

**CREATIVE
WORKERS AG**
IHRE UNTERNEHMUNG
FÜR NEU- UND UMBAUTEN

BAUBESCHRIEB

Neubau Wohn- und Gewerbehaus

Gewerbestr. 17

8737 Gommiswald SG



Die Bauherrschaft: Creative Workers AG
Ernetschwilerstrasse 21a
8737 Gommiswald SG

Der Eigentümer: Creative Workers AG
Ernetschwilerstrasse 21a
8737 Gommiswald SG

Planung: Creative Workers AG
Ernetschwilerstrasse 21a
8737 Gommiswald SG
Telefon: +4155-280 17 22

Baurechtsgeber: Ortsgemeinde Gommiswald
8737 Gommiswald SG

Inhalt

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	4
BKP 201 Baugrubenaushub	4
BKP 211 Baumeisterarbeiten	4
BKP 214 Zimmerarbeiten.....	4
BKP 215 Fassadenbau	4
BKP 221 Fenster / Türen / Tore.....	5
BKP 222 Spenglerarbeiten	5
BKP 224 Bedachungsarbeiten.....	5
BKP 227 Äussere Malerarbeiten	5
BKP 228 Sonnenschutz	6
BKP 23 Elektroanlagen.....	6
BKP 240 Heizungsanlagen.....	7
BKP 244 Lüftungsanlagen	7
BKP 25 Sanitäranlagen.....	8
BKP 258 Küchen.....	10
BKP 261 Transportanlagen.....	11
BKP 271 Innere Gipserarbeiten.....	11
BKP 272 Metallbauarbeiten	12
BKP 273 Schreinerarbeiten	12
BKP 275 Schliessanlage.....	12
BKP 281 Bodenbeläge.....	12
BKP 282 Keramische Bodenbeläge	12
BKP 281.7 Bodenbeläge aus Holz	13
BKP 285 Innere Malerarbeiten	13
BKP 286 Bauaustrocknung und Winterbaumassnahmen	13
BKP 287 Baureinigung.....	13
BKP 29 Honorare.....	13
BKP 4 Umgebung	13
BKP 5 Baunebenkosten.....	13
Allgemeines	14
Käuferwünsche	14
Technische und bauphysikalische Anforderungen	16
Gerichtsstand.....	17

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

Sämtliche nötigen Aufwendungen für anschliessende Bauarbeiten, inkl. Hausanschlüsse wie Wasser, Strom, Telefon und TV.

Wärmeverbund mit Holzschnitzelheizung der Liegenschaft 995

BKP 201 Baugrubenaushub

Aushubarbeiten mit entfernen alten Leitungen

Baugrubensicherung mit Wasserhaltung gem. Konzept Ingenieur und Geologe

BKP 211 Baumeisterarbeiten

Baustelleneinrichtung

Gerüstungen

Baumeisteraushub

Kanalisation

Nach örtlichen Vorschriften ausgeführt

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Betonstärken, -Qualität und Armierung nach Dimensionierung Ingenieur und den Normanforderungen.

Stahlbeton im gesamten Untergeschoss gegen Erdreich; teils Innenwände in Stahlbeton.

Sichtbare Betonteile mit Schalungstyp 2.1.3

Sichtbare Aussenwände, Containerunterstände und Garageneinfahrt mit Sichtbeton Typ 2.1.3

Entwässerung der Balkone mit Gefälle über Dachwasserfallstrang, Dächer an Dachwasserfallstrang, Vordächer mit Speier, Tiefgarage über Rinnen mit befahrbaren Rost entwässert

Betontreppen in Ort- oder Elementbeton

Betonrampe mit Schrambord und rutschfestem Belag (Hartbeton oder Asphalt)

Stahlstützen innen; grundiert zum streichen nach Farbkonzept Architekt

Maurerarbeiten

Innen- und Aussenwände Massivmauerwerk

Zwischenwände im Untergeschoss Kalksandstein roh

BKP 214 Zimmerarbeiten

Flach-Zeltdach mit Kies

Unterkonstruktion aus Holzelementen, Dachränder und Brüstungsabdeckungen für Blechabschlüsse

BKP 215 Fassadenbau

UG und Gewerbe Sichtbeton

Exterior Platten Vollkern nach Farbkonzept Architekt

BKP 221 Fenster / Türen / Tore

Fenster aus Holz-Metall innen NCS S 7500-N matt und aussen Metall Pulverbeschichtungen 5803 E 71387 A10, Isolierverglasung, mit Drehkippflügel und Fenstertüren, Sitzplätze und Terrassen.

Pro Wohnung 2 Hebeschiebetüren (HST) bei Sitzplätzen/Balkon/Terrasse, gemäss Bauprojekt Verbundsicherheitsglas, abschliessbare Griffe und Pilzkopfbeschläge in Wohnungen mit ebenerdigen Zugang

Fenstertüren EG mit Zuziehgriff aussen

Fensterbrüstungen, Fensterbänke aus Aluminium

Haupteingangstür im UG

Treppenhausverglasung mit Hauseingangstüre aus Pfosten-Riegelsystem, wärme gedämmt, ein-brennlackiert nach Konzept Architekt, Isolierverglasung, Zylinderschloss, Türschliesser

Nebeneingangstüren

Bei Nebenräumen mit Zylinderschloss, Türschliesser, gestrichen nach Farbkonzept Architekt. Türstopper bei allen Türen.

Aussentore in Metall

Torflügel geschweisste Konstruktion

in Stahl bestehend aus Rahmen, Füllung

Rahmen

Metallprofil, Lochblechfüllung, sämtliche Alu Teile roh, sämtliche Stahlteile, Fertig lackiert polyurethanbeschichtet, Farbkonzept nach Architekt

Torautomat mit einem Handsender pro Autoeinstellplatz und Schlüsselschalter, innen Lichtschranke oder Bewegungsmelder

BKP 222 Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten wie Dachwasserablaufrohre, An- und Abschlussbleche Flach-Zeltdach mit Kies.

Blitzschutzanlage falls durch behördliche Auflagen verlangt.

BKP 224 Bedachungsarbeiten

Flach-Zeltdach mit Kies über oberstem Geschoss

bituminöse Abdichtung, Entwässerung der Balkone mit Gefälle über Dachwasserfallstrang, Dächer an Dachwasserfallstrang, Vordächer mit Speier, Tiefgarage über Rinnen mit befahrbaren Rost entwässert

Balkon

Balkonboden aus Monobeton, mit Glasgeländer nicht transparent Farbkonzept nach Architekt

BKP 227 Äussere Malerarbeiten

Beton nach Farbkonzept Architekt

Baubeschrieb, Neubau Wohn- und Gewerbehaus

BKP 228 Sonnenschutz

Aluminium-Verbunddrafflamellenstoren in sämtlichen Wohnungen.
Alumetallic, Bedienung Verbunddraffstoren elektrisch.

Sonnenmarkisen

Pro Attikawohnung eine Sonnenmarkise, Bedienung elektrisch, nach Farbkonzept Architekt

BKP 23 Elektroanlagen

BKP 232 Starkstrominstallation

Allgemein

Hauptverteilung und Zuleitung bis zur Hauptverteilung sowie interne Verteilung

Installation unter Putz, ausgenommen in den Nebenräumen und im Untergeschoss

Anschluss sämtlicher Apparate wie Heizung, Lift mit Amtsleitung etc.

Schalter für die Verbunddraffstoren und Sonnenmarkisen gemäss Beschrieb Sonnenschutz

Zählung: pro Wohnung/Kellerabteil; - Disponibel Unterzähler - Tiefgarage ; - Heizung; - pro Haus Allgemeinstrom (Treppenhaus, Lift, Gänge UG, Hauswart etc.). Umgebung auf separaten Zähler.

Umgebung

Hauszugangs-, Wegbeleuchtung über Bewegungsmelder und/oder Minuterie, gemäss Konzept Elektroplaner

Allgemeinräume UG, Keller, Waschen, Disponibel, Technik / Hauswart

Fluoreszenzleuchten mit Lichtschalter und Steckdose bei Türen

In Keller und Disponibel je eine separate Dreifach-Steckdose 230 V

Tiefgarage, Zugänge, Treppenhaus

Decken- oder Wandleuchten mit Bewegungsmelder inkl. Minuterie in Treppenhaus und Zugängen

Fluoreszenzleuchten T5 mit Bewegungsmelder inkl. Minuterie in Tiefgarage

Putzsteckdosen 230 V min. 2 Stück pro Stockwerk

Notlichtanlage und Fluchtwegbezeichnung nach Vorschriften

Entrée / Korridor

Zwei bis vier Lichtschalter, einmal mit Steckdose, für zwei bis vier Deckeneinbauspot gemäss Konzept Elektroplaner

Reduit

Lichtschalter mit Steckdose, eine Lampenstelle gemäss Konzept Elektroplaner.

Eine Dreifach-Steckdosen

Anschluss mit Schalter für Waschmaschine und Tumbler.

Wohnen / Essen

Ein Lichtschalter jeweils für Deckenspot.

Eine Steckdose bei der Schaltergruppe

Drei Dreifach-Steckdosen jeweils mit einer geschalteten Steckdosenstelle über einen gemeinsamen Schalter

Küche

Ein Lichtschalter für drei bis vier Deckeneinbauspot

Zwei Dreifach-Steckdosen für Apparate auf der Arbeitsfläche

Eine Steckdose bei der Kochinsel.

Installationen für Küchengeräte gemäss Beschrieb BKP 258

Baubeschrieb, Neubau Wohn- und Gewerbehaus

Zimmer

Ein Lichtschalter mit Steckdose für die Deckenleuchte und eine geschaltete Steckdosenstelle in den Dreifach-Steckdosen

In einem Zimmer drei Dreifach-Steckdosen.

Nassräume

Ein Lichtschalter jeweils für die Spiegelschrank-Leuchte und Deckenspots

Anschluss Spiegelschrank mit Steckdose

Sitzplatz/ Balkone und Terrassen

Ein Lichtschalter für eine Decken- oder Wandleuchte

Steckdose NUP

Leuchten Lieferung

Lieferung und Montage nach Konzept Architekt für die Umgebung, Tiefgarage, Zugänge und Treppenhäuser sowie sämtliche Räume im Untergeschoss und Gewerbe EG

Deckeneinbauspot Halogen, Farbe weiss, in Küche, Entrée/Gang, Dusche/WC und Bad/WC gemäss Konzept Architekt.

BKP 236 Schwachstrominstallationen

Kabel-TV, Telefon (Multimedia)

Verteilerschrank mit Installationskit in Redit

Multimedialeitungen auf Multimediadosen ausgebaut: Im Wohnen 2 Stück und in jedem Zimmer 1 Stück

Sonnerie-Installationen

Jede Wohnung verfügt über eine Türsprechanlage mit Türöffner-Funktion

Anschluss zentrale Sonnerie mit Gegensprechanlage je Hauseingang in Briefkastenfront

Raumthermostate

Raumthermostate: in Wohnen / Essen und Zimmer

Hinweis: Nassräume haben keine Raumthermostate.

BKP 240 Heizungsanlagen

Wärmeerzeugung

Holz-Wärmeverbund, Warmwassererwärmung kombiniert

Wärmeverteilung

Separate Wärmezählung je Wohnung mit Zentralablesung

Wärmeverteilung mit Bodenheizung in allen Wohngeschossen

Dämmung Böden Trittschalldämmung

BKP 244 Lüftungsanlagen

Aktivkohlefilter bei Dampfanzug Küche

Garage natürliche Lüftung.

Einzellüfter für Raum DU/WC über Lichtschalter geregelt mit Nachlaufzeit.

BKP 25 Sanitäranlagen**BKP 251 Allgemeine Sanitärapparate**

Sanitäre Apparate (Gästebad / Badezimmer):
 Apparateauswahl individuell wählbar. Budgetbetrag pro Wohnung CHF 21'000
 (ohne Montage und Arbeit)

Umgebung

Ein frostsicheres Gartenventil mit Schlauchanschlussvorrichtung, vor Tiefgarage UG, Gewerbe.
 (EG mit Steckschlüssel, mit Metallhandrad)

Sitzplatz EG

Pro Wohnung ein frostsicheres Gartenventil mit Schlauchanschlussvorrichtung. (EG mit Steckschlüssel, mit Metallhandrad)

Sitzplatz OG1 / OG 2

Pro Wohnung ein frostsicheres Gartenventil mit Schlauchanschlussvorrichtung. (mit Metallhandrad)

Technik

Ein Waschtrog, Modell Romay Modern 70x50cm, Kunststoff weiss.
 Handtuchhalter zur Romay Modern
 Kalt- / Warmwasser-Wandbatterie Modell Silor 1/2, AD 153mm mit Schwenkauslauf unten.

Reduit

Anschluss Waschmaschine und Tumbler
 Ein Waschtrog, Modell Romay Trend 55x45cm, Kunststoff weiss marmoriert.
 Kalt- / Warmwasser Spültisch-Sifongarnitur Geberit 1 1/2, grau Schwenkauslauf unten.

Geräte Bauknecht

Energieeffizienzklasse A+++ Waschen und Trocknen.
 Waschmaschine und Tumbler (Wärmepumpentrockner) pro Wohnung je ein Stück.
 Waschmaschine WAPC 88540
 Budgetbetrag pro Wohnung 2373.-, inkl. MwSt. weiss. (Katalogspreis 3390.-)
 Tumbler TRPC 88530
 Budgetbetrag pro Wohnung 2373.-, inkl. MwSt. weiss. (Katalogspreis 3390.-)

Waschautomaten-Eckventil 1/2", KWC Star

DU / WC / Lavabo (Gästebad)**DU**

Duschenrinne Aqua SwissLine Flex inkl. Standard-Rost Aqua, Länge 90 cm, Breite 4 cm, Edelstahl
 Brauseschlauch Alterna superflex verchromt
 Handbrause Emporio Via Manzoni, verchromt
 Duschgleitstange KWCFit, 110 cm, verchromt
 Drahtseifenhalter sam duschway Eckmodell 25.7 x 18.3cm, verchromt
 Badetuchstange Alterna quadra, 80cm, verchromt. 1 Stück
 Keine Duschentrennwand, begehbare Dusche.
 Keine Glastür.

Lavabo

Einzelwaschtisch Palomba 65x48cm, Armaturenloch links, mit Überlauf, weiss.
 Einlochmischer Emporio via Manzoni, Auslauf fest, A128mm, Ablaufventil Geräuschegruppe 1, verchromt

Baubeschrieb, Neubau Wohn- und Gewerbehaus

Handtuchhalter fin Länge 40cm, fest, verchromt
 Spiegelschrank Alterna format LED, Breite 60cm, Höhe 73.7cm, Doppelspiegeltüre,
 Doppelsteckdose unten Mitte, 2 Glastablare, Kunstharz weiss
 Kein Unterschrank

WC

Abdeckplatte Geberit Duofix Bolero, Betätigung von vorne
 Wandklosettelement Geberit Duofix Sigma, Höhe 112cm Breite 50cm
 Abdeckplatte Geberit Bolero
 Wandklosett Pro rimless, weiss
 Papierhalter Alterna quadra ohne Deckel, verchromt

Bad / DU / WC / Doppellavabo (Badezimmer)

Badewanne

Badewanne Kadewei Classic Duo, Stahl, Schallisoliert, 180 x 80 cm, weiss
 Wannengarnitur Geberit Fillex
 Badewannenträger Poresta inkl. Schallschutzset Poresta
 Bademischer Emporio Via Manzoni, inkl. Sicherungseinrichtung, Inkl. Einbaukörper Grohe
 Rapido E, verchromt
 Brauseschlauch Alterna superflex verchromt
 Handbrause Emporio Via Manzoni, verchromt

DU

Duschenrinne Aqua SwissLine Flex inkl. Standard-Rost Aqua, Länge 90 cm, Breite 4 cm,
 Edelstahl
 Brauseschlauch Alterna superflex verchromt
 Handbrause Emporio Via Manzoni, verchromt
 Regenbrause Alterna für Wandmontage, A 340mm, 30 x 30 cm, Antikalkvorrichtung, Edelstahl
 glanz Duschengleitstange KWCFit, 110 cm, verchromt
 Drahtseifenhalter sam duschway Eckmodell 25.7 x 18.3cm, verchromt
 Badetuchstange Alterna quadra, 80cm, verchromt. 1Stück
 Duschtrennwand freistehende Seitenwand Alterna, echtglas klar, verchromte Beschläge,
 Höhe 200cm, Breite 80-125cm
 Keine Glastür.

Lavabo

Doppelwaschtisch Palomba 160 x 50cm, 2 Armaturenlöcher, weiss.
 Einlochmischer Emporio via Manzoni, Auslauf fest, A128mm, Ablaufventil Geräuschegruppe 1,
 verchromt Handtuchhalter fin Länge 40cm, fest, verchromt
 Spiegelschrank Alterna format LED, Breite 150cm mit Unterleuchte, Höhe 73.7cm Tiefe 14cm, 3
 Doppelspiegeltüren 50/50/50cm, Beleuchtung 39W, Doppelsteckdose unten links, 4
 Glastablare, Kunstharz weiss
 Unterschrank Massanfertigung Schreinerei Hüppi Fr. 2000.

WC

Abdeckplatte Geberit Duofix Bolero, Betätigung von vorne
 Wandklosettelement Geberit Duofix Sigma, Höhe 112cm Breite 50cm
 Abdeckplatte Geberit Bolero
 Wandklosett Pro rimless, weiss
 Papierhalter Alterna quadra ohne Deckel, verchromt

Küche

Anschluss Küchengeräte gemäss Beschrieb BKP 258

Montage

Montage aller aufgeführten Sanitär-Apparate, Garnituren und Armaturen, inkl. allem Zubehör

Baubeschrieb, Neubau Wohn- und Gewerbehaus

Sanitärleitungen Kalt-, Warm- und Schmutzwasser

Nach Schweizer Installationsvorschriften

Hauptverteilung Kalt- und Warmwasser in der Technikzentrale, Zuleitungen in die Wohnungen mit sep. Zählung pro Wohnung für Kalt- und Warmwasser mit Zentralablesung

Leitungen Kalt- und Warmwasser: Rohre und Fittinge aus korrosionsbeständigen Materialien.

Ab Unterverteilung Sanipex-System oder dergleichen

Leitungen Schmutzwasser mit PE-Rohren zu den Kanalisationsanschlüssen

Dämmung der Leitungen gemäss Vorschriften

BKP 258 Küchen

Planung / Bemusterung

Gemäss Bauprojekt Architekt

Fronten Kunstharz beschichtet Farbkonzept gemäss Architekt

CNS-Griff

Bei Kochfeld 3 Schubladen, bei den anderen Elementen mit Arbeitshöhe je eine Schublade.

Da-von Zwei Schubladen mit Besteckeinsatz ausgebildet. Alles mit Softauszügen und Türdämpfern.

Arbeitsfläche Natur- oder Sandstein, Granit bis Preisklasse 3.

Rückwand gemäss Küchenprojekt Architekt (Exterior Platte)

Einbauspots unter Hängeschränke

Edelstahlbecken von unten montiert

Spülmischer verchromt

Abfalltrennsystem.

Planung, Einteilung, Technik und Konstruktion nach Schweizer-Norm, gemäss Planunterlagen



GeräteInduktionskochfeld mit FlexiCook und Tischlüfter

- Induktion für schnelles und präzises Kochen
- Sensortasten mit Slider, für einfachste Bedienung
- Flächenbündig
- 4 Induktions-Kochzonen mit variablem Kochbereich

Umluft-Set

- Effizienter Plasmafilter, neutralisiert die Fettpartikel
- Vollintegriertes Lüftersystem, leise und geruchlos
- Gebläse 150 – 750 m³/h
- 4 Gebläsestufen, davon 1 Intensivstufe

14/6 Kühl-/Gefrierkombination, integrierbar

- Nutzinhalt total 272 l
- Kühlteil 212 l

Grossraum-Geschirrspüler 60 cm, vollintegrierbar

- 5 Programme
- Fassungsvermögen 12 Massgedecke
- Wasserverbrauch 2576 l

Backofen-Steamer mit GourmetGuide

- ProTouch-Edelstahloberfläche
- LCD-Anzeige mit 12/24-h-Uhr, Einstellungen in 6 Sprachen
- Energie-Effizienzklasse A

Wärmeschublade

- ProTouch-Edelstahloberfläche
- Nutzinhalt 20 Liter

Apparate und Montage zur Verfügung:
4½-Zimmer-Wohnung CHF 35'000.- inkl. MwSt.

**BKP 261 Transportanlagen**

Ein Personenlift führt direkt in die Wohnung, behindertengerecht, 9 Personen, mit Halt auf allen Ebenen, Ausführung nach Standard Unternehmer, mit eingebauter LED Beleuchtung, Spiegel - glasklar, an der Kabinenseitenwand, Farbe Lifttüre aussen nach Farbkonzept Architekt, in Wohnung befindet sich eine abschliessbare, Brandschutz- und Schalltüre vor Lift. Druckknopfsteuerung (Taxi-Betrieb) - Alle Rufe werden quittiert und nacheinander einzeln abgearbeitet.

BKP 271 Innere Gipserarbeiten

Vorsatzschale im Bereich Küchen nach Vorgaben Architekt / Bauphysiker.
Grobkornputz Wände
Feinputz Decke
Vorhangschiensystem flächenbündig in Decke eingelassen

BKP 272 Metallbauarbeiten

Metallbaufertigteile

Eine zentrale Briefkastenanlage bei Hauseingang im UG gemäss Plan, mit Sonnerie und Gegensprechanlage Funktion. Farbe gemäss Farbkonzept Architekt.

Velohänge-/ Ständersystem in Veloraum

Container gross und Grünabfall Container

Beschriftungstafeln Besucherparkplätze nach Konzept Architekt.

Schlosserarbeiten

Geländer bei Balkonen und Terrassen mit Glasfüllung, nicht transparent Farbkonzept nach Architekt

Brüstungen nach Vorschrift.

BKP 273 Schreinerarbeiten

Innentüren

Wohnungseingangstüren rahmenlose, flächenbündige Türe mit Aluminiumprofil in Mauerwerk integriert. Dreipunkteverriegelung und Sicherheitsschild, Spion, Lärchenfurniert.

Zimmertüren, halbschweres Türblatt aus Holz, flächenbündig, Lärchenfurniert, melaminharzbeschichtet weiss,

Türen in den Untergeschossen mit Holzrahmen weiss.

Wandschränke

Garderobenschränke, Einteilung nach Planunterlagen, Lärchenfurniert.

Unterschränke Bäder, Farbkonzept nach Architekt.

Begehbarer Kleiderschrank, Farbkonzept nach Architekt.

BKP 275 Schliessanlage

Schliessanlage Kaba, registriertes Schliess-System, mit Schliessplan (jede Wohnung separat). 5 Schlüssel pro Wohnung passend für Hauseingang, Briefkasten, Kellerabteil, Abstellraum TG-Parkplatz, Container, und möglichem Disponibel, inkl. allfällig vorgeschriebene Schlüsseldepots für die Feuerwehr und Werke.

BKP 281 Bodenbeläge

BKP 281.0 Unterlagsböden

Schwimmende Unterlagsböden mit Bodenheizung und Trittschalldämmung.

Wohnung EG Ost erhöhter Boden, ausser Wohnbereich (nicht rollstuhlgängig)

Balkon, Garage werden mit einem Hartbetonbelag versehen.

Zementüberzug im restlichen Untergeschoss.

Rampe Tiefgarage in Hartbeton profiliert

Treppenhaus Natursteinplatten Kunststein nach Bauprojekt Architekt

BKP 282 Keramische Bodenbeläge

Nasszellen und Reduit erhalten keramische Bodenplatten.

Materialpreis / Lieferung / fertig verlegt: CHF 140.-- /m2 (brutto, inkl. MwSt.)

Baubeschrieb, Neubau Wohn- und Gewerbehaus

BKP 281.7 Bodenbeläge aus Holz

Bodenbeläge in Wohn-/Essbereich, Küche und Zimmer bestehen aus Landhausdielen, Eiche Rustikal, gebürstet Farbkonzept nach Architekt.

Materialpreis / Lieferung / fertig verlegt: CHF 140.-- /m2 (brutto, inkl. MwSt.)

BKP 285 Innere Malerarbeiten

Bodenmarkierungen in Tiefgarage, Parkplatz-Nummer sind an Wand.

BKP 286 Bauaustrocknung und Winterbaumassnahmen

Bauaustrocknung und Winterbaumassnahmen

BKP 287 Baureinigung

Bauendreinigung, inkl. Fenster und Installationen

BKP 29 Honorare

BKP 291 Dienstleistungshonorar

Dienstleistungshonorar für die Leistungen als TU

BKP 291 Architektur und Bauleitungsauftrag

Nach SIA 102

BKP 292 – 295 Ingenieur und Haustechnikplaner, Brandschutzverantwortlicher
Ingenieur nach SIA 103

Elektro-, Heizungs- und Sanitäringenieur nach SIA 108

BKP 4 Umgebung

Gestaltung gemäss Konzept Landschaftsarchitekt / Architekt.

Anpassungen und Ergänzungen an bestehende Nachbarparzellen

Bepflanzung nach Auswahl Architekt, teilweise Abgrenzungen von Privat- und Allgemeingarten-bereiche.

Aussensitzplätze EG mit Zementschrittplatten.

Plätze, Geh- und Fahrwege sowie Aussenparkplätze mit sickerfähigem Belag

BKP 5 Baunebenkosten

Baubewilligungs- und Anschlussgebühren.

Bauzeit-, Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung

Bauwasser, Baustrom, Bauheizung bis Übergabe

Muster, Kopien, Plankopien und Dokumentation

Baufinanzierungskosten.

Vermarktung und Verkauf inkl. angemessene Insertions- und Vermarktungsunterlagen / Aktivitäten.

Stockwerkeigentums- und Miteigentumsbegründung, Reglemente

Allgemeines

Inhalt Baubeschrieb

Der vorliegende Baubeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche in bautechnischer und bau-fachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um die Gebäudeanlagen allgemein und die einzelnen Wohneinheiten im speziellen zu erstellen. Im Weiteren gelten die Baupläne des Architekten. Baubeschrieb und Baupläne müssen korrespondieren. Sie geben auch Auskunft über den Standard des Projektes.

Der Baubeschrieb ist nach BKP (Baukostenplan) gegliedert. Nicht aufgeführte Positionen sind nicht Bestandteil des Ausführungsumfanges.

Wo die Fabrikate qualitativ noch nicht bestimmt sind, werden einwandfreie und bewährte Produkte verwendet.

Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb geringfügige Abweichungen in der Materialwahl sowie den Plänen aus bautechnischen oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden oder solche, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, stellen keinen Mangel dar und berechtigen nicht zu Ersatzforderungen. Ebenso behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen. Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten, der Fachplaner und Spezialisten, welche möglichst diesem Baubeschrieb entsprechen.

Das Gestaltungs- und Farbkonzept der Gebäudehülle und der allgemeinen Räume wird durch den Architekten, die Erstellerin und die Behörden festgelegt. Die baubewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung (z. B. Fassadengestaltung, Fenstereinteilungen, Fensteröffnungsarten, Farb-/Materialkonzept Allgemeinausbau und Umgebung etc.) kann nicht verändert werden. Die Auflagen der Baubewilligung müssen zwingend eingehalten werden.

Die Devisierung wird vom Architekten bestimmt und kann nicht geändert werden. Konstruktionsbedingte Flächentoleranzen von bis zu 5% über die ganze Wohnung betrachtet, müssen von den Käufern akzeptiert werden. Bei Balkonen / Terrassen / Loggias und Kellerräumen kann diese Abweichung höher ausfallen.

In den Keller-, Abstell- und Nebenräumen werden die Leitungen und technische Installationen teilweise aufputz geführt, d.h. sichtbar an Decke und Wänden. Die minimale lichte Höhe beträgt dabei mindestens die Türzughöhe.

Käuferwünsche

Alle Aufwendungen und Vorabklärungen für Käuferwünsche werden nach geschätztem Stundenaufwand verrechnet und auf der „Abrechnung Mehr- und Minderkosten“ aufgelistet. Die Honorierung wird gemäss den Kategorien und Ansätzen der im Ausführungszeitpunkt gültigen Empfehlung der KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) vorgenommen.

Die Aufwendungen umfassen (Aufzählung nicht abschliessend):

- Besprechung er Käuferwünsche
- Prüfung auf bauliche und technische Machbarkeit
- Prüfung auf bauphysikalische Anforderungen
- Erarbeiten der Offertunterlagen und Aussand dergleichen
- Prüfung der Mengen und Materialien in den Offerten
- Prüfung allfälliger Rektifikate (Sanitär)
- Prüfung von Mengen und Materialien in den Plänen
- Anpassen Apparate in den Detailplänen des Architekten (Badezimmer)
- Erstellen des Mehrkostenprotokolls und Einholung der Unterschrift Käufer
- Erfassen der Änderung in der Baubuchhaltung
- Prüfung von Mengen und Materialien auf der Baustelle
- Besprechung mit dem Käufer auf der Baustelle
- Technische und gestalterische Bearbeitung auf der Baustelle (Bauleitung)

Baubeschrieb, Neubau Wohn- und Gewerbehaus

- Abnahme der Arbeiten auf der Baustelle
- Ausmass und Rechnungskontrolle des Unternehmers
- Buchen der Unternehmerrechnung in der Baubuchhaltung
- Nachführung des Mehrkostenprotokolls und Abrechnung mit dem Käufer
- Erstellen der Revisionspläne

Nicht ausgeführte Käuferwünsche:

Die Aufwendungen des Architekten und der Fachspezialisten für nicht ausgeführte Käuferwünsche werden dem Käufer im vollen Umfang in Rechnung gestellt.

Honorar Fachingenieure:

Die Planung der Fachingenieure für Statik, Elektro-, Heizungs- Sanitär- und Lüftungsinstallationen sowie die bauphysikalische Überprüfung der Baudetails sind für den Standardausbau von gleichartigen Wohnungen inbegriffen (zu Lasten der Verkäuferschaft). Alle Aufwendungen und Vorabklärungen für Käuferwünsche werden durch die Fachingenieure nach effektivem Stundenaufwand zu den vertraglich festgelegten Ansätzen in Rechnung gestellt.

Erläuterungen Elektroplanung:

Für die Erläuterungen der Elektroinstallationen sind zwei Stunden Besprechung mit dem Elektroingenieur inbegriffen (zu Lasten der Verkäuferschaft).

Die Aufnahme der Käuferwünsche in die Werkpläne, weitergehend Besprechungen und Änderungen werden als Käuferwünsche verrechnet.

Normen und Vorschriften und deren Rangordnung

Als Grundlage des Baubeschriebes gilt folgende Reihenfolge:

1. Die Baubewilligung und deren Auflagen und Bedingungen sowie allfällige Revisionseingaben
2. Örtliche und kantonale Bauvorschriften
3. Vorschriften der örtlichen Werke (Elektro, Wasser, Gas, Kanalisation etc.)
4. Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung resp. der Feuerpolizei
5. Einschlägige Normen des SIA
6. Einschlägige Normen des VSS, SEV, STV, SWKI etc.
7. SUVA- Richtlinien

Technische und bauphysikalische Anforderungen

Schallschutz

Der Schallschutz erfüllt die erhöhten Anforderungen nach SIA-Norm 181.

Feuchtigkeit

Nach den SIA-Normen 180 und 380-1 sind Kellerräume unbeheizt. In unbeheizten und ungedämmten Kellerräumen unter Terrain kann sich bei gewissen Klimabedingungen Kondensat bilden. Deshalb sollten in diesen Räumen keine empfindlichen Gegenstände gelagert werden. Die Verkäuferschaft kann für klimatische Verhältnisse in unbeheizten und ungedämmten Kellerräumen oder Nebenräumen unter Terrain nicht verantwortlich gemacht werden.

Parkierung

In den Fahrgassen und Parkfeldern sind partiell minimale Höhen von 2.1m möglich. Entlang der der Tiefgaragenwände können die minimalen Höhen von 2.1m infolge Leitungsführungen unterschritten werden.

Baumaterialien

Hochwertige Naturprodukte wie Vollholz, Holzfurniere oder bearbeitete Natursteinprodukte, wie keramische Platten oder ähnliches, unterliegen Schwankungen in der Maserung, in der Färbung oder im sonstigen Aussehen. Soweit diese Abweichungen den üblichen Rahmen nicht deutlich überschreiten, kann kein Austausch der betroffenen Materialien verlangt werden. Feine Kratzer oder Oberflächenveränderungen werden gemäss SIA-Normen ab einer gewissen Distanz beurteilt, ob die Verhältnismässigkeit für einen Austausch gegeben ist.

Haar-, Schwund- und Setzrisse

Bis 0.7mm gelten Haar-, Schwund- und Setzrisse nicht als Garantiemängel.

Kittfugen

Fugen sind wartungsbedürftig und es besteht kein Anrecht auf Garantieleistung. Erfahrungsgemäss können sich die Unterlagsböden in den ersten Jahren gemäss SIA-Norm erheblich absenken. Dies kann zur Folge haben, dass die Kittfugen abreißen.

Isolierverglasung

Verglasungen von Fenstern und Fassaden die transparent sind, haben grundsätzlich die Aufgabe, Licht in den Raum zu lassen und ungehinderte Durchsicht nach aussen zu gewähren.

Die Bewertung von Oberflächenschäden und/oder Glasfehlern erfolgt unter dem Gesichtspunkt, inwieweit die Durchsicht bei normaler Nutzung behindert oder beeinflusst wird.

Die Frage ist nicht, ob unter gewissen Voraussetzungen einzelne Erscheinungen wahrgenommen werden können, sondern ob ihr Vorhandensein aus einer direkten Sichtdistanz im Abstand von ca. 3m zur Scheibe unter normalen, diffusen äusseren Beleuchtungsbedingungen erkennbar ist.

Mobiltelefonempfang

Durch den Einbau von metallbedampften Gläsern und/oder durch die Betongeschossdecken kann das Empfangssignal für Mobiltelefone eingeschränkt sein.

Dichtigkeit

Wasserdichtigkeit: In der SIA Norm „Abdichtungen und Entwässerungen: Allgemeine Grundlagen und Schnittstellen“ werden die Nutzungszustände unterteilt in Dichtigkeitsklassen 1 bis 4. Im vorliegenden Projekt werden die Räume unter Terrain folgenden Dichtigkeitsklassen zugeteilt:

Baubeschrieb, Neubau Wohn- und Gewerbehaus

Dichtigkeitsklasse 1 - Ausgebaute und beheizte Wohnräume - Treppenhäuser im Dämmperimeter

Dichtigkeitsklasse 2 - Keller- und Disponibelräume - Technik- und Waschräume - Korridore und Treppenhaus ausserhalb vom Dämmperimeter

Dichtigkeitsklasse 3 - Tiefgaragen und Einstellhallen - Fahrrad- und Containerräume

Der Inhalt dieses Baubeschriebs basiert auf den Projektplänen 1:100 (Datum: 29.08.2018) und Materialvorschlägen des Architekten. Vorbehalten sind Baubewilligung und Auflagen durch die Behörde sowie konstruktiv bedingte Abweichungen. Aufgrund der Weiterbearbeitung können Änderungen bei unwesentlicher Qualitätsänderung vorgenommen werden. Falls nicht anders erwähnt verstehen sich sämtliche Preisangaben inklusive Mehrwertsteuer von 7.7 %. Allfällige Mehrwertsteuererhöhungen und anderweitige, noch nicht latente Steuern ausgenommen.

Gerichtsstand

Gerichtsstand ist am Ort der gelegenen Sache (8737 Gommiswald)

8737 Gommiswald,

Die Bauherrschaft:

Creative Workers AG
vertreten durch die Kollektivzeichnungs-
berechtigten

Die Käuferschaft:

.....

.....
.....