



8853 Lachen SZ, 2020-12-10 / MG

1907 Ueberbauung Mühle - Hettligen - 5728 Gontenschwil AG

BAUBESCHRIEB

Baubeschrieb nach BKP

Änderungen im Baubeschrieb sind möglich (Ausführungswünsche, Materialwahlen etc.),
Kleine Änderungen ohne Qualitätseinbussen sind zugelassen.
Die im Baubeschrieb erwähnten Leistungen sind im Kaufpreis inbegriffen, sofern nichts anderes erwähnt ist.
Budgetpositionen verstehen sich netto inkl. 7,70% MWST. Ausgenommen sind die Sanitärapparate hier gilt als Budget die Apparatliste inkl. MWST.

Objekte (1. Etappe):	DEFH 1 - 2 DEFH 3 - 4 REFH 5 – 6 – 7 - 8 DEFH 9 - 10
Bauherrin / Erstellerin:	MGI AG Immobilien - Projektentwicklung Hintere Bahnhofstrasse 9 8853 Lachen SZ www.mgiag.ch
Architekt (Projekt):	bark Büro für Architektur, Raum und Konzept Bremgarterstrasse 12 8967 Widen AG
Architekt (Ausführung):	MGA AG Architektur - Bauleitung Hintere Bahnhofstrasse 9 8853 Lachen SZ www.mgaag.ch
Örtliche Bauleitung:	noch nicht bestimmt



BKP 0 GRUNDSTUECK

01 Grundstückserwerb

- 011 Grundstückserwerb
- Das Grundstück wird mit dem Kauf erworben inkl. Anteile an der Allgemeinparzelle (Tiefgarage und weitere Allgemeinbereiche)

02 Nebenkosten zu Grundstückserwerb

- 022 Notariatskosten
- Kosten für die STWEG Begründung und das Erstellen der Kaufverträge
- 023 Grundbuchgebühren
- Grundbuchgebühren des Grundbuchamtes
 - Handänderungssteuern

06 Erschliessung durch Verkehrsanlagen ausserhalb Grundstück

- 061 Strassen
- Verstärkung oder Ersatz der Brücke über den Dorfbach

09 Honorare

- 092 Bauingenieur
- Bauingenieurleistungen für die Brücke über den Dorfbach

BKP 1 VORBEREITUNGSARBEITEN

10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

- 101 Bestandesaufnahme
- An Nachbargebäuden, Strasse, Baugelände, Werkleitungen. Erstellen von Rissprotokollen und weiteren erforderlichen Beweissicherungsmassnahmen
 - Die Auflagen der Bewilligung sind zu beachten.
- 102 Baugrunduntersuchungen
- Die Baugrunduntersuchung/das geologisch-geotechnische Gutachten

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

- 111 Rodungen
- Bäume und Sträucher im direkten Baubereich entfernen, inkl. Entsorgung
- 112 Abbrüche
- Rückbau und Entsorgung des bestehenden Garagengebäudes

12 Sicherungen, Provisorien

- 121 Sicherung vorhandener Anlagen
- Sicherung von Strassen, Leitungen, Nachbaranlagen etc.

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

- 136.0 Baustrom
- Baustrom inkl. provisorische Installation und Gebühren bis zur Bezugsbereitschaft der Baute
- 136.1 Bauheizung
- Alle notwendigen Heizkosten bis zur Bezugsbereitschaft der Baute
- 136.2 Bauwasser
- Bau- und Brauchwasser inkl. provisorische Installation bis zur Bezugsbereitschaft der Baute
- 136.3 Bauschutt
- Schuttmulden / Bauschuttentsorgung bis zur Bezugsbereitschaft der Baute
- 136.4 Kanalreinigung
- Reinigung der Kanalisationsleitungen nach Abschluss der Bauarbeiten. Die entsprechenden Abnahmedokumente der Gemeinde sind bei der Übergabe vorzulegen
- 139.0 Wintermassnahmen
- Alle erforderlichen Massnahmen, soweit diese zur Sicherstellung der erforderlichen Bauqualität bzw. des Bezugstermins notwendig sind

15 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen

- 151 Erdarbeiten
- Erdarbeiten für Werke
 - Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen
- 152 Kanalisationsleitungen
- Anpassen an bestehenden Werkleitungen inkl. Anschlüsse der neuen Leitungen
- 153 Elektroleitungen
- Anpassen an bestehenden Werkleitungen inkl. Abgang für die neuen Anschlüsse
- 155 Sanitärleitungen
- Anpassen an bestehende Werkleitungen inkl. Schieber, Abgänge etc. für die neuen Anschlüsse

17 SPEZ. FOUNDATIONEN, BAUGRUBENABSICHERUNGEN, GRUNDWASSERABDICHTUNG

- 172 Baugrubenabschlüsse – Kosten in BKP 201
- Nach Angabe Bauingenieur. Es sind sämtliche erforderlichen Hangsicherungsmassnahmen einzurechnen.
- 176.0 Offene Wasserhaltung – Kosten in BKP 201
- Alle erforderlichen Massnahmen, Pumpen, Gräben etc.
- 177 Baugrundverbesserung – Kosten in BKP 201
- Nach Angabe Bauingenieur soweit erforderlich

19 Honorare

- 196.0 Geometer
- Nach Aufwand (Terrainaufnahmen, Absteckungen etc.)
- 196.1 Geologe, Geotechniker
- Soweit erforderlich

2 GEBÄUDE

20 Baugrube

- 201 Baugrubenaushub
- 201.0 Baustelleneinrichtung – Kosten in BKP 201
 - Auftragsgemässe Baustelleneinrichtung für die Ausführung der Erdarbeiten – Kosten in BKP 201
- 201.1 Erdarbeiten – Kosten in BKP 201
 - Humusabstoss ca. 15 bis 35 cm
 - Mit Deponie auf der Baustelle und teilweise mit direktem Auflad und Abfuhr in Unternehmerdeponie, allfällige Vergütungen sind einzurechnen
 - Aushub in geböschter oder gespriesster Baugrube
 - Grossteil des Aushubes mit direktem Auflad und Abfuhr in Unternehmerdeponie, inkl. Deponiegebühren
 - Entfernen von Findlingen, Felsmaterial, Transport und Deponie von wassergesättigtem Material etc.
- 201.9 Hinterfüllung
 - Hinterfüllen der Kellerumfassungswände mit zugeführtem Material, Aushubmaterial, Recyclingkies, Geröll und im obersten Bereich (ca. 30 cm) Humus

21 Rohbau 1

- 211 Baumeisterarbeiten
- 211.0 Baustelleneinrichtung – Kosten in BKP 211
 - Auftragsgemässe Baustelleneinrichtung für die Ausführung sämtlicher Baumeisterarbeiten, sowie notwendige Einrichtungen für Drittunternehmer
- 211.1 Gerüstungen – Kosten in BKP 211
 - Auftragsgemässe Gerüste gemäss den SUVA-Vorschriften
- 211.3 Baumeisteraushub – Kosten in BKP 211
 - Aushub für Frostriegel, Fundamentverstärkungen u.dgl. gemäss Angaben Bauingenieur
 - Aushub für Kanalisationsleitungen und weitere Werkleitungen
 - Aushub für Einzelfundamente in der Tiefgarage
 - Weitere erforderliche Baumeisteraushubarbeiten
- 211.4 Kanalisation im Gebäude – Kosten in BKP 211
 - Kanalisationsleitungen in PP oder PVC. Ausführung gemäss VSA-Vorschriften, sowie den örtlichen Vorschriften und Auflagen
 - Kanalisationen im Bereich des Gebäudes (bis zum Kontrollschacht)
 - Die Kanalisation im Bereich der Bodenplatten ist in PE auszuführen
- 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten – Kosten in BKP 211
 - Magerbeton als Baugrubensohlenabdeckung
 - Magerbeton min. 50 mm
 - Fundamentplatten, Decken, Wände und Stützen gemäss Angaben Bauingenieur
 - Ortbetontreppen oder vorfabrizierte Treppenelemente
 - Kellerumfassungswände mind. 25 cm. Erdberührte Wände, Anschlüsse etc. sind wasserdicht auszuführen (Neben- und Kellerräume DK2)
 - Aussen- und Innenwände wo statisch oder schalltechnisch erforderlich in Beton
 - Wohnungstrennwände in Beton min. 25 cm
 - Balkone mit isolierten Armierungskörben von Geschossdecken getrennt
- 211.6 Maurerarbeiten – Kosten in BKP 211
 - Innenwände UG in Kalksandstein gemäss Ingenieur
 - wo erforderlich Beton
 - in der ersten Lagerfuge mit Dachpappenisolation gegen aufsteigende Feuchtigkeit
 - Innenwände Obergeschosse

- in Porenbeton 12,5 - 17,5 cm, wo erforderlich Beton
 - Wohnungstrennwände
 - Beton min. 25 cm
 - Aussenwände:
 - Porenbeton 15,0, wo notwendig (nach Angabe Bauingenieur) in Beton.
 - Notwendige Versetzarbeiten:
 - Fensterbänke, Fenster-/Türschwellen, Kleinteile, Futterrohre etc.
 - Spitz- und Zuputzarbeiten
 - Isolationseinlagen für Wärme- und Schalldämmung
 - Türstürze in Beton
 - Regiearbeiten nach Aufwand für Dritte
- 214 Montagebau in Holz
- 214.1 Zimmermannskonstruktion – Kosten in BKP 214
- Dachstuhl: Dimensionierung nach Angabe Bauingenieur / Zimmermann
 - Dachform:
 - Satteldach
 - Sparren
 - aus Massivholz, sichtbare Sparren gehobelt und lasiert
 - Fichte oder Tanne
 - Pfetten
 - aus verleimten Trägern (exkl. Fusspfetten)
 - aus Brettschichtholz, Erscheinungsklasse N, sichtbar und lasiert
 - Alle sichtbaren Teile gehobelt
 - Konstruktionsholz weiss oder farblos lasiert
- 214.4 Äussere Verkleidung – Kosten in BKP 214
- Sichtbare äussere Balkenteile mit Holzschutzlasur grundiert
 - Vordachschalung aus Massivholztäfer, Klasse III grundiert zum streichen
 - Unterdach Weichfaserplatte z.B. ISOLAIR L mm 35 mit einer zusätzlichen Abdecklage z.B. DÖRKEN DELTA VENT
 - Bei Produkteänderungen sind die Werte aus dem Energienachweis einzuhalten
 - Traufbretter roh, Ortbretter roh zum verkleiden, Stirnbretter lasiert
 - Konterlattung 80x60 mm

22 Rohbau 2

- 221 Fenster, Aussentüren, Tore
- 221.2 Fenster aus Kunststoff
- Fenster aus Kunststoff gemäss System des Unternehmers
 - U-Wert Fenster (EMPA Labor)
 - 0,9 W/m²K
 - U-Wert Glas W/m² K 0,5
 - Die Werte gemäss Energienachweis sind einzuhalten
 - Bewertetes Schalldämm-Mass (EMPA Labor)
 - mind. Rw 36 dB
 - Standardfarbe weiss
 - Raumhohe Gläser gemäss SIGAB Vorschriften
 - Pro Zimmer ein Drehkippsbeschlag
 - Fenstergriffe:
 - Standardgriffe Unternehmer ohne Werbung
- 221.6 Aussentüren in Metall (Alu-Glaskonstruktion)
- Aluminium-Glas-Konstruktion; thermolackiert
 - Farbton
 - Nach Wahl / Farbkonzept Bauherrin
 - U-Wert Türe (EMPA Labor)
 - mind. 0,9 W/m² K
 - U-Wert Glas W/m² K 0,5
 - Bewertetes Schalldämm-Mass (EMPA Labor)
 - mind. Rw 36 dB

- VSG-Verglasung
- Stossgriff-Drückerkombination in Chromstahl, Stossgriff vertikal
- Elektrotüröffner
- 221.9 Metallbaufertigteile
 - Briefkastenanlagen
 - gemäss Post-Vorschrift
- 222 Spenglerarbeiten
 - Sämtliche Blecharbeiten aus Chromstahlblech min. 0,5 mm Dachrinnen halbrund (dm = 330 mm) vorgehängt, runde Ablaufrohre, Sockelrohre aus Kunststoff grau (dm = 120 mm)
 - Dunstrohreinfassungen
 - Unteres und oberes Einlaufblech
 - Ortbretter verkleidet mit Chromstahlblech
 - Spenglerarbeiten im Flachdachbereich siehe BKP 224.1 Flachdächer
- 223 Blitzschutz – Kosten in BKP 222
 - Gemäss Vorschrift ausgeführt (alle 3 Häuser)
 - Inkl. Kontrolle durch den örtlichen Blitzschutzexperten
- 224 Bedachungsarbeiten
- 224.0 Steildächer
 - Muldenschiebeziegel z.B. ZZ-WANDOR ARTESO, farbe dunkelgrau
 - Ziegellieferant nach Wahl Unternehmer
- 224.1 Flachdächer
 - Flachdachbereiche EG:
 - Abdichtung aus Polymerbitumenbahnen 2-lagig, zweite Lage wurzelfest
 - Trennvlies
 - Splitt und Feinsteinzeugplatten 598x598x20 mm Standardkollektion Bauherrin
 - Spenglerarbeiten im Bereich der Flachdächer mit Chromnickelstahlblech, Dicke 0,5 mm
 - Wärmedämmungen nach Energienachweis
 - Abdichtung über Tiefgarage:
 - Polymerbitumenbahn EP5 1-lagig wurzelfest.
- 224.11 Flüssigkunststoffabdichtung
 - Fenstertür- und Türanschlüsse
- 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen
- 225.1 Fugendichtung
 - Sämtliche notwendigen Fugendichtungen
 - Es sind Fugenmaterialien nach neuem Stand der Technik zu wählen
- 225.2 Spezielle Dämmungen Kosten in BKP 214
 - Mineralwolldämmung Steildach über den Sparren
 - Dämmstärke 240 mm, 2lagig SWISSPOR ROC Typ 3 2 x 120 mm oder gleichwertig – definitive Dämmstärke und Ausführung gemäss Energienachweis
 - Dampfbremse SWISSPOR VAPACELL 50 R 1,3 mm oder gleichwertig
 - Holzschalung min. 13 mm Fichte/Tanne gehobelt als Sichtschalung, Oberfläche weiss lasiert
 - Ausführung Nut und Kamm mit Rundprofil oder 3-Schichtplatten weiss lasiert
 - Bei Produkteänderungen sind die technischen Werte gemäss Energienachweis einzuhalten.
- 226 Fassadenputze
- 226.2 Aussenwärmedämmung
 - Aussenwärmedämmung System STO / MARMORAN / GREUTOL oder gleichwertig
 - Wärmedämmung EPS Graphit reflect15 Platten (expandierter Polystyrol mit Graphitanteil und einer Reflektionslösung)
 - 180 mm stark – definitive Dämmstärke gemäss Energienachweis
 - Grundbeschichtung mit 1-lagigem Gewebe armiert
 - Verputz:
 - Abrieb 2,0 mm gestrichen

- Ausführung 2-farbig mit 2 unterschiedlichen Oberflächenstrukturen
- Im Terrainbereich spezielle Isolationsplatten, XPS Platten (extrudierter Polystyrol).
- Sturzelemente gemäss Systemlieferant für Storenkästen
- Fensterbänke aus Aluminium mm 2,0
- Farbtöne gemäss Bauherrin / Farbkonzept
- 227 Äussere Oberflächenbehandlung
- 227.1 Äussere Malerarbeiten
 - Dachuntersichten und dgl. lasierend gestrichen
 - Balkonuntersichten deckend weiss gestrichen
 - diverse Einzelbauteile wie Lüftungsgitter etc. deckend gestrichen oder thermolackiert
 - Sichtbetonteile roh
- 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz
- 228.2 Lamellenstoren - Kosten in BKP 228
 - Verbundraffstoren VSR 90
 - mit Elektroantrieb (Einzelsteuerung)
 - Farbe für Lamellen
 - Aus VSR Standardkollektion nach Wahl Bauherrin
- 228.3 Sonnenstoren – Kosten in BKP 228
 - Knickarmstoren
 - mit Elektroantrieb
 - Ausladung mind. 2.50 m Breite je nach Sitzplatzgrösse
 - Storenstoff aus Standardkollektion Unternehmer
 - kein Volant
 - pro Haus eine Markise

23 Elektro

-
- 230 Elektroanlagen (der definitive Beschrieb zu BKP 23 wird vom Elektroingenieur erarbeitet)
 - Ausführung gemäss Vorschrift und Detailplanung des Elektroingenieurs, die Apparatepläne sind der Bauherrin / Bestellerin zur Genehmigung vorzulegen
 - Sämtliche erforderlichen Grundinstallationen, Anschlüsse für Geräte, Apparate etc. sind einzurechnen
 - Messhauptverteilung aus Alu-Selbstbaurahmen mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschalter
 - Leitungsinstallation in Wohnräumen UP in Nebenräumen (Kellerräumen) AP
 - Anschluss aller Apparate und Geräte gemäss diesem Beschrieb
 - Nebenräume mit min. 1 Lampenstelle mit Schalter/Steckdose
 - Wohnräume mit mind. 1 Lampenstelle mit Schalter/Steckdose und 3 zusätzlichen Steckdosen (2-fach Steckdosen, wobei ein Anschluss geschaltet)
 - Pro Haus fertig installierte Multimedia-Anschlüsse Wohnen und Schlafzimmer Eltern, in den übrigen Schlafzimmern Leerrohre für die entsprechende Installation (Multimediadosen)
 - Sonnerie mit Gegensprechanlage
 - Beleuchtungskörper
 - in Neben- und Kellerräumen FL Balkenleuchten
 - Garage FL Balkenleuchten in ausreichender Stückzahl mit Abdeckung
 - Beleuchtungskörper in Küche, Bad und Korridor LED Spots eingebaut in Decke
 - 236 Schwachstrominstallationen – Kosten in BKP 230
 - Ausführung gemäss Vorschrift und Detailplanung des Elektroingenieurs
 - Multimedialeleitungen
 - Leerrohre in sämtliche Zimmer geführt
 - davon 2 Stück ausgebaut Multimedialeleitungen
 - Audio-Leitungen
 - Leerrohre im Wohnzimmer für Stereoanlage und Lautsprecher
 - 236.01 Sicherheitsanlagen
 - Alarmanlagen und dgl. Option auf Wunsch Käufer (Mehrkosten)
 - 236.61 Fotovoltaikanlage

- Fotovoltaikanlagen Option auf Wunsch Käufer (Mehrkosten)

24 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen

240 Heizungsanlagen

- Ausführung gemäss Vorschrift und Detailplanung des HLKK Ingenieurs

Raumtemperaturen:

- Wohn- und Schlafräume: 20 Grad C
- Bäder, Dusche/WC: 22 Grad C
- MFH A Treppenhaus unbeheizt
- Kellerräume / Estrich unbeheizt

Wärmeerzeugung:

- Die definitive Wahl der Energieerzeugung ist noch pendent

Wärmeverteilung:

- Kellerverteilung und Steigleitung mit schwarzen, geschweissten und mit Rostschutzfarbe gestrichenen Gasrohren
- Fussbodenheizung mit dampfdiffusionsdichten Kunststoffrohren
- In Nasszellen mit Dusche oder Bad ist zusätzlich ein Handtuchradiator reinelektrisch vorgesehen – Grösse ca. cm 115/50 weiss RAL 9016, Fabrikat BORER oder gleichwertig nach Wahl Bauherrin

Regulierung:

- Die Regulierung der Heizgruppen erfolgt mittels einer witterungsgeführten Vorlauf-temperaturregulierung
- Raumregulierung mit Raumthermostaten nach Vorschlag des HLKK Ingenieurs

Wärmemessung:

- Wärmemessung mit zentralem Ablesesystem, Ausführung gemäss Vorschrift

Warmwasserversorgung:

- Zentral mit Begleitheizung oder Zirkulation gemäss Vorschrift und Detailplanung des HLKK-Ingenieurs.

Dämmungen:

- Isolieren aller Verteilleitungen bis zum Verteilkasten, sichtbare Leitungen mit PVC-Mantel

Energiezuleitung:

- Sämtliche erforderliche Leitungen inkl. den erforderlichen Armaturen und dgl.

244 Lüftungsanlagen

- Ausführung gemäss Vorschriften und Detailplanung HLKK-Ingenieur
- Küchenabluft, Umluftgeräte
- Abluftventilatoren für gefangene Räume
- Abluftanlage in der Tiefgarage
- Kontrollierte Lüftung als Option (Mehrpreis)

25 Sanitäranlagen

250 Sanitäranlagen

- Ausführung gemäss Vorschrift und Detailplanung Sanitäringenieur
- Hausanschluss mit Druckreduzierventil, Wasseruhr und Verteilbatterie
- Für Kalt- und Warmwasser dürfen nur vom SVGW zugelassene Materialien verwendet werden.
- Für Schmutz- und Dachwasserleitungen dürfen nur vom VSA zugelassene Materialien verwendet werden
- Sämtliche Verteilleitungen sind isoliert, sichtbare Leitungen zusätzlich mit einem PVC-Mantel versehen
- Fallstränge sind, wo erforderlich, in schallgedämmter Ausführung GEBERIT-SILENT erstellt oder mit GEBERIT-I-SOL Schallschutzmatten isoliert
- Allgemeine Sanitärapparate und Garnituren
 - gemäss Apparatelisten = Budget für Käuferauswahl
- Feuerlöschposten und Handfeuerlöscher gemäss Vorschriften Feuerpolizei in der Tiefgarage
- Warmwasseraufbereitung gemäss Vorschrift HLKK-Planer

252.0 Waschmaschinen - Tumbler

- Waschmaschine – Wäschetrockner als Wäscheturm Fabrikat AEG ELECTROLUX oder V-ZUG ADORINA V400 nach Wahl Bauherrin

- 258 Kücheneinrichtungen
- Möbel Kunstharz belegt
 - Möbel mit Softstopp
 - Abdeckung
 - in Granit Preisklasse II z.B. STEEL GREY, Indien
 - Rückwand Glas im Bereich der Glaskeramik hitzebeständig
 - Apparate und Einbauten gemäss Küchenplan
- Geräte:
- Fabrikat AEG ELECTROLUX
 - Kühlschrank mit separaten Gefrierfach
 - Herd mit Glaskeramikkochfeld
 - Herd / Backofen mit Umluft
 - Geschirrspüler
 - Dampfabzug Umluftbetrieb
 - Spüle: Batterie mit Auszugsbrause
 - Kehrrichtauszug
 - DEFH Küchenbudget CHF 20'000.00
 - REFH Küchenbudget CHF 17'000.00

27 Ausbau 1

- 271 Gipserarbeiten
- 271.0 Verputzarbeiten innen – Kosten in BKP 271
- Wände
 - Abrieb 1,5 mm
 - Nasszellen Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten
 - Decken
 - Weissputz zum Streichen Q3 exkl. Schrägdächer
- 272 Metallbauarbeiten
- 272.1 Metallbaufertigteile
- Diverse Kleinteile, Lüftungsgitter etc.
- 272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten
- Geländer, einfache Staketengeländer
 - Rahmen / Traversen aus Flachstahl ca. 10x50 mm
 - Staketen aus Flachstahl ca. 5x40 mm
 - Befestigung mit rechteckigen Rosetten
 - Geländer verzinkt und pulverbeschichtet
 - Farbton nach Wahl Bauherrin / Farbkonzept
- 273 Schreinerarbeiten
- 273.0 Innentüren
- Zargentüren mit umlaufender Gummidichtung, wo erforderlich EI 30
 - Türblätter KH-belegt
 - Farbe: uni mit Feinhammerschlag
 - nach Unternehmerkollektion
 - Türen zu Kalträumen
 - Volltürblatt mit umlaufender Gummidichtung
 - KH-belegt
 - Drückergarnituren
 - MEGA 01-32235 mit Rundrosetten
- 273.1 Wandschränke
- Option Käuferwunsch – die Wandschränke sind nicht im Kaufpreis enthalten
- 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten
- In Wohn- und Schlafräumen (exkl. Küche) eine Vorhangschiene VS 57 direkt auf Decke montiert
 - Option mehrläufige Schienen (Mehrpreis)

275 Schliessanlage

- Sicherheitszylinder KABA, DOM oder KESO – 5 Schlüssel pro Haus

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsboden

- Untergeschoss M01:
 - Zementüberzug als roher Fertigbelag 20 bis 30 mm stark
- Obergeschosse:
- Grundsätzlich sind die Aufbauten gemäss Energienachweis massgebend und einzuhalten
 - Wärmedämmung z.B. SWISSPOR EPS 20, Stärke mm 140 (über beheizten Räumen mm 20)
 - Trittschalldämmung z.B. SWISSPOR EPS-T mm 22/20.
 - PE-Folie unter Bodenheizungsrohre mit Montageraster
 - Unterlagsboden anhydritgebunden Stärke mm 55 z.B. SELVOPLAN

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten – Kosten in BKP 282.4

- Nasszellen Böden, Wohnen, Küche, Korridor: Feinsteinzeugplatten
 - Format 300x600 mm
 - Farbe nach Wahl Käufer
 - Verlegeart wild oder englisch
 - Fabrikat nach Wahl Käufer
- Bodenbeläge Budget fertig verlegter Belag CHF 120.00/m2
- Treppenhaus Feinsteinzeugplatten
 - Format: 300 x 600mm
 - Farbe unglas grau matt
 - Verlegeart wild

281.7 Bodenbeläge aus Holz

- Zimmer Parkett Eiche Landhausdielen geölt oder Parkett nach Wahl
- Bodenbeläge Budget fertig verlegter Belag CHF 120.00/m2
- Weitere Räume mit Parkett nach Wunsch Käufer
- Treppe mit Parkett als Option (Mehrpreis CHF 5'000.00 pro Treppenlauf)

282 Wandbeläge

282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten

- Nasszellen Wände: glasierte Steinzeugplatten oder dgl. nach Wahl
- Wandbeläge Nasszellen Budget fertig verlegter Belag CHF 100.00/m2 (raumhoch)

283.3 Deckenverkleidung aus Holz – Kosten in BKP 214

- Decken Dachgeschoss mit Holztäfer weiss lasiert (Fichte-Tanne)

285 Innere Oberflächenbehandlung

285.1 Innere Malerarbeiten

- Gestrichen werden:
 - Abriebwände, Weissputzdecken, Stahlzargen
 - Garagenstützen und Garagenmarkierung
- Roh bleiben:
 - Kellerräume und dgl.

286 Bauaustrocknung

- Sämtliche erforderlichen Massnahmen

287 Baureinigung

- Ganzes Gebäude, inkl. Fenster, Türen, Böden, Wände und Decken sowie sämtliche Apparate und Geräte (bezugsbereit)

29 Honorare

291 Architekt

291.0 Architekt – Projektmanagement

- Projekt- und Ausführungsplanung
- Submission, Verträge, Rechnungswesen
- Käuferbetreuung
- 291.1 Bauleitung
 - Örtliche Bauleitung
 - Terminierung
 - Baustellenüberwachung, Koordination
 - Ausmasskontrolle
- 292 Bauingenieur
 - Sämtliche erforderliche Leistungen
- 293 Elektroingenieur
 - Sämtliche erforderliche Leistungen
- 294 HLKK-Ingenieur
 - Sämtliche erforderliche Leistungen
- 295 Sanitäringenieur – Kosten in BKP 294
 - Sämtliche erforderliche Leistungen
- 296 Spezialisten
- 296.0 Geometer
 - Absteckungen, Schnurgerüst, Abnahmen etc.
- 296.3 Bauphysiker
 - Nach Aufwand (sofern erforderlich)
- 296.4 Akustiker
 - Nach Aufwand (sofern erforderlich)

BKP 4 UMGEBUNG

40 Terraingestaltung

- 401 Erdbewegungen
- Rohplanie auf dem ganzen Grundstück vorbereitet für die Gärtnerarbeiten

42 Gartenanlagen

- 421 Gärtnerarbeiten
- Gemäss Projekt / Umgebungsplan
 - Asphaltbeläge bei Einfahrt
 - Sitzplätze und dgl. mit Feinsteinzeugplatten 598x598x20 mm Fabrikat nach Wahl Bauherrin
 - Rasenflächen
 - Bepflanzung der Allgemeinbereiche nach Wahl Erstellerin
 - Zugangswege Sickersverbundsteine Format 200x200x60 mm

45 Erschliessung durch Leitungen

- 451 Erdarbeiten
- Für Werkleitungen
- 453 Elektroleitungen
- Neue Erschliessungsleitungen (EW)
- 455 Sanitärleitungen
- Neue Erschliessungsleitungen (Wasser)

49 Honorare

- 496 Spezialisten
- 496.0 Geometer
- Nach Aufwand
- 496.5 Landschaftsarchitekt
- Projekt, Submission
 - Bauleitung durch Architekt / örtliche Bauleitung

BKP 5 BAUNESENKOSTEN

51 Bewilligung, Gebühren

- 511 Bewilligung, Baugespann, Gebühren
- Sämtliche Bewilligungskosten bis zum Bezug des Bauwerkes gemäss Rechnungen der entsprechenden Ämter
 - Baugespann
- 512 Anschlussgebühren
- 512.0 Kanalisation
- Kanalisationsanschlussgebühren Gemeinde
- 512.1 Elektrizität
- Netz- und Zähleranschlussgebühren EW
- 512.4 Wasser
- Wasseranschlussgebühren Wasserwerk

52 Muster, Modelle, Kopien etc.

- 521 Muster, Materialprüfungen
- Sofern erforderlich
- 523 Fotos
- Fotos für eine Baudokumentation
- 524 Vervielfältigungen, Plankopien
- Gemäss Aufwand und Rechnungsstellung
- 526 Verkauf
- Sämtliche Verkaufskosten, Provisionen und dgl. sind inbegriffen

53 Versicherungen

- 531 Bauzeitversicherungen
- Progressive Gebäudeversicherung ab Rohbauvollendung bis Bezugsbereitschaft (kantonale Gebäudeversicherung)
- 532 Spezialversicherungen
- Bauwesen, Bauherren-Haftpflicht-Versicherung
 - Versicherungssumme min. CHF 5'000'000.00
- 533 Selbstbehalte
- Selbstbehalte bei Schadenfällen während der Bauzeit

54 Finanzierung nach Baubeginn

- 542 Baukreditzinsen, Bankspesen
- Anzahlungen und Teilzahlungen gemäss Kaufvertrag
 - Die Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt

56 Übrige Baunebenkosten

- 561 Bewachung durch Dritte
- Kontrolle der Baustelle, Öffnen und Schliessen der Baustelle
- 566 Aufrichte
- Einfache Aufrichtefeier für Handwerker

Grundlagen zum Baubeschrieb

- Baubewilligung noch pendent inkl. allen Planunterlagen / Formularen / Berechnungen / Farbkonzept etc. und den daraus ersichtlichen Auflagen und Ergänzungen
- Technische Bewilligungen
- Parzellierung mit den entsprechenden Dienstbarkeiten und Reglementen noch pendent
- Sämtliche auf den Grundstücken eingetragenen Dienstbarkeiten
- Ausführungsplanung Architekt gemäss aktuellem Stand

Materialauswahl

- Käufer können nach Absprache mit der Bauherrin / Erstellerin je nach Baufortschritt folgende Materialien und Ausführungen selber bestimmen
- Sanitärapparate (Apparate, Armaturen und Garnituren)
- Küchen (Fronten, Abdeckungen, Geräte, Ausstattungen, Einteilung)
- Anpassungen am Elektroprojekt
- Bodenbeläge (Material, Verlegeart etc.)
- Wandbeläge (Material, Ausführungsart)
- Einbauschränke, diese sind generell im Kaufpreis nicht enthalten
- Innenwände andere Oberflächen, Farben

Mehr- / Minderkosten

- Für Mehr- / Minderkosten wird ein Honorar von 15% (10% Architekt / 5% Erstellerin und Nebenkosten) auf die Nettopreise des jeweiligen Unternehmers in Rechnung gestellt (Preisdifferenz Budget / Standardausführung zu Käuferauswahl)
- Mehrkosten sind jeweils innert 30 Tagen nach Unterzeichnung durch den Käufer fällig. Bestellungen werden erst nach Unterzeichnung ausgelöst.
- Minderkosten werden mit der nächsten Mehrkostenrechnung ausgeglichen oder falls keine weiteren Mehrkosten anfallen bei der Schlusszahlung verrechnet

Vorbehalte / Bemerkungen

- Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb sind dem Ersteller erlaubt, sofern dies nicht zu Qualitätseinbussen führt. Diese können im Verlauf der weiteren Planung auf Grund von Ausführungsplanungen der Ingenieure und Spezialisten entstehen oder auf Grund von Ausführungsdetailösungen und Unternehmervarianten
- Änderungen der Ausführung, welche durch Auflagen der Behörden entstehen oder welche die Nutzung des Gebäudes nicht beeinträchtigen (wie Lage und Dimensionierung der Steigschächte, statisch bedingte Stützen, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen, Haarrisse usw.), bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung bzw. direkten oder indirekten Nachforderungen durch den Käufer
- Als Haarrisse gelten Risse kleiner / gleich 0,5 mm
- Dem Käufer wird bei der Übergabe eine vollständige Dokumentation zum Kaufobjekt übergeben (Ausführungspläne revidiert, Unternehmerliste, Empfehlungen zum Unterhalt)