

# ÜBERBAUUNG „Waldegg“ 9100 Herisau

5 MFH mit total 19 Eigentumswohnungen

Häuser mit Eigentumswohnungen:

Haus 3: Waldeggstrasse	4 Whg.
Haus 4: Waldeggstrasse	4 Whg.
Haus 6: Waldeggstrasse	4 Whg.
Haus 7: Waldeggstrasse	4 Whg.
Haus 8: Waldeggstrasse	3 Whg.

## BAUBESCHRIEB



### Bauherrschaft

tecti ag  
alte Haslenstrasse 5  
9053 Teufen

071 335 75 75

### Verkauf

tecti ag  
alte Haslenstrasse 5  
9053 Teufen  
Remo Ulrich  
071 335 75 79

### Architekt / Projektleitung

DS Architektur AG  
Widenweg 2  
9240 Uzwil  
Andreas Graf  
071 951 45 45

Uzwil, 1. Juli 2020

## Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen .....	3
2.	Normen und Vorschriften.....	3
3.	Raumtabelle .....	2
	Tiefgarage, Keller, Allgemeinräume.....	2
	Wohnungen (Sockelgeschoss – Attikageschoss).....	4
4.	Konstruktionsbeschreibung.....	5
	<b>BKP 2 Gebäude.....</b>	<b>5</b>
	BKP 20 Baugrube.....	5
	BKP 201 Baugrubenaushub .....	5
	BKP 21 Rohbau 1 .....	5
	BKP 211 Baumeisterarbeiten .....	5
	BKP 211.4 Kanalisation .....	5
	BKP 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten .....	5
	BKP 211.6 Maurerarbeiten .....	5
	BKP 22 Rohbau 2 .....	5
	BKP 221 Fenster, Aussentüren, Tore .....	5
	BKP 221.2 Fenster aus Kunststoff .....	5
	BKP 221.6 Garagentore aus Metall .....	6
	BKP 222 Spenglerarbeiten .....	6
	BKP 224 Bedachungsarbeiten .....	6
	BKP 224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer) .....	6
	BKP 226 Fassadenputze .....	6
	BKP 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen .....	6
	BKP 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz .....	6
	BKP 228.2 Lamellenstoren .....	6
	BKP 228.3 Sonnenstoren .....	6
	BKP 23 Elektroanlagen.....	6
	BKP 231/236 Stark- Schwachstrominstallationen .....	6
	BKP 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klima und Kälteanlagen .....	7
	BKP 242 Wärmezeugung.....	7
	BKP 243 Wärmeverteilung .....	7
	BKP 244 Lüftungsanlagen .....	7
	BKP 25 Sanitäranlagen .....	7
	BKP 251 Allgemeine Sanitärapparate .....	7
	BKP 252 Spezielle Sanitärapparate .....	7
	BKP 253/254 Sanitäre Ver- und Entsorgung / Sanitärleitungen .....	7
	BKP 255 Dämmungen Sanitärinstallationen .....	7
	BKP 258 Kücheneinrichtung .....	7
	BKP 26 Transportanlagen .....	7
	BKP 261.0 Aufzüge .....	7
	BKP 27 Ausbau 1 .....	7
	BKP 271 Gipserarbeiten .....	7
	BKP 272 Metallarbeiten .....	8
	BKP 272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlossereiarbeiten).....	8
	BKP 273 Schreinerarbeiten.....	8
	BKP 273.0 Innentüren aus Holz.....	8
	BKP 273.1 Wandschränke und Garderoben.....	8
	BKP 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten.....	8
	BKP 275 Schliessanlagen.....	8
	BKP 28 Ausbau 2 .....	8
	BKP 281 Bodenbeläge .....	8
	BKP 281.0 Unterlagsböden .....	8
	BKP 281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten .....	8
	BKP 281.7 Bodenbeläge aus Holz.....	8
	BKP 282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten .....	8
	BKP 285.1 Innere Malerarbeiten.....	9
	BKP 287.0 Baureinigung.....	9
	<b>BKP 4 Umgebung.....</b>	<b>9</b>
	BKP 42 Gartenanlagen .....	9
	BKP 421 Gärtnerarbeiten.....	9
5.	Bemerkungen .....	7
	Ausbaumöglichkeiten .....	7
	Allgemeine Bedingungen.....	10

## 1. Grundlagen

Situation	M 1:500
Grundriss	M 1:500
Schnitte	M 1:500
Fassaden	M 1:500

## 2. Normen und Vorschriften

Es gelten die aktuellsten Vorschriften, Normen und Richtlinien für den Wohnungsbau:

Schallschutz	SIA Norm 181 (2006) Schallschutz im Hochbau
Wärmedämmung	SIA Norm 380/1 (2009) Thermische Energie im Hochbau
Wärmebedarf	SIA Norm 384/3 (2013) Heizungsanlagen im Gebäude
Warmwasserbedarf	SIA Norm 384/1 (2011) Anlagen für Trinkwasser im Gebäude
Raumlufttemperaturen	Schlafzimmer 20° Wohn- / Esszimmer, Küchen, Entrée, Nasszellen 22° Treppenhäuser unbeheizt ca. 18° Untergeschoss, Kellerräume unbeheizt
Bauphysik	Bei der Detailplanung wird ein Bauphysiker beigezogen

### 3. Raumbtabelle

#### Tiefgarage, Keller, Allgemeinräume

	Wände	Boden	Decken
<b>Treppenhäuser, Schleuse</b>	UG-Attika: Abrieb 1.5mm, fertig weiss eingefärbt oder weiss gestrichen / gespritzt	Platten 30/60 , im Eingangsbe- reich und Zugang Garage Schmutzschleusenteppich in Plattenbelag eingelegt.	UG-Attika: Weissputz, weiss gestrichen oder gespritzt (nicht streiflichtfrei)
<b>Tiefgarage</b>	Beton / Kalksandstein, gesti- chen oder gespritzt	Hartbetonüberzug roh	Beton / Dämmung, weiss gestrichen oder gespritzt
<b>Kellerräume / Gänge / Technik / Hauswart / Velo- räume / Disponibel / Trocknen</b>	Beton / Kalksandstein, gesti- chen oder gespritzt	Zementüberzug grau gesti- chen	Beton, weiss gestrichen oder gespritzt

#### Wohnungen (Sockelgeschoss – Attikageschoss)

	Wände	Boden	Decken
<b>Wohnen, Essen, Entrée / Gang, Reduit, Zimmer</b>	Abrieb 1.5mm, fertig weiss eingefärbt oder weiss gesti- chen / gespritzt Attika Wände Weissputz gestrichen oder gespritzt		
<b>Küche</b>	Über Kombination Rückwand aus Glas gemäss Standard- bemusterung  Restfläche Abrieb 1.5mm, fertig weiss eingefärbt oder weiss gestrichen / gespritzt	Auswahl nach Wunsch Käufer oder Standardbemusterung Bauherrschaft, Basispreis fertig verlegt EG- bis OG CHF 115.- / m2 inkl. MWST	Weissputz, weiss gestrichen oder gespritzt (nicht streif- lichtfrei)
<b>Nasszellen</b>	Platten raumhoch  Basispreis fertig verlegt EG- bis OG CHF 115.- / m2 inkl. MWST Attikawohnung CHF 140.- / m2 inkl. MWST  Weissputz gegen Aufpreis	Attikawohnung CHF 140.- / m2 inkl. MWST	
<b>Balkon, Attikaterrassen, Sitzplätze</b>	Verputzte Aussenwärme- dämmung gemäss Farbkon- zept	Keramikplatten ca. 60/60cm, grau, Materialpreis brutto CHF 85.30 / m2	Beton gestrichen oder ge- spritzt gemäss Farbkonzept

## 4. Konstruktionsbeschreibung

BKP 2 Gebäude

BKP 20 Baugrube

BKP 201 Baugrubenaushub

Sämtliche Arbeiten die für den Baugrubenaushub notwendig sind (Aushub, Transport zu den Deponien, Deponiegebühren), inklusive aller Erschwernisse beim Baugrubenaushub. Hinterfüllungen und Verdichtung des notwendigen, geeigneten Materials.

BKP 21 Rohbau 1

BKP 211 Baumeisterarbeiten

BKP 211.4 Kanalisation

Erstellen der erforderlichen Kontrollschächte, Schlamm-sammler und Einlaufschächte inklusive Abdeckung nach behördlichen Vorschriften. Schmutz- und Meteorwasserleitungen innerhalb und ausserhalb Gebäude. Spülung Kanalisationssystem und Reinigung aller Schächte per Ende Bauzeit

BKP 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Berechnung der Betonbauteile bezüglich Betonstärke, Betonqualität und Armierungsgehalt durch Bauingenieur.

Foundation	Bodenplatte mit Einzel- und Streifenfundamentverstärkungen
Tiefgarage und Keller	Beton armiert
Aussenwände	Beton armiert
Wohnungstrennwände	Beton armiert
Decken	Beton armiert
Treppen	Element- oder Ortbeton
Balkone	Beton armiert, Untersicht Sichtbeton Typ 2
Liftschacht	Element- oder Ortbeton

BKP 211.6 Maurerarbeiten

Untergeschoss	Zwischenwände in Kalksand- oder Zementstein
Wohngeschosse	Aussen- und Innenwände aus Backstein

BKP 22 Rohbau 2

BKP 221 Fenster, Aussentüren, Tore

BKP 221.2 Fenster aus Kunststoff

Untergeschoss	Fenster in Kunststoff weiss (Hart-PVC) Wärmedämmung und Schalldämmwert gemäss Wärme-, bzw. Schallschutznachweis (2-fach Verglasung)
---------------	--

Wohngeschosse	Fenster und Fenstertüren in Kunststoff (Hart-PVC) Farbe nach Farbkonzept Bauherrschaft Wärmedämmung und Schalldämmwert gemäss Wärme-, bzw. Schallschutznachweis (3-fach Verglasung) Erdgeschossfenster Sicherheitsstufe Widerstandsklasse 1 mit Druckknopf In jedem Raum mindestens ein Fenster mit Drehkipp
---------------	--

## BKP 221.6 Garagentore aus Metall

Elektrisches Garagentor (Kipptor) mit Lochblechfüllung, steuerbar innen mit Bewegungsmelder und aussen per Funk Fernbedienung und Schlüsselschalter. Türe im Garagentor in derselben Ausführung, als Fluchttüre nach aussen öffnend, mit Panikschloss ausgerüstet. Farbe gemäss Farbkonzept Bauherrschaft.

## BKP 222 Spenglerarbeiten

Ausführung in Chromstahl oder UGINOX. Anschluss Dachwassereinlauf an Dachwasserleitungen. Lüftungs- und Abzugsrohereinfassungen inklusive sämtlicher Nebenarbeiten.

## BKP 224 Bedachungsarbeiten

## BKP 224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)

## Dach über Attikageschoss

Flachdach als Wärmedachkonstruktion, nicht begehbar

Extensiv begrünt, Warmdach bituminös gemäss Angaben Bauphysiker und behördlichen Auflagen, Dämmung gemäss Wärmeschutznachweis

## Dach über 2. OG

Flachdach als Wärmedachkonstruktion, begehbar

Warmdach bituminös gemäss Angaben Bauphysiker und behördlichen Auflagen, Dämmung gemäss Wärmeschutznachweis

## BKP 226 Fassadenputze

## BKP 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen

Dämmung gemäss Energienachweis, im Sockelbereich Polystrol XPS. Abrieb 2mm zum Streichen. Fensterbänke in Aluminium eloxiert. Farbe gemäss Farbkonzept Bauherrschaft.

## BKP 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

## BKP 228.2 Lamellenstoren

Elektrische Leichtmetall Verbund-Lamellenstoren, 90mm, Farbe gemäss Farbkonzept Bauherrschaft.

## BKP 228.3 Sonnenstoren

Elektrische Markisen auf Sitzplätzen, Balkonen und Terrassen. Farbe gemäss Farbkonzept Bauherrschaft. Optional gegen Aufpreis Regen- oder Windsteuereinheit.

## BKP 23 Elektroanlagen

## BKP 231/236 Stark- Schwachstrominstallationen

## Wohnungsinstallation

Multimedia- und Elektroverteilkasten, Sonnerie mit Gegensprechanlage inkl. Video farbig. Mindestens ein Multimediaanschluss in Wohn- und Schlafräumen, Schalter und Steckdosen in allen Räumen, Einbauspots in Küche, Entrée und Nasszellen gemäss Elektroplan.

Glasfaseranschluss bis in Wohnungsverteiler

## Treppenhaus

Beleuchtung mit Einbauspots oder Deckenlampen gemäss Elektroplan

## Keller / Tiefgarage

Leuchten gemäss Elektroplan, Elektroinstallationen in Kellerräumen aufputz installiert. Leerrohre für Ladesteckdose für Elektroautos und e-Bikes bei allen Tiefgaragenplätzen.

## Beleuchtungskörper

Alle Beleuchtungskörper in LED

- BKP 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klima und Kälteanlagen
- BKP 242 Wärmeerzeugung  
Wärmeerzeugung mit erneuerbaren Energieträgern, Erdsondenwärmepumpe nach Konzept Haustechnikplaner
- BKP 243 Wärmeverteilung  
Bodenheizung in allen bewohnten Räumen mit Raumthermostaten. Funk Heizungs- und Warmwasserwärmehändler für Einzelablesung
- BKP 244 Lüftungsanlagen
- Küche Umluft mit Aktivkohlefilter
- Nasszellen / Reduits innenliegend Abluftventilator mit Abluft über Dach
- Tiefgarage Abluft wird sichtbar über Dach geführt. Gem. Konzept Lüftungsplaner
- Kellerräume Mechanische Lüftung
- BKP 25 Sanitäranlagen
- BKP 251 Allgemeine Sanitärapparate  
Moderne Sanitärapparate gemäss Standardbemusterung Bauherrschaft inklusive Waschmaschine und Tumbler
- BKP 252 Spezielle Sanitärapparate  
Feuerlöscheinrichtungen: Nasslöschposten und Handfeuerlöscher gemäss Auflagen der Feuerpolizeibewilligung
- BKP 253/254 Sanitäre Ver- und Entsorgung / Sanitärleitungen  
Kalt- und Warmwasserleitungen (inkl. separaten Zählern für Warm- und Kaltwasser pro Wohnung) ab zentraler Verteilung im UG zur Geschossverteilung, inklusive Warmwasserspeicher. Erstellen der kompletten Ablaufleitungen inklusive Anschluss Kanalisation. Attika- und EG-Wohnungen sind mit einem zusätzlichen frostsicheren Aussenhahn ausgestattet.
- BKP 255 Dämmungen Sanitärinstallationen  
Notwendige Dämmung der Sanitärleitung gegen Schwitzwasser, Wärmeverluste und Schallübertragungen gemäss gültigen Normen und Vorschriften.
- BKP 258 Kücheneinrichtung  
Auswahl nach Wunsch Käufer oder Standardbemusterung Bauherrschaft. Ausführungspläne M 1:50 und Küchenpläne mit detailliertem Beschrieb der Küche sind integrierender Bestandteil des Baubeschriebs bzw. Kaufvertrages.
- BKP 26 Transportanlagen
- BKP 261.0 Aufzüge  
Rollstuhlgängiger Personenaufzug für 6 – 8 Personen mit elektromechanischem Antrieb. Zugang Attikawohnungen mit Schlüssel oder Gästesteuerung.
- BKP 27 Ausbau 1
- BKP 271 Gipserarbeiten
- Wandbeläge mineralischer Grundputz, 1.5mm Abrieb zum Streichen  
Attikawohnungen Weissputz gestrichen oder gespritzt

Decken	Weissputz zum Streichen (nicht streiflichtfrei)
BKP 272	Metallarbeiten
BKP 272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlossereiarbeiten)
Hauseingangstüre	aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen, Farbe gemäss Farbkonzept Bauherrschaft.
Aussengeländer	Pfostenkonstruktion, Füllung mit Staketen, Farbe gemäss Farbkonzept Bauherrschaft
Brüstungsgeländer	Pfostenkonstruktion, Füllung mit Staketen, Farbe gemäss Farbkonzept Bauherrschaft
Treppengeländer	Pfostenkonstruktion, Füllung mit Staketen, Handlauf rund, CNS geschliffen, Farbe gemäss Farbkonzept Bauherrschaft
BKP 273	Schreinerarbeiten
BKP 273.0	Innentüren aus Holz
Untergeschoss	weisse Blendrahmentüren auf Mauerwerk montiert
Wohnungstüren	Holz-Rahmentüre weiss gestrichen oder fertig belegt. Sicherheitstürblatt stumpf einschlagend. Schloss mit Dreipunktverriegelung, Sicherheitsschild, robuste Drückergarnitur, Spion
Zimmertüren	Stahlzargen gestrichen, Türblätter fertig weiss, Einsteckschloss für Bundbartschlüssel, Drückergarnitur
BKP 273.1	Wandschränke und Garderoben
	Einbauschränke, weiss, kunstharzbeschichtet
BKP 273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten
	Vorhangschiene bei allen Fenstern in den Wohnungen, weiss an Decke montiert, 2-läufig, VS57-Profil, in Weissputz eingelassen
BKP 275	Schliessanlagen
	Sicherheitsschliessanlage von KABA für Hauszugänge, Wohnungstüren, Keller und Tiefgarage
BKP 28	Ausbau 2
BKP 281	Bodenbeläge
BKP 281.0	Unterlagsböden
	Schwimmende Zementunterlagsböden, ca. 80mm auf die Wärme- und Schalldämmung eingebracht
BKP 281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten
	Gemäss Raumtabelle (Punkt 3)
BKP 281.7	Bodenbeläge aus Holz
	Gemäss Raumtabelle (Punkt 3)
BKP 282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten
	Gemäss Raumtabelle (Punkt 3)



BKP 285.1 Innere Malerarbeiten

Gemäss Raumtabelle (Punkt 3)

BKP 287.0 Baureinigung

Komplette bezugsbereite Schlussreinigung sämtlicher Räumlichkeiten, bzw. gesamtes Werk für die schlüsselfertige Übergabe

BKP 4 Umgebung

BKP 42 Gartenanlagen

BKP 421 Gärtnerarbeiten

Humusierung der Grünflächen, Erstellen der Zugangswege. Lieferung und Pflanzung der Gehölze. Kinderspielplatz mit Spielgeräten gemäss Vorschriften der Gemeinde.

## 5. Bemerkungen

### Ausbaumöglichkeiten

Grundsätzlich gilt der vorgängig beschriebene Grundausbau. Für individuelle Wünsche können Käuferinnen und Käufer die Erstellerin beauftragen, Änderungen auf ihre Kosten vornehmen zu lassen, sofern der Baufortschritt dies zulässt und die baupolizeilichen Vorschriften eingehalten werden. Im Besonderen steht die Möglichkeit offen, folgende Positionen im Rahmen der Budgetposition, bzw. unter Verrechnung von Mehr- und Minderkosten selber zu bestimmen:

- Sanitärapparate
- Küchen
- Wandschränke und Garderoben
- Elektroprojekt
- Boden- und Wandbeläge
- Innenputz / Innere Farbgestaltung

## Allgemeine Bedingungen

1. Der Baubeschrieb bildet integrierenden Bestandteil zum Kaufvertrag und dient als Ergänzung zu den Projekt- und Detailplänen des Architekten. Der Baubeschrieb gibt Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien und Bauteile. Der Baubeschrieb enthält Angaben, die auf den Plänen nicht ersichtlich sind. Der Baubeschrieb hat die grössere Verbindlichkeit als die Pläne.
2. Die auf den Plänen angegebenen Längen- und Flächenmasse sind Rohbaumasse.
3. Allfällig in den Plänen eingezeichnete, aber im Baubeschrieb nicht aufgeführte Bauteile und Möbel sind nicht im vereinbarten Kaufpreis inbegriffen.
4. Der Ersteller ist berechtigt, im Rahmen der Fertigstellung des Kaufobjekts kleine Änderungen sowie unbedeutende Abweichungen gegenüber den zu Grunde liegenden Plänen und dem Baubeschrieb von sich aus vorzunehmen, sofern sich solche als notwendig erweisen und zweckmässig sind. Die Bauten dürfen jedoch dadurch hinsichtlich Qualität, fachmännischer Ausführung und Konstruktion keine Einbussen erleiden.
5. Die Wohnungskäufer verpflichten sich, die Auswahl und den Bezug der Apparate und Produkte wie Küche, Bodenbeläge etc. bei den Unternehmern vorzunehmen und ausführen zu lassen, mit denen der Bauherr Verträge abgeschlossen hat.
6. Werden Standardleistungen gemäss Baubeschrieb nicht gewünscht, werden die Kosten gemäss Werkvertrag (Verkäuferin und Unternehmer) abzüglich aller Rabatte und allgemeinen Kosten der Bauherrschaft von 20% der Käuferschaft gutgeschrieben. Die Ausführung von Arbeiten als Eigenleistung oder durch Drittfirmen ist erst nach erfolgter Wohnungsübergabe möglich und bedarf einer gesonderten Vereinbarung (z.B. Ausschluss von Garantie- und Mängelbearbeitungsleistungen, Haftungsübernahme durch die Käuferschaft, Einhaltung von Auflagen und Normen etc.).

Zusätzliche Anschlussgebühren welche infolge von Mehrkosten durch Käuferwünsche entstehen können werden direkt vom jeweiligen Käufer übernommen.

Zu den Mehrpreisen (inkl. MwSt.) erfolgt ein Zuschlag des Architekten von 15% (zuzüglich MwSt.) für Bauleitung, Besprechungen, Abrechnung, etc.

7. Die aus Sonderwünschen der Käufer entstehenden Aufwände der Fachingenieure (Bauingenieur, Elektroplaner, Sanitär-Heizungs-Lüftungsplaner, etc.), für Berechnungen, Plananpassungen etc., werden der Käuferschaft nach Aufwand verrechnet.

Die Mehraufwendungen für Architekt und Fachplaner sind direkt zu bezahlen, 30 Tage nach Zustellung der Mehr-/Minderkostenzusammenstellung der jeweiligen Wohnung.

8. Die Planung der Haustechnik erfordert teilweise eine sichtbare Leitungsführung an Decken und Wänden in diversen Nebenräumen wie allgemeine und private Kellerräume, Abstellräume, Terrassen, Balkone, Tiefgaragen, Schleusen, Veloräume, etc. Die Raumnutzung kann durch diese Leitungen teilweise etwas eingeschränkt werden, stellt jedoch keinen Mangel dar.
9. Unbedeutende Mängel rechtfertigen zu keinem Zeitpunkt den Rückbehalt der Schlusszahlung.
10. Die im Baubeschrieb aufgeführten Budgetpreise verstehen sich, wo nichts anderes vermerkt, netto inkl. 7.7 % Mehrwertsteuer.
11. Das Farb-/ und Materialkonzept wird durch den Architekten und die Bauherrschaft bestimmt.

**Die Bauherrschaft:** tecti ag, alte Haslenstrasse 5, 9053 Teufen

-----  
Remo Ulrich

-----  
Stefan Lopar