

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 Leistungsbeschrieb zu TU- Vertrag Neubau 8-Familienhaus, Fichtenweg 12 in Müntschemier

Zwischen der

Name
Adresse
Ort

als Käufer

und

Name
Adresse
Ort

Newobag AG
Austrasse 54
3176 Neuenegg

Als Totalunternehmer

Bau- und Leistungsbeschreibung Eigentumswohnungen

Inhaltsverzeichnis

RAUMTABELLE	5
Tiefgarage.....	5
Untergeschoss und Allgemeinräume.....	5
Wohnungen Erdgeschoss bis Attikageschoss	5
BAUBESCHRIEB UND LEISTUNGSBESCHRIEB	6
BKP 0 GRUNDSTÜCK.....	7
BKP 01 Grundstück.....	7
BKP 1 VORBEREITUNGSARBEITEN	8
BKP 10 Baugrunduntersuchungen.....	8
BKP 102 Baugrunduntersuchungen.....	8
BKP 111 Rodungen / Abbrüche	8
BKP 12 Sicherungen, Provisorien	8
BKP 13 Gemeinsame Baustelleinrichtung.....	8
BKP 130 Gemeinsame Baustelleneinrichtung	8
BKP 15 Anpassungen an bestehende Erschliessungen.....	8
BKP 150 Anpassungen an bestehende Erschliessungen.....	8
BKP 17 Spez. Foundationen, Baugrundsicherung, Grundwasserabdichtung.....	8
BKP 170 Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung	8
BKP 19 Honorare	8
BKP 190 Honorare	8
BKP 2 GEBÄUDE	9
BKP 20 Baugrube	9
BKP 201 Aushub	9
BKP 21 Rohbau.....	9
BKP 211 Baumeisterarbeiten	9
BKP 211.0 Baustelleninstallationen	9
BKP 211.1 Gerüstungen.....	9
BKP 211.3Baumeisteraushub	9
BKP 211.4 Kanalisation.....	9
BKP 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten	9
BKP 211.6 Maurerarbeiten	10
BKP 212.2 Fertigbetonelemente	10
BKP 22 Rohbau 2.....	10
BKP 221.2 Fenster aus Kunststoff	10

BKP 221.6 Aussentüren, Tore aus Metall	10
BKP 222 Spenglerarbeiten	11
BKP 224.1 Deckungen	11
BKP 225.2 Fugendichtungen.....	11
BKP 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung	11
BKP 227 Äussere Malerarbeiten	11
BKP 228.2 Verbundraffstoren	11
BKP 228.3 Sonnenstoren/Markisen	12
BKP 23 Elektroanlagen	12
BKP 231 Zentrale Starkstrominstallationen.....	12
BKP 231.1 Hauptverteilung/Messung	12
BKP 231.2 Unterverteilung MFH	12
BKP 232 Starkstrominstallation	12
BKP 232.1 Lichtinstallation.....	12
BKP 232.2 Kraft- und Wärmeinstallationen:.....	13
BKP 223 Leuchten- und Lampenlieferung	13
BKP 235 Telefonanlagen(Swisscom).....	13
BKP 236 Schwachstromanlagen.....	14
BKP 236.1 Fernsehinstallationen	14
BKP 236.2 Sonnerieinstallationen.....	14
BKP 239 Allgemeines.....	14
BKP 24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	14
BKP 242 Wärmeerzeugung / Warmwasseraufbereitung	14
BKP 243 Wärmeverteilung /-messung	14
BKP 243.1 Wärmeverteilung je MFH	14
BKP 243.2 Wärmemessung MFH	14
BKP 244 Lüftungsanlagen.....	15
BKP 244.1 Einstellhallen-Lüftung.....	15
BKP 244.2 Nassraumlüftung	15
BKP 244.3 Küchen-Abluft.....	15
BKP 248 Dämmungen HLK-Installationen	15
BKP 248.1 Heizung	15
BKP 248.2 Lüftung	15
BKP 25 Sanitäre Anlagen.....	16
BKP 251 Sanitärapparate.....	16
BKP 251.0 Sanitärapparate Lieferung.....	16
BKP 251.1 Sanitärapparate Montage.....	16
BKP 252 Spezielle Sanitärapparate	17
BKP 252.0 Lieferung	17
BKP 252.1 Montage	17
BKP 254 Leitungen.....	17
BKP 254.0 Kalt- und 254.1 Warmwasser.....	17
BKP 254.2 Schmutzwasser	17
BKP 255 Dämmungen Sanitär	17
BKP 255 Dämmungen Sanitärinstallationen	17
BKP 258 Küchen	17
BKP 261 Aufzugsanlagen.....	18
BKP 27 Ausbau 1	18
BKP 271 Gipsarbeiten.....	18
BKP 272 Metallbauarbeiten.....	18
BKP 272.1 Metallbaufertigteile	18
BKP 272.2 Allgemeine Schlosserarbeiten.....	19
BKP 273.0 Innentüren in Holz	19
BKP 273.1 Wandschränke/Garderobe	19
BKP 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten	19

BKP 275 Schliessanlagen	19
BKP 28 Ausbau 2.....	19
BKP 281.0 Unterlagsböden	19
BKP 281.5 Keramische Boden- und Wandbeläge	20
BKP 281.7 Bodenbeläge aus Holz	20
BKP 285.1 Innere Malerarbeiten	20
BKP 287 Baureinigung	21
BKP 290 Planung	21
BKP 4 UMGEBUNG.....	22
BKP 421 Umgebung gemäss Bewilligung.....	22
BKP 5 BAUNEKENKOSTEN.....	23
BKP 511 Bewilligung, Gebühren	23
BKP 512 Anschlussgebühren.....	23
BKP 523 Muster	23
BKP 524 Vervielfältigungen.....	23
BKP 530 Versicherungen	23
BKP 540 Baukreditzinsen.....	23
BKP 281.5 Keramische Boden- und Wandbeläge	23
BKP 281.7 Bodenbeläge aus Holz	23
BKP 258 Küchen	23
ERGÄNZENDE	24
UNTERSCHRIFTEN.....	24

Raumtabelle**Tiefgarage**

	Boden	Wände	Decken
Tiefgarage	Monobeton, Hartbetonüberzug oder Schwarzbelag	Beton gestrichen	Beton gestrichen

Untergeschoss und Allgemeinräume

	Boden	Wände	Decken
Treppenhaus	Keram. Platten auf Treppe und Kugeln im Korridor	Abrieb weiss negativ	Spritzputz weiss
Korridor allgemein (Keller Vorplätze)	Zementüberzug oder Hartbeton gestrichen	Beton / KN, gestrichen	Beton gestrichen
Heizung / Technik / Liftmaschinenraum	Zementüberzug oder Hartbeton gestrichen	Beton / KN, gestrichen	Beton gestrichen
Abstellraum / Kinderwagen./ Velo	Zementüberzug oder Hartbeton gestrichen	Beton / KN, gestrichen	Beton gestrichen
Keller	Zementüberzug oder Hartbeton gestrichen	Beton / KN, gestrichen, resp. Holzlaten- oder Metallverschlüsse im Schutzraum	Beton gestrichen

Wohnungen Erdgeschoss bis Attikageschoss

	Boden	Wände	Decken
Entrée/Korridor	Keramische Platten	Abrieb weiss	Spritzputz weiss
Bad/WC	Keramische Platten	Keramische Platten	Spritzputz weiss
Dusche/WC sep. WC	Keramische Platten	Keramische Platten	Spritzputz weiss
Küche	Keramische Platten	Keramische Platten	Spritzputz weiss
Wohnen/Essen	Parkett	Abrieb weiss	Spritzputz weiss
Schlafen/Zimmer	Parkett	Abrieb weiss	Spritzputz weiss
Sitzplatz EG	Zementplatten	Fassadenputz	Beton gestrichen
Balkon/Terrasse	Zementüberzug gestrichen oder Monobeton. Attikaterrassen mit Zementplatten 50 x 50 cm grau + Rundkies mit extensiver Begrünung	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
- Erdbebensicherheit entsprechend er Normen und Vorschriften
- Schallschutzanforderungen für Miet- resp. Eigentumswohnungen
- Brandschutz

BKP 0 Grundstück

BKP 01 Grundstück

Das Grundstück ist mit einem Stockwerkeigentum geregelt. Diese Regelung beinhaltet sowohl Pläne wie auch Reglement. Der Miteigentumsanteil der Wohnung an der 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 Reglement sind im 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, inkl. allfällige Abbrüche.

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, 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.

BKP 21 Rohbau

BKP 211 Baumeisterarbeiten

BKP 211.0 Baustelleninstallationen

Zur Verfügung Stellung sämtlicher Maschinen und Geräte zur Ausführung der Baumeisterarbeiten inkl. 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 inkl. Gebühren und Verbrauchs-/Unterhaltskosten.

Erstellen von Baustellen – Entwässerungskonzept, Abschränkungen, resp. Absperungen soweit erforderlich, inkl.- Signalisation nach Vorschrift der Baupolizei resp. der Behörden. Stellen und Auswechseln von Schuttmulden für den anfallenden Bau-schutt.

BKP 211.1 Gerüstungen

Erstellen des Fassadengerüstes inkl. Transporte und Mieten gemäss Vorschrift der Baupolizei und der SUVA, resp. der Behörden.

Erstellen von Aufgangstreppe.

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., inkl. Nebenarbeiten.

BKP 211.4 Kanalisation

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

BKP 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Tiefgarage

Fundamente und Fundamentverstärkungen für Pfeiler in Beton.

Aussenwände in Beton. Decke in Beton. Boden Monobeton, Hartbetonüberzug oder Schwarzbelag im Gefälle. Dimensionierungen nach Angabe des Ingenieurs.

Häuser

Foundation und Aussenwände im UG in Beton.

Decke über UG, EG, OG 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- Treppenläufen.

Schutzraum

Das Erstellen der vorgeschriebenen Schutzplätze ist im Kaufpreis inbegriffen.

BKP 211.6 Maurerarbeiten**Untergeschoss**

Mauerwerk aus Kalksandstein nach Angabe Ingenieur. Betonstütze. Lichtschacht inkl. Gitterrost (feuerverzinkt) versetzen (es dürfen keine Kunststoff-Lichtschächte verwendet werden). Spitzen von Durchbrüchen, Verzahnungen etc. zumauern von Wanddurchbrüchen.

Erdgeschoss bis Dachgeschoss

Fassadenmauerwerk aus 15 cm bis 18 cm Modulbacksteinen (nach Angabe des Ingenieur). Haustrennwände Trennwand Wohnung/Treppenhaus, zweischalig 12.5 cm Backstein oder Kalksandstein, 4 cm Mineral- oder Steinwollplatten, 15 cm Backstein 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 versetzen von vorfabrizierten Schwellen. Versetzen von vorfabrizierten Fensterbänken und Bauteilen.

BKP 212.2 Fertigbetonelemente

Betonelementtreppen schalungsglatt zur Aufnahme von Keramischen Platten. Folgende Bauteile können als Fertigelemente montiert werden:
Liftschächte, Balkonplatten.

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

Kunststofffenster inkl. der nötigen Rahmenverbreiterungen. Alle Fensterflügel mit Drehfunktion. Pro Fenster ein Fensterflügel mit Drehklappfunktion. Schlagregendichtigkeit Beanspruchungsgruppe C. Wärmeschutz nach Energienachweis. Schalldämmmass nach Schallschutzverordnung und Auflagen in Baubewilligung. Isolierverglasung, Abdichtung aussen und innen mit Profilmgummi. Isolierglas mit Gasfüllung und Reflexionsbelag neutral (Silverstar oder ähnliches) IV mit CRNI-Randverbund oder gleichwertig. Beschläge: Rollkantenverschluss, Griff, 3-teilige Bänder, mobile Wetterschenkel inkl. allen Anschlüssen, Versiegelungen, Abklebungen etc.

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

Hauseingangsfrent aus isoliertem Metallrahmen einbrennlackiert, mit Isolierglaseinsätzen. Beschläge, Zylinder mit Drehknopf, Gegensprechanlage, elektrischer Türöffner, Türschliesser.

BKP 222 Spenglerarbeiten

Dachabschlüsse, Seitenbleche, Maueranschluss-, Sichtbetonanschluss, Kamineinfassungen, Entlüftungskanal, Einfassungs-, Ventilationseinfassung und Schwellenanschlussbleche in Kupfer oder CNS. Ablaufrohre aus vorgefertigten Spenglerblechen in Kupfer.

Mauerabdeckungen als Dachkranz im Attikageschoss- An- und Abschlüsse bei Liftaufbau in Kupfer.

BKP 224.1 Deckungen**Flachdächer Wohnungen**

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 inkl. allfälliger Aufbordungen und Abschlüssen. Verlegen nach Lieferantenvorschrift. Liefern und Versetzen von Dachwasserabläufen inkl. An- und Abschlüssen. Fertigbeläge Terrassen Attika mit Zementplatten und Hauptdächer extensiv begrünt.

Flachdach Einstellhalle

Spez. Betonkonstruktion wasserdicht oder mit 1-lagiger bituminöser Abdichtung. Abdichten der Dilatations- + Arbeitsfugen sowie der Anschlüsse an Hochbauten inkl. allfälliger Aufbordungen und Abschlüsse. Entwässerungsschicht.

BKP 225.2 Fugendichtungen

Fugen in der Tiefgarage und Wohnhäuser, Abdichtung mit Fugenbändern. Notwendige Brandabschottungen.

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. 3mm. 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. Abgabe einer 10-jährige Systemgarantie des Herstellerwerkes 7 Systemlieferanten. Deckputz einmal gestrichen.

BKP 227 Äussere Malerarbeiten

Balkon- und Vordachuntersichten inkl. Pfeiler und stützen, deckend oder lasierend gestrichen. Gemäss behördlich genehmigtem Farb- und Materialkonzept.

BKP 228.2 Verbundraffstoren

Verbundraffstoren mit gebördelten Lamellen 90 mm breit bei allen Fenstern, ausgenommen im Treppenhaus. 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

Alle Wohnungen

Je Wohnung 1 Knickarmmarkise, Ausladung ca. 2.00 m, Breite 5.00m elektrisch betrieben. Montage an Balkonuntersicht (Beton), ohne Schutzdach. Je Attikawohnung mit Flachdachterrasse Knickarmmarkisen auf die gesamte Länge der Fensterfront Wohnen /Essen, Ausladung 3.00m, elektrisch betrieben. Farbe gemäss bewilligtem Farbkonzept, aus der Standardkollektion des Lieferanten resp. Unternehmers oder gemäss Farbkonzept des Architekten.

BKP 23 Elektroanlagen

BKP 231 Zentrale Starkstrominstallationen

BKP 231.1 Hauptverteilung/Messung

Die Hauptverteilung wird zentral im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses installiert. Pro Wohneinheit wird ein Energiezähler angebracht. für die Kollektivenergieverbraucher wird mindestens ein zusätzliches Zählwerk installiert. Es sind Reserveplätze vorzusehen. Die Hauptverteilung wird so angeordnet, dass sie jederzeit gut zugänglich zu bedienen ist. Zentrale Zählerauslesung (Wärme, KW und WW) bei HV (Bus-system).

BKP 231.2 Unterverteilung MFH

In Jeder Wohnung wird einen Unterverteilung mit genügend Überstromunterbrechern und Fehlstromschutzschaltern angebracht.

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.

Treppenhaus MFH

Die Deckenleuchten werden durch Bewegungsmelder mit Nachlauf aktiviert. Mindestens in jedem 2.ten Geschoss ist eine Steckdose für die Gebäudereinigung vorgesehen.

Keller

Genügend Deckenleuchten (je Raum mind. 1 Stück).

Für jedes Kellerabteil und Bastelraum eine Steckdose 220 V. Dem entsprechenden Wohnungszähler zugeordnet. AP-Montage der Installationen auf den Wänden.

Tiefgarage

Alle Fluoreszenzleuchten werden via Bewegungsmelder in kleinen Zonen aktiviert. Notbeleuchtung gemäss Angaben der Kant. Feuerpolizei resp. der entsprechenden Bewilligungen. Zähler über den „Einstellhallenzähler“ mit sep. Abrechnung.

Wohnungen

Entrée/Vorplatz

Die Deckenleuchte wird mit einer Umschaltung aktiviert.
Schalter mit Steckdose.

Wohnen/Essen

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

Küche

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

Schlafen/Zimmer

Ein Lichtschalter mit Steckdose für Deckenleuchte.
Drei Dreifachsteckdosen im Elternzimmer.
Zwei Dreifachsteckdosen im Kinderzimmer (gegenüberliegend angeordnet).

Bad/WC und DU/WC

Ein Lichtschalter für Spiegelschrank.
Steckdosen sind im Spiegelschrank angeordnet.
Die Lüftung bei fensterlosen Räumen wird über das Licht eingeschaltet, mit Nachlauf.
Lampenstelle an Decke in Mitte des Raumes.

Balkon / Terrasse

Ein Deckenanschluss von Wohnzimmer aus geschaltet inkl. Leuchte.
Eine Aussensteckdose.

BKP 232.2 Kraft- und Wärmeinstallationen:

Heizung, Lüftung

Anschlüsse gemäss Angaben Fachingenieur.

Lift

Anschlüsse gemäss Angaben Fachingenieur / Lifthersteller.

Küchenapparate, WM/T

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

BKP 223 Leuchten- und Lampenlieferung

Für die allgemein begehbaren Räume werden die Leuchten geliefert und installiert- in den Küchen werden jeweils die Unterbauleuchten geliefert und montiert.
In den Kellerräumen wird je eine FL-Balkenleuchte geliefert und montiert.

BKP 235 Telefonanlagen(Swisscom)

Es werden pro Wohneinheit 2 Stk. Telefon- / Internetanschlüsse angebracht. Verteilung zusammen mit TV- und Internetverkabelung.

BKP 236 Schwachstromanlagen

BKP 236.1 Fernsehinstallationen

Es werden pro Wohneinheit 2 Stk. Telefon- / Internetanschlüsse angebracht. Verteilung zusammen mit TV- und Internetverkabelung.

BKP 236.2 Sonnerieinstallationen

Vor jedem Wohnungseingang wird ein Sonnerietaster angebracht.
In jeder Wohnung im MFH wird eine Video-Gegensprechstation mit Türöffnerfunktion montiert.

BKP 239 Allgemeines

In den allgemein begehbaren, verputzten, Räumen werden die Leitungen Unterputz verlegt, alle übrigen Leitungen im Untergeschoss und in unverputzten Räumen Aufputz. In den Wohnungen und im Treppenhaus wird alles Unterputz verlegt. Nach Möglichkeit werden Rohre aus halogenfreien Materialien verwenden.
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. Alle Materialien Tragen das Sicherheitszeichen (SEV geprüft).

BKP 24 Heizungs- und Lüftungsanlagen

BKP 242 Wärmeerzeugung / Warmwasseraufbereitung

Luft/Wasser Wärmepumpe

Für die Wärmeerzeugung wird in jedem MFH im Technikraum eine Wärmepumpe mit Ausseneinheit auf dem Attikadach installiert. Die Wärmepumpe dient sowohl der Heizung wie auch der Warmwasseraufbereitung. Dimensionierung gem. Heizungsingenieur

BKP 243 Wärmeverteilung /-messung

BKP 243.1 Wärmeverteilung je MFH

Ab Heizverteilung mit Rohrsystem auf Wohnungsverteiler geführt- mit bezugsabhängiger Verbrauchsabrechnung und Fernablesung. Niedertemperatur Fussbodenheizung (VL <35°) aus sauerstoffdiffusionsdichten Metall-Verbundrohren in allen Räumen der Wohnungen ab dem UP-Wohnungsverteiler abgenommen. Alle wohn- + Schlafräume mit Einzelraumregulierung sofern notwendig. 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 243.2 Wärmemessung MFH

Verbrauchabhängige Wärmemessung gemäss behördlichen Vorschriften.

BKP 244 Lüftungsanlagen

BKP 244.1 Einstellhallen-Lüftung

Natürliche oder mechanische Lüftung, nach Wahl TU.
Ausführung gemäss Vorschriften mit behördlichen Genehmigungen.

BKP 244.2 Nassraumlüftung

Entlüftung von gefangenen Nassräumen mit Einrohrsystem über Dach oder direkt an Fassade geführt. Steuerung über Lichtschalter mit Nachlauf.

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

Pro Erdgeschosswohnung je 1 Gartenventil.
1 Gartenventil je Attikawohnung.

Wohnungen:

Vorwand-Installations-Wände sind, sofern sie nicht Raumhoch sind, ca. cm 105 hoch ab fertigem Boden auszuführen.

Bad / WC

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

Dusche/WC

Duschtasse 80 x 100 cm. Duschkabine in Glas, Waschtisch mit Einhebelmischer und Spiegel-schrank.

Budgetposten für Sanitärapparate (Bruttopreis inkl. 8% MwSt.)

Pro Wohnung: CHF 15'000.00 (Preisbasis 2016)

Küchen

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

Waschen/Trockenräume, Keller/Technikraum

Pro Wohnung je 1 Waschmaschine V-Zug Unimatic SL und 1 Wäschetrockner V-Zug Unimatic TL WP als Turm in Waschküche. Energiezählung mit auf Wohnungszähler. Je Waschraum ein Luftentfeuchter (Effizienzklasse A1) mit direktem Anschluss an Kanalisation. In jedem Waschraum 1 Kunststoff-Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss. In Technikraum 1 Kunststoff-Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss.

BKP 251.1 Sanitärapparate Montage

Montage aller unter Pos. 251 aufgeführten Apparate, Garnituren und Armaturen, inkl. allen Zubehörs.

Inbetriebnahme der Anlage und Einregulieren derselben.

Die Apparate werden von jedem Wohnungskäufer 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 252 Spezielle Sanitärapparate

BKP 252.0 Lieferung

Feuerlöscheinrichtung

Lieferrn der von den Behörden vorgeschriebenen Nass- und Handfeuerlöscher in handelsüblicher Qualität.

BKP 252.1 Montage

Montage aller unter Pos. 252 aufgeführter Apparate inkl. allen Zubehörs.

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). Befestigungen schallgedämmt mit Gummieinlage. Armaturen in Schweizerqualität. Kalt- und Warmwassermessung je Verbraucher-Einheit (z.B. IS-TA), -im UG sind die Verbraucher nicht gemessen. Ablesung im UG. Notwendige Beschriftungen.

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 mir PIR-Schalen und PVC-Mantel grau.

Verdeckt montierte Steigleitungen mir 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 mir Hart-PVC-Umhüllung.

BKP 258 Küchen

Budgetbetrag pro Küche CHF 20'000.--, Nettopreis inkl. 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 und Schallschutz.
Bügelgriff nach Kollektion des Unternehmers.

Apparatevorschläge

Einbaubackofen
Glaskeramik
Schaltkasten
Dunstabzugshaube
Kühlschrank
Geschirrspüler

Die Küche wird von jedem Wohnungskäufer 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. Die Küche muss mit Schallschutzmassnahmen montiert werden.

BKP 261 Aufzugsanlagen

Aufzugsanlagen gem. Projektplänen. Geschwindigkeit min 0.63 m/Sek, Nutzlast mind. 630Kg, rollstuhlgängig. Schachtleiter und allen Nebenarbeiten, nach den einschlägigen Normen und Richtlinien. Türen 90x 210 cm und Fronten in CRNI.

BKP 27 Ausbau 1**BKP 271 Gipserarbeiten****Wände (siehe Raumbtabelle)**

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

Decken

Spritzputz weiss, Korngrösse ca. 1 mm.

BKP 272 Metallbauarbeiten**BKP 272.1 Metallbaufertigteile**

Container gemäss den behördlichen Vorschriften.
Pro Hauseingang eine Briefkastenanlage, Post-konform.

Beschriftung Allgemeinräume Untergeschoss.
Infotafel Treppenhaus EG.
Veloständer gemäss Baubewilligung.

BKP 272.2 Allgemeine Schlosserarbeiten

Balkon, CRNI.- Handlauf auf Betonbrüstung gemäss Fassadenplan. Treppengeländer pulverbeschichtet mit CRNI – Handlauf.

BKP 273.0 Innentüren in Holz**Wohnungseingangstüren**

Stahlzarge mit Volltüre T30 mit umlaufender Gummidichtung 3-Punkt-Verschluss, Doppelfalztürblatt 58 mm, Kunstharz belegt.

Beschläge, Hercula-Band, Einsteckschloss mit Kaba-Ausschnitt, Rosette, Türspion, Sicherheitsschild und Drücker.

Zimmertüren

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

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

Kellertüren

Eingiesszargen aus Metall mit Gummidichtung.

Röhrenspantüre 40 cm, Kunstharz belegt.

Türen T30, wo feuerpolizeilich verlangt.

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

BKP 273.1 Wandschränke/Garderobe

Wo in den Planen eingetragen. Im Eingangsbereich ein Hochschrank mit an- oder eingebauter Garderobe und Kleiderstange. Kunstharz belegt, weiss.

BKP 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Vorhangbretter direkt an Decke montiert. Mit 2 Alu-Schienen VS 57. Bei Fensteröffnung, die grösser als 1.50m sind, sind die Vorhangbretter von „Wand zu Wand“ zu montieren. Ansonsten jeweils je 30cm über die innere Leibung hinaus stehend. Keine Vorhangbretter in den Nassräumen.

BKP 275 Schliessanlagen

Zylinder Typ Kaba 20 oder gleichwertig, gleichschliessend für Haus- und Wohnungseingänge, Tiefgarage, Keller und Briefkasten.

Pro Wohnung werden 7 Schlüssel abgegeben.

Der Schlüsselschalter für die Bedienung des Garagentores ist mit dem Hausschlüssel kombiniert.

BKP 28 Ausbau 2**BKP 281.0 Unterlagsböden****Disponibelräume im Untergeschoss**

Zementüberzug, Mono- oder Hartbeton.

Übrige Kellerräume

Zementüberzug, Mono- oder Hartbeton.

Erdgeschoss

Wärmedämmung nach Energienachweis, 2 cm, Trittschallisolation (z.B. Gonon), Unterlagsboden 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**

Keramische Bodenplatte normal verlegt.

Keramische Wandplatten raumhoch.

Budgetpreis: CHF/m² 40.-- inkl. MwSt., Bruttohandelspreis, unverlegt.

Küchen/Entrée

Keramische Bodenplatten normal verlegt.

Keramische Wandplatten raumhoch.

Budgetpreis: CHF/m² 40.-- inkl. MwSt., Bruttohandelspreis, unverlegt.

Treppenhaus

Podeste und Tritte in Feinsteinzeug – Plattenbelag mit Sockel 6 cm hoch.

BKP 281.7 Bodenbeläge aus Holz**Wohnen / Zimmer**

1-Stabparkett, Eiche Standard geklebt, Dicke 9.5 – 12 mm, Nuttschichtdicke 3.0 – 4.0 mm, Breite 60 – 100 mm, Länge 450 – 600 mm. Budget CHF 85.00 verlegt.

Holzsockel weiss, 6 cm hoch an Wand geschraubt. Budget CHF 14.00 montiert.

Alle Wand und Bodenbeläge werden vom Käufer beim Lieferanten des TU ausgewählt. Der TU erhält vom Lieferanten den Auswahlschein 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 mit Dispersion deckend gestrichen gemäss Raumtabelle.

Böden in den Velo-Kinderwagenräumen/Heizungstechnik/Keller Zementüberzug deckend gestrichen.

Allgemeines/Wohnungen

Eisenteile deckend gestrichen.

Wohnungen

Decken und Wände Fertigputz.

Treppenhaus

Decken und Wände Fertigputz.

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

Schwarzbelag

Wege und Plätze

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

Sitzplatz

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

Gartenanlage/Bepflanzung

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

Spielplätze

Gemäss Umgebungsplan und den behördlichen Auflagen.

Spielwiese

Gemäss Umgebungsplan und den behördlichen Auflagen.

Besucherparkplätze

Schwarzbelag

BKP 5 Baunebenkosten

BKP 511 Bewilligung, Gebühren

Sämtliche Bewilligungsgebühren sind im Werkpreis enthalten.

BKP 512 Anschlussgebühren

Sämtliche Anschlussgebühren für die Gesamtüberbauung sind im Werkpreis enthalten.

BKP 523 Muster

Erstellen von Mustern in Zusammenhang mit der Materialisierung sind 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 Sanitaere Apparate Lieferung

BKP 281.5 Keramische Boden- und Wandbeläge

BKP 281.7 Bodenbeläge aus Holz

Richner Bern
Morgenstrasse 136
3018 Bern-Bümpliz

Richner Neuchatel
Chemin des Malpierres 1a
2088 Cressier

BKP 258 Küchen

Idea Küchen
Grünastrasse 6
3048 Wabern

Hefti Küchen
Rebstockwer 14
3232 Ins

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 betreffend. 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 ein Honorar von 10% der Mehrkosten verrechnet.

Minderkosten berechtigen nicht zu einer Honorar-Rückvergütung.

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

Unterschriften

Ort, Datum.

Ort, Datum:

Die Bestellerin:

Der Totalunternehmer:

.....

.....