

# Bau- und Leistungsbeschreibung

---

## 0 Grundstück

### 1 Vorbereitungsarbeiten

- Sämtliche nötigen Aufwendungen für anschliessende Bauarbeiten, inkl. Hausanschlüsse wie Wasser, Strom, Telefon und TV.
- Roden vorhandener Bäume, Sträucher, etc.
- Baugrubensicherung, Wasserhaltung und Sicherung best. Liegenschaften nach Vorgaben des Ingenieurs und des Geologen.
- Rissprotokolle und Aufnahmen angrenzender Liegenschaften sowie private und öffentliche Wege und Strassen (nach Absprache mit Ingenieur).
- Rückbau bestehender Garagen.

- Erstellen aller notwendigen Unterkünfte für Mannschaft und Material.
- Provisorischer Bauanschluss für Wasser, Elektrisch und WC-Anlage, etc.
- Erstellen von Abschränkungen resp. Absperrungen, soweit erforderlich, inkl. Signalisation nach Vorschrift der Baupolizei und der Behörden.
- Schuttmulden für anfallenden Bauabfall.

#### 211.1 Gerüstungen

- Erstellen des Fassadengerüsts inkl. Transporte und Mieten gemäss Vorschrift der Baupolizei und der SUVA, resp. der Behörden.
- Stellen der erforderlichen Schutzgeländer für die Maurer- und Verputzarbeiten.

#### 211.3 Baumeisteraushub

- Aushub für Streifenfundamente und örtliche Vertiefungen, Kanalisation, Werkleitungen etc., inkl. Nebenarbeiten.

#### 211.4 Kanalisation

- Nach örtlichen Vorschriften und Bewilligung.
- Spülen sämtlicher Kanalisations- und Meteorleitungen nach Abschluss der Bauarbeiten.

#### 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

- Betonstärken, -Qualität und Armierung nach Dimensionierung Ingenieur und den Anforderungen der SN EN 206-1:2002.
- WD Stahlbeton im gesamten Untergeschoss im Erdreich, teils Innenwände in Stahlbeton.

## 2 Gebäude

### 201 Aushub und Sicherungen

- Baugrubenaushub nach den Vorgaben des Ingenieurs und des Geologen.
- Die Bodenverhältnisse sind dem Geologischen Gutachten zu entnehmen.

### 21 Rohbau 1

#### 211 Baumeisterarbeiten

##### 211.0 Baustelleninstallation

- Zur Verfügung stellen sämtlicher Maschinen und Geräte zur Ausführung der Baumeisterarbeiten inkl. Zu- und Abtransport von Material.

- Sichtbare Betonteile mit Schalungstyp 2.
- Bodenplatte mit Hartbeton in der Tiefgarage.
- Betontreppen in Ort- oder Elementbeton.
- Stahl- oder Betonstützen innen (EG – Attika), gestrichen nach Angaben Ingenieur / Architekt.
- Stützen Tiefgarage nach Angaben Ingenieur.
- Treppenhaus UG gelbe Wanne mit Frischbetonfolie Folie (DK1).
- Tiefgarage und Keller weisse Wanne (DK2).
- Fenster in Holz - Metall, Isolierverglasung nach Energienachweis (U-Wert Glas  $\leq 0.60 \text{ W/m}^2\text{K}$ ), Schalldämmung nach den behördlichen Auflagen, Fenstergriffe nach Materialkonzept Architekt. Holz gestrichen Farbe RAL 7016.
- Pro Wohnung eine Hebeschiebetüren im Wohnen, Schallschutzmontage.
- Abschliessbare Griffe und Pilzkopfbeschläge in Wohnungen mit ebenerdigem Zugang (RC 2N).
- Fenstertüren mit Zuziehgriff aussen.
- Gläser nach SIGAB Norm 002.

## 211.6 Maurerarbeiten

### Allgemein:

- Alle Konstruktionsdetails (Wände, Decken, Anschlüsse etc.) werden so ausgeführt, dass die erforderlichen Schalldämmwerte mit den erhöhten Anforderungen nach SIA 181 (exkl. Begehbare Duschen) erreicht werden.
- Mauerwerksstärken nach Angaben Ing. / Bauphysiker.
- Wandlager nach Angaben Bauphysiker.
- Wände im Untergeschoss Kalksandstein gestrichen.
- Liftschächte in Betonelementen oder Ortbeton.
- Lichtschächte als Betonelemente oder in Ortbeton.
- Kelleraussenwände (8 cm XPS) vollflächig gedämmt.

## 214 Montagebau in Holz

### 214.1 Zimmerarbeiten (Dachstuhl)

- Sparrenlage gemäss den Angaben des Holzingenieurs
- Satteldachkonstruktion mit sämtlichen Tragbalken (Schwellen und Pfetten) sowie den nötigen Pfosten und Streben. Dachaufbau von innen: Innenverkleidung mit Gipsplatten, Installationslattung, Dampfbremse, Sparrenlage mit zwischenliegender Wärmedämmung, wasserdichtes Unterdach, Konterlattung.

## 22 Rohbau 2

### 221 Fenster, Aussentüren, Tore

#### 221.1 Fenster in Holz-Metall

### 221.6 Garagentor

- Tiefgaragentor als Kipptor für Autos, Füllung nach Konzept Architekt.
- Torautomat mit einem Handsender pro Autoeinstellplatz und Schlüsselschalter.

### 221.7 Hauseingangstüre

- Hauseingangstüre in isolierten Stahl- oder Aluminiumprofilen, Isolierverglasung, Oberfläche einbrennlackiert, Farbe gemäss Farbkonzept Architekt.
- U-Wert Glas gemäss Energienachweis.
- Einsteckschloss mit elektr. Türöffner und Zylinderausschnitt, Notausgangsfunktion SN 179 Panikschloss, TS.
- Gläser nach SIGAB 002.

### 222 Spenglerarbeiten

- Ausführung der gesamten Spenglerarbeiten nach Konzept Architekt

### 224 Bedachungsarbeiten

#### 224.0 Deckungen geneigte Dächer

- Eindeckung mit Ziegel

#### 224.1 Plastische u. elastische Abdichtungen

#### **Tiefgarage**

- Bituminöse Abdichtung 1-lagig mit Durchwurzelungsschutz und Gummischrotmatte, Aufbordungen bis über Terrain, Abbordungen über Arbeitsfugen Wand-Decke.

#### **Balkone**

- Standardausführung; Abdichtung 1-lagig

- Nutzschrift in Keramikplatten

### **Terrassendächer**

- Dampfsperre EVA, vollflächig aufgeklebt, mit Voranstrich.
- Wärmedämmung gemäss Energienachweis / Bewilligung.
- Abdichtung mit 2-lagiger bituminöser Dachhaut mit Aufbordung an Wand / Brüstung oder / und Anschluss an allen Anschlussblechen. An- und Abschlüsse in Flüssigkunststoff.
- Nutzschrift in Keramikplatten
- Liefern und Versetzen Dachwasserabläufe mit Rostabdeckung, inkl. An- und Abschlüssen.

## 225 Spezielle Dämmungen und Dichtungen

### 225.2 Spezielle Dämmungen

- Hohlraumbedämpfung von Installations-schächten

### 225.4 Brandschutzbekleidungen

- Alle notwendigen Massnahmen zur Einhaltung der Brandschutzvorschriften.

## 226 Fassadenputz

### 226.2 WDVS

- Aussenwärmedämmung verputzt mit Systemgarantie, Dämmstärke nach Energienachweis, Ausführung gemäss Konzept Architekt.
- Fensterbänke und Einfassungen in Beton.

## 227 Äussere Oberflächenbehandlungen

### 227.1 Äussere Malerarbeiten

- Gem. Raumtabelle und Ausbaubeschrieb.

## 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

### 228.2 Lamellenstoren

- Alle Räume mit Verbundraffstoren (90mm) beidseitig gebördelt mit Lippendichtung bei sämtlichen Fenstern in den Wohnungen, einbrennlackiert nach Standardfarbkollektion und Farbkonzept

Architekt, Schallschutzmontage.

- Führungsschienen in Alu, einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt
- Bedienung mit Elektroantrieb

### 228.3 Sonnenstoren

- Je Wohnung:  
Gelenkarmmarkisen gemäss Pläne aus stranggepresstem Aluminium, pulverbeschichtet, Markisentuch aus Acrylstoff aus Standardkollektion des Herstellers, alle Storen elektrisch betrieben. Die Farben der Storen sind einheitlich und werden nach Farbkonzept bestimmt.

## **23 Elektroanlagen**

Massgebend ist das Elektro- und Beleuchtungskonzept vom Fachplaner. Gebäudeautomation mit KNX Steuerung.

### 231 Leuchtenlieferung

- Lieferung und Montage nach Konzept Fachplaner. Leuchtmittel LED.

### 232 E-Mobilität

- Grundausbau mit Flachband und zentralem Lastmanagement.

### 232 PV Anlage

- Nach behördlichen Vorschriften

## **24 Heizungs- und Lüftungsanlage**

Massgebend ist das Heizung-Konzept des Fachplaner.

### 240 Heizungsanlagen

### 242 Wärmeerzeugung

- Wärmeerzeugung mittels Fernwärme.

### 243 Wärmeverteilung

- Wärmeverteilung mit Bodenheizung in allen Wohngeschossen.
- Dämmung Böden gemäss Energienachweis, inkl. Trittschalldämmung.
- Individuelle Raumregulierung über Raumthermostaten gem. Energiegesetz.

### 244 Lüftungsanlagen

#### 244.1 Liftschachtentlüftung

- Nach Angaben Liftbauer

244.2 Lüftungsanlage Tiefgarage  
 - Lüftung der Einstellhalle nach behördlichen Vorschriften.

244.3 Fortluft Küchen  
 - Mit Umluft durch Küchenbauer geliefert.

244.4 Lüftungsanlage Kellerräume  
 - Keller mechanisch be- und entlüftet.

**25 Sanitär**

Massgebend ist das Sanitär-Konzept.

251 Allgemeine Sanitärapparate

251.0 Allgemeine Sanitärapparate  
 - Lieferung und Montage der allgemeinen Sanitärapparate, Armaturen und Garnituren inkl. allen erforderlichen Dichtungs- und Befestigungsmaterialien gemäss detaillierter Offerte.  
 - Duschen mit Platten belegt, inkl. Abdichtung (exkl. Rinne).  
 - Appartebudget Brutto inkl. MwSt. gemäss unterer Zusammenstellung und detaillierter Bemusterung, Montageleistungen (Duschtrennwände, Armaturen etc.) sind in diesem Budget enthalten.

EG Nord	Fr.	36'405.40
EG Süd	Fr.	29'210.25
OG Nord	Fr.	36'405.40
OG Süd	Fr.	34'198.80
Dachgeschoss	Fr.	36'469.40

Lieferung und Montage von einem Unterbaumöbel je Nasszelle, Ausführung durch Schreiner. Budget je Wohnung Brutto inkl. MwSt. Fr. 5'000.00 (zusätzlich zu Appartebudget).

Lieferung und Montage von Waschmaschine und Wärmepumpentrockner im Kaufpreis enthalten.

Waschmaschine: Miele WWG 300-60 CH  
 Wäschetrockner: Miele TWH 700-80 CH

**Umgebung**

- Eine frostsichere Wasserentnahmestelle.

**Wasserentnahmestelle**

- Je Wohnung eine frostsichere Wasserentnahmestelle.

**Küche**

- Anschluss Spültisch und Geschirrspüler.

253 Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate

- Abwasserhebeanlage für die Entwässerung der Untergeschosse wo nötig

254 Leitungen

- Nach Schweizer Installationsvorschriften.
- Hauptverteilung Kalt- und Warmwasser in der Technikzentrale, Zuleitungen in die Wohnungen mit sep. Zählung pro Wohnung für Kalt- und Warmwasser mit Zentralablesung (BUS-System).
- Sämtliche Kalt- und Warmwasserinstallationen in korrosionsbeständigen Materialien wie Kunststoff, CRNI etc.
- Leitungen Schmutzwasser mit Silent-Kunststoffrohren im Wohnbereich, alle übrigen Leitungen in PE-Rohren bis zu den Kanalisationsanschlüssen.
- Dämmung der Leitungen gemäss Vorschriften.
- Vorwandinstallationssystem gemäss aktuellen Schallschutzanforderungen ausgeführt (z.B. geschweisste Rahmen oder System GIS).

258 Küchen

- **Küchenbudget** gemäss unterer Zusammenstellung und detaillierter Bemusterung. Preise brutto (Preisbasis 2024) inkl. 8.1% MwSt.

EG Nord	Fr.	50'000.00
EG Süd	Fr.	50'000.00
OG Nord	Fr.	50'000.00
OG Süd	Fr.	50'000.00
Dachgeschoss	Fr.	50'000.00

**26 Transportanlagen**

261 Aufzugsanlagen

- Ein Personenlift, rollstuhlgängig, 8 Personen, mit Halt auf allen Ebenen, Teleskopschiebetüren, Farbe Lifttüre

- aussen nach Farbkonzept Architekt,  
Lift muss erhöhte Anforderungen an  
Schallschutz nach SIA 181:2006 einhalten.
- Notfall Telefon Verbindung über  
GSM Netz.
  - Premium Ausführung.
- 27 Ausbau 1**
- 271 Gipserarbeiten
- Gemäss Ausbaubeschrieb.
  - Mehrschichtputz bestehend aus Grund-  
putz und mineralischem Deckputz.
  - Weissputz auf allen Betondecken in  
Wohnräumen.
  - Zwei Vorhangschienen unter Putz bei  
allen Wohn- und Schlafräumen ausser  
Dachgeschoss (siehe Pos. 273.1).
- 272 Metallbauarbeiten
- 272.1 Metallbaufertigteile
- Eine zentrale Briefkastenanlage je  
Hauseingang, mit Sonnerie und Video-  
gegensprechanlage.
  - Abdeckung der Lichtschächte mit Gitter-  
rosten und Einbruchschutz.
- 272.2 Allgemeine Schlosserarbeiten
- Treppenhausgeländer als Staketengelän-  
der, Ausführung nach Konzept Architekt.
  - Balkongeländer als Staketengeländer  
nach Konzept Architekt.
  - Absturzsicherungen bei teilhohen Fenster  
mit Absturzstange nach Angaben Archi-  
tekt (wo Absturzhöhe nicht eingehalten).
- 273 Schreinerarbeiten
- 273.0 Innentüren aus Holz
- Schallschutz, Brandschutz nach gültigen  
Normen und Vorschriften, Beschläge nach  
Angaben Architekt.
  - Wohnungseingangstüren mit Holzrah-  
men, Oberfläche nach Konzept Architekt,  
Schalldämmung gem. Angaben Bau-  
physiker ( $R'_{w+C} \geq 39\text{dB}$ ), Dreipunktever-  
riegelung und Sicherheitsschild, Spion.
  - Innentüren raumhoch mit Stahlzargen,  
stumpf einschlagend, Türblätter lackiert.
- 273.1 Allgemeine Schreinerarbeiten
- Lieferung und Montage von  
Garderobenmöbel Eiche furniert,  
Budget Brutto Fr. 2'500.00.
- 275 Schliessanlage
- Gleichschliessend für Haus- und  
Wohnungseingangstüren, Veloabstell-  
räume, Wohnungskeller und Briefkasten,  
z. B. Kabastar.
  - Pro Wohnung 5 Schlüssel.
- 28 Ausbau 2**
- 281 Bodenbeläge
- 281.0 Unterlagsböden
- Zementunterlagsboden ca. 8 cm stark.
  - Tiefgarage und Kellerräume mit  
Hartbeton.
- 281.5 Keramische Boden- und Wandbeläge
- Budget gem. Ausbaubeschrieb im Anhang.
  - Keramische- oder Feinsteinzeugplatten,  
Format bis 120×120 cm, inkl. Verschnitte  
bei allen An- und Abschlüssen und allen  
Nebenarbeiten, Zuschläge und allfällige  
Abschlussprofile, Kittfugen bei allen  
Anschlüssen. Abweichende Formate und /  
oder andere Verlegearten können zu  
Mehrkosten führen.
  - Sockel aus Aluminium bündig eingelassen.
  - Abdichtung gem. Verlege-Richtlinien im  
Bereich Dusche und Badewannen.
  - Keramische Platten sind nur in den Nass-  
zellen und wohnungsinternen Abstellräu-  
men vorgesehen. Mehrpreis Verlegearbeit  
bei Ausführung in restlichen Räumen  
Fr./m<sup>2</sup> 35.00
- 281.6 Bodenbeläge aus Holz
- Budget gem. Ausbaubeschrieb im Anhang
  - Parkett geklebt inkl. Verschnitt bei allen  
An-/Abschlüssen und allen Neben-arbei-  
ten und Zuschlägen. Grosse Formate  
und /oder spezielle Verlegearten können  
zu Mehrkosten führen.
  - Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen  
vorgesehen.
  - Sockel aus Aluminium bündig eingelassen.
- 285 Innere Oberflächenbehandlungen

## 285.1 Innere Malerarbeiten

- **Allgemein**  
Gemäss Ausbaubeschrieb im Anhang ( Decken nicht streifenlichtfrei)  
Wohnraumfarbe deckend gestrichen.  
Lifftüren, Zargen, Stahlstützen, nach Farbkonzept Architekt.
- **Tiefgarage / Keller**  
Wände und Decken in Dispersion deckend gestrichen oder gespritzt.  
Parkplatz-Bodenmarkierungen in Tiefgarage.

## 287 Baureinigung

- Bauendreinigung, inkl. Fenster und Installationen.
- Spülung der gesamten Kanalisation nach Bauvollendung.

## 29 Honorare

- Enthalten sind sämtliche Honorare inkl. Spezialisten und Fachplaner, die für das Erstellen des Werkes notwendig sind.
- Ausgenommen sind Honorare, die durch Änderungswünsche vom Bauherr / Käufer / Besteller ausgelöst werden.

## 4 Umgebung

- Gem. Konzept Landschaftsarchitekt.
- Anpassungen und Ergänzungen an bestehende Nachbarparzellen.
- Beleuchtung Umgebung, Einbau und Verlegen Leerrohre / Verteilschächte.

## 5 Baunebenkosten

### *Enthalten sind:*

- Alle Anschlussgebühren, Bewilligungsgebühren, Abgaben und Nebenkosten im Zusammenhang mit der Realisierung, Schutzraumersatzabgabe.
- Bauzeit-, Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung .
- Bauwasser, Baustrom, Bauheizung bis Übergabe.
- Muster, Kopien, Plankopien und Dokumentation.
- Bewachung durch Dritte, Baureklame.

## 6 Verkauf

### *Enthalten sind:*

- Verkaufskosten / Maklerhonorar
- Marketing / Inserate
- Stockwerk- und Miteigentumsbegründung / Reglement, sämtliche Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit der Überbauung
- Grundbuch- und Handänderungskosten (1/2-Anteil)

## 7 Diverses

- Der Baubeschrieb bildet integrierenden Bestandteil zum Kaufvertrag und dient als Ergänzung zu den Projekt- und Detailplänen des Architekten. Der Baubeschrieb gibt Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien und Bauteile. Der Baubeschrieb enthält Angaben, die auf den Plänen nicht ersichtlich sind.
- Die Fachplanerkonzepte (EHLKS) sind verbindlich und können grundsätzlich – ausser EL-Einlagen in Bezug auf Leuchten, Dosen sofern rechtzeitig bekannt – nicht geändert werden.
- Der Baubeschrieb hat die grössere Verbindlichkeit als die Pläne.
- Die auf den Plänen angegebenen Längen- und Flächenmasse sind Rohbaumasse.
- Allfällig in den Plänen eingezeichnete, aber im Baubeschrieb nicht aufgeführte Bauteile und Mobiliare, sind nicht im vereinbarten Kaufpreis inbegriffen.
- Der Ersteller ist berechtigt, im Rahmen der Fertigstellung des Kaufobjekts kleine Änderungen sowie unbedeutende Abweichungen gegenüber den zu Grunde liegenden Plänen und dem Baubeschrieb von sich aus vorzunehmen, sofern sich solche als notwendig erweisen und zweckmässig sind. Die Bauten dürfen jedoch dadurch hinsichtlich Qualität, fachmännischer Ausführung und Konstruktion keine Einbusse erleiden.
- Es sind keine Fremdlieferungen zugelassen.
- In Abweichung vom Baubeschrieb kann die Käuferschaft Änderungswünsche für den Ausbau solange anmelden, wie der Ablauf der Bauarbeiten nicht beein-

trächtig wird. Die Mehrkosten gehen zu Lasten der Käuferschaft, Minderkosten werden nicht verrechnet. Im Weiteren hat die Käuferschaft auch die mit den betreffenden Arbeiten zusammenhängenden Architektur- und Bauleitungshonorare zum Ansatz von 12 % und allfälligen Fachplanerhonoraren zuzüglich Spesen und gesetzliche Mehrwertsteuer sowie 4 % als Anteil an zusätzliche Anschlussgebühren auf die Mehrkosten zu übernehmen (von zusätzlichen Honorare ausgenommen sind Mehrkosten aufgrund der Küchenbemusterung). Bis zwei Wochen vor Eigentumsübertragung erstellt der mit dem Bau beauftragte Bauleiter eine definitive Abrechnung. Der daraus resultierende Saldo ist vor der Eigentumsübertragung zu bezahlen.

- Schallschutz: Es gilt grundsätzlich die Norm SIA 181:2006 / Erhöhte Anforderungen
- Alle Preisangaben in diesem Beschrieb sind inkl. 8.1% MwSt.

## 8 Ausbaubeschrieb

### ALLGEMEINE RÄUME

	Boden	Wand	Decke
<b>Tiefgarage</b>	Hartbeton	Beton Typ 2 / KN Industriesicht weiss gestrichen / gespritzt	Beton Typ 2 / Dämmung wo notwendig weiss gestrichen / gespritzt
<b>Keller / Korridor / Technik</b>	Deckend gestrichen	Beton Typ 2 / KN Industriesicht weiss gestrichen / gespritzt	Beton Typ 2 / Dämmung wo notwendig weiss gestrichen / gespritzt
<b>Treppenhaus</b>	Platten nach Konzept Architekt	Abrieb 1.5 mm weiss gestrichen	Weissputz Q3 weiss gestrichen nicht streiflichtfrei

### WOHNUNGEN

	Boden	Wand	Decke
<b>Wohnen / Essen / Zimmer / Entrée</b>	Budget Parkett fertig verlegt Fr. / m <sup>2</sup> 200.00*	Abrieb 1.0 mm oder Weissputz Q3	Weissputz Q3 weiss gestrichen nicht streichlichtfrei
<b>Nasszellen / Abstellräume</b>	Budget Platten fertig verlegt Fr. / m <sup>2</sup> 180.00**	Spritzbereich raumhoch, bei Apparaten 1.20 Meter Budget Platten fertig verlegt Fr. / m <sup>2</sup> 180.00, restliche Flächen Abrieb 1.0 mm oder Weissputz Q3	Weissputz Q3 weiss gestrichen nicht streichlichtfrei
<b>Sitzplatz / Loggia / Terrasse</b>	Feinsteinzeug nach Konzept Architekt	Putz gestrichen	Weiss gestrichen

\*Verlegearbeit Fr./m<sup>2</sup> 50.00

\*\* Verlegearbeit Fr./m<sup>2</sup> 70.00

Alle Budgetpreise Brutto inkl. MwSt.

