



BAUBESCHRIEB

Objekt: Neubau ein freistehendes Einfamilienhaus und zwei Doppel-Einfamilienhäuser
Im Gsteig 1
4202 Duggingen

Bauherrschaft: **Immoforte GmbH**
Aurelio Zagarella
St. Alban-Anlage 70
4052 Basel

Architekt: MK-Architekten GmbH
Schmiedengasse 18
4104 Oberwil

Bauleitung: MK-Architekten GmbH
Schmiedengasse 18
4104 Oberwil

Ort / Datum: Oberwil, 22.05.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Situationsplan 1 : 500	Seite 3
2.	Baubeschrieb	Seite 4
	BKP 1. Vorbereitungsarbeiten	
	BKP 2. Gebäude Raumblätter	
	BKP 4. Umgebung	
	BKP 5. Baunebenkosten	
3.	Liste Boden- und Wandbeläge	Seite 10
4.	Beilage	Seite 12
	- Grundrisse	
	- Schnitte	
	- Fassaden	

1. SITUATIONSPLAN



2. BAUBESCHREIB

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

- 101 Bestandesaufnahmen**
Notwendige Vorabklärungen bei der Gemeinde Duggingen und auf dem Grundstück.
- 102 Baugrunduntersuchung / Altlasten**
Geologisches Gutachten des Baugrundes und Untersuchung der bestehenden Liegenschaft auf Altlasten.
- 109 Rissaufnahmen**
Rissaufnahmen bei den Nachbarliegenschaften werden vor Baubeginn erstellt.
- 111 Rodungen**
Roden von best. Bäumen, Gebüsch und Sträuchern inkl. Abtransport.
- 112 Abbrüche**
Fachgerechter Rückbau der auf dem Grundstück bestehenden Liegenschaft, nach Material getrennt. Die entsprechenden Materialien, insbesondere die Altlasten sind separat nach Vorschrift zu entsorgen.
- 121 Sichern, Provisorien**
Sichern der Nachbarparzellen mittels Gitter, fest verpflockt.
- 131 Abschränkungen**
Baustellenabschluss der Zu- und Wegfahrt-Bereiche.
- 135 Wasser provisorisch**
Erstellen der Bauwasseranschlüsse inkl. wieder entfernen nach Bauvollendung. Evtl. kann die Werkleitung der bestehenden Liegenschaft verwendet werden.
- 136 Energie**
Verbrauch Wasser und Elektrisch während der Bauzeit.
- 152 Kanalisationsanschluss**
Anschluss an die bestehende öffentliche Kanalisation, gemäss den behördlichen Vorschriften und Baubewilligung
- 153 Elektro- / Wasseranschluss**
Ab Strassentrasse zur Parzellengrenze geführt. Evtl. können die Werkleitungen der bestehenden Liegenschaft verwendet werden.

172 Baugrubenabschluss
Gemäss Variante des Bauunternehmers.

176 Wasserhaltung
Wenn nötig Abpumpen von stehendem Wasser.

BKP 2 Gebäude

201 Baugrubenaushub
Humusabtrag inkl. Abführen auf Unternehmerdeponie, falls kein Lagerplatz auf der Parzelle vorhanden ist.

Baugrubenaushub in Etappen nach Baufortschritt und gem. evtl. Konzept eines Geologen.
Wenn nötig, wird ein Geologisches Gutachten erstellt.

Nach Fertigstellung der Gebäude Hinterfüllen des Bauwerkes mit Aushub-Material verdichtet.

Aushubrisiken:

Mehrkosten für Felsaushub, Rutschhänge und Wasserrisiken werden von der Bauherrschaft übernommen.

Risiken für etwaige archeologische Funde trägt die Bauherrschaft.

211 Baumeisterarbeiten

.1 Baustelleneinrichtung
Komplette Einrichtung der Baustelle und deren Unterhalt, um das Bauvorhaben fach- und termingerecht auszuführen.

.2 Baumeisteraushub / Unterfangungen
Ausheben von Vertiefungen für Unterfangungen in Etappen ausgeführt, sowie für Fundamente und Schächte.

.3 Kanalisation
Ausführung entsprechend den Gemeinde-Vorschriften Duggingen und Baubewilligung.
Vorgesehen ist ein Trennsystem.

.4 Beton- / Eisenbetonarbeiten
Qualität und Dimension nach Angaben des Bauingenieurs. Dichtigkeit gem. SIA

Fundamentplatte:	25 cm stark.
Geschossdecken:	22 bis 26 cm stark.
Kellerumfassungswände:	20 bis 25 cm stark.

.5 Maurerarbeiten
Kellerwände in KS gemauert, alle übrigen Wände in Backstein oder Beton.
Dimensionierung nach Angaben des Ingenieurs.

.6 Versetzarbeiten

Versetzen von vorfabrizierten Elementen wie
- Treppenläufe (evtl. gemäss Variante des Baumeisters)
- Lichtschächte, etc.

.7 Gerüstung

Während der ganzen Bauzeit, 60 cm Laufbreite gem. Vorschriften SUVA.

212 Vorfabrizierte Elemente

Lichtschächte, etc. nach Wahl des Baumeisters.

214 Montagebau aus Holz

Erstellen des gesamten Dachgeschosses in Holz.

Ausführung von innen nach aussen:

- Täfer, weiss lasiert
- Dampfbremse PE
- Dämmung 200 mm zwischen den Holzsparren
- Unterdach / Weichfaserplatte 24 mm
- Konterlattung
- Ziegellattung
- Ziegel nach Farbkonzept Architekt.

Dachvorsprung ca. 60 cm gemäss Planung Architekt

221 Fenster, Aussentüren, Tore

Kunststoff Fenster, nach Farbkonzept Architekt.
IV-Fenster und Fenstertüren mit Dreh- / Kipp-Vorrichtung / weiss.
Wärmedämmung – Fenster in 3-fach Isolierglas Ug-Wert 0.7 - 1.0 W/m²K.

Einbruchschutz: Optional RC2N mit abschliessbaren Griffen.

Die neuen SIGAB-Richtlinien (ab Januar 2018) werden erstellt.

222 Spenglerarbeiten

Sämtliche Arbeiten werden in Ugitop oder Kupfer ausgeführt,
nach Farbkonzept Architekt.

Sämtliche Fensterbänke Ausführung in Aluminium eloxiert, nach Farbkonzept Architekt.

225 Abdichtungen

.1 Fugendichtungen

Gemäss Vorgaben des Bauingenieurs.

.2 Spezialdichtungen

In beheizten Untergeschossräumen Dachpappe gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

226 Fassade

.1 Aussenwärmedämmung / Verputz

Im Untergeschoss nur bei beheizten Räume, Aussenwände mit Perimeterdämmung in XPS 18cm stark aussen isoliert.

Über Terrain Dämmplatten in EPS (Styropor) 18cm stark (gem. Wärmekonzept) und mit Deckputz 1.5 mm versehen, nach Farbkonzept Architekt.

Ausbilden der Lamellenstoren-Nischen 13cm über den Fenstern.

228 Lamellen- und Sonnenstoren

Verbundraffstoren 90 mm aus Aluminium, einbrennlackiert. Führungsschne und Untersicht Endlamelle in Aluminium eloxiert, nach Farbkonzept Architekt.

Alle Storen im EG, OG und DG mit Elektroantrieb.

Storen an allen in den Plänen eingezeichneten Fenstern, ausser Kellerfenstern (UG).

Sonnenstoren beim Gartensitzplatz werden an der Aussenfassade montiert. Je 1 Stück à ca. 4.00 m breit mit Elektroantrieb.

230 Elektroanlagen

Ein Hausanschluss durch die EBM. Hauptverteilung mit Zählerplätzen und Hauptsicherungen für Jedes Haus.

Elektroanschlüsse gemäss Elektroprojekt.
Beleuchtungskörper sind nicht enthalten.
Elektrische Storen vgl. BKP 228.
Zählung pro Wohneinheit.

240 Heizungsanlagen

Heizzentrale:

Wärmepumpe Aussenliegend/ Fussbodenheizung (UG / EG / OG / DG).
Technik / Waschen und Garage (UG) unbeheizt.

Optional: Raum-Thermostat

Handtuchradiator in Badezimmern enthalten. Budget **Fr. 850.00**

244 Lüftungsanlagen

Die geschlossenen Nasszellen / Reduits ohne Fenster werden mechanisch entlüftet (Fortluftanlage).

Küchenabluft direkt über Aussenfassade.

250 Sanitäranlagen

Kalt- und Warmwasserleitungen in Sanipex-System, im UG wärmegeklämt.
Verteilleitungen zu den Apparaten in Kunststoff im Schutzrohr.

Ablaufleitungen in Kunststoff in Leitungsschächten schallgeklämt.

Die Apparate werden mit Schallschutz-Set montiert mit isolierten Dübeln. Apparate in hochwertiger Handelsqualität gemäss Grundrissplänen und detaillierter Apparatliste. Farbe weiss.

Budget Sanitärapparate: **Fr. 15'000.00**

Budget Waschmaschine / Tumbler: **Fr. 3'000.00**

Je 1 Stk. Frostsicherer Gartenanschluss im Erdgeschossbereich pro Wohneinheit.

258 Kücheneinrichtungen

Oberflächenausführung Küchenmöbel:
Fronten und Sichtseiten Kunstharz belegt. Innen Kunstharz weiss beschichtet. Montage mit Schallschutz.

Arbeitsplatten aus Naturstein, Preisklasse 2.

Apparate:

- Glaskeramikkochfeld aufgesetzt
- Einbaubackofen
- Einbaukühlschrank
- Dampfabzug
- Geschirrspüler

Standard und Apparate gem. Budget.

Budget Küche: **Fr. 22'000.00** netto inkl. MwSt.

Küchenabzug-Entlüftung direkt über Aussenfassade.

271 Gipserarbeiten

Decken in den Normalgeschossen (ab EG) mit Haftbrücke und Weissputz zum Streichen.

Gang und Zimmerwände Grundputz und Fertigabrieb 1.5mm.

Küchenwände Grundputz und Fertigabrieb. Dusche und Badezimmerwände Zementgrundputz für die Plattenarbeiten.

Im Treppenhaus Grundputz und Fertigabrieb.

272 Metallbuarbeiten

Fenster-Geländer Feuerverzinkt. Ausführung gem. den Vorschriften und Gestaltung Architekt.

Optional: Treppenhandlauf im Treppenhaus.

272.3 Briefkasten

Budget **Fr. 500.00**

273 Schreinerarbeiten

.1 Innentüren

Stahlzargen mit überfälzten Türblättern, Röhrenspan fertig gestrichen (weiss).

Beschläge: Einsteckschloss, Drücker und Türbänder.

Türhöhe: 2.00m im Licht Budget **Fr. 850.00** / Türe

.2 Hauseingangstüre mit Glas

Budget **Fr. 4'800.00**

Dreipunkt-Sicherheitsverschluss, Zylinder und Spion.

.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Es werden keine Vorhangschiene montiert.

Es werden keine Garderoben und keine Einbauschränke montiert.

Fenstersimse in MDF weiss sind enthalten

275 Schliessanlage
Schliessanlage für Haustüre und Garage sowie Briefkasten mit 5 Schlüsseln.

281 Bodenbeläge

.1 Unterlagsböden

Schwimmende Unterlagsböden 6 cm stark auf Dämmung (2 cm Trittschalldämmung und 2 cm Wärmedämmung), Oberfläche bereit für Fertigbelag.

Zementüberzüge im Gefälle in Garage und Technik / Waschen

.2 Bodenbeläge in Platten

Gemäss separater Liste für Bodenbeläge / Seite 10 - 11.

.3 Bodenbeläge in Holz

Gemäss separater Liste für Bodenbeläge / Seite 10 - 11.

284 Wandbeläge

.1 Gipserarbeiten

In allen Zimmern Grundputz mit Fertigabrieb.

.2 Wandbeläge in Platten

In Badezimmer und Dusche keramische Wandplatten ½ der Wandfläche. Übrige Flächen mit Fertigabrieb.

285 Innere Malerarbeiten

Weissputzdecken mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Metallzargen mit Kunstharzfarbe gestrichen.

287 Baureinigung

Reinigen aller Wohnungen inkl. Nebenräumen und Umgebungswege vor Bezug.

290 Honorare

Sämtliche Honorare für Arbeiten von Architekt, Bauingenieur, Geologe und Spezialisten, die für die fachgerechte Erstellung des beschriebenen Bauwerks notwendig werden, sind inbegriffen.

BKP 4 Umgebungsarbeiten

401 Stützmauern

Aussenmauern in Ortsbeton oder Steinmauer. Nur statisch bedingte Mauern, keine Gestaltungsmauern.

421 Gärtnerarbeiten

Grünflächen: Humusierung, Feinplanie und Rasenaussaat inkl. erstem Rasenschnitt.

Bäume und Sträucher sind nicht enthalten.

Beläge: Wege, Zugänge und Parkplätze in sickerfähigem Belag gem. Vorschriften.
Böschungen und Stützmauern gem. Umgebungsplan resp. Örtlichen Verhältnisse

Budget: Haus 1 **Fr. 21'000.00** Sitzplatz ca. 20.0 m²

Budget: Haus 2 **Fr. 21'000.00** Sitzplatz ca. 20.0 m²

Budget: Haus 3 **Fr. 26'000.00** Sitzplatz ca. 20.0 m²

429 Einfriedung

Es sind keine Einfriedungen eingerechnet.

475 Garage

Mit elektrischem Sektionaltor

Zementüberzug / Wände roh

BKP 5 Baunebenkosten

Anschlusskosten, Bewilligungen, Stromkosten, GGA sind im Kaufpreis eingerechnet.

3. LISTE Boden- und Wandbeläge

Beläge

Untergeschoss	Boden	Sockel	Wand	Decke
Treppenhaus	Keramikplatten	-	Fertigabrieb	gestrichen
Eingang	Keramikplatten	Keramik	Fertigabrieb	gestrichen
Technik / Waschen	Zementüberzug	-	roh	roh
Garage/Keller	Zementüberzug	-	roh	roh
EG / OG / DG				
Treppenhaus	Keramikplatten	Keramik	Fertigabrieb	Weissputz
Gänge	Keramikplatten	Keramik	Fertigabrieb	Weissputz
Wohn- Esszimmer	Parkett	Holz	Fertigabrieb	Weissputz
Schlafzimmer	Parkett	Holz	Fertigabrieb	Weissputz
Küche	Parkett	Holz	Fertigabrieb / Platten	Weissputz
Nasszellen	Keramikplatten	-	Fertigabrieb / Platten	Weissputz
Dachgeschoss	Parkett	Holz	Fertigabrieb	Täfer
Gartensitzplatz	Zementplatten			

Standards und Budget im Kaufpreis enthalten

m2 Preise Parkett- und Plattenarbeiten (Preise verstehen sich verlegt)	CHF/m2
Parkett Eiche Natur Langriemen 3-Stab ca. 470 x 70 mm werkversiegelt od. geölt geklebt. Inkl. Sockel und Fugen	90.00
Keramikbodenplatten Format 300 x 600 mm - Plattenpreis Fr. 35.00 / m2 (Modico) Sabag inkl. Sockelplatten und Fugen	120.00
Wandplatten Nassräume - Plattenpreis Fr. 30.00 / m2 inkl. Schrotlöcher und Fugen	120.00
Zementplatten (Gartensitzplatz) Betonplatten grau, Plattenpreis Fr. 30.00 / m2 Verlegepreis inkl. Kies und Split	110.00
Ausbaubudget: Standard gem. Vorschlag	CHF
Kücheneinrichtung Netto Budget inkl. MwSt.	22'000.00
Sanitäreinrichtung Apparate Budget inkl. MwSt.	15'000.00

4. BEILAGEN

- Grundrisse Mst.: 1/ 100 – Vorprojekt 20.5.19
- Fassade Mst.: 1/ 100 – Vorprojekt 20.5.19

5. Bemerkungen und Ergänzungen

.1 **Ausbau**

Ausführungstoleranzen bei allen Handwerksausführungen sind in den SIA-Normen definiert.

Abweichungen dazu werden als Mangel behandelt und behoben.

Feine Risse, leichte Kratzer sowie auch kleine Verformungen an Oberflächen sind Schönheitsfehler und werden nicht als Mangel behandelt und auch nicht ersetzt.

.2 **Übergänge und Fugen**

Bei Gipswänden und Decken:

Sämtliche Materialübergänge werden offen ausgeführt, die Fugen bleiben sichtbar. Dies weil sich die Materialien physisch unterschiedliche verhalten und keine direkten Verbindungen bestehen dürfen.

.3 **Reinigungen / Lärm**

Der Innenausbau der Häuser erfolgt individuell auf Käuferwunsch, nach dem Verkauf der Wohneinheit. Die Ausbauarbeiten werden nach den Normen üblichen Arbeitszeiten der Handwerker ausgeführt. Eine Lärmbelästigung kann in dieser Zeit entstehen.

.4 **Oberflächen**

Leichte Kratzer an der Oberfläche können an folgenden Stellen entstehen und sind durch den Ablauf der Arbeiten nicht zu vermeiden. Sie berechtigen nicht zu einem Ersatz des Bauteils. Es sind dies: Kratzer auf Türschwellen, Kratzer bei Handläufen und Geländer, Kratzer auf den Fensterbänken und Kratzer bei Fenster / Eingangstüren und Zargen.

.5 **Diverses**

Die Visualisierungen haben nur richtungsweisenden Charakter und bieten keine Gewähr Auf tatsächliche Ausführung. Als Rechtsgrundlage gilt alleine der Kauf- und Erstellungsvertrag.

Die Auflagen aus der Baubewilligung müssen eingehalten werden.

Die daraus resultierenden Farb- und / oder Materialentscheide bleiben ausdrücklich vorbehalten.

.6 **Änderungen und Optionale Ausbauten**

Änderungen in der Ausführung, die gegenüber dem Bau- und Leistungsbeschrieb sowie den Planunterlagen geringfügig abweichen, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Für optionale Ausbauten die von der Käuferschaft gewünscht werden, erstellt die Bauherrschaft eine separate Pauschalofferte (Projektänderungsantrag), die von der Käuferschaft vorgängig zur Ausführung genehmigt werden muss.

Auf die Gesamtsumme der Änderungswünsche hat die Bauherrschaft Anspruch auf ein entsprechendes Honorar für Planung, Bauleitung und Risiko in der Höhe von 15%.

Zuzüglich auf die Gesamtsumme der Änderungswünsche werden die ggf. anfallenden Anschlussgebühren der Gemeinde Duggingen dem Käufer in Rechnung gestellt.

Eine allfällige Mehr- / Minderkostenabrechnung infolge zusätzlicher Ausbauten erfolgt direkt zwischen der Käuferschaft und der Bauherrschaft.