

351\_Badhaus

Parzelle 207, Altweg 1, 3 und 5

6264 Pfaffnau

## EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGEN

Detaillierter Baubeschrieb vom 05. März 2025

---

### Bauherrschaft

FJ Immobilien AG  
Obertor 8  
4915 St. Urban

### Architekt

JUD Architektur AG  
Mühlethalstrasse 79  
4800 Zofingen  
Tel. 062 747 30 60  
judag@judag.ch

### Käuferbetreuung

JUD Architektur AG  
Mühlethalstrasse 79  
4800 Zofingen  
Tel. 062 747 30 60  
judag@judag.ch

### Verkauf / Vermietung

AVIDA Immobilien-Treuhand AG  
Tina Allemann  
Solithurnerstrasse 233  
4601 Olten  
Tel. 062 287 22 33  
t.allemann@avida.ch

## INHALTSVERZEICHNIS

BKP	Inhalt	Seite
	Objektangaben und Allgemeines	Seite 3-4
1	Vorbereitungsarbeiten	Seite 5
2	Gebäude	Seite 6 - 14
4	Umgebung	Seite 15
5	Baunebenkosten	Seite 16
	Ergänzungen zum Baubeschrieb	Seite 16 - 17
	Standard-Auswahlen/Budget-Preise	Anhang A

## OBJEKTANGABEN

Neubau Überbauung Badhaus, Parzelle 207, Altweg in 6264 Pfaffnau (LU),  
Bestehend aus:

- MFH A, Altweg 3, mit 7 Mietwohnungen und 2 Studios/Ateliers im Erdgeschoss
- MFH B, Altweg 5, mit 6 Mietwohnungen und 1 Studio/Atelier im Erdgeschoss
- MFH C, Altweg 1, mit 3 Eigentumswohnungen

## ANMERKUNGEN ZUM BAUBESCHRIEB

Der vorliegende Baubeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um die allgemeinen Bauteile und die einzelnen Wohneinheiten im speziellen zu erstellen. Nicht aufgeführte Positionen sind nicht Bestandteil des Baubeschriebes resp. des Ausführungsumfanges. Im Weiteren gilt er als Ergänzung der Projektpläne des Architekten, muss mit diesen korrespondieren und gibt Auskunft über den Standard des Projektes. Für die Masse gelten ausschliesslich die Planunterlagen des Architekten. Die Masse sind Rohmasse.

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baubehörden, der Gebäudeversicherung und anderen Amtsstellen sowie den einschlägigen SIA-Normen. Der Werkpreisberechnung liegen die zum Zeitpunkt der Kostenkalkulation gültigen Vorschriften der Baubehörden, der Gebäudeversicherung und anderen Amtsstellen zugrunde inklusive der aktuellen gesetzlichen Steuern/Abgaben.

Der Ersteller wendet zum Erreichen der Luft- und Trittschallwerte die notwendige Sorgfalt an. Die erhöhten Anforderungen entsprechend SIA-Norm 181 (2006) sind gewährleistet und die behördlichen Auflagen eingehalten. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass gewünschte Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb resp. Planung Einfluss auf die Schallschutzverhältnisse haben können, wofür er gegebenenfalls selbst verantwortlich ist. Im Keller/Technikbereich des Untergeschosses werden keine speziellen Schallschutzmassnahmen getätigt. Daraus resultierende Geräusche in allgemeinen und privat genutzten Räumen im Erdgeschoss, insbesondere von Lüftungsanlagen oder Sanitär- und Elektroinstallationen etc., sind im Erdgeschoss unvermeidlich und berechtigen den Käufer nicht, Minderwerte geltend zu machen.

Unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität und Quantität sowie des Ausbaustandards können einzelne Bauteile Änderungen erfahren.

Betriebsnotwendige Werk- und Verbindungsleitungen (Elektro, Heizung, Lüftung und Wasser), welche durch die Untergeschoss- oder Gewerberäume führen, sind von der Käuferschaft zu dulden.

## Baumaterialien

Hochwertige Naturprodukte wie Vollholz, Holzfurniere oder bearbeitete Natursteinprodukte, aber auch keramische Platten, Holzparkett oder dergleichen, unterliegen Schwankungen in der Maserung, in der Verformung, in der Abmessung, in der Färbung oder im sonstigen Aussehen. Soweit diese Abweichungen den üblichen Rahmen nicht deutlich überschreiten, kann kein Austausch der betroffenen Materialien verlangt werden (gemäss SIA-Norm 118 und entsprechenden SIA-Normen über die einzelnen Arbeitsgattungen).

## SPEZIELLE ANGABEN ZU BELASTUNGSWERTEN

Bei Fragen oder Unklarheiten bezüglich der nachfolgend aufgeführten Belastungswerte ist unbedingt der planende Bauingenieur zu kontaktieren. Bei Nichtbefolgen dieser Vorgaben schliesst die Bauherrschaft jegliche Haftung aus.

### 1.1 Belastungswerte Wohnungen, Terrassen und Balkone etc.

Die zulässigen Belastungen auf folgenden Bauteilen sind durch den Bauingenieur wie folgt berechnet und festgelegt worden:

Wohnflächen Häuser A-C	Nutzlast	200 kg/m <sup>2</sup>
Atelier/Studio EG Haus A/B:	Nutzlast Erdgeschoss	200 kg/m <sup>2</sup>
Balkone/Loggien:	Nutzlast	300 kg/m <sup>2</sup>
	Zusätzliche Randlast vor Geländer	200 kg/m <sup>2</sup>
Treppenhaus:	Nutzlast Treppe und Vorplätze	400 kg/m <sup>2</sup>
	Auf Aufstandsfläche (50x50 cm)	200 kg/m <sup>2</sup>
Einstellhallendecke:	Nutzlast	500 kg/m <sup>2</sup>

## ÄNDERUNGEN

Änderungen in Planung und Ausführung, ohne Beeinträchtigung der Wohn- und Bauqualität, bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten und der Spezialisten. Das Gestaltungs- und Farbkonzept wird durch die Architekten und die Behörden festgelegt. Die äussere Einheit wird durch den Architekten bestimmt, resp. nach Bezug der Wohnungen durch die Stockwerkeigentümergeinschaft/Verwaltung. Änderungen aufgrund besonderer Wünsche der Käuferschaft sind nur mit gegenseitiger schriftlicher Vereinbarung möglich. Für Änderungen wird ein Bearbeitungszuschlag von 8 % (exkl. MwSt.) verrechnet (Zuschlag für Plan- und Vertragsanpassungen, Bauleitungsmehraufwand, Administration Änderungswesen). Das Bearbeitungshonorar für Änderungen wird zusammen mit den Minder- und Mehrkosten definiert. Vor Inangriffnahme von reinen Kundenwünschen sind die Kosten zu genehmigen. Ein allfälliger Mehrpreis ist innert 30 Tagen nach Unterzeichnung des Änderungsantrages fällig. Nach Ablauf dieser Frist verfällt dieser Änderungsantrag und die Standardausführung gemäss Baubeschrieb und unserer Bemusterung wird ausgeführt. Aus technischen Gründen können acht Wochen vor Bezugsbereitschaft keine Änderungen mehr vereinbart werden. Aus Änderungen resultierende höhere Anschlussgebühren für Kanalisations-, Wasser- und Stromanschlusskosten, TV/Internetgebühren sowie der kantonalen Gebäudeversicherung gehen zu Lasten des Käufers und betragen pauschal 3 % (auf Mehrwert, BKP2). Bei Minderpreisen werden keine Gebühren rückvergütet.

## EIGENLEISTUNGEN

Die Bauherrschaft hat mit sämtlichen Subunternehmern Werkverträge abgeschlossen. Diese sind verbindlich und basieren auf Gesamtvergaben über das gesamte Projekt. Die Ausführungen von Eigenleistungen, Rohbauänderungen sowie Käuferausbauten (inkl. evtl. Fremdvergaben durch Käufer) können nur durch Freigabe der Bauherrschaft erfolgen. Garantiegewährung, Versicherung, Bauleitung, Koordination sowie Folgeschäden am Gesamtbauwerk aus Eigenleistung inkl. Schutz und Reinigung bis Bauvollendung sind Sache des Käufers. Änderungen seitens Bauherrschaft gegenüber jetzigen Plänen sowie Materialbeschrieb, werden als Mehr- oder Minderkosten abgedeckt.

Konstruktiv oder gestalterisch bedingte Änderungen sowie Änderungen von Materialien und Geräten, (sofern diese keine Qualitätsminderung zur Folge haben), bleiben vorbehalten. Für die Ausführung der Grundrisse gelten grundsätzlich die Ausführungspläne im Mst. 1:50.

Garantie: Bauhandwerkergarantie 2 Jahre, resp. 5 Jahre gem. SIA 118.

Änderungen am Baubeschrieb, den Plänen und Materialien bleiben vorbehalten.

Der Baubeschrieb erfolgt nach der Gliederung des Baukostenplanes (BKP) der schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

## 0 GRUNDSTÜCK

Die Grundstückserwerbskosten sind im Kaufpreis enthalten.

## 1 VORBEREITUNGSARBEITEN

### 101/102 Bestandsaufnahmen (soweit notwendig)

Aufnahmen des bestehenden Terrainverlaufes.

Baugrunduntersuchungen, Baggerschlitz/Rammsondagen zur Feststellung der Beschaffenheit des Baugrundes betreffend Tragfähigkeit und Grundwasservorkommen.

Bestandsaufnahmen möglicher Altlasten sowie Beweissicherung der angrenzenden Gebäude, Verkehrsanlagen, Umgebungsflächen etc.

### 111-114.1 Räumungen/Rückbauten/Terrainvorbereitungen

Sämtliche erforderlichen Erdbewegungen, Rodungen, Rückbauarbeiten best. Gebäude etc. inkl. Abtransport und fachgerechte Entsorgung des anfallenden Materials.

### 121-122 Sicherungen vorhandener Anlagen

Sicherungen und Provisorien für die Bauarbeiten an:

- Strassen
- Kandelaber
- Werkleitungen

### 131-135 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

Sämtliche Vorkehrungen zur betriebsbereiten Baustelleneinrichtung wie: Installation, Abschränkungen, Zufahrten, Lagerplätze, Energieversorgung provisorischen Einrichtungen inkl. Mieten, Demontagen, Transporte.

### 136 Energie, Wasser

Auflaufende Kosten für Wasser, Baustrom, Brennstoffe für provisorische Bauheizungen bis zur Werksübergabe.

## 15 ANPASSUNGEN AN BESTEHENDE WERKLEITUNGEN

Anpassarbeiten und verlegen von bestehenden Werkleitungen.

## 16 ANPASSUNGEN AN BESTEHENDE VERKEHRSANLAGEN

Anpass- und Instandstellungsarbeiten an bestehenden Strassen.

## 17 SPEZIELLE FOUNDATION, BAUGRUBENSICHERUNG, GRUNDWASSERABDICHTUNG

### 172 Baugrubenabschlüsse

Baugrubensicherung mittels Nagelwand/Pfähle etc. nach Vorgabe Ingenieur

## 2 GEBÄUDE

### 20 BAUGRUBE

#### 201 Baugrubenaushub

Humusabtrag und Deponie auf der Baustelle zur Wiederverwendung, wenn möglich. Baugrubenaushub auf die planmässigen Koten. Erstellen des Aushubes, inkl. allfälligen einfachen Böschungssicherungen, Abtransport des überschüssigen Aushubmaterials. Hinterfüllung der Böschungen zwischen Aushubsohle und Terrainhöhe, Auffüllung von Aushubmaterial in variabler Höhe nach Plan. Schwere Verdichtung für Wege und Plätze. Offene Wasserhaltung für allfälliges Oberflächen- und Hangwasser.

### 21 ROHBAU 1

#### 211 Baumeisterarbeiten

##### 211.0 Baustelleneinrichtung

Erstellen, Unterhalt und wiederentfernen der gesamten zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen provisorischen Einrichtungen wie Geräte und Maschinen. Schutzmassnahmen wie Abschränkungen, Bauwände etc. alle Baustellenzufahrten und Deponieplätze für Baumaterialien.

##### 211.3 Baumeisteraushub

Ausheben von einzelnen Vertiefungen maschinell oder von Hand samt Abfuhr des Materials auf Unternehmerdeponie. Auffüllen innerer Grabenvertiefungen mit geeignetem Material. Fassen und ableiten des anfallenden Oberflächen- und Hangwassers während der erforderlichen Dauer.

##### 211.4 Kanalisation

Alle Arbeiten nach Vorschrift und bewilligtem Kanalisationsplan. Anschluss an die öffentliche Entwässerungsleitung. Kanalisationsleitungen aus PE oder PP-Rohren, inkl. den notwendigen Schächten (Kontrollschächte, Schlammsammler etc.).

Die Leitungen werden vor der Abnahme gereinigt und geprüft. Die entsprechenden Protokolle werden zu Händen der Verwaltung abgegeben.

##### 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Generell: Dimensionierung, Dosierung, Armierung etc. nach statischen Erfordernissen der geltenden SIA-Normen bzw. nach Angaben des Bauingenieurs und Bauphysikers.

Bodenplatte UG und AEH:	Monobeton mit Sichtfläche.
Aussenwände UG:	In Stahlbeton, mind. 25 cm stark.
Fundamente:	Fundamente, Abschaltungen Bodenplatte: Schalung Typ 1.
Decken und Wände:	In Mauerwerk/Stahlbeton nach Dimension des Ingenieurs. Schalungstyp 2.
Balkone/Loggien (A, B und C):	In Ortsbeton mit Gefälle taloschiert und mit Feinsteinzeugplatten belegt. Untersicht gestrichen. Dimensionierung, Dosierung, Armierung etc. nach statischen Erfordernissen der geltenden SIA-Normen bzw. nach Angaben des Bauingenieurs und Bauphysikers.
Treppenhauswände:	Liftwände zum TH (EG-DG): Schalung Typ 4 (Tafelstruktur).
Stützen:	Autoeinstellhalle mit Betonstützen. Balkenstützen Haus A, B und C aus Stahl nach Vorgaben Ingenieur.

##### 211.6 Maurerarbeiten

Mauerwerk und Mauerwerksstärken gemäss Werkplänen Mst. 1:50.

Aussenwände aus wärmedämmendem, homogenem Einsteinmauerwerk 49 cm (Bricosol), teilw. wo nötig Beton.

Innenwände der Wohngeschosses in Backstein, teilweise Beton, Untergeschoss und Einstellhalle Wände aus Beton und Kalksandstein Industriesicht, wo nötig mit Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Ausmauern und Auswerfen von Schlitzen und Wanddurchbrüchen. Ausbetonieren von Deckendurchbrüchen nach Fertigstellung der Installationen und allen Zuputzarbeiten.

## 212.2 Elemente aus Beton

Vorfabrizierte Stützen aus Stahlbeton in der Einstellhalle.

Treppenelemente aus Kunststein nach Farb- und Materialkonzept. Plattenbelag Podeste Treppenhaus mit gleicher Optik wie die Treppenelemente (30x30 cm).

## 214 Montagebau in Holz

### 214.1 Traggerippe

Sparren-/ Pfettenkonstruktion aus Holz. Ausführung in Elementbauweise oder konventionell. Dimensionierung gem. Holzbaustatik.

Aufbau Dachelement von innen nach aussen:

- Dreischichtplatte gestrichen oder lasiert
- BSH-Balkenträger mit Zellulosedämmung oder Gleichwertiges
- Unterdach mit Weichfaserplatte

### 214.4 Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen

Stirn- und Ortbretter gestrichen.

Dachfläche:

- Geeignete Konterlattung für PV-Anlage auf Unterdach montiert.

Dachuntersicht aussen:

- Holzschalung Nut/Kamm gestrichen. Ausführung gemäss Ort- und Traufdetail.

Innentreppe Haus A, Wohnung A-301 und A-302:

- Aufgesattelte Treppe (im Einbauschränk integriert). Tragholme aus Holz, Tritte aus Eiche.

## 22 ROHBAU 2

### 221 Fenster, Aussentüren, Tore

#### 221.1 Fenster aus Holz/Metall

Haus A + B: In jeder Wohnung eine rollstuhlgängige Fenstertüre.

Wohnung B-301 und Wohnungen Haus C: In jeder Wohnung eine Hebeschiebetüre.

Alle Fenster aus Holz/Metall mit 3-fach Isolierglas. Langlebige und unterhaltsarme Systemfenster mit hochwertigen Beschlägen, Schlagregensicherheit und Winddichtigkeit. Fensterfarbe innen weiss, aussen gem. Farbkonzept Architekt. Ausführung der Verglasung nach den aktuellen SIGAB-Richtlinien.

Öffnungsarten:

In jedem Raum mit Fenster ist mind. eine Dreh-/Kippvorrichtung, Beschläge gem. Standard Unternehmer vorgesehen. Im Erdgeschoss sind die Fenster mit abschliessbaren Fenstergriffen ausgerüstet.

#### 221.3 Glasschiebewände

Optional als Balkon-/Sitzplatzverkleidung erhältlich (Mehrpreis).

#### 221.6 Türen (aussen)/Tore aus Metall

Hauseingangstüren:

Metallkonstruktion mit IV-Verglasung, Drückergarnitur in Chromstahl, mit Türschliesser und elektrischem Türöffner, Farbe gemäss Farbkonzept, Zylinder abgestimmt auf Schliessplan. Ausführung gemäss Detailplan.

Garagentor:

Kipptor mit Servicetüre aus Stahlprofilen einbrennlackiert, Torfüllung mit Lochblech oder Gitter, Ausführung gem. Farbkonzept Architekt.

Torantrieb (mit Ampelsteuerung):

- Innen Radar und Funkfernbedienung.
- Aussen Funkfernbedienung resp. Schlüsselschalter.

## 222.0 Spenglerarbeiten

Ausführung der Spenglerarbeiten in CrNi-Stahl oder Kupfer. Dachrandbleche gem. Farbkonzept Architekt.

## 224.0 Deckungen (Steildächer)

Indach-Photovoltaikanlage auf Solarlattung installiert. First-, Ort- und Traufabschlüsse sowie Anschlüsse an Dachfenster gemäss Detailplanung Architekt.

## 224 Bedachung

### 224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge

Einstellhallendecke und Balkone/Loggien:

Abdichtung mit wurzelfester Polymerbitumen-Dichtungsbahn oder zementöser Dichtungsschlämme. Schutzschicht auf der Abdichtung mit Schutzvlies, Drainagematten oder Rundkies.

Loggia Wohnung B-301:

Dampfbremse auf Betondecke, Wärmedämmung im Gefälle, zweilagige PBD-Abdichtung mit Schutzvlies/Drainagematten sowie Feinsteinzeugplatten mit offenen Fugen.

Sonstiges:

Anschlüsse von Flachdächern, Balkonplatten, Loggien etc. an Fenster, Fassaden, Einbauteilen sowie Dilatationsfugen erfolgen, wo notwendig, mit Flüssigkunststoff, Bitumenbahnen oder Dichtungsbändern.

### 224.2 Glaseinbauten in Steildächer

In PV-Anlage integrierte Dachfenster zum Öffnen, mit 3-fach-Isolierverglasung. Lage/Grösse gem. Plan Dachgeschoss inkl. äussere Beschattung (Solar ohne Elektroanschluss).

## 225 Spez. Dichtungen und Dämmungen

### 225.1 Fugendichtungen

Abisolieren von konstruktiv getrennten Bauteilen mit dauerelastischem Kitt/Silikon.

Ausfugen der Übergänge Boden/Wände in den Nasszellen und in allen Räumen mit Plattenbelägen. Bei Bodenbelägen aus keramischen Platten oder Natursteinplatten weisen die Silikonfugen zu Plattensockel innert zwei Jahren erfahrungsgemäss Setzungsmasse bis 5 mm auf (gilt auch bei Küchen). Dies kann nicht als Garantieanspruch geltend gemacht werden. Alle Fugen sind durch die Eigentümer regelmässig zu kontrollieren und zu unterhalten. Die Mängelhaftung gemäss SIA-Norm 118 wird entsprechend eingeschränkt.

### 225.2 Spezielle Dämmungen

Der Schutz gegen Luft- und Körperschallübertragungen im Gebäude wird, insbesondere bei der Montage von haustechnischen Anlagen, mit entsprechenden konstruktiven Massnahmen gemäss SIA 181 gewährleistet. Siehe auch Anmerkungen zum Baubeschrieb.

### 225.4 Brandschutzbekleidungen

Brandschutzverkleidungen und Abschottungen von Lüftungs- und Leitungskanälen sowie Verschiessen von Leitungsdurchführungen bei brandabschnittsbildenden Bauteilen gem. Brandschutzkonzept.

## 226 Dämmungen und Fassadenputze

### 226.0 Gerüstungen

Alle erforderlichen Gerüstungen inkl. Unterhalt und Miete, nach Vorschrift der Behörde bzw. der SUVA. Fassadengerüst mit Treppenaufgang.



## 226.1 Äussere Verputzarbeiten

Ausführung gem. bewilligtem Energienachweis.

Mineralischer und atmungsaktiver Fassadenputz gemäss Material- und Farbkonzept Architekt. Aluminiumfensterbänke nach Farbkonzept Architekt.

Sockel:

Perimeterdämmung mit XPS-Platten gemäss Detailpläne mit Sockelblechen aus Kupfer.

## 227 Äussere Oberflächenbehandlung

### 227.1 Äussere Malerarbeiten

Haus A, B und C:

Stahl- oder Betonstützen sowie Betonuntersichten (Balkone/Loggien) gestrichen nach Farbkonzept Architekt.

## 228 Äussere Abschlüsse

### 228.2 Lamellenstoren

Alle Fenster mit VR 90 Verbundraffstoren mit Leichtmetall-Lamellen, einbrennlackiert, gemäss Farbkonzept Architekt. Seitliche U-Führungsschienen gemäss Farbkonzept Architekt. Alle Lamellenstoren elektrisch bedienbar.

Haus C entweder VR 90 Verbundraffstoren oder Faltilamellen.

### 228.3 Sonnenstoren

Haus A+B

Pro Loggia mit je zwei Senkrechtmarkisen, mit witterungsbeständigem Stoff, Farbton nach Farbkonzept Architekt.

Haus C

Balkone/Sitzplatz auf alle Seiten mit Senkrechtmarkisen, mit witterungsbeständigem Stoff, Farbton nach Farbkonzept Architekt

Dachfenster: Siehe BKP 224.2

## 23 ELEKTROANLAGEN

### 230 Elektroinstallationen

Allgemeine Installationen:

Sep. Hausverteilung pro Haus.

Erschliessung Strom in Technikraum über Verteiler, Erschliessung Swisscom und TV auf Verteiler im Technikraum, Haupt- und Zählerverteilung Elektro im Technikraum, Anschlüsse für Lift, Fundamenterdung/Potentialausgleich, Sicherungsverteiler, Allgemein mit FI-Schalter, Zuleitung je Wohnung für Strom, Telefon und TV-Signal. Video-Türsprechanlage im Bereich des Haupteinganges beim Treppenhaus inkl. elektrischem Türöffner.

Kellerräume:

FL-Leuchte mit kombiniertem Schalter/Steckdose sowie einer Dreifachsteckdose ab entsprechendem Wohnungszähler.

Grundausbau Wohnungen:

Wohnen/Essen mit ein bis zwei Multimediadosen, davon eine ausgebaut und eine Reserve. In allen Zimmern eine Multimediadose. Zweckmässige Bestückung mit Schalter und Steckdosen in allen Räumen, je eine Lampenstelle pro Zimmer und Wohnraum, Einbauleuchten im Entrée und der Küche, je eine Lampenstelle im Reduit / Nasszellen. Leuchtmittel sind in den UG-Räumen, dem Treppenhaus, der Einstellhalle, den Balkon/Loggien enthalten, ebenso die EB-Leuchten im Entrée/Küche (gemäss Elektroplan). Die Lieferung/Montage der restlichen Leuchten in der Wohnung ist Sache des Eigentümers.

Abweichungen zum oben erwähnten Ausbau in den einzelnen Wohnungen sind möglich, grundsätzlich gilt der Projektplan des Elektroplaners. Andere Ausführung nach Auswahl Kunde, Mehr- oder Minderpreis zu Budget.

Elektromobilität für Parkplätze in der AEH:

E-Mobility Lastmanagement mit Technischem Netzwerk und WLAN, Ausbaustufe C1. Käuferseitige Nachrüstung mit Ladestation.

Elektromobilität für Veloplätze:

Keine vorgesehen.

## 231.5 PV-Anlage

Integrierte Photovoltaikanlage im Dach (alle Dachflächen) zur Produktion von Eigenstrom. Wechselrichter im Technikraum. Ohne Batteriespeicher.

## 24 HEIZUNGS-, LÜFTUNGSANLAGE

### 242 / 243 Wärmeerzeugung/Wärmeverteilung

Mittels innenaufgestellter Luftwärmepumpe in den Technikräumen der jeweiligen Häuser. Notwendige Steuer- und Sicherheitseinrichtung, Ausführung gemäss geltenden kantonalen Vorschriften. Heizsystem ohne Kühlfunktion.

Heizsystem:

System-Bodenheizung mit Bodenheizungsverteiler in den Wohnungen, Einzelraumregulierung mit Raumthermostaten in allen Wohn- und Schlafräumen. Die Nasszellen werden über Bodenheizungsverteiler manuell reguliert. Die Wohnungen werden gemäss kantonaler Vorschrift beheizt. Untergeschoss und Treppenhaus sind unbeheizt.

Wärmemessung:

Ausführung gemäss kantonalen Vorschriften, verbrauchsabhängige Wärmemessung.

Warmwasser:

Warmwasseraufbereitung (Boiler) über Heizungssystem.

Dämmungen:

Verbindungsleitungen, wo notwendig, gegen Wärmeverlust gedämmt.

## 244 Lüftungsanlagen

Kellerräume, Nasszellen, Reduit etc.:

Räume ohne natürliche Belüftungsmöglichkeit werden mit mechanischer Lüftung ausgeführt.

Es wird keine kontrollierte Wohnungslüftung eingebaut.

Einstellhalle:

Zuluft und Abluft erfolgen natürlich (keine mechanische Lüftung).

## 25 SANITÄRANLAGEN

### 250 Sanitärinstallation mit Apparaten

Hausanschluss und Verteilanlage (Kaltwasser):

Die Wasserzuleitung wird an der Strassenhauptleitung abgenommen, zur Wasserbatterie im Technikraum geführt und auf die Steigstränge verteilt, Druckreduzierventile nach behördlichen Vorschriften. Armaturen in normal üblicher Ausführung (inkl. Enthärtungsanlage).

Kaltwasserinstallation:

Kaltwasserleitungen ab Verteilbatterie in einzelnen Strängen bis zu den Zapfstellen, überall verdeckt montiert (ausser Untergeschoss). Ausführung entsprechend den behördlichen Vorschriften.

Warmwasserinstallation:

Aufbereitung siehe BKP 24. Verteilleitungen von der zentralen Warmwasseraufbereitung im Technikraum bis zu den Zapfstellen, verdeckt montiert (ausser Untergeschoss). Zapfstellen gemäss Sanitärplan.

Ablaufleitungen:

Ablaufrohre wo nötig aus geräuschhemmendem Material (PE Silent). Entlüftungen bis über Dach geführt.

Balkonentwässerung:

Mittels Ausspeier.

Dämmungen:

Kalt- und Warmwasserleitungen wo notwendig gemäss den kantonalen Vorschriften gedämmt.

Sanitärapparate:

Die Installation der Apparate erfolgt in der Regel mit/an die beplankte Vorwandinstallation. Standort und Anzahl der Apparate, Armaturen und Zubehöre gemäss Apparatliste SABAG sowie Sanitärplan. Andere Ausführung nach Auswahl Kunde, Mehr- oder Minderpreis zu Budget.

Waschmaschine/Tumbler:

Jede Wohnung verfügt im Reduit über eine Waschmaschine und einen Tumbler als Turmanlage mit Verbindungssatz. Auswahl gemäss Apparatliste.

Andere Ausführung nach Auswahl Kunde, Mehr- oder Minderpreis zu Budget.

## 258 Kücheneinrichtung

Ausführung:

Fronten Melaminharzbeschichtet gemäss Kollektion Unternehmer. Granitabdeckung 20/30 mm (Arbeitsflächen), Preisklasse 3. Verschiedene Schubladen- und Türgriffe stehen zur Auswahl (aus Kollektion). Glasrückwand Floatglas extraweiss glänzend, rückseitig farbig lackiert. Apparate Electrolux gemäss Angaben Fachplaner Küche. Glaskeramikflächeninduktionsfeld mit Kochfeldabzug (Umluftbetrieb).

Einteilung:

Einteilung und Aufbau der Standard-Küchen gemäss separaten Küchenplänen. Die Einteilung und Ausstattung entspricht der Offerte Küchenbauer. Andere Ausführung nach Auswahl Kunde, Mehr- oder Minderpreis zu Budget.

Haus A: Gemäss separater Küchenliste GLB Genossenschaft, Emmental

Haus B+C: Gemäss separater Küchenliste SABAG

## 26 TRANSPORTANLAGEN

### 261 Aufzug

Liftnanlage mit 630 kg Tragkraft, resp. 8 Personen. Kabinengrösse (BxTxH) ca. 1.10 m x 1.40 m x 2.10 m. Haltestellen vom Untergeschoss bis Dachgeschoss auf jedem Geschosspodest. Liftkabine rollstuhlgängig, Ausstattung bzw. Design der Kabineninnenflächen nach Kollektion Hersteller, abgestimmt auf Farbkonzept. Schachttüren aussen gem. Farbkonzept Architekt. Kabinendecke mit integrierter Beleuchtung. Kabinen-Notruf zu 24 Std.-Notdienst. Kein interner Lifthalt in MFH A für Duplexwohnung im Niveau 2.

## 27 AUSBAU 1

### 271 Gipserarbeiten

Innenwände: Alle Wohn- und Schlafräume mit Grundputz und Abrieb (1.0 mm) zum Streichen. Bad/WC und Dusche/WC mit Grundputz zur Aufnahme von normalformatigen Wandplatten, resp. Abrieb zum Streichen.

Wohnungsdecken: Weissputzdecke weiss gestrichen.

Allgemeines: Kantenschutzprofile an allen exponierten Kanten. Auftragen von Haftbrücken wo vom Untergrund her nötig. Armierungen bei Materialübergängen. Untergeschoss und Treppenhaus ohne Verputzarbeiten. Konstruktiv notwendige Trennschnitte/Schwedenschnitte an Einbauteile, Übergang Wand zu Decke, Fenster etc. Breite der Fuge 3-5 mm. Diese sollte weder mit Farbe noch mit Kitt verfüllt werden und ist als Fuge sichtbar.

## 272 Metallbauarbeiten

Alle Metallteile werden nach Möglichkeit mit werkseitiger Oberflächenbehandlung, wie z.B. Einbrennlackierung, Pulverbeschichtung oder Feuerverzinkung gem. Farbkonzept Architekt ausgeführt.

### 272.1 Metallbaufertigteile

Briefkasten:

Standort im Bereich der Eingänge im Erdgeschoss, Schliessung auf Schliessanlage abgestimmt.

### 272.2 Schlosserarbeiten

Geländer bei Loggien und Balkonen, raumhohen Fenster:

Staketengeländer (Stabstahl) mit Obergurt, Staketen und Untergurt gemäss Werkplanung direkt auf/an Stirne/Brüstung montiert, verzinkt und einbrennlackiert nach Farbkonzept Architekt.

Absturzsicherung Fenster:

Horizontale Stabstähle (zwei Stück), verzinkt und einbrennlackiert nach Farbkonzept Architekt.

Treppengeländer Treppenhaus:

Staketengeländer mit Handlauf, resp. Handlauf seitlich, Geländer einbrennlackiert nach Farbkonzept Architekt.

Umgebung:

Wo nötig Staketengeländer als Absturzsicherung, feuerverzinkte Ausführung. Ganze Ausführung den BFU-Vorschriften entsprechend.

### 273.0 Türen

Wohnungseingangstüren:

Stahlzargentür, Türblätter voll, Ausführung EI30 mit Haustürschloss und Sicherheitszylinder über Schliessanlage abgestimmt, Sicherheitsgarnitur und 3-Punkt-Verschluss Treplan, Spion, Farbe im Wohnungsinnern weiss, Farbe zum Treppenhaus nach Farbkonzept, Metallzargen gestrichen nach Farbkonzept.

Türen im Wohnbereich:

Metallzarge, Türblatt aus Röhrenspanplatte, mit Einsteckschloss und Ziffern Schlüssel, Standard Drückergarnitur gemäss Detailplanung. Farbe Türblatt weiss (matt), Metallzargen gestrichen, weiss. Andere Drückergarnituren, Farben und Oberflächen nach Auswahl Kunde mit Mehr- oder Minderpreis.

Türen Untergeschoss:

Ausführung teilw. EI30 (Brandschutz), Türen mit Einsteckschloss über Schliessanlage abgestimmt (wo nötig), Standard Drückergarnitur gemäss Detailplanung. Wo notwendig (Brandschutz) werden die Türen mit Türschliesser ausgerüstet. Kellertüren siehe BKP 279.

### 273.1 Wandschränke

Einbauschränke:

Tablar-/Putzschrankabteil mit Hutablage und Kleiderstange, weiss beschichtet gemäss Detailplanung Architekt. Andere Ausführung nach Auswahl Kunde mit Mehr- oder Minderpreis.

### 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

2-Lauf Vorhangprofilschiene aus Aluminium, weiss, bei allen Fenster Wohnen/Zimmer (Nasszellen einläufig) Aufputz an der Decke montiert.

Fenstersimse Haus A+B:

MDF, weiss beschichtet.

## **275 Schliessanlage**

Schliessanlage mit Sicherheitsschliesssystem, registriert mit Sicherungsschein. Fünf Schlüssel pro Wohnung.

## **279 Element-Abteile**

Kellerabteile frontseitig:

Offenes Kellertrennwandsystem aus Holz oder Metall inkl. Türe mit Einsteckschloss über Schliessanlage abgestimmt.

## **28 AUSBAU 2**

### **280 Bodenbeläge**

#### **281.0 Unterlagsboden**

Über unbeheizten Bauteilen:

- Wärme- und Trittschalldämmung gemäss Energienachweis.
- Trennlage mit PE-Folie
- Zementunterlagsboden 70 bis 80 mm

Über beheizten Bauteilen:

- Trittschalldämmung/Wärmedämmung
- Trennlage mit PE-Folie
- Zementunterlagsboden 70 bis 80 mm

Alle schwimmenden Unterlagsböden mit Randdämmstreifen. Die planerische Aufbaustärke des Fertigbelages beträgt 15 mm.

#### **281.6 Bodenbeläge mit keramischen Platten**

Wohnungen innen:

Im Bad/WC, Dusche/WC, Reduit mit keramischem Plattenbelag, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt, inkl. Plattensockel. Platten fertig verlegt inkl. aller Abdichtungen und Nebenarbeiten. Kittfugen siehe BKP 225.1.

Plattenwahl und Ausführung nach individueller Auswahl Kunde mit Mehr- oder Minderpreis zu Budget.

Aussenbereich Wohnungen (ohne Studio/Atelier im Erdgeschoss):

Loggien und Sitzplätze EG mit Feinsteinzeugplatten. Platten im Gefälle verlegt, Ausführung mit offenen Fugen auf Stelzlager oder Splitt.

Plattenwahl und Ausführung nach individueller Auswahl Kunde mit Mehr- oder Minderpreis zu Budget.

Platten Podeste Treppenhäuser:

Kunststeinplatten auf Kunststeinelemente abgestimmt, gem. Materialkonzept.

#### **281.7 Bodenbeläge aus Holz**

Im Wohnen, Essen, Zimmer und Korridor, geöltes Parkett mit sichtbar geschraubtem Holzsockel auf Unterlagsboden verklebt. Parkett fertig verlegt inkl. aller Nebenarbeiten. Parkettwahl und Ausführung nach individueller Auswahl gem. Budgetliste. Kunde mit Mehr- oder Minderpreis zu Budget.

## **282 Wandbeläge**

### **282.4 Wandbeläge mit keramischen Platten**

Bad/WC und Dusche/WC teilweise gefliest, teilweise Abrieb gestrichen. Eckschutzschienen aus Metall bei exponierten vorspringenden Kanten. Platten fertig verlegt inkl. aller Abdichtungen und Nebenarbeiten. Kittfugen siehe BKP 225.1. Übrige Wandbeläge siehe BKP 271 Gipsarbeiten. Plattenwahl und Ausführung nach individueller Auswahl Kunde mit Mehr- oder Minderpreis zu Budget.

## **285 Innere Oberflächenbehandlung**

### **285.1 Innere Malerarbeiten** (gem. Farbkonzept Architekt)

Wohnungen:

Alle abgeriebenen Wände und Weissputzdecken zwei Anstriche mit Wohnraumfarbe, weiss.

Untergeschoss (ohne Einstellhalle):

Alle Böden mit 2-K Bodenfarbe gestrichen, inkl. Sockelanstrich. Alle Decken und Wände werden roh belassen.

Einstellhalle:

Erstellen der Parkplatzmarkierung und Nummerierung. Streichen der Betonstützen in der Einstellhalle. Alle Decken und Wände werden roh belassen. Stützen sind gestrichen.

## **286 Bauaustrocknung**

Alle erforderlichen Massnahmen für Austrocknung, wenn nötig, inkl. Abschlüsse, Verkleidungen, Bauheizung, Entfeuchtung etc.

## **287 Baureinigung**

Periodische Grobreinigung während der Bauzeit durch die ausführenden Unternehmer. Reinigen des ganzen Gebäudes vor Übergabe durch eine Reinigungsfirma. Die Baureinigung gilt als Grobreinigung, weitere Reinigungen nach der Schlüsselübergabe (Unterhaltsreinigung) sind Sache des Käufers. Der Aussenbereich wird besenrein übergeben. Die Kanalisation wird vor der Übergabe des Bauwerkes gespült (siehe auch BKP 211.4).

## **29 HONORARE**

### **291 Architekt**

Inbegriffen sind alle Leistungen für Planung und Ausführung. Mehraufwendungen infolge Käuferwünsche sind nicht enthalten und werden separat verrechnet.

### **292 Bauingenieur**

Inbegriffen sind alle Leistungen für Planung und Ausführung. Mehraufwendungen infolge Käuferwünsche sind nicht enthalten und werden separat verrechnet.

### **293-295 Haustechnik-Ingenieure (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär)**

Inbegriffen sind alle Leistungen für Planung und Ausführung. Mehraufwendungen infolge Käuferwünsche sind nicht enthalten und werden separat verrechnet.

### **296 Spezialisten**

Inbegriffen sind alle notwendigen Aufwendungen für Beratung, Berechnungen, Messungen, Voruntersuchungen etc. für:

- Geometer (Vermessungsarbeiten für die Hochbauarbeiten)
- Bauphysiker / Akustiker
- Geologe

## **4 UMGEBUNG**

Ausführung nach genehmigtem Umgebungsplan.

### **40 / 41 TERRAINGESTALTUNG/ROH- UND AUSBAUARBEITEN**

#### **401 / 411 Erdbewegungen / Baumeisterarbeiten**

Erstellen aller Auffüll- und Planierarbeiten inkl. aller Installationen. Grab- und Auffüllarbeiten für Werkleitungs- und Kanalisationsgräben etc. inkl. Spriessungen und Materialabfuhr.

### **42 GARTENANLAGEN**

#### **421 Gärtnerarbeiten**

Grünflächen:

Humusierung der Grünflächen und Ruderalflurflächen. Bepflanzung gemäss bewilligtem Umgebungs- bzw. Pflanzplan mit einheimischen Sträuchern, Bäumen und Hecken. Containeranlage im Bereich von Aussenparkplätzen. Punktuelle Heckenbepflanzung und Holzpalisaden als Sichtschutz zwischen den Sitzplätzen im Erdgeschoss.

Beläge:

Alle Hartbeläge mit Kieskoffer. Parkplätze mit Sickersteinen gemäss Umgebungsplan. Boden Einfahrt zur Einstellhalle ist betoniert. Fusswege/Zugänge mit Farbasphalt oder Verbundsteine. Sitzplätze im Erdgeschoss siehe BKP 281. Mergelplatz/Chaussieren im Spielplatzbereich, wo nötig mit Fallschutz ergänzt.

#### **423 Ausstattung und Geräte**

Container für Kehricht bei Aussenparkplätzen. Markierung der Besucherparkplätze aussen. Veloabstellplätze im Unter- und Erdgeschoss teilweise mit Bügel oder Aufhängevorrichtung. Sonstige Ausstattungen (Spielplatzgeräte etc.) gem. Umgebungsplan Landschaftsarchitekt.

### **44 INSTALLATIONEN**

#### **443 Elektroanlagen**

Angemessene Beleuchtung der Zugangswege gemäss Fachplanung Elektro.

#### **445 Sanitäranlagen**

Zweckmässige Bestückung mit frostsicheren Gartenventilen im Allgemeinbereich.

### **45 ERSCHLIESSUNG DURCH WERKLEITUNGEN**

#### **452 Kanalisation**

Sämtliches Oberflächenwasser wird nach Möglichkeit direkt (Sickersteine, über die belebte Bodenschicht) der Versickerung zugeführt. Das Dachwasser/Terrassenwasser wird möglichst vor Ort über Versickerungsanlage versickert (vorbehältlich der Bewilligung durch die Baubehörden). Schmutzwasser mit Anschluss an die Kanalisation gemäss bewilligtem Projekt.

Im Untergeschoss anfallendes Wasser (Technikräume, Abläufe) wird mittels Pumpe abgeleitet.

#### **453-456 Versorgungsleitungen**

Sämtliche Werkleitungen ab Anschlusspunkt im Gebäude bis zum Anschluss an die Gemeindeleitungen für:

- Elektrizität, Wasser, Telefon, TV

#### **496 Spezialisten**

Absteckungsarbeiten des Geometers für Gartenbau und Umgebungsarbeiten.

## 5 BAUNEKENKOSTEN

### 51 BEWILLIGUNGEN UND GEBÜHREN

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit Baugespann, Bewilligungen, Baukontrollen, amtliche Schlussvermessung sind im Werkpreis enthalten.

Die Anschlussgebühren für Kanalisation, Elektrizität, Wasser, Kabelfernsehen etc. sind im Werkpreis enthalten. Ausgenommen sind ev. Bewilligungen und Gebühren im Zusammenhang mit Bauherrenänderungen (siehe auch Abschnitt „Änderungen“).

### 53 VERSICHERUNGEN

Die Prämie der obligatorischen Bauzeitversicherung bis Bauvollendung ist, gemäss den Richtlinien der kantonalen Gebäudeversicherung, im Werkpreis enthalten.

Prämien der Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung sind bis Bauvollendung im Werkpreis enthalten.

### 54 FINANZIERUNG

Die Notar- und Grundbuchkosten werden vom Käufer und vom Verkäufer je zur Hälfte übernommen.

### 56 ÜBRIGE BAUNEKENKOSTEN

Aufwendungen für Grundsteinlegung, Aufrichte, Baureklame etc. sind eingerechnet.

### 569 Ersatzbeitrag SR-Einkauf

Die Überbauung verfügt über einen Schutzraum (Haus C). Ersatzbeiträge sind keine nötig.

## ERGÄNZUNGEN ZUM BAUBESCHRIEB

### Einstellhalle:

Die Durchfahrtsöhe beim Tor und in den Fahrgassen beträgt mindestens **2.20 m**. Reduzierte Höhen im Bereich der Parkplätze sind infolge technischer Einbauten an der Decke (Leitungen etc.) möglich.

### Dichtigkeitsklassen (DK) nach SIA 272 im Unterterrainbereich:

Einstellhalle: DK 2

Kellerbereich: DK 2

Das Untergeschoss ist generell unbeheizt/nicht gedämmt.

### TV und Telefon:

Die Telefon-/TV- Zuleitungen werden bis in die entsprechenden Verteiler geführt. Die Aufschaltung der Signale in die einzelnen Wohnungen muss durch den jeweiligen Eigentümer beim vorgesehenen Leistungserbringer (Swisscom/Sunrise etc.) frühzeitig in Auftrag gegeben werden. In der Regel kann dies dann der Elektriker vor Ort nach Angaben der entsprechenden Werke ausführen. Die Kosten hierfür sind durch den Eigentümer zu tragen.

### Wartungs- und Unterhaltsverträge:

Aufzug: Vollwartungsvertrag mit Lifthersteller notwendig (Garantie 5 Jahre)

Es wird ein Wartungsvertrag für die Heizung, das Garagentor sowie den Flachdachunterhalt empfohlen (Aufzählung nicht abschliessend).



## Plattenarbeiten:

Bei der Plattenauswahl in Nass-/Barfussbereichen ist die Rutschsicherheit der Plattenoberfläche zu beachten.

Bei Bodenbelägen aus keramischen Platten oder Natursteinplatten weisen die Silikonfugen zu Plattensockel innert zwei Jahren erfahrungsgemäss Setzungsmasse bis 5 mm auf. Dies kann nicht als Garantieanspruch geltend gemacht werden. Die Mängelhaftung gemäss SIA-Norm 118 wird entsprechend eingeschränkt.

Im Aussenbereich gelten gemäss SIA Norm Minimalgefälle von mind. 1.5 %. Dieses ist teilweise auch noch Herstellerabhängig (Oberflächenbeschaffenheit/Material).

Dieses Gefälle kann mit einem Fugenanteil von 5 % (mind. 4 mm) auf 0.5 % reduziert werden. Dies ergibt bei einer Plattengrösse von 40 cm x 40 cm eine Fugenbreite von 10 mm.

## Schwedenschnitte:

In den ersten zwei Jahren sind bei Neubauten Setzungen und Bewegungen von Materialien unvermeidbar, die zu Rissen führen können. Bei Materialübergängen (z. B Abschluss Wand-Deckenanschluss) müssen gemäss SIA 242 konstruktionsbedingt die Putzschichten geschnitten werden (sogenannter Schwedenschnitt), um Rissbildungen zu vermeiden. Diese sind von der Bauherrschaft zu akzeptieren.

## Gartenarbeiten:

Nach Übergabe der Gartenanlage geht die Pflege/Unterhalt derselben in die Verantwortung der Eigentümerschaft über. Es werden ausser dem ersten Schnitt sowie dem einmaligen Nachsäen der Rasenflächen keine Unterhaltsarbeiten (z. B. Wässern der Gartenanlage etc.) getätigt

Die Eigentümerschaft wird darauf hingewiesen, den Unterhalt/Pflege der Anlage frühzeitig zu organisieren. Allfällige Schäden an der Anlage infolge mangelhaften oder falschen Unterhalts gelten nicht als Mangel gegenüber dem Ersteller.

---

Die Bauherrschaft bestätigt, den Baubeschrieb gelesen und mit diesem einverstanden zu sein:

Unterschrift Bauherrschaft: \_\_\_\_\_

Ort, Datum: \_\_\_\_\_

---