

Czichelski H. Architekten Team T: 031 741 07 77 F: 031 741 30 50

CAT Architekten GmbH
office@cat-architekten.ch Austrasse 54 3176 Neuenegg

**Bau- und Leistungsbeschreibung zu Totalunternehmer - Vertrag
Neubau Doppel Einfamilienhaus, **Haus F**
Fichtenweg 10 und Fichtenweg 10 A, in Müntschemier**

Zwischen

als Käufer

und

Newobag AG
Austrasse 54
3176 Neuenegg

als Totalunternehmer (TU)

Bau- und Leistungs­be­schrieb: Haus F - Doppel­ein­fa­mi­li­en­haus

Inhaltsverzeichnis

RAUMTABELLE	5
Untergeschoss.....	5
Erdgeschoss bis Attikageschoss	5
BAUBESCHRIEB UND LEISTUNGSBESCHRIEB	5
BKP 0 GRUNDSTÜCK.....	6
BKP 01 Grundstück.....	6
BKP 1 VORBEREITUNGSARBEITEN	7
BKP 10 Baugrunduntersuchungen	7
BKP 102 Baugrunduntersuchungen	7
BKP 111 Rodungen / Abbrüche.....	7
BKP 12 Sicherungen, Provisorien.....	7
BKP 13 Gemeinsame Baustelleinrichtung.....	7
BKP 130 Gemeinsame Baustelleneinrichtung	7
BKP 15 Anpassungen an bestehende Erschliessungen	7
BKP 150 Anpassungen an bestehende Erschliessungen	7
BKP 17 Spez. Foundationen, Baugrundsicherung, Grundwasserabdichtung	7
BKP 170 Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung	7
BKP 19 Honorare.....	7
BKP 190 Honorare	7
BKP 2 GEBÄUDE	8
BKP 20 Baugrube.....	8
BKP 201 Aushub	8
BKP 21 Rohbau.....	8
BKP 211 Baumeisterarbeiten	8
BKP 211.0 Baustelleninstallationen	8
BKP 211.1 Gerüstungen	8
BKP 211.3 Baumeisteraushub	8
BKP 211.4 Kanalisation.....	8

BKP 211.6 Maurerarbeiten.....	9
BKP 212.2 Fertigbetonelemente	9
BKP 22 Rohbau 2	9
BKP 221.2 Fenster aus Kunststoff	9
BKP 221.6 Aussentüren, Tore aus Metall	9
BKP 222 Spenglerarbeiten.....	10
BKP 224.1 Deckungen	10
BKP 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung	10
BKP 228.2 Verbundraffstoren	10
BKP 228.3 Sonnenstoren/Markisen	10
BKP 23 Elektroanlagen	10
BKP 231 Zentrale Starkstrominstallationen	10
BKP 231.1 Hauptverteilung/Messung	10
BKP 232 Starkstrominstallation	11
BKP 232.1 Lichtinstallation.....	11
BKP 232.2 Kraft- und Wärmeinstallationen	11
BKP 235 Telefonanlagen (Swisscom)	11
BKP 236 Schwachstromanlagen.....	12
BKP 236.1 Fernsehinstallationen	12
BKP 236.2 Sonnerieinstallationen	12
BKP 239 Allgemeines.....	12
BKP 24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	12
BKP 242 Wärmeerzeugung / Warmwasseraufbereitung	12
BKP 243 Wärmeverteilung	12
BKP 243.1 Wärmeverteilung	12
BKP 244 Lüftungsanlagen.....	12
BKP 244.2 Nassraumlüftung.....	12
BKP 244.3 Küchen-Abluft	12
BKP 248 Dämmungen HLK-Installationen	12
BKP 248.1 Heizung	12
BKP 248.2 Lüftung.....	13
BKP 25 Sanitäre Anlagen	13
BKP 251 Sanitärapparate	13
BKP 251.0 Sanitärapparate Lieferung	13
BKP 251.1 Sanitärapparate Montage.....	13
BKP 254 Leitungen	14
BKP 254.0 Kalt- und 254.1 Warmwasser.....	14
BKP 254.2 Schmutzwasser	14
BKP 255 Dämmungen Sanitär	14
BKP 255 Dämmungen Sanitärinstallationen	14
BKP 258 Küchen	14
BKP 27 Ausbau 1	15
BKP 271 Gipserarbeiten	15
BKP 272 Metallbauarbeiten	15
BKP 272.1 Metallbaufertigteile.....	15
BKP 272.2 Allgemeine Schlosserarbeiten.....	15
BKP 273.0 Innentüren in Holz	15
BKP 275 Schliessanlage	15

BKP 28 Ausbau 2	15
BKP 281.0 Unterlagsböden	15
BKP 281.5 Keramische Boden- und Wandbeläge.....	16
BKP 281.7 Bodenbeläge aus Holz.....	16
BKP 285.1 Innere Malerarbeiten.....	16
BKP 287 Baureinigung.....	16
BKP 290 Planung	16
BKP 4 UMGEBUNG.....	16
BKP 421 Umgebung gemäss Bewilligung	16
BKP 5 BAUNE­BEN­KOS­TEN.....	17
BKP 511 Bewilligung, Gebühren.....	17
BKP 512 Anschlussgebühren	17
BKP 523 Muster.....	17
BKP 524 Vervielfältigungen	17
BKP 530 Versicherungen	17
BKP 540 Baukredit­zin­sen	17
BKP 281.5 Keramische Boden- und Wandbeläge.....	18
BKP 281.7 Bodenbeläge aus Holz.....	18
BKP 258 Küchen	18

ERGÄNZENDE FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

UNTERSCHRIFTEN..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

Raumtabelle

Untergeschoss

	Boden	Wände	Decken
Keller	roh	roh	roh
Waschen	Beton gestrichen	Beton gestrichen	roh
Technik	roh	roh	roh
Vorplatz	Nach Auswahl Kunde	Abrieb weiss	Spritzputz weiss

Erdgeschoss bis Attikageschoss

	Boden	Wände	Decken
Entrée/Korridor	nach Auswahl Kunde	Abrieb weiss	Spritzputz weiss
Dusche/WC	Keramische Platten	Keramische Platten	Spritzputz weiss
Küche	nach Auswahl Kunde	Abrieb weiss	Spritzputz weiss
Zimmer 1	nach Auswahl Kunde	Abrieb weiss	Spritzputz weiss
Wohnen/Essen	nach Auswahl Kunde	Abrieb weiss	Spritzputz weiss
Bad/Dusche/WC	Keramische Platten	Keramische Platten	Spritzputz weiss
Zimmer 2	nach Auswahl Kunde	Abrieb weiss	Spritzputz weiss
Zimmer 3	nach Auswahl Kunde	Abrieb weiss	Spritzputz weiss
Zimmer 4	nach Auswahl Kunde	Abrieb weiss	Spritzputz weiss
Zimmer 5	nach Auswahl Kunde	Abrieb weiss	Spritzputz weiss
Attika / Galerie	nach Auswahl Kunde	Abrieb weiss	Spritzputz weiss
Terrasse Attika	Attikaterrassen mit Zementplatten 50 x 50 cm	Fassadenputz	Beton gestrichen
Sitzplatz EG	Attikaterrassen mit Zementplatten 50 x 50 cm	Fassadenputz	Beton gestrichen

Baubeschrieb und Leistungsbeschreibung

Generelles

Das Bauprojekt ist gemäss Auflagen in der Baubewilligung auszuführen.

Die aufgeführten Positionen sind nach dem Baukostenplan (BKP) gegliedert.

Generell sind eingerechnet und umzusetzen: die Aufgeführten Fabrikate / Typen im Baubeschrieb sind als Beispiel genannt und können durch gleichwertige und –artige (auch optisch) Produkte ersetzt werden.

Win­ter- /Schlecht­wet­ter- Mass­nah­men.

Anfor­de­run­gen und Auf­la­gen von Bewil­li­gun­gen, Nor­men und Vor­schrif­ten.

Farb­kon­zept der Bau­herr­schaf­t und der Behör­de.

Grundsätz­lich gilt, dass alle Details konstruktiv richtig nach den „Regeln der Baukunst“ gelöst sein müssen.

Die aktu­el­len Nor­men und Vor­schrif­ten die zum Zeit­punkt der rechts­kräf­ti­gen Bau­bewil­li­gung Gül­ti­g­keit haben, sind ein­zu­hal­ten resp. zu er­fül­len.

Dies gilt ins­be­son­de­re bei:

- Ener­gie­ge­setz und Ener­gie­vor­schrif­ten
- Erd­be­ben­si­che­rer­heit ent­sprechend er Nor­men und Vor­schrif­ten
- Schall­schutz­an­for­de­run­gen für Miet- resp. Eigen­tum­woh­nun­gen
- Brand­schutz

BKP 0 Grund­stück

BKP 01 Grund­stück

Das Grund­stück ist an eine all­ge­meine Par­zelle ge­bun­den. Diese Re­ge­lung bein­hal­tet sowohl Pläne wie auch Re­gle­ment. Der Miteigen­tums­an­teil des Ein­fa­mi­li­en­hauses an der all­ge­meinen Par­zelle ist im Werk­preis ent­hal­ten.

Neben­kos­ten und Vor­lei­stun­gen (Architekt, Inge­nieure und Fach­planer) sowie Bau­bewil­li­gungs­kos­ten / -gebühren oder im Zu­sam­men­hang ste­hen­de Neben­kos­ten zur Bau­bewil­li­gung, wie Bau­pro­file etc., sind im Werk­preis ent­hal­ten.

Notariats­kos­ten für die Er­stel­lung der Re­gle­mente sind im Total­un­ter­neh­mer (TU) – Preis ent­hal­ten, für den Kauf und die Schuld­brie­fer­rich­tung nicht.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

BKP 10 Baugrunduntersuchungen

BKP 102 Baugrunduntersuchungen

Geologische Untersuchung

Das Baugrundrisiko trägt der Totalunternehmer (inkl. allfällige Altlasten).

BKP 111 Rodungen / Abbrüche

Terrainvorbereitung und evtl. Rodung der Parzelle und Abbrüche sind im Werkpreis inklusive.

BKP 12 Sicherungen, Provisorien

Nach dem heutigen Stand der Technik sind alle nötigen Vorkehrungen zu treffen, um einen sicheren und behutsamen Bauablauf zu gewähren. Allfällige Entschädigungen/Abgeltungen an Nachbarn sind im Werkpreis enthalten.

BKP 13 Gemeinsame Baustelleinrichtung

BKP 130 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

Die gesamte nötige Infrastruktur zur Bewältigung des Bauvorhabens ist zu stellen und zu betreiben. Miete von fremdem Grund ist im Werkpreis enthalten.

BKP 15 Anpassungen an bestehende Erschliessungen

BKP 150 Anpassungen an bestehende Erschliessungen

Die Ver- und Entsorgung der Überbauung mit den geplanten Medien ist zu bewerkstelligen und die nötigen Anpassungen beziehungsweise Neuschaffungen, sofern nötig, vorzunehmen.

BKP 17 Spez. Foundationen, Baugrundsicherung, Grundwasserabdichtung

BKP 170 Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung

Aufwendungen für Baugrubensicherung sind im Werkpreis enthalten.

Sämtliche Aufwendungen für die Foundation (Bodenplatte, Einzel- und Streifenfundamente, Pfähle, Materialersatz usw.) sind im Werkpreis enthalten.

BKP 19 Honorare

BKP 190 Honorare

Sämtliche Honorare für Architekt (ohne Honorare für Käuferwünsche), Bauingenieur, Geologe, Geometer oder andere Fachplaner resp. Ingenieure sind im Werkpreis enthalten.

BKP 2 Gebäude

BKP 20 Baugrube

BKP 201 Aushub

Humusabtrag und Deponie. Aushub und Transport auf Deponie des Unternehmers oder Lagerung auf Bauplatz.

Böschungssicherungen gemäss Ingenieur.

Entfernen von allfälligen Findlingen und Fels.

Hinterfüllen des Bauwerks mit seitlich gelagertem oder zugeführtem Aushubmaterial in genügender Qualität. Untersuchen und Entsorgen von Alteisen. Allfällige Vergütungen für Aushubmaterial fallen an den TU.

BKP 21 Rohbau

BKP 211 Baumeisterarbeiten

BKP 211.0 Baustelleninstallationen

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

Erstellen von allen notwendigen Unterkünften für Mannschaft und Material sowie für die Handwerker.

Provisorischer Bauanschluss für Wasser-, Elektrisch- und WC-Anlage inklusive Gebühren und Verbrauchs-/Unterhaltskosten.

Erstellen von Baustellen – Entwässerungskonzept, Abschränkungen, respektive Absperrungen soweit erforderlich, inklusive Signalisation nach Vorschrift der Baupolizei resp. der Behörden. Stellen und Auswechseln von Schuttmulden für den anfallenden Bauschutt.

BKP 211.1 Gerüstungen

Erstellen des Fassadengerüsts inklusive Transporte und Mieten gemäss Vorschrift der Baupolizei und der SUVA, respektive der Behörden.

Erstellen von Aufgangstrepfen.

Stellen der erforderlichen Schutzgeländer.

Stellen der erforderlichen Bockgerüste für die Maurerarbeiten.

BKP 211.3 Baumeisteraushub

Aushub, maschinell oder von Hand, für Streifenfundamente und örtliche Vertiefungen, Kanalisation, Werkleitungen etc., inklusive Nebenarbeiten.

BKP 211.4 Kanalisation

Kanalisation im und ausserhalb des Gebäudes inklusive den notwendigen Kontroll- und Sammelschächten, nach Vorschriften der Baubehörde und Kanalisationsbewilligung an den Hauptkanal angeschlossen. Versicherungsanlagen gemäss Bewilligungsaufgaben.

Häuser

Foundation und Aussenwände im UG in Beton.

Decke über UG, EG, und Attika in Beton. Balkonplatte im Gefälle in Element-, Ort- oder Monobeton, thermisch von der Geschossdecke getrennt. Diverse Pfeiler und Wandscheiben in Beton. Sämtliche erdberührenden Betonarbeiten in wasserdichter Ausführung. Dimensionierungen nach Angabe des Ingenieurs. Versetzten von Fertigelement- oder Ortbeton- Treppentritten.

Schutzraum

Das Erstellen der vorgeschriebenen Schutzplätze ist im Kaufpreis inbegriffen. Die Schutzplätze befinden sich im Sammelschutzraum am Fichtenweg 4.

BKP 211.6 Maurerarbeiten**Untergeschoss**

Mauerwerk aus Kalksandstein nach Angabe Ingenieur. Gitterroste (feuerverzinkt) und Lichtschächte inkl. versetzen. Spitzen von Durchbrüchen, Verzahnungen etc. zumauern von Wanddurchbrüchen.

Erdgeschoss bis Attikageschoss

Fassadenmauerwerk aus 15 cm Modulbacksteinen (nach Angabe des Ingenieur). Haustrennwände zweischalig 12.5 cm Back- oder Kalksandstein, 4 cm Mineral- oder Steinwollplatten, 15 cm Back- oder Kalksandstein. Die Trennwände können auch in Beton ca. 25 cm stark ausgeführt werden (erdbebensicheres Bauen). Innenwände tragend 12.5-15 cm Modulbackstein oder Beton, nach Angaben Ingenieur. Innenwände nicht tragend in Modulbackstein 10-15 cm oder GKB Ständern 10-12.5 cm stark.

Vormauerungen im WC-Bereich sofern notwendig. Installationsschächte. Betonschwellen bei Balkontüren vor Ort giessen oder Liefern und versetzten von vorgefertigten Schwellen. Versetzen von vorgefertigten Fensterbänken und Bauteilen.

BKP 212.2 Fertigbetonelemente

Betonelementtreppen schalungsglatt zur Aufnahme von keramischen Platten. Folgende Bauteile können als Fertigelemente montiert werden: Balkonplatten, Treppen, Betonstützen u.ä.

BKP 22 Rohbau 2**BKP 221.2 Fenster aus Kunststoff**

Kunststofffenster inklusive der nötigen Rahmenverbreiterungen. Alle Fensterflügel mit Drehfunktion. Pro Fenster ein Fensterflügel mit Drehklappfunktion. Schlagregendichtheit Beanspruchungsgruppe C. Wärmeschutz nach Energienachweis. Schalldämmmass nach Schallschutzverordnung und Auflagen in Baubewilligung.

Isolierverglasung, Abdichtung aussen und innen mit Profildichtung. Isolierglas mit Gasfüllung und Reflexionsbelag neutral (Silverstar oder ähnliches) IV mit CRNI-Randverbund oder gleichwertig. Beschläge: Rollkantenverschluss, Griff, 3-teilige Bänder, mobile Wetterschenkel inklusive allen Anschlüssen, Versiegelungen, Abklebungen etc.

BKP 221.6 Aussentüren, Tore aus Metall**Hauseingangstüren**

Hauseingangsfassade aus isoliertem Metallrahmen einbrennlackiert, mit Isolierglaseinsätzen oder gleichwertige Türen in Holz und Kunststoff.

BKP 222 Spenglerarbeiten

Dachabschlüsse, Seitenbleche, Entlüftungskanal, Ventilationseinfassung und Schwellen in Kupfer oder CNS. Ablaufrohre aus vorgefertigten Spenglerblechen in Kupfer. Mauerabdeckungen als Dachkranz im Attikageschoss.

BKP 224.1 Deckungen**Flachdach**

Voranstrich der Betondecke mit Grundieranstrich, vollflächig Abkleben mit Dampfsperre. Wärmedämmen der gesamten Fläche mit Hartschaumplatten PU, Wärmedämmwert und Materialstärken nach Energiegesetz resp. nach Auflagen in Baubewilligung- Abdichtung mit 2-lagiger bituminöser Dachhaut inklusive allfälliger Aufbordungen und Abschlüssen. Verlegen nach Lieferantenvorschrift. Liefern und Versetzen von Dachwasserabläufen inklusive An- und Abschlüssen. Fertigbeläge Terrassen Attika mit Zementplatten und Hauptdächer extensiv begrünt.

BKP 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung

Wärmedämmung Polystyrol, Dämmstärke nach Energiegesetz resp. Auflagen in Baubewilligung auf Modulbacksteinmauerwerk geklebt. Grundputz mit Armierungsgewebe. Im Sockel- und Balkonbereich mit zweilagigem Gewebe- Silikat – Deckputz eingefärbt, Korn ca. 3 mm. Verarbeitung nach Lieferanten- resp. Systemvorschriften. Bei Teilen der Fassade wird die Fassadenfarbe ev. abgetönt (Farben ohne Zuschlag). Die definitiven Farben sind noch zu bestimmen resp. gemäss den Bewilligungsbehörden auszuführen. Deckputz einmal gestrichen.

BKP 228.2 Verbundraffstoren

Verbundraffstoren mit gebördelten Lamellen 90 mm breit bei allen Fenstern, ausgenommen in Fenstern die kleiner als 1.3m² sind. Jede Lamelle mit eingewalzter Dichtungslippe zur Geräuschdämmung. Standardfarbe aus Kollektion des Lieferanten. Gelenkkurbel aus plastifiziertem Stahl, Griffhülse und Stangen aus Kunststoff oder Stahl. Führungsschienen aus Aluminium, stranggepresst, ca. 20 mm breit, mit Geräuschdämpfungseinlage. Montage in verputztem Hohlsturz oder Metallblende.

BKP 228.3 Sonnenstoren/Markisen

Im Erdgeschoss 1 Knickarmmarkise, Ausladung ca. 2.00 m, Breite 5.00 m elektrisch betrieben. Montage an Fassade mit Schutzdach in Alu. Farbe gemäss bewilligtem Farbkonzept des Architekten.

BKP 23 Elektroanlagen**BKP 231 Zentrale Starkstrominstallationen****BKP 231.1 Hauptverteilung/Messung**

Die Hauptverteilung wird zentral im Untergeschoss des jeweiligen Einfamilienhauses installiert.

BKP 232 Starkstrominstallation

BKP 232.1 Lichtinstallation

Allgemeiner Teil

Umgebung

Die Wegbeleuchtung wird mit Taster und Dämmerungsschalter ausgerüstet. Bewegungsmelder dürfen eingesetzt werden und sind anzustreben.

Keller

Genügend Deckenleuchten (je Raum mind. 1 Stück).

In Keller und Technikraum jeweils zwei Steckdosen 230 V. AP-Montage der Installationen auf den Wänden.

Wohnen/Essen

1 Deckenleuchtenanschluss bei Wohn- und Essbereich mit Schalter. 1 Steckdose unter dem Lichtschalter und zwei Dreifachsteckdosen symmetrisch oder gegenüber angeordnet, davon 1 Steckdose über Lichtschalter geschalten.

Küche

1 Lichtschalter mit Steckdose für Deckenleuchte und Unterbauleuchte Küche.
Zwei Apparatesteckdosen bei der Arbeitsfläche (Dreifachsteckdosen).

Zimmer

1 Lichtschalter mit Steckdose für Deckenleuchte.

Drei Dreifachsteckdosen im Elternzimmer.

Zwei Dreifachsteckdosen im Kinderzimmer (gegenüberliegend angeordnet).

Bad/WC und DU/WC

1 Lichtschalter für Spiegelschrank und für den Deckenlampenanschluss.
Steckdosen sind im Spiegelschrank angeordnet.

Balkon / Terrasse

1 Deckenanschluss vom Galeriezimmer aus geschaltet.

1 spritzwassergeschützte Aussensteckdose.

BKP 232.2 Kraft- und Wärmeinstallationen

Heizung, Lüftung

Anschlüsse gemäss Angaben Fachingenieur.

Küchenapparate, WM/T

Anschlüsse gemäss Angaben des Küchenbauers resp. Lieferanten oder des Elektrofachplaners.

BKP 235 Telefonanlagen (Swisscom)

Es werden pro Hauseinheit zwei Telefon- / Internetanschlüsse angebracht.

Verteilung zusammen mit TV- und Internetverkabelung.

BKP 236 Schwachstromanlagen

BKP 236.1 Fernsehinstallationen

Es werden pro Wohneinheit zwei Telefon-/ Internetanschlüsse angebracht. Verteilung zusammen mit TV- und Internetverkabelung.

BKP 236.2 Sonnerieinstallationen

Vor jedem Hauseingang wird 1 Sonnerietaster angebracht.

BKP 239 Allgemeines

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den Vorschriften der stark- und Schwachstromverordnung, der NIN, den örtlichen VW, nach den Leitsätzen des SEV, der SUVA und des VKF erstellt.

BKP 24 Heizungs- und Lüftungsanlagen

BKP 242 Wärmeerzeugung / Warmwasseraufbereitung

Luft/Wasserwärmepumpe

Für die Wärmeerzeugung wird in jedem Hause eine Wärmepumpe mit Luft-/Wasserwärmetauscher installiert. Das Aussengerät befindet sich auf oder beim Gebäude. Die Wärmepumpe dient sowohl der Heizung wie auch der Warmwasseraufbereitung. Dimensionierung gemäss Heizungsin­genieur.

BKP 243 Wärmeverteilung

BKP 243.1 Wärmeverteilung

Ab Heizverteilung im UG mit Rohrsystem auf Wohnungsetage geführt. Niedertemperatur Fussbodenheizung (VL <35°) aus sauerstoffdiffusionsdichten Metall-Verbundrohren in allen beheizten Räumen. Alle Räume sind ohne Einzelraumregulierung, die Temperatur der einzelnen wird über Durchflussregler eingestellt. Dämmung von Apparaten und Leitungen der Wärmeverteilung nach den Vorschriften, Energiegesetz und Energienachweis. Folgende Raumtemperaturen werden bis max. -8° garantiert:
Wohnen, Schlafen, Küche +20°. Bad und Dusche +20°.

BKP 244 Lüftungsanlagen

BKP 244.2 Nassraumlüftung

Entlüftung von gefangenen Nassräumen mit Einrohrsystem über Dach oder direkt an Fassade geführt. Steuerung über Lichtschalter mit Nachlauf. Natürlich belichtete Nassräume ohne mechanische Lüftung.

BKP 244.3 Küchen-Abluft

Küchenabluft mit Umluftgerät und Aktivkohlefilter.

BKP 248 Dämmungen HLK-Installationen

BKP 248.1 Heizung

Die Leitungen werden nach Vorschriften Energiegesetz gedämmt. Offen montierte Leitungen mit PIR-Schalen und PVC-Mantel. Verdeckt montierte Steigleitungen mit PIR-Schalenrohr, mit verz. Draht gebunden. Verdeckt montierte Anschlussleitungen mit Isolationsbandage.

BKP 248.2 Lüftung

Dämmungen betr. Schall-/Brandschutz und Schwitzwasserbildung, nach den feuerpolizeilichen Vorschriften.

BKP 25 Sanitäre Anlagen**BKP 251 Sanitärapparate****BKP 251.0 Sanitärapparate Lieferung****Umgebung**

Im Erd- und Attikageschoss je 1 Gartenventil (frostsicher).

Bad / WC

Badewanne 75 x 170 cm, weiss, inklusive Schallisierungen, Bademischer mit Brauseschlauch 150 cm mit Handbrause, 1 Badetuchstange 80 cm. Wandklosettanlage mit Spülkasten, Klosettsitz mit Deckel, weiss, Papierhalter. Waschtisch mit Einhebelmischer und Spiegelschrank.

Dusche/ WC

Duschtasse 80 x 100 cm. Duscharmischer mit Brauseschlauch 150cm, Badetuchstange, Seifenhalter. Wandklosettanlage mit Spülkasten, Klosettsitz mit Deckel, weiss, Papierhalter, Duschkabine in Glas, Waschtisch mit Einhebelmischer und Spiegelschrank.

Budgetposten für Sanitärapparate

Pro Einfamilienhaus: CHF 17'971.60

(inkl. MwSt von 8%; gem. Sanitas Trösch-Offerte 200508139-3 / BSC vom 07.06.2017)

Küche

Anschluss Spültisch und Geschirrspüler bestehend aus:
Spültischablaufgarnitur 2-teilig, Doppelventil, Eckregulierventil.

Waschen, Keller/Technikraum

Im Waschaum 1 Kunststoff-Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss sowie ein Waschturmanschluss. 1 Waschmaschine und 1 Wäschetrockner als Turm.
Im Technikraum 1 Kaltwasseranschluss.

BKP 251.1 Sanitärapparate Montage

Montage aller unter Position 251 aufgeführten Apparate, Garnituren und Armaturen, inklusive sämtlichen Zubehörs.

Inbetriebnahme der Anlage und Einregulieren derselben.

Die Apparate werden von jedem Hauskäufer individuell beim Lieferanten des TU ausgewählt. Der Lieferant offeriert die Apparate dem Kunden und dieser muss mittels unterzeichneter Auftragsbestätigung sein Einverständnis für Ausführung und Preis geben.

Die Apparate müssen mit den vom Lieferanten vorgeschriebenen Schallschutzmassnahmen montiert werden.

BKP 254 Leitungen**BKP 254.0 Kalt- und 254.1 Warmwasser**

Rohre und Fittings aus korrosionsgeschützten Materialien (z.B. Verteilungen Pressfitting-System in Chromstahl/Wohnungsvereitlungen in einem Rohr in Rohr Kunststoff-Pex-System).

BKP 254.2 Schmutzwasser

Fallstränge in schallhemmender Ausführung (z.B. Waria/Geberit Silent/Eternit/Guss).

BKP 255 Dämmungen Sanitär

Die Leitungen werden nach Vorschriften Energiegesetzte sowie den einschlägigen Werksvorschriften gedämmt:

Kalt- und Warmwasser

Offen montierte Leitungen mit PIR-Schalen und PVC-Mantel grau.

Verdeckt montierte Steigleitungen mit PIR-Schalen roh, mit verzinktem Draht gebunden.

Verdeckt montierte Anschlussleitungen mit Isolierschlauch oder Bandage (ohne Pexleitungen Rohr in Rohr).

Schmutzwasser

Rohre werden in der Regel nicht gedämmt. Ausnahme Fallstrang-Übergänge PE-Kunststoffrohre (Schall).

BKP 255 Dämmungen Sanitärinstallationen

Leitdämmungen in PIR-Schalen mit Hart-PVC-Umhüllung.

BKP 258 Küchen

Budgetbetrag pro Küche CHF 21`770.00, Nettopreis inklusive MwSt.

Planung/Bemusterung

Planung und Einteilung nach Schweizer- oder Euro-Norm.

Abdeckung

Granitabdeckung 30mm Stark, Preisklasse 2, Sichtkanten oben und unten leicht gerundet, geschliffen und poliert, Glaskeramik und Einbaubecken von unten montiert.

Möbel

Gemäss detailliertem Küchenplan, kunstharzbelegte Fronten mit Kunststoffdickkanten, nach standard-Kollektion des Unternehmers.

Innen weiss beschichtet.

Schubladen mit Vollauszug.

Bügelgriff nach Kollektion des Unternehmers.

Apparate gemäss Musterofferte.

Die Küche wird von jedem Hauskäufer individuell beim Lieferanten des TU ausgewählt.

Der Lieferant offeriert die Küche dem Kunden und dieser muss mittels unterzeichneter Auftragsbestätigung sein Einverständnis für Ausführung und Preis geben.

BKP 27 Ausbau 1

BKP 271 Gipserarbeiten

Wände (siehe Raumbtabelle)

Weisser, kunststoffvergüteter Mehrschichtputz bestehend aus Grundputz und Deckputz (Vollabrieb ca. 1.5 mm) fertig eingefärbt. 1 x weiss gestrichen.

Decken

Fertigspritzputz weiss, Korngrösse ca. 1 mm.

BKP 272 Metallbauarbeiten

BKP 272.1 Metallbaufertigteile

Container gemäss den behördlichen Vorschriften auf allgemeiner Parzelle.
Pro Hauseingang ein Briefkasten, Post-konform.

BKP 272.2 Allgemeine Schlosserarbeiten

Treppengeländer mit CRNI – Handlauf.

BKP 273.0 Innentüren in Holz

Zimmertüren

Futter und Verkleidung weiss KH beschichtet mit Gummidichtung, Röhrenspantürblatt, weiss Kunstharz beschichtet.

Beschläge: Anuba-Einschraubänder, Einsteckschloss mit Kaba-Ausschnitt und Drücker.

Kellertüren

Hartholzrahmen mit Gummidichtung.

Röhrenspantüre 40 cm, Kunstharz belegt.

Türen T30, wo feuerpolizeilich verlangt.

Beschläge: Anuba-Einschraubänder, Einsteckschloss mit Kaba-Ausschnitt und Drücker.

BKP 275 Schliessanlage

Zylinder Typ Kaba 20 oder gleichwertig, gleichschliessend für Haus- und Kellereingang.
Briefkasten im sep. Schlüssel. Es werden 5 Hausschlüssel abgegeben.

BKP 28 Ausbau 2

BKP 281.0 Unterlagsböden

Untergeschoss

Zementüberzug, Mono- oder Hartbeton.

Erdgeschoss

Wärmedämmung nach Energienachweis, 2 cm, Trittschallisolation (z.B. Gonon), Unterlagsböden mit konventionellem Aufbau oder Fliessestrich.

Obergeschoss/Dachgeschoss

Wärmedämmung 2 cm. Trittschallisolation 2 cm, Unterlagsboden mit konventionellem Aufbau oder Fliessestrich.

BKP 281.5 Keramische Boden- und Wandbeläge

Bad/Dusche/WC

Bodenbelag gemäss Raumbtabelle.

Keramische Wandplatten raumhoch.

Nettohandelspreis inkl. 8% MwSt und allen Nebenarbeiten.

Guthaben siehe Übersicht Budgetpositionen.

Küchen/Entrée

Bodenbelag gemäss Raumbtabelle.

Nettohandelspreis inkl. 8% MwSt und allen Nebenarbeiten.

Guthaben siehe Übersicht Budgetpositionen.

BKP 281.7 Bodenbeläge aus Holz

Wohnen / Zimmer

Nach Auswahl Kunde.

Nettohandelspreis inkl. 8% MwSt und allen Nebenarbeiten.

Guthaben siehe Übersicht Budgetpositionen.

Treppenbelag

Budgetpreis: CHF 4'000.00

Alle Wand und Bodenbeläge werden vom Käufer beim Lieferanten des TU ausgewählt. Der TU erhält vom Lieferanten den Auswahlchein und offeriert dem Käufer die Beläge. Die Bestellung wird erst nach Eingang der vom Käufer unterzeichneten Offerte ausgelöst.

BKP 285.1 Innere Malerarbeiten

Untergeschoss

Wände gestrichen gemäss Raumbtabelle.

BKP 287 Baureinigung

Laufende Baureinigungen entsprechend der Bauphase (Grobreinigungen).

Schlussreinigung nach Fertigstellung der Überbauung.

Spülen der Kanalisation.

BKP 290 Planung

Projekt und Ausführungsplanung Architekt, spez. Ingenieure sind im Werkpreis enthalten.

BKP 4 Umgebung

Grundsätzlich sind das Umgebungskonzept und die Bewilligungsaufgaben umzusetzen / zu erfüllen, auch wenn dies nicht den nachfolgenden Positionen entspricht.

BKP 421 Umgebung gemäss Bewilligung

Zufahrten Allgemein

Schwarzbelag

Wege und Plätze Allgemein

Sicker- Verbundstein im Splittbett verlegt, grau, -sofern nichts anderes vermerkt.

Sitzplatz Allgemein

Zementplatten im Splittbett verlegt, (Format 50x50x4 grau) oder Verbundsteine analog Wege.

Gartenanlage/Bepflanzung

Ansäen der Rasenflächen und Erstellen der Bepflanzung inklusive Lieferung gemäss Umgebungsplan.

Spielwiese

Gemäss Umgebungsplan und den behördlichen Auflagen.

Besucherparkplätze Allgemein

Schwarzbelag

BKP 5 Baunebenkosten

BKP 511 Bewilligung, Gebühren

Sämtliche Bewilligungsgebühren sind im Werkpreis enthalten.

BKP 512 Anschlussgebühren

Sämtliche Anschlussgebühren für die Gesamtüberbauung (gemäss Baubewilligungsplänen) sind im Werkpreis enthalten.

BKP 523 Muster

Erstellen von Mustern in Zusammenhang mit der Materialisierung ist im Werkpreis enthalten.

BKP 524 Vervielfältigungen

Kosten für Drucken und Kopieren von Plänen und Dokumenten sowie Vermietungsprospekten sind im Werkpreis enthalten.

BKP 530 Versicherungen

Prämien für Bauzeitversicherung und Spezialversicherungen (Bauwesenversicherung / Bauherren – Haftpflicht) ist bis zur Objektübergabe im Werkpreis enthalten.

BKP 540 Baukreditzinsen

Gemäss TU – Kaufvertrag.

LIEFERANTEN

BKP 251.0 Sanitäre Apparate Lieferung

BKP 281.5 Keramische Boden- und Wandbeläge

BKP 281.7 Bodenbeläge aus Holz

- a) Sanitas Troesch AG
Verkauf Bad
Sägestrasse 79
3098 Köniz

BKP 258 Küchen

- a) IDEA Küchen
Grünaustrasse 6
3048 Wabern
- b) nach Kundenwunsch mit
schriftlicher Genehmigung GU

Ergänzende

Änderungen, die gegenüber diesem Konstruktions- resp. Leistungsbeschreibung sowie den Plänen aus technischen- oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden, oder solche, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Das gilt gleichfalls für behördliche Entscheidungen, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen. Die Auflagen der Baubewilligung müssen eingehalten werden. Die Gestaltung und die Definition der Farben der allgemeinen Teile sind Sache des TU (in Absprache mit den Behörden).

Mehr-/Minderleistungen werden vom TU offeriert. Der Käufer kontrolliert das Angebot und unterzeichnet dieses um sein Einverständnis betreffend Art und Kosten des Angebotes zu dokumentieren. Nach Eingang des unterzeichneten Angebotes wird die Bestellung vom TU ausgelöst.

Auf die Summe der Mehrkosten wird bei der Abrechnung für das Architektenhonorar 10 % und die Nebenkosten 5 % der Mehrkosten verrechnet.

Minderkosten berechtigen nicht zu einer Honorar-Rückvergütung.

Individuelle vom Käufer in Auftrag gegebene Planänderungen werden mit CHF/Std 135 verrechnet.

Mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages bei der Notarin/beim Notar, bestätigt die Käuferschaft, mit dem Standardausbau, welcher im detaillierten Baubeschrieb festgehalten ist, einverstanden zu sein.

Die entsprechenden Unternehmer werden von der CAT Kundenberaterin mit den notwendigen Unterlagen und Informationen vor dem Kundenbesprechungstermin bedient.

Die Käuferschaft kann sich direkt mit dem Unternehmer für einen Besprechungstermin in Verbindung setzen.

Sobald die Kundschaft beim Unternehmer eine Offerte in Auftrag gibt, wird diese direkt der CAT Kundenberaterin zugestellt. Anschliessend wird sie die entsprechenden Dokumente/Offerten der Kundschaft per Post oder per E-Mail, mit der Bitte um Prüfung und Unterzeichnung, zustellen.

Ausnahme bei der Küchenofferte von IDEA Küchen und der Sanitärofferte von Graf + Magnenat AG. Hier wird der Kunde direkt von den Unternehmern mit der Offerte bedient.

Die CAT Kundenberaterin erhält jedoch zeitgleich eine Kopie zugestellt.

Bei Fragen zur Offertenstellung kann sich die Kundschaft direkt bei dem Unternehmer melden.

Mit der Unterzeichnung der Offerte, bestätigt der Kunde dessen Richtigkeit.

Die unterzeichnete Offerte ist der CAT Kundenberaterin zuzustellen, damit der Auftrag durch sie bestätigt werden kann. Die Kundschaft ist nicht befugt, dem Unternehmer die Offerte, sprich einen Auftrag direkt zu bestätigen.

Unterschriften

Die Kundschaft

Der Totalunternehmer

Ort, Datum

Ort, Datum
