

B a u b e s c h r i e b

**Neubau MFH
Itzikerstrasse
8627 Grüningen**

Die Projektverantwortlichen:

Bauherrschaft: Amagvi Zweite AG
Blegistr. 25
6340 Baar

Kontaktadresse: BM AG
Thomas Hilbe
Wilerstrasse 1
9200 Gossau
Telefon: 071 385 04 69
E-Mail: thomas.hilbe@bm-ag.com

Projektentwicklung und
Architektur: archisign ag
Lindenstrasse 22
8370 sirnach
Telefon: 052 366.20 63
E-mail: info@archisign.ch

Mittelverwendungskontrolle: Bruno Ruppli
BRT Treuhand + Immobilien
Tösstalstrasse 62
8488 Thurbentahl

Budget inklusive 7.7% MwSt.

Elektriker	
- alle 2.5 Zimmer Wohnungen	12'000 CHF
- alle 3.5 Zimmer Wohnungen	13'000 CHF
- alle 4.5 Zimmer Wohnungen	15'000 CHF
Sanitärapparate	
- alle 2.5 Zi. Whg. + 3.5 Zi. Whg. 402	10'000 CHF
- alle restlichen 3.5 Zi. Whg. + alle 4.5 Zi. Whg.	15'000 CHF
Küche	
- alle 2.5 Zimmer Wohnungen	20'000 CHF
- alle 3.5 Zimmer Wohnungen	25'000 CHF
- alle 4.5 Zimmer Wohnungen	30'000 CHF
Platten / Parkett	inkl. Arbeit 140.- CHF/m ²

ALLGEMEINES

- Richtlinien
- Der in diesem Baubeschrieb festgelegte Baustandard gilt als grundsätzliche Richtlinie. Die Gebäude werden schlüsselfertig erstellt.
- Bei der Bauausführung werden folgenden Punkten besondere Beachtung geschenkt:
- Konstruktiv bewährten Lösungen wird Priorität eingeräumt.
 - Es werden nur qualitativ einwandfreie Materialien verwendet.
 - Auf eine einfache, wirtschaftliche und möglichst unterhaltsame Ausführung wird geachtet.
- Gebäudetechnik
- Gebäudetechnische Installationen und Anlagen entsprechen hinsichtlich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit sowie Unterhalt den heutigen Anforderungen.
Die Unterverteilungen sind in Absprache mit der Bauherrschaft zu koordinieren/platzieren.
- Normen und Grundlagen
- Für die Ausführung der Bauarbeiten gelten die Bauqualitätsnormen der SIA sowie die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände. Es gelten jeweils die aktuell gültigen Normen und Vorschriften zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung.
- Es gelten die örtlichen Bauvorschriften: Gesundheitsamt, kant. Gebäudeversicherung, Feuerpolizei, Gewässerschutz, technische Weisungen für den privaten Schutzraum, Vorschriften Elektrizitätswerk und Wasserversorgung.
- Schallschutz
- Massgebend ist die Norm SIA 181 „Schallschutz im Hochbau“. Wo nichts anderes vermerkt sind die Mindestanforderungen einzuhalten.
- Wärmedämmungen
- Gemäss Vorschriften der Baudirektion der einzelnen Kantone. Massgebend sind aktuellen Normen SIA 180 „*Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau*“ und SIA 380/1 „*Thermische Energie im Hochbau*“.
- Tragwerkskonzept und Projektbasis
- Die Vorgaben im Dokument „Tragwerkskonzept und Projektbasis“
- Abweichungen zum Baubeschrieb
- Kleine Abweichungen vom Baubeschrieb und der Planung ohne wesentliche Änderungen der Bauqualität und Quantität sowie des Ausbaustandards bleiben vorbehalten, müssen aber vorgängig mit der Bauherrschaft abgesprochen und genehmigt werden.
- Farbkonzept
- Farbkonzept nach Vorschlag der Architekten in Absprache mit der Bauherrschaft und den Behörden.
- Eigenleistungen Käufer
- Eigenleistungen der Käufer im Rohbau (bis und mit Unterlagsboden) sind aus Garantiegründen nicht möglich.
 - Auf alle übrigen Arbeiten, welche nicht über den Generalunternehmer ausgeführt werden, kommt ein Abzug (zugunsten GU) von 25% auf die Unternehmerpreise zur Anwendung.
- Produktenamen
- Wo Produktnamen aufgeführt sind, haben diese lediglich einen beschreibenden Charakter, andere Produkte mit gleichwertigen Eigenschaften können entsprechend eingesetzt werden.

BAUBESCHRIEB

1 V O R B E R E I T U N G S A R B E I T E N

1 0BESTANDESAUFNAHMEN, BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

- 101 **Bestandesaufnahme** - Bestandesaufnahme.
Allgemeine Bestandesaufnahme
- 102 **Baugrunduntersuchung**- Gemäss Auskunft Nagelfluh

11 RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNGEN

- 111 **Rodungen** - Rodung des Grundstückes inkl. Abfuhr des Materials und Deponie.
- Eventuell ausgraben und umpflanzen von kleinen Bäumen oder Büschen.
- 112 **Abbruch** - Abbruch Mistgrube, inkl. Entsorgung.

12 SICHERUNGEN, PROVISORIEN

- 121 **Sicherung vorhandener** (falls vorhanden und nötig)
- Notwendige Massnahmen zum Schutz von Nachbargebäuden und übrigen angrenzenden Einrichtungen.
 - Bei Bedarf Rissprotokolle von bestehenden Gebäuden.
- 122 **Provisorien** - Zufahrt und Zugang zum Nachbargrundstück erstellen und wieder entfernen nach Gebrauch, während den Bauarbeiten für die Garagenzufahrt und den Gebäudezugang.

13 GEMEINSAME BAUSTELLENEINRICHTUNGEN

- 131 **Abschrankungen** - Notwendige Massnahmen zum Schutz von Nachbargebäuden Anlagen und übrigen angrenzenden Einrichtungen.
- Provisorische Absperrungen und Absperrlatten wo notwendig gegenüber Nachbargrundstücken und Strassen soweit vorgeschrieben.
- 132 **Zufahrten, Plätze** - Zufahrten, Lager- und Parkplätze für Handwerker und Lieferanten. Miete von fremdem Grund siehe BKP 563.
- 135 **Provisorische Installationen**
- Kanalisation, Elektro, Wasser mit Zapfstelle, Bautelefon, Bau-WC inkl. Anschlüsse und Betriebskosten.
- 136 **Kosten für Wasser, Energie und dgl.** - Sämtliche Verbraucherkosten für Strom und Wasser usw. bis Bauvollendung sind durch die Bauherrschaft zu bezahlen.

- 16 Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen**
- 161** - Strasse im Bereich Garageneinfahrt und Gebäudezugang anpassen; Zufahrt über Garagenzufahrt und Gebäudezugang wieder instand stellen inkl. sämtlichen Nebenarbeiten.
- 17 SPEZ. FOUNDATIONEN, BAUGRUBENSICHERUNGEN, GRUNDWASSERABDICHTUNG**
- 171 Pfähle** - Sämtliche Kosten für eine eventuelle Pfählung.
- 172 Baugrubenabschlüsse** - Je nach Aushubmaterial Böschungssicherung gemäss Angaben Ingenieur.
- 176 Wasserhaltung**
- 176.0 Offene Wasserhaltung** - Nach Angaben AWEL und Geologe. Offene Wasserhaltung falls notwendig.
- 177 Baugrundverbesserungen** - Einbringen von Geröllbeton anstelle Unterlagsbeton nach Angabe Ingenieur (je nach Beschaffenheit der Baugrubensohle).
- 18 RÄUMUNG, SONDERDEPONIE**
- 181 Altlasten** - Erschwernisse durch Altlasten sind Mehrkostenpflichtig und durch den Verkäufer des Grundstückes zu bezahlen.
- 19 HONORARE**
- 191 Architekt** - Honorare für Architekten, Bauingenieur, Haustechniker und Spezialisten.

2 G E B Ä U D E

20 BAUGRUBE

201 Baugrubenaushub

- Abdecken der Humusschicht inkl. Deponie auf Baustelle zur Wiederverwendung oder Abtransport auf Deponie des Unternehmers, inkl. Deponiegebühr.
- Aushub bis UK Magerbeton- oder Geröllbeton-Sohle inkl. Deponie auf Baustelle zur Wiederverwendung oder Abtransport auf Deponie des Unternehmers, inkl. Deponiegebühren.
- Abbau von Nagelfluh und Entfernen von Findlingen mit direktem Auflad und Abfuhr in Unternehmerdeponie inkl. Deponiegebühr.
- Einbringen der Unterlagsbeton 5 – 10 cm stark (oder Geröllbeton) unmittelbar nach Sohlenplanie.
- Schichtweise Hinterfüllung und fachgerechte Verdichtung der Baugrubenkeile mit auf der Baustelle deponiertem oder zugeführtem Material inkl. Rohplanie.
- Einbau von Geröllpackungen nach Bedarf.
- Reinigung der Zu- und Wegfahrten während den Arbeiten.
- das Entsorgen allfälliger Altlasten gehen zulasten des ehemaligen Grundeigentümers Böschungssicherung zu Lasten Besteller.
- Normale Wasserhaltung.

21 ROHBAU 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtung

- Montage, vorhalten, Instandsetzung und Demontage sämtlicher zur termingerechten Ausführung der Baumeisterarbeiten benötigten Installationen.
- Erstellen des Schnurgerüstes inkl. Abnahme durch das zuständige Vermessungsamt.

211.1 Gerüst

- Innere und äussere Schutz- und Arbeitsgerüste für Montagearbeiten und Oberflächenbehandlungen gemäss SUVA-Vorschriften.
- Fassadengerüste
- Diverse Hilfs- und Montagegerüste

211.3 Baumeisteraushub

- Vertiefungen ab Baugrubensohle, Abtransport des überschüssigen Materials auf Deponie des Unternehmers, inkl. Deponiegebühren.
- Aushub Fundationsverstärkungen, usw.
- Ausheben und wiedereinfüllen von Werkleitungs- und Kanalisations- und Sickergräben, Schächte, Kanäle usw. inkl. notwendiger Spriessung.

211.4 Kanalisation

(Schmutz- und Meteorwasser)

- Grundsätzlich Kanalisation im Trennsystem.
- Liefern und verlegen der Schmutz- und Meteorwasserleitungen in PE oder PP inkl. den notwendigen oder zweckmässigen Formstücken, Schächten (inkl. Pumpenschächten), Spülstutzen und Anschlüssen gemäss gesetzlichen Vorschriften der Gemeinde (Kanalisationsbewilligung).
- Eventuell Sickergräben mit Geröllbeton unter der Fundamentplatte gegen Stauwasser.
- Kanalanschlüsse gemäss Bewilligung

211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Den statischen Anforderungen und den Vorgaben „Tragwerkskonzept und Projektbasis“ entsprechende tragende, massive Bauteile aus Stahlbeton. Dimensionierung und Betonqualität nach Angaben des Bauingenieurs. Das statische Konzept darf nicht geändert werden. - Grundsätzlich Betonwände sichtbar bleibend, Schalungstyp 2 (keine Sichtschalung): Brett- bzw. Tafelgrösse nicht vorgeschrieben, mit Nacharbeit von Überzähnen, Gräten und porösen Stellen. - Zusatzmittel, Nachbehandlung, Aussparungen, Bohrungen, Einlagen inklusive.
	Foundation	<ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich Flachfoundation mit Verstärkungen im Bereich von konzentrierten Lasten. Garagenboden teilweise im Gefälle. Fundamentplatte wasserdicht, ca. 25 cm stark in Monobeton, ohne Vorsprung mit flächenbündiger Arbeitsfuge. - Unterlagsbeton 5-10cm stark PC 150 kg/m³ - Einbetonieren eines Erdungskreises um die gesamte Fundamentplatte für den Anschluss der Leitungen für Erdung und Potentialausgleich.
	Aussenwände unter Terrain	<ul style="list-style-type: none"> - Aussenwände unter Terrain werden mit wasserdichtem Stahlbeton ca. 25 cm stark erstellt. - Spezielle Abdichtungen von Arbeitsfugen, Bindlöchern, usw. mit Fugenbändern und/oder Injektionsschläuchen aus BKP 225.3.
	Decken	<ul style="list-style-type: none"> - Stahlbetondecken min. 20 cm stark, Dimensionierung nach Angabe Bauingenieur.
	Balkone / Stützen	<ul style="list-style-type: none"> - Stahlbeton im Gefälle mit Kragplattenanschlüssen, Wassernase, usw. Stahlstützen feuerverzinkt mit Fuss- und Kopfplatten nach Angaben Ingenieur inkl. liefern und versetzen. - Stützen- und Verandafundamente nach Angaben Bauingenieur.
211.6	Maurerarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Mauerwerk gemäss Norm SIA 118/226. - Im Untergeschoss: Sichtbar bleibendes („Industriesicht“) vollfugig gemauertes tragendes Kalksandsteinmauerwerk 12 - 15 cm, Teilsteine geschnitten. Teilweise Betonwände (Statik) gemäss Angaben Ingenieur. - Dachpappenzwischenlage gegen aufsteigende Feuchtigkeit.
	Aussenwände über Terrain	<ul style="list-style-type: none"> - Backsteinmauerwerk tragend 15 cm, innen zum Verputzen, aussen zur Aufnahme der Fassadenkonstruktion (Aussenwärmedämmung siehe <i>BKP 226.2</i>) - Gleitlager, Mauerwerksbewehrung, Trennschichten oder dgl. nach Angaben des Ingenieurs.
	Innenwände	<ul style="list-style-type: none"> - Backsteinmauerwerk 10-15 cm zum Verputzen. Vormauerungen für Haustechnikinstallationen.
	Allgemein	<ul style="list-style-type: none"> - Liefern und versetzen von diversen Fertigbauteilen: Stahlstützen, Fluchttüren, Mauerkästen, Leibungsfenster, usw. - Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen (Raumabschlüsse für Handwerkermaterial, Geländer usw.) - Einmauern vom Duschtassen und Badewannen. - Vormauerungen, Badewannenschürzen usw. nachträglich erstellen. - Periodisches Reinigen der Bauten während der Rohbauarbeiten. - Erstellen und zumauern von sämtlichen Aussparungen und Schlitzten inklusive. - Überzug und Mörtelbänder auf Kleinflächen.

212 Montagebau in Beton

212.2 Elemente in Beton

- Lichtschächte gemäss Plan.

214 Montagebau in Holz

214.1 Traggerippe

(Zimmermannskonstruktion)

- Konstruktionsholz - Lieferung und Montage Konstruktionsholz inklusive allen Verbindungen und Verankerungen. Dimensionierung der Sparren, Pfetten, Schwellen nach Angabe Ingenieur. Nicht sichtbares Holzwerk roh, gegen Feuchtigkeit und Schädlinge behandelt. Pfetten evtl. aus Brettschichtholz Normalqualität, Bleischnitte bei Sparrenköpfen.
- Täferarbeiten innen - Nordische Fichte/Tanne, ca.13 mm stark, weiss lasiert, Klasse II B, auf Schiftung unter Sparren montiert, mit Fase.
- Vordachschalung aussen - mit Täfer, allseitig grundiert und 2x lasiert. Traufbretter bei Rinnen konisch und Stirnbretter an den übrigen Seiten, gegen Feuchtigkeit und Schädlinge behandelt, dito Vordachschalung. Insektengitter in Aluminium.
- Dampfbremse - Dampfbremse, unter Sparren luftdicht montiert, alle Anschlüsse und Stösse sauber abgedichtet. Inklusive allen Anschlüssen an Fremdmaterial.
- Wärmedämmung - Dämmung zwischen den Sparren gemäss Bauphysiker und Energienachweis,
- Unterdach - Unterdachbahn, mit Anschlüssen an alle Dachdurchdringungen, Dachfenster usw. inklusive allen Ausschnitten und Abweisblechen.
- Konterlattung imprägniert 45/50 mm, Verstärkungsbretter im Ortbereich wenn erforderlich.

22 ROHBAU 2

221 Fenster, Türen, Tore

221.1 Fenster Kunststoff

- Fenster- und Balkontüreneinteilung nach Angaben Architekt. Öffnungsarten gemäss Fassadenpläne.
 - Kunststoff-Fenstertüren mit Dreifachisolierverglasung, U-Wert Glas min. 0.8W/(m²K) gemäss Bauphysiker in allen Wohnräumen. Wärmedämmte Rahmenverbreiterungen.
 - Anschlüsse innen mit Kittfugen (Luftdichtigkeit) und Schwedenschnitten fertig eingesetzt und abgedichtet.
 - Bewertetes Schalldämmmass R'_w = min. 35 dB oder gemäss Bauphysiker für fertig eingesetztes Fensterelement.
 - Schwellenhöhe Balkontüren max. 25mm (Behindertengerecht)
- Abdichtung - Alle Fälze mit umlaufender Gummilippendichtung. Schlagregendicht.
- Öffnungsarten - Gemäss Fassadenpläne
- Farbe - Innen weiss, aussen weiss

221.6 Aussentüren, Tore aus Metall

- Wohnungseingangstüre - Ausführung in Aluminium, pulverbeschichtet und einbrennlackiert, wärmegeklämt nach Energienachweis mit umlaufender Gummidichtung.
- Beschläge: Stosgriff aussen, Drücker innen.
 - Dreipunkt-Sicherheitsschloss und Zylinderschloss (Kaba Star)
- Türen Nebenräume - Keller und Hauswarsraumtüren in Aluminium/Kunststoff einbrennlackiert, wärmegeklämt mit umlaufenden Gummidichtungen und Zylinderschloss, Drücker garnitur Standard Lieferant.
- Garagentor - Kipptor mit elektrischem Antrieb (Funksteuerung und Schlüsselschalter), mit Servicetüre, Torfüllung in Lochblech.
- Liefern von Handsendern (ein Stück pro Parkplatz im 2.ug)

221.9 Metallbaufertigteile

- Leichtmetallfensterbänke siehe BKP 226.2.

222 Spenglerarbeiten

- Ausführung der gesamten Spenglerarbeiten in Uginox 0.55 mm stark oder gleichwertiges Material. Dilatationen nach Erfordernis. Liefern und montieren von Rinnen, Fallrohren, Anschluss- und Einlaufblechen, Winkelblechen, Kehl- und Trennblechen, Bleilappenstreifen, Einfassungen bei Lüftungs- und Kamindurchstössen, Ummantelungen, usw.
- Dachrinnen mit 33 cm Abwicklung. Ablaufrohre d = 100 mm inkl. Schiebstück. Befestigung mit Rohrschellen an Fassade. Anschluss an Kanalisation.
- Sockelrohre in PE grau als Terrainübergangsstücke.
- Dunst- und Lüftungsrohreinfassungen über Dach.

223 Blitzschutz

- Ausführung entsprechend den behördlichen SEV-Auflagen. (Mehrpreis)

224 Bedachungsarbeiten

224.0 Deckungen (Steildächer)

- Eindeckung der Steildächer mit Tondachziegel (gemäss Farbkonzept) inkl. allen An- und Abschlüssen, Durchdringungen.
- Liefern und verlegen von Ziegeln inklusive allen Spezialziegeln (Firstanfangs- und Endziegel) usw.
- Ziegellattung imprägniert, auf Konterlattung Zimmermann befestigt.
- Ortbrett für Ziegel eingeschnitten. Abschlussziegel mit Klammern befestigt.

224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge

- Garagendecke - Betondecke im Gefälle, Poymerbitumendichtungsbahn mit dem Untergrund verschweisst, Schutzvlies; bei Bedarf zusätzliche Wärmedämmplatten
- Abdichtung bei Hausanschlüssen im Sockelbereich und Durchdringungen hochführen.

224.2 Glaseinbauten in Steildächern

- Dachflächenfenster im 1./2.Dachgeschoss inkl. integriertem Sonnenschutz

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

- Erstellen aller notwendigen inneren und äusseren transparenten oder eingefärbten Kittfugen. Elastische Fugendichtungen bei allen Dilatationen im Wohnbereich und bei allen Bauteiltrennungen.
- Elastische Silikon-Fugendichtungen in Plattenbelägen bei allen Bauteiltrennungen (Nasszellen und Küchen).

225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen

- Aussen aufgeklebte Fugenbänder bei Betonarbeitsfugen und Abdichtungen von Bindlöchern im Untergeschoss vorsehen.

225.4 Brandschutzbekleidungen und dgl.

- nach Vorschrift der Feuerschutzpolizei und Brandschutzkonzept.

226 Fassadenputze

226.1 äussere Verputzarbeiten

- Aussenwärmedämmung gemäss Energievorschriften
- mineralischer Abrieb, Körnung 2 - 3 mm. 3-schichtiger, eingefärbter Fassadenputz, ausgeführt nach den Richtlinien des Lieferanten mit Systemgarantie.

Fassade

- Die Fassadengestaltung wird durch den Architekten in Zusammenarbeit mit den Baubehörden festgelegt (bewilligtes Farbkonzept).
- Alle An- und Abschlüsse, vorgefertigten Elemente, Kantenverstärkungen, Montageeinlagen, usw. und sonstige Nebenarbeiten inklusive.
- Dilatationsfugen wo erforderlich, mit dauerelastischem Kitt ausgefügt.
- Liefern und versetzen der Metallfensterbänke eloxiert inkl. diverser Befestigungsverstärkung
- Überall wo gestrichen wird, besteht die Möglichkeit von Streiflicht. Dies muss so akzeptiert werden

227 Äussere Oberflächenbehandlung

227.1 Äussere Malerarbeiten

- sämtliche Deckenuntersichten erhalten einen 3-fachen Anstrich (Grundierung, 2-maliger Deckanstrich)
- Sichtbare Holzteile gemäss untenstehendem Grundsatz behandelt. Siehe auch BKP 214.
 - Direkt bewitterte Holzteile 2x auf Imprägnierung lasiert.
 - Nicht direkt bewitterte Holzteile 1x auf Imprägnierung lasiert.
- Metallbauteile soweit nicht feuerverzinkt, rostschutzgrundiert und mit Kunstharzfarbe (Primer und zwei Anstriche) in NCS-Farbtönen gestrichen oder thermolackiert (gemäss bewilligtem Farbkonzept Architekt).
- Ausbesserungsarbeiten an thermolackierten Bauteilen wenn erforderlich.

228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	
228.2	Lamellenstoren	<ul style="list-style-type: none"> - Verbund-Rafflamellenstoren Leichtmetall-Lamellen beidseitig gebördelt, einbrennlackiert (VSR Standardfarben), ca. 90 mm breit, mit Dichtungslippen, Geräuschdämpfungseinlage, End- und Führungsschiene in Leichtmetall farblos eloxiert alles elektrisch betrieben. Farben gemäss bewilligtem Farbkonzept.
228.3	Sonnenstoren	<ul style="list-style-type: none"> - Stoffknickarmmarkise mit Leichtmetallarm, Bedienung von Hand mit Einhängerkurbel aus Metall. Aufhängung für Kurbelstange. Stoff- und Farbwahl nach Standard Unternehmerkollektion (mit Volant) und bewilligtem Farbkonzept.
23	ELEKTROANLAGEN	BUDGET gemäss Seite 2 Baubeschrieb
231	Apparate Starkstrom	<ul style="list-style-type: none"> - Gebäudezuleitung bis zur Hauptverteilung erfolgt durch die Gemeindewerke. - Haupttableau mit Sicherungen und Zähler im Garagengeschoss, entsprechend den behördlichen Vorschriften ausgeführt. - Wohnungssicherungen in einem auf Putz oder unter Putz montierten Sicherheitskasten mit Sicherungsautomaten in den Wohnungen platziert (Entscheid Ersteller) - FI-Schutz für den Aussenbereich, sowie die Nasszellen. - separate Zähler für die Wohnungen und allgemeine Räume.
232	Starkstrom- installationen	<ul style="list-style-type: none"> - Die Vorschriften und Empfehlungen SEV und des örtlichen Elektrizitätswerkes sind einzuhalten. Die Erschliessung für Starkstrom und für die Telefon- und Gemeinschaftsantennenanlage erfolgt nach Angabe der Werke. - Anschluss der gesamten Elektroinstallationen sowie der Heiz- und Wasserleitungen an Erdung und Potentialausgleich in Fundamentplatte. Einbetonieren Erdungskreis siehe BKP 211.5. - Keine Leitungen in den Wohnungstrennwänden (Vermeidung von Schallproblemen).
	Hauptverteilung, Messung	<ul style="list-style-type: none"> - Aussenzählerkasten mit Zähler nach Vorschrift
	Sicherungs- tableau	<ul style="list-style-type: none"> - Zuleitungen zu Sicherungstableau im Technikraum. - Sicherungstableau im Untergeschoss, bestückt mit Sicherungsautomaten und den notwendigen Fehlstromschutzschaltern mit Reserveplatz für ev. Notelement.
	Leitungs- Installationen	<ul style="list-style-type: none"> - UG Decken = eingelegt, teilweise Aufputz-Montage - UG Wände = Aufputz-Montage - Wohngeschosse = alles Unterputz- Montage - Schalterhöhe = ca. 110 cm ab fertig Boden - Einzelsteckdosen = ca. 25 cm ab fertig Boden - Verteilleitungen, Schalter und Steckdosen im Untergeschoss auf Putz (AP) sichtbar, alle anderen Leitungen und Anschlüsse unter Putz (UP) nicht sichtbar.

- Lichtinstallationen - Für zweckmässige Beleuchtung in den allgemeinen Räumen, sowie bei Aussenzugängen gemäss Raumbüchern. Lichtinstallationen generell mit Fi-Schutz ausgestattet
- 233 Leuchten und Lampen** - gemäss Elektro Budget
- 235 Telefonanlage** - gemäss Elektro Budget
- 236 Schwachstromanlagen Sonnerie** - Sonnerie bei den Wohnungstüren
- 238 Bauprovisorien** - Erstellen eines Bauprovisoriums inkl. Vorhalten während der gesamten Bauzeit.
Steckdosen für Handwerker und provisorische Beleuchtung Untergeschoss.

24 HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN

Technische Grundlagen

- 242 Wärmeerzeugung** - Luft Wasser Wärmepumpe nach Vorschrift. Leistung dimensioniert nach Wärmebedarfsrechnung.
- Raumtemperaturen - Wohnen, Essen, Küche : 20 °C bis
Küche, WC, Korridor : 20 °C bis
Schlafen : 18° C bis
Bad / Dusche : 22 °C bis
Untergeschoss : unbeheizt
- Die Raumtemperaturen müssen bei einer gleichzeitigen Beheizung aller Räume garantiert werden.
- 243 Wärmeverteilung**
- 243.1 Heizgruppe Bodenheizung**
 - Die Raumheizung erfolgt mittels einer Niedertemperatur Bodenheizung. Verlegung der Fussbodenheizungsrohre (Metallverbundrohre).
- Regulierung - Die Heizanlage wird über einen Aussenfühler gesteuert (Vorlauftemperatur-Regulierung).
- Leitungen - Rohrleitungsnetz ab Unterverteilung bis Verteilerkasten aus geschweissten Siede- und Gewinderohren oder Presssystem aus Chromstahlrohren, Leitungen ab Verteilerkasten in sauerstoff-diffusionsdichten Metallverbundrohren.
- Pro Raum mind. ein separater Heizkreis.
- Berechnungsgrundlagen - Die Berechnungen sind auf der Basis der aktuellen Normen SIA 180 „Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau“, SIA 380/1 „Thermische Energie im Hochbau“ und SIA 384/2 erstellt.
- Die energetischen Nachweise und Bezugsabnahmen der Fachbereiche Wärmedämmung und Heizung ist Sache des Heizungsunternehmers.
- 244 Lüftungsanlagen**
- Küche - Dampfzug mit Umlufthaube
Keine separate Abluft für Backöfen. Ablufthauben Küche in BKP 258.
- Bäder Reduit - Innenliegende Räume ohne Fenster mit Ventilator

	Tiefgarage	- mechanische Abluftanlage nach Vorschrift.
248	Dämmungen HLKS	<ul style="list-style-type: none"> - Sämtliche Verteilleitungen und Armaturen werden gemäss gesetzlichen Vorschriften gedämmt. Heizleitungen mit FCKW- freien PIR- Sichtbare Leitungen zusätzlich mit einer PVC-Ummantelung versehen. - Bodendämmungen gemäss gesetzlichen Vorschriften, inkl. Randstellstreifen. Siehe BKP 281.0.
25	SANITÄRANLAGEN	BUDGET gemäss Seite 2 Baubeschrieb
251	Allg.Sanitärapparate	
	Auswahl Firma	- Richner in Ihrer Nähe
251.0	Lieferung	- Liefern aller keramischen Apparate (inkl. Armaturen und Zubehör) für Nasszellen und Waschen. Stückzahlen gemäss Standardofferte.
251.1	Montage	<ul style="list-style-type: none"> - Montage sämtlicher Apparate, Garnituren und Bauteile inkl. bohren der notwendigen Dübellöcher. Anschluss an die Ver- und Entsorgungsnetze. Inbetriebsetzung und Einregulierung mit Grobreinigung der Apparate vor Übergabe der Anlage. Nachregulierung einige Wochen nach Inbetriebnahme. - Anschluss der Waschtürme, Kücheninstallationen und Geschirrspülmaschine an das Leitungsnetz.
252	spezielle Sanitärapparate	<ul style="list-style-type: none"> - zwei frostsichere Aussenhähne nach Umgebungsprojekt - ein Waschmaschinenhahn pro Wohnung - einen frostsicheren Aussenhahn pro Gartenwohnung - Ein Waschtrog im Hauswartraum mit Wandmischer
253	Ver- + Entsorgungsapparate	<ul style="list-style-type: none"> - Lieferung und Montage von geeignetem Wassererwärmer. Elektroboiler Grösse nach Angaben Installateur durch Sanitär oder Heizungsfirma. Standort Technikraum.
254	Sanitärleitungen	
	Kalt- und Warmwasserleitungen	<ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich erstellen der kompletten Wasserleitungen, gebrauchstauglich und betriebsbereit. - Zuleitung ab öffentlicher Leitung bis zur Verteilung geführt. Hauptzähler durch Werk. - pro Wohnung eine Abstellung für das gesamte Wasser. - Zählung des gesamten Wassers mit Durchlaufzähler. - Verteilleitungen an Decke des Untergeschosses zu den einzelnen Steigleitungen geführt. - Verteilleitungen in den Wohngeschossen unter Putz verlegt; dem Generalunternehmer ist es gestattet, alle Versorgungs- und Kanalisationsleitungen im Untergeschoss (Vorplätze, Korridore, Keller, Waschküchen etc.) auf Putz zu montieren. - Verteilleitungen aus Chromstahl- Presssystemrohren

Wassermessung

- Die eingelegten Leitungen müssen so verlegt werden, dass sie durch Bohrungen in den Decken nicht beschädigt werden können. (Pex- Leitungen an oberer Armierung befestigen).

Sämtliche Armaturen-; Fittings-, Dichtungs- und Befestigungsmaterialien in schalldämmender Ausführung sind inbegriffen.
- Die Befestigungstechnik für alle Leitungen ist nach den Normen des Schallschutzes SIA 181 auszuführen. Es dürfen nur Metalldübel bei allen Befestigungen verwendet werden. Die Bauleitung bestimmt das Fabrikat der Befestigungstechnik.
- Dämmungen oder Überdeckungen von Leitungsinstallationen dürfen erst nach bestandener Prüfung und Abnahme durch die zuständigen Instanzen und die Bauleitung vorgenommen werden.
- Die Leitungen werden den Leitsätzen entsprechen dimensioniert, fachgemäß montiert, auf Druck geprüft und sind im Beisein der Bauleitung vor der Montage der Armaturen gut durchzuspülen.
- Es dürfen nur vom SVGW zugelassene Materialien verwendet werden.
Für Installationen, die nicht nach den Leitsätzen (W3d Ausgabe 2000) ausgeführt werden, haftet der Unternehmer vollumfänglich.

Schmutzwasser- leitungen

- Von den Apparaten abgenommen und über Fallstränge bis UG geführt.
- Fallstränge über Dach entlüftet.
- Apparateanschlussleitungen und Entlüftungen mit PE-Rohren. (Material z.B. „Geberit“)
- Montage der Versorgungs- und Kanalisationsleitungen im Untergeschoss auf Putz (AP) oder offen.
- Die eingelegten Leitungen müssen so verlegt werden, dass sie durch Bohrungen in den Decken nicht beschädigt werden können. (Ablaufleitungen markieren)
- Vorstehende Nägel, Schrauben, etc. der Einlegerohrschellen müssen Decken- und wandbündig entfernt (abgeschnitten) und mit Rostschutzfarbe behandelt werden.
- Die Befestigungstechnik für alle Leitungen ist nach den Normen des Schallschutzes SIA 181 auszuführen. Es dürfen nur Metalldübel bei allen Befestigungen verwendet werden. Die Bauleitung bestimmt das Fabrikat der Befestigungstechnik.
- Die Leitungen werden den Abwassernormen entsprechend dimensioniert. Fachgerecht montiert, auf Druck geprüft und gespült.
- Es dürfen nur vom VSA zugelassene Materialien verwendet werden.
- Für Installationen, die nicht nach den gültigen Abwasser Normen SN 592.000 ausgeführt werden, haftet der Unternehmer vollumfänglich.

255	Dämmungen Sanitärinstallationen	
	Kaltwasserleitungen	- Dämmen der Leitungen gegen Kondenswasserbildung. Sichtbar montierte Leitungen, Dämmung komplett mit PIR- Schalen und Kunststoffschalen und PVC-Mantel. Bogen abgeglättet und Formschön bandagiert. PIR FCKW- frei.
	Warmwasserleitungen	- Dämmen der Leitungen gegen Wärmeverluste. - Ausführung wie Kaltwasserleitungen.
256	Vorwandinstallationen	- Sanitärinstallationselemente sämtlicher Vormauerungen in Bad/DU/Wc's sind in Rahmensystem ausgeführt (Geberit)
258	Kücheneinrichtungen	- BUDGET gemäss Seite 2 Baubeschrieb
	Auswahl Firma	- Hans Eisenring ag, BAUARENA Volketswil, Industriestrasse 18, 8604 Volketswil Herr Möckli 044 908 36 59
26	Transportanlagen	
261	Aufzüge	- Rollstuhlgängiger Personenlift für 8 Pers. - elektrischer Antrieb. Ein Maschinenraum ist nicht erforderlich - Anordnung nach Invaliden-Norm SNV 521'500 - Notleuchte in Kabinentableau eingebaut - Stahlblechkabine, Beleuchtung in der Kabine, Paneelen-Wandverkleidung. Türe aus Edelstahl. - Fussboden mit Belag in Kunststoff - Klarglasspiegel in der Kabine - Handlauf an der Kabinenwand. - automatische Türen, zweiteilige Teleskop-Schiebetüren für Schacht und Kabine.
27	AUSBAU 1	
271	Gipserarbeiten	
271.0	Verputzarbeiten innen	- Allgemein: Grundputz auf allen Innenwänden und Decken zur Aufnahme von Abrieb oder Keramischen Belägen, Kantenschutzprofile an allen exponierten Stellen. Einlegen von Netzen bei Materialübergängen um Risse zu vermeiden.
	Wohn- und Schlafräume	- Wände: mineralischer Fertigabrieb Körnung 1.5 mm, weiss gestrichen. - Decken: Weissputz Q3
	Nassräume	- Wände: Zementgrundputz zur Aufnahme von Keramikplatten und Abrieb 1.5mm - Decken: Weissputz Q3
	Trennfugen	- Alle Übergänge von Wand zu Decke, in den Innenecken von Wand zu Wand sowie Anschlüsse an Fremdbauteile wie Fenster usw. mit einem „Schwedenschnitt“ (sichtbare Fuge im Verputz) ausführen. - Überall wo gestrichen wird, besteht die Möglichkeit von Streiflicht. Dies muss so akzeptiert werden
	Vorhangschienen	- zweiläufig, Deckenbündig im Weissputz

- 271.1 Spezielle Gipsarbeiten**
- Sanitär Vormauerungen in Vollgips- oder Ständerbauweise
- 272 Metallbauarbeiten**
- 272.1 Metallbaufertigteile**
- Briefkästen
- Gemäss Standartausführung (gemäss Post-Vorschriften)
 - Anlage Aluminium mit Pulverbeschichtung inkl. Zylinderschloss
- Container
- für Kehricht und Grünabfuhr mit Zylinderschloss
- 272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten**
- Stützen feuerverzinkt bei Balkonen, als Tragkonstruktion. Balkonstützen siehe auch BKP 211.5.
- Balkongeländer
- Balkon-, Treppenhaus und Fenstergeländer in Stahl feuerverzinkt Duplex.
- 273 Schreinerarbeiten**
- 273.0 Innentüren in Holz**
- Zimmertüren
- Stahlzargen Standard zum Streichen
Türblatt aus Röhrenspanplatten stumpf einschlagend mit umlaufender Gummidichtung.
Oberflächen weiss, kunstharzbeschichtet gemäss Kollektion.
Beschläge: Drückergarnitur gemäss Kollektion.
- 273.3 Allg. Schreinerarbeiten**
- Wandschränke, Gestelle
- gemäss Raumblätter
 - Garderobeelement, bestehend aus Garderobe, ausgebildet mit Stange und Hutablage und Schrank mit Türe und Tablaren.
 - Ausführung in Kunstharz beschichtet nach Unternehmer Standardkollektion.
- Fenstersimse
- Fenstersimse in MDF zum Streichen
- 275 Schliessanlage**
- Sicherheitszylinder Schliessanlage „Kaba Star“ oder gleichwertig (Wohnungseingang, Briefkasten, Keller, Abfallcontainer und Garage)
 - 5 Schlüssel pro Wohnungseinheit
- 28 AUSBAU 2**
- 281 Bodenbeläge**
- 281.0 Unterlagsböden**
- Ausführung generell schwellenlos und mit Trittschalldämmung schwimmend in allen Wohnungen, nach den Richtlinien der Norm SIA 251 „Unterlagsböden“ zu erstellen.
 - Liefern und einbringen von Unterlagsboden Fliessestrich 50-55 mm inkl. allen Nebenarbeiten (Fussbodenheizung) bereit zur Aufnahme der fertigen Bodenbeläge.
 - Die maximalen Feldgrössen sind einzuhalten. Sichtbare Schnitte (keine „Kellen-schnitte“) mit Dilatationen.
 - Trittschalldämmung, Randstellstreifen und Einlagen bei Türzargen und Schwellen. Polyäthylenfolie als Trennlage.
Im Erdgeschoss zusätzliche Wärmedämmung gemäss Energienachweis.

- 281.5 Bodenbeläge Kunststein**
- Plattenbeläge in den Nasszellen, Küche, Wohnen, Entrée inkl. Sockel, Auswahl nach Vorgaben Generalunternehmer
- 281.7 Bodenbeläge Holz**
- Bodenbeläge aus Holz in allen Zimmern inkl. Sockel, Auswahl nach Vorgaben Generalunternehmer
- 282 Wandbeläge Wandbekleidungen**
- 282.3 Wandbekleidungen Keramik**
- Wandbeläge in Bad/Wc nach Absprache mit GU und Bauherr
Auswahl nach Vorgaben Generalunternehmer
- 285 Innere Oberflächenbehandlungen**
- 285.1 Innere Malerarbeiten**
- Grundsätzlich werden nur giftarme und umweltfreundliche Materialien verwendet.
Farbtöne nach Farbkonzept in Absprache mit der Bauherrschaft, des Architekten und den Behörden.
- Anstriche auf mineralischen Untergrund
- Wände und Decken mit 2-maligem Anstrich (mineralisch) deckend gestrichen in folgenden Räumen:
Wohngeschosse
- Anstriche auf Holz
- Dachschalung und sichtbares Konstruktionsholz siehe BKP 214.1.
- Anstriche auf Metall
- Stahlzargen mit Sturz grundiert und allseitig deckend gestrichen, inklusive den nötigen Vorarbeiten. Kunstharzanstrich.
 - Deckel Verteilerkasten Elektro, Heizung, Sanitär usw. weiss gestrichen.
- 286 Bauaustrocknung**
- Massnahmen soweit erforderlich.
 - Winterbaumassnahmen sind mehrkostenpflichtig
- 287 Baureinigung**
- Gesamtreinigung der Liegenschaft (alle Räume) vor Bauübergabe. Periodische Grobreinigungen während der Bauzeit. Bereit zur Übergabe an Käuferschaft.
 - Kanalisationsleitungen und Schächte mittels Hochdruckverfahren spülen, reinigen gemäss den behördlichen Vorgaben.
- 29 HONORARE**
- Honorare für die Leistungen gemäss Norm SIA 102 „*Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten*“. Diese beinhalten die Leistungen für einen umfassenden Planungsablauf der Phasen 4 Ausschreibung und 5 Realisierung.

4 U M G E B U N G

40 TERRAINGESTALTUNG

- 401 **Erdbewegungen** - Erstellen der Rohplanie mit Aushubmaterial ab Deponie oder zugeführt.

41 ROH- UND AUSBAUARBEITEN

42 GARTENANLAGEN **gemäss Plan**

(Ohne Mobiliar, Autos, Granitmauern, Sitzbänke usw)

- 421 **Gärtnerarbeiten**
- Gemäss Umgebungsplan und behördlichen Vorschriften. Die Umgebungsgestaltung wird durch den Architekten und dem Bauherrn festgelegt.
 - Liefern und erstellen der Baustelleneinrichtung inkl. zuführen aller erforderlichen Maschinen und Geräte, nivellieren, ausmessen und ausstecken usw.
Entfernen des Unkrautes insbesondere auf den Humusdepots, umdeponieren von Material usw. Anpassungen an Nachbargrundstücke.
 - Bei Setzungen im Bereich von Auffüllungen werden für das Ausebnen von Hartbelägen und oder Grünflächen keine Garantieleistungen übernommen.
 - Geröllstreifen ca. 30 cm entlang der Fassaden.
 - Geröll in allen Lichtschächten.
- Wege / Plätze - Zugangswege zu Hauseingängen, Verbindungswege, Vorplätze, usw. mit Verbundsteinen in Splitt verlegt.
- Besucherparkplätze - Liefern und verlegen von quadratischen Sickerverbundsteinen bei oberirdischem Besucherparkplatz mit dem zugehörigen Unterbau
- Rasenflächen - Gestaltung der Umgebungsflächen mit Roh- und Nachplanie, Geländeaufschüttungen.
Einbringen einer Humusschicht von ca. 25 cm
Feinplanie, ansähen von Rasen- und Wiesenflächen inkl. 1.Schnitt.
- Bepflanzung - gemäss Umgebungsplan
- Kinderspielplatz - gemäss behördlichen Vorschriften

44 INSTALLATIONEN

45 ERSCHLIESSUNG DURCH LEITUNGEN VON HAUS BIS PARZELLENGRENZE

- 451 **Erdarbeiten** - Aushub für Werk- und äussere Kanalisationsleitungen. siehe auch BKP 211.3.

452 **Kanalisationsleitungen**

- Anschluss gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt an das kommunale Netz gemäss den örtlichen Vorschriften.
Entwässerung der Hartplätze mit Abläufen und Entsorgungsleitungen wo erforderlich.

- 453 **Elektroleitungen** - Anschluss an das kommunale Netz gemäss den örtlichen Vorschriften.
Siehe BKP 231.

- 455 **Sanitärleitungen** - Anschluss an das kommunale Netz gemäss den örtlichen Vorschriften.
Siehe BKP 254.
- 457 **Telefonzuleitung** - Anschluss an das Telefonnetz gemäss den örtlichen Vorschriften.
- 49 **HONORARE**
- 491 **Architekt** - Erstellen der Baueingabe Umgebung in Absprache mit der Bauherrschaft und den Behörden bis Bewilligung.
- Sämtliche Honorare für Architekt, Gartenplaner, Ingenieur und Spezialisten.
- 5 B A U N E B E N K O S T E N**
- 51 BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN**
- 511 Bewilligungen, Baugespann
Gebühren**
- Die Bewilligungsgebühren (Gebühren der einzelnen Werke und die Arbeit wie Verlegen der Leitungen, Wasser, Elektrisch, Swisscom, Cabelcom ausserhalb des Gebäudes) für das Bauprojekt sind Bestandteil des GU-Auftrages. Fr. 200'000.- Diese werden direkt vom Bauherren bezahlt oder den GU.
- Grundlage für das Angebot des Generalunternehmers ist das bewilligte Bauprojekt, der Energienachweis und das „Tragwerkskonzept und Projektbasis“ sowie die Raumbblätter,
- Erstellen und einholen aller erforderlichen Nebeneingaben / Bewilligungen inkl. Gebühren und Nebenkosten. Es sind dies die Bewilligung für die Kanalisation, Schutzraum, Farb- und Materialkonzept, Bemusterungen, Baufreigabe, Zwischenabnahmen, usw.
- Anschlussgebühren und Verlegen der einzelnen Leitungen und Gemeindkosten, die das Budget übersteigen sind Mehrkostenpflichtig. Nach Abschluss und Einzug in das MFH wird eine Kantonale Schätzung stattfinden. Sollte diese höher sein als der Preis im Vertrag, müssen noch Anschlussgebühren an die Gemeinde nachbezahlt werden, die der Besteller bezahlen muss.
- 52 MUSTER, MODELLE, VERVIELFÄLTIGUNGEN**
- 521 Muster, Materialprüfungen**
- Alle behördlich erforderlichen und durch die Bauherrschaft im üblichen Rahmen verlangten Bemusterungen und Materialprüfungen.
- 523 Fotos**
- Sämtliche für die Bauausführung notwendigen und durch die Bauherrschaft im üblichen Rahmen verlangten Fotos.
- 524 Vervielfältigungen,
Plankopien**
- Alle behördlich erforderlichen und durch die Bauherrschaft im üblichen Rahmen verlangten Vervielfältigungen und Plankopien.
- 53 VERSICHERUNGEN**
- 531 Bauzeitversicherungen,
Kantonale Versicherung**
- wird durch den Ersteller abgeschlossen und bezahlt.

532 Spezialversicherungen

- Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung. Abschluss und Prämien zur Abdeckung der Risiken der Bauherrschaft, Risiken ausserhalb der Unternehmenshaftung.

533 Selbstbehalt für Schäden während der Bauzeit

- Tragen des Selbstbehaltes in Schadenfällen.

55 BAUHERRENLEISTUNGEN (Besteller)

Vermarchung (BKP 002)

- Die Kosten für die Grenzvermarchung. Die notwendigen Planunterlagen werden durch den GU bereitgestellt.

Grundbuchgebühren (BKP 023)

- Die Kosten für Grundbuchanpassungen.

Baukreditzinsen (BKP 542)

- Baukreditzinsen.

XXXX.....

Die erstellende Partei:

Die erwerbende Partei:

xxxx

xxxxx

.....
xxxxx

.....