem: Chromnickelstahl CNS, schallhemmend montiert und isoliert mit Hartschaumschalen, resp. Isolierschlauch Zuleitungen Aussenhahnen, abstell- und entleerbar, frostsicher Feuerlöschposten gem. behördlichen Auflagen
	Warmwasserleitungen	Liefern und Montieren der erforderlichen Warmwasserleitungen zur Speisung sämtlicher Zapfstellen Den schweizerischen Leitsätzen entsprechend dimensioniert, auf Druck geprüft und fachgemäss verlegt Anschluss ab Speicher im UG
	Feuerlöschleitung	Liefern und Montieren der erforderlichen Zuleitung zur Speisung sämtlicher Feuerposten Den schweizerischen Leitsätzen entsprechend dimensioniert, auf Druck geprüft und fachgemäss verlegt
	Armaturen	Liefern und Montieren der erforderlichen Armaturen für sämtliche Leitungen
	Schmutzwasserleitungen	Erstellen der kompletten Ablaufleitungen mit Putzstützen versehen und durch Etagen über Dach entlüftet Leitungen horizontal in PE und vertikal in PE-Silent
	Regenwasserleitungen	Liefern und Montieren der erforderlichen Regenwasserleitungen für die zu entwässernden Dachflächen Ablaufleitung horizontal PE-Silent, äussere Fallleitungen in BKP 222 Spenglerarbeiten, Unterstände und Balkone mit Ausspeier
	Dachwasser	Dachentwässerung
	Isolation	Kalt-, Warm- und Zirkulationsleitungen Die entsprechenden Leitungen sind gegen Schwitzwasser resp. Wärmeverlust zu isolieren

**258 Kücheneinrichtungen**

Ausführung:

Für die Kücheneinrichtung ist ein Budgetbetrag pro Wohnung im Werkpreis enthalten.

Der Budgetbetrag entspricht dem brutto Offertpreis inkl. MwSt. des Subunternehmers. Das Budget umfasst die Möbel, Apparate, Abdeckung, Rückwand (wenn nicht keramische Platten), Unterbauleuchten, sowie sämtliches Zubehör, welches für die Montage der Apparate zur Einhaltung sämtlicher Auflagen bezüglich Schall, Qualität, etc. notwendig sind.

Die Abluft wird UK Decke (sichtbar) oder in der Schrankblende der Küche an die Fassade geführt.

Der Subunternehmer wird durch den TU bestimmt

**Budgetbeträge Brutto inkl. MwSt. (Küchen gemäss Vertragsplänen)**

Typ 2 ½	Fr. 13'000.- / Küche
Typ 3 ½	Fr. 14'000.- / Küche
Typ 3 ½ Attika	Fr. 15'000.- / Küche
Typ 4 ½	Fr. 15'000.- / Küche
Typ 4 ½ Attika	Fr. 16'000.- / Küche
Typ 5 ½ Attika	Fr. 16'000.- / Küche

**Vergütungspreise inkl. MwSt.**

Falls die Küche nicht durch den Subunternehmer der Totalunternehmung geliefert und montiert wird, werden nachstehende Vergütungspreise an den Käufer erstattet.

Typ 2 ½	Fr. 10'000.- / Küche
Typ 3 ½	Fr. 11'000.- / Küche
Typ 3 ½ Attika	Fr. 12'000.- / Küche
Typ 4 ½	Fr. 12'000.- / Küche
Typ 4 ½ Attika	Fr. 13'000.- / Küche
Typ 5 ½ Attika	Fr. 13'000.- / Küche

**26 Transportanlagen**

Personenaufzug

Antrieb

elektromechanisch, ohne

Zugänge

Maschinenraum (zB. Schindler Eurolift)  
gleichseitig

272.2 Allgemeine Metallbau-  
arbeiten

Treppengeländer	Staketengeländer feuerverzinkt
Balkongeländer	Staketengeländer feuerverzinkt
Franz. Balkone	Staketengeländer feuerverzinkt (von Fensterausführung abhängig)

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren

Zimmertüren

Stahlzargen	Stahlzargen raumhoch mit Blende oder für Durchgangshöhe m 2.00 (Entscheid durch TU), sendzimiervzinkt zum streichen
Türblatt	beschichtet od. zum streichen resp. fertig lackiert.
Einsteckschloss	Zifferschlosser
Drückergarnitur	mit Langschild in Zink matt vernickelt

Wohnungseingangstüren

Stahlzargen	Breite 90 cm, sendzimiervzinkt
Gummidichtungen	doppelte umlaufende Dichtung
Volltüre mit Spion	ca. 60 mm gemäss Vorschrift. Kunstharz beschichtet oder zum streichen
Einsteckschloss	mit Zylinderausschnitt
Drückergarnitur	Langschild in Chromnickelstahl

Sicherheitsverriegelung 3-Punkte

EI 30/T30, gem. SIA 181 (Mindestanforderung)

Kellertüren

Zargen / Rahmen	Holzrahmentüre oder Stahlzargen, raumhoch mit Blende oder für Durchgangshöhe m 2.00 (Entscheid durch TU), grundiert oder sendzimiervzinkt zum streichen
Türblätter	Röhrenspan KH-belegt -Türen EI30 falls feuerpolizeilich verlangt -teilw. Türschliesser gemäss Vorschrift.
Einsteckschloss	Zifferschlosser / Zylinder
Drückergarnitur	mit Langschild in Zink matt vernickelt

Kabine

Wandverkleidung	Paneelen, Kunstharzplatten
Decke	mit Leuchtstreifen
Fussboden	Gummi
Frontwand und Türe	Stahlblech, KH-gestrichen, Spiegel auf Rückwand

Teleskop-Schiebetüren	automatisch, zweiteilig
Grösse / Nutzlast	rollstuhlgängige Ausführung
Kabinengrösse	nach Standard Liftbauer
Fahrgeschwindigkeit	1.00 m/sec
Haltestellen	4

**27 Ausbau 1**

**271 Gipserarbeiten**

**271.0 Verputzarbeiten innen**

Treppenhaus EG – Attika

Wände	Grundputz und Abrieb gestrichen
Untersichten/Wangen	Beton schalungsglatt, gestrichen

Wohnungen EG – Attika

Decken, alle	Spritzputz eingefärbt
Wände, alle	Grundputz und Abrieb (mm 1.5) gestrichen

Nasszellen	Grundputz zur Aufnahme von Keramikplatten/Abrieb (mm 1.5) gestrichen
------------	--

**271.1 Spezielle Gipserarbeiten**

Wände Leichtbautrennwände und Schachtvormauerungen mit Gipsständer und Beplankung. Behandlung der Oberfläche wie restliche Wände.

**272 Metallbauarbeiten**

**272.1 Metallbaufertigteile**

Briefkastenanlage

1 Anlage pro Hauseingang nach Vorschriften PTT

Mit Briefablagekästen und Milchkästen

1 Abteil für Lichtschalter / Sonnerie- / Gegensprechanlage

Umlaufende Zargen aus Alu, eloxiert auf Stützen montiert

Übriges

Diverse Normbauteile wie Wetterschutzgitter, Gitterroste, diverse Einlegeteile und Montageplatten. Kleinteile.

Je Wohnung 1 Abfallcontainer an zentralem Standort gem.

Überbauungsordnung resp. Abfallkonzept Gemeinde Kirchberg

273.1	Wandschränke / Gestelle	Garderobe/Putzschrankkombination pro Wohnung Sockel, seitliche Abschlüsse, Deckenblenden, Schrankeinteilung mit verstellbaren Tablaren Putzschrankgarnituren sowie offene Garderoben mit Kleiderstange / Tablar sichtbare Kunstharzoberflächen
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	Vorhangbrett zum streichen mit 2xVS57  Simsbretter wenn nach Detailausführung (Fensteranschlag) nötig, zum streichen  Diverse innere Verkleidungen, An-, Abschlüsse aus Holz, resp. Spanplatten inkl. Unterkonstruktionen etc.
<b>275</b>	<b>Schliessanlagen</b>	
275	Schliessanlage	Zylinder, inkl. Sicherheitsrosetten gemäss Schliessplan. System z.B. KABA STAR 20 oder gleichwertiges Produkt Zylinder bei Wohnungsabschlusstüren, Abschlusstüren AEH und Treppenhaus, Kellertüren, Lift, Kellerabteile, Tor AEH Abgabe von 5 Schlüsseln pro Wohnung
<b>277</b>	<b>Elementwände</b>	
277.2	Feststehende Elementwände	Trennwände für Kellerabteile, Holzrost-Unterteilungen
<b>281</b>	<b>Bodenbeläge</b>	
281.0	Unterlagsböden	Bodenaufbau nach Berechnungen Heizungsingenieur Erdgeschoss: Wärmedämmung: PU Hartschaumplatten, Stärke nach ENV Trittschalldämmung nach behördlichen Vorschriften Randstellstreifen unterbruchsfrei Zementunterlagsboden oder Anhydrit, Stärke nach Systemwahl Obergeschoss / Attika: Trittschalldämmung nach behördlichen Vorschriften Randstellstreifen unterbruchsfrei Zementunterlagsboden oder Anhydrit, Stärke nach Systemwahl
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	<u>Untergeschoss</u> Allgemein                      inkl. Gebäudedilatationen, Arbeitsfugen, Fugenverguss mit Kitt, saubere Anschlüsse an Bodenabläufe  Kellerräume                      Zementüberzüge 30 mm sauber abtaloschiert, zT. im Gefälle

		Autoeinstellhalle Rampe	Monobeton (BKP 211) mit Besenstrich
281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten	Küche, Bad, WC Wohnbereich	Keram. Platten oder Steinzeug Bemusterung durch TU Budget: CHF 50.- Bruttohandelspreis, inkl. MwSt, unverlegt (Basis normale Verlegeart – Kreuzfugen)
		Treppenhaus	Naturstein (Granit feingeschliffen) oder keramische Platten (Mehraufwendungen für das Verlegen von Natursteinplatten werden zusätzlich verrechnet). Bemusterung durch TU Budget: CHF 50.- Bruttohandelspreis, inkl. MwSt, unverlegt (Basis normale Verlegeart – Kreuzfugen)
281.7	Bodenbeläge Holz	Wohnbereich	Riemen-Parkett, Bemusterung durch TU Budget: CHF 50.- Bruttohandelspreis, inkl. MwSt, unverlegt oder Platten (s. BKP 281.6)
<b>282</b>	<b>Wandbeläge</b>		
282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten	Küche	Rückwand Kombination mit Keramischen Platten, Bemusterung durch TU Budget: CHF 50.- Bruttohandelspreis, inkl. MwSt. (Basis normale Verlegeart - Kreuzfugen)
		Bad / WC, Dusche	Platten wie folgt verlegt: Bade- und Duschenbereich raumhoch, Apparatebereich Höhe ca. 1.20m, restliche Wände Sockelplatten Budget: CHF 50.- Bruttohandelspreis, inkl. MwSt, unverlegt (Basis normale Verlegeart - Kreuzfugen)
<b>285</b>	<b>Innere Oberflächenbehandlung</b>	(siehe auch Allg. Baubeschrieb. S 2-3)	
		<u>Treppenhaus</u>	
		Sämtliche Wände und Untersichten gestrichen	
		<u>Lift</u>	
		Lifttüren KH oder eloxiert.	
		<u>Wohnungen</u>	
		Wände/Decken gem. Allgemeinbeschrieb (siehe S.3)	
		Alle Stahlzargen	Primer- und KH

- Schacht- und sonstige Abschlüsse KH  
Simsbretter KH  
Keller  
Bodenanstriche gem. Allgemeinbeschrieb (siehe S.2).  
Einstellhalle  
Wände/Decken und Stützen Dispersion
- 286 Bauaustrocknung** Installation, Betrieb und Miete von Entfeuchtungs- und Heizgeräten nach Bedarf
- 287 Baureinigung** Endreinigung der Räume und Anlagen zur Übergabe an die Bauherrschaft.  
Schuttmulden nach Materialien getrennt inkl. Transport und Deponiegebühren  
Komplette Spülung der Kanalisation nach Bauvollendung
- 289 Beschriftungen** Diverse Schilder und Beschriftungen in den Allgemeinräumen und Anlagen  
Hausnummerierung  
Einstellhalle  
Stützen bis H=1.50 Signalfarbe  
Parkplatzmarkierungen und -nummerierungen
- 4 Umgebung** Gestaltung gemäss Umgebungsplan
- 401 Terraingestaltung** Aushub und Auffüllungen  
Alle notwendigen Auffüllungen inkl. Materiallieferungen  
Erstellen der Rohplanie, Anpassungen / Ergänzung zu Nachbargrundstücken  
Ausheben von Meteorwassersickergruben soweit erforderlich
- 41 Roh- und Ausbauarbeiten**
- 411 Baumeisterarbeiten** Generell alle notwendigen Arbeiten wie Baumeisteraushub und Maurerarbeiten (Überzüge auf Stützmauern, Spitz- / Versetz- / Zuputz- / Regiearbeiten etc.) inkl. allen Nebenarbeiten
- 411.0 Erdarbeiten** Aushub und Wiedereinfüllen von Gräben für Kanalisations- und Entwässerungsleitungen

- 411.4    **Kanalisation aussen**    Entwässerung der Strassen- und Vorplatzbereiche nach Auflage Behörde  
Anschlussleitungen für Schmutz- und Oberflächenwasser inkl. Kontroll-/ Sammelschächte inkl. Einspitz-, Anpassungsarbeiten etc. an der Hauptleitung gem. Ingenieurprojekt  
Ausführen von Versickerungsanlagen für Dachwasser und sauberes Oberflächenwasser gemäss Ingenieurprojekt und den Auflagen Amt für Umweltschutz
- 411.5    **Beton- und Stahlbetonarbeiten**    Stützmauern, Freistehende Betonwände, Sicker Galerie  
Diverse Einzelfundamente
- 42        **Gartenanlagen**
- 421       **Gärtnerarbeiten**    Humusierungen der Flächen und Rabatten  
Anpassungen an Nachbargrundstücke  
Feinplanie mit Einsatz von Kleingeräten, Ansaat  
Bepflanzung (Lieferung von Bäumen und Sträuchern) ab Baumschule, inkl. Pflanzlohn gemäss bewilligtem Umgebungsplan.
- 423       **Ausstattungen / Geräte**    Kinderspielgeräte, Sandkästen, Sitzbänke, usw. nach Vorschriften und bewilligtem Umgebungsplan
- 44        **Installationen**
- 443       **Elektroanlagen**    Aussenbeleuchtung privater Wege und Plätze, zT. mit Bewegungsmeldern, Lampen Bemusterung durch TU
- 45        **Erschliessung durch Leitungen**    Innerhalb Grundstück (gemäss behördlichen Auflagen)
- 451       **Erdarbeiten**    Sämtliche Grab- und Auffüllarbeiten für die Zuleitung bis zu den Gebäuden gemäss Vorschriften der zuständigen Lieferwerke  
Für Strom- / Wasser- / Telefon- / TV-Zuleitungen ab den Anschlüssen der Hauptleitungen bzw. Übergabestationen
- 452       **Kanalisationsleitungen**    Kanalisationshauptleitung mit Staustrecken, Schächten gem. Ingenieurprojekt. Anschluss an die Gemeindekanalisation
- 453       **Elektro / Übermittlung**    Anschlussleitungen ab Trafostation / Verteilkabine und bauliche Massnahmen für Elektro, Telefon und Kabel-TV gemäss den behördlichen Vorschriften  
Hauptzuleitung und Trafostation durch Stromwerk

455	<b>Sanitärleitungen</b>	Anschlussleitungen für Trink-, Brauchwasser und ev. Gas ab Hauptzuleitung. Verteilung in die einzelnen Teilgebäude, Hauseinführungen inkl. Armaturen und Messung Ringleitung mit notwendigen Hydranten Neue Haupterschliessungen durch das verantwortliche Werk
463	<b>Strassen / Plätze und Wege</b>	Gem. Ingenieurprojekt Allgemein: Sämtliche Anpassarbeiten, Belagsanschnitte etc. sowie Instandstellen der bestehenden Beläge, welche durch die Bauarbeiten und Werkleitungsbau beschädigt wurden Strassen, Asphaltbeläge Unterbau: Kieskoffer 50 cm stark im Bereich der Besucherparkplätze und öffentlichen Fusswege Kieskoffer 50 cm stark im Bereich Garageneinfahrten  Oberbau (Ausführung nach Entscheid TU): Asphaltheissmischtragschicht einschichtig 60 mm stark, ergänzen und anpassen an bestehende Beläge, wo nötig sicherfähiger Belag <u>Übrige Wege und Plätze</u> Verbundsteine, Abschlusssteine, Rasengittersteine, Mergelplätze, Besucherparkplätze usw. gem. Projektplänen
5	<b>Baunebenkosten</b>	
51	<b>Bewilligungen, Gebühren</b>	
511	<b>Bewilligungen</b>	Sämtliche Gebühren für die erforderlichen Bewilligungen, Abnahmegebühren, Prüfungskontrolle der energetischen Massnahmen etc.
512	<b>Anschlussgebühren</b>	Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Medien
52	<b>Muster, Modelle, Vervielfältigungen</b>	
521	<b>Muster, Materialprüfungen</b>	Übliche Bemusterung für Bauherrn
524	<b>Vervielfältigungen, Plankopien</b>	Plan- und Fotokopien für die Ausführung
53	<b>Versicherungen</b>	

531	<b>Bauzeit-Versicherung</b>	Prämie für Bauzeitversicherung
532	<b>Spezial-Versicherungen</b>	Prämie für Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung
539	<b>Erfüllungsgarantie</b>	Prämien für die Erfüllungsgarantie des TU
56	<b>Übrige Baunebenkosten</b>	
561	<b>Bewachung durch Dritte</b>	Allfällige Kosten für periodische Überwachung der Baustelle ausserhalb der regulären Arbeitszeiten
562	<b>Nachbar- Entschädigungen</b>	Allfällige Kosten eingerechnet
566	<b>Grundsteinlegung, Aufrichte,</b>	Festivitäten sind eingerechnet
568	<b>Baureklame</b>	Baureklametafel inkl. Montage/Demontage/Miete der Grundkonstruktion
6	<b>Honorare Planer</b>	
69	<b>Drittleistungen</b>	
691	<b>Architekt</b>	
692	<b>Bauingenieur</b>	
693	<b>Elektroplaner</b>	
694	<b>HLK-Planer</b>	
695	<b>Sanitärplaner</b>	
696	<b>Spezialisten</b>	Erstellen des bauphysikalischen Gutachtens über die Einhaltung der SIA Normen 180 und 181 betr. Schall- und Wärmeschutz im Hochbau mit Angaben über die geplanten Zielwerte. Das Erreichen der erhöhten Anforderungen wird garantiert Koordination Haustechnik, Geologe, Geometer, Bauphysiker, Akustiker, Landschaftsarchitekt

- 7 Honorare TU
  
- 79 Eigenleistungen
- 798 SIA-Honoraranteil TU
- 799 Risikozuschlag

**Allgemein:**

Der Totalunternehmer kann kleinere Abweichungen und Vorschläge zum Baubeschrieb, ohne vorgängige Information vornehmen, sofern die Leistungen für die Bauherrschaft nicht schlechter gestellt werden.

**Unterschriften:**

Ort, Datum: .....

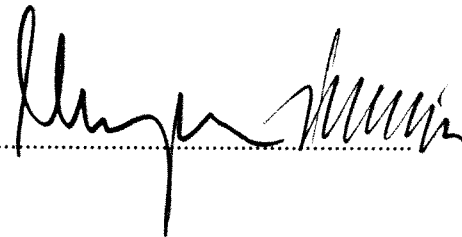
Der Bauherr:

Der Totalunternehmer:

**PAX Wohnbauten AG**

**Implenia Generalunternehmung AG**

.....

.....  


## Informationen für die Käufer

Dieser Beschrieb ist Bestandteil des Baubeschriebes und geht Plänen und Illustrationen in der Verkaufsdokumentation vor. Die Ausführung offener Formulierungen im Baubeschrieb werden durch den Totalunternehmer entschieden.

Nicht im Standard-Grundausbau enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebes sind; sämtliche, nicht fest eingebaute Einrichtungen und Ausbauten, Möblierungen, Bepflanzungen innerhalb der Gebäuden und auf Terrassen.

Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb sowie den bewilligten Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden und das Bauwerk nicht negativ beeinflussen, bleiben vorbehalten.

Behördenliche Entscheide und Auflagen der Baubewilligung, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, müssen eingehalten werden.

Die vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung (z.B. Farb-/ Materialkonzept, Fassadengestaltung, Fenstereinteilung, Fensteröffnungsarten, Allgemeinausbau, Aussentüre, äussere Abschlüsse, Balkone, Dächer, Haustechnik, haustechnische Installationen wie z.B. Zuleitungen oder Fall-Leitungen, gemeinschaftliche Räume, Umgebungsgestaltung mit Pflanzenbeschränkung etc.) wurde durch die Behörde bewilligt und kann nicht individuellen Wünschen angepasst werden.

Nasszellen (Bad, Dusche, WC, Küche etc.), Leitungsschächte und tragende Wände können im Grundriss nicht verschoben werden. Gewisse Änderungen sind nur in der Rohbauphase möglich. Deren Machbarkeit wird unter Berücksichtigung des Baufortschritts situationsbezogen geprüft.

### Eigenleistungen:

Der Total- / Generalunternehmer hat mit den einzelnen Subunternehmern Werkverträge über den Standardausbau (gem. Baubeschrieb) abgeschlossen. Diese Verträge sind verbindlich und basieren auf Gesamtvergaben. Die Ausführung von Eigenleistungen, Rohbauveränderungen, Mehrausbauten sowie Innenausbauten (inkl. Fremdvergaben durch den künftigen Eigentümer) können nur nach Freigabe des Total-/ Generalunternehmer erfolgen.

### Minderpreis / Rückvergütung:

Bei Eigenleistungen durch den Käufer errechnet sich der Minderpreis / die Rückvergütung aus dem Nettoeinkaufspreis des Total- / Generalunternehmers (entspricht nicht dem Budgetpreis des Baubeschriebes) abzüglich 15 % für Vorleistungen und des Generalunternehmers.

Die Rückvergütung der Einbauküche ist unter BKP 258 Kücheneinrichtungen fixiert und schliesst sämtliche Folgearbeiten ein. Diese wird nur fällig, falls sich der Käufer nicht für den, von der Total-/ Generalunternehmung festgelegten Küchenlieferanten entscheidet.

Die Verrechnung resp. Auszahlung eines Minderpreises erfolgt nach Eingang der Schlusszahlung.

### Zeitpunkt der Ausführung von Eigenleistungen:

Eigenleistungen durch den Käufer können erst nach Objektübergabe und allfälliger Mängelbehebung des Total-/ Generalunternehmers gemäss im Abnahmeprotokoll festgelegten Datum ausgeführt werden.

Folgearbeiten aufgrund von Eigenleistungen fallen ebenfalls in die Verantwortung des Käufers und werden nicht vom Generalunternehmer ausgeführt. Eine Rückvergütung von Folgearbeiten wird nicht gewährt.

### Garantie, Versicherung, Folgeschäden etc. von Eigenleistungen:

Die Garantiegewährung, Versicherung, Bauleitung und Koordination, Folgeschäden am Gesamtbauwerk aus Eigenleistungen, Schutz und Reinigung bis Bauvollendung sind Sache des Käufers. Jegliche Terminverschiebungen und Nachfolgekosten sind durch den Käufer zu bezahlen.

### **Bestellungsänderungen:**

Bei Bestellungsänderungen erhält die Käuferschaft grundsätzlich eine Offerte (Bestellungsänderung) vom Total -/ Generalunternehmer. Bei Bestellungsänderungen infolge Käuferausbauten (Mehr- und Minderleistungen) stellt der Generalunternehmer nebst allfälligen übrigen Mehraufwandsentschädigungen von Architekt, Bauingenieur, Bauphysiker, Haustechniker etc. ein Honorar von fünfzehn Prozent der Mehr- oder Minderkosten (mindestens jedoch Fr. 300.00 je Bestellungsänderung) in Rechnung. Die Genehmigung der Bestellungsänderung hat innerhalb der, durch den Total -/ Generalunternehmer gesetzten Frist zu erfolgen. Wird diese Frist nicht eingehalten wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss Kaufvertrag (Standartausbau) erstellt.

In der Bestellungsänderung sind die einmaligen, im Zusammenhang mit der Änderung notwendigen, Planungsarbeiten sowie die erstmalige Bemusterung enthalten. Zusätzliche / weitere Planungsarbeiten (inkl. Überarbeiten), zusätzlichen Bemusterungen sowie der Beizug von Spezialisten (Fachingenieure; Statik, Haustechnik, Bauphysik etc.) werden dem Käufer in Rechnung gestellt.

### **Rohbauänderungen:**

Wünscht der Käufer Rohbauänderungen, muss er diese dem Total -/ Generalunternehmer raschmöglichst anzeigen. Der Total -/ Generalunternehmer prüft die Wünsche auf deren Machbarkeit und erstellt dem Käufer eine Kostenschätzung (+/- 20%). Diese Abklärungen (Machbarkeit und Kostenschätzung) werden durch den Käufer mit Pauschal Fr. 500.00 unabhängig der Ausführung abgegolten.

Wird die Kostenschätzung durch den Käufer akzeptiert, erstellt der Total -/ Generalunternehmer eine Bestellungsänderung. Nebst den Aufwandentschädigung für den Architekt, Bauingenieur, Bauphysiker, Haustechniker etc. wird ein Honorar von fünfzehn Prozent der Mehrkosten in Rechnung. In diesem Honorar sind die Nebenleistungen des Total -/ Generalunternehmers inbegriffen.

### **Käuferauswahlen:**

Die Käuferausbauten werden vom Käufer direkt bei den Unternehmern der Total -/ Generalunternehmung bemustert. Die Adressliste der, für die Auswahl relevanten Unternehmern wird der Käuferschaft mit der entsprechenden Terminvorgaben für die einzelnen Bemusterungen angezeigt. Die Terminvorgaben verstehen sich als Endtermin (Genehmigung der Bestellungsänderung) der jeweiligen Auswahl.

Grundsätzlich erhält die Käuferschaft nach erfolgter Bemusterung eine Offerte (Bestellungsänderung), auf welcher ebenfalls alle Honorare wie allfällige Planungskosten Architekt, Haustechnik, Bauingenieur und Bauphysiker sowie Bauleitungsaufwand des Total -/ Generalunternehmers ausgeführt sind.

Der Käufer hat kein Anrecht auf eine Weiterverrechnung von Subunternehmer-Konditionen. Dafür werden Mehrkosten, welche infolge teurerer Materialauswahlen entstehen, beispielsweise Sanitär- und Küchenapparate (ohne Änderung der Lage) oder Boden- und Wandbeläge (ohne Änderung der Materialart) dem Käufer keine zusätzlichen Honorare und Nebenleistungen verrechnet.

Die jeweiligen Lieferanten (wie z.B. Küchenbauer, Sanitärapparatelieferant etc.) werden durch den Total -/ Generalunternehmer bestimmt.

### **Sanitäre Apparate:**

Die Budgetbeträge sind die Listenpreise der Apparateauswahl. Der Budgetbetrag versteht sich inkl. sämtlichen notwendigen Zubehörteilen und Nebenleistungen (wie z.B. Montage- und Unterputzteile, Poresträger, Transporte etc.)

Das „Gut zur Ausführung“ wird nach der Apparateauswahl dem Käufer durch den Total -/ Generalunternehmer zugestellt. Die Richtigkeit im Bezug auf Apparate, Farben, Grössen etc. ist durch den Käufer innerhalb der ihm gewährten Frist zu visieren und dem Total -/ Generalunternehmer zu retournieren.

#### Kücheneinrichtungen:

Die Budgetbeträge (Brutto inkl. Mwst) sowie die allfälligen Vergütungspreise sind unter BKP 258 Kücheneinrichtungen fest fixiert.

Je nach Förderleistung und Wohnungsgeometrie kann der Dampfzug zu Geräuschmissionen führen. Die erforderlichen Massnahmen zur Gewährung der Nachströmung ist Bestandteil des Küchenbudgets.

#### Waschmaschinen / Tumbler:

Je 1 Waschmaschine und 1 Tumbler werden durch den Total -/ Generalunternehmer vorgeschlagen. Auf diesem Gerät wird, auf die Lieferung 20% Rabatt (Brutto Katalogpreis) gewährt. Auf Montage sowie vRG kein Rabatt. Honorare werden nicht verrechnet.

Wird ein anderes Fabrikat / -typ ausgewählt, wird auf dieser Gerätlieferung ebenfalls die 20% Rabatt gewährt, das fällige Honorar von fünfzehn Prozent wird dem Käufer verrechnet.

Gültigkeit der obenerwähnten Rabatte nur bei der, vom General- / Totalunternehmer vorgeschlagenen Ausstellungsfirma.

#### Boden- und Wandbeläge:

Budgetbeträge inkl. Mwst. gemäss Listenpreise der Auswahl ist unter BKP 281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten; BKP 281.7 Bodenbeläge in Holz; 282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten fest fixiert.

Belagsübergänge (z.B. Parkett zu keramischen Bodenplatten) können zu kleinen Differenzen in den Bodenhöhen führen. Diese Übergänge werden mittels Hohlflachschiene überbrückt.

#### **Allgemeines:**

#### **Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten:**

##### Wohngeschosse:

Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (Beispiel Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsboden, Gipsverputz etc.). Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, die Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre langsam austrocknen.

Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Damit diese nicht zu Schäden führt, werden bauseits die nötigen Massnahmen ergriffen (technische Austrocknungszeiten, behördliche Wartezeit zwischen verschiedenen Ausbauschritten, Feuchtigkeitsmessungen, Lüftung etc.). Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden. Das Merkblatt „richtig Lüften“ wird durch den Total -/ Generalunternehmer gerne abgegeben.

##### Untergeschoss:

Die Kellerräume im Untergeschoss sind nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem umliegenden Erdreich sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl. Die in den Keller gelangende, warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt. Obwohl der absolute Wassergehalt in der Luft (ca. 13g / m<sup>3</sup>) nicht ansteigt, kann die relative Feuchtigkeit im Sommer bis zu 80% betragen. Diese feuchte Luft wird an den kühlen, erdberührenden Aussenbauteilen noch feuchter und kann empfindliche Lagergüter beschädigen. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Alle Keller sind ohne spezielle Massnahmen (Entfeuchter) nur zu Lagerung von nicht organischen und unempfindlichen Waren geeignet.

##### Massnahmen im Untergeschoss

Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von 5 cm halten. Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Nicht in den Keller gehören Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben etc. Für die Lagerung von empfindlichen Gütern muss der Raum mit einem Entfeuchtungsgerät oder einem Wäschetrockner (Secomat) ausgestattet werden. Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt (Kondensatbehälter leeren etc.) eines solchen Geräts ist der Benutzer verantwortlich.

## Mängel

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) sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Ausführung von Weissputzflächen (Weissputzdecken gemäss Standardausbau, Weissputzwände gemäss Mehrausbau Käufer) erfolgt nicht streiflichtfrei.

Die in der SIA-Norm 385/3 Ausgabe 1991 erwähnten Warmwasserausstosszeiten sind eine Empfehlung innerhalb der Norm und daher nicht verbindlich.

Fensterscheiben können geringfügige, fabrikationsbedingte, einzelne visuell störende Fehler aufweisen. Als geringfügig gelten Fehler, wenn sie mit blossem Auge und unter normalen Lichtverhältnissen aus einer Distanz von drei Metern senkrecht zur Scheibenebene nicht erkennbar sind.

## Schallschutz

Der Schallschutz gemäss Norm SIA 181 wird garantiert. Bei Eigenleistungen und Käuferausbauten ist die Einhaltung durch den Käufer zu gewährleisten.

Einbauten, die schalltechnischen Einfluss auf weitere Wohneinheiten haben (Whirlpool-Wannen, Einbauten in Decken- und Bodenkonstruktionen, Installationen in Wohnungstrennwänden etc.) sind durch den Bauphysiker vor der Ausführung zu prüfen beziehungsweise freizugeben und nach erfolgter Ausführung mit einer Schallmessung abnehmen zu lassen (Mess-Protokoll an den Generalunternehmer). Die Aufwendungen von Bauphysiker, Bauleitung und Planung gehen zu Lasten des Bestellers (Käufer).