

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

Neubau MFH Rhein Oase mit 5 Wohnungen Hemishoferstrasse, 8260 Stein am Rhein



Bauherrschaft

Rheinpark Immobilien AG
Grabenstrasse 11
8200 Schaffhausen

Totalunternehmer

WMP Baurealisation AG
Aathalstrasse 84a
8610 Uster



Architekt / Projektleitung

Wintsch & Partner GmbH
Architektur und Baumanagement
Aathalstrasse 84a
8610 Uster



Verkauf

Müller & Specht AG
Bahnhofstrasse 9
8260 Stein am Rhein



ALLGEMEIN

Bezeichnungen / Abkürzungen	MFH: Mehrfamilienhaus BKP: Baukostenplan UG: Untergeschoss EG: Erdgeschoss VSG: Verbund-Sicherheitsglas ESG: Einscheiben-Sicherheitsglas UP: Unterputz AP: Aufputz HLS: Heizung-Lüftung-Sanitär
BKP	Der Baubeschrieb definiert die im Kaufpreis enthaltenen Leistungen. Diese sind nach dem BKP (Baukostenplan) gegliedert. Der festgelegte Standard gilt grundsätzlich als Richtlinie.
Vorschriften	Die Ausführung erfolgt nach den kantonalen und örtlichen Vorschriften sowie aufgrund der erteilten Bewilligungen von Behörden und Amtsstellen.
Prospekt	Die in den Plänen eingezeichneten Möbel (ausgenommen Küche und Nasszellen) sind Vorschläge und sind nicht im Preis inbegriffen.
Baubeschrieb und Pläne	Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den Plänen des Architekten und gibt unter anderem Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien. Im Weiteren sind im Baubeschrieb Angaben enthalten, die aus den Plänen nicht ersichtlich sind. Der Baubeschrieb geht den Plänen vor.
Verkaufs- / Mietflächen	Die angegebene Brutto-Wohnfläche versteht sich inkl. Innenwände, jedoch exkl. Aussen- und Wohnungstrennwänden. Abweichungen bis 3% der Wohnungsflächen sind zu tolerieren. Anrechenbar ist die Brutto-Wohnfläche bis Innenkante Aussen- und Wohnungstrennwänden.
Schallschutz	Garantiert sind die erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Norm 181. In den Kellern sind keine Schallschutzmassnahmen gegen die Garage und andere Kellerräume vorgesehen.
Wärmedämmungen	Gemäss kantonalen Vorschriften und Normen der SIA 118/243. Untergeschossräume sind nicht oder nur teilweise isoliert.
Wasserdichtigkeit UG	Gemäss separatem Konzept, innerhalb der Norm SIA 272. Untergeschossräume können eine erhöhte Feuchtigkeit aufweisen.
Abweichungen zum Baubeschrieb	Abweichungen des Baubeschriebs und der Planung ohne Änderungen der Bauqualität bleiben vorbehalten

**Käuferwünsche
und Änderungen**

Individuellen Änderungs- und Ausbauwünschen der Käuferschaft kann entsprochen werden, wenn dies statisch und bauphysikalisch, sowie aufgrund vom Baufortschritt, noch möglich ist.

Die Änderungen müssen vor der Ausführung, aufgrund einer Mehr-/Minderkostenberechnung, durch die Käuferschaft bestätigt werden. In der ersten Planbesprechung sind käuferseitige Änderungswünsche der Architektenpläne einmalig, abhängig vom Stand der Bauarbeiten, inbegriffen. Die daraus entstehenden baulichen Massnahmen und jede weitere Umplanung, gehen zu Lasten der Käuferschaft. Verzichtet die Käuferschaft auf einzelne Leistungen, so erfolgt eine Rückvergütung (Werkpreisminderung) in der Höhe von 80% des festgelegten Budgets.

Produktenamen

Wo Produktnamen aufgeführt sind, haben diese lediglich einen beschreibenden Charakter, andere Produkte mit gleichwertigen Eigenschaften können entsprechend eingesetzt werden.

Allgemeine Gestaltung

Allgemeine Räume, sowie äussere Gestaltung und Farbgebung werden durch den Totalunternehmer, nach vorzulegenden Mustern des Erstellers, festgelegt. Farbgebungen in Prospekten, Perspektiven und Plänen sind nicht verbindlich. Holz ist ein Naturprodukt und kann / wird sich im Verlaufe der Zeit farblich verändern. Gestrichene Teile bedürfen periodischer Erneuerungen, um deren Lebensdauer zu gewähren. Betonsteinbelag ist ein Gemisch von Naturprodukten wie Sand, Kies, Zement und Wasser. Der Zement selbst ist ein Produkt aus gebranntem Kalkstein und Tonerde. Schwankungen in Form, Farbe und Ausblühungen ist eine natürliche Sache und stellt keinen Mangel dar.

0 GRUNDSTÜCK

002	Vermessungen	Vermessungsarbeiten durch den Geometer.
011	Grundstückserwerb	Erwerb von Grundstück durch Bauherrschaft.
022	Notariatskosten	Alle nötigen Notariatskosten im Zusammenhang mit dem Landerwerb, durch Bauherrschaft.
024	Anwaltskosten	Alle nötigen Anwaltskosten für Verträge, Abklärungen usw. durch die Bauherrschaft.
042	Hypothekarzinsen Grundstück	Alle Zinsen für die Finanzierung des Grundstückes werden durch Bauherrschaft getragen.
051	Werkleitungen	Alle nötigen neuen und bestehenden Leitungen ausserhalb vom Grundstück.

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

101	Bestandesaufnahmen	Bestandesaufnahmen (Rissprotokolle usw.) von Nachbargebäuden, Strassen. Schadstoffuntersuchungen von best. Gebäuden usw.
102	Baugrunduntersuchungen	Baugrunduntersuchungen durch Geologen.
104	Baugespann	Baugespann für Baugesuch/Bewilligungsverfahren.
111	Rodungen	Rodung von Bäumen und Sträuchern inkl. Abfuhr des Materials und Deponie.
112	Abbruch	Alle nötigen Abbrucharbeiten der bestehenden Bauten und fachgerechter Entsorgung der Materialien. Rückbau und Entsorgung von belasteten Materialien.
121	Sicherung vorhandener Anlagen	Notwendige Massnahmen zum Schutz von Nachbargebäuden und übrigen angrenzenden Einrichtungen. Sichern von bestehenden Werkleitungen (Wasser/EW/Kanalisation). Schutz von öffentlichem Strassenraum.
131 - 136	Energiekosten und Installation	Alle nötigen Energiekosten bis zur Übergabe der Baute an die Käuferschaft. Alle Installationskosten zur Erstellung der Bauten.
150- 159	Erschliessungsleitungen	Alle Erschliessungsleitungen von bestehenden Leitungen in die neuen Gebäude geführt und angeschlossen.
161	Strassen	Kleinere Reparaturen an Strasse nach Abschluss der Arbeiten (verursacht durch Bau).
171- 176	Spezialtiefbau	Baugrubenabschluss, Böschungssicherungen und Wasserhaltung gem. Angaben Geologe.

2 G E B Ä U D E

201 Baugrubenaushub	Abdecken der Humusschicht inkl. Deponie auf Baustelle oder Abtransport auf Deponie des Unternehmers. Aushub bis UK Magerbeton- oder Materialersatz-Sohle inkl. Abtransport auf Deponie des Unternehmers. Einbringen der Magerbetonsohle unmittelbar nach der Sohlenplanie. Hinterfüllen der Baugrube mit vorhandenem Aushubmaterial sowie zuführen von Aushubmaterial. Die Entsorgung allfälliger Altlasten sind innerhalb des Baugrundgutachtens enthalten. Betreffend der Baugründung wird von einer Flachfundation ausgegangen, Wasserhaltung; offene Baugrube.
211 Baumeisterarbeiten	
Baustelleneinrichtung	Komplette Baustelleninstallation, Unterhalt und Demontage der erforderlichen Geräte und Maschinen, die für die Ausführung der Baumeisterarbeiten notwendig sind. Installationen für Fremdunternehmer wie WC, Lagerplätze, prov. Zufahrten und Energiezuführung inkl. allen Verbrauchskosten während der gesamten Bauzeit inkl. Miete des öffentlichen Grunds falls nötig.
Fassadengerüst	Vollständiges Fassadengerüst inkl. Spenglerlauf, Treppen und Verkleidungen für die Erstellung der Fassaden-, Dachdecker- und Spenglerarbeiten. Abschrankungen und Sicherungen gemäss SUVA-Vorschriften. Schutzgeländer bei Dachrändern und -öffnungen. Miete und Unterhalt während der Bauzeit.
Kanalisation	Leitungen gem. Vorschriften der Gemeinde verlegt und einbetoniert. Kanalanschlüsse für Abwasser von Küchen und Bädern, Waschmaschinen, Tumbler und Ausgussbecken, Tropfrinne der Wasserverteilterie, Entwässerung in Garage. Meteorwasser, gemäss Auflagen Behörde. Enthalten ist auch der Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Fundation	Fundamentplatte gemäss Ingenieur, in WD-Stahlbeton, ohne Vorsprung (mit flächenbündiger Arbeitsfuge), Dichtigkeitsklasse 2.
Kelleraussenwände	Stahlbeton armiert 25cm, Dichtigkeitsklasse 2.
Spez. Feuchtigkeits-Abdichtungen	Das Untergeschoss wird mit Dichtigkeitsklasse 2 erstellt, gemäss separater Nutzungsvereinbarung. Die Aussenwände werden im Bereich von Kellern und Treppenhaus mit EP-Folie (Bitumen) vollflächig abgeklebt.
Kellerinnenwände	Kalksandsteinmauerwerk mit Mauerwerkssperre zum Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit über erster Steinschicht. Betonwände Schalung Typ 2 (keine Sichtschalung) gemäss Angaben Ingenieur.
Decken	Stahlbeton, nach Angabe Ingenieur, Schalung Typ 2 (keine Sichtschalung).
Statik	Es gelten folgende Nutzlasten: - Wohnungen 200 kg/m ² . - Balkone 300 kg/m ² . - Treppen 400 kg/m ² . Das statische Konzept darf nicht geändert werden.

Aussenwände über Terrain	Backsteinmauerwerk oder Stahlbeton, nach Angabe Ingenieur.
Wohnungstrenn- und Treppenhauswände, Innenwände	Ausführung gemäss Vorgaben Akustiker und Bauingenieur
Innenwände	Backsteinmauerwerk oder Stahlbeton, nach Angabe Ingenieur.
Balkone	Ortbeton in Gefälle thermisch von der Fassade getrennt.
Treppenläufe	Treppen als vorgefertigte Elemente oder in Ortbeton.
Stützen	Alle notwendigen Stützen.
Liftschächte	In Ortbeton oder vorgefertigte Elemente.
Lichtschächte	Keine vorgesehen.
Versetzarbeiten	Alle nötigen Versatzarbeiten.
212 Montagebau in Beton	
212.2 Elemente aus Beton	Vorgefertigte Treppenläufe aus Beton zur Aufnahme eines Fertigbelags nach Angaben Bauphysiker und Akustiker.
213 Montagebau in Stahl	Stützen und Pfeiler gemäss Vorgabe Bauingenieur.
217 Schutzraumabschlüsse	Ersatzabgabe an Gemeinde.
221.1 Fenster, Türen, Tore	Fenster- und Fensterschiebetüren aus Holz/Metall mit umlaufender Lippendichtung und Alu-Wetterschenkel, 3-fach Isolierverglasung, (U-Wert Glas 0.7 W/m ² K) EN 673 mit erhöhtem Wärmedämmschutz. Teilweise mit Rahmenverbreiterungen inkl. Verstärkungen, gemäss statischen Erfordernissen. VSG oder ESG-Verglasung überall im EG und dort wo aufgrund Vorschriften notwendig. In allen Wohnungen je eine Hebeschiebetür.
221.5 Garagentore	Garagentor mit Motorantrieb; Tragkonstruktion aus verzinkten Stahlrohren mit perforierter Blechbeplankung, einbrennlackiert. Schlüsselschaltung, inkl. 1 Fernbedienung pro Garagenplatz.
221.6 Aussentüren und Tore aus Metall	Hauseingangstüre in Aluminium oder Holz, mit Glaseinsatz und Türdrücker, Zylinderausschnitt, Türschliesser, Ausführung gemäss bauphysikalischen Vorgaben, Türöffner elektrisch, Gegensprechanlage.
221.9 Metallbaufertigteile	Kleinteile, Abdeckungen, Gitter.
222- Spengler- und 224 Bedachungsarbeiten	Ausführung von Hauptdach, Balkon und Terrassenabschlüssen mit Dachränder aus CNS Blechen einbrennlackiert. Aussenbeläge entwässert, Meteorwasser wird an Fassade geführt, Sockelrohre in PE grau. Die nötigen Notüberläufe und Absturzsicherungen für Unterhaltsarbeiten sind enthalten. Eine Blitzschutzanlage wird nicht erstellt.

Flachdächer

Tiefgarage, Hauptdach:

Wurzelfeste Polymer-Bitumenbahnen, 2-lagig, vollflächig aufgeklebt oder mit Heissbitumen eingegossen. Aufbordungen an Fenstern, Brüstungen, Stützen, etc. mit Bitumenbahnen oder Flüssigkunststoffabdichtungen. Schutzschicht Filz oder Gummischrottmatte gegen mechanische Beschädigungen. Drainageschicht, Filtervlies und Auffüllung. Beläge in BKP 421 beschrieben.

Balkone und Terrassen:

Wurzelfeste Polymer-Bitumenbahnen, 2-lagig, vollflächig aufgeklebt oder mit Heissbitumen eingegossen. Aufbordungen an Fenstern, Brüstungen, Stützen, etc. mit Bitumenbahnen oder Flüssigkunststoffabdichtungen. Schutzschicht Filz oder Gummischrottmatte gegen mechanische Beschädigungen. Drainageschicht, Filtervlies und Auffüllung. Balkone durch Rinnen entwässert. Bodenbeläge Feinsteinzeugplatten, in Splitt verlegt.

Budgetpreis Bodenbelag: Preisbasis CHF 120.-/m² fertig verlegt, brutto inkl. MWST.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

Kittfugen bei Plattenbelägen in sämtlichen Nassräumen, Wohnräumen usw. Alle nötigen Dichtungen und Dämmungen.

225.2 Spezielle Dämmungen

Spezielle Dämmungen bei allen Leitungen im UG wo bauphysikalisch und akustisch nötig.

225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen

In Duschen Arbeits- und Bewegungsfugen mit Banddichtung abgeklebt. Feuchtigkeitssperrschicht in beheizten Räumen, Böden und Wände gegen Erdreich.

225.4 Brandschutz-Bekleidungen

Alle nötigen Dichtungen und Dämmungen gem. behördlichen Auflagen.

226.2 Fassaden

Verputzte Aussen-Wärmedämmungen

Wärmedämmverbundsystem Kompaktfassade, Mineralwolle, Dämmstärke nach Vorschrift der Behörden, auf Backsteinmauerwerk und Betonwände, gemäss geltenden Energievorschriften. Grundputz mit Gewebearmierung, Deckputz und Anstrich mit Biozid-/ Algizid hemmendem Anstrich (2x gestrichen), gemäss bewilligtem Farbkonzept. Im Sockel-Bereich Isolation XPS mit bituminösem Kaltkleber aufgezogen. (vollflächig verklebt) Dilatationsfugen durch Fassadenisolierfirma mit dauerelastischem Kitt ausgefugt.

227 Malerarbeiten aussen

Generell werden alle Metall- und Holzteile, die nicht vom Werk fertig behandelt sind, gestrichen.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Lamellenstoren

Verbund-Rafflamellen-Storen in Schlaf- und Wohnräumen, Küchen und Badezimmern. Alu einbrennlackiert, ca. 90 mm breit, gebördelt, mit Dichtungslippen, Bedienung elektrisch.

Sonnenstoren

Pro Wohnung auf Balkon oder Sitzplatz 1 Markise aus Stoff, Bedienung elektrisch. Storenbreiten je nach Abstand der Balkonestützen und /oder Fensterbreite.

23 ELEKTROANLAGEN

230 Elektroinstallationen

Erschliessung

Die Erschliessung für Starkstrom, Telefon und Gemeinschaftsantennenanlage erfolgt nach Angabe der Werke.

Schallschutz

Es sind keine Unterputzinstallationen in den Wohnungszwischenwänden gestattet, um zwischen den Wohnungen eine gute Schalldämmung zu gewährleisten. Einzelne Leitungen mit minimalem Querschnitt sind nur gestattet, sofern vom Akustiker zugelassen.

231 Zentrale Starkstromanlagen, Hauptverteilung Messung

Die Hauptverteilung mit den Wohnungszählern befindet sich im Kellergeschoss. Separater Zähler für allgemeine Installationen.

232 Starkstrominstallationen Zuleitungen / Wohnungsverteiler

Zuleitung zu den Wohnungen UP (unter Putz = nicht sichtbar) in Installations-Schächten. Potentialausgleich wird nach den örtlichen Vorschriften ausgeführt. Sicherungstableau in den Wohnungen mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschalter gemäss Vorschrift. UP mit Blendrahmen und Abschlusstüre weiss. Zuleitungen zu dem Steuerungstableau der übrigen Haustechnik (HLS).

Leitungsinstallationen

- UG Decken = eingelegt, teilweise Aufputz-Montage (AP) (ausgenommen Treppenhaus).
- UG Wände = AP-Montage (ausgenommen Treppenhaus)
- Wohnungsgeschosse = alles Unterputz-Montage (UP)
- Schalterhöhe = ca. 110 cm ab fertig Boden
- Einzelsteckdosen = ca. 25 cm ab fertig Boden

Untergeschossräume zu Wohnungen:

Keller/Trocknungsraum und Abstellräume je 1 Deckenlampe und 1 dreifach-Steckdose auf Wohnungszähler geschaltet.

Wohnungsbeleuchtung:

Anschlussstelle für Unterbauleuchten bei der Küchenkombination.
1 Deckenlampe pro Zimmer/Reduit.
1 Deckenlampe pro Wohnen/Essen.
Einbauspot und Wandeinbauspot gemäss Elektroprojekt.
Je 1 Anschlussstelle Spiegelschrank in allen Nasszellen.
1 Lampe pro Sitzplatz/Terrasse/Balkon.

Kraftinstallation allgemeine Räume:

1 Putzsteckdose im Treppenhaus
1 Putzsteckdose in der Tiefgarage
Alle Anschlüsse für Liftanlage und Liftschachtabluftanlage.

Wohnungen/Haus gemäss Elektroprojekt:

2 dreifach-Steckdosen pro Zimmer
3 dreifach-Steckdosen in Wohnen/Essen, davon einmal geschaltet
1 Steckdose bei Lichtschalter
1 Anschluss im Spiegelschrank
2 dreifach-Arbeitssteckdosen pro Küchenkombination
Installationen für Küchengeräte gem. Beschrieb BKP 258
Installation für Waschen und Tumbler im Reduit oder Keller
1 dreifach-Aussensteckdose pro Wohnung
Elektrische Lamellenstoren und Sonnenstoren
Einzelraumregulierung: Je 1 elektrischer Raumthermostat pro Zimmer
Ablesung per Funk

	Versorgungsleitungen	Dem Ersteller ist es gestattet, alle Versorgungsleitungen im UG (Vorplätze, Korridore, Hobby, Keller / Waschen) auf Putz zu montieren.
233	Beleuchtungskörper	Lieferung und Montage von LED-Beleuchtungskörpern für: Garage, Treppenhaus und alle allgemeinen Räume, sowie Aussenleuchten. Platzierungen und Typen werden durch den Ersteller bestimmt.
236	Schwachstromanlagen	
	Sonnerie	Gegensprechanlage in Tasterplatte integriert in Briefkastenanlage bei Hauseingang - Einzeltaster vor den Wohnungstüren - Elektrische Türöffneranlage für die Haustüre ab den Wohnungssprechstellen.
	Telefonanlagen	Kabelkasten SWISSCOM im Kellergeschoss - Steigleitung ab Hauptverteilkasten im Installations-Schacht - 1 Telefonsteckdose in Wohn-/Esszimmer sowie allen weiteren Zimmern - Glasfaserkabel bis in die Hauptverteilung
	Antennenanlage	- Anschluss an Gemeinschafts-Antennenanlage im Kellergeschoss - Installationen ab Signal-Übergabestelle (UG-Hauptverteilung) in die Wohnungen - 1 Antennensteckdose in Wohn-/Esszimmer sowie allen weiteren Zimmern
24	HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN	
240	Heizungsinstallationen	Die Vorgaben des Fachingenieurs werden rechtzeitig vorgelegt und durch den Totalunternehmer genehmigt und können entsprechend angepasst werden.
242	Wärmeerzeugung	Die Wärmeerzeugung für das Beheizen der Räume sowie zur Aufladung des Wassererwärmers wird mittels einer Gasheizung ausgeführt. Die Wärmeerzeugung dient für die Raumheizung und Warmwasserversorgung. Warmwasseraufbereitung mit Beistellboiler in geeigneter Grösse (wird durch Fachingenieur festgelegt).
243	Wärmeverteilung, Raumheizung	Niedertemperatur-Bodenheizung. Die Heizanlage wird über einen Aussenfühler gesteuert (Vorlauftemperatur-Regulierung). Wohnungen, sofern notwendig, mit Einzelraum-Regulierung gemäss Energiegesetz. Die Platzierung der elektrischen Thermostatventile wird durch den Fachingenieur/Architekt festgelegt.
	Leitungen	Rohrleitungsnetz ab Technikraum bis Verteilerkasten in Wohnung aus geschweissten Siede- und Gewinderohren oder Presssystem aus Chromstahlrohren. Bodenheizung und Leitungen ab Verteilerkasten in sauerstoffdiffusionsdichten Kunststoffrohren.
	Wärmemessung	In den Wohnungen sind batteriebetriebene Zähler für die Wärmemessung und Energieverbrauch Heizung (Flügelradzähler) vorgesehen. Die Ablesung der Verbrauchswerte erfolgt wohnungsweise direkt am Zähler resp. Funk.
	Dämmung	Sämtliche Verteilleitungen in den unbeheizten Räumen werden gemäss Vorschriften gedämmt. Bodenwärme- und Trittschalldämmung gem. erhöhten Vorschriften, inkl. Randstellstreifen aus Schaumstoff.

Berechnungsgrundlagen	Die zu erstellenden Berechnungen werden auf der Basis SIA-Norm 180, 380/1 und 384/2 erstellt.										
	Zu garantierende Raumtemperaturen bei Aussentemperatur -8°C beträgt 20°C in der ganzen Wohnung/Haus.										
	<table border="0"> <tr> <td>- Treppenhaus</td> <td>nicht beheizt</td> </tr> <tr> <td>- Untergeschoss</td> <td>nicht beheizt</td> </tr> <tr> <td>- Wohnen / Essen</td> <td>20 Grad</td> </tr> <tr> <td>- Bad / Dusche</td> <td>22 Grad</td> </tr> <tr> <td>- Schlafen / Küche</td> <td>18 Grad</td> </tr> </table>	- Treppenhaus	nicht beheizt	- Untergeschoss	nicht beheizt	- Wohnen / Essen	20 Grad	- Bad / Dusche	22 Grad	- Schlafen / Küche	18 Grad
- Treppenhaus	nicht beheizt										
- Untergeschoss	nicht beheizt										
- Wohnen / Essen	20 Grad										
- Bad / Dusche	22 Grad										
- Schlafen / Küche	18 Grad										
244 Lüftungsanlagen	Die Lüftung der Wohnungen und Häuser erfolgt manuell über die Fenster. Alle gefangenen Räume werden zwangsentlüftet.										
Küche	Umluft-Dampfabzug mit Aktivkohlenfilter.										
Lift	Die Entlüftung des Liftschachtes erfolgt gemäss Vorschrift (sofern notwendig).										
Garage	Natürliche Abluftanlage gemäss behördlichen Vorschriften. Zuluft über Nachström-Öffnungen (Festlegung durch Fachingenieur).										
Kellerräume	Abluftanlage für alle Kellerräume, Rohre an Decke geführt oder in Decke eingelegt.										
25 SANITÄRE ANLAGEN											
250 Sanitärinstallationen											
251 Sanitäre Apparate											
Budgetpreis Sanitär:	brutto CHF 16'000.00 in Geschosswohnungen inkl. MWST										
Budgetpreis Sanitär:	brutto CHF 24'000.00 in Dachwohnung inkl. MWST										
Abwart oder Technikraum	1 Waschtrog.										
Garage	1 Schlauchanschluss zum Reinigen der Garage bzw. der Einfahrtsrampe.										
Umgebung, Terrassen	1 allgemeines frostsicheres Gartenventil, verchromt mit Steckschlüssel. Je 1 frostsicheres Gartenventil in allen Wohnungen										
Wasserzuleitung	Als Hauseinführung im Untergeschoss zu den Verteilbatterien geführt.										
Kalt und Warmwasserleitungen	Verteilleitungen an Decke des Untergeschosses zu den einzelnen Steigleitungen geführt. Je nach Angabe durch Fachingenieur werden die Warmwasserleitungen mit einer Zirkulationsleitung ausgeführt. Verteilleitungen in Wohnungen unter Putz verlegt. Dem Ersteller ist es gestattet, alle Versorgungs- und Kanalisationsleitungen im UG (Vorplätze, Korridore, Keller etc.) auf Putz zu montieren, ausgenommen Treppenhaus. Verteilleitungen aus Chromstahl-Presssystemrohren, ab Wohnungsverteilung mit Kunststoff Rohr-in-Rohrsystem. Körperschallisolierte Montage.										
Wassermessung	Mechanische Warmwasserzähler pro Wohnung. Passstück für später möglichen Einbau eines Kaltwasserzählers.										

Schmutzwasserleitungen	Von den Apparaten abgenommen und Fallstränge in den Schächten in die öffentliche Kanalisation geführt. Fallstränge über Dach entlüftet. Apparateanschlussleitungen und Entlüftungen in PE-Röhren. Körperschallgedämmte Montage.
Pumpendruckleitung	An der Schmutz- und Meteorwasserpumpe abgenommen und zur Sammelleitung geführt und angeschlossen (falls notwendig).
Dachentwässerung	Dachentwässerungssystem in Schacht geführt und in die Meteorwasserleitung geleitet, gemäss Fachingenieur / Architekt. Terrassen über Fallstrang geführt und in die Schmutzwasserleitung geleitet.
Isolierungen	Alle nötigen Dämmungen und Isolierungen gemäss Vorschriften
252 Waschmaschine Tumbler	Für jede Wohnung/Haus ein Waschturm Marke V-Zug oder Electrolux.
258 Kücheneinrichtungen Ausführung	Hochwertige Küche mit Möbel aus Spanplatte, innen und aussen Kunstharz. Fronten: Kunstharz nach Kollektion Lieferant. Arbeitsfläche in Granit. Apparatemarke V-Zug oder Electrolux.
Budgetpreis pro Küche:	brutto CHF 25'000.00 in Geschosswohnungen inkl. MWST
Budgetpreis pro Küche:	brutto CHF 35'000.00 in Dachwohnung inkl. MWST
26 TRANSPORTANLAGEN	
261 Aufzüge	Personenaufzüge für Wohnhäuser, 8 Personen, 630 KG mit Druckknopfsteuerung. Nottelefon und Alarmanlage. Die Kabinenausstattung wird durch den Generalunternehmer bestimmt.
27 AUSBAU 1	
271 Gipserarbeiten Verputzarbeiten	Alle Innenwände in Weissputz, gestrichen. Die Decken aus Weissputzglättung (Qualitätsstufe Q3). Bei Decken- und Wandanschlüssen Schwedenschnitt. Steigstränge Lüftung EI60 gemäss Brandschutzkonzept. Steigstränge Sanitär und Elektro EI30 gemäss Brandschutzkonzept. Hohlraumdämpfung sämtlicher Steigzonen.
Nasszellen	Wände: Zementgrundputz zur Aufnahme von Keramik-Platten im Spritzwasserbereich. Decken: mit Weissputz Q3, gestrichen.
Treppenhaus	Wände: Grundputz und mineralischer Abrieb 1,5 mm, zum Streichen. Decken und Treppenuntersicht: Grundputz und Weissputz Q2.
Spezielle Gipserarbeiten	Vorwandkonstruktion und Leichtbauwände wo notwendig gemäss Angaben Bauphysiker sowie Vorgaben Haustechnik.
272 Metallbauarbeiten	
272.1 Metallbaufertigteile	
Briefkasten	Brief- und Ablagekasten mit Sonnerie Standort gemäss Absprache mit Post. Leichtmetall einbrennlackiert.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosser)	Treppenhausegeländer aus Metallstaketen, einbrennlackiert. Balkongeländer in Glas, Drahtzaun bei Garagenrampe.
273 Schreinerarbeiten	
273.0 Innentüren Holz	Zimmertüren: Stahlzargentüren fertig montiert, leichtes Volltürblatt, beschichtet. 3-seitige Dichtung, Drückergarnituren Glutz Mega, vernickelt inkl. Schloss. Kellertüren: Metallzargentüren Türblatt KH belegt, wo erforderlich EI30, beschichtet, Einbauzylinder auf Schliessanlage. Wohnungseingangstüren: Stahlzargentüren fertig montiert, leichtes Volltürblatt, fertig beschichtet. 3-seitige Dichtung, Drückergarnituren Glutz Mega, vernickelt inkl. 3-Punkte-Schloss und Spion.
273.1 Schränke / Garderoben	
Budgetpreis pro WHG:	brutto CHF 3'000.-
273.2 Innere Verglasungen	Glastrennwände in Duschen Nasszellen.
273.3 Allg. Schreinerarbeiten	Simse, Verkleidungen, Einbauten. Kellertrennwände aus Holz oder Metall.
275 Schliessanlage	Sicherheitszylinder für Hauseingang und Wohnungstüren, Keller / Waschen, Trocknen und Briefkästen (inkl. Schliessplan). Schlüsselschalter bei Einfahrt in Tiefgarage. Pro Wohnung 5 Schlüssel.
278 Signaletik	Einheitliche Beschriftungen der Häuser, PP, Garagen, Zufahrten usw.
28 AUSBAU 2	
281.0 Unterlagsböden	
Schwimmende Unterlagsböden	Wärme- und Trittschalldämmung inkl. Randstellstreifen aus Schaumstoff. Stärken gemäss behördlichen Vorschriften. Calciumsulfat- oder Zementestrich zur Aufnahme eines Deckbelages. Die Unterlagsböden werden nach den Richtlinien der SIA – Norm 118/251 sichtbar geschnitten (sog. Dilatationen).
281.1 Fugenlose Bodenbeläge	Zementüberzüge in den Untergeschossen. Zementüberzüge oder Fliessestrich auf Treppenpodest. Hartbeton in der Tiefgarage.
281.2 Bodenbeläge Treppenhaus	Strapazierfähiger Teppichbelag im Treppenhaus.
281.6 Bodenbeläge	Bodenbeläge in ganzer Wohnung (Platten oder Holz)
Budgetpreis pro WHG:	Preisbasis inkl. Sockel und allen Zuschlägen CHF 140.-/m2 fertig verlegt, brutto inkl. MWST.
282.4 Wandbeläge Platten in Nasszellen	Alle Wände (Spritzwasserbereich).
Budgetpreis pro WHG:	Preisbasis inkl. Sockel und allen Zuschlägen CHF 140.-/m2 fertig verlegt, brutto inkl. MWST.
284 Hafnerarbeiten	Cheminée oder Ofen ist im Dachgeschoss optional möglich.

285.1 Malerarbeiten
Innere Malerarbeiten

Anstriche auf mineralischen Untergrund

Wände / Decken gestrichen in folgenden Räumen:
Alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer, sowie Küchen und Nasszellen.
UG: Korridore und Treppenhaus.

Böden mit Spezialfarbe gestrichen in folgenden Untergeschossräumen:
Korridor und Trocknen, Keller.
Bodenmarkierung + Parkplatznummerierung in Garage (Pfeiler gestrichen bis auf 1.50 m Höhe mit Signalfarbe), Wände und Decke weiss gestrichen.

Anstriche auf Metall

Grundierte Stahl-Türzargen deckend behandelt, inkl. Vorarbeiten.

286 Bauaustrocknung

Austrocknungsmassnahmen während der Bauzeit.

287 Baureinigung

Einmaliges Reinigen vor Bezug. Periodische Zwischenreinigungen.

289 Übriges

Kleinere Nebenarbeiten, Budget.

29 HONORARE

- Honorar für Architekt
- Honorare für Bauingenieur, Elektro, Heizungs- und Sanitäringenieur
- Honorare für Bauphysiker und Akustiker, Prüfingenieure, Gartenplaner, usw.
- Honorare für Generalunternehmer

Nicht in den Honoraren inbegriffen sind die durch den Käufer verursachten Mehrkosten (Zusatzwünsche). Das Zusatzhonorar für dafür beträgt 15% auf sämtlichen betroffenen Arbeitsgattungen exkl. MwSt. Bei umfassenden Änderungswünschen kann im Voraus ein Pauschalhonorar vereinbart oder der Auftrag im Stundenaufwand erteilt werden. Bei Minderleistungen erfolgt keine Reduktion der Honorare und Baunebenkosten.

Generell ist eine einmalige Änderung der Grundrisse enthalten. Zusätzliche Architektenplanungsmehrkosten werden im Aufwand zu CHF 140.-/h exkl. MWST verrechnet. Sämtliche Aufwendungen der Fachplaner werden im Aufwand verrechnet.

Auf alle Mehrkosten kommen noch 3% für Gebühren hinzu, siehe dazu BKP 511.

4 U M G E B U N G

421 Gärtnerarbeiten	Gemäss bewilligtem Umgebungsplan und behördlichen Vorschriften.
Sitzplätze	Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt.
Budgetpreis Bodenbelag:	Preisbasis CHF 120.-/m2 fertig verlegt, brutto inkl. MWST.
Wege, Vorplätze	Verbundsteine in Splitt verlegt. Abschlüsse mittels Metallkanten
Parkplätze	Sicker-Verbundsteine in Splitt verlegt. Zufahrt zur Garagenrampe aus Asphaltbelag.
Rasenflächen	Humusierung, Feinplanie, Rasensaat, 1. Schnitt.
Bepflanzung	Einheimische Bäume und Sträucher sowie Rabatten mit Bodendecker im gemeinsamen Aussenbereich. Die Bepflanzung gemäss bewilligtem Pflanzplan wird durch den Architekten festgelegt. Sie wird witterungs- / jahreszeitlich bedingt erstellt.
422 Einfriedungen	Alle nötigen Zäune, Ausführung in Maschendraht.
423 Ausstattungen, Geräte	Veloständer gemäss Auflagen Behörden. Kehr- und Grüncontainer verzinkt oder aus Kunststoff. (Allenfalls Unterflur-Kehrcontainer?)
451 Erdarbeiten	Aushub für Werk- und äussere Kanalisationsleitungen.
452 Kanalisation	Anschluss an das kommunale Netz gem. örtlichen Vorschriften.
458 Kanalisationsspülung	Spülen aller Leitungen vor Bezug.

5 BAUNEKENKOSTEN

511- 512	Bewilligungen, Gebühren	Bewilligungen und Gebühren für sämtliche Bewilligungen und Anschlussgebühren. Auf alle Käuferausbauten/-Mehrkosten werden 3% für Bewilligungen und Gebühren verrechnet
524- 525	Vervielfältigungen, Dokumentationen	Für die Bauausführung notwendige Kopien. Schlusdokumentation.
531- 532	Versicherungen	Bauzeit-, Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.
542	Baukreditzinsen	Alle Kosten für Baukredit usw.
561	Bewachung durch Dritte	Schliessdienst während dem Endausbau.
562	Entschädigungen Nachbarn, Schutzraum Einkauf	Allfällige Entschädigungen für Nachbarn. Einkauf anstelle Schutzraum.
563	Miete fremden Grund	Miete von fremden Grund für Bauarbeiten.
568	Baureklame	Aufstellen von Baureklametafel.
601- 605	Verkaufskosten	Alle nötigen Provisionen, Begründung, Werbung, Buchhaltung und Notariat.