

# EFH "ONDERI GASS"

8215 HALLAU



## DETAILLIERTE BAUBESCHREIBUNG

Bauherrschaft:	Baugesellschaft "Onderi Gass EFH" c/o Bürgin Eggli Partner AG In Gruben 22 8200 Schaffhausen
Verkauf:	Hirt Roost & Partner AG Immobilien Schulstrasse 6, Postfach 734 8212 Neuhausen am Rheinfall
Architekt:	Eggli de Beer GmbH Architekten ETH/SIA Kanzleistrasse 136 8004 Zürich
Bauleitung:	Bürgin Eggli Partner AG Ingenieurbüro für Hochbau In Gruben 22 8200 Schaffhausen

Diese "detaillierte Baubeschreibung" bildet einen integrierenden Bestandteil der Kaufverträge

Schaffhausen, den 01. September 2016 Eg/mst

## VORBESTIMMUNGEN

### Allgemeines

Für die Masse gelten ausschliesslich die Werkplanunterlagen der Architekten im Massstab 1:50.

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, des Kantonalen Bauinspektors, der Feuerpolizei und anderen Amtsstellen sowie nach den einschlägigen SIA-Normen.

Die Bauherrschaft wendet zum Erreichen der Luft- und Trittschallwerte die notwendige Sorgfalt an. Bei den Doppelfamilienhäusern werden die Haustrennwände doppelschalig mit dazwischenliegender Fuge ab OK Bodenplatte ausgeführt.

Die Kosten der heute vorliegenden Parzellierung laut Nachführungstabelle des Geometers gehen zu Lasten des Verkäufers. Die Kosten für die Endvermarkung der neuen Gebäude und Parzellen sowie die Schätzung der Kt. Gebäudeversicherung gehen zu Lasten des Käufers.

### ÄNDERUNGEN

Änderungen in Planung und Ausführung, ohne Beeinträchtigung der Wohn- und Bauqualität, bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten und der Spezialisten. Das Gestaltungs- und Farbkonzept wird durch die Architekten und die Behörden festgelegt.

Änderungen aufgrund besonderer Wünsche der Käuferschaft sind mit gegenseitiger schriftlicher Vereinbarung möglich. Mehr- und Minderkosten werden mit dem Kaufpreis am Antrittstag verrechnet.

Aus technischen Gründen können acht Wochen vor Bezugsbereitschaft keine Änderungen mehr vereinbart werden.

Auf reinen Standarderhöhungen wie Auswahl einer teureren Küche, von Belägen oder von teureren Badezimmerapparaten wird kein Bearbeitungszuschlag der Bauleitung erhoben, sofern diese Änderungen keine Planänderungen oder aufwändige Vertragsänderungen zur Folge haben (Liste abschliessend). Auf Änderungen wird ein Bearbeitungszuschlag erhoben (GU – Zuschlag für Plan- und Vertragsanpassungen, Bauleitungsmehraufwand, Administration Änderungswesen). Dieser Bearbeitungszuschlag für Änderungen wird zusammen mit den Minder- und Mehrkosten definiert. Vor Inangriffnahme von reinen Kundenwünschen sind die Kosten zu genehmigen.

### MÄNGEL/GARANTIEN

Kein Werk kann völlig mängelfrei erstellt werden. Sie geniessen als Käufer den Schutz des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) und der entsprechenden Normen des Schweizerischen Architekten- und Ingenieurvereins (SIA 118). Die Rügefrist für Mängel beträgt 2 Jahre nach erfolgter Abnahme, die Garantiezeit für verdeckte Mängel beträgt weitere 3 Jahre, insgesamt also 5 Jahre. Mängel werden gemeinsam mit der Bauleitung bei der Übergabe und vor Ablauf der 2 Jahresfrist aufgenommen und innert der vereinbarten Frist behoben, wobei auf die Überbauung Rücksicht genommen wird (mehrere, ähnliche Mängel werden meist zusammengefasst).

**Mängeldefinition:**

Unter Mängel fallen: nicht gebrauchstaugliche oder nur teilweise gebrauchstaugliche Bauteile oder Einbauten; unzulässige Überschreitung der Ebenheit von Belägen, wobei die jeweilige SIA-Norm die Kriterien festlegt, sowie Bauausführungen welche nicht nach dem heutigen Stand der Technik erstellt wurden und Überschreitung der zulässigen Bautoleranzen nach SIA.

Nicht als Mangel werden definiert:

- leichte, kosmetische Mängel an Bauteilen, vor allem im Aussenraum
- Haarrisse bis 1 mm bei Materialwechseln (z.B. Holz-Verputz, Stein-Verputz, Metall-Verputz), Richtungswechseln, Materialstössen sowie in Mauerwerks- und Betonkonstruktionen infolge Zwängungen.
- kosmetische Beanstandungen auf ausschliesslich handwerklich bearbeiteten Flächen wie unregelmässig aufgebracht Putz, Malerflächen, Fugen in Gips, etc.
- schwergängige Fenster und Türen kurz nach Bezug der Wohnung, Dichtungen noch nicht gesetzt.
- schwergängige Schlösser und Storen (Schmierung).

Der Baubeschrieb erfolgt nach der Gliederung des Baukostenplanes (BKP) der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB)

## **1           VORBEREITUNGSARBEITEN**

### **101/102    Bestandesaufnahmen**

Aufnahmen des bestehenden Terrainverlaufes etc.

Baugrunduntersuchungen, Baggerschlitze zur Feststellung der Beschaffenheit des Baugrundes betreffend Tragfähigkeit und Grundwasservorkommen. Zudem sind diejenigen Bestandesaufnahmen auszuführen, die notwendig sind, die vertraglichen Leistungen zu erfüllen, insbesondere Mass- und Zustandsaufnahmen an:

- Leitungen
- Verkehrsanlagen
- Nachbaranlagen

### **132        Gemeinsame Baustelleneinrichtung**

Sämtliche Vorkehrungen zur betriebsbereiten Baustelleneinrichtung wie: Installation, Abschränkungen, Zufahrten, Lagerplätze, Energieversorgung inkl. Mieten, Demontage, Transporte.

### **136        Energie, Wasser**

Kosten für Wasser, Baustrom, Brennstoffe für provisorische Bauheizungen.

## **16         ANPASSUNGEN AN BESTEHENDE VERKEHRSANLAGEN**

Anpass- und Instandstellungsarbeiten an bestehenden Strassen.

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

Baustelleneinrichtung für termin- und fachgerechte Ausführung der vertraglichen Arbeiten. Humusabtrag und Deponie auf der Baustelle zur Wiederverwendung. Baugrubenaushub auf die planmässigen Koten.

Abtransport des überschüssigen Aushubmaterials.

Auffüllung zwischen Aushubsohle und Terrainhöhe ausserhalb des Gebäudes mit Aushubmaterial in variabler Höhe nach Plan.

Massnahmen gegen Erdstrahlen:

evtl. Abschirmung gegen allfällig vorhandene Erd- und Wasserstrahlen, gemäss Gutachten G. Spengler, Schaffhausen

**21 ROHBAU 1****211 Baumeisterarbeiten**

## 211.0 Baustelleneinrichtung

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

Schutzmassnahmen wie Abschränkungen und Deponieplätze für Baumaterialien.

## 211.1 Gerüstungen

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

- Fassadengerüst mit Treppenaufgang
- Bock- und Montagegerüste
- Schutzgerüste, Geländer gegen Absturz
- Schutzfolie oder – Vlies gegen Regen und Wind

## 211.3 Baumeisteraushub

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

Auffüllen innerer Grabenvertiefungen mit geeignetem Material.

Fassen und ableiten des anfallenden Oberflächenwassers während der erforderlichen Dauer.

## 211.4 Kanalisation

Alle Arbeiten nach Vorschrift und bewilligtem Kanalisationsplan. Anschluss an die öffentliche Entwässerungsleitung. Kanalisationsleitungen aus PP-Rohren, inkl. den notwendigen Schächten (Kontrollschächte, Schlammssammler etc.)

**211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten****Foundation:**

Geotextil auf Aushubsohle, verdichtete Schüttung mit Schaumglasgranulat (als Wärmedämmung), 40 cm stark, Abdeckung mit PE-Folie, Fundamentplatten in Stahlbeton mind. 25 cm stark.

**Wände, Decken:**

Einzelne Wände (wo erforderlich für Erdbbensicherheit), Pfeiler, Decken in Stahlbeton.

**Dimensionierung:**

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

**211.6 Maurerarbeiten**

Mauerwerk und Mauerwerksstärken gemäss Werkplänen M 1 : 50.

Aussenwände 17,5 cm Backstein.

Innenwände der Wohngeschosse in Backstein, wo nötig mit Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

**Böden in Garage und Geräteraum:**

Alle Oberflächen Monobeton, Garage im Gefälle, Geräteraum horizontal.

Ausmauern und Auswerfen von Schlitzfenstern und Wanddurchbrüchen.

Ausbetonieren von Deckendurchbrüchen nach Fertigstellung der Installationen und allen Zuputzarbeiten.

**214 Montagebau in Holz**

Garage, Geräteraum und Vordächer bei Hauszugängen in Holzkonstruktion.

Garage und Geräteraum als Ständerkonstruktion auf Betonsockel montiert.

- aussen auf Ständer UV-beständige Fassadenbahn, Lattung und horizontale Verkleidung mit Rhomboidschalung auch auf Türen und Garagentor
- Wand gegen Massivbau isoliert und verkleidet mit OSB-Platten
- beim Geräteraum auch Aussenwände isoliert und verkleidet mit OSB-Platten
- Dachkonstruktion 3-Schichtplatten auf Holzbalken

Vordächer mit 3-Schichtplatten, befestigt an Fassade resp. abgestützt auf schlanken, beschichteten Stahlstützen.

**22 ROHBAU 2****221 Fenster, Aussentüren, Tore****221.2 Fenster aus Kunststoff/Alu:**

Fenster aus Kunststoff mit farbiger Aluminium-Verkleidung aussen, Isolierglas 3-fach mit Edelgasfüllung und Wärmeschutzbeschichtung.

Wärmedämmung Glas, Ug-Wert 0,6 W/m<sup>2</sup> K

Schalldämmung Rw 33 dB

Langlebige und unterhaltsarme Systemfenster mit hochwertigen Beschlägen, Schlagregensicherheit und Winddichtigkeit.

Fensterfarbe innen weiss, aussen nach Farbkonzept Architekt.

Fenster im EG abschliessbar, erhöhte Sicherheitsstufe.  
Integriertes Lüftungssystem in Flügel- und Rahmenprofilen.  
Öffnungsarten:  
Wohngeschosse Fensterflügel mit Drehkippsbeschlägen.

- 221.5 Hauseingangspartie in Holz  
Pro Haus 2 identische Eingangstüren mit seitlicher 3-fach-Festverglasung.  
Seite Garage und Seite Geräteraum.  
Türblatt entspricht allen Grundanforderungen wie Klimaklasse 3 d/e, Wärmeschutz, Schalldämmwert.  
Sicherheitsgarnitur mit 3-Punkt-Verschluss.  
Farben: innen weiss, aussen nach Farbkonzept Architekt.

- 221.6 Tore aus Metall  
Garagentor:  
Automatisch gesteuertes Deckenschwingtor (Kipptor) mit Holzverkleidung.  
Bedienung von aussen mit Schlüssel oder Handsender, von innen mit Schalter bzw. Handsender.

## **222 Spenglerarbeiten**

Ausführung der Spenglerarbeiten in Chromstahlblech oder in CrNi-Stahlblech.

## **224 Bedachung**

- 224.1 Flachdächer  
Aufbau von unten nach oben:  
Bitumenvoranstrich, Dampfbremse Bitumendichtungsbahn 1-lagig vollflächig verklebt, Wärmedämmung nach Vorgabe Energienachweis, Abdichtung mit Bitumendichtungsbahnen 2-lagig vollflächig verklebt, Vlies- oder Gummischrotmatte gemäss Angabe Bauphysiker.  
Dachflächen extensiv begrünt.

## **225 Spez. Dichtungen und Dämmungen**

- 225.1 Fugendichtungen  
Abisolieren von konstruktiv getrennten Bauteilen mit dauerelastischem Kitt.  
Ausfugen der Übergänge Boden/Wände in den Nasszellen und in allen Räumen mit Plattenbodenbelägen.  
Bei Bodenbelägen aus keramischen Platten oder Natursteinplatten dürfen die Kittfugen zu Sockel aus technischen Gründen erst ca. 2 Jahre nach Bezug erstellt werden (Setzungen). Auf Wunsch können jedoch die Fugen bei Bezug erstellt werden.  
Alle Fugen sind durch die Eigentümer regelmässig zu kontrollieren und zu unterhalten. Die Mängelhaftung gemäss SIA-Norm 118 wird entsprechend eingeschränkt.

**226 Dämmungen und Fassadenputze**

- 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung  
Wärmedämmsystem (z.B. StoTherm Classic/Vario) mit 20 cm starken Polystyrol-Hartschaumplatten, Grundputz mit Bewehrungsgewebe, Deckputz, Sockelbereich mit extrudierten Polystyrol-Platten.  
Fensterbänke aus Glasfaserbeton.

**227 Äussere Oberflächenbehandlung**

- 227.1 Äussere Malerarbeiten  
Verputze 2-malig mit pilz- und algenhemmendem Anstrich, nach Farbkonzept Architekt.

**228 Äussere Abschlüsse**

- 228.2 Lamellenstoren  
In allen Räumen, ausser bei Festverglasungen neben Hauseingangstüren, Verbundraffstoren mit Leichtmetall-Lamellen, einbrennlackiert, Endschiene und seitliche U-Führungsschienen in Alu farblos anodisiert. Elektrischer Antrieb aller Storen mit Schalter.

**23 ELEKTROANLAGEN****Erschliessungen/Messung:**

Erstellen der Erschliessungsleitungen inkl. Rohranlagen ab Grundstücksgrenze bis zu der Hauptverteilung. Haupt- und Unterverteilungen inkl. Zuleitungen.

**Lichtinstallation:**

Zweckleuchten in Garage, Geräteraum, Reduit (FL- bzw. LED-Nurglasleuchten).

In der Wohnung im Bad-, WC- und Küchenbereich LED-Deckeneinbauleuchten.

Bei gedeckten äusseren Wohnungszugängen Wand- oder Deckenaufbau-Aussenleuchten LED.

In allen Wohn- und Schlafräumen mindestens je ein Decken-Lampen-Anschluss, im Wohn-Essbereich teilweise geschaltete Steckdosen für Stehleuchten (in allen Wohnräumen eine Steckdose bei Lichtschalter und mindestens zwei 3-fach-Steckdosen).

Im Wohnbereich sind die Leitungen generell unter Putz geführt, in Garage, Geräteraum und Reduit sichtbar auf die Wände befestigt.

**Kraftinstallation:**

Gemäss Elektroplanung, in den Wohngeschossen unter Putz geführt.

Wohnungsverteil-Tableau:

Kombinierter Elektro-/Multimediaverteiler mit den notwendigen Sicherungsautomaten für Licht- und Kraft-Strom. Fehlerstromschutzschaltung für alle Licht- und Steckdosenstromkreise.

Lamellenstoren elektrisch mit Schaltstelle beim Eingang.

Raumthermostate in allen Wohnräumen. Nassräume haben keine Thermostate.

Anschluss für Wäschetrockner im Reduit EG.



**Telefon / TV Anlage / Netzwerk:**

Multimedia-Netzwerk (Home-Wiring) bestehend aus zentralem Verteilkasten, sternförmige Verkabelung mit Leerrohren in alle Wohn- und Schlafräume bis zu den Multimedia-Anschlussdosen.

Universelle Gebäudeverkabelung bzw. TV-Leitungen sind standardmässig eingezogen 1 x im Elternschlafzimmer und 1 x im Wohn-Esszimmer, weitere Verkabelungen im Rahmen der strukturierten Verkabelung nach Wunsch möglich (optional).

**Sonnerieanlage:**

Sonnerie mit 2-Klang-Gong und Drücker vor Eingangstür.

**24 HEIZUNGS-, LUEFTUNGSANLAGE**

Das Gebäude wird nach den Energievorschriften des Kanton Schaffhausen geplant und erstellt.

**242.0 Wärmezeugung**

Die Heizenergie wird vom Wärmeverbund Hallau Robert Roth geliefert. Mit dem Wärmeverbund wurde ein Wärmeliefervertrag abgeschlossen. Über die Fernleitung und Wärmeübergabestation wird für die Beheizung der Räume und die Warmwasseraufbereitung die Energie ganzjährig durch den Wärmeverbund geliefert. Über eine Systemtrennung mit Plattenwärmetauscher wird das Heizungswasser und die Warmwasseraufbereitung vom Fernleitungssystem getrennt. Eine Druckexpansionsanlage mit Vorschaltgefäss und Sicherheitsventil ist in der Zentrale eingebaut. Das Warmwasser wird über die Fernheizung ganztägig kontinuierlich in einem 300 Liter Speicher auf 60°C erwärmt. Als Option wird ein 500 Liter Warmwassererwärmer angeboten. Als Notheizung ist ein Elektroerwärmer eingebaut.

**243.0 Wärmeübergabe**

Die Wärmeübergabe erfolgt über Bodenheizkreise in den Räumen. Pro Geschoss wird ein Bodenheizverteiler eingebaut. Die Regulierung erfolgt über Raumfühler im Wohnzimmer und in den Zimmern, welche auf einen Antrieb im Verteilerkasten wirken. Die Nasszellen und der Küchenbereich vor der Wandkombination werden nicht reguliert, das heisst der Durchfluss in diesen Räumen ist aus Komfortgründen (warmer Boden) immer gewährleistet.

Raumtemperaturen: Wohnen Essen offene Küche 22°C  
Badezimmer / Duschen 22°C  
Zimmer Flur usw. 21°C

In den Nasszellen werden Leerrohre für Handtuchradiatoren eingelegt. Der Einbau erfolgt nach Bestellung der Käufer als Option.

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

Hausanschluss und Verteilanlage (Kaltwasser):

Die Kaltwasserzuleitung wird an der Erschliessungsleitung abgenommen, zur Waserbatterie im Geräteraum geführt, Druckreduzierventil und Wassermessung, Abstell- und Sicherheits-Armaturen nach behördlichen Vorschriften. Schweizer Armaturen in normal üblicher Ausführung.

**Kaltwasser:**

Kaltwasserleitungen ab Verteilbatterie zum Verteiler und zu den einzelnen Zapfstellen geführt. Ausführung entsprechend den behördlichen Vorschriften. Leitungen in rostbeständigen Edelstahlrohren, ab Verteiler in Polybuten-Kunststoffleitungen gemäss Sanitärplan.

**Warmwasser:**

Aufbereitung (Warmwassererzeugung) siehe BKP 24.  
Ausführung wie Kaltwasser.

**Ablaufleitungen:**

Ablaufrohre in Polyethylen. Endstrang-Entlüftung bis über Dach geführt. Alle Apparate-Abläufe mit Geruchverschluss.

**Lüftungsanlagen:**

Im EG wird Dusche/WC über einen Einzelventilator entlüftet. Die Schaltung erfolgt über den Lichtschalter mit Nachlauf des Ventilators über eine Zeitschaltuhr.

**Dämmungen:**

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

**Sanitärapparate:**

Standort und Anzahl der Apparate, Armaturen und Zubehöre gemäss Apparatliste sowie Sanitärplan. Auswahl gemäss Budget. Andere Ausführung nach Auswahl Kunde, Mehr- oder Minderpreis zu Budget.

Für ein Dusch-WC (optional) ist jeweils im Bad ein Leerrohr (Elektro) mit Steckdose vorgesehen. Ausrüstung als Mehrpreis.

**Waschmaschine/Tumbler:**

Leistungsfähige Waschmaschine und Tumbler als Turmanlage mit Verbindungssatz. Auswahl gemäss Budget. Andere Ausführung nach Auswahl Kunde, Mehr- oder Minderpreis zu Budget.

**258****Kücheneinrichtung**

Ausführung Möblierung gemäss Fachplaner Küche:

Fronten mit Kunstharz beschichtet, 30 Farben, umlaufende Dickkanten.

Innenseite Kunstharz weiss beschichtet.

Küchenabdeckung (Arbeitsflächen) Granit, Gruppe 2.

Sockel Kunstharz alufarbig.

Schubladen Selbsteinzug mit Türdämpfung.

Verschiedene Türgriffe stehen zur Auswahl aus Kollektion.

Apparate V-ZUG gemäss Angaben Fachplaner Küche, ausser Electrolux für Dunstabzug.

Als Dunsthaube wird ein Umluft-Modell mit Aktiv-Kohle-Filter eingesetzt.

Einteilung und Aufbau der Küchen gemäss separaten Küchenplänen.

Die Einteilung und Ausstattung entspricht dem Budget. Auswahl gemäss Budget oder andere Ausführung nach Auswahl Kunde, ergibt Mehr- oder Minderpreis zu Budget.

**27 AUSBAU 1****271 Gipserarbeiten**

Wände:

Alle Wohn- und Schlafräume mit Grundputz und Abrieb zum streichen.

Bad/WC und Dusche/WC mit Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten, resp. Abrieb zum streichen.

Decken:

Grundierung (Haftbrücke), Gipsweissputz (1-Schichtputz), zum streichen.

Decken in den Nasszellen mit Grundierung, Grundputz, Gipsweissputz, zum streichen.

Allgemeines:

Kantenschutzprofile an allen exponierten Kanten.

Auftragen von Haftbrücken wo vom Untergrund her nötig.

Armierungen bei Materialübergängen.

**272 Metallbauarbeiten**

Absturzsicherungen bei Fenster mit 2 horizontalen Vierkantprofilen resp. mit Staketengeländer, werkseitig einbrennlackiert.

Treppenhandlauf mit Rundstahlprofil einbrennlackiert oder in Chromstahl.

**272.1 Metallbaufertigteile:**

Briefkasten:

An Garage beim Hauszugang aus Leichtmetall.

Sichtseite einbrennlackiert nach Farbkonzept.

**273 Schreinerarbeiten****273.0 Türen im Wohnbereich**

Türen im Wohnbereich, sturzlos:

Türblatt mit Füllung über Türe in Holz, mittelschwer, mit Einsteckschloss und Zifferschlüssel, Standard Drückergarnitur gemäss Detailplanung, Farbe Türblatt und Füllung weiss (matt), Metallzargen gestrichen.

Andere Drückergarnituren, Farben und Oberflächen als Option.

**273.1 Einbaumöbel**

Einbauschränke:

Für die Garderobe steht ein Budget-Betrag zur Verfügung für Ausführung nach Vorschlag Architekt. Auswahl und Einteilung individuell durch Kunde beim entsprechenden Vertragsunternehmer optional.

**275 Schliessanlage**

Schliessanlage mit Sicherheits-Schliesssystem, registriert mit Sicherheitsschein.

Gleicher Schlüssel für Hauseingang, Zugänge Garage und Geräteraum, Garagetor und Briefkasten.

6 Schlüssel pro Haus.

**28 AUSBAU 2****281 Bodenbeläge**

## 281.0 Unterlagsböden Wohnräume

Über Bodenplatte:

- Dampfbremse
- Wärmedämmplatten gemäss Wärmedämmnachweis
- Trennlage mit PE-Folie
- Zementunterlagsboden 80 mm

Über Zwischendecken:

- Trittschalldämmung
- Trennlage mit PE-Folie
- Zementunterlagsboden 80 mm

Alle schwimmenden Unterlagsböden mit Randdämmstreifen.

Die planerische Aufbaustärke des Fertigbelages beträgt 10 mm.

Bei Aufbaustärken des Fertigbelages bis 20 mm kann die Stärke des Unterlagsboden um 10 mm reduziert werden.

## 281.6 Bodenbeläge mit keramischen Platten

Bad/WC, Dusche/WC mit rutschhemmendem, keramischem Plattenbelag, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt mit Sockel. Duschewanne mit Plattenbelag.

Metallabschlusschienen bei angrenzenden anderen Bodenbelägen.

Kittfugen siehe BKP 225.1.

Plattenwahl nach individueller Auswahl gemäss Budget.

## 281.7 Bodenbeläge aus Holz

Entrée, Wohn-, Esszimmer, Küche, Korridore und Schlafzimmer mit Holzfertigparkett-Belägen, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt mit Sockel (wahlweise keramische Platten).

Parkettwahl nach individueller Auswahl gemäss Budget.

**282 Wandbeläge**

## 282.4 Wandbeläge mit keramischen Platten

Bad/WC und Dusche/WC mit keramischem Plattenbelag, Flächen gemäss Detailplan auf 2.0 m Höhe, auf Grundputz geklebt.

Eckschutzschienen aus Chromstahl bei exponierten vorspringenden Kanten. Kittfugen siehe BKP 225.1.

Plattenwahl nach individueller Auswahl gemäss Budget.

Übrige Wandbeläge siehe BKP 271 Gipsarbeiten.

**285 Innere Oberflächenbehandlung**

## 285.1 Innere Malerarbeiten

Alle Decken und Wände Anstriche mit Dispersion, weiss.

- 286 Bauaustrocknung**  
Alle erforderlichen Massnahmen gemäss Vorschriften, inkl. Abschlüsse, Verkleidungen, Bauheizung, Entfeuchtung etc..
- 287 Baureinigung**  
Periodische Grobreinigung während der Bauzeit durch die ausführenden Unternehmer.  
Sauberes Reinigen des ganzen Gebäudes vor Übergabe durch ein professionelles Reinigungsinstitut.
- 29 HONORARE**
- 291 Architekt**  
Inbegriffen sind alle Leistungen für Planung und Ausführung.  
Mehraufwendungen infolge Käuferwünsche sind nicht enthalten und werden separat verrechnet.
- 292 Bauingenieur**  
Inbegriffen sind alle Leistungen für Planung und Ausführung.  
Mehraufwendungen infolge Käuferwünsche sind nicht enthalten und werden separat verrechnet.
- 293-295 Haustechnik-Ingenieure (Elektro, Heizung, Sanitär)**  
Inbegriffen sind alle Leistungen für Planung und Ausführung.  
Mehraufwendungen infolge Käuferwünsche sind nicht enthalten und werden separat verrechnet.
- 296 Spezialisten**  
Inbegriffen sind alle notwendigen Aufwendungen für Beratung, Berechnungen, Messungen, Voruntersuchungen etc. für:  
- Geometer  
- Bauphysiker

## **4 UMGEBUNG**

Ausführung nach genehmigtem Umgebungsplan.

## **40 TERRAINGESTALTUNG**

Erstellen aller Auffüll- und Planierarbeiten inkl. allen Installationen.

Grab- und Auffüllerarbeiten für Werkleitungs- und Kanalisationsgräben.

## **42 GARTENANLAGEN**

### **421 Gärtnerarbeiten**

Grünflächen:

Humusierung der Grünflächen und Rabatten.

Ansäen mit geeigneter Rasenmischung. Erster Rasenschnitt samt Nachsaat, schapieren der Rasenkanten, Ausbrechen von groben Steinen und Abführen des Abraumes.

Bepflanzung gemäss bewilligtem Umgebungs- bzw. Pflanzplan mit einheimischen Sträuchern.

Beläge:

Zufahrt und Besucherparkplatz mit Sickersteinbelägen.

Fusswege und Aussensitzplätze mit Zementsteinbelägen.

## **44 INSTALLATIONEN**

### **443 Elektroanlagen**

Angemessene Beleuchtung des Hauszuganges gemäss Fachplanung Elektro.

### **445 Sanitäranlagen**

Je 1 Aussenhahn in Garage und Geräteraum.

## **45 ERSCHLIESSUNG DURCH WERKLEITUNGEN**

### **452 Kanalisation**

Dachentwässerung und Schmutzwasser mit Anschluss an Kanalisation gemäss bewilligtem Projekt.

### **453-456 Versorgungsleitungen**

Sämtliche Werkleitungen ab Anschlusspunkt im Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz für:

- Elektrizität
- Wasser
- Swisscom
- SASAG
- Fernheizung

## **5 BAUNEKENKOSTEN**

Folgende Leistungen sind in den Kosten enthalten:

### **51 BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN**

#### **512 Anschlussgebühren an öffentliche Werkleitungen**

- Kanalisation
- Elektrizität
- Wasser
- Swisscom
- SASAG

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

#### **521 Muster und Materialprüfungen**

#### **524 Vervielfältigungen, Plankopien**

### **53 VERSICHERUNGEN**

#### **531 Bauzeitversicherung**

Während der gesamten Bauzeit bis zur Bezugsbereitschaft wird das Gebäude durch die Kantonale Gebäudeversicherung mit einer progressiven Bauversicherung versichert.

#### **532 Spezialversicherung**

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

### **57 MEHRWERTSTEUER**

Eingerechnet ist der aktuelle Satz von 8.0 %.

# BUDGETS ZUR DETAILLIERTEN BAUBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

Die Budgetpreise beinhalten die Lieferung und die Montage inkl. MWST. Auswahl bei einem Lieferanten der Verkäuferschaft. Innerhalb dieses Budgets kann der Käufer auch andere Produkte auswählen, Mehr- oder Minderpreise werden berücksichtigt.

Die einzelnen Budget-Positionen sind im Folgenden aufgeführt.

## 1.1 Budget Küche

Netto-Preise inkl. Beratung fertig montiert, gemäss Vorschlag Fachplaner Küchen

	Netto	Brutto
Alle Häuser je	CHF 18'500.--	25'000.--

## 1.2 Budget Sanitär

Brutto-Preise inkl. Beratung, gemäss Sanitär-Grossisten-Apparateliste

Alle Häuser:

EG + 1. OG	CHF 10'830.--
2. OG	CHF 6'715.--

## 1.3 Budget Waschmaschine / Tumbler

Nettopreise inkl. Verbindungssatz, fertig betriebsbereit zusammengebaut als Turm

Marke: Miele	CHF 2'900.-- Netto
--------------	--------------------

## 1.4 Budget Plattenbeläge

Nettopreise inkl. Sockelanteil, Schnitte und Nebenarbeiten (Spachtelungen und Schleifarbeiten des Unterlagsbodens), Flächen gemäss Detailplanung.

### Bodenplatten und Wandplatten

Bad/WC und Dusche/WC

Alle Häuser	CHF 120.--/m <sup>2</sup>
-------------	---------------------------

## 1.5 Budget Parkett

Nettopreise inkl. Sockelanteil, Schnitte und Nebenarbeiten (Spachtelungen und Schleifarbeiten des Unterlagbodens)

### Parkettbeläge:

Entrée, Wohnen/Essen, Küche, Korridore und Schlafzimmer (wahlweise Platten)

Alle Häuser	CHF 120.--/m <sup>2</sup>
-------------	---------------------------

## 1.6 Budget Garderobe

### Garderobe:

Entrée alle Häuser	CHF 2'000.-- Netto
--------------------	--------------------