

# Baubeschrieb

## Bemusterungen / Materialauswahl

Bemusterungsplan: Die Generalunternehmerin übergibt den Besteller einen Bemusterungsplan mit Angaben der Partnerfirmen. Die Besteller verpflichten sich die Bemusterungen zeitgerecht abzuschliessen und die Generalunternehmerin über ihre getroffene Auswahl zu informieren.

Bemusterungen/Ausstellungen: Die Generalunternehmerin legt die Subunternehmer und Lieferanten fest. Sie informiert die Besteller über die Bemusterungsadressen ihrer Vertrauenspartner.

Farbkonzept/Materialisierung: Die Generalunternehmerin bestimmt ein durchgängiges Materialisierungs- und Farbkonzept.

Ausbaustandard: Standard Eigentumswohnungen.

## BKP 1

### Vorbereitungsarbeiten

Abbruch Räumung, Aushub:

Abbruch, Räumung und Entsorgung von bestehenden Bauten. Rodung des bestehenden Pflanzenbestandes inkl. Wurzelstöcke. Ab- und Zufuhr Humus. Aushub für den Neubau

## BKP 2+4

### Gebäude und Umgebung

#### Aushub Hinterfüllung\*:

Aushub inklusive Abtransport und fachgerechte Entsorgung. Wiedereinbringen und lageweises Verdichten der Baugrube. Erstellung der Rohplanie.

#### Erschliessungen für Wasser- Kanalisations-Energieleitungen\*:

Komplette Erschliessungsleitungen inkl. Swisscom, Kabel-TV etc. ab Gebäude bis zum jeweiligen Anschlusspunkt.

#### \*Aushubrisiken:

Die Baugrundrisiken und allenfalls daraus resultierende Mehrkosten gehen zu Lasten des Bestellers.

Bspw. archäologische Funde, Felsaushub, Rutschhänge, instabiler Baugrund wie Torfvorkommen, „blaue Letten“, Wasserrisiken etc, sowie damit zusammenhängenden Spezialistenhonorare wie Geologe etc.

#### Erdbebensicherheit:

Geplant und erstellt nach den SIA Normen 260-266 bezüglich Erdbebensicherheit Region Baselland Zone Z3a.

**Aussenwände, Bodenplatte:**

Armierter Ortsbeton (Stahlbeton); Dem Baugrund angepasste Betonmischung (WD) und Abdichtungen an Übergängen und Durchführungen, nach Angabe Bauingenieur.

**Übergänge abgedichtet (Boden-Wand):**

Wasserabweisende Perimeterisolation an Aussenwänden bis Unterkante Bodenplatte.

**Böden**

Beheizte Räume:

Wärme- und Trittschalldämmung, Unterlagsboden

Oberfläche: gemäss nachfolgendem Baubeschrieb

Unbeheizte Räume: Zementüberzug

**Aussenmauerwerk EG-Attika:**

Aussendämmung mineralisch mit Netzung, Fassade abgerieben, Abrieb in Farbe nach Farbkonzept, Hellbezugswert-Wert >30 (nicht zu dunkel)

**Innenwände UG:**

Kalksandstein, armierter Stahlbeton

Oberfläche: gemäss nachfolgendem Baubeschrieb

**Innenwände EG-AT:**

Backstein, armierter Stahlbeton mit Grundputz und Abrieb

Oberfläche: gemäss nachfolgendem Baubeschrieb

**Raumdecken:**

Armierter Stahlbeton

Oberfläche: gemäss nachfolgendem Baubeschrieb

**Raumdecken UG:**

Armierter Stahlbeton, Decke Wärmedämmung

Oberfläche: gemäss nachfolgendem Baubeschrieb

**Treppenhaus UG nach AT:**

Boden Wärme-Trittschalldämmung Bodenheizung, Unterlagsboden Keramik

Wände Abrieb

Decke Weissputz gestrichen

**Dachkonstruktion:**

Flachdach, armierter Stahlbeton

Wärmedämmung, Feuchtigkeitsisolation (Bitumen)

Spenglerabschlüsse und Fallrohre Chromstahl Ugitop

Rollkies und extensiver Dachbegrünung.

**Sitzplatz EG:**

Zement- oder Granitplatten 30/60 oder 40/60 in Splitt verlegt. (Ausmass Material: CHF 40.-/m<sup>2</sup>).

**Terrasse Attika:**

- Ortsbeton, Anschlüsse an Wohnhaus abgedichtet Feuchtigkeitsisolation Bitumen, Wärmedämmung.
- Aussenplatten in Granit oder Keramik 60/40 auf Stützen verlegt oder in Kies verlegt. (Ausmass Material: CHF 40.-/m<sup>2</sup>)
- Ablaufrinnen vor Fenstertüren
- Brüstungsmauer mit Geländer aus Glas.
- Brüstungsmauerkrone Metallabdeckung einbrennlackiert, Absturzsicherung (siehe Metallbau)

**Fenster, Fenstertüren:**

- Hebeschiebetüren Kunststoff / Aluminium, Vollrahmen-Fenster aus Kunststoff,
- Farbe nach Farbkonzept, Isolierverglast, mit Dreh- und Kippbeschlägen. Dichtungen am Rahmen und Fensterflügel.

**Sicherheitsausrüstungen:**

Wohnungen EG+1.OG:

Sicherheitstufe:

- Int. Restitance Class Norm: RCN1
- 4 Sicherheitsschliessstellen/Flügel
- Stulpgetriebe für zweitöffnenden Flügel
- Abschliessbarer Griff (Bedingung RCN1)

**Verglasungen:**

- 3-fach Verglasung

**Vorhangschienen:**

Unterputz in Weissputzdecke verlegt

**Fensterbänke Innen:**

Holz gestrichen

**Fensterbänke Aussen:**

Aluminium einbrennlackiert

**Sonnenschutz:**

Verbundraffstoren Aluminium, Farbe nach Farbkonzept

**W1-W3:**

je 1 Aussenstore/Markiese elektrisch

## **Eingangstüre zum Treppenhaus**

Aus Metall mit elektrischem Türöffner.in Holz EI 30  
Spion, Sicherheitsbeschläge

### **Schliessplan:**

KABA -Zylinder mit je 6 Schlüssel/WHG.

Für Wohnungstüre, Kellerraum, Briefkasten, Zauntüren und Garage

Option: RFID ca. CHF 3'000.--

Nach Bedarf Schlüsselhülse für Werke (Lift) im Aussenraum.

Innentüren:	Röhrenspantüre Esche weiss Stahlzarge weiss gestrichen Türblatt- und Beschlags Kollektion
Lifтанlage:	Lift, rollstuhlgängig mit Begleitperson Fabrikat Otis oder Schindler
Metallbau:	Treppenhaus Handlauf: Handlauf CNS Chromstahl Brüstungsmauerkrone Metallabdeckung einbrennlackiert, Absturzsicherung
Briefkastenanlage:	für 5 Parteien, 1-Paketfach
Garagentor:	Sektionaltor mit je 1 Bedienung pro Wohnung

### **Umgebung, Gartenanlage, Garten:**

- Rasenaussaat inkl. erster Schnitt und Nachsaat
- Böschungen mit Bodendecker bepflanzt
- Pflanzen, Hecken, Natursteinmauern
- Gemäss Umgebungsplan

### **Einfriedung Drahtzaun inkl. Zauntüren**

- Gemäss Umgebungsplan

### **Fassadenschutz**

- ums Gebäude wo keine Platten verlegt sind

### **Gartensitzplätze**

- Granitplatten oder Keramik 60 oder 30/40 in Splitt verlegt

### **Zugangsweg**

- Verbundsteine grau sickerfähig

### **Autoabstellplätze**

- Verbundsteine / Teer
- Einfache Parkplatzmarkierungen
- Instandstellung Strassenbereich bei Zufahrt

### **Besucherparkplätze**

- Basengittersteine

### **Garage**

- Automatische Garagentoranlage
- Lichtschranke, Rauchmelder
- Schlüsselschalter
- Eine Arbeitssteckdose CE 400/16A
- Option: RFID - Fernbedienung

### **Baureinigung**

- Einmalige Baureinigung vor Objektübergabe

### **Ausstattungsmatrix Wände/Decken/Böden**

Nachfolgende Preise verstehen sich als Ausmasspositionen.

#### **UG Vorplatz/Gang**

Boden	Wärme-Trittschalldämmung Bodenheizung, Unterlagsboden Keramikplatten
Wände	Abrieb 1.0- 1.5mm
Decke	Weissputz gestrichen

#### **UG Hobby**

Boden	Wärme-Trittschalldämmung Bodenheizung, Unterlagsboden
Wände	Abrieb 1.0 – 1.5mm
Decke	Weissputz gestrichen

#### **UG-Attika Innentreppe**

Boden	Bodenheizung, Unterlagsboden Keramikplatten
Wände	Abrieb 1.0 - 1.5mm
Decke	Weissputz gestrichen

#### **UG Technik**

Boden	Beton roh, Zementüberzug
Wände	Beton roh

#### **Treppenturm**

Decke, Beton roh  
Radiatoren  
Glas

## **Wohnungen W1-W3**

### **Innenräume**

Boden Wärme-Trittschalldämmung Bodenheizung, Unterlagsboden,  
Keramikplatten CHF 40.-/m<sup>2</sup> (Materialpreis)  
Parkettbeläge, CHF 85.-/m<sup>2</sup> (Materialpreis)  
Wände Abrieb 1.0 - 1.5mm  
Decke Weissputz gestrichen

### **Nasszonen**

Boden Wärme-Trittschalldämmung Bodenheizung, Unterlagsboden,  
Keramikplatten CHF 40.-/m<sup>2</sup> (Materialpreis)  
Wände, Keramikplatten CHF 40.-/m<sup>2</sup> (Materialpreis)  
Abrieb 1.0 - 1.5mm  
W1-W3; Keramik bis UK Decke  
Decke Weissputz gestrichen

**Lieferanten:** Nach Angabe Generalunternehmerin

Keramische Beläge: Bodenplatten max. 60x60cm, **Zuschläge:** für Plattengrössen ab 60cm, Diagonal-verlegung, Zierleisten Dekorplatten, Wandnischen.

Wegen zu erwartenden Bodenabsenkungen werden Silikonfugen nur in Nassräumen und bei Türen gemacht.  
Die spätere Verfungung ist nicht Gegenstand dieses Vertrages.

### **Parkett Beläge**

Die Verlegung „üblicher“ Beläge bis 15mm Aufbauhöhe ist vorgesehen.

Abrieb Innenwände Eingefärbter Vollabrieb oder Strukturputz weiss

Decken Weissputz Weissputzdecken gestrichen

### **Küche**

Die Kücheneinrichtung versteht sich komplett gebrauchsbereit.  
Der untenstehende Küchenpreis versteht sich für die Lieferung und Installation einer gebrauchsfertigen Kücheneinrichtung inkl. Rückwand in Glas.  
Besonderes: Dampfabzug Umluftanlage.

Nach Ausmass:

Mietwohnung	CHF 20'000.- montiert
Eigentumswohnung	CHF 25'000.- montiert
Attika	CHF 25'000.- montiert

Option: Küchenabluft W5: CHF 1'500.-

## **Waschgeräte**

Waschmaschine / Tumbler

W1 – W3 In Wohnungen installiert

CHF 3'500.- pro Wohnung. Auswahl nach Kundenwunsch

## **Sanitäre Installationen und Apparate**

Die Sanitäreinrichtung versteht sich komplett gebrauchsbereit. Grundinstallationen  
Beistellboiler gespeisen über Wärmeaufbereitung Heizung. Separate  
Leitungsführung Waschtische. Wartungsfreundliche Sanipex-Installationen

## **Aussenhahnen**

Je Wohnung 1 Gartenventil, frostsicher:

- 2 Stk je Erdgeschosswohnung und Attika- Wohnung
- 1 Allgemein Eingangsbereich

## **Sanitäre Apparate**

nach Wohnungen

## **Dienstleistungen**

Projektierung, Bemusterung, Installation und Inbetriebsetzung aller Apparate  
gemäss Beschrieb.

## **Verbrauchsmessung**

Wasserzähler Funksystem / je WHG

## **Apparate und Armaturen**

W1-W3 Apparatepreis inkl. Duschtrennwände:

Nach Ausmass: CHF 18'000.-

## **WC Dusche**

W1-W3 Wandklosett mit UP-Spülkasten GEBERIT inkl. Vormauerung und  
Zweitastenspülung, WC-Deckel, WC-Rollenhalter, Bodenebene Dusche mit  
Abdichtung, Bodenablauf und Keramikplatten oder Duschwanne, Duschmischer mit  
Brause, Seifenhalter, Glasduschwand, Badetuchstange aus Metall, Wandbecken  
aus Keramik mit Einlochmischer, Wandspiegel oder Spiegelschrank, Tablar,  
Seifenhalter, Handtuchhalter

## **WC Badewanne**

W1-W3 Wandklosett mit UP-Spülkasten GEBERIT inkl. Vormauerung und  
Zweitastenspülung, WC-Deckel, WC-Rollenhalter aus Metall, Badwanne,  
Badwannenbatterie/mischer mit Brause, Seifenhalter, Glasduschwand,  
Badetuchstange aus Metall, Waschtisch mit Einbaubecken und Unterbaumöbel,  
Einlochmischer, Seifenhalter, Doppelglashalter, 2 Handtuchhalter, Spiegelschrank  
Aufputz Waschmaschinenventil

## **Lüftungsanlage**

Nasszonen, Lüftungssystem für gefangene Nasszonen. Lokale Abluftventilatoren.

## **Heizungsanlage**

Wärmebedarf Die Berechnung des Wärmeleistungsbedarf gemäss Empfehlung SIA 384/2 erfolgt auf dem vom Architekten gelieferten Nachweis Heizenergiebedarf SIA 380/1.

## **Wärmeverteilung**

Niedertemperatur-Fussbodenheizung, Vorlauftemperatur: 30°, Rücklauftemperatur: 20°  
Aussentemperaturgesteuert

Die Vorteile der tiefen Vorlauftemperatur sind niedrigere Heizkosten und nicht zu hohe Oberflächentemperaturen auf den Fussböden.

Beheizte Zonen      Wohngebäude EG-AT: alle Innenräume  
UG: alle Innenräume ausser Technik und Abstellraum

Raumsteuerung      Hydraulische Einzelraumregulierung

Aufbereitung      Gas



## **Elektroinstallationen**

Erschliessungen

- EBM
- Swisscom
- Kabel TV
- Internet RJ45

HAK EBM inkl. Zuleitung zu HV

Ab Erschliessungs- Einführungspunkt Werke

## **Wohnzimmer und Elternschlafzimmer**

### **Starkstrom (230/400 V)**

Grundinstallationen

- Installation nach geltenden Vorschriften NIV SEV
- alle notwendigen Anschlüsse wie Erdungen, sämtliche Potentialausgleiche etc.

### **HV Hauptverteilung**

- HV Hauptverteilung UG Technik mit Zählerplätzen
- Wandzargenverteilung
- Automatische Leitungsschutzschalter
- Fehlerstromschutzschalter Lichtinstallationen gem. NIV SEV

### **UV Wohnungsverteilungen**

- Je Wohnung eine Unterverteilung UV uP
- Zuleitungen ab HV 5x6mm<sup>2</sup>

### **Schalter Steckdosen**

- Feller Edizio Design DUE
- Beheizte Räume: Unterputzinstallationen
- Unbeheizte Räume: Aufputzinstallationen

### **Je Wohnung**

Kraft- und Wärmeinstallationen

- 1 Waschmaschine/Tumbler 400V/13A,

### **im jeweiligen Hobbyraum**

- 1 Backofen 400V/16A
- 1 Steamer 230V /16A
- 1 Kochfeld 400V/16A
- 1 Kühlschrank 230V/13A
- 1 Geschirrwaschmaschine 400V/13A

### **Beleuchtungskörper**

Allgemein Lichtinstallationen, möglichst alles LED

### **Treppenturm, Gangzonen:**

- Bewegungsmelder
- Wandleuchten
- Lichtinstallationen mit Bewegungsmelder, Taster, Minuterie

**Aussenbeleuchtung:**

- Kandelaber oder Wandleuchten
- gesteuert über Taster, Minuterie, Bewegungsmelder

**Ostfassade:**

2 Leuchten mit Bewegungsmelder

**Einstellhallenplatz**

- 1 Schalter/Steckdose
- 1 Deckenbrennstelle

**UG Hobby 1-5**

- 1 Schalter/Steckdose
- 1 Schalter
- 1 Deckenbrennstelle
- 2 Steckdose 3-fach geschalten

**UG Technik**

- 1 Schalter/Steckdose
- 2 Deckenleuchten FL LED
- 2 Steckdosen 3-fach
- 1 Arbeitssteckdose 400V / 16A CE16

**Wohnungen W1-W4**

Räume gemäss Plan

**Gang**

- 1 Schalter/Steckdose
- 2 Schalter
- 4 Einbauspots LED

**Wohnen / Essen**

- 1 Schalter/Steckdose
- 3 Schalter
- 2 Deckenbrennstellen
- 4 Steckdose 3-fach geschalten
- Elektrische Storen

**Küche**

- 1 Schalter/Steckdose
- 4 Einbauspots LED
- 2 Anschlüsse Unterbauleuchten
- 3 Steckdosen 3-fach
- Elektrische Storen

**je Zimmer**

- 1 Schalter/Steckdose
- 1 Schalter
- 1 Deckenbrennstelle
- 3 Steckdose 3-fach geschalten
- Elektrische Storen

**WC / Dusche**

- 1 Schalter/Steckdose
- 1 Wand-Deckenbrennstelle
- 1 Anschluss Spiegelschrank
- 1 Einbauspot LED
- 1 Anschluss Abluftventilator
- 1 Anschluss Wm/Tu

**WC / Bad**

- 1 Schalter/Steckdose
- 1 Wand-Deckenbrennstelle
- 1 Anschluss Spiegelschrank
- 1 Einbauspot LED
- 1 Anschluss Abluftventilator

**Gartensitzplatz / Balkon**

- 1 Schalter
- 1 Steckdose
- 1 Wandbrennstelle
- 1 Storenschalter Aussenstore
- Gartenwohnungen je 1 Leerrohr

**Wohnungen W5**

Räume gemäss Plan

**Gang**

- 1 Schalter/Steckdose
- 2 Schalter
- 7 Einbauspots
- 2 Anschlüsse Oblichter

**Wohnen / Essen**

- 1 Schalter/Steckdose
- 3 Schalter
- 2 Deckenbrennstellen
- 4 Steckdose 3-fach geschalten
- Elektrische Storen

**Küche**

- 1 Schalter/Steckdose
- 5 Einbauspots LED
- 2 Anschlüsse Unterbauleuchten
- 3 Steckdosen 3-fach
- Elektrische Storen

**Je Zimmer**

- 1 Schalter/Steckdose
- 1 Schalter
- 1 Deckenbrennstelle
- 3 Steckdose 3-fach geschalten
- Elektrische Storen

**WC / Dusche**

- 1 Schalter/Steckdose
- 1 Wand-Deckenbrennstelle
- 1 Anschluss Spiegelschrank
- 1 Einbauspot LED
- 1 Anschluss Wm/Tu

**WC / Bad**

- 1 Schalter/Steckdose
- 1 Wand-Deckenbrennstelle
- 1 Anschluss Spiegelschrank
- 1 Einbauspot LED

**Terrasse**

- 2 Schalter
- 2 Steckdose
- 5 Wandbrennstellen
- 2 Storenschalter Aussenstore/Markiese (1 Res)

**Schwachstromanlage**

- Gegensprechanlage mit Video, je Wohnung
- 1 Station Gegensprechanlage Zugang

Multimedianschlüsse je WHG

1 Anschlussdose (2xRJ45+1xTV) in:

W1-W2:

- 2 Stk Wohnen
- 1 Stk je Schlafzimmer

W3:

- 3 Stk Wohnen
- 1 Stk je Schlafzimmer
- 1 Stk Leerrohr mit Dose in Küche