

## DETAILLIERTER BAU- UND LEISTUNGSBESCHRIEB

**Objekt:** 2 Mehrfamilienhaus  
St Georgenstrasse  
159+161a, 9011 St Gallen



**Bauherrschaft:** Majel Immobilien AG  
Steigstrasse 16a  
9444 Diepoldsau SG

**Baumanagement  
Projektleitung:** G&P Architektur+Baurealisation AG  
Steigstrasse 16a  
9444 Diepoldsau SG

**Generalunternehmen:** Majel Immobilien AG  
Steigstrasse 16a  
9444 Diepoldsau SG

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### Detailierter Baubeschrieb nach BKP

- 1 Raumtabelle
  - 2 Vorbereitungsarbeiten
  - 3 Gebäude
  - 4 Betrienseinrichtungen
  - 5 Umgebung
  - 6 Nebenkosten
- Anhang zum Baubeschrieb  
Anmerkungen

BAUBESCHRIEB

## RAUMTABELLE

	Boden	Wände	Decken
Treppenhaus	Natursteinplatten	Abrieb 1.5mm	Weissputz, gestrichen
Trocknen, Keller, Gang	Mono-Finisch	KS/Beton roh	Beton + Dämmung roh
Technikraum	Mono-Finisch	KS/Beton gestrichen	Beton + Dämmung roh
Tiefgarage	Mono-Finisch	KS / Beton gestrichen	Beton + Dämmung roh
Zimmer, Wohnen	Parkett	Grundputz, Abrieb 1-1.5mm Weiss gestrichen	Weissputz gestrichen
Nasszellen, Entrée, Essen, Küche	Keramikplatten	Keramikplatten/Abrieb Weiss gestrichen	Weissputz
Balkone Loggias EG / 1. OG	Zementplatten	Abrieb 2mm	Beton, gestrichen
Balkon Terrasse 2. OG, Attika	Zementplatten	Abrieb 2mm	Beton, gestrichen



# Detallierter Baubeschrieb nach BKP

## ALLGEMEINES / KONSTRUKTIONSBESCHRIEB

Die Dimensionierungen der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entspricht in thermischer, bauphysikalischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen.

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften und Auflagen der Baupolizei, der Feuerwehropolizei und anderer Amtsstellen.

### 1 Vorbereitungsarbeiten

#### **BKP 101 Bestandesaufnahmen**

- Rissprotokolle von der Bestehenden Strasse
- Rissprotokolle umliegenden Gebäuden

#### **BKP 102 Baugrunduntersuchungen**

- Sämtliche notwendigen geologischen Untersuchungen des Baugrundes betreffend Sicker- und Tragfähigkeit etc. gemäss Angaben des Bauingenieurs.

#### **BKP 103 Grundwassererhebungen**

- Liefern & Montieren von Piezometer, sowie Überwachung

#### **BKP 111 Rodungen**

- Terrainvorbereitung und Rodung der Parzelle.
- Abfuhr und Entsorgung nach Vorschrift.

#### **BKP 112 Abbrüche**

- Der Rückbau beide Gebäude ist schon erledigt.

#### **BKP 121 Sicherungen vorhandener Anlagen**

- Sämtliche Massnahmen für Strasse, Bäume, Hecken, Nachbarhäuser, Leitungen im Boden. Nach Vorschriften und Weisungen des Bauamtes.

### **BKP 131 Abschränkungen**

- Baurealumschliessende Bauwand, notwendige Absperrungen und Ein-/Ausfahren.

### **BKP 135 Provisorische Installationen**

- Installation von Bauprovisorien z.B. Bauanschluss Schmutzwasser, Anschluss Baustrom, Bauwasser, Kommunikationsinstallation etc.

### **BKP 136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.**

- Alle Kosten für Energie, Wasser, welche für die Bauarbeiten während der Bauzeit, resp. bis zur Übergabe an die Bauherrschaft anfallen. Massgebend für die Berechnung ist der Zählerstand bei der Übergabe bzw. Es wird ein separater Zähler Montiert für die ganze Bauzeit.

### **BKP 138 Winterbaumassnahmen**

- Budgetbetrag für Winterbaumassnahmen werden nach Absprache mit Bauherrschaft eingerechnet.

### **BKP 150 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen**

- Sämtliche notwendige Anpassungen an die bestehenden Leitungen.

### **BKP 161 Anpassungen an bestehende Strassen und Wege inkl. An-und Abschlüsse**

- Sämtliche notwendigen Anpassungen innerhalb und ausserhalb des Grundstückes.

### **BKP 176 Wasserhaltung/Aussteifungen**

- Offene Wasserhaltung in der Baugrube
- Hangsicherung

## 2 Gebäude

### **BKP 201.0 Baugrubenaushub**

- Sämtliche Arbeiten und Baustelleneinrichtung, die für den Baugrubenaushub notwendig sind. Das Risiko der Grundverhältnisse liegt bei der Bauherrschaft. Hinterfüllungen und Verdichtung gemäss einschlägiger Normen des notwendigen, geeigneten Materials (Kies, Schotter, Sand, Aushubmaterial etc.) sowie Reinigung der Strassen und Plätze, etc. Teil Spritzbeton bei Hangwasserschichten.
- Sämtliche Massnahmen gegen Oberflächenwasser, Drainagen, offene Wasserhaltung, Absetzbecken, Neutralisation gemäss Baubewilligung und Auflagen AFU etc.
- Die Magerbetonsole wird sofern nötig nach Angaben Bauingenieur in Sickerbeton aufgeführt. Die Einbaustärke variiert je nach Untergrundbeschaffenheit.

### **BKP 211 Baumeisterarbeiten**

#### **BKP 211.0 Baustelleneinrichtungen**

- Baustelleneinrichtung, welche für die Durchführung der Arbeiten erforderlich sind. Stellen, Vorhalten und Wiederentfernen der Baumeisterinstallation, Abschränkungen, Geländer, Bauwände, alle Baustellenzufahren und Deponieplätze für Baumaterialien sowie die Baracken und Büro für Mannschaft, Material und Werkzeuge samt den sanitären, elektrischen und heizungstechnischen Installationen, Anschlüsse und Betriebskosten. Einmaliges Schnurgerüst, Bauwasser, Baustrom bis Rohbauvollendung.

#### **BKP 211.1 Gerüst**

- Fassadengerüstungen nach SUVA-Vorschriften für die Arbeiten an die Fassaden sowie für die Ausführung der Spengler- und Flachdacharbeiten; inkl. Gerüstergänzungen wie Innenkonsolen, Dachdeckerschutzwände, Regenschutzdächer, Gerüstaufgänge und Bockgerüste; inkl. Miete und Unterhalt auch für Zweithanwerker.
- Sämtliche Arbeitsgerüste wie Schacht-, Bock-, Flächengerüste, Hebebühnen, etc., die für die auszuführenden Arbeiten notwendig sind in den BKP der einzelnen Arbeitsgattungen integriert.

#### **BKP 211.3 Baumeisteraushub**

- Ausheben von Vertiefungen und Leitungsgräben unter Gebäude inkl. Aufladen, Deponie und Wiedereinfüllung und allfälligen Grabenspriessungen.

#### **BKP 211.4 Kanalisation innerhalb Gebäude**

- Nach den Vorschriften (Gemeinde, Kanton, Bund) anhand Werkleitungsplan Architekt und Baubewilligung. Erstellung der Abwasserleitungen inkl. Abdichtungen, Rinnen, Schächte, Sickerschächte und Versickerungsanlagen. Abhängen und Verschluss der nicht gebrauchten Leitungen. Erstellung der erforderlichen Kontrollschächte, Schlamm-sammler und Einlaufschächte in Zementrohr, inkl. Ausbilden von Schachtdurchläufen, Abdeckungen mit Betondeckel und Geruchsverschluss, etc.
- Bodenabläufe mit Siphon, in Technikraum in Kunststoff mit Rost in Edelstahl.
- Schmutz- und Meteorwasserleitungen innerhalb des Gebäudes in PE geschweisst, inkl. Formstücke. Die Durchführungen durch das Bauwerk sind wasserdicht auszuführen.
- Beim Abschluss der Bauarbeiten werden sämtliche Leitungen gespült und auf Dichtigkeit geprüft.

#### **BKP 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten**

- Die Betonarbeiten an Neubauteilen werden gemäss den Angaben des Bauingenieurs und der SIA 261 (Ausgabe 2003) dimensioniert und ausgeführt. Der Entscheid, welche Bauteile aus Beton ausgeführt werden erfolgt aufgrund der Angaben des Bauphysikers (Schallanforderungen) und des Bauingenieurs (Statik, Dichtigkeit, Erdbebensicherheit). Der Bestand wird nach Angaben des Ingenieurs und Bauphysikers saniert. Betreffend Spannungs-/Schwindrissen bis zu einem Millimeter Breite ( wie sie trotz bester baulicher Ausführung auftreten können) bestehen keine Garantieansprüche.
- In die Baugrube wird eine Magerbetonsole als Sauberkeitsschicht eingebracht.
- Geschossdecken und Balkone nach Angabe des Bauingenieurs.
- Betonqualität bei sichtbaren Wänden und Decken im UG; Schalungstyp 2-1, sichtbar zum Streichen. Nebenräume UG in Schächte und Rinnen entwässert gemäss Kanalisationsplan.
- Allfällige Fundamente und weitere Wohnungstrennwände werden gemäss Angaben Ingenieur und Bauphysikers erstellt.

### **BKP 211.6 Maurerarbeiten**

- Im Untergeschoss werden die Kellerwände (wo statisch möglich) aus Kalksandstein, Industrieschicht ergänzt oder neu ausgeführt.
- Durch Materialwechsel entsprechende Dilatationsfugen werden sichtbar ausgeführt.
- Aussenwände und Innenwände werden aus Modulbacksteinen oder nach Anforderungen des Ingenieurs oder Bauphysikers Bsp. Calmo- oder Sumosteinen (Statik, Schallschutz) erstellt.
- Allgemeine Maurerarbeiten, Versetzarbeiten, Spritzarbeiten für die Installationen, Einmauern etc. sind eingerechnet. Haarrisse stellen keine Mängel dar.
- Nebenarbeiten wie Reinigungsarbeiten, Zuputzarbeiten, Erstellung und Schliessen von Durchbrüchen im Decken und Wänden, Abschaltungen, Mörtellieferung für Zargen. Eine provisorische Türen mit Zylinder pro Aussenzugang, einmauern von Wannen und Duschen, liefern von Mulden etc.
- Erstellung der notwendigen Schutzgerüste, Abschränkungen, etc. (SUVA-konform) inkl. Notwendigen Unterhalts.

### **BKP 211.7 Fräs-und Bohrarbeiten**

- Notwendige Fräs-und Bohrarbeiten, wie Fräsen am Bodenplatten, Decken und Wände, etc. und Bohrungen für die Installationsdurchbrüche etc. inkl. Installation, Nebenarbeiten und Montagen.

### **BKP 221.0 Fenster aus Kunststoff**

- Die Fenster müssen den Anforderungen des Bauphysikers betreffend U-Wert und Schall entsprechen. Die Rahmenverbreiterungen reichen bis UK Betondecke. Bei allen Fensterelementen befindet sich mindestens ein Drehkipplügel mit Einhandbedienung. Beschläge gemäss Fensterangebot, Farbe innen und aussen in weiss

### **BKP 221.6 Aussentüren aus Kunststoff**

- Die Hauseingangstüren bestehen aus einem Blendrahmen und einer Verglasung im Seitenteil. Die Türe weist eine Dreipunktverriegelung auf, ist ausgerüstet für elektrische Türöffnung, sowie Wechselschloss und erfüllt die Anforderungen des Bauphysikers betreffend U-Wert und Schall.

### **BKP 222.0 Spenglerarbeiten**

- Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Uginox mattplus ausgeführt. Es werden halbrunde Rinnen und Einlaufblech im Gefälle montiert. Die Ablaufrohre werden mit Rinnenstützen an die Rinne angeschlossen.
- Ein Blitzschutz ist nicht vorgesehen.



### **BKP 225.1 Fugendichtungen**

- Kittfugen und Abdichtungen soweit konstruktionsbedingt notwendig.

### **BKP 225.4 Brandschutzbekleidungen und dgl.**

- Brandschutzbekleidungen nach feuerpolizeilichen Vorschriften. Bei Leitungsdurchführungen durch Brandabschnitte sind die Übergänge gemäss den Vorschriften der kantonale Feuerpolizei auszuführen.

### **BKP 226.0 Verputzte Aussenwärmedämmung**

- Auf Mauerwerk oder Beton wird Polystyrol expandiert (EPS) verlegt, inkl. Systemnachweis.
- Im Sockelbereich wird extrudierter Polystyrol expandiert (XPS) verwendet und die Oberfläche mit Feuchtigkeitsschutz gestrichen. Über dem Terrain wird ein Sockelschnitt zur Vermeidung von aufsteigender Feuchtigkeit ausgeführt. Dämmstärken gemäss Vorgaben Bauphysiker.
- Die Oberfläche besteht aus einem volleingefärbten, mineralischen Deckputz (Körnung 2mm) und ein Farbanstrich, gemäss Baubewilligung (Fassadenkonzept)
- Die Fensterbänke werden in Aluminium natureloxiert mit seitlichen Aufbordnung ausgeführt.

### **BKP 227.1 Äussere Malerarbeiten**

- Sichtbare Betonteile werden nicht gestrichen. Stahlteile werden auf zinkstaubgrundierte Metallteile wie Geländer etc., sofern nicht anodisiert und eingefärbt oder einbrennlackiert.

### **BKP 228.2 Lamellenstoren**

- Alle Wohnräume werden durch einbrennlackierte Verbund-Rafflamellenstoren (90mm) beschattet. Alle Storen im Wohnbereich sind mit elektrischem Motorantrieb ausgestattet und im Zimmer mit Handkurbeln. Die Farbgebung der Storen erfolgt gemäss Farbkonzept des Architekten.

### **BKP 228.3 Sonnenstoren**

- alle Balkone sind gedeckt und daher ohne Sonnenstoren konstruiert. Bei der Balkonen der Dachwohnungen sind mit Knickarmmarkise vorgesehen. Fabrikat z.B. Griesser, Schenker, einfarbiger wetterbeständiger Stoffbezug, mit Elektroantrieb, länge und breite auf die Balkonkonstruktion angepasst, Ausladung ca. 2.5m.

## **BKP 230 Elektroanlagen (gem. Fachplaner)**

- Hauptverteilungen / Messungen:  
Im Untergeschoss wird eine Hauptverteilung montiert. Sicherungen, Schutzeinrichtungen und Steuerapparate für die Gesamte Hausinstallation.
- Unterverteilungen:  
Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Zähler auf dem Hauptverteiler. Die Elektroinstallationen sind mit Fehlerstrom-Schutzschalter (FI-Schalter) gesichert.

In den Kellern werden die Installationen Aufputz (AP, FL-Leuchten) und in den Treppenhäusern, sowie in die Wohnungen Unterputz (UP) ausgeführt. Neben- und Kellerräume sind mit einer Deckenleuchte und einer Steckdose bestückt, welche über den entsprechenden Wohnungszähler erfasst wird.

Sämtliche Wohnräume sind mit einem Lichtschalter und zwei Steckdose, sowie einem Leuchtenanschluss (Küche und Wohnen als zwei Räume) ausgerüstet. Unterbau- und Dampfzugleuchte bei Küche. Pro Balkon oder Sitzplatz ein Deckenanschluss inkl. Montage Leuchte, ein Lichtschalter innen oder aussen und eine wasserfeste Steckdose T1 3 (NUP) an Hauswand.

Die Beleuchtung Hauszugang, im Treppenhaus und im Eingang wird jeweils pro Stockwerk mit Bewegungsmelder gesteuert. Auf jedem Geschoss ist eine Steckdose platziert. Die weiteren Elektrischen Anschlüsse und Anlagen gemäss Elektroplan.

Es werden Notelemente in der Beleuchtung gemäss den Auflagen der Feuerpolizei angebracht.

Erdung und Potentialausgleich gemäss örtlichen Vorschriften. Es ist keine Blitzschutzanlage vorgesehen.

Hauszugang:  
Bewegungsmelder, Wand- oder Deckenleuchte mit Diffusor auf Glas.

Umgebung:  
Steuerung via Dämmerungsschalter und Zeituhr. Hauseingang einzeln über Bewegungsmelder. Notwendige Beleuchtung der Zugangswege.

Liftschacht / Kabinenlicht: Installationen gemäss Anlagelieferant

### **BKP 232.6 Kraft-und Wärmeinstallation (gem. Fachplaner)**

- Installation Waschmaschinen, Tumbler, Kücheninstallationen der Wohnungen ab Wohnungsverteiler. Ansteuerung der elektrischen Rafflamellenstoren.
- Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen; Installation gemäss Vorgaben HLS-Fachplaner. Einzelraumregulierung Fussbodenheizung (Lieferung Raumthermostat durch Elektrounternehmer).

### **BKP 233 Leuchten-und Lampenlieferung, Beleuchtungskonzept (gem. Fachplaner)**

- Die nachgenannten Leuchten sind enthalten, die restlichen Leuchten sind Sache des Käufers oder Mieters.
- Räume im Untergeschoss:  
Technik, Keller, Veloräume, Korridore Untergeschoss, etc. mit offenen Balkonleuchten mit elektronischen Vorschaltgeräten. (EVG)
- Balkone:  
Pro Balkone eine Deckenleuchte mit Diffusor aus Glas.
- Umgebung:  
Wegbeleuchtung mit Pollerleuchten in LED-Technik in notwendiger Anzahl.  
Verminderung von LichtSmog da nur der Boden beleuchtet wird.
- Treppenhaus  
Wand-oder Deckenleuchte mit Diffusor aus Glas.
- Hauseingang  
Wand-oder Deckenleuchte mit Diffusor aus Glas.

### **BKP 236 Schwachstrominstallationen (gem. Fachplaner)**

- Erschliessung der Telefoninstallationen ab Parzellengrenze auf Amtsverteiler zentral im Untergeschoss. Zuleitung und Anschluss der Lifttelefonie mit Anmeldung der Amtsleitung. Sternförmige Erschliessung (Amtsanschluss) je Wohnung.
- Alle Wohnungen sind mit einer Sonnerie- und Gegensprechanlage ohne Hörer mit elektrischem Türöffner ausgestattet. Das Wohnen/Essen, das Elternzimmer und einem weiteres Zimmer (Eltern) werden mit Telefon- und TV-Anschluss erschlossen. Zu den restlichen Zimmern wird ein Leerrohr gezogen.
- Sicherheitsanlagen:  
Treppenhaus mit RWA gemäss behördlichen Auflagen.
- Lift: Liftschachtrauchungen gemäss behördlichen Auflagen. (Lieferung durch Lüftungsinstallateur)
- Bauprovisorium:  
Erstellen und Unterhalten der Handwerkerprovisoriums etc. mit Steckdosenverteilern auf allen Geschossen. Provisorische Beleuchtung in den Untergeschosse mit deren Unterhalt.

### **BKP 242 Wärmeerzeugung (gem. Fachplaner)**

- Die Wärmeerzeugung mit einer Gasheizung und Solarpanelle für das Warmwasser ist im Untergeschoss im Technikraum untergebracht. Die Warmwasseraufbereitung wird ebenfalls mit Gas gewährleistet. Die Temperatur Brauchwarmwasser 60 Grad.

### **BKP 243.1 Wärmeverteilung (gem. Fachplaner)**

- Die Wohnungen werden mittels im Unterlagsboden verlegten Metallverbundrohren beheizt. Die Bodenwärmedämmung, sowie der Randdämmstreifen werden durch den Heizungsinstallateur geliefert und verlegt. In jeder Wohnung ist ein Heizverteiler mit Wärmezähler zur Fernablesung untergebracht. Ausser in den Nasszellen werden alle Räume mit einer Einzelraumregelung (Lieferung Raumthermostat durch Elektriker) ausgerüstet. Der Gruppenaufbau beinhaltet Regeleinheit, Umwälzpumpe und Armaturen. Die Heizgruppe ist witterungsgeführt. Leitungs- und Armaturendämmung. Verteilerendstücke mit Entleerung und Entlüftung.

### **BKP 244.0 Lüftungsanlagen (gem. Fachplaner)**

- In gefangenen Nasszellen wird die Abluft mittels Einzelventilator abgesaugt (mit Zeitschaltuhr, Licht gesteuert) Die Ersatzluft wird aufgrund der dichten Bauweise über Nachströmöffnungen bei den Fenstern sichergestellt. Die restlichen Räume werden über die manuelle Fensterlüftung gelüftet.
- Die Fortluft der Dampfzüge erfolgt wo möglich über die Fassade ins Freie oder es werden Umlufthauben mit Filtern montiert.
- Die Rauch- und Wärmeabzugsanlagen der Lifte (RWA) werden nach Vorschrift AFS ausgeführt.

### **BKP 250.0 Sanitäranlagen (gem. Fachplaner)**

- In den Gebäuden werden die Abwasserleitungen aus Kunststoff-Schallschutzrohren in zusätzlich schallgedämmten Installationsschächten hochliegend der Kanalisation zugeführt.
- Die Leitungen werden gegen Kondenswasser, Wärmeverlust und Schallübertragung gedämmt.
- Die Warm- und Kaltwasser wird in einem Zirkulationssystem oder mit Begleitheizung zu den Verteilern in den Wohnungen geführt. In jeder Wohnung ist ein Verbrauchszähler für Warm- und Kaltwasser installiert. Die Verteilung in den Wohnungen erfolgt über auswechselbaren SANIPEX Kunststoffrohren.
- Sämtliche Apparate werden mit einer Schallschutz-Montage montiert. Jede Wohnung hat einen Anschluss für eine Waschmaschine und einen Tumbler. Die Ausstattung der Nasszellen mit Armaturen, Apparaten etc. erfolgt gemäss Budget Apparatelisten Sanitas. (Keine Fremdfabrikate oder Apparatelieferanten zulässig)
- Im Aussenbereich werden zwei frostsichere Gartenventile für allgemeine Hauswart- und Unterhaltsarbeiten und ein Gartenventil für jede Wohnung im Erdgeschoss erstellt.
- Lieferung, Transport und Montage von Vorwand-Tragesystemen (Bsp. GIS-System oder Duofix) zu Aufnahme von Sanitär-Installationen und Installations-Elementen, inkl. Beplankung.
- Im Aussenbereich werden zwei frostsichere Gartenventile für allgemeine Hauswart- und Unterhaltsarbeiten und ein Gartenventil für jede Wohnung im Erdgeschoss erstellt.
- Lieferung, Transport und Montage von Vorwand-Tragesystemen (Bsp. GIS-System oder Duofix) zu Aufnahme von Sanitär-Installationen und Installations-Elementen, inkl. Beplankung.

### **BKP 252 Spezielle Sanitärapparate**

- Lieferung und Montage pro Wohnung: Waschturm: Mind. 6 kg Waschmaschinen mit „Aquastopp“, d.h. Lecküberwachung gem. Offerte Sanitas oder Inhaus

### **BKP 253 Ver-und Entsorgungsapparate**

- Wasserlöschposten gemäss brandschutztechnischer Verfügung / Baubewilligung. Bei hohem Härtegrad wird eine Enthärtungsanlage eingebaut.

### **BKP 258 KÜCHENEINRICHTUNGEN (gem. Fachplaner)**

- Auswahl Küche durch die Bauherrschaft gemäss Budget und Konzept Küchenplaner und Haustechnikprojekt, für Möbel, Apparate, Rückwand und Unterschrankbeleuchtung geliefert und fertig montiert.
- Vorschlag: Backofen, Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, Glaskeramikherd, Geschirrspüler vollintegriert, Spültisch (von unten eingesetzt) und Abluftventilator.
- Geräuscharme Vollauszüge mit Selbsteinzug (z.B. Blumotion) der Schubladen. Grani, 20 bis 30 mm stark mit Schallschutzmontage. Fronten Kunstharz beschichtet, Dickkanten in Frontfarbe, Oberfläche Glatt, Farbe nach Kollektion. Blende über Hochschänke und Oberbauten, bis UK Decke, bündig mit Fronten in Frontfarbe. Sockel Farbe Schwarz oder Alu. Innenflächen, Tablare in Spanplatten, allseitig beschichtet (inkl. geräuscharmer Müll-Vollauszug). Genaue Anordnung erfolgt gemäss dem Plan des Küchenbauers.
- Arbeitsplatte:  
In Kunstharz farbe und Dekor nach Auswahl.

### **BKP 260 Aufzugsanlagen**

- Jedes Gebäude ist mit einem Personenlift im bestehenden Schacht ausgestattet, mit Haltestelle auf allen Geschossen ausser dem Dachstock. Die Aufzugsanlage hat eine reduzierte Überfahrt. Personen-Aufzug mit ca. 400kg Traglast. Elektro-mechanischer Antrieb mit Seilzug, ohne Maschinenraum, Antrieb in Schacht integriert, 2-teilige Teleskoptüre mit einer Breite von 75 cm, einseitiger Zugang. Ausstattung nach Kollektion Hersteller. Standardverkleidung, Rückwand Aufzug mit Spiegel, Handlauf CNS, Schachtfronttüren mit Rahmen zum Streichen gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt

### **BKP 271.0 Gipsarbeiten**

- Auf sämtliche Wände in den Wohnräumen und Nasszellen Grundputz und Abrieb Körnung in 1-1.5mm. Im Bereich der Nasszellen entfällt der Verputz, wo Platten verlegt werden. Nicht geschützte Kanten werden mit einem Kantenschutzprofil versehen.
- Die Decken sind mit eine Haftbrücke versehen. Anschliessend wird ein einschichtiger Weissputz (Ausführungsqualität Q3) Aufgebracht.
- Decken und Wände werden anschliessen vom Maler gestrichen.

### **BKP 271.1 Spezielle Gipsarbeiten**

- Vorwandsysteme für die Nasszelleninstallationen werden mit Gipskarton (von Wänden abgekoppelt) beplankt und für die Aufnahme eines Abriebs oder Keramikplatten vorbereitet. Die Vorwände werden schallgedämmt montiert und mit Dämmmaterial ausgeflockt.

### **BKP 272.1 Metallbaufertigteile**

- Briefkastenanlage eingebaut in Alu einbrennlackiert, Klappen Alu eloxiert, Ausführung gem. PTT-Norm, Schliessung mit Halbzylinder und über jeweiligen Wohnungsschlüssel.

### **BKP 273**

#### **BKP 273.0 Innentüren aus Holz (mit Stahlzargen)**

- Sämtliche Zimmertüren mit Metallzargen Raumhoch gestrichen und stumpf einschlagenden Türblättern in Röhrenspan inkl. Dichtung, ohne Planet (Lüftung). Farben gemäss Farbkonzept des Architekten.
- Wohnungseingangstüren mit Metallzargen und stumpf einschlagenden Türblättern. Die Türen erfüllen die Schalldämmklasse 1-7,  $R'w+C > 37\text{dB}$  und Feuerwiderstand EI 30. Die Türen weisen einen Dreipunkteverschluss mit Sicherheitslangschild auf. Zargen und Türen sind grundiert und fertig zum Streichen. Farben gemäss Farbkonzept des Architekten.
- Türen im Untergeschoss mit Metallzargen und stumpfeinschlagenden Türblättern. Türen in Fluchtwegen weisen einen Feuerwiderstand EI 30 auf.
- Rahmen und Türen sind grundiert und fertig zum Streichen. Farben gemäss Farbkonzept des Architekten. Schiebetüren!

#### **BKP 273.1 Wandschränke, Gardaroben und dergl.**

- Sämtliche Schränke aus MDF zum Streichen oder Beschichtet, werden gemäss Architektenplan ausgeführt.

#### **BKP 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten**

- In allen Räumen wird eine Vorhangschiene (VS 57 weiss) direkt an die Decke, über die gesamte Raumlänge montiert.

#### **BKP 275.0 Schliessanlagen**

- Schliessanlage Kaba Star oder gleichwertiges, gemäss Schliessplan, für Hauseingänge, Zugangstüren, Briefkastenanlage, Wohnungstüren. Pro Wohnung 5 Schlüssel, Serviceschlüssel (Lift, Feuerwehr und Technikraum, usw.).

#### **BKP 281.0 Unterlagsböden**

- Trittschall und Wärmedämmung werden gemäss den Angaben des Bauphysikers und HLS-Ingenieurs erstellt.

#### **BKP 281.6 Bodenbeläge aus Plattenarbeiten**

- In den Nasszellen werden keramische Platten verlegt (rutschsichere Platten). Inkl. Schroten, Trennfugen, Sichtkanten, notwendige dauerelastische Kittfugen, etc.. Nach Farb- und Materialkonzept des Architekten.

#### **BKP 281.7 Bodenbeläge aus Holz**

- In den Zimmern, den Korridoren und im Wohnen/Essen wird ein Klebparkett Eiche verlegt. Nach Farb- und Materialkonzept des Architekten.

#### **BKP 282.4 Wandbeläge, Plattenarbeiten**

- Platten glasiert auf Grundputz, geklebt im Dünnbett, inkl. allen Nebenleistungen wie Schroten, Trennfugen, Sichtkanten mit Kantenprofilen, den notwendigen dauerelastische Kittfugen, etc.
- Raumhoch gezogen. Nach Farb- und Materialkonzept des Architekten.

#### **BKP 285.1 Innere Malerarbeiten**

- In alle Wohnungen die Wände und Decken werden 2 mal Gestrichen in Weiss.

#### **BKP 287.0 Baureinigung**

- Nötige Zwischenreinigungen und Endreinigung nach Vollendung der Bauarbeiten

#### **BKP 290 Honorare**

- Sämtliche Honorare der Planerleistungen



#### **BKP 4 Umgebung**

- Grundlage ist der Umgebungsplan Baueingabe, bzw. Umgebungsplan der rechtsgültigen Baubewilligung, bzw. Bereinigter Ausführungsplan des Architekten.

#### **BKP 5 Nebenkosten**

##### **BKP 511 Baubewilligung**

- Sämtliche Baubewilligungsgebühren

##### **BKP 512 Anschlussgebühren**

- Sämtliche Anschlussgebühren und Abgaben.

##### **BKP 513 Gebäudeschätzung / Vermessungskosten**

- Aufwendungen für die Schätzungen der Gebäude und der Vermessungskosten nach Fertigstellung, inkl. Kosten Geometer etc.

##### **BKP 524 Vervielfältigungen, Plankopien**

- Sämtliche notwendigen Vervielfältigungen z.B. Fotokopien, Plankopien, Plots und Prints, Katasterkopien, etc.

##### **BKP 525 Dokumentation**

- Schlussdokumentation über das Bauwerk.

##### **BKP 531 Bauzeitversicherung**

##### **BKP 532 Spezialversicherungen (Bauwesen-und Bauherrenhaftpflichtvers.)**

##### **BKP 568 Baureklame**

- Kosten für das Erstellen der Baureklametafel und Tafel für die Vermarktung.

## **ANHANG ZUM BAUBESCHRIEB**

- Der Verkäufer behält sich eventuell notwendige Änderungen der Ausführung oder der Ausstattung, die einen technischen Fortschritt bedeuten oder konstruktiv notwendig sind, auch nach Vertragsabschluss vor, sofern sie keine Wertverminderungen zur Folge haben.
- Hochwertige Naturprodukte wie Massivholz, keramische Platten etc. unterliegen Schwankungen in der Maserung, Einfärbungen etc. Soweit diese Abweichungen den üblichen Rahmen nicht überschreiten, kann kein Austausch erwartet werden.
- Betreffend Baustandart werden die erhöhten Anforderungen angestrebt.

## **ANMERKUNGEN**

- Der Architekt erstellt die Ausführungspläne in Mst. 1:50 (Versand in Mst. 1:100, verkleinert). Die Projektleitung formuliert in Zusammenarbeit mit der Generalunternehmer Majel Immobilien AG die Grundlage für die Ausführungsplanung.
- Änderungen und Ergänzungen der Käufer werde durch die GU sep. offeriert. Die Pläne (GZA) "Gut zur Ausführung" werden durch die GU und der Architekten gezeichnet.
- Nachträgliche Änderungen werden durch die Käuferschaft nur gegen schriftliche Mehr-bzw. Minderkostenbestätigung aufgenommen. Die Honorierung für Zusätzliche Planänderungen richtet sich nach den gültigen Tarifen des SIA.

**ANMERKUNGEN:**

BAUBESCHRIEB