

Objekt

**Zentrumsüberbauung Samstagern**

**Baubeschrieb nach BKP  
Gewerberäume**

**19.04.2010**

Bauherrschaft

Allmendkorporation Richterswil  
c/o Urs Baumann  
Weid 2  
8833 Samstagern

Architekt

Leutwyler Partner Architekten  
Baarerstrasse 77  
6300 Zug  
Tel. 041 727 67 27  
Fax. 041 710 46 36

PL: Roland Aschwanden

## Zentrumsüberbauung Samstagen

<b>BKP</b>	<b>Beschrieb</b>
------------	------------------

---

### Grundlagen zum Baubeschrieb

Pläne des Architekten:

Projektpläne

Situation

Grundrisse (UG bis Attika)

Fassaden

Schnitte

Bewilligung:

Baubewilligung vom 19.03.2008

Sämtliche gemäss vorgenannter Bewilligung erforderlichen Zusatzbewilligungen.

Geologisches Gutachten:

Gemäss Gutachten Geologe

Nutzungs- und Sicherheitsplan

Vorschriften:

Örtliche Bauvorschriften

Vorschriften Feuerpolizei/ Amt für Umweltschutz/ Amt für Zivilschutz/ Elektrizitätswerk/

Wasserversorgung/ Swisscom AG

Normen:

SIA-Normen; SEV-Normen; VSA-Normen

Baukostenplan (BKP) und Normpositionenkatalog (NPK 2000) der schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB)

## Zentrumsüberbauung Samstagern

<b>BKP</b>	<b>Beschrieb</b>
<b>0</b>	<b>GRUNDSTÜCK</b>
<b>02</b> 022	<b>Nebenkosten zu Grundstück- bzw. Baurechtserwerb</b> Notariatskosten
<b>1</b>	<b>VORBEREITUNGSARBEITEN</b>
<b>10</b> 101	<b>Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen</b> Bestandesaufnahmen Aufnahme des Baugeländes und Leitungen. Vorsorgliche Beweisaufnahmen von umliegenden Grundstücken, Gebäuden und Strassen, wo notwendig Baugrunduntersuchungen vor Baubeginn (inkl. Altlasten). Verkehrszählung
<b>19</b> 196	<b>Honorare</b> Spezialisten (Geologe, Geotechniker, Altlastensachverständiger, Baugrunduntersuchung)

## Zentrumsüberbauung Samstagern

<b>BKP</b>	<b>Beschrieb</b>
<b>2</b>	<b>GEBÄUDE</b>
<b>20</b> 201	<b>Baugrube</b> Baugrubenaushub/Abbrüche Gemeinsame Baustelleneinrichtung einschliesslich Abschränkungen, Signalisationen im Strassenbereich, Zufahrten, Lagerplätze, Büro Bauleitung, Bauzaun, prov. Abdeckungen, usw. Baustellenbetrieb mit Unterhalt, Logistik, Ver- und Entsorgung, Bauabfälle, provisorische Durchgangswege, Baupisten, Baustellenabschränkungen.  Abbruch der bestehenden Fabrikgebäude, Rückbau der bestehenden Wege, roden und abholzen von Bäumen, Sträuchern, etc. inkl. Wurzelstöcke und Abräumen des Baugeländes, inkl. Abtransport und fachgerechter Entsorgung.  Maschineller Aushub der Baugrube, mit geeigneten Maschinen, Transport und Deponie auf der Baustelle von wieder zu verwendendem Material. Baugrubenböschungen 2:3 bis 1:1. Falls notwendig Böschungssicherung mit einer perforierten Betonauflage (Geröllbeton). Für Leitungsgräben und Fundamentvertiefungen Abbauhammer für den profilgerechten Abtrag und zur Zerkleinerung von Blöcken. Hinterfüllungen mit geeignetem unverschmutztem Material, verdichtbar und wasserdurchlässig, inkl. Transporte auf der Baustelle und verdichten.  Anfallendes Schicht- und Meteorwasser fassen und über eine offene Wasserhaltung ableiten.
<b>21</b> 211	<b>Rohbau 1</b> Baumeisterarbeiten (inkl. Gerüste / Werkleitungsarbeiten) Erstellen, Unterhalt und wieder entfernen der notwendigen Baustelleneinrichtungen mit sämtlichen Maschinen und Geräten, Krane, Baracken usw. Erstellen des Schnurgerüstes und der Organisation der Abnahme durch den Geometer und die Baubehörde.  Fassadengerüste für die Erstellung des Rohbaus, der Fassaden- und Dacharbeiten. Alle notwendigen Sicherungen während der Erstellung und bei Treppenaufgängen, Podesten, Boden- und Deckenöffnungen sowie Liftschachtgerüste.  Baumeisteraushub inkl. Transporte auf der Baustelle und notwendige Abtransporte auf Deponie inkl. Deponiegebühren.  Erstellen der Kanalisation gemäss den behördlichen Vorschriften und koordiniertem Werkleitungsplan inkl. Anschluss an die öffentliche Kanalisation gemäss Vorschriften.  Beton- und Stahlbetonarbeiten: Grundsätzlich: Gesamtes UG steht im Grundwasser. Bodenplatte, Aussenwände UG und Garageneinfahrt aus wasserdichtem Stahlbeton, Schalungstyp 2, ganzes UG mit Dichtigkeitsklasse 2. Aussenliegende Abdichtung bei Arbeitsfugen und Bindstellen mit Fugenbändern oder der Gleichen abgedichtet. Materialisierung und Dimensionierung gemäss Plänen Architekt,

## Zentrumsüberbauung Samstagern

<b>BKP</b>	<b>Beschrieb</b>
	<p>statische Anforderungen gemäss Bauingenieur. Keller- und Geschossdecken in Stahlbeton, Schalungstyp 2 Oberflächen sauber abtalschiert, bei Balkonen und Terrassen mit Gefällsangaben. Einstellhallendecken in Stahlbeton, Schalungstyp 2, Oberflächen und Untersichten teilweise im Gefälle gemäss Planunterlagen Balkondecken von Geschossdecken z.T. thermisch getrennt Stützen in Einstellhalle, Erdgeschoss und Obergeschossen in Stahlbeton. Stützen in den Obergeschossen nach Angaben Bauingenieur Aufzugsschächte, Treppenläufe und -podeste aus vorfabrizierten Betonelementen oder in Ortbeton.</p> <p>Fassadenmauerwerk: Gemäss Planunterlagen, wo statisch erforderlich in Ortbeton bzw. mit Mauerwerksarmierung (gemäss Angaben Bauingenieur) mit erhöhter Ausführungsgenauigkeit für äussere, verputzte Wärmedämmung und Perimeterdämmung.</p> <p>Maurerarbeiten: Mauerwerk aus Kalksandsteinen wo erforderlich Beton. Mauerwerk aus Backsteinen, (12-17,5cm) wo erforderlich Beton. Notwendige Versetzarbeiten wie: Türschwellen und dgl. Alle notwendigen Spitz- und Zuputzarbeiten inkl. Rohbaureinigung. Alle notwendigen Aussparungen erstellen bzw. Bohrarbeiten für Leitungsein- und Durchführungen. Alle provisorischen Abschlüsse und Abdeckungen.</p> <p>Umfassungswände der Gewerbeflächen sind im Grundausbau enthalten. Zusätzliches Mauerwerk innerhalb der Gewerberäume ist im Grundausbau nicht enthalten.</p>
214	Montagebau in Holz
214.7	Kellerabteile / Lattenverschläge Ausführung in Fichte/Tanne gehobelt, raumhoch Türen mit Kastenschloss und Zylindereinbau (auf Schliessanlage)
217	Schutzraumabschlüsse und Einrichtung Schutzraumabschlüsse, Panzerdeckel und -türen, Überdruckventile usw. gemäss TWP 1984.
218	Kanalisationsspülung Spülung sämtlicher Kanalisationsleitungen nach Bauvollendung.
219	Schuttmulden Bauschuttentsorgung nach Rohbauvollendung.
<b>22</b>	<b>Rohbau 2</b>
221	Fenster, Aussentüren, Tore
221.1	Holz-Metallfenster Mit umlaufender Gummidichtung. U-Wert Gläser und gesamtes Fenster nach den Anforderungen des Wärmeschutznachweises. Oberfläche aussen: gemäss Konzept Architekt. Oberflächen innen: tauchgrundiert, inkl. Zwischen- und Fertiganstrich, weiss (NCS S 0500-N). Beschläge gemäss Konzept Architekt.

## Zentrumsüberbauung Samstagern

BKP	Beschrieb
221.7	Verglasung Erdgeschoss, Schaufensteranlagen & Hauseingansfronten Aus thermisch getrennten Stahl- oder Aluprofilen, einbrennlackiert, gemäss Konzept Architekt. U-Wert Gläser und gesamtes Fenster nach den Anforderungen des Wärmeschutznachweises (IV 2-Fach; Innen Floatglas aussen: ESG)
221.9	Garagentore Pro Garageneinfahrt ein Kipp-Garagentor mit seitlicher Servicetüre. Torkonstruktion aus Stahlprofilen, Tor- und Türfüllungen aus Gitterrost, Oberflächen gemäss Konzept Architekt. Torantrieb und Steuerung inkl. erforderlichen Sicherheitsinstallationen. Bedienung über Funkfernsteuerung (pro Parkplatz 1 Handsender), ausssen manuelle Bediensäule mit Schlüsselschalter.
224 224.1	Bedachungsarbeiten Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer) inkl. Anschlussbleche Dachflächen begehbar: Gehwegplatten gemäss Konzept Architekt Sand- / Splittbett 30-80mm Trennlage mit Vlies auf Dämmung und Dichtung abgestimmt Gummigranulatmatten 2x6mm Wassersperrschicht 2-lagig aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen Wärmedämmung nach den Anforderungen des Wärmeschutznachweises Dampfsperre bituminös Betondecke im Gefälle Entwässerung gemäss Konzept Architekt.  Dachflächen nicht begehbar: Extensive Dachbegrünung Wassersperrschicht 2-lagig aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen Wärmedämmung nach den Anforderungen des Wärmeschutznachweises Dampfsperre bituminös Betondecke Entwässerung gemäss Konzept Architekt .  Dachflächen über Einstellhallen: Wassersperrschicht 1-lagig aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen auf Betondecke im Gefälle.  Flachdachausstieg Flachdachausstiege in Treppenhäusern mit Alu-Scherentreppe
225 225.1	Spezielle Dichtungen und Dämmungen Fugendichtungen Dauerelastische Kittfugen bei Dehnungsfugen und Anschlüssen verschiedener Baumaterialien. Im sichtbaren Bereich an die Material- resp. Oberflächenfarbe angepasst. Dicht- und Dehnungsfugen für Aussenwärmedämmung, Kunststein- und Plattenarbeiten, Spenglerarbeiten, Küchen, Nasszellen, Bodenbeläge wo erforderlich. Alle Brandschutzkittfugen nach Vorgabe Brandschutzkonzept.  Dauerelastische Kittfugen innerhalb der Gewerberäume bei

## Zentrumsüberbauung Samstagen

<b>BKP</b>	<b>Beschrieb</b>
	Plattenarbeiten, Küche, Nasszellen, Bodenbelägen usw. sind im Grundausbau nicht enthalten
225.2	Brandabschottungen Alle notwendigen Brandabschottungen und Verkleidungen gemäss den Vorschriften der VKF.
226 226.3	Fassadenverputze Hinterlüftete Fassadenbekleidung (Haus A+B) Fassadenbekleidung aus kleinformatischen Eternitschindeln (Rundschindeln). Wärmedämmung nach den Anforderungen des Wärmeschutznachweises. Farbton gemäss Farbkonzept Architekt. Metallfensterzargen ohne Fensterbankübersprung und mit Abkantungen für die Aufnahme der Storenführung. Oberfläche gemäss Konzept Architekt.
228 228.2	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz Raffstoren Raffstoren sind bei allen Fenstern in der Fassadenebene vorgesehen. Beim Haus A-D zusätzlich vor den Loggien. Verbund-Raffstoren, beidseits gebördelte Lamellen in Leichtmetall, Antrieb mit Gelenkkurbel. Lamellen, Führungs- und Endschienen einbrennlackiert. Farbton gemäss Farbkonzept Architekt.  Bei den Verglasungen im Erdgeschoss (Schaufensteranlagen) hat es keine Raffstoren. Sicht- und Blendschutz sind im Grundausbau der Gewerberäume nicht enthalten. Bei Bedarf können im Rahmen der Ausführungsplanung Storen eingeplant werden.
23	<b>Elektroanlagen</b> Erschliessung <ul style="list-style-type: none"><li>- Werke: Zentrale Erschliessung EKZ/Swisscom/Cablecom mit separater HV-Übergaberaum Elektro pro Tiefgarage.</li><li>- Starkstrom EKZ, ab HV/Zähler je Gewerbe</li><li>- Cablecom Koax ab Verstärker je Gewerbe</li><li>- Swisscom CU Amt ab Verteiler je Gewerbe</li></ul> Zentralen <ul style="list-style-type: none"><li>- Unterverteilung Licht + Kraft je Gewerbe Kommunikation ein</li><li>- Multimediavertheiler Voice/TV/R/Data je Gewerbe</li></ul> Allgemeines <ul style="list-style-type: none"><li>- Wegbeleuchtung Anordnung gemäss Konzept Landschaftsarchitekt. Ein- und Ausschaltung über Dämmerungssensor</li><li>- Tiefgarage Beleuchtung mit Deckenleuchten - Fluoreszenzleuchten, Anordnung nach Konzept Architekt, CO2 Warnanlage, Sicherheitsbeleuchtung.</li><li>- Gewerbe (Läden/Büros/KITA/PFWG): Elektrische Zuleitung auf Unterverteilungen der Gewerbeeinheiten geführt. Alle Schwach- und Starkstromleitungen, Schalter und notwendigen Anschlüsse ab Tableau sind im Grundausbau der Gewerbe nicht enthalten. In den Gewerbeeinheiten wird nur die Grunderschliessung</li></ul>

## Zentrumsüberbauung Samstagern

<b>BKP</b>	<b>Beschrieb</b>
	sichergestellt. Der Ausbau ist Sache der Mieter. Raumtemperatur-Regelung pro Gewerbefläche (Einheit). Individuelle Wärmemessung der Gewerbefläche.
	Beleuchtung - Beleuchtungskörper in Kellerräumen, Treppenhaus und Lift. Loggien DL inkl. Beleuchtungskörper / Schalter-Steckdose. Beleuchtungskörper für Gewerberäume sind im Grundausbau nicht enthalten.
	Sonnerieanlage: - Gegensprechanlage mit Türöffner für die Hauseingangstüre, Ruftaster vor Eingangstüre und Innensprechstelle bei Bedarf.
<b>24</b>	<b>Heizungs- und Lüftungsanlagen</b>
240	Heizungsanlage Wärmegewinnung/ Wärmeerzeugung: - Die Wärmegewinnung/ Wärmeerzeugung erfolgt mit Erdsondenwärmepumpen. Jedes Gebäude und jede Reiheneinfamilienhauseinheit erhält eine eigene Wärmepumpe. (insgesamt 25 Stück) - Boiler, Warmwasserladung erfolgt direkt von WP mittels separater Pumpengruppe.  Wärmeverteilung: - Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Fussbodenheizung  Hinweis Durch die heute sehr dichte Bauweise und extrem guten Dämmwerte bei der Gebäudehülle und Fenster ist ein tiefer Anschlusswert gegeben. Dadurch muss die Bodenfläche eines Raumes nicht immer ganzflächig mit Heizrohren belegt werden. Zudem resultieren in der Heizphase „Übergangszeit“ niedrige Fussbodenoberflächentemperaturen. Teilweise werden dadurch Fussbodenflächen mit tiefen, kaum spürbaren Oberflächentemperaturen betrieben.  Grundsatz Die Fussbodenheizung deckt nur die berechneten Wärmeverluste nach SIA 384/2 ab, respektiv die geforderte Raumtemperatur nach SIA-Empfehlung. + / - 1°C sind zu garantieren.
244	Lüftungsanlagen Frisch- und Fortluft Kellerräume: - Frischluft von aussen mittels Spirorohr / Zuluftventil in Gangbereich geführt. - Abluft der Kellerräume via Abluftventilator/Ventilatoren an Fassade. - Nachström- und Überströmluft via Türschlitz.  Liftschachtentlüftung: - Mit Elektroklappe über Dach entlüftet.  Garagenlüftung natürlich: - Via Entrauchungs- und Nachströmöffnungen.  Gewerbe: Es ist keine Lüftungsanlage in den Gewerberäumen geplant. Auf



## Zentrumsüberbauung Samstagern

<b>BKP</b>	<b>Beschrieb</b>
	<p>Wunsch können gefangene Räume, Nasszellen und Küchen mit einer mechanischen Lüftung ausgestattet werden. Kontrollierte Lüftung in den Gewerberäumen wird auf Anfrage geprüft. Die Lüftungsanlagen sind im Grundausbau der Gewerbe nicht enthalten.</p>
<b>25</b> 250	<p><b>Sanitäranlagen</b> Sanitäranlagen Allgemeine Sanitärapparate:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ausgussbecken mit Wandbatterie (kalt+warm) in Waschküche und Hauswartraum.</li></ul> <p>Gewerbe: Der Einbau von Nasszellen und Teeküchen ist auf Anfrage möglich. Die Kosten für die Installationen sind im Grundausbau der Gewerbe nicht enthalten.</p> <p>Spezielle Sanitärapparate:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Luftentfeuchter in den Luftschutzräumen</li></ul> <p>Ver- und Entsorgungsapparate:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Schmutzwasserpumpe und Polymerbeton Schacht gemäss Kanalisationsprojekt.</li><li>- Feuerlöschposten in der Einstellhalle.</li></ul> <p>Leitungen/Armaturen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kalt- und Warmwasserinstallationen abgenommen bei der Verteilbatterie, respektive am Wassererwärmer und zu allen Verbraucherstellen geführt. Passstück für einen späteren Einbau einer Enthärtungsanlage für Kalt und Warmwasser . Standort Verteilbatterie und Wassererwärmer in Technikzentrale UG.</li><li>- Warmwasserzählung mit zentraler Fernablesung</li><li>- Schmutzwasserleitungen (WAS) Falleitungen aus Geberit Silent isoliert, Entlüftung über Dach Apparateanschlüsse aus PE-Kunststoffrohren.</li><li>- Gewerbe Warm- und Kaltwasserzuleitung auf Unterverteilung Gewerbe im Grundpreis enthalten. Leitungen ab Verteiler mit Kunststoff-PEX zu allen Zapfstellen geführt, sind im Grundausbau der Gewerbe nicht enthalten.</li></ul> <p>Regenwasserleitungen (WAR):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dach- und Terrassenentwässerung werden ins UG geführt und anschliessend hochliegend an die Kanalisation (Grundleitung) angeschlossen. Falleitungen aus Geberit Silent isoliert. Eingelegte Leitungen und Sammeleitungen aus PE isoliert.</li></ul> <p>Frostschutzband:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- In frostgefährdeten Bereichen schützen mittels Frostschutzband (Tiefgarage).</li></ul> <p>Begleitheizung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Elektrisches selbstregulierendes Heizband mit Schaltuhr zur</li></ul>

## Zentrumsüberbauung Samstagen

<b>BKP</b>	<b>Beschrieb</b>
	Reduktion der Ausstosszeiten.  Installationselemente: - Elemente inkl. Beplankung (ohne Ausflockung).
258	Kücheneinrichtungen Kücheneinrichtungen sind im Grundausbau der Gewerbe nicht enthalten.
<b>26</b>	<b>Transportanlagen</b>
261	Personenaufzüge Pro Treppenhaus ein Personenlift rollstuhlgängig (630 kg, 8 Personen). Oberflächen gemäss Konzept Architekt.
<b>27</b>	<b>Ausbau 1</b>
271	Gipserarbeiten
271.0	Verputzarbeiten (innere) Wände Gewerbe: - Haftbrücken auf Betonwänden. - Grundputz an allen Innenwänden.  Decken Gewerbe: - Betondecken roh.
272	Metallbauarbeiten
272.2	Allg. Metallbauarbeiten Geländer/Absturzsicherungen Balkone, Terrassen und Fenster: Balkon und Terrassengeländer gemäss den gesetzlichen Vorschriften. Gestaltung und Ausführung nach Konzept Architekt.  Geländer Treppenhäuser: Geländer gemäss den gesetzlichen Vorschriften. Gestaltung und Ausführung nach Konzept Architekt.  Absturzsicherungen Umgebung: Absturzsicherungen und Geländer in der Umgebung gemäss den gesetzlichen Vorschriften. Gestaltung und Ausführung nach Konzept Architekt.  Lichtschachtgitterroste in Stahl, feuerverzinkt. Fluchtwegtüren in Stahl mit Gitterrostfüllung, feuerverzinkt.
272.5	Veloständer-/haken Es sind in allen Veloräumen Einhängvorrichtungen für Fahrräder vorgesehen.
272.7	Briefkastenanlagen - Briefkastenanlagen bei Hauseingängen in Aluminium mit integrierter Sonnerie und Gegensprechanlage resp. Video-Gegensprechanlage. Ein Briefkasten pro Gewerbe nach Bedarf.
272.8	Wäschehänge-/Wäschetrockner: Wäschehängen und Luftentfeuchter in den Trocknungsräumen
273	Schreinerarbeiten
273.0	Innentüren aus Holz Türen zu Einstellhallen und unbeheizten Nebenräumen:

## Zentrumsüberbauung Samstagern

<b>BKP</b>	<b>Beschrieb</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Glatte Flügeltüren, Volltürblatt zum streichen. Stahlzargen aus feuerverzinktem Stahlblech, gestrichen. Ganze Türe mit Feuerwiderstand EI30 nach VKF gemäss Bewilligung. Oberflächen und Beschläge gemäss Konzept Architekt.</li></ul> <p>Türen Keller und Technik:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Glatte Flügeltüren, Volltürblatt zum streichen. Stahlzargen aus feuerverzinktem Stahlblech, gestrichen. Ganze Türe mit Feuerwiderstand EI30 nach VKF gemäss Bewilligung. Oberflächen und Beschläge gemäss Konzept Architekt.</li></ul> <p>Türen gegen beheizte Nebenräume</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Glatte Flügeltüren, Volltürblatt zum streichen. Stahlzargen aus feuerverzinktem Stahlblech, gestrichen. Ganze Türe mit Feuerwiderstand EI30 nach VKF gemäss Bewilligung. Oberflächen und Beschläge gemäss Konzept Architekt.</li></ul> <p>Eingangstüren:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Glatte Flügeltüren, Volltürblatt zum streichen, umlaufenden Gummidichtungen, Schallhemmende Ausführung mit Spion und Dreipunktverschluss. Stahlzargen aus feuerverzinktem Stahlblech, gestrichen. Ganze Türe mit Feuerwiderstand EI30 nach VKF gemäss Bewilligung. Oberflächen und Beschläge gemäss Konzept Architekt. Die Eingangstüren sind im Grundausbau der Gewerbe enthalten, alle anderen Türen sind nicht enthalten.</li></ul>
273.1	<p>Wandschränke Garderobenschränkeschränke</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Garderoben- und Wandschränke sind im Grundausbau der Gewerbe nicht enthalten.</li></ul>
273.3	<p>Allgemeine Schreinerarbeiten Fenstersimse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fenstersimse in MDF-Holzfaserverplatten, 25mm stark, gestrichen, weiss (NCS S 0500-N)</li></ul> <p>Vorhangschienen: (Alle Häuser)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vorhangbretter oder Vorhangschienen sind im Grundausbau der Gewerbe nicht enthalten.</li></ul>
275	<p>Schliessenanlagen Zylinder mit koordiniertem und gesichertem Schliessplan. Für alle Haus-, Eingangs-, Nebenraumbtüren, Briefkästen, Kellerabteile, Einstellhalle (Je Gewerbe 5 Schlüssel)</p>
<b>28</b>	<b>Ausbau 2</b>
281	Bodenbeläge
281.0	<p>Unterlagsböden/Zementüberzüge/Hartbetonbeläge Unterlagsböden mit Bodenheizung</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Schwimmender Zement- oder Anhydritmörtel-Unterlagsboden mit Wärme- und Trittschalldämmung mit Randstellstreifen und PE-Folie</li><li>- Wärmedämmung gemäss den Anforderungen des Wärmeschutznachweises</li></ul>
	<p>Kellerräume, Technik und Schutzräume</p>

## Zentrumsüberbauung Samstagen

BKP	Beschrieb
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zementüberzug 30mm stark als Nutzbelag</li></ul> Böden roh
	Waschräume, Trockenräume
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zementüberzug teilweise im Gefälle 20-30mm (Waschen), Oberfläche gestrichen gemäss Konzept Architekt.</li></ul>
	Einstellhallen
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bodenbelag Einstellhallen und Schrammborde bei Rampen mit Hartbetonbelag.</li></ul>
281.1	Anhydritunterlagsboden geschliffen und versiegelt in den Treppenhäusern, Farbton und Oberfläche gemäss Konzept Architekt.
281.6 / .7	Boden- und Wandbeläge Wandbeläge wie Platten, Tapeten, Abrieb und dgl., sowie Teppiche, Platten, Parkett und dgl. Als Fertigbodenbeläge in den Gewerberäumen sind möglich. Sie sind im Grundausbau der Gewerbe nicht enthalten.
283	Deckenbekleidungen
283.2	Deckenbekleidungen aus Gips Abgehängte Decken im Treppenhausbereich UG: <ul style="list-style-type: none"><li>- Unterkonstruktion aus Leichtmetallprofilen mit GKP beplankt.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Abgehängte Decken und Deckenbekleidungen sind in den Gewerberäumen möglich. Sie sind im Grundausbau der Gewerbe nicht enthalten.</li></ul>
285	Innere Oberflächenbehandlungen
285.1	Innere Malerarbeiten Anstriche auf mineralische Untergründe: <ul style="list-style-type: none"><li>- Dispersionsanstriche auf Wände mit Abrieb, Weissputz, Beton- und KS-Wände, Deckenuntersichten, Liftschächte, Stützen usw. Sind im Grundausbau der Gewerbe nicht enthalten.</li><li>- UG: Wände/Decken in den Schleusen und in den Wasch-/Trockenräumen und der Tiefgarage gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt.</li><li>- Böden in den Wasch- und Trocknungsräumen gestrichen mit Bodenfarbe gemäss Farbkonzept Architekt.</li><li>- Böden, Wände und Decken im Untergeschoss roh, nicht gestrichen.</li></ul>
	Signalisation: <ul style="list-style-type: none"><li>- Signalisations- und Markierungsanstriche in Tiefgaragen (an Boden, Stützen, Wänden) und übrigen Verkehrsflächen nach Konzept Architekt.</li><li>- Parkplatznummerierungen und Markierung von Spezialparkplätzen.</li></ul>
286	Bauaustrocknung <ul style="list-style-type: none"><li>- Aufwendungen für die Bauaustrocknung während der gesamten Bauzeit.</li></ul>
287	Baureinigung <ul style="list-style-type: none"><li>- Periodische Zwischenreinigungen je nach Baufortschritt</li><li>- Abschlussreinigung sämtlicher Räume, Fenster und Innenausbauten nach Abschluss der Arbeiten zur Gebäudeübergabe (Baureinigung ist keine Endreinigung)</li></ul>

## Zentrumsüberbauung Samstagen

<b>BKP</b>	<b>Beschrieb</b>
	- Kanalisationsspülung bei Bauvollendung
<b>29</b>	<b>Honorare</b> Honorare für Architekt, Bauingenieur, Fachplaner und Spezialisten im Zusammenhang mit dem Ausbau der Gewerberäume sind im Grundausbau der Gewerbe nicht enthalten.
<b>4</b>	<b>UMGEBUNG</b>
<b>42</b>	<b>Gartenanlagen</b>
421	Gärtnerarbeiten Gestaltung und Erstellung der Umgebung gemäss den Umgebungsplänen des Landschaftsarchitekten. Die Umgebungsgestaltung der allgemeinen Bereiche ist Sache des Bauherrn und Architekten. Privatgärten mit individuellem Gestaltungsspielraum gemäss Konzept Landschaftsarchitekt.  Wege und Strassen: Erstellen von Zufahrtswegen und Strassen, Fusswege und Plätze innerhalb der Siedlung.  Gärtnerarbeiten: Umgebungsgestaltung mit Rabatten, Spielplätzen und Rasen. Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen.  Ausstattungen: Dorfbrunnen Attraktive Gestaltung der Kinderspielplätze innerhalb der Siedlung. Diverse Sitzbänke und Aufenthaltsbereiche.  Kehricht-Container: Zentrale Containerstellplätze für Kehricht und Grüncontainer.
<b>45</b>	<b>Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Grundstück)</b>
455	Wasserzuleitung - Hauptwasserzuleitung bis Gebäudeeinführung durch örtlich Wasserversorgung
<b>49</b>	<b>Honorare</b>
496	Spezialisten (Landschaftsarchitekt)
<b>5</b>	<b>BAUNESENKOSTEN</b>
<b>51</b>	<b>Bewilligungen, Baugespann</b>
511	Bewilligungen, Baugespann Gebühren für Baubewilligung
512	Anschlussgebühren Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Strom, TV und Medien
<b>52</b>	<b>Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation</b> Sämtliche Kosten für Vervielfältigungen, Plankopien und Muster, welche zur Ausführung der Bauten notwendig sind.
<b>53</b>	<b>Versicherungen</b>
531	Bauzeitversicherung - Obligatorische progressive Bauzeitversicherung (GVZG) bis Erstbezug
532	Spezialversicherung - Bauwesenversicherung - Bauherrenhaftpflichtversicherung

## Zentrumsüberbauung Samstagen

<b>BKP</b>	<b>Beschrieb</b>
533	Selbstbehalt während Schadenfällen während der Bauzeit
<b>54</b>	<b>Finanzierung ab Planungsbeginn</b>
542	Baukreditzinsen, Bankspesen
<b>56</b>	<b>Uebrige Baunebenkosten</b>
566	Grundsteinlegung, Spatenstich, Aufrichte, Einweihungsfeier
567	Anwaltskosten
568	Baureklame
569	2 Baureklametafeln mit Projektinfos und Unternehmerfeld Bauwasser/Baustrom ab Rohbauende Immobilientreuhand
<b>7</b>	<b>VERKAUF</b>
<b>71</b>	<b>Verkauf/Vermarktung</b>
711	Makler - Verkauf, Vermietung
<b>73</b>	<b>Leistungen Dritter</b>
731	Inserate
732	Verkaufsdoku/Gestaltung/Logo
733	Internet

### Hinweise und Bemerkungen:

Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den Plänen des Architekten und gibt unter anderem, Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien. Im Weiteren sind im Beschrieb Angaben enthalten, die aus den Plänen nicht ersichtlich sind. Der Baubeschrieb geht den Plänen vor. Bei Widerspruch zu anderen Leistungs-, Baubeschrieben usw., gilt der aktuellste vorliegende Baubeschrieb.

Allfällig in den Plänen eingezeichnete, aber im Baubeschrieb nicht aufgeführte Bauteile und Mobiliar sind im Preis nicht inbegriffen.

Änderungen des Baubeschriebes, die sich während der Detailplanung und Bauausführung als notwendig oder zweckmässig erweisen, darf die Projekt- oder Bauleitung von sich aus vornehmen, sofern dadurch weder die fachmännische Ausführung, noch die Qualität nachteilig beeinträchtigt wird. Fabrikatbezeichnungen im Baubeschrieb geben den Qualitätsstandard an. Die Bauherrschaft kann andere, gleichwertige Fabrikate verwenden.

Für Masse gelten die Planunterlagen des Architekten. Die in den Plänen eingetragenen Längen- und Flächenmasse sind Rohbaumasse und deshalb unverbindlich. Änderungen, Verschiebungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Vorbehalten bleiben auch Abweichungen, die sich masslich im Rahmen der SIA-Toleranzen bewegen sowie allfällige Auflagen oder Änderungen aus dem Bebauungsplan- und/oder Baubewilligungsverfahren.

Als Grenzwerte von Aussen und den gebäudeinternen Schallübertragungen gelten die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 Ausgabe 2006. Es können nur bedingt Installationen in die Wohnungsabschlüsse und Trennwände eingebaut werden.

Da Fenster mit gutem Dämmwert verwendet werden, muss um die Winterzeit, mit Kondensbeschlag auf der Glasaussenseite und mit Kondenswasserbildung zwischen Rahmen und Glas, auf der Innenseite, gerechnet sowie akzeptiert werden.

Balkone sind Aussenbauteile und nicht wasserdicht. Bei Aussenbauteilen aus Beton und dgl. sind Ausblühungen sowie im Aussen- und Innenbereich sind Haarrisse üblich und gelten nicht als Mangel.

Schwund- und Spannungsrisse sind unvermeidbar. Sofern sie die Sicherheit des Bauwerkes nicht beeinträchtigen oder nicht die Folge der Verletzung anerkannter Regeln der Baukunde sind, gelten sie nicht als Baumängel.

Elastische Kittfugen bei Boden- und Wandübergängen (insbesondere bei Plattenbelägen) können infolge unvermeidbarer Bewegungen des Unterlagsbodens während der ersten Jahren stellenweise abreißen (vor allem in den Raumecken).

Die Reparatur dieser Kittfugen ist Sache des Gebäudeunterhaltes und kann nicht als Baumangel betrachtet werden (dito ev. Tiefersetzen der Holzsockelleisten).

Im Bereich der Einstellhallen und Kellerräume werden Installationsleitungen an der Decke und entlang von Innenwänden geführt und sind zu akzeptieren.

Terrainsenkungen im Bereich der Baugrube sind unvermeidbar. Sie treten in den ersten Jahren nach Baufertigstellung auf. Die Ausegalisierung solcher Senkungen, bzw. Renivellieren von Plätzen und Wegen ist Sache des Gebäudeunterhaltes und kann nicht als Baumangel betrachtet werden.

## Zentrumsüberbauung Samstagen

### BKP      Beschrieb

---

#### Mieterausbauwünsche

Durch die Mieterschaft sind die nachfolgend aufgeführten Bauausführungsdetails individuell zu bestimmen, in Zusammenarbeit mit der Bauleitung und dem bauausführenden Unternehmer, welche unter mieterseitiger Kostenübernahme ausgeführt werden können:

Elektrische Installationen:  
Zusätzliche Installationen

Sanitäre Apparate:  
Apparate-Modelle und -farben  
Armaturen  
Waschmaschine und Tumbler

Kücheneinrichtung:  
Möbeleinteilung und -standard  
Oberflächenmaterialien  
Küchengeräte

Bodenbeläge (maximale Bodenbelagshöhe 15mm):  
Wandbeläge

Grundrissänderungen oder Grundrissanpassungen

Basis bildet stets der vorliegende Baubeschrieb und die gemäss aktuellem Arbeitsstand bereits ausgeführten Bauarbeiten und Rohbaueinlagen. Bestehende Vorgaben und Konzepte des Architekten und der Bauleitung sind bei der individuellen Mieterauswahl zu berücksichtigen, resp. können bei oben genannter Auswahl nicht verändert werden, insbesondere:

Unternehmer und Lieferanten  
Haustechnik- Grundinstallationen  
Behördenauflagen und gesetzliche Bestimmungen  
Schallschutz  
SIA-Bestimmungen

Berechnung des aus individueller Mieterauswahl resultierenden Mehraufwandes:

Durch den Bauleiter und den Architekten, vor Arbeitsaufnahme inkl. Unkostenzuschlag nach Aufwand (Planung, Berechnungen, Bauleitung, Gebührenabgaben etc.)

Die Bezahlung des aus der individuellen Mieterauswahl resultierenden Mehraufwandes durch die Mieterschaft erfolgt spätestens bei Bezug direkt an die Bauherrschaft.

Die Mieterschaft hat alle planerischen Mehrkosten (verrechnet nach Zeittarif gemäss SIA-Norm) wie auch alle baulichen Mehrkosten, welche mit dem entsprechenden Abänderungsbegehren zusammenhängen, zu übernehmen.

Durch die vom Mieter gewünschten Ausführungsänderungen notwendigen Planänderungen vom Architekt und Fachplaner werden nach Aufwand verrechnet.

Ausführungsänderungen dürfen nur in Absprache und im Einverständnis mit der Projekt- und Bauleitung vorgenommen werden. Die Mieterschaft hat sich dabei an die vom Vermieter bestimmten Handwerker, Lieferanten und Unternehmer zu halten.

Die Mieterschaft ist aber nicht berechtigt, den am Bau beteiligten Handwerkern, Lieferanten und Unternehmen direkte Weisungen und/oder Aufträge zu erteilen oder während der Bauzeit Arbeiten selbst auszuführen bzw. durch Dritte ausführen zu lassen.

Mehrkosten werden jeweils durch die Bauleitung angezeigt. Die Abrechnung der Mehrkosten erfolgt über den Bauherrn.



## Zentrumsüberbauung Samstagen

BKP	Beschrieb
-----	-----------

Nachträgliche Wünsche und Änderungen von Seite Mieter können unter Kostenfolge berücksichtigt werden.

Die Mieterschaft akzeptiert allfällige sich nach der Bezugsbereitschaft bis zum Abschluss der Bauarbeiten ergebende Beeinträchtigungen und Immissionen, ohne dass daraus irgendwelche Ansprüche oder Zahlungsrückbehalte (auch nicht bezüglich der Mehrkosten infolge von zusätzlichen Ausbauwünschen der Mieterschaft) abgeleitet werden könnten.

Die Mieterschaft nimmt zur Kenntnis, dass in den Untergeschossen während ca. den ersten zwei Jahren nach Bezugsbereitschaft evtl. eine erhöhte Luftfeuchtigkeit besteht. Aus diesem Grund dürfen in sämtlichen Kellerräumen inkl. Korridoren während dieser zwei Jahre keine feuchtigkeitsempfindlichen Gegenstände gelagert werden. Nach dieser Zeit sollte beim Stellen von Möbeln etc. ab der Wand ein ca. 5cm grosser Abstand gewahrt bleiben, damit die Luft gut zirkulieren kann.

Dieser Baubeschrieb ist ein integrierter Bestandteil des Mietvertrages und umfasst 17 Seiten und im Anhang die Budgetlisten.

Samstagen, den \_\_\_\_\_

Der Bauherr: \_\_\_\_\_

Die Mieterschaft: \_\_\_\_\_