

Objekt: **BGS Schweizersbild**
Auftraggeber/in: **BGS Schweizersbild GmbH**

Nr. **1511**

Datum: 16.10.2019

Detailierter Baubeschrieb



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--------------------------------------------|----|
| Allgemeines | 1 |
| 0 Grundstück | 2 |
| 1 Vorbereitungsarbeiten | 3 |
| 2 Gebäude | 5 |
| 4 Umgebung | 12 |
| 5 Baunebenkosten und Übergangskonten | 13 |
| 6 Weiteres | 14 |
| 7 Budgetpreise | 18 |
| 8 Im Pauschalpreis nicht Inbegriffen | 20 |

Allgemeines

Dem vorliegenden Baubeschrieb liegen die Baueingabepläne von Neustadt Architekten zugrunde und die Werkplanung von SA+P sowie die Projektpläne Heizung, Lüftung und Sanitär.

Grundsätzlich gelten die Materialien wie im Baubeschrieb enthalten oder gleichwertig.

- Es wird auf qualitativ einwandfreie Materialien geachtet.
- Konstruktiv bewährte Lösungen wird Priorität eingeräumt.
- Auf einfache, wirtschaftliche und unterhaltsarme Ausführung wird geachtet.
- Gebäudetechnische Installationen und Anlagen werden hinsichtlich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit und Unterhalt den heutigen Anforderungen entsprechend erstellt.
- Die Abmessung von Wänden, Decken, Stützen und anderen Konstruktionen werden auf Grund thermischer, akustischer und statischer Hinsicht entsprechend den einschlägigen SIA-Normen dimensioniert.
- Unter Beachtung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität sowie Ausbaustandards bleiben Änderungen vorbehalten.

Normen und Qualitätsvorschriften:

- Die allgemeinen Normen und Qualitätsvorschriften nach SIA werden eingehalten.

Schall- und Wärmeschutz:

- Für den Schallschutz maßgebend ist die SIA-Norm 181.
- Für den Wärmeschutz massgebend sind die SIA-Normen 180 und 380/1.
- Statik: Die aktuellen Anforderungen an die Erdbebensicherheit für Hochbauten werden eingehalten. Der TU kann einen entsprechenden Attest des Bauingenieurs vorlegen.

Minergie:

- Nicht eingerechnet.

Umwelt, Bauökologie:

- Die Anforderungen der gesetzlichen Umweltvorschriften werden eingehalten.

0 Grundstück

00 Vorstudien

002 Vermessung, Vermarchung

keine Leistungen eingerechnet

01 Grundstück- bzw. Baurechterwerb

011 Grundstückerwerb

Budget Position von approximativer Kostenschätzung eingerechnet

02 Nebenkosten zu Grundstück resp. Baurechterwerb

022 Notariatskosten

Budget approximativer Kostenschätzung eingerechnet, ½ zu Lasten Käufer und ½ zu Lasten Verkäufer

023 Grundbuchgebühren

Budget approximativer Kostenschätzung eingerechnet, ½ zu Lasten Käufer und ½ zu Lasten Verkäufer

05 Erschliessung durch Leitungen (ausserhalb Grundstück)

keine Leistungen eingerechnet

1 Vorbereitungsarbeiten

10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

102 Baugrunduntersuchungen

Nur Aufwendungen für Baggerschlitzte eingerechnet, keine Aufwendungen für Terrainaufnahmen im KV eingerechnet. Die Terrainhöhen wurden aus dem Vorprojekt übernommen.

11 Räumen, Terrainvorbereitungen

111 Rodungen

Holzen und Roden soweit für die Bauarbeiten notwendig

112 Abbrucharbeiten

Keine Abbrucharbeiten eingerechnet

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

131 Abschränkungen

sämtliche Abschränkungen, die für die Sicherheit erforderlich sind

132 Zufahrten und Plätze

das Erstellen und Unterhalten von Baustellenzufahrten sowie Installations- und Lagerplätzen ist, soweit notwendig, und im Baumeister Leistungsverzeichnis enthalten

135 Provisorische Installationen

Baustelleninstallation von Abwasser, Wasser und Elektro ist enthalten, Budget für Absetzbecken.

136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.

sämtliche Kosten, welche im Zusammenhang mit dem Bezug von Baustrom und Bauwasser, sowie mit der Ableitung des Bauwassers entstehen, sind im TU- Auftrag enthalten

139 Ueberiges

Winterbaumassnahmen im normalen Umfang sind soweit notwendig enthalten (soweit im Baumeister Werkvertrag beschrieben). Budget für Absetzbecken enthalten

15 Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen

provisorische und definitive Anpassungsarbeiten an eigenen oder fremden Erschliessungsleitungen ausserhalb und/oder innerhalb des Baugrundstückes, welche durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden

151 Erdarbeiten

Gräben für Kanalisation, Elektro-, Wasser-, Telefon- und TV-Leitungen. Ausheben und wiedereindecken und verdichten

152 Kanalisationsleitungen

Schmutzwasser: Ab den Gebäuden bis zur bestehenden Gemeindekanalisation inkl. den erforderlichen Kontrollschächten.

Meteorwasser: Leitungen an den DW-Fallsträngen bis in die bestehende Gemeindekanalisation oder Sickerschächten inkl. den notwendigen Kontrollschächten

Schächte aus Zementrohren, nach Vorschrift ausgebildet, mit Guss- oder BEGU-Deckeln

153 Elektroleitungen

Elektro-, Telefon-, TV-Leitung nach Angaben der örtlichen Werke

155 Frischwasser

Frischwasser ab Netzleitung der öffentlichen Werke

16 Anpassungen an bestehenden Verkehrsanlagen

provisorische und definitive Anpassarbeiten an privaten und öffentlichen Wegen und Verkehrsanlagen, welche durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden

17 Spezielle Foundationen, Baugrubensicherung und Grundwasserabdichtungen

Baugrubensicherung infolge Waldabstand enthalten

19 Honorare**191 Architekt und alle Subplaner**

eingerechnet

2 Gebäude

20 Baugrube

201 Baugrubenaushub

Maschinelles Aushub der Baugrube inkl. Abfuhr des nicht benötigten Aushubmaterials. Kiesdeponie für Wiedereinbau.

Die Baugrubensohle wird mit einer Magerbetonschicht mit einer Materialstärke von 5 -10 cm versehen. Hinterfüllen und Verdichten der erdberührten Gebäudeteile nach Vollendung der Decke über Untergeschoss bzw. Sossolgeschoss.

Die Aussenwände unter Terrain werden mit Filtermatten Delta MS versehen.

Wasserhaltung: Entwässerung der Baugrube von Meteorwasser

Budget für Entsorgung Altlasten eingerechnet

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleninstallation

Bauplatzinstallation für die Dauer der Leistung des Unternehmers gemäss SIA 118 „allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten“

211.1 Gerüste

Fassadengerüst, Stahlrohr, Nutzlast 200 kg/m² für den Rohbau und die Arbeiten an Fassade sowie Zimmermannsarbeiten und Dacheindeckungen

211.3 Baumeisteraushub

Allgemeine Aushubarbeiten, Einzelfundamente, Kanalisation und Hauszuleitungen

211.4 Kanalisation im Gebäude (und ausserhalb)

Kanalisationsrohre aus PVC oder gleichwertig, Einstiegschächte, Sickerschächte, Umhüllung der Kanalisationsrohre

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Fundamentplatte und Decke über UG und Tiefgarage, Tiefgarage Monobeton. Geschossdecken und Flachdach in Beton, Geschossdecken ca. 32 bis 22cm stark

Erdberührte Aussenwände in Beton

Aussenwände wo aus statischer Sicht notwendig aus Beton

Teilweise statisch bedingte Wände in den Geschossen in Beton

Metallstützen feuerverzinkt im Bereich Laubengang und Sitzplatz vom MFH

Sichtbetondecken: weiss lasiert im EG, OG vom MFH und Laubengang (roh) Schalungstyp 2 und SBK 1 mit Nachbearbeitung von Graten und Überzähnen

Sichtbetonwände weiss lasiert roh in: Wohnung A2, Trennwand zu Wohnung A1, Wohnung A3

Trennwand zu Wohnung A2, Wohnung A4 Trennwand zu Wohnung A3, Wohnung A5 Trennwand zu Wohnung A4, Wohnung B1 Trennwand zu Wohnung A4, Schalungstyp 4 und SBK 2

211.6 Maurerarbeiten

Untergeschoss: Innenwände aus Kalksandstein unverputzt.

Erdgeschoss: Innen Backstein.

Diverse Versetzarbeiten

Bohrarbeiten und Auswerfen der Aussparungen

Budget für allfällige Regiearbeiten

213 Montagebau in Stahl

Teilweise Stahlkonstruktion im Balkonbereich.

214 Montagebau in Holz

Satteldach Dachelement vorgefertigt
 Wohnung A6 bis Wohnung A10 + Wohnung A1 + und DEFH
 Vorgefertigte Holz- Elemente
 Als quertragende Rippenelemente ausgebildet
 Dachelement; Verbund- Rippen nach Vorschrift geklebt
 27mm Dreischichtplatte B, Nut und Kamm Verbindung.
 260mm Rippen BSH GL24h 80/260mm
 260mm ausgedämmt; Mineralwolle 0.035
 60mm Unterdach, Weichfaserplatte
 Abdeckbahn; Unterdach für ausserordentliche Beanspruchung, fugenlos geschweisst
 Konterlattung 60mm, umhüllt mit Schweissbahn
 Anpassungen in folge Unternehmervorschläge und besprechungen bleiben vorbehalten und verpflichten zu keiner automatischen Information

Wohnung B2
 Vorgefertigte Holz- Elemente, Satteldach
 Auf First- und Traufpfette montiert
 Dachelement; Verbund- Rippen nach Vorschrift geklebt
 27mm Dreischichtplatte B, Nut und Kamm Verbindung.
 260mm Rippen BSH GL24h 80/260mm
 260mm ausgedämmt; Mineralwolle 0.035
 60mm Unterdach, Weichfaserplatte
 Abdeckbahn; Unterdach für ausserordentliche Beanspruchung, fugenlos geschweisst
 Konterlattung 60mm, umhüllt mit Schweissbahn
 Anpassungen in folge Unternehmervorschläge und besprechungen bleiben vorbehalten und verpflichten zu keiner automatischen Information

215 Montagebau als Leichtkonstruktion / Fassade in Metall

Montagekonsolen aus Aluminium auf Beton gedübelt
 Ca. 2 x 100mm Wärmedämmung (Mineralwolle) vollflächig und fugenlos verlegt
 Montagewinkel zu Konsole für Montageblech
 Aussenhaut aus profilierten Blechprofil z.b. Marke Montana Typ SO 45/100 oder gleichwertig ,
 Material Stahlblech verzinkt Schutzlack inkl. Farbton
 Inkl. allen nötigen Metallfensterbänken, Fenster- und Türzargen aus Metall

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.1 Fenster aus Holz/Metall

Sämtliche Fenster in Holz/Metall mit Isolierverglasung, U-Wert 0.7 W/m²K, wo Fenster von Witterungseinflüssen geschützt (Loggia und Ähnliches) werden Holzfenster ausgeführt
 Oberflächenbehandlung Holzteile: Grundierung, 1x Zwischenanstrich, 1x Schlussanstrich, weiss
 Oberflächenbehandlung Metallteile: Grundierung, Pulverbeschichtung, Öffnungsarten nach Fassadenplan Baubewilligung, die Bauherrschaft behält sich vor aus Sicherheits- und Technischen Gründen die Fensteröffnungen abweichend zu gestalten

221.5 Eingangstüre zu Wohnung und MFH

Eingangsfront in Metall/Glas analog Fenster oder Metallkonstruktion
 Isolierverglasung, U-Wert 0.7 W/m² K

Oberflächenbehandlung Metallteile: Grundierung, Pulverbeschichtung
inkl. 3-Punkteverschluss

221.6 Garagentor

Garagentor: Stahlrahmenkonstruktion verzinkt mit Federzug, Füllungen mit Lochblech, elektrischer Torantrieb mit Funkempfänger, Handsender für Toransteuerung (pro PP ein Sender) innen mit Radarüberwachung

222 Spenglerarbeiten

sämtliche Spenglerarbeiten wie Dachrinnen und Fallrohre oder Uginox. Wo nötig farblich auf Fassade abgestimmt (Alublech einbrennlackiert) oder gleichwertig

224 Bedachungsarbeiten

224.0 Deckung (Steildächer)

Wellblecheindeckung aus profilierten Blechprofil z.b. Marke Montana Typ SO 45/100 oder gleichwertig, Material Stahlblech verzinkt Schutzlack inkl. Farbton

224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)

Decke über Tiefgarage, Technikraum und Verbindungsgang Garage zu DEFH
Bituminöse Abdichtung auf Betondecke unter Terrain, inkl. Auf- und Abbordungen, wo nötig die erforderlichen Dämmschichten auf die Abdichtung (Umkehrdach)
Anpassungen in folge Unternehmervorschläge und besprechungen bleiben vorbehalten und verpflichten zu keiner automatischen Information

Terrassen und Flachdach über MFH EG
Tragkonstruktion Betondecke mit Gefälle
Dampfsperre Polymer-Bitumenbahnen
Wärmedämmung gem. den gesetzlichen Anforderungen
Wassersperrschicht, Polymer-Bitumenbahnen, 2-lagig
Schutzvlies
Begehbar: Zementplatten gem. Budget Angaben. nicht begehbar: Kies oder extensiv begrünt
Anpassungen in folge Unternehmervorschläge und besprechungen bleiben vorbehalten und verpflichten zu keiner automatischen Information

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

Dauerelastische Kittfugen wo notwendig innen und aussen

226 Fassadenputze

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung,

im Sockelbereich Südseite und wo nötig auf Nordseite, Ost und Westseite
System Sto EPS oder gleichwertiges Produkt Dicke ca. 200 mm
die Dämmung wird entsprechend den Energievorschriften unter Terrain geführt
Perimeterdämmung bis auf Terrainhöhe (Sickermatten und Abdichtung gem. BKP 201 und 211)
Systemaufbau: - 2 Anstriche Sto-Fungasil Silikonfarbe bis Sto Farbtonklasse II
- Deckputz Stolit Vollabrieb, Korngrösse 2mm, weiss oder grau
- geklebt mit Sto-Level Uni, 2x einbetten inkl. Sto-Glasfasergewebe

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

228.3 Senkrechtmarkise

Elektrische Senkrechtmarkise bei allen Fenstern, exkl. Loggiaverglasung und Hauseingangstüre inkl. Festem Seitenteil

23 Elektroanlagen

232 Starkstrominstallationen

Gehobener Standard gemäss Standard-Elektroplan

die Hauptverteilung befindet sich im Elektroraum, dieser enthält die Zähler der einzelnen Wohnungen und DEFH sowie der allgemeinen Räume, Sicherungen für das UG sowie für die Allgemeinverbraucher wie

- Treppenhausbeleuchtung, Lift etc.
- Wohnungsverteilung mit Sicherungstableau in jeder Wohnung
- Die Keller sind mit Lichtschalter, Einfachsteckdose und FL-Leuchte ausgestattet. Die Installationen der Wohnungskeller sind an die jeweiligen Wohnungszähler angeschlossen. Die Installation der Schalter, Steckdosen sowie der Leitungen sind im UG auf Putz (AP)
- Das Treppenhaus, der Technikraum und sonstige allgemeine Bereiche werden mit einer angemessenen Anzahl Putzsteckdosen, Lampenschaltern und Lampendübeln ausgestattet. Im Treppenhaus sind Bewegungsmelder vorgesehen.

233 Leuchten und Lampen

Grundsätzlich gilt der Standard-Elektroplan

- Inbegriffen sind die Beleuchtungskörper sämtlicher allgemeinen Räumen.
- Bad/WC bzw. Dusche/WC mit Spiegelschrank-Leuchte.
- Deckenspots im Gangbereich und teilw. der Küche.
- Zimmer und Wohnbereich nur mit vorbereitetem Deckenanschluss, Sitzplätze und Loggia mit vorbereitetem Wand oder Deckenanschluss.

236 Schwachstrominstallationen

Grundsätzlich gilt der Standard-Elektroplan

Elektroinstallation in den Wohnungen:

- Sonnerie
- Übliche Lichtinstallation bei gutem Standard
- Telefon, Radio-TV Antennenanschluss im Wohnen
- einfacher Multimediaausbau gemäss Standard-Elektroplan

238 Bauprovisorien

Die nötigen Bauprovisorien während der Bauzeit

24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage

244 Lüftungsanlagen

Küchenabluft mit Umluft und Aktivkohlefilter

die Kellerräume im UG und Technikraum werden mechanisch entlüftet

die Unterniveaugarage wird natürlich belüftet, gemäss Auflagen der Gebäudeversicherung

die geschlossenen Nasszellenräumen werden mechanisch entlüftet

249 Heizungsanlage

Alle Häuser werden zentral mit einer umweltfreundlichen und nachhaltigen Sole Wasser

Wärmepumpe beheizt. Die Brauchwassererwärmung erfolgt ebenfalls über die Wärmepumpe. Die

Wärmeabgabe erfolgt über eine Fussbodenheizung mit elektrischen Raumthermostaten.

Sollten geologiesche Örtlichkeiten die Ersondenbohrung verunmöglichen kann auf eine

Luftwärmepumpe ausgewichen werden

25 Sanitäranlagen

253 Sanitäranlagen

Sanitärapparate, Lieferung und Montage gemäss Offerte Firma Richner Budgetpreis:

A1 Offerte Richner Nr. 500 403 072 vom 23.07.2019: CHF 11'883.20.- inkl. MwSt.

A2 Offerte Richner Nr. 500 403 466 vom 23.07.2019: CHF 10'642.55.- inkl. MwSt.

A3 Offerte Richner Nr. 500 407 941 vom 23.07.2019: CHF 10'642.55.- inkl. MwSt.

A4 Offerte Richner Nr. 500 408 051 vom 31.10.2019: CHF 10'642.55.- inkl. MwSt.

A5 Offerte Richner Nr. 500 408 052 vom 31.10.2019: CHF 10'642.55.- inkl. MwSt.

A6 Offerte Richner Nr. 500 403 508 vom 24.07.2019: CHF 17'351.90.- inkl. MwSt.

A7 Offerte Richner Nr. 500 408 053 vom 24.07.2019: CHF 17'351.90.- inkl. MwSt.

A8 Offerte Richner Nr. 500 408 054 vom 24.07.2019: CHF 17'351.90.- inkl. MwSt.

A9 Offerte Richner Nr. 500 408 055 vom 24.07.2019: CHF 17'351.90.- inkl. MwSt.

A10 Offerte Richner Nr. 500 408 057 vom 24.07.2019: CHF 17'351.90.- inkl. MwSt.

B1 Offerte Richner Nr. 500 403 518 vom 24.07.2019: CHF 10'637.00.- inkl. MwSt.

B2 Offerte Richner Nr. 500 408 058 vom 24.07.2019: CHF 10'637.00.- inkl. MwSt.

C1 Offerte Richner Nr: ...CHF 20'000.- inkl. MwSt.

C2 Offerte Richner Nr: ... CHF 20'000.- inkl. MwSt.

Zentraler Boiler im Technikraum für die ganze Überbauung

Zentrale Enthärtungsanlage für die ganze Überbauung im Technikraum

Wasserzuleitung gem. Vorschriften

Feinverteilung mit flexiblen Kunststoffrohren Rohr in Rohr System

Abwasserleitung mit Kunststoffrohren gem. Vorschriften

258 Küchen

Küchenbudget pro Wohnung inkl. Rückwand

A1 - A5; B1 - B2 CHF 20'000

A6 - A10 CHF 25'000

C1 - C2 CHF 30'000

259 Waschmaschine / Tumbler

pro Wohnung Waschmaschine Siemens WM 14N2BO CH oder gleichwertiges Produkt

pro Wohnung Tumbler Siemens WT45M230CH oder gleichwertiges Produkt

26 Transportanlagen

261 Aufzüge

Mechanische Liftanlage, Rollstuhlgängig, max. 8 Personen

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

271.0 Verputzarbeiten (innere)

Kalk- oder Kalkzementgrundputz auf Wände

Deckputz auf Wände, Abrieb, Korngrösse 1.5mm, oder Gipsglattstrich (Mehrpreis) für Anstrich

Weissputzdecken für Anstrich im DEFH

272 Metallbauarbeiten

272.1 Metallbaufertigteile

Briefkastenanlage

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)

Aussentreppe MFH Stahlkonstruktion, Tritte aus Gitterrost, feinmaschig, Wangen aus Flachstahl feuerverzinkt

Geländer aussen: Geländer aus Stahlstützen feuerverzinkt. Geländerfüllung Maschendraht

Geländer innen: Geländer aus Stahlstützen feuerverzinkt. Geländerfüllung Maschendraht

Ausragender Balkenteil bei Wohnung A6-bis A10 aus Eternitplatte oder gleichwertig auf Stahlkonstruktion, Stahlkonstruktion feuerverzinkt

Rankegerüst für Pflanzen bei den Wohnungen A1-A5 und B1 als Sichtschutz. Feuerverzinkt

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

Stahlzargen zum Streichen, Türblätter mit Kunstharz belegt (Kollektion gem. Standart Unternehmer)

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Allgemeine Schreinerarbeiten können gem. separater Auswahl und separater Offerte montiert werden

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsböden

schwimmende Unterlagsböden im Bereich der beheizten Flächen, Ausführung schwellenlos, im Bereich von Plattenbelägen mit Faserarmierung

- Bodenaufbau teilw. Untergeschoss und Erdgeschoss

- Trittschall- und Wärmedämmung nach den gesetzlichen Anforderungen

- Bodenaufbau OG - DG

- Trittschalldämmung

281.1 Fugenlose Bodenbeläge

Überzüge in den Kellerräumen, Velo und Technik, Hobbyräume Treppenhaus UG, Gänge UG, roh

281.3 Plattenarbeiten

Keramische Platte auf Laubengang OG

281.9 Boden und Wandbeläge

Bodenbelag in den Wohnbereichen inkl. Sockel inkl. Fugen etc. Budget 140.-/m² inkl. MwSt.

Bodenbelägen in den Nasszellen inkl. Sockel Fugen etc. 120.-/m² inkl. MwSt.

Wandbeläge:

Im Bereich von Apparaten Höhe 1.20m

Im Bereich von Dusche und Badewanne 2.00m

Budget für Wandbeläge 120.-/m² inkl. Sockel

285 Malerarbeiten (Innen, Aussen)

285.1 Innere Malerarbeiten / Äussere Malerarbeiten

Wände, Dispersionsanstrich auf Abriebwände oder Gipsglattstrich

Decken, Dispersionsanstrich auf Weissputzdecken

Stahlzargen, gestrichen, diverse Blech- und Metallteile gestrichen

Bodenbeläge in Kellerräumen Haus C1 + C2 gestrichen

287 Baureinigung

Budget für 1 x Zwischenreinigung während der Bauzeit und eine Schlussreinigung bei Bauvollendung

29 Honorare**291 Architekt**

Gemäss Honorarofferte, Planung und Ausführung

292 Bauingenieur

Gemäss Honorarofferte, Planung und Ausführung

293 Elektroingenieur

Gemäss Honorarofferte, Planung und Fachbauleitung

294 HLK-Ingenieur

Gemäss Honorarofferte, Planung und Fachbauleitung

295 Sanitäringenieur

Gemäss Honorarofferte, Planung und Fachbauleitung

4 Umgebung

40 Terraingestaltung

401 Erdbewegungen

Baustelleneinrichtung, Erdmaterialverschiebungen, Reinplanie, Fräsarbeiten

41 Roh- und Ausbauarbeiten

Stützmauern gemäss Umgebungsplan

42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten

Belagsarbeiten bei Garageneinfahrt
HMT-Belag, 2-schichtig, 70/30mm

Restliche Beläge und Bepflanzung gemäss Umgebungsplan

45 Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Grundstück)

453 Elektroleitung

Werkleitungen zu Gebäude

455 Sanitärleitungen

Werkleitungen zu Gebäude

49 Honorare

491 Architekt

5 Baunebenkosten und Übergangskonten

51 Bewilligungen, Gebühren

511 Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)

Budget für die Baubewilligungskosten und für das Baugespann

512 Anschlussgebühren

Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser und Medien

513 Kauf Wasseruhr

Budget für Wasseruhr

514 Bauwasser

Budget für den Wasserverbrauch

515 Baustrom

Budget für den Stromverbrauch nach Vollendung der Rohbauarbeiten

519 Diverse Amts- und Prüfstellen

Budget für diverse Abnahmen und Farbkonzept

524 Vervielfältigungen, Plankopien

Werden von den verschiedenen Planern in Rechnung gestellt

527 Archivierung

Dokumente werden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen aufbewahrt

53 Versicherungen

531 Bauzeitversicherungen

Abschluss der obligatorischen Bauzeitversicherung (GVZ)

532 Spezialversicherungen

Abschluss einer Bauwesenversicherung / Bauherrenhaftpflichtversicherung

533 Selbstbehalt in Schadenfällen während der Bauzeit

Budget

56 Übrige Baunebenkosten

566 Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung

Budget für Aufrichte und Einweihung

6 Weiteres

Garantiedauer und ausgeschlossene Garantie:

Für elektrische Apparate 1 Jahr ab Haus Abnahme. Für alle sichtbaren Mängel gemäss SIA, 2 Jahre ab Haus Abnahme. Für verdeckte Mängel gemäss SIA 5 Jahre ab Haus Abnahme
Ergänzend zur SIA Norm 118 gelten folgende Zustände nicht als Mangel oder Abweichung des Werkes und werden im Rahmen des geltenden Praxis als Garantieleistung ausdrücklich wegbedungen: Ablösen von Kittungen und Sockeln im Bereich Boden- Wandanschluss. Rissen bei Anschlüssen von Verputz an Holzwerk, insbesondere an Fensterrahmen innen und aussen Haarrisse im Mauerwerk respektive Verputz

bis 1 mm Breite. Haarrisse im Beton, insbesondere in Garagen und Nebenräumen, bei welchem geringe

Mengen an Feuchtigkeit eindringen kann. Kratzer an Fensterscheiben die aus einer direkten Sichtdistanz

im Abstand von 3 m zur Scheibe unter normalen diffusen äusseren Beleuchtungsbedingungen nicht erkennbar sind. Das Anwachsen und Gedeihen von Pflanzen und Grünflächen ohne die nötigen Unterhaltsarbeiten und die nötigen Bewässerungen. Die Garantie kann nur durch einen Unterhaltsvertrag

mit dem Gärtner gewährt werden. Generell entstehende Schäden durch falschen oder mangelhaften Unterhalt oder Gebrauch, insbesondere bei der Belüftung und bei der Reinigung. Auf allen Maschinen, Geräten und Apparaten gelten die Garantiefrieten und Bedingungen des Herstellers. Die SIA Norm 385/3

Ausgabe 1991 erwähnten Warmwasserausstosszeiten sind eine Empfehlung innerhalb der Norm und daher nicht verbindlich. Auf vom Auftraggeber bzw. Käufer in eigener Regie bestellte und gelieferte Geräte und Bauteile gibt es keine Garantie. Das Beheben von kleineren Material-, Struktur und Farbdifferenzen sowie kleiner Unebenheiten aus Handwerksarbeit. Feutigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen, sofern der vertraglich vorgesehene Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Ersetzen aller zerbrechlichen Gegenstände wie Fensterscheiben, Steckdosen, sanitäre Einrichtungen, Apparate, Beleuchtungskörper, sofern allfällige Schäden nicht im Abnahmeprotokoll vom Haus enthalten

sind. Das Ersetzen von Bodenbelägen sofern allfällige Schäden nicht im Abnahmeprotokoll vom Haus enthältne ist.

Hinweise Baufeuchtigkeit

Neubauten werden vor allem mit mineralischen Baustoffen erstellt. Mineralische Baustoffe werden mit

Wasser verarbeitet. (Beton,, Mörtel, Gipsarbeiten, Unterlagsböden). Ein teil des Wassers entweicht während der Bauphase. Die Restfeuchtigkeit entwicht während den ersten 2 bis 5 Jahre. Dies Restfeuchtigkeit wir an die Raumluft abgeben. Die Baufeucht muss zwingend durch Lüften oder noch besser mittels Entfeuchter entfernt werden. Die Raumluft muss auch hinter Möbeln zirkulieren können.

In Kellerräumen dürfen keine Materialien gelagert werden, die durch den Einfluss von Restfeuchte Schaden nehmen können (z.b Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben etc.).

Hinweise Bodenbeläge

Schwimmende Unterlagsböden schwinden beim Erhärten und Austrocknen. Bei keramischen Boden- und Wand Belägen sowie bei Natursteinbodenbelägen wäre es daher zweckmässig, die Anschlusskittfugen zwischen Boden und Wand möglichst erst nach 1 - 2 Jahren zu erstellen. Aus optischen und hygienischen Gründen werden bei unserem Objekt die Kittfugen jedoch vor der Hausabgabe erstellt. Ein Abreißen der Kittfugen aufgrund des Schwindens des Unterlagsbodens stellt daher für den ausführenden Handwerker kein Mangel nach SIA dar. Eine andere Regelung welche durch den Käufer gewünscht wird, muss bis zu dem Termin der Küchenmontage der Bauherrschaft schriftlich mitgeteilt werden.
Dies gilt Sinngemäss auch bei Parkett und Holzsockel

Budgetposten und deren Mehr-/Minderpreisberechnungen.

Änderungswünsche des Bauherrn

Wünsche des Bauherrn bezüglich Änderungen am Innenausbau seines Hausteils werden, so weit möglich, von der Baugesellschaft als separater Auftrag in schriftlicher Form abgeschlossen. Auf den daraus resultierenden Mehrkosten hat der Bauherr vor Ausführung der Arbeiten, auf Grund eines Fixpreises inkl. 15% Honorare, aktuellen Mehrwertsteuer und 5% Nebenkosten / Gebühren, eine Vorauszahlung von 80% an den GU zu leisten. Die restlichen 20% der Mehr- oder Minderkosten schuldet der Bauherr, oder die GU bei Bezug des Hauses. Diese haben sich die jeweiligen Vertragsparteien in Rechnung zu stellen. Bei der Berechnung der Mehr- oder Minderkosten werden dem Bauherrn die Einsparungen, sogenannte Minderleistungen, oder der entsprechende Fixpreis von Budgetpositionen, inkl. der Konditionsabzüge des Unternehmers aus Werkverträgen, in Abzug gebracht oder bei Eigenleistungen gutgeschrieben. Beispiele im Anhang 1 und 2. Auf die durch Änderungen des Bauherrn verursachten Mehrkosten, Wertvermehrung, werden durch die Baubehörden Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation usw. Erhoben. Diese Gebühren sind ebenfalls im Pauschalpreis für die Änderungen enthalten.

Auf Änderungswünsche des Bauherrn kann nur eingetreten werden, wenn diese termingerecht und unterzeichnet bei der Baugesellschaft als bestellt vorliegen. Für Mehrkosten, die aus nicht termingerecht eingetroffenen Bestellungen entstehen, hat der Verursacher die Folgekosten zu tragen.

Honorare für Mehr- und Minderkosten

Die auf Mehrkosten entfallenden Honorare von Architekt, Bau- und Fachingenieuren sowie GU oder Geometer, werden im Fixpreis der Mehrleistungen eingerechnet. In diesen Honorarleistungen sind sämtliche Aufwendungen für Planänderungen, Bauleitung, Bauadministration, Offertwesen usw. enthalten.

Minderleistungen, auch bei Budgetpositionen, führen zu keiner Reduktion der Honorare, da die Leistung für Planunterlagen, Ausschreibungen, Offertwesen usw. der Standardausbauten bereits erbracht worden sind.

Definition Budgetposten

Dem Bauherrn stehen gemäss den vorgenannten Aufstellungen Budgetposten für den individuellen Ausbau zur Verfügung.

Sofern der Bauherr die von der GU vorgeschlagenen Standardmaterialien und Ausbauten ungeändert übernimmt, entstehen ihm dadurch weder Mehr- noch Minderkosten. Das Risiko der Preisaufschläge trägt hierbei der GU. Die Standardausführung ist unter den jeweiligen Budgetpositionen beschrieben. Der GU behält sich vor, die vorgeschlagenen Standardmaterialien und Ausbauten, infolge von Produktionsänderungen, Lieferschwierigkeiten oder anderen von ihm nicht verschuldeten Ursachen, durch solche von gleicher Qualität zu ersetzen. Dem Bauherrn werden diese Änderungen, soweit möglich, vor der Ausführung unterbreitet oder angezeigt.

Die Budgetposten basieren auf den Bruttosummen von Offerten oder ermittelten Richtpreisen inkl. aktueller MwSt., jedoch ohne Rabatt oder Skontoabzüge. Bei den Preisen in den Budgetposten, wie auch bei den vom Bauherrn gewünschten und fixierten Preisen der Änderungen, wird ein allfälliger Rabatt- und /oder Skontoabzug der Unternehmer berücksichtigt und in der Berechnung in Abzug gebracht. Die Unternehmer Rabatte- und /oder Skontoabzüge gelten somit auch für die reinen Minderkostenabzüge der Budgetposten Beträge.

Anhang 1

Berechnungsbeispiel Mehrkosten für eine Budgetposten BKP 281.7 Bodenbeläge aus Holz (Parkett) in allen Zimmern. Mehrkostennachtrag Nr. 1 Fam. Max Muster Musterweg 1, 10000 Musterstadt

Budgetbetrag Textile Bodenbeläge

Gemäss Budgetposten Katalog exkl. MwSt. 7.7% SFr 3500.00

Rabatt 5% (Konditionen Unternehmerofferte) SFr. 0175.00

Skonto 2% (Skonto Unternehmerofferte) SFr. 0066.50

Total inkl. MwSt. 7.7% (von Fr. 3258.50) SFr. 3509.40

Auswahl Käufer Parkett Standard wie im Wohnen

Unternehmerofferte Fa. Muster vom 01.01.2019 SFr. 6200.00

Rabatt 3% (Konditionen Unternehmerofferte) SFr. 0186.00

Skonto 2% SFr. 0120.30

MwSt. 7.7% (von Fr. 5893.70) SFr. 0471.50

Total netto SFr. 6347.50

Zusammenstellung

Auswahl Käufer SFr. 6347.50

Budgetbetrag SFr. 3509.40

Total Mehrkosten Unternehmer netto inkl. MwSt. 7.7% SFr. 2838.10

15% Honorare der Mehrkosten, plus MwSt. 7.7% SFr. 0458.00

5% Gebühren, Anschlussgebühren der Mehrkosten, plus 7.7% MwSt. SFr. 0152.85

Auftragssumme Total netto inkl. MwSt. SFr. 3448.95

Mehrkosten Fixpreis inkl. MwSt. 7.7% SFr. 3448.95

Das Angebot der Baugesellschaft behält seine Gültigkeit bis zum2019 und ist vom Bauherrn innert 5 Arbeitstagen zu prüfen und unterzeichnet zu retournieren. Erst nach dem Erhalt des unterzeichneten Mehrkostennachtrags kann der Auftrag an die Unternehmer erfolgen.

Wird der Mehrkostennachtrag nicht gewünscht, ist dies auf dem Nachtrag mit X zu bezeichnen und ebenfalls unterzeichnet zu retournieren. Trifft der Mehrkostennachtrag innert der oben gesetzten Frist bei der Baugesellschaft nicht ein, gilt er als vom Bauherrn als nicht erwünscht und somit als nicht bestellt.

Nachtrag Nr. 1 bestellen ... Visum

Nachtrag Nr. 1 nicht bestellen ... Visum

Ort, Datum

Der Bauherr: BGS Schweizersbild GmbH

Anhang 2

Berechnungsbeispiel für eine Budgetposten Minderkosten oder Gutschrift
 BKP 281.7 Bodenbeläge aus Holz (Parkett) Eigenleistung aller Parkettbeläge
 Minderkostennachtrag Nr. 2
 Fam. Max Muster Musterweg 1, 10000 Musterstadt
 Budgetbetrag Textile Bodenbeläge
 Gemäss Budgetposten Katalog exkl. MwSt. 7.7% SFr 3500.00
 Rabatt 5% (Konditionen Unternehmerofferte) SFr. 0175.00
 Skonto 2% (Skonto Unternehmerofferte) SFr. 0066.50
 MwSt. 7.7% (von Fr. 3258.50) SFr. 3509.40
 Total Minderkosten Budgetposten netto inkl. MwSt. 7.7% SFr. 3509.40
 Minderkosten Total netto inkl. MwSt. SFr. 3509.40
 Minderkosten Fixpreis inkl. MwSt. 7.7% SFr. 3509.40

Das Angebot der Baugesellschaft behält seine Gültigkeit bis zum2019 und ist vom Bauherrn innert 5 Arbeitstagen zu prüfen und unterzeichnet zu retournieren. Erst nach dem Erhalt des unterzeichneten Mehrkostennachtrags kann der Auftrag an die Unternehmer erfolgen.

Wird der Mehrkostennachtrag nicht gewünscht, ist dies auf dem Nachtrag mit X zu bezeichnen und ebenfalls unterzeichnet zu retournieren. Trifft der Mehrkostennachtrag innert der oben gesetzten Frist bei der Baugesellschaft nicht ein, gilt er als vom Bauherrn als nicht erwünscht und somit als nicht bestellt.

Nachtrag Nr. 1 bestellen ... Visum

Nachtrag Nr. 1 nicht bestellen ... Visum

Ort, Datum

Der Bauherr: BGS Schweizersbild GmbH

7 Budgetpreise

Budgetpreise (Brutto inkl. MwSt. gem. Baubeschrieb)

Lieferung und Montage der Sanitärapparate, Budget für die Lieferung:

- A1 Offerte Richner Nr. 500 403 072 vom 23.07.2019: CHF 11'883.20.- inkl. MwSt.
 - A2 Offerte Richner Nr. 500 403 466 vom 23.07.2019: CHF 10'642.55.- inkl. MwSt.
 - A3 Offerte Richner Nr. 500 407 941 vom 23.07.2019: CHF 10'642.55.- inkl. MwSt.
 - A4 Offerte Richner Nr. 500 408 051 vom 31.10.2019: CHF 10'642.55.- inkl. MwSt.
 - A5 Offerte Richner Nr. 500 408 052 vom 31.10.2019: CHF 10'642.55.- inkl. MwSt.
 - A6 Offerte Richner Nr. 500 403 508 vom 24.07.2019: CHF 17'351.90.- inkl. MwSt.
 - A7 Offerte Richner Nr. 500 408 053 vom 24.07.2019: CHF 17'351.90.- inkl. MwSt.
 - A8 Offerte Richner Nr. 500 408 054 vom 24.07.2019: CHF 17'351.90.- inkl. MwSt.
 - A9 Offerte Richner Nr. 500 408 055 vom 24.07.2019: CHF 17'351.90.- inkl. MwSt.
 - A10 Offerte Richner Nr. 500 408 057 vom 24.07.2019: CHF 17'351.90.- inkl. MwSt.
 - B1 Offerte Richner Nr. 500 403 518 vom 24.07.2019: CHF 10'637.00.- inkl. MwSt.
 - B2 Offerte Richner Nr. 500 408 058 vom 24.07.2019: CHF 10'637.00.- inkl. MwSt.
 - C1 Offerte Richner Nr: ...CHF 20'000.- inkl. MwSt.
 - C2 Offerte Richner Nr: ... CHF 20'000.- inkl. MwSt.
- (Grundlage dazu ist die Apparatliste der Firma Richner)

Folgende Apparate sind für die Waschpflege vorgesehen:

Waschmaschine Siemens WM14N2B0CH, Trockner Siemens WT45M230CH (Änderung vorbehalten)
 Waschmaschine und Tumbler sind im Kaufpreis eingerechnet und werden durch den GU ausgewählt.
 Sollten die von der Baugesellschaft ausgewählten Fabrikate nicht gewünscht werden und die Lieferung durch Käuferschaft erfolgen ergibt sich eine Gutschrift wie folgt.
 Gutschrift Waschmaschine und Tumbler Fr. 1'000.00

Für die Küche ist ein Betrag von

- Loft A1-A5 Fr. 20'000
- Loft B1/B2 Fr. 20'000
- Maisonette A6-A10 Fr. 25'000
- Häuser C1/C2 Fr. 30'000.-
- Preise inkl. Rückwand

Die Küche wird nach Ihren Wünschen ausgesucht. Wird die Küche nicht über den GU ausgeführt erfolgt eine Gutschrift von Fr. 10'000.-

Die Küchen welche durch Fremdfirmen montiert werden, dürfen erst nach Übergabe und Abnahme der Wohnungen montiert werden, dies um allfällige Beschädigungen des Bauwerks durch Fremdfirmen auszuschliessen. Die Verantwortung dass alle die Küche betreffenden notwendigen Angaben wie Strom, Wasseranschluss etc. rechtzeitig erfolgen trägt der Käufer. Allfällige Kosten welche durch Bauverzögerungen in Bezug auf die Küche entstehen, gehen zu Lasten des Käufers. Alle die Küche betreffenden Garantieleistungen sind ausgeschlossen.

Beläge

Bodenbeläge Wohnbereich fertig verlegt inkl. Sockel **Platten** Fr./m2 140.00
 oder **Bodenbeläge Wohnbereich** fertig verlegt inkl. Sockel **Parkett** Fr./m2 140.00
 (Nettopreis inkl. Verlegearbeiten und allen Nebenarbeiten wie Sockel, Fugen etc.)

Bodenbeläge Nassräume fertig verlegt inkl. Sockel Fr./m2 120.00

Wandbeläge Nassräume fertig verlegt Fr./m2 120.00
 (Nettopreis inkl. Verlegearbeiten und allen Nebenarbeiten wie Sockel, Fugen etc.)

Im Bereich der Apparate bis 1.20 Meter ab Boden, im Bereich der Dusche auf 2.00 Meter ab Boden.

Sie können die Bodenbeläge frei wählen, ob Keramische Platten, Parkett oder sonst ein Belag.
 Die Budgetpreise entsprechen einem Materialpreis bei der Firma Richner AG von brutto Fr. 80.- für den Wohnbereich und Fr. 60.- für die Nassräume, bei Parkett der Firma Bauwerk

von Brutto Fr. 85.-. Dies jeweils ohne spezielle Formate und Verlegearten.

Bodenbeläge Aussenbereich

Zementplatten unbewehrt, Grösse 40 * 40 cm fertig verlegt Fr./m2 50.00

Budgetposten

Unsere Philosophie ist es ökonomischen und ökologischen Aspekten in Bezug auf das Gebäude Rechnung zu tragen. Ein hochwertiges Gebäude sichert Ihnen auf lange Zeit den Werterhalt und tiefe Betriebskosten.

Die Kosten für eine hochwertige Gebäudekonstruktion sind entsprechend hoch. Wir haben die Höhe der Budgetposten aus vorerwähnten Gründen moderat angesetzt. Geschmack und Lebensstil sind individuell, bestimmen Sie selbst wo Sie Ihre Akzente setzen wollen.

Allgemeines

Der vorliegende Budgetposten Katalog bildet einen integrierenden Bestandteil des Baubeschriebes bzw. des Kaufvertrages und für die Berechnung der Mehr- und Minderkosten. Die darin aufgeführten Flächen sind definierte Flächen zur Ermittlung von Budgetposten und deren Mehr/Minderpreisberechnungen.

8 Im Pauschalpreis nicht Inbegriffen

Parzellierung und Nachführung durch den Kreisgeometer

Notariats- und Handänderungskosten

Schuldbrieferrichtung und Finanzierungskosten des Käufers