



Baubeschrieb

Neubau Überbauung Eglipark 4 EFH + 2 DEFH
Parzelle 691, Seengerstrasse
5704 Egliswil
Bauherrschaft Doreli + Partner AG

Bau- und Leistungsbeschreibung nach BKP
Stand 31.08.2023

Erläuterungen/ Bestimmungen

Beim Bau legen wir Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit.

Das gesamte Bauwerk wird in erstklassiger Bauweise erstellt. Folgende ausgewiesene Spezialisten werden in die Planung mit einbezogen:

- Renommiertes Architekturbüro mit ausgezeichnetem Leistungsausweis
[IGD Grüter AG, Züholzstrasse 1, 6252 Dagmersellen](#)
- Generalunternehmer mit langjähriger Erfahrung
[Doreli Generalunternehmen GmbH, Winznauerstrasse 101, 4632 Trimbach](#)
- Bauingenieur zur optimalen statischen Bemessung
[c+s ingenieure ag, Langenthalstrasse 7, 4950 Huttwil](#)
- Fachplaner in den Bereichen Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik
[Plusplan GmbH, Breitstrasse 2, 5734 Reinach](#)
- Elektroplaner im Bereich Elektroanlagen
[Sturzenegger Planungs GmbH, Industriestrasse West 24, 4613 Rickenbach](#)
- Bauphysiker
[Gartenmann Engineering AG, Cysatstrasse 23A, 6004 Luzern](#)
- Weitere Fachplaner und Spezialisten
[Landschaftsarchitektur: p2la GmbH, Neudorfstrasse 54, 8820 Wädenswil](#)
[Geologie: CSD INGENIEURE AG, Langsäggestrasse 2, 6010 Kriens](#)

Folgende Normen und Vorschriften werden berücksichtigt, respektive eingehalten:

- Entsprechende Normen des SIA der einzelnen Arbeitsgattungen
- Energiegesetz, Grundlage gemäss Norm SIA 380/1 „Thermische Energie im Hochbau“
- Schallschutz gemäss LSV und der gültigen SIA 181, Stand Baubewilligung
- Baueingabe Pläne bewilligt
- Baubewilligung vom 15.12.2023
- Erdbebensicheres Bauen gemäss Deklaration Bauingenieur

Die Arbeiten werden durch anerkannte und bewährte Handwerker ausgeführt, die später bei allfälligen Unterhalts- und Servicearbeiten zugezogen werden können.

Dieser Bau- und Leistungsbescrieb bezieht sich auf das eingangs erwähnte Projekt. Es werden nicht sämtliche für die gesamte Realisierung der Baute notwendigen Leistungen berücksichtigt. Ausgeschlossene Leistungen werden unten klar deklariert.

Grundsätzliches

Normen, Richtlinien, Merkblätter, etc.

Es werden die SIA-Normen angewendet. Weiterführende Empfehlungen, Normen, Merkblätter von Herstellern, Lieferanten, Branchen- und Fachverbänden, etc. sind nicht verbindlich und kommen nicht zur Anwendung, sofern diese nicht ausdrücklich von Behörden vorgeschrieben werden. Als Beispiel: BFU-Empfehlungen in Bezug auf Absturzsicherungen, SIGAB-Richtlinien in Bezug auf die Glasqualität, etc.

Material- und Farbkonzept

Das äussere Gestaltungs- und Farbkonzept wird durch den Architekten und die Bauherrschaft bestimmt. Änderungswünsche durch die Käuferschaft werden nicht berücksichtigt.

Lampen- und Beleuchtungskonzept

Das Lampen- und Beleuchtungskonzept der Allgemeinbeleuchtung wird durch den GU in Zusammenarbeit mit dem Architekten und Elektroplaner erstellt.

Schallschutzmassnahmen

Der Schutz gegen Luft-, Tritt- und Körperschallübertragung im Gebäude, insbesondere von haustechnischen Anlagen, sowie Immissionen aus der Umgebung werden mit entsprechenden konstruktiven Massnahmen gewährleistet. Sämtliche Maschinen, Apparate etc. bzw. deren Standort sind gegen Luft- und Körperschallübertragungen gedämmt. Massgebend ist die SIA-Norm 181, Schallschutz im Hochbau. Es gelten die Anforderungen für Eigentumsliegenschaften.

Wärmeschutzmassnahmen

Die Gebäudehülle sowie Haustechnikinstallationen werden gemäss den energetischen Vorschriften, Stand Baueingabe, ausgeführt.

Verbindlichkeit

Konstruktiv bedingte Änderungen, behördliche Entscheide, Weisungen und Auflagen aus Bewilligungen sowie Änderungen von Materialien und Fabrikaten, sofern diese keine Qualitätseinbussen und keine Funktionsänderungen zur Folge haben, bleiben vorbehalten. Wo Fabrikate nicht fixiert sind, werden bewährte Produkte verwendet. Sämtliche Produkteangaben oder Bezeichnungen gelten als Standardvorgabe. Gleichwertige oder ähnliche Produkte dürfen durch den GU verwendet werden.

Eventuell vorliegende Visualisierungen sind als Prinzipdarstellungen anzusehen und können von der tatsächlichen Ausführung in Oberflächen, Ausstattungen und Massen abweichen.

Dimensionierung

Die Dimensionierungen erfolgen nach Angaben der Spezialisten (Ingenieure/ Bauphysiker, etc.) und Unternehmer.

Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb

Nicht im Standardgrundausbau enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebs sind:

- Sämtliche nicht fest eingebauten Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt, sowie Einbauten und Ausbauten, Möblierungen und andere.
- Änderungen durch den Generalunternehmer, die gegenüber diesem Baubeschrieb sowie den bewilligten Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden, und das Bauwerk nicht negativ beeinflussen, bleiben vorbehalten.
- Behördliche Entscheidungen, Weisungen und Auflagen der Baubewilligung sowie behördliche Entscheide während der Ausführung und nach Baufertigstellung, die den konstruktiven oder technischen Ausbau betreffen und umgesetzt bzw. erfüllt werden müssen.

Toleranzen

Die Bautoleranzen werden gemäss den Vorgaben aus den SIA-Normen beurteilt.

Diverse Arbeiten

Kleinere Mängel, wie zum Beispiel Schwind-, Setz- oder Haarrisse, Eindrücke, Kratzer oder Verunreinigungen, welche nicht gut sichtbar sind, kleine Farbdifferenzen, Tapetenunebenheiten, Terrainsenkungen infolge natürlicher Setzungen aufgeschütteten Terrains, stellenweises Abreißen elastischer Kittfugen bei Boden- und Wandübergängen sowie weitere in den SIA-Toleranzen liegenden Abweichungen, gelten nicht als Mangel, sind nicht nachzubessern und berechtigen den Besteller nicht zur Geltendmachung einer Minderung des Kaufpreises.

Fenster

Kleinere Verunreinigungen oder Kratzer in den Fensterscheiben gelten nicht als Mangel und sind nicht nachzubessern und berechtigen den Besteller nicht zur Geltendmachung einer Minderung des Kaufpreises. Beurteilungsgrundlagen sind die Richtlinien der Glaser-Fachverbände, z.B. Bundesverband Flachglas e. V. oder SIGAB sowie die Norm SIA 331.

Übergabe des Bauwerkes

Die Ab- und Übernahme der Bauten durch die Bauherrschaft resp. Käuferschaft hat bei Bezugsbereitschaft, das heisst so bald die erstellten Bauten die ordnungsgemässe Benutzung für den vorgesehenen Zweck zulassen, zu erfolgen. Für die Abnahme genügt die Bezugsbereitschaft (Wohnungsbereitschaft), das heisst die Fertigstellung der Arbeiten im Inneren des Hauses, auch wenn gewisse äussere Arbeiten wie Umgebungs-, kleinere Fertigstellungsarbeiten, festgestellte Mängel im Zusammenhang mit der Abnahme / Bezug der Bauten etc. noch nicht ausgeführt werden konnten, bzw. erst als Provisorien vorhanden sind (z.B. Zufahrt, Zugänge etc.).

Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten

Wohnräume

Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche bei der Ausführung mit Wasser verarbeitet werden (z.B. Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsböden, Gipsputz usw.). Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, der Restfeuchteanteil wird im Verlauf der ersten zwei Jahre langsam austrocknen.

Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit bezeichnet. Über vermehrtes und richtiges Lüften muss dieser Feuchtigkeit (auch bei einer eingebauten kontrollierten Wohnungslüftung) durch den Käufer entgegengewirkt werden.

Nebenträume und Untergeschosse

Die Kellerräume im Untergeschoss sind in der Regel nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem umliegenden Erdreich sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl. Die in den Keller gelangende, warme und feuchte Aussenluft wird dort abkühlen. Obwohl der absolute Wassergehalt der Luft (ca. 13 g/m³) nicht ansteigt, kann die relative Feuchtigkeit im Sommer bis zu 85% betragen. Der Feuchtigkeitsgehalt dieser Luft wird an den kühlen, erdberührten Aussenbauteilen noch gesteigert und kann empfindliche Lagergüter beschädigen. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Alle Keller sind ohne spezielle Massnahmen (Entfeuchter) nur zur Lagerung von nicht organischen und unempfindlichen Waren geeignet.

Massnahmen in Kellerräumen

Benutzungsseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand wie auch zum Boden einen Abstand von min. 5 cm halten. Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Nicht in den Keller gehören Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben etc. Für die Lagerung von empfindlichen Gütern muss der Raum mit einem Entfeuchtungsgerät ausgestattet werden. Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt eines solchen Gerätes ist der Benutzer/Käufer verantwortlich.

Budgetpositionen

Definition einer Budgetposition:

Die anteiligen Honorare von eventuellen Fachplanern sowie der GU-Zuschlag in Höhe von 7% sind im Werkpreis eingerechnet. Budgetpositionen verstehen sich als fertig erstellte Arbeiten inkl. allfälligen Nebenarbeiten, Zuschläge und/ oder Zusatzleistungen wie Fugen, Sockelleisten, etc.

Die Budgetpositionen werden offen abgerechnet. Mehr- oder Minderkosten gehen zu Lasten bzw. zu Gunsten der Besteller. Alle Mehr- und Minderkosten werden mit einem GU-Zuschlag von 7% abgerechnet.

1 Vorbereitungsarbeiten

101 Bestandsaufnahmen

Gebäudeaufnahmen, resp. Kontrollmasse. Vorsorgliche Beweisaufnahmen von bestehenden Nachbargebäuden, Strassen usw. mit den entsprechenden Protokollen. Diverse kleinere Sondierungen.

102 Baugrunduntersuchungen

Die Untersuchungen des Baugrunds erfolgen, sofern notwendig, durch anerkannten Geologen oder durch den Bauingenieur.

111 Rodungen/ Räumungen

Roden der bestehenden Wurzelstöcke, Sträucher und Bäume auf dem Grundstück. Abfuhr und Entsorgung nach den Vorschriften des Entsorgungsamtes und den geltenden Vorschriften, SIA 430.

151 Bauarbeiten für Werkleitungen

Grab- und Aushubarbeiten für die Werkleitungsanschlüsse inner- und ausserhalb des Grundstückes.

152 Kanalisationsleitungen/ Meteorleitungen

Die Kanalisationen innerhalb und ausserhalb des Gebäudes wird gemäss Konzept Baueingabe und nach den behördlichen Vorschriften erstellt, inkl. allen nötigen Leitungen, Bodenabläufen, Rinnen und Schächten. Die Schmutzwasserleitungen werden an die Gemeindekanalisation angeschlossen. Das Dach- und Sickerwasser wird sofern möglich natürlich im Boden versickert. Sofern notwendig werden Retentionsmassnahmen ausgeführt. Die Entwässerung der Gehwege und Plätze erfolgt, gemäss Angabe Fachplaner. Leitungsmaterial in PP oder PE.

153 Elektrozuleitung/ Medien

Erschliessung des Gebäudes mit einer Anschlussleitung inkl. allen Grab- und Nebenarbeiten, sowie allfällige Kosten für provisorische oder definitive Anpassungsarbeiten an eigene oder fremde Erschliessungsleitungen innerhalb und ausserhalb des Grundstückes, welche durch das Bauvorhaben tangiert werden.

Erschliessung der Liegenschaft bis in den Haustechnikraum mit Medienleitungen von der Swisscom.

155 Wasserzuleitung

Erschliessung des Gebäudes mit einer Hausanschlussleitung inkl. allen Grab- und Nebenarbeiten.

172 Baugrubenabschlüsse

Baugrubensicherung und weitere konstruktive Stützmassnahmen zur Gewährleistung der Böschungstabilität sofern notwendig, wie z.B. vernagelte Spritzbetonwände, Sickerbetonriegel oder evtl. Rühlwände gemäss Weisungen des Geologen und des Bauingenieurs.

174 Anker

Sofern notwendig, Ausführung nach Angabe des Bauingenieurs.

176 Wasserhaltung

Kosten für eine allfällige offene Wasserhaltung während der Bauzeit.

177 Baugrundverbesserungen

Alle notwendigen Massnahmen gemäss dem geologischen Gutachten oder Angaben des Bauingenieurs.

190 Honorare

Die Honorare aus den Leistungen der Vorbereitungsarbeiten BKP 1 sind inbegriffen.

2 Gebäude

201 Baugrubenaushub

Sämtliche Arbeiten und Baustelleninstallationen, die für den Baugrubenaushub notwendig sind (Aushub jeglichen Materials, Hinterfüllen in Etappen, Aufladen, Umlagerung, alle Zwischentransporte und Abfuhr des Materials in die Deponie des Unternehmers inkl. Deponiegebühren oder zur Wiederverwendung auf der Baustellendeponie für Hinterfüllungen beim Baugrubenaushub. Abtrag von Kulturerde, Baugrubenaushub inkl. Vertiefungen für Einzelfundamente, Frostriegel, Tatzen und Hinterfüllen des Bauwerks, Auffüllung und Rohplanie. Auffüllung und Hinterfüllung mit geeignetem sickerfähigem Material; verdichtbar und wasserdurchlässig. Materialzufuhr von Auffüllmaterial ab Deponie des Unternehmers oder ab Baustellendeponie. Verursachte Verschmutzungen durch Zu- und Abtransport werden je nach Grad täglich oder wöchentlich gereinigt. Baugrube gemäss Angaben Bauingenieur.

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtung

Baustelleneinrichtungen enthalten sämtliche nötige Maschinen, Einrichtungen etc. inkl. Transport, Installation, Miete und Unterhalt während der Bauzeit. Demontage und Abtransport der gesamten Einrichtungen und Wiederherstellen der beanspruchten Flächen.

Allfällige Materialaufzüge, sämtliche Schnurgerüste, prov. Treppengeländer, Innengerüste, Absturzsicherungen bei Balkonen, etc., inkl. Installation und Miete.

211.3 Baumeisteraushub

Ausheben von sämtlichen Fundamentvertiefungen und Gräben für Kanalisations- und Werkleitungen inkl. seitlicher Deponie zum späteren Wiedereinbringen oder Aufladen und Abtransport auf die Deponie des Unternehmers.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Die Dimensionierungen der einzelnen Bauteile erfolgen durch den Bauingenieur.

Sichtbar bleibende Betonwände und Betondecken werden mit Schalungen Typ 2 gemäss SIA Norm 118/262 erstellt.

211.6 Maurerarbeiten

- Innenwände im UG in Kalksandstein 12-15 cm sichtbar bleibend ausgeführt.
- Innenwände EG-DG in Backstein 10-15 cm stark, gemäss statischem Konzept, teilweise tragend mit entsprechender Trennlage in den Wohngeschossen.
- Spitz- und Zuputzarbeiten für alle Installationen wie Sanitär, Heizung, Lüftung und Elektriker.
- Mörtel für Stahlzargen.
- Schutz- und Abdekarbeiten.
- Reinigen und Aufräumen während der Rohbauphase.

212 Montagebau in Beton

Liefern und versetzen von Fertigteilstützen, Brüstungselementen, Treppenelementen, sofern seitens des Bauingenieurs geplant.

213 Montagebau in Stahl

Stahlstützen gem. statischem Konzept des Bauingenieurs, sofern notwendig.

214 Montagebau in Holz

Zimmermannskonstruktion gemäss Konzept/Planung Holzbauer.

221.2 Fenster aus Kunststoff/Metall

Fenster und Fenstertüren in Kunststoff/Metall, innen weiss und aussen nach Angabe Architekt/GU. Wärmeschutz-Isolierverglasung (3-fach-IV), U-Wert (Glas) gemäss bauphysikalischem Bericht. Schallschutzanforderungen gemäss Schallschutznachweis nach LSV. Kämpfer und Setzhölzer gemäss Angaben GU/Architekt, Dimensionierung gemäss Angaben Unternehmer. Muschelgriff bei Balkontüren aussen, inkl. Zuziehharretierung. Pro Raum wird ein Dreh-Kippflügel erstellt. Norm-Fenstergriffe (z.B. Glutz Topaz 30.030 oder Unternehmerkollektion) matt vernickelt.

221.6 Aussentüren in Metall

Hauseingangstüre aus Metall. U-Wert gemäss bauphysikalischem Bericht. Durchgangsmass i.L. mindestens 90x198 cm. Ausschnitt für Schliesszylinder, aussen mit Knauf oder Drücker, innen mit Drücker.

222 Spenglerarbeiten

Sämtliche Dachbleche, Einfassungen, Notüberläufe, etc. in CNS gemäss Konzept Architekt. Rinnen in Dachrand integriert, Fallrohre zur Entwässerung der Dachflächen als Sanitärkonstruktion in der Aussendämmung eingelegt, sofern der Bautenschutz nicht tangiert wird, ansonsten werden diese offen an der Fassade geführt.

223 Blitzschutz

Falls notwendig, den behördlichen Vorschriften entsprechende Blitzschutzanlage.

224.0 Steildach

Eindeckung Steildach mit Muldenziegeln in Ton, auf Ziegellattung, inkl. First- und Ortziegeln. Standardfarbton nach Unternehmerkollektion und gemäss Farbkonzept GU/ Architekt. Schneefänger in genügender Anzahl. Sofern notwendig mit Vorrichtungen zur Absturzicherung. Untersicht Steildach mit Gipskartonplatten mit Weissputz zum Streichen. Qualitätsstufe 3, deckend weiss gestrichen.

224.2 Glaseinbauten in Steildächern

Einbau von Dachfenster mit äusserer Beschattung elektrisch, Bedienung Fenster und Beschattung gemäss Angaben GU.

225.1 Fugen- und Schwellendichtungen

Abdichtung von Konstruktions- und Dilatationsfugen mit dauerelastischem Kitt nach SIA 271/ SIA V 274 sowie Verarbeitungsrichtlinien der Systemhersteller.

225.2 Spezielle Dämmungen

Ausflockung oder Dämmung der Sanitärsteigschächte in BKP 250 enthalten.

226.2 Aussenwärmedämmung mit Klinker/Verblender

Fassadenaufbau und Dämmmaterial EPS, mit Brandschutzriegeln, sofern erforderlich, gemäss bauphysikalischem Konzept bzw. Energienachweis. Grundputz mit Netzeinbettung nach Vorschrift Hersteller und Fassadenklinker oder Verblender inkl. Fensterleibungen und Gebäudeeinschnitte. Fensterbänke in Aluminium, farblos eloxiert oder nach Konzept Architekt. Perimeterdämmung im Erdreich. Sockelabschluss mit Kapillarschnitt oder Bitumenanstrich. Sofern angrenzend an Hartbelag mit Bundstein im Terrain. Deckenuntersichten im Bereich Hauseingang sofern notwendig gedämmt und verputzt, gemäss Konzept Bauphysiker. Ausführung gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt. Die Käuferschaft hat kein Mitspracherecht beim Farb- und Materialkonzept der Aussenwärmedämmung mit Fassadenklinker oder Verblender.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Sonnenschutz mit elektrisch bedienbaren Rafflamellenstore (z.B. Produkt VR90). Eine außenliegende Senkrecht- oder Ausstellmarkise bei Terrassen, Balkonen, Loggien, elektrisch bedienbar.

230 Elektroinstallation

230.0 Erschliessungen Starkstrom

- Verlegung der Zuleitung ab bestehender Leitungs-Trasse bis Hausanschlusskasten, gemäss den behördlichen Vorschriften.
- Die Erschliessungsleitung endet bei der Hauptverteilung des Hauses.

230.1 Telefon (Swisscom)

- Die Erschliessungsleitung endet im Technikraum des Hauses. Signal/Anschluss für das Haus freigeschaltet.

230.2 TV (regionaler Anbieter oder UPC Cablecom)

- Keine Erschliessungsleitung von WD Comtec auf der Parzelle vorhanden.

231 Zentrale Starkstromanlagen

231.2 Verteilungen

- Die Hauptverteilung vom Haus werden in Technikraum Aufputz installiert. Es sind sämtliche Sicherungen und FI-Schutzschalter für die Licht- und Kraftinstallationen eingebaut.

231.5.1 Energieerzeugungsanlagen

- Photovoltaikanlage auf dem Steildach installiert mit ca. 8kWp Nennleistung gemäss Angabe Systemlieferant/Elektroplaner. Wechselrichter und sämtliche Installationen mit Einspeisung ins Stromnetz im Technikraum.

232 Starkstrominstallationen

232.2 Erdungen

- Fundamenterder, Erstellung der Fundamenterdung, gemäss den Leitsätzen der NIN des SEV sowie den örtlichen Werkvorschriften. Potentialausgleich: Der Potentialausgleich ist gemäss den Leitsätzen der NIN des SEV sowie den örtlichen Werkvorschriften zu erstellen. Es sind folgende Anlageteile anzuschliessen:
 - Wasserleitungen
 - Heizungsleitungen
 - Lüftungsanlagen
 - Aussenzählerkasten
 - Metallische Gebäudeteile

232.5 Lichtinstallationen, Schalter, Steckdosen

- Gemäss Elektro-Bauprojekt vom Elektroplaner.

232.6 Kraft- und Wärmeinstallation

- Heizung
Installationen gemäss Angaben Haustechnik-Ingenieur.
- Sanitär
Installation gemäss Angaben Haustechnik-Ingenieur.
- Lüftung
Installation gemäss Angaben Haustechnik-Ingenieur.
- Küchenanschlüsse
Anschlüsse für Geschirrspüler, Backofen/Steamer, Kochherd, Kühlschrank, Dampfzug, Anschlüsse für Waschmaschine/ Tumbler.

233 Leuchten und Lampenlieferung

- Fabrikate, Modelle/ Typen und Ausstattung, sowie die Anzahl gemäss Beleuchtungskonzept Architekt/GU.
- FL-Leuchten Keller/ Nebenräume/ Technik.
- Einheitliche Beleuchtungen auf den Loggien und Hauseingang.
- Umgebungsbeleuchtung gemäss Beleuchtungskonzept Architekt/GU.
(Für die Fabrikate, Anzahl und Position der Außenbeleuchtung hat die Käuferschaft kein Mitspracherecht)

236 Schwachstrominstallationen

236.1 Kommunikationsverkabelung

- Multimediaverkabelung ab Elektrounterverteilung. Der Ausbau mit einer Multimediadose (Telefon „Swisscom“) im Wohn- und Essbereich durch den Fachplaner festgelegt.

238 Bauprovisorium

- Installation eines Bauprovisoriums mit Steckdosenverteilkasten inkl. Lieferung, Installation, Unterhalt, Demontage und Rücktransport (gesamte Bauzeit).

239 Übriges

239.3 Sicherheitsnachweis

- Kontrolle der gesamten Grundausbauinstallationen gemäss Niederspannungsverordnung und den Werkvorschriften.
- Durchführung einer neutralen Kontrolle, welche den Sicherheitsnachweis für den Bauherrn erstellt. Die Kosten sind beim Elektroinstallateur einzurechnen.

240 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage

242 Wärmeerzeugung

Wärmeerzeugung gemäss Konzept Fachplaner, mittels Erdsonden-Wärmepumpe mit el. Notheizung, innen aufgestellt. Die definitive Auslegung der Heizung kann Anpassungen der Untergeschoss-Grundrisse zur Folge haben. WW-Aufbereitung mit täglicher/ wöchentlicher Nachheizung auf mind. 60°C mit Elektroheiz-Einsatz.

243 Wärmeverteilung

Ab Unterstation im UG erfolgt die Heizverteilung mittels CNS-Leitungen über die Steigzonen in die Wohnungen bis zum Heizverteiler. Leitungsdämmungen gegen Wärmeverluste, Schwitzwasserbildung, Schallemissionen und Brandschutz gemäss Vorschriften. Sichtbare Leitungen mit PVC-Ummantelung. Standort Heizverteiler in Sockel Garderobe (falls keine Garderobe vorhanden Standort in Absprache mit Arch.). Eine zusätzliche Verkleidung der Verteilung und der gedämmten Steigleitungen ist nicht vorgesehen.

Die Verteilung der Wärme innerhalb der Wohnung erfolgt mittels Fussbodenheizungsleitungen mit sauerstoffdiffusionsdichtem Verbundrohr. Dämmen der Leitungen gegen Wärmeverluste gemäss Energiegesetz. Wärmezähler pro Wohnung, Einzelraumregulierung in den Wohn- und Schlafzimmern über Raumthermostate. Die restlichen Räume werden manuell am Heizverteiler reguliert.

Raumlufttemperaturen gemäss Angaben HLK-Ingenieur bei Norm Aussentemperatur -8°C:

Wohnen/ Essen:	20°C
Schlafen/ Eingang/ Korridor:	20°C
BAD/ DU:	22°C
Nebenräume/	
Treppenhaus geschlossen:	nicht beheizt
Keller und Nebenräume im UG:	nicht beheizt

244 Lüftungsanlagen

Nasszellen/Küche:

Je ein Abluftventilator in den Nasszellen wo nötig, für die kontinuierliche Luftzirkulation und Entfeuchtung der Nasszellen. Die frische Zuluft wird durch tägliches Öffnen der Fenster gewährleistet (Nutzungsvereinbarung). Die Küchenabluft wird Umluft bewerkstelligt.

Keller- und Nebenräume UG:

Sofern möglich werden die Wasch-, Technik- und Kellerräume, mittels Lüftungsöffnungen in der Fassade natürlich belüftet.

250 Sanitäranlagen

251 Allgemeine Sanitärapparate

Gemäss Grundofferte Apparatliste. Z.Bsp. von der Firma Richner/SABAG/Sanitas oder ähnliche.

252 Spezielle Sanitärapparate

1 x Waschmaschine und 1 x Wäschetrocker in Waschküche. Produkt gemäss Vorschlag GU.

Technikraum UG:

Es ist keine Wasserenthärtung vorgesehen. Für die optionale nachträgliche Erstellung durch die Käuferschaft werden eine Abzweigung und ein Platzhalter für eine bauseitige Enthärtungsanlage vorgesehen.

Pumpenanlagen:

Lassen die Höhenverhältnisse eine direkte Entwässerung des Schmutzwassers in die Kanalisation nicht zu, werden im Untergeschoss Pumpenschächte und Pumpenanlagen vorgesehen.

254 Leitungen

Kalt- und Warmwasserleitungen:

Die Erschliessung erfolgt durch das Wasserwerk bis in den zentralen Technikraum inkl. Wasseruhr. Die Kaltwasser- und Warmwasserleitungen von den Technikräumen in die Wohnungen erfolgen mit CNS-Rohren. Die Feinverteilung von den Wohnungsverteiltern zu den Entnahmestellen erfolgt mit PEX-Leitungen. Sofern notwendig werden Warmwasserleitungen mit Begleitheizung ausgerüstet oder als Zirkulationsleitung ausgeführt.

Um die geforderten Ausstosszeiten an den Zapfstellen einzuhalten, wird warmwasserseitig ein Zirkulationssystem eingebaut. Die geforderten WW-Temperaturen gemäss SIA 385/2 werden durch die zentrale WW-Aufbereitung bereitgestellt.

Schmutzwasser:

Schmutz- und Fäkalabwasserleitungen werden mit Silent-PE-Rohren inkl. allen notwendigen Formstücken, Dichtungs- und Befestigungsmaterialien ausgeführt. Die Entlüftung erfolgt über das Dach, der Anschluss im UG an die öffentliche Kanalisation. Eine zusätzliche Verkleidung der Verteilung und der gedämmten Steigleitungen ist nicht vorgesehen, sofern die Schallschutzanforderungen eingehalten sind.

255 Dämmungen

Dämmen der Dachwasser- und Kaltwasserleitungen gegen Schwitzwasserbildung und der Warmwasserleitungen gegen Wärmeverluste gemäss Energiegesetz sowie zur Einhaltung der Schallschutzanforderungen. Sichtbare Leitungen werden mit zusätzlicher PVC-Ummantelung gedämmt.

256 Installationssysteme

Die Vorwandinstallationselemente bestehen aus einer Rahmenkonstruktion inkl. Befestigungen für die Leitungen und Sanitärapparate. Die Beplankung erfolgt mit Gipskarton, für den Nassbereich geeignet. Die Installationselemente werden entsprechend den Schallschutzanforderungen und Vorgaben des Bauphysikers mit Dämmung oder Ausflockung isoliert. Der Kalt- und Warmwasserverbrauch wird nach Verbraucher gemessen und kann via Wasseruhren abgelesen werden.

258 Kücheneinrichtungen

Grundrisse und Möbeleinteilungen gemäss Küchen-Prinzip-Plänen des Architekten. Türen, Fronten und sichtbare Seitenteile der Ober-/Unterbauten und Hochschränke mit Kunstharz beschichtet / werkbelegt, Standardkollektion Küchenbauer (5 Standardfarben zur Auswahl). 1 Hochschrank für Kühl-Gefrier-Schrank), 1 Hochschrank für Backofen mit 3 Auszügen unter BO und 1 Drehtür oberhalb BO, 1 Kehrrietauszug unter Waschbecken, 1 Unterschrank für Einbau-GSP, 1 Unterschrank mit 2-3 Auszügen, 2-3 Unterschränke mit Drehtür und Tablaren (Je nach Wohnungstyp). Möbelabmessungen 60er-Euronorm. Je 1 Einbauleuchte (Rund) pro Oberschrank eingebaut. Küchenrückwand mit Formex-Platte oder Keramikplatten. Abdeckung aus Granit: Preisklasse 1, 20 mm stark. Vorgesehene Küchengeräte: Fabrikate von SIEMENS oder gleichwertige Produkte. Apparatelieferung: Kühl-Gefrier-Schrank, Backofen, Einbau-Geschirrspüler, Glaskeramik-Kochfeld, Einbau-Flachschirmhaube Umluftbetrieben. Siehe Budgetplan.

271.0 Allgemeine Gipserarbeiten

Wände:

Wandverputz in sämtlichen Räumen: Mineralischer Grundputz mit aufgezogenem Putz Korngrösse 1.0 mm zum weiss Streichen. Qualitätsstufe 3. Zementgrundputz zur Aufnahme von Wandplatten in den Nasszellen auf massiven Wänden.

Decken:

Decken in allen Räumen: Mineralischer Grundputz mit Weissputz zum Streichen. Qualitätsstufe 3, deckend weiss gestrichen

Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)

- Staketengeländer im EFH bei raumhohen Fenstern mit Absturzmöglichkeit.
 - o feuerverzinkt, gemäss Farbkonzept Architekt.

273.0 Innentüren in Holz

- Innentüren (Zimmer/ Nasszellen)
Normstahlzarge zum Streichen. Durchgangsmass i.L. mindestens 80x198 cm. Röhrenspantürblatt mit Holz-Umleimer und umlaufender Dichtung. Schloss mit Bartschlüssel. Türblatt kunstharzbelegt gemäss Unternehmerkollektion.
- Technikraumtüre (EI30)
Ausführung analog Innentüren und den Brandschutzanforderungen entsprechend, Klimaklasse gemäss Angabe Bauphysiker. Einsteckschloss mit Zylinderausschnitt.
- Sämtliche Drücker/ Schilder etc. zu Türen nach Standard Glutz Topaz, oder Unternehmer-kollektion.

273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.

Je Haus eine Garderobe im Eingangsbereich aus Holzwerkstoff. 1 Hochschrank mit Drehtür, Hutablage und Kleiderstange. Oberflächen kunstharzbeschichtet weiss.

275 Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage z.B. KESO 8000 oder KABA Star oder gleichwertiges Produkt, passend zu Hauszugängen, Wohnungstüren, Briefkasten. Allgemeinräume wie Technikräume und Abstellräume mit Zylinder. Pro Haus je 4 Schlüssel.

281.0 Unterlagsboden

- In den Wohnungen schwimmende Unterlagsböden inkl. Randstellstreifen, in allen beheizten Bereichen der Häuser: Unterlagsboden in Zement oder gleichwertig nach Angabe GU. Abdecklage PE 0.2 mm, Trittschalldämmung und Wärmedämmung gemäss bauphysikalischen Konzept.
- Keller- und Nebenräume: Zementüberzug im Verbund, ca. 30 mm stark als Fertigbelag, falls nötig, ansonsten nur ausbessern

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

- Alle Nasszellen mit keramischen Bodenplatten, geklebt im Dünnbett inkl. allen Zuschlägen und Fugen entlang der Boden-Wandanschlüsse. CNS-Abschluss-Schienen wo notwendig.

282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten

Plattenarbeiten in Nasszellen auf Wandflächen im Duschbereich auf zwei, resp. drei Seiten raumhoch (1x Längsseite und 1-2x Kurzseite), bei Badewannen auf drei Seiten, geklebt im Dünnbett inkl. allen Zuschlägen, Nebenarbeiten und Fugen. CNS-Abschluss-Schienen wo notwendig.

285.1 Innere Malerarbeiten

- Sämtliche Wände und Decken in den Wohnungen werden 1x mit lösungsmittelfreier Dispersionsfarbe gestrichen.
- Türzargen und weitere Kleinteile werden grundiert und 1x mit lösungsmittelarmer Kunstharzfarbe gestrichen.
- Wände und Decken in den Keller- und Nebenräumen werden nicht gestrichen. Die Kellerböden und Hartbeläge werden ebenfalls nicht gestrichen.
- Farbton für weisse Bauteile generell *RAL 9010*.

287 Baureinigung

Baudreinigung vor Bezugsbereitschaft vom ganzen Haus innen sowie allen Fenstern von innen und aussen.

290 Honorare für Leistungen der Fachplaner

Gemäss Kostenvoranschlag Architekt, Ingenieur, Fachplaner und Spezialisten

4 Umgebung

421 Gärtnerarbeiten

Als Basis für die Umgebungsgestaltung dient der bewilligte Umgebungsplan der Baueingabe.

5 Baunebenkosten

511 Bewilligungen

Kosten für Baugespanne und sämtliche Bewilligungsgebühren von Gemeinden und kantonalen Behörden bis Bauübergabe.

512 Anschlussgebühren

Sämtliche Gebühren bis Übergabe wie z.B. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch, TV, Medien, etc.



513 Ersatzabgaben

Sofern möglich Ersatzabgabe Schutzraumpflicht. Anzahl Plätze gemäss Baubewilligung.

531 Bauzeitversicherung

Die Prämie für die obligatorische Bauzeitversicherung / Gebäudeversicherung bis Bauvollendung ist im Werkpreis enthalten.

532 Spezialversicherungen

Kosten für die Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung sind im Werkpreis enthalten.