

## TECHNISCHER BAUBESCHRIEB

|                           |                                                                           |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objekt</b>             | Mehrfamilienhaus<br>Stationenweg 12<br>Grundstück-Nr. 1334<br>4616 Kappel |
| <b>Bauherr</b>            | Patrick Brack AG<br>Stationenweg 12<br>4616 Kappel                        |
| <b>Projektverfasser</b>   | A. Anker<br>Dipl. Arch. ETH SIA<br>Jurastrasse 2<br>4600 Olten            |
| <b>Ausführungsplanung</b> | CAS Architektur AG<br>Am Mattenhof 2d<br>6010 Kriens                      |
| <b>Bauleitung</b>         | Eugster + Partner AG<br>Fabrikstrasse 10<br>4614 Hägendorf                |

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------|-----|
| OBJEKTANGABEN                                               | 3-9 |
| BKP 2 GEBÄUDE                                               | 10  |
| BKP 201 Baugrubenaushub                                     | 10  |
| BKP 21 Rohbau 1                                             | 10  |
| BKP 211 Baumeisterarbeiten                                  | 10  |
| BKP 211.6 Maurerarbeiten                                    | 11  |
| BKP 212 Montagebau in Beton und vorgefabriziertem Mauerwerk | 12  |
| BKP 214 Montagebau in Holz                                  | 12  |
| BKP 22 Rohbau 2                                             | 13  |
| BKP 221 Fenster, Türen, Tore                                | 13  |
| BKP 222 Spenglerarbeiten                                    | 13  |
| BKP 223 Blitzschutz                                         | 14  |
| BKP 224 Bedachungsarbeiten                                  | 14  |
| BKP 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen                  | 14  |
| BKP 227 Äussere Oberflächenbehandlungen                     | 15  |
| BKP 228 Äußere Abschlüsse, Sonnenschutz                     | 15  |

TECHNISCHER BAUBESCHRIEB  
2026-01 Neubau MFH, Stationenweg 12, 4616 Kappel

|                                                                                 |        |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------|
| BKP 23 Elektroanlagen                                                           | 15     |
| BKP 232 Starkstrominstallationen                                                | 15     |
| BKP 233 Leuchten & sonstige elektrische Ausstattungen (nach Räumen aufgelistet) | 16     |
| BKP 236 Telefonanlagen                                                          | 18     |
| BKP 236 Schwachstromanlagen/ Sonnerie                                           | 18     |
| BKP 238 Bauprovisorien                                                          | 18     |
| <br>BKP 24 Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage                                 | <br>19 |
| BKP 242 Wärmeerzeugung                                                          | 19     |
| BKP 243 Wärmeverteilung                                                         | 19     |
| Fussbodenheizung                                                                | 19     |
| BKP 244 Lüftungsanlagen                                                         | 20     |
| BKP 247 Spezielle Energieerzeugung                                              | 20     |
| BKP 251 Allgemeine Sanitärapparate                                              | 20     |
| BKP 253 Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate                                   | 21     |
| BKP 254 Sanitärleitungen                                                        | 22     |
| BKP 258 Kücheneinrichtungen                                                     | 22     |
| <br>BKP 26 Transportanlagen                                                     | <br>22 |
| BKP 261 Aufzüge                                                                 | 22     |
| <br>BKP 27 Ausbau 1                                                             | <br>22 |
| BKP 271 Gipserarbeiten                                                          | 23     |
| BKP 272 Metallbaufertigteile                                                    | 23     |
| BKP 273 Schreinerarbeiten                                                       | 23     |
| BKP 275 Schliessanlage – rein mechanisch                                        | 24     |
| <br>BKP 28 Ausbau 2                                                             | <br>24 |
| BKP 281 Bodenbeläge                                                             | 24     |
| BKP 282 Wandbeläge Plattenarbeiten                                              | 25     |
| BKP 285 Innere Oberflächenbehandlungen                                          | 25     |
| Äussere Oberflächenbehandlungen                                                 | 25     |
| BKP 286 Bauaustrocknung und Winterbaumassnahmen                                 | 26     |
| BKP 287 Baureinigung                                                            | 26     |
| <br>BKP 29 Honorare                                                             | <br>26 |
| <br>BKP 4 Umgebung                                                              | <br>26 |
| <br>BKP 49 Honorare                                                             | <br>26 |

## OBJEKTANGABEN

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektbezeichnung/ Adresse | Mehrfamilienhaus<br>Stationenweg 12<br>4616 Kappel                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Objektstandard             | Wohneigentum in normalem Ausbaustandard                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Objekt                     | MFH<br>9 Wohnungen vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss<br>8 Kellerabteile im Untergeschoss<br>1 Trocknungsraum mit Ausguss und Secomat<br>1 Technikraum im gemeinsamen Untergeschoss<br>1 Velo- / Kinderwagenraum erschlossen ab Einstellhalle<br>16 Auto Einstellplätze<br>1 Abstellraum mit Autoeinstellplatz zu Attikawohnung |

### 1. Einleitung

#### Material

Grundsätzlich gelten die Materialien wie in den Liefer- und Leistungsbeschrieben und im Farb-/Materialkonzept definiert oder gleichwertige Produkte, welche mit der Bauherrschaft abgesprochen und festgelegt werden. Der hier vorliegende Käuferbaubeschrieb ist Basis für den Fixpreis.

#### Gebäudestandard

Der vorliegende Baubeschrieb basiert auf normalem Eigentum Standard.

#### Vorbemerkungen zum Baubeschrieb

- Die folgenden Arbeiten und Lieferungen sind im Kaufpreis enthalten.
- Optionen für Mehrpreise sind als solche aufgeführt, jedoch nicht im Kaufpreis enthalten.

Die Farben von fertig hergestellten Materialien oder Bauteilen, sind nach den Standardkollektionen der Unternehmer, in Absprache mit dem Architekten zu wählen. Der Architekt schlägt Farben aus diesen Standardkollektionen vor.

## Inhalt Technischer Baubeschrieb

- Der vorliegende Baubeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher 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 korrespondieren. Sie geben auch Auskunft über den Standard des Projektes.

## Inhalt Käuferbaubeschrieb

- Der vorliegende Baubeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um die Gebäudeanlagen allgemein und die einzelnen Wohneinheiten im

## TECHNISCHER BAUBESCHRIEB

2026-01 Neubau MFH, Stationenweg 12, 4616 Kappel

speziellen zu erstellen. Im Weiteren gelten die Baupläne des Architekten. Baubeschrieb und Baupläne 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 im günstigen Standard 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.
- 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.
- Konstruktionsbedingte Flächentoleranzen von bis zu 5 % über die ganze Wohnung betrachtet, müssen von den Käufern akzeptiert werden. Bei Balkon-, Terrassen- und Umgebungsflächen kann diese Abweichung höher ausfallen.

## VORBEHALTE UND DEFINITIONEN DER FLÄCHENANGABEN IM STOCKWERKEIGENTUM

- Die Wohnflächen beim Projekt MFH, Stationenweg 12, 4616 Kappel, werden als Nettowohnflächen (NWF) und Nutzflächen (NF) aufgeführt.

Die NWF pro Wohnung umfasst die reine Wohnfläche inkl. Reduit und (Dachräume) mit einer Raumhöhe von min. 1.50 m, exklusiv Keller-, Dachboden und Hobbyräume und Konstruktionsflächen der Innen- und Aussenwände.

Die NF pro Wohnung umfasst alle, ausschliesslich durch den Eigentümer nutzbaren Flächen inklusiv der Konstruktionsflächen der Innenwände, exklusiv Parkierung und Konstruktionsflächen der Aussenwände.

- Änderungen, die sich im Planungsprozess ergeben und keine wesentlichen Qualitätsänderungen darstellen, bleiben vorbehalten. Die Pläne und allfällige Visualisierungen in den Verkaufsdokumentationen sind bedingt verbindlich.
- Die angegebenen Flächen können von den tatsächlich gebauten Massen abweichen. Es ist möglich, dass aufgrund von Bautoleranzen Abweichungen von den ursprünglich angegebenen Flächenwerten entstehen können.
- Vorbehalten sind Abweichungen, welche aus konstruktiven Gründen oder aus Auflagen oder Bedingungen der Behörden resultieren.

## ALLGEMEIN

Vorschriften und Normen, Empfehlungen (bezugnehmend auf die aktuellen SIA-Normen)

Für die Ausführung verbindlich sind:

- Gesetze und Verordnungen von Bund, Kanton und Gemeinde.

- Örtliche Bauvorschriften von kantonalen und kommunalen Ämtern.
- Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung bzw. der kommunalen Feuerpolizei.
- Normen und Vorschriften für hindernisfreie Bauten, sofern für diese Siedlung von Belang.
- SUVA-Vorschriften.
- Die Baubewilligung.
- Einschlägige SIA Normen, soweit sie nicht im Gegensatz zu den nachstehend formulierten Bedingungen stehen.
- Vorschriften der kantonalen und kommunalen Gewässerschutzämter.
- Normen und Vorschriften weiterer Verbände wie SEV, VSS, FFF, usw.
- Bei widersprüchlichen Angaben zu Ausgabejahren der Normen gelten die aktuell gültigen Normen.

Anhänge zum Baubeschriebe (Bestandteile zum Baubeschrieb):

- Küchenapparaten gemäss Offerte .....
- Waschmaschine und Tumbler gemäss Offerte .....
- Sanitärapparaten gemäss Offerten .....

Qualität / Baumängel

- Änderungen, welche die Bauqualität und das visuelle Bild nicht beeinträchtigen oder beeinflussen bleiben vorbehalten.
- Der Baubeschrieb bestimmt lediglich die Qualität der Ausführung. Die beschriebenen Produkte können durch neue oder gleichwertige Produkte ersetzt werden. Es müssen dabei jedoch die technischen und bauphysikalischen Werte und Anforderungen erfüllt sein.
- Schwund und Spannungsrisse sind unvermeidbar. Sofern sie die Sicherheit des Bauwerkes nicht beeinträchtigen oder nicht die Folge der Verletzungen anerkannter Regeln der Baukunde sind, gelten sie nicht als Baumangel.
- Kittfugen: Elastische Kittfugen generell und im speziellen bei Boden-Wand-Übergängen (insbesondere bei Parkett- und Plattenbelägen) können infolge unvermeidbarer Bewegungen des Unterlagbodens während den ersten Jahren stellenweise Abreissen (vor allem in den Raumecken). Die Reparatur dieser Kittfugen und das Tiefersetzen der Holzsockelleiste ist Sache des Gebäudeunterhalts und kann nicht als Baumangel betrachtet werden. Kittfugen und tiefersetzen der Holzsockelleiste sind daher nicht garantiepflchtig.  
Kittfugen sind zu unterhalten. Risse, die während der Nutzung des Gebäudes auftreten, gelten nicht als Mangel.
- Setzungen, welche im normalen Rahmen liegen, sind nicht garantiepflchtig. Es gelten die Toleranzen gemäss SIA Norm 318.
- Lüften: Nach der Werkübergabe ist die Käuferschaft verantwortlich, die Wohnung jeden Tag oder mehrmals in der Woche durch Stosslüften zu belüften. Die Schäden, welche durch ungenügendes Lüften oder während dem Leerstand der Wohnung entstehen könnten, sind nicht Sache des Erstellers.
- Erhöhte Schallanforderungen für Eigentumswohnungen werden angestrebt.
- Erhöhte Schallanforderungen für Installationen der Haustechnik (Steigzonen) für EG-DG werden angestrebt. Generell gelten Energie- und Schallschutzvorschriften.
- Die Haftung für Schäden an Materialoberflächen wie Glas, Armaturen, Apparaten, Malerarbeiten inkl. Putz usw. gemäss SIA 118.

**BKP 0        Grundstück**

**BKP 00        Vorstudien**

**BKP 01        Grundstück-bzw. Baurechterwerb**

**BKP 011       Grundstück**

- In den Kosten sind enthalten.

**BKP 018       Sanierung Altlasten**

- Das Grundstück ist nicht im Verzeichnis der Altlasten aufgeführt.
- Das Baugrundrisiko bezüglich aller Altlasten, Inertstoffe und vergrabene Abfälle trägt der Ersteller.

**BKP 02 Nebenkosten zu Grundstück resp. Baurechtserwerb**

**BKP 022       Notariatskosten**

- Diese Kosten sind je zur Hälfte von dem Verkäufer und der Käuferschaft zu tragen.

**BKP 023       Grundbuchgebühren**

- Diese Kosten sind je zur Hälfte von der Verkäuferschaft und der Käuferschaft zu tragen.

**Handänderungssteuer**

- Die Handänderungssteuer im Kanton Solothurn beträgt 2.2% des Verkaufspreises und ist von der Käuferschaft geschuldet. Jedoch ist gemäss § 207 lit. g StG der Erwerb von Grundstücken als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum steuerfrei.

**BKP 03        Abfindungen, Servitute, Beiträge**

- Allfällige Perimeterbeitragspflichten sind in den Dienstbarkeiten des Grundbuchauszuges resp. im Kaufvertrag geregelt und werden von der Verkäuferin des Grundstückes übernommen.

**BKP 04        Finanzierung vor Baubeginn**

- Die Finanzierung vor Baubeginn ist nicht Gegenstand des Verkaufspreises.
  - Die Versicherung bis Baubeginn ist im Verkaufspreis enthalten.
-

**BKP 1            VORBEREITUNGSARBEITEN**

**BKP 10          Bestandsaufnahmen**

**BKP 101        Bestandsaufnahmen**

- Bestandsaufnahme mittels Protokoll der Zufahrtstrassen bis 50 m ab Baustelle.
- Rissprotokolle der Bauten auf den direkten Nachbarparzellen.
- Diverse Aufnahmen von Terrainhöhen, Verkehrsanlagen, Baumbestand, Gewässer und allfällige Gebäudeteile.

**BKP 102        Baugrunduntersuchungen**

- Die Beurteilung des Baugrundes mittels Sondagen und geologischem Gutachten vom .....
- Kosten für Versickerungsversuch.
- Allfällige Aufwendungen für archäologische Grabungen, Sondagen etc. und daraus resultierender Verzögerungen des Bauwerkes und Umplanungen jeder Art sind nicht den Kosten enthalten.

**BKP 108        Vermessung**

- Vermessungen Geometer baubegleitend für Schnurgerüst und Baukontrollen der Hochbauarbeiten.
- Einmessen der Gebäude nach Fertigstellung.

**BKP 11          Räumungen, Terrainvorbereitungen**

**BKP 111        Rodungen**

- Roden und Entsorgen vorhandener Sträucher und Bäume mit fachgerechter Entsorgung.
- Abbruch und Entsorgen von Zäunen.

**BKP 112        Abbrüche**

- Abbruch der bestehenden Bauten inkl. Transport und Entsorgungskosten.
- Fachgerechte Entsorgung vorhandener Altlasten (Asbest) und Öltank innerhalb und an den Gebäuden.

**BKP 113        Demontagen**

- Demontage von Sanitärapparate und Wasserleitungen, Elektroleitungen usw. im Abbruchobjekt.
- Umlegung von bestehenden Werkleitungen.

**BKP 12          Sicherungen, Provisorien**

**BKP 121        Sicherung vorhandener Arbeiten**

- Provisorische Installationen, Abschlüsse und Abdeckungen während der Bauzeit.
- Notwendiges Schützen von bestehenden Bauten, Strassen, Leitungen, Bäumen und Pflanzen auf öffentlichem und privatem Grunde ist eingerechnet.

**BKP 13          Gemeinsame Baustelleneinrichtung**

**BKP 131        Abschränkungen**

- Zweckmässige Abschränkungen während der Bauzeit mit mobilem Zaun um die Baugrube inkl. Umstellungen gemäss den Weisungen der Bauleitung.
- Abschliessbares Tor wenn nötig.
- Allfällige, notwendige Warnleuchten.
- Inklusive Unterhalt und Miete.
- Inkl. Umlegung und Sicherung der bestehenden Leitungen wenn nötig.

**BKP 132        Zufahrten und Plätze**

- Erstellen und Unterhalt inkl. Reinigung der für die Bauarbeiten und den Betrieb benötigten Zufahrten und Parkplätze sowie Lager für Materiallieferungen.

- Inkl. Mieten und Rückbau der notwendigen Park- und Lagerplätze notfalls auch auf dem Nachbargrundstück.

**BKP 135      Provisorische Installationen**

- Provisorische Installation für die gemeinsame Baustromeinrichtung ab Netz Stromanbieter.
- Provisorische Installation für die gemeinsame Bauwasserinstallation ab öffentlichem Wasserleitungsnetz.
- Provisorischer Anschluss mit notwendigem Absetzbecken und Neutralisationsanlage an das öffentliche Kanalisationsnetz.

**BKP 136      Kosten für Energie, Wasser und dgl.**

- Baustrom, Bauwasser und dgl. während der Bauzeit bis zur Werksübergabe.
- Inkl. notwendiger Messeinrichtung, Umstellung und Unterhalt.
- Der Terminplan ist so zu gestalten, dass keine Winterbaumassnahmen notwendig sind. Unter der Temperatur -5° C, soll nicht betoniert werden.

**BKP 139      Schneeräumung**

- Die Winterbaumassnahmen werden nach Bedarf ausgeführt und sind im Verkaufspreis enthalten.

**BKP 15      Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen**

**BKP 152      Kanalisationsleitungen**

- Vorschriftsgemässes Anpassen der Kanalisationsleitung ab öffentlichem Werk bis Ausserkant Gebäude gemäss Vorgaben.
- Die Kontrollschächte werden nach der Vorschrift und dem bewilligten Plan erstellt.

**BKP 153      Elektroleitungen**

- Vorschriftsgemässes Anpassen des Elektroanschlusses ab öffentlichem Werk bis Ausserkant Gebäude gemäss Kostenteiler ab öffentlichem Werk bis Ausserkant Gebäude.
- Vorschriftsgemässes Anpassen der Medien Telefon und Medienkabel ab öffentlicher Leitung bis Ausserkant Gebäude.

**BKP 155      Sanitärleitungen**

- Vorschriftsgemässes Anpassen des Wasseranschlusses ab öffentlichem Werk bis Ausserkant Gebäude gemäss Auflagen.

**BKP 16      Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen**

**BKP 161      Strassen**

- Anpassungen der Strassenränder für die Einfahrt und Vorplätze sowie des Strassenanschlusses gemäss Baubewilligung.
- Reparaturen an Strassen und Trottoirs gemäss Notwendigkeit aus den Bestandesaufnahmen.

**BKP 17      Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung**

**BKP 171      Pfähle**

- Falls erforderlich ist dies im Verkaufspreis enthalten.
- 

**BKP 172      Baugrubenabschlüsse**

- Baugrubenabschlüsse gemäss Bauingenieur und Geologe.

**BKP 175 Grundwasserabdichtungen**

- Der höchstmögliche Grundwasserspiegel liegt bei 421.00 m.ü.M.
- Die Sohle der Baugrube liegt somit 1.15 m über dem höchsten Grundwasserstand.

**BKP 177 Baugrundverbesserungen**

- Die ME-Werte der Baugrube messen nicht notwendig.
- Baugrundverbesserungen und Materialersatz gemäss geologischem Gutachten.

**BKP 19 Honorare**

**BKP 191 bis 196 Architekt, Bauingenieur, Geometer, Geologe**

- Honorare für den Architekten, Bauingenieur, Fachingenieure und Spezialisten wie Geometer, Geologe und Geotechniker etc.
- Honorar geologische Betreuung während der Phase Aushub bis Erstellen Decke über UG.

## **BKP 2 Gebäude**

### **BKP 201 Baugrubenaushub**

- Humusabtrag auf der Parzelle mit Deponie auf der Baustelle oder auf dem Lagerplatz Unternehmer.
- Entfernen und entsorgen der Wurzelstöcke.
- Aushubarbeiten bis auf die Baugrubensohle.
- Hinterfüllungen und Auffüllungen der Baugrube gemäß Konzept des Bauingenieurs.

## **BKP 21 Rohbau 1**

### **BKP 211 Baumeisterarbeiten**

#### Allgemeine Baustelleninstallationen

- Baustelleninstallationen mit Bereitstellung, Unterhalt, Betrieb und Miete der notwendigen Maschinen und Werkzeuge für die Baumeisterarbeiten (Kran, Betonumschlaggerät, Mannschafts- und Werkzeugbaracke, WC, Wasser, Baustrom für Baumeisterarbeiten).
- Abschränkungen, Zufahrten, Plätze für die gesamte Bauzeit ist in den Kaufpreisen eingerechnet.

#### Gerüstungen

- Installation, Unterhalt und Demontage der Fassadengerüste inkl. Spenglerlauf sowie den notwendigen Konsolen und Treppenaufgang nach SUVA-Vorschriften. Vorbehalten bleiben Sturmschäden.

#### Baumeisteraushub

- Grabarbeiten in der Baugrube für Gebäude, Kanalisation, Liftschacht, Platzentwässerung und Werkleitungen nach Angabe Bauingenieur.
- Baugrubensicherungen nach SUVA-Vorschriften.
- Hinterfüllung mit vorhandenem oder zugeführtem, gut durchlässigem Material.

#### Kanalisation im Gebäude

- Leitungen und Rohre für die Werkleitungen, für die Ver- und Entsorgung inkl. den notwendigen Schächten, gemäß den Vorschriften der Werke und den genehmigten Plänen.
- Durchdringungen der Kanalisation in der Bodenplatte mit Dichtungsringen falls dies der Grundwasserspiegel respektive die Sickerfähigkeit des Baugrundes erfordert.
- Die Kanalisationsarbeiten werden nach den örtlichen Vorschriften durchgeführt.
- Kanalisationsspülung und Videoaufnahme inkl. Protokollierung vor der Werkübergabe.
- Die Kanalisation ausserhalb des Gebäudes wird nach den Auflagen der Baubewilligung erstellt.

#### Beton – und Stahlbetonarbeiten

- Das Gebäude entspricht den gültigen Normen und Richtlinien. Namentlich erwähnt sind die gültigen Tragwerksnormen das SIA (Normenreihe 260 ff) und der Erdbebensicherheit. Erdbebenbemessung und Dimensionierungen gemäss Nutzungsvereinbarung und Angabe des Bauingenieurs.
- Bodenplatten in Beton, wo erforderlich Fundamentverstärkungen unter Pfeilern und Wänden gem. Konzept Bauingenieur.
- Abdichtungskonzept resp. Dichtigkeit aufgrund der Baugrundsituation gemäss des Konzeptes des Bauingenieurs.

- Treppenläufe UG-DG in Ortsbeton oder Elementtreppen: Untersicht und Wange glatt zum Streichen, Auftritt und Stirne zur Aufnahme von Plattenbelag oder Sicht.
- Wände UG-DG: Sichtbeton-**Schalungstyp 2** zum Streichen.
- **Bemerkung:** Nach Wahl und Entscheid des Bauherren können die Wände und Untersichten verputzt werden.

#### Fundationen

- Schutz der Baugrube mit Magerbeton nach Angaben Ingenieur, als Grundlage/Sauberkeitsschicht für die Bodenplatte.
- Notwendige Verstärkungen und Frostriegel nach Angaben Bauingenieur.

#### Bodenplatte der Gebäude

- Bodenplatte in Stahlbeton d= min. 25cm nach Angaben Bauingenieur.

#### Bodenplatte der Einstellhalle

- Bodenplatte in Monobeton d= min. 25cm, nach Angaben Bauingenieur (Risse können vorkommen). Variante: Hartbeton.
- Bodenplatte Im Gefälle betoniert.

#### Boden-/ Wandanschlüsse / Arbeitsfugen

- Nach Angaben Bauingenieur.

#### Geschossdecken

- Geschossdecken der Gebäude in Stahlbeton nach Angaben Bauingenieur.

#### Decke über Einstellhalle

- Decke Einstellhalle in Stahlbeton nach Angaben des Bauingenieurs.

#### Balkonplatten

- Balkonplatten in Stahlbeton.

#### Aussenwände

- Wände im Untergeschoss in Stahlbeton d = 25 cm, Dimensionierung nach Angabe Bauingenieur und Bauphysiker.

#### Spezielle Innenwände

- Liftunterfahrt in Stahlbeton d=25 cm, Dimensionierung nach Angabe Bauingenieur.

### BKP 211.6 Maurerarbeiten

#### Innenwände

- Wände im Untergeschoss in Stahlbeton d=20-30 oder Kalksandsteinmauerwerk d=12-14.5 cm, roh, abgesackt, Dimensionierung nach Angabe Bauingenieur und Bauphysiker.
- Wände vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss in Stahlbeton d=20-28 cm oder Backsteinmauerwerk d=12.5–15 cm zum Verputzen, Dimensionierung nach Angabe Bauingenieur und Bauphysiker.

Mauerwerksabschlüsse

- Sämtliche Mauerwerksabschlüsse mit Mörtelüberzug, Trennlagen aus Kunststoff oder gleichwertigem Material nach Angabe Bauingenieur.

Schalldämmlager bei Mauerwerk

- Sämtliche Wände ab dem Erdgeschoss werden nach Möglichkeit und nach Absprache mit Bauphysiker auf Schalldämmlager gestellt.

Diverse Maurerarbeiten

- Nach Plan oder nach Angabe Bauleitung, sämtliche Nebenarbeiten wie z.B. Abschottungen, Schlitzarbeiten, Spitzarbeiten sowie zumauern von Aussparungen sind im Kaufpreis enthalten.

**BKP 212 Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk**

Elemente aus Beton

- Liefern und versetzen von Lichtschächten aus vorfabriziertem Beton inkl. Gitterrostabdeckung mit Einbruchsicherung.
- Liefern von Betonstützen aus vorfabriziertem Beton.

**BKP 214 Montagebau in Holz**

Aussenwand

**Erdgeschoss bis Dachgeschoss:**

- Hinterlüftete vertikale Holzfassade:
- Aussen-Holzschalung Fichte/Tanne, Qualität N1, Dicke 22 mm, sägeroh, vertikal verlegt, 1x allseitig + 1x sichtseitig gestrichen.
- Vertikale Lattenrost 27/60 mm als Hinterlüftung.
- Windpapier (schwarz), luftdicht verklebt.
- Dämmung Mineralwollplatten DP3 18 cm.
- Unterkonstruktion kreuzweis Fichte/Tanne.

**Dachfenster:**

- Elektrische Schwingflügelfenster aus Polyurethan, Farbe weiss.
- Fenster mit Gläsern gemäss Energie- und Schallschutzvorschriften.
- Aussenrolladen mit Elektroantrieb mit Funk.

## BKP 22 Rohbau 2

### BKP 221 Fenster, Türen, Tore

#### Fenster in Holz-Metall

- Innen Holz Oberfläche Innen weiss, RAL 9016
- Metallrahmen aussen nach Farbkonzept Architekt.
- Isolierverglasung mit U-Wert nach Angabe Bauphysiker gemäss Energie- und Schallschutzvorschriften.
- Trockenverglasung.
- Pro Fenster ein Dreh-Kippbeschlag.
- Fenstergriffe Edelstahl matt.
- Bei den Fenstertüren ist ein Zuziehgriff von Aussen mit Schnäpper vorgesehen.
- Mehrflüglige Fenster mit Schnäpper.
- Hebe-Schiebe-Fenster wo vorgesehen. Schwelle max. 2 cm
- Fenster im Erdgeschoss – RC1 N (Einbruchsicherung)
- Isolierverglasung mit U-Wert nach Angabe Bauphysiker/Energienachweis.

#### Fensterreinigung und Öffenbarkeit:

- Grundsätzlich gibt es bei allen Fenstern einen Kipp- und Drehflügel.

#### Außentüren / Tore

#### Tor Einstellhalle:

- Kipptor aus Metall nach Farbkonzept Architekt, mit eingebauter Fluchttüre.
- Be- und Entlüftung gemäss Brandschutzvorschriften.
- Elektrischer Torautomat mit Handsender (2 Stk. pro Wohnung).
- Schlüsselschalter aussen im Bereich der Zufahrt/Rampe.

#### Haupteingangstüre:

- Entsprechend den behördlichen Anforderungen gemäss Energie- und Schallschutzvorschriften.
- In Metall und Glas mit 3 Punkteverriegelung.
- RC1 N (Einbruchsicherung).
- Obenliegender Türschliesser
- Schloss über Sonnerie pro Whg mit elektrischem Türöffner zu öffnen.
- Sicherheitslangschild mit Panikschloss.
- Umlaufende Gummidichtung.
- Türdrücker innen Edelstahl matt Glutz Topaz 30.030
- Außen Türstangengriff in Holz.
- Die Oberfläche der Haupteingangstüre aus Metall Farbe Farbkonzept Architekt.

### BKP 222 Spenglerarbeiten

- An- und Abschlüsse bei Bauteilübergängen/Materialwechsel in CrNi-Stahl.
- Sämtliche notwendigen Abschlüsse inkl. deren Unterkonstruktion.
- Sanitär-Dunstrohre werden über Dach geführt und mit einer schwarzen Kragmanschette versehen.
- Entwässerung der Balkone/Terrassen:
  - Über Bodenablauf geführt nach SIA Norm.
  - Notüberläufe mit Speier.

### **BKP 223 Blitzschutz**

- Blitzschutzanlage nach Angaben Bewilligungsbehörde.

### **BKP 224 Bedachungsarbeiten**

Aufbau Decke über Untergeschoss/Einstellhalle.

#### **Aufbau von Innen nach Aussen ab Stahlbetondecke:**

- Bituminöser Voranstrich.
- Polymerbitumen-Dichtungsbahn 2-lagig mit Durchwurzelungsschutz.
- Schutzvlies.
- Drainageschicht.
- Abschlüsse/Übergänge Wand/Decke mit Flüssigkunststoff.
- Humus.
- Nuttschicht Hauszugang gleich wie Zugangswege.

Dachkonstruktion Hauptdach

#### **Aufbau von Innen nach Aussen ab Stahlbetondecke:**

- Bituminöser Voranstrich.
- Dampfbremse vollflächig aufgeschweisst.
- Wärmedämmung PUR/Alu 120
- Polymer-Dichtungsbahn 2-lagig verlegt. Stösse überlappt und verschweisst.
- Schutzbahn, Vlies oder Drainageschicht.
- Begrünt wo möglich (PV -Anlage) oder Kies.
- Absturzsicherung für Unterhalt gem. Vorschriften.

Bodenaufbau Balkone

- Bituminöser Voranstrich.
- Polymerbitumen-Dichtungsbahn 1-lagig (vollflächig verschweisst).
- Gehbelag Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager oder Splitt verlegt.

Bodenaufbau Erdgeschoss-Sitzplatz

- Bituminöser Voranstrich.
- Gefälledämmung.
- Polymerbitumen-Dichtungsbahn 2-lagig (vollflächig verschweisst).
- Kieskoffer.
- Geotextil.

### **BKP 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen**

- Sämtliche sichtbaren Abdichtungen im Bereich äusserer An- und Abschlüsse in Flüssigkunststoff gemäss SIA-Norm über Nuttschicht oder beschieferte Abdichtung geführt.

Fugendichtungen

- Kittfugen in Standardfarben bei Küchen, Sanitärapparaten-, Boden- und Wandanschlüssen von Plattenböden in Nasszellen, Reduits und Treppenhäuser.

Brandschutzbekleidungen

- Entsprechend den behördlichen Anforderungen (Brandschutz) ausgeführt.

**BKP 227 Äussere Oberflächenbehandlungen**

- Holzfassade einmal gestrichen, vorvergraut Farbkonzept nach Angabe Architekt.  
Dachuntersicht gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt.

Äussere Malerarbeiten

Betonaussenwände

- Einstellhallenzufahrt Betonwände gestrichen oder lasiert.

**BKP 228 Äußere Abschlüsse, Sonnenschutz**

Lamellenstoren

- Verbundraffstoren VR90, einbrennlackiert nach Standardfarben Hersteller, Farbe Standardkollektion Unternehmer, beidseitig gebördelt mit Lippendichtungen, individuelle Lichteinfallregulierung.
- Endschiene, Farbe Standardkollektion Unternehmer.
- Elektrischer Betrieb: bei allen Fenstern.

Knickarmmarkisen

- EG - DG
  - Pro Wohnung eine Gelenkarmmarkise mit elektrischem Antrieb.
  - Stoff Standardkollektion Unternehmer.

**BKP 23 Elektroanlagen**

**BKP 232 Starkstrominstallationen**

- Sämtliche Installationen gemäss den Vorschriften des SEV ab Hausanschlusskasten, inkl. Tableau in den Wohnungen.
- Anschluss sämtlicher Gerätschaften: Heizung, Lüftung, Lift etc.
- In den Wohnungen werden alle Elektroleitungen Unterputz eingelegt.
- In den Keller- und Technikräumen sind die Leitungen Aufputz installiert.
- Hausverteiler mit den erforderlichen Leitungsschutzschaltern, FI-Schalter (Fehlerstrom-Schutzschalter).
- Verbrauchsstromzählung via Energie-Managementsystem. Anbieter nach Wahl Bauherr.
  - Wohnung und dazugehörige Keller.
  - Allgemiestrom wie Tiefgarage / Treppenhaus / Lift / Schleuse und Gänge UG/ Hauswartraum / Veloraum / Umgebung auf separatem Zähler.
  - Entfeuchter im Trockenraum auf Allgemiestrom.
- Sämtliche Schalter und Steckdosen, resp. Abdeckplatten in weisser Ausführung, EdizioDue.

#### Einstellhalle

- Anschluss für elektrisch betriebenes Tor.
- Sicherheitsanlagen gemäss Baubewilligung.

#### Elektroverteilung

- Hauptverteilung. Elektroverteiler mit Zählern pro Wohnung.
- UV's UP in Mauerwerk, HV in Rahmenbauform an Wand.
- Zähler für Allgemein.
- Zähler für Allgemein Einstellhalle und Umgebung.
- Zähler HLS.

### **BKP 233 Leuchten & sonstige elektrische Ausstattungen (nach Räumen aufgelistet)**

#### **Allgemeine Räume**

##### Allgemein

- Die Elektroinstallationen sind gemäss Vorschriften und Vorgabe Elektrofachplaner zu planen .
- Beleuchtungskonzept gemäss Elektropläne.
- Leuchten-Typen gemäss Auswahl Architekt.

##### Einstellhalle

- Beleuchtung mit LED-Balkenleuchten mit Bewegungssensor.
- Leerrohr für mögliche Anschlüsse von Elektrofahrzeugen ist vorgesehen. Diese müssen bei Bedarf individuell zu den einzelnen PP von dem Eigentümer gezogen werden. (Evtl. Flachbandkabel)
- Jeweils 1 Steckdose 400V bei Hauszugängen.
- Notleuchten gemäss Vorschriften.

##### Hauseingang

- 1 LED Deckenleuchte mit Bewegungssensor.

##### Treppenhaus / Schleuse zur Einstellhalle

- LED-Deckenleuchten mit Bewegungsmelder.
- 1-fach Steckdose pro Geschoss.

##### Technik

- Deckenleuchten. LED-Balkenleuchten
- Lichtschalter mit Steckdose gemäss Elektrokonzept.
- Erschliessung Telefon und TV.

##### Korridor Keller

- Deckenleuchten mit Bewegungsmelder. LED-Balkenleuchten.
- 1-fach Steckdose.

##### Keller

- 1 LED-Balkenleuchte pro Kellerraum.
- 1 Steckdose auf die Wohnung geschaltet.

- 1 Lichtschalter mit Steckdose bei der Tür.

#### Veloraum

- LED-Balkenleuchte mit Bewegungssensor.
- 1-fach Steckdose bei der Tür.
- Leerrohr für E-Bike.

#### Trockenraum

- Deckenleuchte. LED-Balkenleuchten mit Bewegungssensor.
- 1-fach Steckdose.
- El. Anschluss für Secomat.

## Wohnungen

#### Wohnungskorridore (je nach Wohnungsgrösse variabel)

- 2-3 Lichtschalter, teils mit Steckdose.
- Einbauspots gemäss Lichtkonzept Architekt.
- 1 geschaltete Steckdose mit Schalter.
- Sonnerie mit Video.

#### Zimmer

- 1 Lampenstelle.
- 1 Lichtschalter mit Steckdose.
- 1 Storentaster pro Store.
- 2 3-fach Steckdosen, Reserve-Leerrohre für Multimediaanschluss.
- Raumthermostat.

#### Elternzimmer

- 1 Lampenstelle.
- 1 Lichtschalter mit Steckdose bei der Türe.
- 3 3-fach Steckdosen.
- 1 Storentaster pro Store.
- 1-2 Stk. 3-fach Steckdosen.
- Leerrohre für Multimediaanschluss.
- Raumthermostat.

#### Wohnen/Essen (je nach Wohnungsgrösse variabel)

- 1-2 Stk. Lampenstellen.
- 2 Lichtschalter mit Steckdose.
- 1 Storentaster pro Store.
- 1-2 Stk. 3-fach Steckdosen.
- 1 Multimediaanschluss (Glasfaseranschluss).
- Raumthermostat.

#### Küche

## TECHNISCHER BAUBESCHRIEB

2026-01 Neubau MFH, Stationenweg 12, 4616 Kappel

- Einbauspots gemäss Elektrokonzept.
- 1 FL-Unterbaubeleuchtung unten an Oberbau montiert.
- 1 Lichtschalter mit Steckdose.
- 2 3-fach Steckdosen.
- Kraftanschlüsse für Kühlschrank, Backofen, Glaskeramik, Dampfabzug mit Aktivkohlefilter und Geschirrwashmaschine.

### Nasszellen Bad / Dusche

- 1 Einbauspots.
- 1 Anschluss LED Spiegelleuchte.
- 1 Lichtschalter mit Steckdose bei der Türe.
- Spiegelschrank mit Steckdose und Beleuchtung.
- 1 Storentaster.
- Leerrohr für Closomat im Bad.

### Sitzplätze/Loggien/Terrassen

- 1 Lichtschalter mit Steckdose.
- 1 Schalter für Markise.
- 1 Decken- oder Wandleuchte.

### Haus Eingangsbeleuchtung

- Bei Eingängen 1 Leuchte mit Bewegungsmelder.

### Umgebung

- Gemäss Beleuchtungskonzept.

## **BKP 235 Telefonanlagen**

- Multimediaanschlüsse im Wohnbereich.
- Multimediaanschlüsse-Lehrrohre in den übrigen Zimmern.
- Apparate und die Abonnemente sind Sache der Käuferschaft.

## **BKP 236 Schwachstromanlagen/ Sonnerie**

- Sonnerie mit Türöffner und Gegensprechanlage mit Videobild pro Wohneinheit in Kombi von Wohnbereich bedienbar.
- Sonnerie, Gegensprechanlage in Briefkastenanlage integriert bei Hauseingang im EG.

## **BKP 238 Bauprovisorien**

- Handwerkerprovisorium je Etage + Haus.

## **BKP 24 Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage**

### **BKP 242 Wärmeerzeugung**

- Die ganze Überbauung wird nach der Richtlinie SIA 384 dimensioniert.
- Aussentemperatur -6° C
- Treppenhaus 15° C
- Wohnen, Essen, Küche, Zimmer 20° C
- Nasszellen 22° C
- Nach Wärmeleistungsbedarf.
- Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels einer Luft/Wasser Wärmepumpe auf Hauptdach montiert als Wärmequelle und Unterstützung durch die PV-Anlage.

#### Sicherheitseinrichtungen / Expansionsanlage

- Die Volumenaufnahme bei der Anlageerwärmung und die Druck-Konstanthaltung werden mittels eines Expansionsgefässes übernommen. Die Heizungskreisläufe werden zum Schutz vor Beschädigungen durch Druckanstieg mit Sicherheitsventilen ausgerüstet.

#### Warmwasseraufbereitung

- Das Warmwasser wird primär über die Wärmepumpe erwärmt. Bei einem Überschuss an Solarstrom hat dieser im PV-Lastmanagement Vorrang und wird mittels Heizeinsatz zur Warmwasser-Erzeugung verwendet.

#### Regulierung

- Für die Regulierung der Wärme und Raumheizung werden witterungsgeführte Aussentemperaturfühler installiert. Diese Regelt den Heizungsvorlauf in Abhängigkeit der Außentemperatur.

### **BKP 243 Wärmeverteilung**

#### **Fussbodenheizung**

- Die Wärmeverteilung erfolgt über Niedertemperatur - Fussbodenheizung. In den Zimmern und im Wohnbereich ist eine elektrische Einzelregulierung (Raumthermostat) vorgesehen, welche die individuelle Temperaturregulierung des entsprechenden Raumes ermöglicht.
- In den Reduits ist keine Fussbodenheizung geplant.
- Die Wärmeverteilung ab Unterstation im Technikraum erfolgt in den einzelnen Geschossen mittels separaten Wohnungsverteiltern.
- Der Wärmekonsum wird mit einem Wärmezähler pro Wohnung gemessen und kann im Technikraum zentral abgelesen werden.
- Die ganze Überbauung wird nach der Richtlinie SIA 384 dimensioniert.

#### Wärmedämmung Verteilleitungen

- Sämtliche Leitungen sind vorschriftsgemäss gegen Wärmeverluste gedämmt.
- Die Dämmstärke richtet sich nach dem Rohrquerschnitt sowie der Umgebungstemperatur.

#### Rohraufhängungen

- Sämtliche Rohraufhängungen werden schall- und wärmegeklämmt ausgeführt.

### **BKP 244 Lüftungsanlagen**

- Die Wohnungen werden allesamt über die Fenster, natürlich be- und entlüftet.
- Abluft der innenliegenden Nassräume, Reduit erfolgt über Dach.
- Die Kochstellen werden mit Dunstabzugshauben mit Aktivkohlefilter im Umluftprinzip be- u. entlüftet.

### **RWA-Öffnungen Treppenhaus gemäss Brandschutzaufgabe**

- Bauseits, Ansteuerung ab Treppenhaus EG und DG Schlüsselschalter durch Gewerk Elektro, auch zur Be- und Entlüftung geeignet.

### **Keller**

- Die Kellerräume sind mechanisch via Ringleitungen mit Ventilatoren be- und entlüftet.

### **Einstellhalle**

- Die Einstellhalle wird mechanisch entlüftet. Hierfür wird die belastete Raumluft im hinteren Bereich abgesaugt und mittels Ventilators über ein Kanalnetz nach oben und mit einer Haube über Fassade Dach nach aussen geführt. Durch die mechanische Lüftung können die CO/NO- Schadstoffe abgeführt resp. verdünnt werden. Die Nachströmung erfolgt für die gesamte Einstellhalle über dafür vorgesehene Einstellhallentor.

### **BKP 247 Spezielle Energieerzeugung (PV-Anlage)**

- Eine Photovoltaikanlage wird auf dem Dach installiert und gemäss dem durch den HLK-Ingenieur in Zusammenarbeit mit dem Elektro-Ingenieur erarbeiteten Energiekonzept eingesetzt.

## **BKP 25 Sanitäranlagen**

- Alle Leitungen wie auch Verteiler werden in den SVGW (Schweizerischer Verein des Gas- u. Wasserfaches) Richtlinien entsprechenden Materialien ausgeführt.

### **BKP 251 Allgemeine Sanitärapparate**

#### **Allgemein**

- Das Leitungsnetz wird gemäss den gültigen Leitsätzen geplant und erstellt. (Trennung Kalt- u. Warmwasser)
- Standort Hauptverteilung im Technikraum.
- Brauchwarmwasser:  
ganzjährig ab Warmwasseraufbereitung, Zirkulationsleitung bis Dachgeschoss, Ausstosszeiten gemäss Vorschriften.
- Wasserenthärtungsanlage:  
Gemäss Angaben Wasserversorgung 33 -35 Grad fH. Es wird eine Enthärtungsanlage, angeschlossen an Hauptverteiler, eingebaut.
- Leitungen:  
CNS-Presssystem und Pex.  
Steigzonen gedämmt.  
Wasserzähler über BUS-System, zentrale Ablesung.

- Schmutzwasser:  
Ableiten im Gebäudeinnern an Decke UG, bis zum Kontrollschacht auf dem Grundstück und in die öffentliche Kanalisation geführt.  
Ableiten von Dach- und Terrassenwasser verdeckt in Fassadenebenen, Meteorwasser wird über eine Versickerungsanlage versickert.
- Meteorwasser:  
Innere Fallleitungen in PE-Rohren nach Angabe des Bauphysikers und Schallschutzanforderungen, (z.B. Abwassersystem Silent der Firma Geberit)
- Vorwandinstallationen:  
Ständerkonstruktionen GIS-System, beplankt mit GKP, ausgeflockt gemäss Vorschrift Brand- und Schallschutz.
- Aussenhahn:  
Umgebung pro Hauseingang 1 frostsicheres Gartenventil an Fassade an der Strassenseite, Bedienung mit 4-kant Schlüssel. Zusätzlich je ein frostsicheres Gartenventil bei den EG Wohnungen mit normal Verschluss.  
Einstellhalle 1 frostsicheres Gartenventil an Wand, Bedienung mit 4-kant Schlüssel.
- Feuerlöscheinrichtungen gemäss Brandschutzkonzept und Vorschriften Kanton mit Schlauchhaspel und Handfeuerlöschern je nach Brandschutzkonzept.
- Bodenabläufe in Waschraum und den Trockenräumen sowie in den Technikräumen nach Angabe HLKS-Ingenieur.

#### Waschen

- Pro Wohnung ist ein Waschturm (Waschmaschine mit Tumbler) vorgesehen.

#### Trocknen

- Wäschehängevorrichtung im Trocknungsraum mit Trocknungsgerät "Secomat" oder gleichwertig.

#### Nasszellen

- Duschtrennwände in Glas.

#### Küche

- Anschluss Küchengeräte gemäß Beschrieb BKP 258.

### **BKP 253 Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate**

#### Grundsatz

- Es wird nach den Schweizer Installationsvorschriften installiert.

#### Wassererwärmung

- Es wird eine zentrale Wassererwärmung vorgesehen.
- Wassererwärmung erfolgt über die Luft/Wasser Wärmepumpe. Um die Ausstosszeiten einhalten zu können, wird ein Zirkulationssystem vorgesehen.
- Kalt- u. Warmwasserzählung pro Wohnung.

#### Wasserenthärtungsanlage

- Kappel hat eine französische Wasserhärte von 33-35°.
- Die Anschlüsse werden vorgesehen, um die Installation einer Enthärtungsanlage zu gewährleisten.

### BKP 254 Sanitärleitungen

- Innere Fallleitungen in PE-Schallschutzrohren nach Angabe des Bauphysikers (z. B.: Abwassersystem Silent der Firma Geberit).
- Die Kalt-/Warmwasserleitung werden an der Verteilbatterie abgenommen und bis zu den Apparateanschlüssen geführt. Der Standort der Wasserverteilung befindet sich im Technikraum. Die Verteilbatterie besteht aus einem Netzdruckstrang, Druckreduzierstation, Kaltwasserstrang und einem Warmwasserstrang. Bei einzelnen Apparateanschlüssen ist eine 12mm-Pexleitung zwingend, um die Ausstosszeiten nach SIA einhalten zu können. Bei Armaturen mit Anschlussleitungen Ø12mm können Geräusch- und Druckschlagdämpfer erforderlich sein.
- Material: z.B. Chromstahl Pressfitting-System in Kombination mit dem Kunststoff-Pex-System
- Alle Leitungen wie auch Verteiler werden in den SVGW (Schweizerischer Verein des Gas- und Wasserfaches) Richtlinien entsprechenden Materialien ausgeführt.

### BKP 258 Kücheneinrichtungen

Die Küche wird gemäß den einschlägigen Normen des SIA schallhemmend montiert.

- Planung Einteilung nach Detailplan Architekt und Küchenbauer.  
Technik und Konstruktion nach Euro-Norm.
- Fronten Kunstharz, Farbe nach Wahl (Standardkollektion Küchenbauer).
- Abdeckung Naturstein Preisklasse 2, Plattendicke 2 cm  
(Standardkollektion Küchenbauer).
- Innenausführung Kunstharz weiss. Auszüge mit Tandembox Vollauszug weiss, übrige mit Türe.
- Sockel Kunstharz, Farbe nach Wahl (Standardkollektion Küchenbauer).
- Griffe mit CNS Bügelgriff.
- Rückwand klar Glas, 6 mm Standardkollektion Küchenbauer.
- Apparate Apparate Basis Elektrolux;  
Combi-Steam-Backofen.  
Induktions-Kochfeld eingelegt.  
Dunstabzugshaube mit Aktivkohlefilter.  
Einbaukühlschrank – mit separater Gefrierschrank.  
Geschirrspüler.
- Abfallsystem z.B.: PEKA-Abfallsystem.
- Armaturen Hansgrohe Spülmischer mit Schwenkgarnitur.

### BKP 26 Transportanlagen

#### BKP 261 Aufzüge

- Rollstuhlgängiger Aufzug für max. 8 Personen, maximale Nutzlast 630 kg, gemäss Baubewilligung.
- Liftkabinenwände nach Standardkollektion des Aufzugsbauers.
- Lift- und Schachttüren Stahlblech deckend gestrichen oder gespritzt.
- Kabine mit Handlauf, darüber Spiegel.
- Mit Nottelefon in Liftkabine.

## **BKP 27 Ausbau 1**

### **BKP 271 Gipserarbeiten**

Verputzarbeiten (innere)

- Wände mit 2-schichten oder 1-schichten Verputz, Grundputz/Abrieb 1.5 mm positiv.
- Decke im sämtlichen Zimmern mit 1-schicht Weissputz Q3.
- Fensterleibungen mit Abrieb 1.5 mm verputzt.
- Wände Nasszellen gemäss Detailplan Architekt teils mit Abrieb 1.5 mm positiv und teils mit Platten belegt.
- Kantenschutzprofile an den Wänden an exponierten Lagen.
- Vorhangschiene zwischen den Fensterleibungen 1 läufig im Putz eingelegt.
- 2-läufige Vorhangschiene auf Wunsch. Mehrpreis zu Lasten Käufer.
- Spez. Gipserarbeiten / Vorsatzschalen Nasszellen.
- Vorsatzschalen sind gemäss den Brand- und Schallschutzvorschriften ausgeführt. Ausflockung oder Dämmung gemäss Vorschriften.

### **BKP 272 Metallbaufertigteile**

- Briefkastenanlage mit Ablagefach, Zylinder-Ausschnitt, integrierter Sonnerie und Gegensprechanlage.

Schlosserarbeiten (Handlauf)

- Absturzsicherung Balkone/Terrassen:  
Staketen-Geländer, Flachstahl, in Metall.
- Treppengeländer innen:  
Staketen-Geländer, Flachstahl, in Metall.

### **BKP 273 Schreinerarbeiten**

Wohnungseingangtüre

- Türblatt mit Alupandek Einlage.
- Oberfläche Kunzharz belegt gemäss Standardkollektion Unternehmer.
- Türhöhe 2.20 m
- Mit Sicherheitslangschild.
- 3 Punktverriegelung.
- Umlaufender Gummidichtung mit Anschlag im Sockelbereich.
- Aussendrücker vernickelt matt innen mit Drehknopf.
- Türspion.

Zimmertüren aus Holz

- Türblatt mit Fichteneinleimer, Spanplatten-Mittellage und beidseitigem Hartplatten-Deckbelag Farbton nach Standardkollektion Unternehmer.
- Türhöhen 2.20 m
- Stumpf einschlagend.
- Stahlzargen gespritzt, mit 3-seitiger Gummidichtung.
- Bänder in Stahl, Drücker vernickelt matt.

Schränke/ Garderobenschränke

- Kunstharz, Farbe weiss. Griffe aus CNS matt.  
Innenausführung inkl. Tablare: Kunstharz in RAL 9016.  
Kleiderbügelstange mit Hutablage.

**BKP 275 Schliessanlage**

- Schliessanlage KESO. Schliesszylinder bei Hauseingangstüren, Wohnungstüren, Einstellhallentüre, Schlüsselschalter Einstellhallen-Tor, Trocknungsraum, Briefkasten, Keller und allg. Räume.
- Schlüsselrohr für Feuerwehr und EW.
- Schlüsselmenge 5 Stück pro Wohnung.
- Schlüsselrohr (L/F/E) neben Garagentor rampenseitig.

**BKP 28 Ausbau 2**

**BKP 281 Bodenbeläge**

Unterlagsböden

Aufbau Erdgeschoss

- Anhydrit Fliessestrich Unterlagsböden mind. 55 - 60 mm.
- PE-Folie.
- Trittschalldämmung gemäß Bauphysiker.
- Wärmedämmung im EG gemäß Bauphysiker.

Aufbau Obergeschosse

- Anhydrit Fliessestrich Unterlagsböden mind. 55 - 60 mm.
- PE-Folie.
- Trittschalldämmung gemäß Bauphysiker.
- Wärmedämmung im EG gemäß Bauphysiker.

Aufbau Dachgeschoss

- Anhydrit Fliessestrich Unterlagsböden mind. 55 - 60 mm.
- PE-Folie.
- Trittschalldämmung gemäß Bauphysiker.
- Wärmedämmung im EG gemäß Bauphysiker.

Bodenbeläge Plattenarbeiten

- Nasszellen (Bad/Dusche), Reduit und Küchen gemäss Detailplan Architekt.
- Feinsteinzeugplatten, Format, Verlegeart inkl. Nebenarbeiten, Kittfugen und Sockel definiert durch gemäss Detailplan Architekt.
- Lieferant / Plattentyp: .....

Terrassen/Balkone

- Format, Verlegeart inkl. Nebenarbeiten, Kittfugen und Sockel definiert durch gemäss Detailplan Architekt.
- Lieferant / Plattentyp: .....

- EG: Feinsteinzeugplatten auf Splitt verlegt.
- 1.OG-DG: Feinsteinzeugplatten, auf Stelzlager oder in Splitt verlegt.

#### Treppenhaus

- Format, Verlegeart inkl. Nebenarbeiten, Kittfugen und Sockel definiert durch gemäss Detailplan Architekt.
- Lieferant / Plattentyp: .....

#### Bodenbeläge aus Holz

- Format, Verlegeart inkl. Nebenarbeiten, Kittfugen und Sockel definiert durch gemäss Detailplan Architekt.
- Bodenbeläge in sämtlichen Wohnräumen Format ca. 1092/130/14, Nutzschicht min. 3 mm, Schiffboden verlegt.
- Sockel/Staubleiste aus Holz mm 10/40. Weiss gespritzt RAL 9016, geschraubt.

#### **BKP 282 Wandbeläge Plattenarbeiten**

- Nasszellen (Bad/Dusche), Keramikplatten, Format, Verlegeart inkl. Nebenarbeiten, Kittfugen und Sockel definiert gemäss Detailplan Architekt.
- Lieferant / Plattentyp: .....
- Plattenschild in Dusche und Badewanne raumhoch.
- Plattenschilder an den Wänden hinter WC und Lavabo Höhe 1.20 m.

#### **BKP 285 Innere Oberflächenbehandlungen**

- Treppenhaus (UG-Dachgeschoss):
  - Sichtbetonwände, Decken und Treppenuntersichten werden deckend gestrichen oder lasiert nach Konzept Architekt.
  - Lifttüren werden deckend gestrichen.
- Untergeschoss (Keller und Kellerkorridore, Trocknungsraum und Technikraum, Hauswart):
  - Boden: zweikomponenten Epoxidharz-Beschichtung – Anstrich mit Bodenfarbe.
  - Wände/Decken weiss deckend gespritzt.
- Einstellhalle:
  - Boden: Monobeton roh oder Hartbeton.
  - Parkfeld-Markierungen gemäss Konzept Architekt.
  - Decken mit Schichtex-Dämmung in weiss.
  - Wände weiss deckend gestrichen.
  - Stützen mit 60 cm Streifen gestrichen.
- Wohnungen:
  - Wände und Decken 2 x Dispersion deckend gespritzt. Weiss RAL 9016
  - Balkon/Terrassenuntersichten deckend gestrichen (nach Konzept Architekt).

#### **Äussere Oberflächenbehandlungen**

- Wohnungen:
  - Balkon/Terrassenuntersichten deckend gestrichen (nach Konzept Architekt).

- Fassade
  - Sämtliche Betonbauteile an der Fassade (Sockel, Betonriegel Südfassade), etc. werden nach Farbkonzept Architekt lasiert oder deckend gestrichen.
  - Beton-Stützmauern Umgebung werden hydrophobiert.

Signaletik:

- Beschriftung der Häuser – Hausnummer Schilder inkl. Montage - gemäss Angabe Behörde.
- Beschriftungen der UG-Räumlichkeiten.
- Erste Beschriftung der Sonnerie- und Briefkastenschilder.

**BKP 286 Bauaustrocknung und Winterbaumassnahmen**

- Entfeuchtungs- und Heizgeräte sowie weitere Schutzmassnahmen werden je nach Witterung und Temperaturen eingesetzt.

**BKP 287 Baureinigung**

- Zwischenreinigung inkl. Fenster für Vorabnahme nach Angabe Bauleitung.
- Bauendreinigung inkl. Fenster und Installationen.
- Reinigung Einstellhalle, Sitzplätze und Wege.
- Schlussreinigung für die Übergabe an die Käuferschaft.

**BKP 29 Honorare**

- Honorare für Bau-, Elektro-, HLKK- und Sanitäringenieur, wie auch Architekten und Bauphysiker sind eingerechnet. Planänderungen und zusätzliche Planungen werden nach geltenden Tarifen SIA verrechnet. Honorare Geometer sind eingerechnet.
- Käuferbegleitung gemäss separatem Merkblatt.

**BKP 4 Umgebung**

- Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung gemäss Konzept Architekt.
- Erdbewegungen für die Terraingestaltungen und die Anpassung an die Nachbarsparzellen sind im Kaufpreis enthalten.
- Rasenfläche mit Rasensaat, Düngung und 1 Schnitten, Nachsaat.
- Budget für Allg. Bepflanzung mit Bäumen, Sträucher, Bodenkriecher und dgl. inkl. Pflanzlohn 5'000.- Fr. inkl. MwSt.
- Bepflanzung nach Angabe Architekt.
- Geh- und Fahrwege gemäss Konzept Architekt.