

---

# Aufbau der Mustervorlage

Baubeschrieb: Version 2023/11 V1.2

---

## Aufbau Mustervorlage

*Der Baubeschrieb ist wie folgt aufgebaut:*

Normale Schrift:       Vorschlag für möglichen Baubeschrieb

fette Schrift:         muss im Baubeschrieb erfasst sein!

*kursive Schrift:*       *Bemerkungen (gehört nicht in den Baubeschrieb)*

Unterstrichen:       Optionen

rot:                    Vorschriften welche gerne «locker» umgesetzt werden.

## Basis Mustervorlage

Mustervorlage für BKP2, auf Basis STWEG-Wohnungen im Preissegment von rund CHF 6'000/m<sup>2</sup> (guter Standard).

---

# Baubeschrieb

Bauherrschaft MUSTER AG

Objekt Umbau Musterstrasse 16, 9000 Mustern

---

## 2 | GEBÄUDE

### 201 | Baugrubenaushub

Abstossen von Humus mit Deponie auf Baustelle zur Wiederverwendung respektive Abtransport von überschüssigem Material. Aushub von Erdmaterial bis UK Magerbeton unter ganzem Gebäude mit Deponie auf Baustelle zur Wiederverwendung respektive Abtransport auf Unternehmerdeponie von überschüssigem Material. Grundsätzlich offene Baugrube.

### 211 | Baumeisterarbeiten

- Baustelleneinrichtung

Installation, Unterhalt und Demontage aller für die Ausführung der Baumeisterarbeiten notwendigen Installationen, Maschinen und Geräte.

- Foundation

Magerbetonschicht (Ausgleichsschicht) 5-10 cm stark. Beton-Bodenplatte für die gesamten Gebäude nach statischer Berechnung des Bauingenieurs. Die Bodenplatte wird in den nachstehenden Dichtigkeitsklassen (Nutzungsvereinbarung vom TT.MM.JJJJ erstellt:

Bewohnte Räume:	Klasse 1
Kellerräume:	Klasse 2
Tiefgarage:	Klasse 3

*Die Abdichtung und Entwässerung von Bauten unter Terrain und im Untertagebau wird in der SIA 272 geregelt. Die Dichtigkeitsklassen sind in der Ziffer 2.2.2 wie folgt geregelt:*

<i>Klasse 1:</i>	<i>vollständig trocken - Keine Feuchtstellen an der Bauwerksoberfläche</i>
<i>Klasse 2:</i>	<i>trocken bis leicht feucht - Einzelne Feuchtstellen zugelassen, kein tropfendes Wasser</i>
<i>Klasse 3:</i>	<i>feucht – örtlich begrenzte Feuchtstellen und einzelne Tropfen</i>
<i>Klasse 4:</i>	<i>feucht bis nass – Tropfstellen zugelassen</i>

*Anhand eines Bodengutachtens sind vom Planer die Anforderungen gemäß Ziffer 2.2.1 an die „Abdichtungsmassen zum Schutz des Bauwerks, seiner Einrichtung und deren unbeeinträchtigter Nutzung“ festzulegen. Dazu sind entsprechende Massnahmen zu planen und in der Nutzungsvereinbarung festzulegen.*

- Kellerwände / Tiefgaragenwände

Aussenwände 25-30 cm starker Stahlbeton nach statischer Berechnung des Bauingenieurs. Die sichtbaren Flächen werden in sauberen Betonflächen Schalung Typ 2 ausgeführt, roh/gestrichen. Die Aussenwände werden in den nachstehenden Dichtigkeitsklassen erstellt:

Bewohnte Räume	Klasse 1
Dichtigkeitsklassen: Kellerräume:	Klasse 2
Tiefgarage:	Klasse 3

#### *Schalungstypen*



Innenwände Kalksandstein-Mauerwerk 12-20 cm, Industriesicht, roh/gestrichen. Polymerbitumen-Dichtungstreifen in der untersten Lage gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

- **Kanalisation**

Ausführung der **Kanalisation** nach **behördlicher Vorschrift** (und **genehmigten Plänen** bis an Hauptleitung der kommunalen Kanalisation. Fäkal-/ Meteorwasserleitung als geschlossene Kunststoffrohre. Dimensionen nach Erfordernis.

**Schächte** (Kontrollschächte, Schlammstammler, Pumpenschächte etc.) mit Ein- und Ausläufen, Schachtleitern, Rohrumhüllungen usw. werden nach **behördlicher Vorschrift** und ausgeführt.

- **Decke über Tiefgarage / Untergeschoss**

Über Keller, Wohngeschosse Stahlbetondecke, armiert ca. 30-35 cm stark nach Angaben Bauingenieur, roh/gestrichen.

- **Decke über Erdgeschoss bis Dachgeschoss**

Betondecke armiert ca. 30-35 cm stark nach Angaben Bauingenieur und haustechnischer Notwendigkeit.

- **Balkone**

Stahlbetonplatte mit wärmegeämmten Kragplattenanschluss.

Bei den Balkonen und Terrassen wird zu Gunsten von schwellenlosen Übergängen die SIA Norm 271 sehr strapaziert. Vorschriften werden nur halbherzig umgesetzt.



Vorschriften:

*Die Nuttschicht (oberster Belag, auch Holzrost) muss im Gefälle von > 1.5% verlegt werden  
OK Nuttschicht bis OK Abdichtung bei Fenstertüre min. 2.5 cm mit Rinne (wie Foto), oder 6.5 cm  
ohne Rinne. Die Rinne muss direkt an die Kanalisation angeschlossen werden!*

*Begründungen wie:*

*«es hat ja ein grosses Vordach», oder «der Holzrost hat ja viele «Spalten», oder  
«wir machen den Boden gerade (ohne Gefälle) damit der Gartentisch nicht wackelt» sind  
nicht zu beachten – die SIA Norm 271 mach keine Aussagen zu Möblierungen oder Vordächern!*

*Auch ein Balkon mit einfachem Überzug ohne Abdichtung entspricht nicht mehr den Vorschriften  
der SIA Norm 271!*

- Diverse Beton- und Stahlbetonarbeiten

Bemessung Stahlbeton nach der aktuellen SIA-Norm. Erdbebenwände nach den Angaben des Bauingenieurs.

- Maurerarbeiten

Innenwände Erdgeschoss bis Attikageschoss (tragend und nicht tragend): Backstein 12.5, 15 oder 17.5 cm zum Verputzen, Mauerwerksabschluss mit Mörtelüberzug oder Gleitlager nach Angabe des Bauingenieurs.

- Fassadenmauerwerk

Einsteinmauerwerk, 17.5 cm Backstein, Angaben gemäss Bauingenieur.

- Innenwände Untergeschoss

Kalksandsteine, gestrichen/roh, Polymerbitumen-Dichtungsstreifen in der untersten Lage gegen aufsteigende Feuchtigkeit

- Diverse Maurerarbeiten

Diverse Maurerarbeiten nach Plan oder Angabe der Bauleitung, wie Abschottung, Schlitzarbeiten, Spitzarbeiten sowie Zumauern von Aussparungen. Liefern und versetzen von Licht aus Beton inkl. Gitterrostabdeckung, Maschenweite 33x11mm, Insektenschutz-gitter ja/nein, Halteklammer ja/nein.

## 212.2 | Vorfabrizierte Elemente in Stahlbeton

- Treppenläufe

Vorfabrizierte Treppenläufe in Stahlbeton. Untersicht fein abgerieben, zum Streichen. Oberfläche: zur Aufnahme von keramischen Platten/Teppich.

## 217 | Schutzraumbauteile

Ausstattung gemäss den behördlichen Vorschriften. Bestehend aus: Panzerdeckel (PD), Panzertüre (PT), Überdruck-Explosionsventil, Belüftungsanlage mit Gasfilter und Handgetriebe, ausreichend Liegestellen als Materialgestell und Trocken-Klosett-Ausrüstung, und Selbstbefreiung

## 22 | ROHBAU 2

### 221 | Fenster, Aussentüren, Tore, Oblicht

- Fenster in Holz-Metall / Holz / Kunststoff (Beispiel in Holz-Metall)

Wohnungsfester und Balkontüren in Holz (Fichte, Tanne), weiss RAL 9010 gestrichen. Rahmenstärke min. 55 mm stark. U-Wert Isolierverglasung gemäss Energiekonzept «Minergie» Einbruchschutz RC2 in den Erdgeschossen allseitig verriegelt mit Pilzkopfverschluss. Flügelrahmen mit Alu-Abdeckung, einbrennlackiert. Farbe nach NCS oder IGP nach Angaben Architekt. Pro Raum min. 1 Drehkippsverschluss. Fenstergriff: Standard Griff Unternehmer oder nach Angaben Architekt, Aussagen zu den SIGAB-Richtlinien.



*Widerstandsklasse 1  
RC1N  
Grundschutz gegen  
Aufbruchversuche mit  
körperlicher Gewalt  
und Vandalismus.  
Widerstand für 0 Min.*

*Widerstandsklasse 2  
RC2  
Zusätzlicher Schutz gegen  
einen Einbruchversuch mit  
einfachen Werkzeugen wie  
Schraubenzieher  
Widerstand für 3 Minuten*

*Widerstandsklasse 3  
RC3  
Zusätzlicher Schutz gegen  
einen Einbruchversuch mit  
schweren Werkzeugen  
wie Brecheisen.  
Widerstand für 5 Minuten*

- Aussentüren

#### Hauseingangstüren:

Eingangstüren einflügelig, aus **Stahlprofil-Konstruktion**, thermisch getrennt mit Isolierverglasung (U-Wert Isolierverglasung gemäss Energiekonzept / Minergie). Gesamte Konstruktion pulverbeschichtet oder gleichwertig. Farbton nach NCS oder IGP nach Angaben Architekt. Einsteckschloss mit Zylinder (KABA- oder KESO-Zylinder) mit elektrischer Schlossöffnung (Gegensprechanlage). Türschliesser. Sockel- und Schutzbleche, Farbe nach NCS oder IGP nach Angaben Architekt.

<i>Metallbeschichtungen</i>	
<i>Feuerverzinken</i>	<i>Verfahren Stahl vor Korrosion zu schützen (graue kristalline Oberfläche).</i>
<i>Einbrennlackieren</i>	<i>im Spritzverfahren aufgetragene Anstrich, im Ofen thermisch fixiert und gehärtet (160°)</i>
<i>Pulverbeschichtet</i>	<i>Metallteile elektrostatisch aufgeladen und mit Farbpulver beschichtet, im Ofen erwärmt. Hohe Abriebfestigkeit, geeignet für komplizierte Bauteile</i>
<i>Duplexverfahren</i>	<i>Duplexverfahren Kombination von Korrosionsschutz und Oberflächenbeschichtung.</i>

#### 221.9 | Briefkastenanlage

Brief- und Depotkästen in Stahlblechkonstruktion einbrennlackiert mit Zylinderausschnitt. Fronten und Einfasszargen Aluminium, wettergeschützt. Ausführung gemäss den Vorschriften Post. Farbe nach NCS oder IGP nach Angaben Architekt.

#### 222 | Spenglerarbeiten

Ausführung der gesamten Spenglerarbeiten in Chromnickelstahl, **0.5** mm bestehend aus: Abfallrohre und Rohrschellen, Verkleidungen und Abdeckungen, Einfassungen, An- und Abschlüsse etc., inkl. sämtlichen Nebenarbeiten. Sockelrohr der Abfallrohre in PE, grau.

#### 223 | Blitzschutz

Ausführung sofern nötig nach behördlichen Vorschriften.

#### 224 | Bedachungsarbeiten (Flachdach)

*Vorschlag für einen Dachaufbau.  
Wichtig: Im Baubeschrieb muss der Aufbau der Abdichtung ersichtlich sein (alle Lagen) und alle Bauteile.*

- Garage

- 1. Lage: Polymerbitumen-Abdichtung EP 5, Wurzelfest (Wf), flam (nicht unterläufig)
- Schutzbahn
- Entwässerung der Garagendecke über die Schulter versickert.



- Terrassen / Hauptdach (als Warmdach)

- Dampfsperre: Polymerbitumen
- Wärmedämmung gemäss Energienachweis → Minergie
- 2 Lagen Polymerbitumen-Abdichtungsbahnen
- Schutzbahn, Feinsplitt
- Betonverbundsteine auf Terrassen, Oberfläche: Zementgrau, Grösse: cm 30 x 60 x 4.
- extensive Begrünung auf den Hauptdächern

- Balkone (SIA 271 beachten)

- Dampfsperre: Polymerbitumen
- 2 Lagen Polymerbitumen-Abdichtungsbahnen
- Schutzbahn, Feinsplitt
- Betonverbundsteine auf Terrassen, Oberfläche: Zementgrau, Grösse: cm 30 x 60 x 4.

## 225 | Spezielle Dichtungen und Dämmungen

- Fugendichtungen

Erstellen aller notwendigen Fugendichtungen innerhalb und ausserhalb der Gebäude. Inkl. sauberem Vorbereiten des Untergrundes mit Primer und Füllstoff.

- Feuchtigkeitsabdichtung

Vollflächig verschweisste Polymer-Dichtungsbahn, aluminiumkaschiert, in allen Treppenhausvorplätzen im Untergeschoss. Randanschlüsse sauber hochgezogen.

## 226 | Fassadenputze

### 226.0 | Fassadengerüst

Arbeits-Fassadengerüst gemäss Vorschriften der SUVA mit ausreichenden Gerüstaufgängen und allen nötigen Spenglerläufen.

### 226.2 | Verputzte Aussenwärmedämmung

Aussenwärmedämmung gem. Wärmedämmnachweis → Minergie, bestehend aus Dämmplatten (EPS) geklebt. Glasfasergewebe und kunststoffvergütetem Deckputz. Abriebstruktur 2 - 3 mm. **2 Anstriche mit Fungizid-Zusätzen** gegen Algenbildung, **heller Farbe**, Farbe nach NCS nach Angaben Architekt. Sockelabschluss mit **Perimeterdämmplatte**, **Kapilarschnitt** sowie **Sockelabdichtung**. **Brandriegel** gemäss den Vorschriften. Schürzenelemente sowie Zusatzdämmung im Bereich der Rahmenverbreiterungen der Fenster. **Druckfeste Einlagen** im Bereich von Fassadenbauten (Kleiderhaken, Aussenbeleuchtung, Markisen, Befestigungswinkel wo notwendig, usw.).

Brandriegel

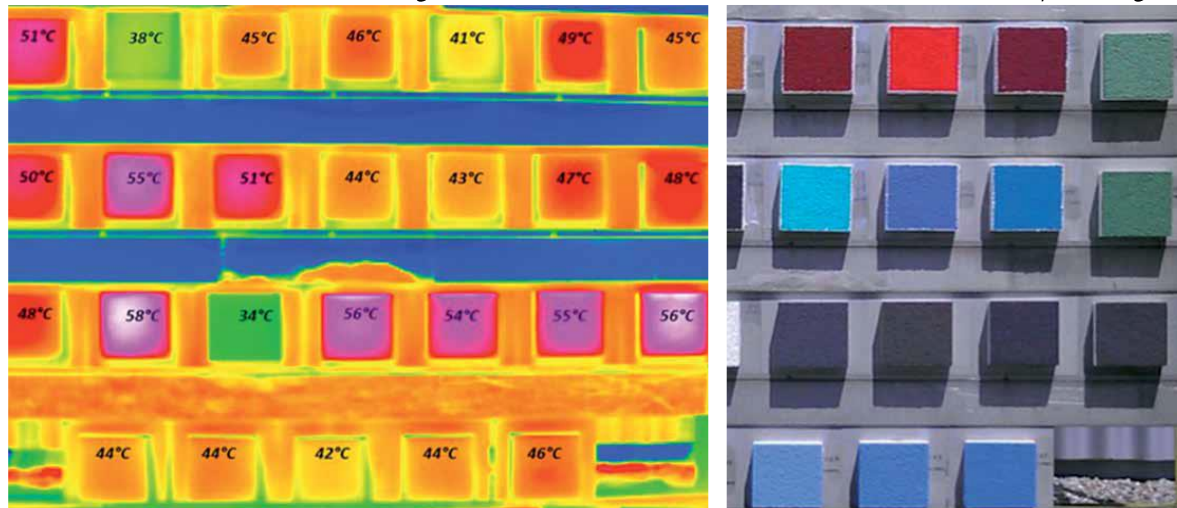
Perimeterdämmung (i.d.R. Color)



## 227.11 Äussere Malerarbeiten

Sind in den jeweiligen BKP-Positionen beschrieben.

*In den letzten Jahren ist der Trend zu intensiven und dunklen Farbtönen erkennbar. Je dunkler und intensiver der Farbton, desto grösser sind die daraus resultierenden Oberflächenspannungen.*



*Achten Sie darauf, dass bei der verwendeten Farbe der Hellbezugswert Y bekannt gegeben wird, und die entsprechenden technischen Massnahmen ausgeführt werden.*

$Y = > 30$	keine Einschränkungen
$Y = < 30$	doppelte Armierungsgewebe, alle Dämmplatten exkl. PS20
$Y = < 20$	doppelte Armierungsgewebe, alle Dämmplatten exkl. PS20, TSR-Anstrich

## 228 | Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

### • Lamellenstoren

Verbundraff-Storen in Aluminium, Typ VR 90. Lamellen/Rolladen etc. einbrennlackiert nach Musterkollection Unternehmer, handantrieb/elektrisch mit Kurbelstange weiss/grau. Führungsschienen und Endschiene einbrennlackiert/alu eloxiert, nach NCS oder IGP nach Angaben Architekt.

### • Sonnenstoren

Bei allen Balkonen und Terrassen je eine Gelenkarmmarkise mit Stoffbespannung gemäss Stoffkollection Unternehmer. Mit eingebauter Spannfeder. Acrylgewebe glimmhemmende und UV-beständig. Sonnenstoren handbetrieben/elektrisch, in Attikageschoss Sonnenstoren elektrisch betrieben. Länge: 5.0 m, Ausladung: 2.5 m

## 230 | ELEKTROINSTALLATIONEN

### 231 | Elektroanlagen

Hauptverteilung, Sicherungen und Zähler im UG. Abschliessbarer Verteilschrank, mit Sicherungsautomaten im UG. Hauptverteilung (HV) nach Vorschrift NIN. Allgemeine Verbraucher (Garage, Aussenbeleuchtung etc.) an zentraler HV, separat erschlossen, mit eigener Messstelle. EG und OG sämtliche Installationen Unterputzinstallation, UG teilweise in Aufputzinstallation.



## 232 I Starkstrominstallation

Schalter, Steckdosen und Lampenstellen werden gemäss Ausführungsplanen des Elektroplaners angeordnet. Alle Abdeckungen weiss. Unterputzschalter 1.05 m über fertig Boden, Steckdosen 25cm über fertig Boden, oder kombiniert mit Schalter. Folgende Installationen sind geplant:

### Wohnungen

*Definition pro Raum (Beispiel)*

Regelgeschosse		Stk.
Wohnen / Essen	Deckenlampen mit Schalter	<u>1</u>
	Steckdosen 3 x T12	<u>1</u> , bzw. <u>2</u>
	Steckdosen geschalten	<u>2</u> , bzw. <u>3</u>
	Multimediadose	<u>1</u>
	Multimediadose (Leerdose)	<u>1</u>
	Raumthermostat	<u>1</u>

*oder besser*

Gemäss Elektroprojekt-Plan, Mst. 1:50/100, Plan-Nr. XXX.XX vom TT.MM.JJJJ

### Allgemein

Aussenbeleuchtung	Umgebungsbeleuchtung entlang den Gehwegen bis zu den Hauseingängen. Steuerung über Dämmerungsschalter ab Hauptverteilung.
Garage	1-flammige FL-Leuchten, Steuerung über Bewegungsmelder. Nötige Fluchwegbeleuchtung an der Decke angebracht
Sicherungstableau	Kleinverteiler in den Wohnungen mit den notwendigen Kippschalter-Sicherungen für Licht und Kraft sowie 1 Fehlstromschutzschalter für alle Lichtgruppen
Sonnerie	In jeder Wohnung hat es eine Innensprechanlage und einen Etagen-drücker in jedem Treppenhaus jeweils eine Aussensprechanlage.

## 233 I Beleuchtungskörper

Lichtinstallationen in allen UG Räumen und in den Treppenhäusern. Aussenbeleuchtungen (Wegbeleuchtung) und FL-Leuchten in der Tiefgarage. Wohnungen z.T. mit Einbauspots und Lampenanschlüsse gemäss Typenblatt → vgl. BKP 232.

### 235.1 I Telefonanlage

Moderne Multimediaverkabelung, Sternförmig ab Multimediaverteiler in jeder Wohnung. Verteilung und Kabeleinzug bis in jedes Wohn- und Elternschlafzimmer geführt, inkl. Steckdosen. Leerrohrinstallation für späteren Ausbau in allen Zimmern.

### 236.1 I Sonnerie-Anlage

Mit Drucktaste, Gegensprechanlage (mit/ohne Videoanlage) und Elektrogong innen bei der Hauseingangstüre.

## 236.4IRadio. Fernsehanlagen

Moderne **Multimediaverkabelung**, **Sternförmig ab Multimediaverteiler** in jeder Wohnung. Anschluss an bestehendes Kabelnetz bestehend aus Zuleitung, Verteilung mit Kabeleinzug bis in jedes Wohn- und Elternschlafzimmer, inkl. Steckdose. **Leerrohrinstallation** für späteren Ausbau in allen Zimmern.

## 240 I HEIZUNGSINSTALLATIONEN

### 242 I Wärmeerzeugung

Zentrale Wärmepumpe mit Erdsonde (*Wärmeerzeuger muss definiert sein*). Für jede Wohnung **eigene Messung mit Fernablesung**. Witterungsgeführte Vorlauftemperaturregulierung pro Haus mit Aussenfühler. Wärmeabgabe in den Wohngeschossen mit Niedertemperatur-Bodenheizung mit Einzelraum-Regulierung über Raumthermostaten.

Bastelräume im UG nicht beheizt.

Fussbodenheizung in den Wohngeschossen mit **Metallverbundrohren**, inkl. notwendigen Armaturen, Wärme- und Trittschalldämmung gemäss den Angaben des Bauphysikers.

- Boden EG PU-Dämmplatte 80 mm, inkl. Stellstreifen
- Boden OG Dämm- und Trittschallplatte, Total 40 mm, inkl. Stellstreifen

### 244 I Lüftung

Zentrale/dezentrale kontrollierte Wohnungslüftung (Minergie). Keller in den Untergeschossen mit Abluftanlage und **Entfeuchtung**. Küchen-Abzugshaube mit Aktivkohlenfilter (Umluft).

### 248 I Rohrdämmungen (Heizung, Sanitär)

Alle Leitungen, die sichtbar geführt werden, erhalten eine Schaumstoffdämmung mit Kunststoff-Schutzüberzug. Dämmstärke je nach Anforderungen. Ebenfalls werden Leitungen in Installations-schächten mit Schaumstoffschalen gedämmt. Leitungen in **Mauerschlitzen** werden mit **Dämm-bandagen** umwickelt.

## 250 I SANITÄRINSTALLATIONEN

### 251 I Allgemeine Sanitärapparate

Budgetbetrag für die 2½-Zi.-Wohnungen	Brutto	CHF	<u>8'500</u>
Budgetbetrag für die 3½, 4 ½ und 5½ Zi.-Wohnungen	Brutto	CHF	<u>11'500</u>
Budgetbetrag für die 5½ Zi.-Wohnungen	Brutto	CHF	<u>15'000</u>

Die Budgetpreise beinhalten die sanitären Artikel, ev. notwendigen Dienstleistungen im Werk und den Transport-  
Zuschlag von 3%, exkl. MWST von 8%.

### 252 I Waschmaschine / Tumbler

In jeder Wohnung Waschmaschine und Tumbler als Turm inkl. MWST von 8%.	Brutto	CHF	<u>6'000</u>
---	--------	-----	--------------

## 254.0 | Kaltwasserleitungen

Kaltwasserleitungen (inkl. Werkanschluss bis Wasseruhr): **Kaltwasserleitungen** von werkseitig installierten Zähler abgenommen, **Messung mit Fernablesung** und über Verteilbatterie zu sämtlichen Kaltwasserstellen geführt. Leitungen aus Chromstahl oder Sanipex. **Jeder Strang wird mit Abstell- und Entleerungshahnen versehen.** Druckreduzierventil und Wasseruhr nach behördlichen Vorschriften. Tropfrinnen unter der Verteilbatterie mit Bodenablauf siphoniert an die Kanalisation angeschlossen. **Befestigung mittels schallgedämmten Aufhängungen.**

## 254.1 | Warmwasserleitungen

**Warmwasserleitungen** ab Verteilbatterie zu allen Zapfstellen. Leitungen aus Chromstahl oder Sanipex, **Messung mit Fernablesung.** **Befestigung mittels schallgedämmten Aufhängungen.**

## 254.2 | Abwasser

Schmutzwasserleitungen in Strängen zusammengefasst und an die Kanalisation angeschlossen mit Putz- und Spülstutzen. Entlüftungen über Dach geführt. Alle eingelegten Leitungen in PE schallgedämmt, inkl. Falleitungen in den Installationsschächten.

## 258 | Kücheneinrichtungen

Einteilung entspricht dem Projektplan, Detailplanung im Bauablauf mit Plan 1:20. Die Preise der Küchen verstehen sich inklusive aller Elektrogeräte, Abdeckungen, Rückwände, Lieferung wie **schallgedämmten** Montage. Auszüge u.d.gl. mit «Blumotion» oder gleichwärtig.

Rohbauseitig sind die folgenden Apparate Anschlüsse eingerechnet:

- Einbaubackofen, **Marke:** ....., **Typ:** .....
- Glaskeramik-Kochfeld, **Marke:** ....., **Typ:** .....
- Dampfabzugshaube mit Aktivkohlefilter (Umluft), **Marke:** ....., **Typ:** .....
- Kühlschrank, **Marke:** ....., **Typ:** .....
- Geschirrspüler, **Marke:** ....., **Typ:** .....

Budgetbetrag pro Küche → 2½-Zimmer	<b>Brutto/Netto</b>	CHF	<u>17'000</u>
Budgetbetrag pro Küche → 3½-5½ Zimmer	<b>Brutto/Netto</b>	CHF	<u>20'000</u>
Budgetbetrag pro Küche → Attikawohnungen	<b>Brutto/Netto</b>	CHF	<u>30'000</u>

Inkl. MWST von 8%.

*oder besser*

Gemäss Küchenplan, Mst. 1:20, Plan-Nr. XXX.XX vom TT.MM.JJJJ (inkl. Geräteliste)

## 26 | Transportanlagen

Elektromechanische oder hydraulische Liftanlage für 8 Personen, rollstuhlgängig (maximal 675 kg Nutzlast, Mindestmass Kabine 1100 x 1400 mm). Türöffnung im Licht mind. 80 cm, automatische Teleskopschiebetüren, **Handlauf und Spiegel** (ab Handlauf bis Decke, ganze Rückwandbreite), Verkleidung in Kunstharz nach Angaben Architekt.

## 27 | AUSBAU 1

## 271 | Gipserarbeiten

Wände In allen Räumen mit **mineralischen** Grundputz und **mineralischem** Abrieb 1,5mm gestrichen. Hinter Wandschränken und Küchenkombinationen nur Grundputz. Die Wand- und Decken-

anschlüsse werden mit **Schwedenschnitt** getrennt. Ausspringende, exponierte Ecken werden mit Kantenschutzprofile versehen. Materialübergänge mit offener **Trennung** (Fugenprofil / Kittfuge)

Zimmer, Wohnen, Essen, Korridor, Küche, Abstellraum:

- Wände Mineralischer Abrieb 1.5 mm.
- Decken Weissputz<sup>2</sup> gestrichen mit integrierten Vorhangschienen 1x VS 57.

Nassräume:

- Wände Grundputz auf Zementbasis zur Aufnahme von Wandplatten.  
Ab ca. OK + 2.00 m Abrieb 1.5 mm.
- Decken Weissputz<sup>2</sup> gestrichen.

<sup>2</sup> Qualitätsstufe 2 (Q 2 – geglättet). Bei dieser Qualitätsstufe sind vereinzelte Abzeichnungen, wie z. B. Traufelstriche, nicht auszuschliessen. Schattenfreiheit bei Streiflicht kann nicht erreicht werden.

*Bei Abrieben (1mm, 1.5mm, 2.0mm etc.) gilt grundsätzlich: je feiner umso teurer.*

## 272.2 | Allgemeine Schosserarbeiten

- Treppenhäuser Metallrahmen mit Staketen oder Lochblechfüllung auf Treppenwangen geschraubt. Oberfläche einbrennlackiert oder in Chromstahl.
- Balkon- und Terrasse Handlauf seitlich in Brüstung geschraubt. Handlauf einbrennlackiert, Farbe nach NCS oder IGP nach Angaben Architekt.
- Stange bei Fenster Fenster mit Stange als Absturzsicherung, wo notwendig. Einbrennlackiert, Farbe nach NCS oder IGP nach Angaben Architekt.

## 273.0 | Innentüren in Holz

- Wohnungseingangstüre

Zargen: Stahlzarge UDS mit umlaufender schwarzer Gummidichtung für Türen mit Falz. Stahlzarge zum Streichen.

Türblatt: Türblatt mit **Spion**, **schweres Türblatt** mit Hartholz-Einleimer, Schalldämm-Mitteleinlage und **beidseitigem Hartplatten-Deckblatt** und je einer **Alublech-Zwischenlage**, Kunstharz belegt nach Angaben Architekt. Bauschallwert gemäss Bauphysiker, Türanschlag mit Falz und umlaufender Dichtung.

Beschläge: Einsteckschloss, Drücker Standard Unternehmer oder nach Angaben Architekt, Zylinderschloss, **3-Punkte-Verriegelung**.

- Zimmertüren

Zargen: Stahlzarge UDS mit umlaufender schwarzer Gummidichtung für stumpf einschlagende Türen. Stahlzarge zum Streichen.

Türblatt: **Halbschweres Türblatt** mit Fichten-Einleimer, Röhrenspan-Mittellage, Kunstharz belegt nach Angaben Architekt, mit Planetdichtungen.

Beschläge: Einsteckschloss, Drücker Standard Unternehmer oder nach Angaben Architekt, Zylinderschloss.

• Kellertüren

**Zargen:** Stahlzarge UDS mit umlaufender schwarzer Gummidichtung für stumpf einschlagende Türen. Stahlzarge zum Streichen.

**Türblatt:** **Schweres Türblatt** mit Hartholz-Einleimer, Vollspan-Mittellage, Kunstharz belegt (Farbe nach Angaben Architekt).

**Beschläge:** Einsteckschloss, Drücker Standard Unternehmer oder nach Angaben Architekt, Zylinderschloss.

• Spezielle Türen

**Zargen:** Stahlzarge UDS mit umlaufender schwarzer Gummidichtung für stumpf einschlagende Türen.

**Türblatt:** **Schweres Türblatt** mit Hartholz-Einleimer, Vollspan-Mittellage, Kunstharz belegt (Farbe nach Angaben Architekt).

Bei Technikräumen und Tiefgaragenabschluss wird eine nach Vorschrift der Gebäudeversicherung verlangte Brandschutztüre EI30 mit Schwelle montiert. Bei Abschlusstüren von unbeheizten zu beheizten Räumen werden verzugsfreie Türen mit Aluzwischenlage montiert.

**Beschläge:** Einsteckschloss. Drücker Standard Unternehmer oder nach Angaben Architekt, Zylinderschloss.

Türe gleich nicht Türe, es gibt grosse Unterschiede!



### 273.1 | Wandschränke, Gestelle und dergleichen

Wandschränkkombination im Eingangsbereich mit offener Garderobe und geschlossenem Bereich mit festen und verstellbaren Tablaren und einer Kleiderstange, Wandschränkkombination Kunstharzbeschichtet, Farbe und Gestalt nach NCS und Angaben Architekt.

*oder besser*

Gemäss Garderobenplan, Mst. 1:20, Plan-Nr. XXX.XX vom TT.MM.JJJJ

### 273.2 | Allgemeine Schreinerarbeiten

Fenstersimse gestrichen oder Kunstharz belegt, nach Angaben Architekt.

### 275 | Schliessanlage

Schliessanlage gemäss separatem, mit der Bauherrschaft zu erstellendem Schliessplan, mit gesicherten Einsteckschloss-Zylindern. System Kaba Star oder Keso. Gleicher Schlüssel für Wohnung, Hauseingang, Briefkasten, Keller und ev. Bastelraum.

## 28 | AUSBAU 2

### 281 | Bodenbeläge

#### 281.0 | Zement-Unterlagsböden

Trittschallisolation Mineralwolle 2x20 mm gepresst mit Rand-Stellstreifen entlang den Wänden. Darüber eine Lage PVC- Folie und 80 mm Überzugsmörtel PC 300 kg/m<sup>3</sup>, abgeglättet und schwellenlos.

#### 281.1 | Fugenlose Bodenbeläge

In der Tiefgarage einschichtiger Hartbetonbelag 30 mm stark, glatt auf aufgeraute Betonoberfläche. Alternative in Monobeton.

Wohnungskeller, Disponibel, Technik, Entsorgung, Schleusen und Balkone Zementüberzug abtalschiert im Verbund auf aufgeraute Betonoberfläche.

#### 281.2 | Bodenbeläge aus Textilien und dergleichen

Schmutzschleuse in den Treppenhäusern im Erdgeschoss.

#### 281.6 | Keramische Platten (Boden)

In Küchen, Dusche/WC, Bad/WC und Abstellraum keramische Plattenbeläge. Verlegeart: Kreuzfugen oder Englisch parallel zu den Raumtrennwänden. Sockel aus Bodenplatten geschnitten Höhe 40 mm.

Preisbasis Plattenpreis brutto<sup>4</sup>, unverlegt: CHF/m<sup>2</sup> 45.00  
(Verlegt, inkl. Nebenarbeiten ca. CHF 85.00)

#### 281.6 | Bodenbeläge aus Holz

In Wohnen, Essen, Zimmern und Entrée / Korridor Parkett auf Unterlagsboden geklebt. Holzsockel weiss lackiert, Höhe 40 mm geschraubt. Verlegeart: parallel zu Raumtrennwände.

Regelgeschosse:

Preisbasis Parkettpreis brutto<sup>4</sup>, unverlegt: CHF/m<sup>2</sup> 55.00  
(Verlegt, inkl. Nebenarbeiten ca. CHF 100.00)

Attika:

Preisbasis Parkettpreis brutto<sup>4</sup>, unverlegt: CHF/m<sup>2</sup> 75.00  
(Verlegt, inkl. Nebenarbeiten ca. CHF 120.00)

#### 282.4 | Keramische Platten (Wand)

In Bad/WC und Dusche/WC auf eine Höhe von ca. 2.00 m geführt; in der Küche Plattenschild zwischen Unter- und Oberbauten. Bei Kanten mit Kunststoffkantenschutz weiss.

Preisbasis Plattenpreis brutto<sup>4</sup>, unverlegt: CHF/m<sup>2</sup> 45.00  
(Verlegt, inkl. Nebenarbeiten ca. CHF 85.00)

<sup>4</sup> Exkl. MWST von 8%.

#### 285.1 | Innere Malerarbeiten

Kunstharzfarbanstrich auf Stahlzargen.



Dispersionsanstrich auf Abriebwänden und Weissputzdecken. Untergeschoss und Garage sämtliche Decken und Wände. Generell werden keine Böden gestrichen (Feuchtigkeit).

#### 287 | Baureinigung

Periodische Rohbaureinigung mit Schuttabfuhr, saubere Vor-, Schlussreinigung innen wie aussen (Abnahmegarantie durch Unternehmer)

#### 29 | Honorare

Sämtliche für die Ausführung notwendigen Honorare der Fachplaner und Ingenieure (exkl. Honorare für die Käuferwünsche).