

## BAUBESCHREIB NACH BAUKOSTENPLAN (BKP)

### VORBESTIMMUNGEN

#### Allgemein / Änderungen

Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den Projekt- und Detailplänen des Architekten und gibt Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien. Der Baubeschrieb enthält Angaben, die auf den Plänen nicht ersichtlich sind.

Folgenden Punkten muss besondere Beachtung geschenkt werden:

<sup>1</sup> Die auf den Verkaufsplänen angegebenen Längen, Höhen und Flächenmasse sind unverbindliche Massangaben. Die Käuferschaft kann keine Ansprüche aus Minder- oder Mehrmassen erheben;

<sup>2</sup> Für die Masse gelten ausschliesslich die Werkplanunterlagen des Architekten im Massstab 1:50. Sollte zum Zeitpunkt des Kaufs die Wohnung bereits gebaut sein, so gilt ausschliesslich die gebaute Situation;

<sup>3</sup> Änderungen oder Ergänzungen in der Planung und Ausführung, ohne Beeinträchtigung der Wohn- und Bauqualität, bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten und können durch die Verkäuferin oder deren beauftragten Architekten jederzeit vorgenommen werden. Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten und der Spezialisten. Das Gestaltungs- und Farbkonzept wird durch den Architekten und die Behörden festgelegt. Die äussere Einheit und Gestaltung wird durch den Architekten bestimmt;

<sup>4</sup> Eigenleistungen durch die Käufer (Materiallieferungen, Ausführungsarbeiten etc.) sind nicht vorgesehen;

<sup>5</sup> Basis (Grundausführung) bildet der vorliegende Baubeschrieb;

<sup>6</sup> Im Untergeschoss werden keine speziellen Schallschutzmassnahmen getätigt. Geräusche in allgemeinen und privat genutzten Räumen im Untergeschoss, insbesondere von Lüftungsanlagen, Sanitär- und Elektroinstallationen müssen erduldet werden;

<sup>7</sup> Die ausführenden Planer und Unternehmer werden ausschliesslich durch die Verkäuferin/Erstellerin bestimmt;

<sup>8</sup> Änderungen, aufgrund besonderer Wünsche der Käuferschaft, sind nur mit gegenseitiger schriftlicher Vereinbarung möglich. Für Mehrkosten werden separate Verträge abgeschlossen;

<sup>9</sup> Aus Änderungen resultierende höhere Anschlussgebühren der Gemeinde, Kanton oder Bund wie für Kanalisation- Wasser- und Stromanschlusskosten, TV- und Telefonanschlussgebühren sowie Gebäudeversicherung gehen zu vollen Lasten der Käuferschaft zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer oder anderweitige Steuern.

#### Mängel / Garantien

Kein Werk kann völlig mängelfrei erstellt werden. Die Käuferschaft geniessen den Schutz der Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) und der entsprechenden Normen des Schweizerischen Architekten- und Ingenieurvereins (S.I.A. 118 „Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten“). Die Rügefrist beträgt 2 Jahre nach erfolgter Abnahme, die Garantiezeit für verdeckte Mängel beträgt weitere 3 Jahre, insgesamt somit 5 Jahre.

#### Wärmedämmungen

Für die Bemessung der Wärmedämmung sind die Auflagen der Wärmedämm-Vorschriften der kantonalen Behörden und die Empfehlungen der S.I.A. 380/1:2009 zu Grunde gelegt. Das Gebäude wird nach den Vorgaben Norm S.I.A. 380/1:2009 erstellt. Die Überbauung "River" will eine Zertifizierung als **MINERGIE®-P** erreichen. Ein Anspruch durch den Käufer auf das Zertifikat besteht nicht.

#### DER STANDARD MINERGIE®

Im Zentrum des Bauens nach MINERGIE® steht der Wohn- und Arbeitskomfort von Gebäudenutzern. Dieser Komfort wird durch eine hochwertige Gebäudehülle und eine systematischen Lüfterneuerung ermöglicht. Bauen nach MINERGIE® hat mindestens drei Vorteile: einen höheren Komfort, eine verbesserte Werterhaltung und deutliche Energiekosteneinsparungen.

Die drei wesentlichen Vorteile nachfolgend:

<sup>1</sup> Der thermische Komfort:

Der thermische Komfort in Bauten mit gut gedämmten und dichten Aussenwänden, Dachflächen und Böden ist höher. Der Grund ist die inneren Oberflächen der Gebäudehülle die wärmer ist, keine Kältestrahlung und keine Zugerscheinungen aufweist. Diese Eigenschaften wirken sich ebenfalls während sommerlichen Hitzetagen aus: Das Gebäude ist vor Übertemperaturen besser geschützt.

<sup>2</sup> Werterhaltung:

Die Bauqualität wirkt sich auf den mittel- und langfristigen Wert einer Immobilie stark aus. Nach einer Studie der ZKB beträgt der erzielte Mehrwert eines MINERGIE®-Mehrfamilienhauses am Markt 3,5 %.

<sup>3</sup> Energiekosteneinsparung:

Jede eingesparte Kilowattstunde macht sich auf dem Konto bemerkbar - während Jahrzehnten. Allfällige Mehrkosten der besseren Bauqualität lassen sich so kompensieren. Der erhöhte Standard **MINERGIE®** stellt hohe Anforderungen an das Komfortangebot und an die Wirtschaftlichkeit. Zum erforderlichen Komfort gehört eine gute und einfache Bedienbarkeit des Gebäudes, bzw. der technischen Einrichtungen. Die folgenden Anforderungen müssen eingehalten werden: Der Primäranforderung an Gebäudehülle, spezifischer Wärmeleistungsbedarf, Lüfterneuerung mittels der Komfortlüftung, MINERGIE®-Grenzwert (gewichtete Energiekennzahl), den Nachweis über den thermischen Komfort im Sommer, die Zusatzanforderungen, je nach Gebäudekategorie betreffend Beleuchtung, gewerbliche Kälte und Wärmeerzeugung, Luftdichtigkeit der Gebäudehülle, Haushaltgeräte, Begrenzung der Mehrkosten gegenüber konventionellen Vergleichsobjekten auf maximal 15%.

Die Überbauung „ River „ ist in Anlehnung an die Vorgaben an den Standard **MINERGIE®-P** geplant. Die Informationen über den Standard MINERGIE® kann unter [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch) entnommen werden.

**MINERGIE® - mehr Lebensqualität bei tieferem Energieverbrauch !**

## 1 Vorbereitungsarbeiten

### BKP 101/102 Bestandsaufnahmen

Aufnahmen des bestehenden Terrainverlaufs. Baugrunduntersuchungen, Baggerschlitz zur Feststellung der Beschaffenheit des Baugrundes betreffend Tragfähigkeit und Grundwasservorkommen. Zudem sind diejenigen Bestandsaufnahmen auszuführen, die notwendig sind, die vertraglichen Leistungen zu erfüllen.

### BKP 110 Räumungen /Terrainvorbereitungen

Sämtliche erforderliche Erdbewegungen, Rodungen und Abbrüche inkl. Abtransport und Entsorgung des anfallenden Materials.

### BKP 121 Sicherungen vorhandener Anlagen

Sicherung und Provisorien für Bauarbeiten an Strasse und Werkleitungen.

### BKP 136 Energie, Wasser

Kosten für Wasser, Baustrom und Brennstoffe für provisorische Bauheizungen.

### BKP 15 Anpassungen an best. Leitungen

Anpassungsarbeiten, verlegen und sichern von bestehenden Leitungen.

### BKP 15 Anpassungen an best. Verkehrsanlage

Anpassung- und Instandstellungsarbeiten an bestehenden Strassen (Bünzstrasse, Mattenhofweg und Sorenbühlweg) .

### BKP 176 Wasserhaltung

Offene Wasserhaltung für allfälliges Oberflächen- und Hangwasser.

## 2 Gebäude

### BKP 211 Baumeisterarbeiten

Grundsätzlich erfolgen die Ausführungen und Dimensionen nach den Ausführungsplänen des Architekten und des Bauingenieurs. Die statischen Dimensionen werden ausschliesslich durch den Bauingenieur vollzogen.

### BKP 201 Baugrubenaushub

Humusabtrag 30cm stark, Deponie Baustelle oder Zwischenlager. Aushub auf die erforderliche Tiefe.

### BKP 211.0 Baustelleneinrichtung

Sämtliche Baumaschinen, Geräte, Leitungen, Lagerplätze und Zufahrten welche für die fristgerechte Auftragsbefriedigung benötigt werden. Aufwendungen für das Aufladen, das Magazin, den Abtransport, die Montage der Maschinen, samt benötigten Fundamenten und Verbrauchsmaterialien. Demontage, Abtransport und Magazinieren sämtlicher Maschinen und Geräte.

### BKP 211.1 Gerüste

Sämtliche Fassadengerüste für Dachdecker, Spengler, Maler und Gipser während den üblichen Ausführungszeiten der Bauphase. Inkl. Unterhalt und Miete. Alle erforderlichen Gerüste nach Vorschrift der Behörde bzw. der SUVA-Versicherung.

### BKP 211.3 Baumeisteraushub

Aushub für Kanalisation und Fundamente inkl. Wiederauffüllen und Materiallieferung. Im Preis ist einkalkuliert:

<sup>1</sup> Für die Kanalisation ausserhalb und innerhalb des Gebäudes sowie die Schächte gemäss Baueingabeplänen.

<sup>2</sup> Für die Einzelfundamente und Streifenfundamente in der Garage, Hauptgebäude und Nebenbauten.

<sup>3</sup> Zuleitungsgräben für Wasser-, Strom-, Cablecom-, Sonden- und Telefonleitungen.

<sup>4</sup>Hinterfüllen zwischen Böschung und Kellerwänden mit geeignetem Material, inkl. Verdichten.

### BKP 211.4 Kanalisation innen- und ausserhalb des Gebäudes

Sämtliche Schmutzwasserleitungen innerhalb und ausserhalb des Gebäudes gemäss Baueingabeplänen. Massgebend sind die Leitungsdispositionen und Dimensionen gemäss den definitiven Ausführungsplänen des Architekten.

### BKP 211.5 Beton- & Stahlbetonarbeiten

Nach definitiven Ausführungsplänen des Bauingenieurs. Erdbebensicherheit, Dimensionen, Dosierungen und Armierung nach Angaben und Ausführungsplänen des Bauingenieurs. Aufgrund der Norm S.I.A. „Auslegung von Hochbauten gegen Erdbeben werden die Geschossdecken durchbetoniert (keine Trennung der Decken für die einzelnen Wohnungen).

Die gewählte Wandkonstruktion der unterirdischen Autoeinstellhalle sowie der Kelleraussenwände gewährleistet keine absolute Dichtigkeit gegen eindringendes Wasser bei starken Regenfällen. Die Mängelhaftung gemäss Norm S.I.A. 118 wird in diesem Umfang eingeschränkt.

Zum Aufbau:

<sup>1</sup> Fundamentplatte und Geschossdecken:

Sauberkeitsschicht in Baugrube mit Magerbeton bis 5cm dick. Bodenplatte und Geschossdecken in armiertem Beton. Plattendicken bis 30cm. Armierte Betondecke Einstellhalledecke bis 40cm dick. Betonbodenplatte mit Cementglattstrich 1cm, nass in nass als Fertigbelag ausgeführt. Es erfolgen keine weiteren Oberflächenbehandlungen der Betonbodenplattenoberfläche im Untergeschoss. Auf der Unterseite der Untergeschossdecke wird eine Wärmedämmplatte erstellt. Im Teil Einstellhalle, auf welcher das Mehrfamilienhaus steht, werden ebenfalls Wärmedämmplatten erstellt. Sicht der Wärmedämmplatten roh.

<sup>2</sup> Wände:

Aussenwände gemäss Dimensionen des Bauingenieurs. Wanddicke bis 25cm. Aussenwände in Beton mit einem Schwarzanstrich als Feuchtigkeitssperre gegen Erdfeuchtigkeit. Als Trennung zu Erdschicht eine Trennfolie Typ Delta oder gleichwertiges Material eingesetzt. Betonwände im UG bleiben roh (Typ 2). Betonwände im Erdgeschoss bis Dachgeschoss erhalten eine Haftbrücke zur Aufnahme des Grundputzes.

Für die Betonarbeiten gilt die Norm S.I.A. 118/262:2004 „ Allgemeine Bedingungen für Betonbau“.