

# BAUBESCHRIEB

Beilage 1

**BKP WAS**  
(Bau-  
kosten-  
position) **Neubau**

OBJEKT:  
GP / Auftragnehmer:  
Auftraggeber / Verkäuferschaft:  
Käuferschaft:

2206.00 Neubau MFH, Zofingerstr. 30, 4665 Oftringen  
BK Architekten GmbH vert. d. A. Brun (079 425 50 37), Hauptstr. 9, 6260 Reiden  
H+B Multitrade GmbH, Bachweg 4, 4663 Aarburg  
xy

**BESCHRIEB**  
**Reiden, 01.03.24**

000	Grundstück	
101	Bestandesaufnahmen	Bestandesaufnahmen des Baugeländes und sämtlicher Werkleitungen. Bestandesaufnahmen sämtlicher Nachbargebäude und an das Grundstück angrenzender Strassen.
102	Baugrunduntersuchungen	Baugrunduntersuchungen, Sondierungen mit Gutachten.
111	Rodungen	Abräumen des Baugeländes, fällen von Bäumen und schneiden von Sträuchern inkl. entfernen der Wurzelstöcke. Mähen der Grasflächen.
112	Abbrüche	Abbruch und fachgerechte Entsorgung von Nebengebäuden
121	Sicherung vorhandener Anlagen	Sicherungen von Leitungen, Verkehrsanlagen und Nachbaranlagen inkl. Provisorien.
131	Abschrankungen	Zweckmässige, den örtlichen Vorschriften entsprechende Bauplatz-Abschrankungen.
132	Zufahrten, Plätze	Kofferung, Einkiesen von Lager- und Parkplätzen sowie Zufahrten.
2	Gebäude	Im nachfolgenden Beschrieb ist der Grundausbau, wie er von der Verkäuferschaft zur Verfügung gestellt wird, beschrieben. Dieser Baubeschrieb bildet zusammen mit den Ausführungs- und Bauingenieur-, Fachplaner Haustechnikplänen die Grundlage für den Kaufpreis. Die Käuferschaft haben die Möglichkeit (je nach Baufortschritt) die optionalen Elemente, im Rahmen der Budgetposten oder entsprechende Mehr- bzw. Minderpreise, zu variieren.
201	Baugrubenaushub, Hinterfüllung	Abtragen der Humusschicht inkl. Abfuhr, teilweise Deponie auf dem Bauareal zur späteren Wiederverwendung für die Gartenanlage. Maschineller Aushub der Baugrube, verschiedene Höhen, teilweise Fundament-schlitzte nach Angabe Bauingenieur. Abfuhr des Materials in Unternehmer- sowie Baustellendeponie zur Wiederverwendung. Entwässerung der Baugrube von Oberflächenwasser. Falls notwendig Materialersatz, damit die Tragfähigkeit der Unterschicht gewährleistet ist. Erstellen der Magerbetonsohle als Sauberkeitsschicht. Hinterfüllungs- und Auffüllarbeiten schichtweise, gewalzt, mit geeignetem Material. Geröllriegel unter Fundamenten.
211	Baumeisterarbeiten Baustelleneinrichtung	Komplette Baustelleneinrichtung erstellen: Installationsplätze, sämtliche Maschinen, Kräne, Geräte, Baracken, Elektro- und Sanitäreinrichtungen für Baumeister sowie für Drittunternehmer bis Rohbauende resp. Bauvollendung. Erstellen von Anschlüssen, Betriebskosten, Bauwasser und Baustrom.
	Gerüste	Sämtliche notwendigen Gerüste für den Rohbau und Ausbau, inkl. notwendiger Schutzgeländer und Liftschachtgerüste nach örtlichen Vorschriften und Normen. Unterhalt während der Bauzeit.
	Baumeisteraushub	Aushub von Kanalisationsleitungen, Schächten, Fundamenten, Liftunterfahrten, Medienleitungen, Vertiefungen, inkl. seitlichem Deponieren des Aushubmaterials und Wiedereinflüllen. Auflad und Abtransport von überschüssigem Material auf Unternehmendeponie.
	Kanalisation innerhalb/ausserhalb Gebäude	Erstellen der Kanalisationsanlage gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt und nach den behördlichen Vorschriften und Richtlinien. Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Vor Objektübergabe an die Bauherrschaft werden sämtliche Kanalisationsleitungen bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation gespült.
	Beton- und Stahlbetonarbeiten	Ausführung und Dimensionierung nach statischen Berechnungen des Bauingenieurs (Nutzungsvereinbarung). Wasserdichtheitskonzept gemäss Bauingenieur. Aufbau der Konstruktionen; wärme- und schalltechnische Massnahmen nach bauphysikalischen Anforderungen. Gebäude: Bodenplatten in Stahlbeton, auf Magerbetonsohle erstellt. Kelleraussenwände in Stahlbeton, Schalungstyp 2. Innenwände, Stützen, wenn statisch sowie schalltechnisch erforderlich in Stahlbeton, Schalungstyp 2. Geschossdecken in Stahlbeton nach Angaben Baustatiker, Schalungstyp 2. Balkonplatten in Stahlbeton mit wärmegeädämmtem Kragplattenanschluss abgetrennt. Balkonuntersichten in Sichtbeton-Qualität, Schalung Typ 2.
Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien:		Käuferschaft: _____ Verkäuferschaft: _____

# BAUBESCHRIEB

Beilage 1

**BKP** **WAS**  
(Bau-  
kosten-  
position) **Neubau**

OBJEKT:  
GP / Auftragnehmer:  
Auftraggeber / Verkäuferschaft:  
Käuferschaft:

2206.00 Neubau MFH, Zofingerstr. 30, 4665 Oftringen  
BK Architekten GmbH vert. d. A. Brun (079 425 50 37), Hauptstr. 9, 6260 Reiden  
H+B Multitrade GmbH, Bachweg 4, 4663 Aarburg  
xy

**BESCHRIEB**  
**Reiden, 01.03.24**

	<p>Treppen: Ortbeton oder vorfabrizierte Betonelemente, Schalungstyp 2, sofern nicht das ganze Treppenelement aus Kunststein ist.</p> <p>Stützen: In den Wohnräumen teilweise Beton- oder Stahlstützen nach Angabe Bauingenieur.</p> <p>Diverse: Notwendige Stahlbetonarbeiten für Stützmauern, Brüstungen und Umgebungsanpassungen.</p>
Allgemeine Maurerarbeiten	<p>Kellermauerwerk: Kalksandsteinmauerwerk, vollfugig gemauert, unverputzt, inkl. Trennlage gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Aufbringen von Feuchtigkeitsisolierungen (wo notwendig) auf betonierete Aussenwände unter Terrain und versetzen von Sickerplatten oder Drainagefolie ab Bodenplatte bis ca. 10cm unter Terrain, inkl. Geröllpackung, teilweise Perimeterdämmung.</p> <p>Fassadenmauerwerk: Backsteinmauerwerk BN 15-17.5 cm stark od. aus statischen Anforderungen in Beton.</p> <p>Erd- bis Attikageschoss: Tragende Wände aus Backstein, oder nach statischen Anforderungen in Beton. Backsteinmauerwerk 12.5 bis 17.5 cm stark, auf Schalldämmlager, wo erforderlich. Zimmertrennwände aus Backstein 12 bis 15 cm stark.</p> <p>Liftwände: Aufbau als Ortbetonwände; eventuell vorfabrizierte Betonelemente.</p>
Versetzarbeiten, Nebenarbeiten zu Maurerarbeiten	<ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Versetzen von vorfabrizierten Betonelementen sofern nicht in Ortbeton ausgeführt.</li><li>&gt; Versetzen von Beton- oder Stahlstützen.</li><li>&gt; Versetzen von Stahltonstürzen, Betonstürzen.</li><li>&gt; Spitz- und Zuputzarbeiten von Aussparungen und Schlitzten.</li><li>&gt; Einlagen von Wärmedämmungen in Keller- und Garagendecken wo notwendig, nach Angabe Bauphysiker.</li><li>&gt; Erstellen von Zementüberzügen in Technikräumen und wasserdichte Überzüge oder Beschichtungen bei Liftunterfahrten.</li><li>&gt; Aufbringen von Wärmedämmung/Feuchtigkeitsisolierung auf erdberührte Aussenwände der Gebäude, Perimeterdämmung mit Noppenfolie. Gemäss Angabe Bauphysiker und Nutzungsvereinbarung Bauingenieur.</li><li>&gt; Erstellen von Vormauerungen bei Steigzonen in den Nasszellen.</li><li>&gt; Erstellen und Zumauern von Installationsschächten.</li></ul>
212 Montagebau in Beton	Liefern von vorfabrizierten Stützen, Treppen- und Liftelementen, aus armiertem Beton, sofern nicht in Ortbeton ausgeführt.
213 Montagebau in Stahl	Liefern von Stahlstützen, sofern nicht in Ortbeton ausgeführt.
214 Montagebau in Holz	Ev. Dachrandabschluss
216 Natur- und Kunststeinarbeiten	Fensterbänke Naturstein geschliffen.
Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien:	Käuferschaft: _____ Verkäuferschaft: _____

# BAUBESCHRIEB

Beilage 1

**BKP** **WAS**  
(Bau-  
kosten-  
position) **Neubau**

OBJEKT:  
GP / Auftragnehmer:  
Auftraggeber / Verkäuferschaft:  
Käuferschaft:

2206.00 Neubau MFH, Zofingerstr. 30, 4665 Oftringen  
BK Architekten GmbH vert. d. A. Brun (079 425 50 37), Hauptstr. 9, 6260 Reiden  
H+B Multitrade GmbH, Bachweg 4, 4663 Aarburg  
xy

**BESCHRIEB**  
**Reiden, 01.03.24**

221.2 Fenster und Fenstertüren	Lage und Einteilung gemäss Fassadenplan Architekt. Kunststofffenster u. Fenstertüren, Farbton innen weiss, Aludoppel aussen nach Farbkonzept. Beschläge: Eindrehbänder (Anzahl je nach Flügelgrössen) oder Drehkippschlösser, verdeckter Stangenverschluss mit Einhebelgetriebe, Griff in Weissbronze, fester Flügel mit Band- und Lappenverschraubungen. Rahmenwetterschenkel mit Regendichtungsschienen in Leichtmetall. Verglasung: Isolier-Wärmeschutzverglasung dreifach mit Gasfüllung, U-Wert nach Minergie. Schalldämmung gemäss sep. Schallschutznachweis Akustiker. Milchglasfüllung bei Fenstern in Nassräumen. Öffnungsart: Gemäss Plänen Architekt, pro Raum mit Fenstern mindestens ein Dreh-Kippflügel. Kellerfenster: In Leibung oder als Blendrahmen angeschlagen. Einfaches Kipp-Fenster aus Kunststoff, Isolierverglasung ohne spez. Anforderungen an die Bauphysik und Sicherheit.
221.6 Tore  Türen	Sektionaltor oder Kipptor mit Öffnungsautomatik inkl. kompletter Steuerung, Metallrahmenkonstruktion feuerverzinkt, Schlüsselschalter aussen. Je eine Funk-Fernbedienung pro Parkplatz.  Hauseingangstüre ins Treppenhaus: Türe in thermisch getrennter Metallkonstruktion (Aluminiumprofile), mit Glasfüllung, einbrennlackiert. Mit allen notwendigen Beschlügen.
222 Spenglerarbeiten	Sämtliche Einfassungen, Rinnenbleche, Dachwasserfallrohre, An- und Abschlussbleche, Brüstungsabdeckungen, Kronenbleche, Dunst- und Abluftrohre sowie Kaminhüte in Blech. Sockelrohre in Kunststoff.
224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge	<b>Flachdachabdichtung (nicht begehbar):</b> Aufbau von unten nach oben: - Betondecke im Gefälle betoniert, sauber abtalschiert - Dampfsperre bituminös - Wärmedämmung gemäss bewilligtem Energienachweis - Wasserisolation aus bituminösen Abdichtungsbahnen, 2-lagig, wurzelfest. - Schutzvlies - extensiv begrüntes Substrat <b>Flachdachabdichtung (begehbar):</b> Aufbau von unten nach oben: - Betondecke im Gefälle betoniert, sauber abtalschiert - Dampfsperre bituminös - Wärmedämmung gemäss bewilligtem Energienachweis - Wasserisolation aus bituminösen Abdichtungsbahnen, 2-lagig, wurzelfest. - Trennlage aus Gummischrotmatte (Trittschall) - Vlies - Endbelag: (nach Auswahl Architekt) <b>Abdichtung Balkone im 1.OG:</b> - Balkonplatte: Abdichtung mit Bitumen oder Flüssigkunststoff abgedichtet, Entwässerung mittels Rinne innenliegend - Endbelag: (nach Auswahl Architekt) <b>Unterterrain-Abdichtung (z.B. Tiefgarage):</b> Aufbau von unten nach oben: - Betondecke im Gefälle - Wasserisolation aus bituminösen Abdichtungsbahnen, 1-lagig wurzelfest. - Geröll, Vlies, Auffüllmaterial / Humus oder Unterbau für Gehbeläge - Endbeläge (in BKP 4)
Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien:	Käuferschaft: _____ Verkäuferschaft: _____

# BAUBESCHREIB

Beilage 1

**BKP WAS**  
(Baukosten-  
position) **Neubau**

OBJEKT:  
GP / Auftragnehmer:  
Auftraggeber / Verkäuferschaft:  
Käuferschaft:

2206.00 Neubau MFH, Zofingerstr. 30, 4665 Oftringen  
BK Architekten GmbH vert. d. A. Brun (079 425 50 37), Hauptstr. 9, 6260 Reiden  
H+B Multitrade GmbH, Bachweg 4, 4663 Aarburg  
xy

**BESCHREIB**  
**Reiden, 01.03.24**

225.1	Fugendichtungen	Notwendige Fugen zwischen Bauteilen (innen + aussen). Kittfugen zwischen Bodenplatten und Plattensockel nicht enthalten (ausser Nassbereiche).
225.2	Spezielle Dämmungen	Der Schutz gegen Luft- und Körperschallübertragung im Gebäude, insbesondere von haustechnischen Anlagen, sowie der Immissionen von aussen her, ist mit entsprechenden konstruktiven Massnahmen vorgesehen. Alle Maschinen und Apparate bzw. deren Standort sind nach Bedarf gegen Luft- und Körperschallübertragungen im Sinne der gültigen SIA-Norm 181 (Ausgabe 2006) isoliert. Thermische Massnahmen Die Gebäudehülle wird nach behördlichen Vorschriften (Energienachweis) abisoliert. Die Garagen und Kellerräume bleiben unbeheizt. Die Decken und Wände, von unbeheizten gegen beheizte Räume, werden vorschriftsgemäss gedämmt.
225.3	Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen	Feuchtigkeitsisolation in den erdberührten Räumen (beheizt), vollflächig auf Betonboden aufgebracht 2-lagig oder VA4), zur Aufnahme des Unterlagsbodens mit Wärmedämmung, Bodenheizung und Bodenbelag. Abdichten von Bauteilen mit Dichtungsbändern und Kittfugen usw. Feuchtigkeitsabdichtungen nach Angabe des Bauphysikers und Nutzungsvereinbarung des Bauingenieurs.
225.4	Brandschutzverkleidung	Brandschutzabschottungen und Feuerschutzisolierungen nach kommunalen und kantonalen Vorschriften.
226.2	Verputzte Aussenwärmesdämmung	Verputztes Aussenwärmesdämmssystem nach Systemhalter (Lieferant). Aussenwärmesdämmungs-Aufbau mit bewährtem Dämmssystem, Polystyrolplatten EPS. Schichtaufbau von innen nach aussen (gemäss Wärmesdämmnachweisen nach SIA 380/1) bestehend aus: - Kleber - Wärmesdämmplatten geklebt. Dämmstärke gemäss behördlich bewilligten, energetischen Wärmesdämmnachweis (kein MINERGIE). - Gewebeeinbettung, mineralischer Grundputz, Schichtstärke 4-6 mm - Deckputz (mineralischer Herkunft) Silikonharzputz, naturweiss, Körnung 2mm System, Material- und Farbmuster werden vor der Ausführung in Absprache mit den Behörden bestimmt. Aussenwand-Dämmung im Untergeschoss, Perimeterdämmung, aus Polystyrol XPS extrudiert. Aussenwand-Dämmung im Untergeschoss, nur bei allfällig beheizten Untergeschossräumen, ab Oberkante Fundamentplatte bis unter verputzte Aussenwärmesdämmung geführt, bzw. bei unbeheizten Räumen, unter die Terrainoberfläche geführt.
227.1	Äussere Malerarbeiten	Farbton gemäss Fassadenkonzept Architekt.
228.2	Lamellenstoren	Alle Fenster in den Wohngeschossen mit Metallverbund-Raffstoren in Normausführung. Montage in Hohlsturz. Farbton aus Unternehmerkollektion. Bedienung aller Rafflamellenstoren elektrisch. Treppenhaus, Nass- und Nebenräume wie Bad, WC/Dusche, Reduit und Vorrat OHNE Raffstoren.
228.3	Sonnenstoren	Pro Wohneinheit eine elektrisch bedienbare Sonnenstore. Acrylstoff (Farbe nach Auswahl Architekt), ohne Volant.
231	Elektrische Installation	<b>Niederspannungshauptverteilung, Messungen:</b> Werkerschliessung durch Regionalwerke zur Hauptverteilung. Hauptverteilung mit Messeinrichtungen sowie Abgängen für Allgemeinverbraucher und Unterverteilung gemäss Elektrosuisse-Vorschriften (NIV/NIN). <b>Unterverteilungen:</b> Wohnungsverteiler mit allen nötigen Sicherungen und Steuerelementen für die Elektroanlagen in der ganzen Wohnung. Die Unterverteilung ist wo möglich „auf Putz“ im Reduit / Vorrat montiert.
Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien:	Käuferschaft:	Verkäuferschaft:

# BAUBESCHRIEB

Beilage 1

**BKP WAS**  
(Bau-  
kosten-  
position) **Neubau**

OBJEKT:  
GP / Auftragnehmer:  
Auftraggeber / Verkäuferschaft:  
Käuferschaft:

2206.00 Neubau MFH, Zofingerstr. 30, 4665 Oftringen  
BK Architekten GmbH vert. d. A. Brun (079 425 50 37), Hauptstr. 9, 6260 Reiden  
H+B Multitrade GmbH, Bachweg 4, 4663 Aarburg  
xy

**BESCHRIEB**  
**Reiden, 01.03.24**

232 Starkstrominstallationen	<b>Starkstrominstallationen Allgemein und Wohnungen:</b> Installationen gemäss Projektplänen Elektroingenieur. <b>Umgebungsbeleuchtung:</b> Aussenbeleuchtung als Ergänzung zur öffentlichen Beleuchtung an den privaten Wegen, gemäss Projektplänen Elektroingenieur.
233 Leuchten und Lampen	<b>Leuchten- und Lampenlieferung Allgemein und Wohnungen:</b> <b>Technik, Waschen und Keller:</b> Eine Balken-Leuchte, ein Lichtschalter mit Steckdose und alle notwendigen Anschlüsse für die technischen Installationen und Apparate. <b>Nasszellen:</b> Ein Deckenlampenanschluss (ohne Leuchte), ein Anschluss für Spiegelschrank, eine zusätzliche 3-fach Steckdose. <b>Küche:</b> Eine Lampenstelle an der Decke (ohne Leuchte), ein Lichtschalter mit Steckdose, zwei zusätzliche 3-fach Steckdosen über der Küchenablage, ein Anschluss für Herd bzw. Rechaud, je eine Steckdose für Dunstabzug, für Kühlschrank und für Geschirrspüler (Geschirrspüler ist optional). Ein Anschluss für Backofen, für das Mikrowellengerät oder Steamer enthalten. <b>Wohnen / Essen:</b> Zwei Deckenlampenstellen (ohne Leuchten), ein Lichtschalter und ein Lichtschalter mit Steckdose, drei zusätzliche 3-fach Steckdosen (einmal geschaltet), ein TV-Anschluss, ein Telefonanschluss. <b>Zimmer:</b> Eine Lampenstelle (ohne Leuchte), ein Lichtschalter mit Steckdose, eine zusätzliche 3-fach Steckdose. Je ein Leerrohr für mögliche TV- und Telefoninstallation. <b>Eltern Zimmer:</b> Eine Lampenstelle (ohne Leuchte), ein Lichtschalter mit Steckdose, eine zusätzliche 3-fach Steckdose, ein TV- und Telefonanschluss. <b>Terrasse / Sitzplätze:</b> Eine Decken- oder Wandlampenstelle (mit einfacher Leuchte), ein Schalter mit Steckdose (Nassmodell).
236 Schwachstrom-installationen	<b>Schwachstrominstallationen</b> Gemäss den Projektplänen Elektroingenieur. <b>Ruf- und Sprechanlage:</b> Die Gegensprechanlage befindet sich bei dem Hauszugang oder bei der Briefkastenanlage. Pro Wohnung wird eine Innensprechstelle eingebaut. Vor der Wohnungseingangstüre ist ein Sonneriedrucker montiert. <b>Telefonanlage:</b> Es werden zwei Steckdosenanschlüsse fertig verkabelt geliefert (Essen / Wohnen und in einem Zimmer). Erschliessung für digitalen Betrieb vorbereitet. Weitere Anschlüsse sind gegen Mehrpreis lieferbar. <b>Fernseh-Anschluss:</b> Es werden zwei Steckdosenanschlüsse fertig verkabelt geliefert (Essen / Wohnen und in einem Zimmer). Erschliessung für digitalen Betrieb vorbereitet. Jeder weitere Anschluss ist anschlussgebührenpflichtig. Diese Anschlussgebühren sind nicht enthalten und werden separat erhoben bzw. abgerechnet.
242 Heizungsanlage	<b>Wärmeerzeugung</b> Energieerzeugung durch Fernwärme und Wärmetauscher. Wärmeabgabe über Fussbodenheizung mit individueller Raumtemperatur-Regulierung pro Zimmer.
Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien:	Käuferschaft: _____ Verkäuferschaft: _____

# BAUBESCHRIEB

Beilage 1

**BKP WAS**  
(Bau-  
kosten-  
position) **Neubau**

OBJEKT: 2206.00 Neubau MFH, Zofingerstr. 30, 4665 Oftringen  
GP / Auftragnehmer: BK Architekten GmbH vert. d. A. Brun (079 425 50 37), Hauptstr. 9, 6260 Reiden  
Auftraggeber / Verkäuferschaft: H+B Multitrade GmbH, Bachweg 4, 4663 Aarburg  
Käuferschaft: xy  
**BESCHRIEB**  
**Reiden, 01.03.24**

244	Lüftungsanlagen	<b>Wohnungen:</b> Alle Wohn-, Schlafräume werden natürlich gelüftet. <b>Nebenträume, Kellerräume und Lager:</b> Periodische Abluft mit gemeinsamem, einstufigem Ventilator über eine Schaltuhr gesteuert (keine Bedarfslüftung), nur wo keine Kellerfenster vorhanden. Ansonsten natürliche Lüftung. Küche: Die Abluft bzw. Dampfabzug in den Küchen wird mittels Kohlefilter erneuert.
247.5	Kaminanlagen	Nicht vorgesehen.
247.8	Zuluft Cheminéeanlagen	Nicht vorgesehen.
250	Sanitäranlagen	<b>Allgemein Sanitärapparate</b> Gemäss Apparatelite Fa. SABAG AG Budgetbetrag (brutto inkl. MwSt.): CHF 120'000 Gemäss Offerte Schürch & Zimmerli AG für 1 Waschmaschine und 1Tumbler (netto inkl. MwSt.): CHF 3'383.35
252	Spezielle Sanitärapparate	Gemäss Bemusterung. Der Lieferant wird nach Arbeitsvergabe bekannt gegeben. <b>Attika-Terrassen und Gartensitzplatz EG:</b> nicht vorgesehen: ein Schlauchventil ab Wohnungsverteilung, reduzierter Druck. <b>Erdgeschoss (Allgemeiner Teil):</b> nicht vorgesehen: ein Schlauchventil, frostsicher, mit Netzdruck.
254	Sanitärleitungen	<b>Kaltwasserversorgung:</b> Kaltwasserleitungen an der werkseitigen Zuleitung innerhalb der Gebäude abgenommen und über eine Verteilbatterie zu allen Verbrauchern geführt. Kaltwasser wird nicht separat gezählt / gemessen. Warmwasserzähler separat pro Wohnung. <b>Warmwasserleitungen:</b> Warmwasserleitungen am heizungsseitigen Wassererwärmer (Boiler) abgenommen, zu den Verbrauchern und von dort als Zirkulation zurück zum Wassererwärmer geführt. <b>Schmutzwasserleitungen:</b> An den bauseitigen Kanalisationsanschlüssen im Untergeschoss angeschlossen, zu allen Apparaten und als Entlüftung über das Dach geführt. Ausführung der Leitungen gemäss Norm in PE oder PP-Rohren. Im Untergeschoss wird eine Fäkalpumpe in Pumpensumpf eingebaut. <b>Regenwasserleitungen:</b> An den bauseitigen Meteorsanschlüssen im Untergeschoss angeschlossen, zu Dachwasser- und/oder zu den Terrassen- Balkoneinläufen oder Einlaufrippen geführt. <b>Dämmungen Sanitärinstallationen:</b> Die erforderlichen Dämmungen werden gemäss der kantonalen Energieverordnung und der Brandschutzrichtlinien ausgeführt. Konzepte gemäss HLKS-Ingenieur, Bauphysiker und behördlichen Vorschriften.
258	Kücheneinrichtungen	Gemäss Detailpläne und Basisbeschrieb Firma Luro Küchen AG Küchengeräte gemäss Apparatelite Firma Luro Küchen AG Budgetbetrag (brutto inkl. MwSt.): CHF 27'500
261	Aufzüge	Der Norm-Personenaufzug ist rollstuhlgängig. Tragkraft: 625 kg, 6 Personen Teleskoptüren 2-teilig, 90 cm breit, in Chromstahl. Kabinenausstattung nach Ausstattungskonzept Architekt. Notrufsystem gemäss Vorschriften. Schlüsselschaltung oder Code für Wohnungen mit direktem Zugang.
Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien:	Käuferschaft:	Verkäuferschaft:

# BAUBESCHRIEB

Beilage 1

**BKP WAS**  
(Bau-  
kosten-  
position) **Neubau**

OBJEKT: 2206.00 Neubau MFH, Zofingerstr. 30, 4665 Oftringen  
GP / Auftragnehmer: BK Architekten GmbH vert. d. A. Brun (079 425 50 37), Hauptstr. 9, 6260 Reiden  
Auftraggeber / Verkäuferschaft: H+B Multitrade GmbH, Bachweg 4, 4663 Aarburg  
Käuferschaft: xy  
**BESCHRIEB**  
**Reiden, 01.03.24**

271	Gipserarbeiten	<b>DU/WC und Bad/WC:</b> Wände mit Grundputz zur Aufnahme von keramischen Platten. Decken mit Haftgrund, Abrieb zum Streichen. <b>Küche:</b> Wände mit Grundputz und mineralischer Abrieb 1.5mm zum Streichen. Decken mit Haftgrund, Abrieb zum Streichen. <b>Entrée, Wohnen/Essen, Zimmer, Abstellräume:</b> Wände mit Grundputz und mineralischer Abrieb 1.5mm zum Streichen. Decken mit Haftgrund, Abrieb zum Streichen. <b>Treppenhäuser:</b> Wände mit Grundputz, mineralischer Abrieb 1.5mm zum Streichen. Decken, Treppenuntersichten mit Haftgrund zum Streichen.
272.1	Metallbaufertigteile	Briefkastenanlagen in Leichtmetall farbig einbrennlackiert. Nicht enthalten: Abfall-Container (Metall) und Grüncontainer (Hartplastik) Anzahl gemäss örtlichen Vorgaben.
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten	<b>Terrassen- und Balkongeländer:</b> Balkongeländer mit Glas. Absturzhöhe gem. behördlichen Vorschriften. Oberflächenbehandlung einbrennlackiert. Befestigung mittels Grundplatte aus Flachstahl. Ausführung gemäss Konzept Architekt. <b>Treppenhaus:</b> Handlauf in Chromstahl. Ausführung gemäss Konzept Architekt.
273.0	Innentüren aus Holz	<b>Wohnungseingangstüren:</b> Stahlzarge gestrichen, Volltüre Kunstharzbelegt nach Kollektion Systemhersteller, mit umlaufender Gummidichtung. Wo erforderlich Feuerwiderstandsklasse EI30. Schloss mit Zylinderausschnitt, Türdrücker, Langschild mit Sicherheitsrosette, Mehrpunktverriegelung (Triblock). <b>Innentüren:</b> Vollspan-Türblätter Kunstharzbeschichtet, stumpfeinschlagend auf Normstahlzarge mit Gummidichtung. Schloss mit Zifferschlüssel, Türdrücker, Langschild oder Rosette. <b>Innentüren Untergeschoss, Nebenräume:</b> Vollspan-Türblätter KH-belegt, stumpfeinschlagend auf Normstahlzarge mit Gummidichtung. Schloss mit Drückergarnitur und Zifferschlüssel. Beschlüge Glutz oder gleichwertig, teilweise mit Bodenschwellen, Ausführung EI30 (wo nötig) Türschliesser nach Angabe Feuerpolizei.
273.1	Wandschränke	(gemäss sep. Plan) Garderobenschrank (pro Einheit) mit Sockel und Blende, Tablar und Kleiderstange, Kunstharzbeschichtet, Front belegt. Teilweise sind die Haustechnikinstallationen in die Wandschränke eingebaut. Fronten für Elektroverteilkasten im Untergeschoss im Preis enthalten. Gemäss Detailpläne und Basisbeschreibung Firma Luro Küchen AG Budgetbetrag für Garderobe: CHF 1'500
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	nicht vorgesehen
275.0	Schliessanlage	Sicherheitszylinder nach Schliessplan. Pro Wohnung je fünf Schlüssel, passend zu: Haustüre, Wohnungsabschlusstüre, Briefkasten, Garage und Keller.
277.0	Balkon-Trennwände	nicht vorgesehen
281.0	Unterlagsboden	Zementunterlagsboden für Bodenheizung mit Bewegungsfugen und Randstellstreifen. Dämmung nach Vorschrift.
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	Zementüberzug in Keller, Technikräumen, Veloraum, Abstellräume, Vorplatz UG. Verbundsteine oder Monobeton in den Einstellhallen / auf Zufahrtsrampen.
281.2	Textile Bodenbeläge und dgl.	Schmutzschleusen beim Haupt- Hauseingang. Gemäss Standardkollektion Systemhersteller und Konzept Architekt. <b>Zimmer:</b> Parkett gemäss Lieferschein Fa. SABAG Hägendorf AG Sockelleisten: 40mm, geschraubt oder geklebt. Budgetbetrag Material unverlegt (inkl. MwSt.): CHF/m2 50.00
Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien:	Käuferschaft:	Verkäuferschaft:

# BAUBESCHRIEB

Beilage 1

**BKP WAS**  
(Bau-  
kosten-  
position) **Neubau**

OBJEKT:  
GP / Auftragnehmer:  
Auftraggeber / Verkäuferschaft:  
Käuferschaft:

2206.00 Neubau MFH, Zofingerstr. 30, 4665 Oftringen  
BK Architekten GmbH vert. d. A. Brun (079 425 50 37), Hauptstr. 9, 6260 Reiden  
H+B Multitrade GmbH, Bachweg 4, 4663 Aarburg  
xy

**BESCHRIEB**  
**Reiden, 01.03.24**

281.5	Bodenbeläge aus Kunststein od. Feinsteinzeugplatten (Treppenhaus)	<b>Treppenhäuser:</b> Liefen und versetzen von Tritt- und Stellplatten aus Feinsteinzeug auf Ortbetontreppen oder auf vorfabrizierten Betontreppenelementen sofern nicht das ganze Treppenelement aus Kunststein ist.
281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten	<b>Wohnen, Essen, Kochen und DU/WC, Bad/WC und Reduit:</b> Keramische Platten inkl. aller Nebenarbeiten, Sockel und Kittfugen. Verlegung parallel mit Kreuzfugen. Platten gemäss Lieferschein Fa. SABAG Hägendorf AG Budgetbetrag Material unverlegt (inkl. MwSt.): CHF/m2 37.80 <b>Treppenhaus:</b> Vorplätze im UG mit Überzug.
282.4	Wandbeläge	<b>Plattenarbeiten</b> <b>DU/WC und Bad/WC:</b> Keramische Platten Türhoch (ca. 2m) belegt inkl. allen Nebenarbeiten und Kittfugen. Verlegung parallel mit Kreuzfugen. Restliche Flächen Weissputz zum streichen. Platten gemäss Lieferschein Fa. SABAG Hägendorf AG Budgetbetrag Material unverlegt: CHF/m2 37.80
284	Hafnerarbeiten	nicht vorgesehen. (vgl. BKP 247.8)
285.1	Innere Malerarbeiten	Alle verputzten Wand- und Deckenflächen gestrichen. Stahlzargen und andere Metallbauteile grundiert und gestrichen oder gespritzt. Holzflächen grundiert und gestrichen / lackiert. Technikräume und Korridor zu Kellerräume Wände und Decken weiss gestrichen. Kellerräume roh.
286	Bauaustrocknung	Bauaustrocknung und Entfeuchtung nach Erfordernis, während Rohbau mit mobilen Geräten, während Innenausbau (wenn Heizung in Betrieb) über Raumheizung / Bodenheizung mit manuellem Betrieb.
287	Baureinigung	Periodische Reinigung während der Bauzeit. Schlussreinigung für die Vorabnahme und Übergabe sämtlicher Wohnungen und Nebenräumen. Spülung der Kanalisation vor Bezug.
290	Honorare	Die notwendigen Honorare für Architekt, Bauingenieur, Fachingenieure, Spezialisten und Generalunternehmung sind bei den Basis-Plänen (Stand Bauprojekt) eingerechnet (inkl. Werkpläne).
401	Erdbewegungen	Terraingestaltung sowie Materialeinbau, inkl. Erstellen der Rohplanie.
411	Roh- und Ausbauarbeiten	<b>Baumeisterarbeiten</b> Stahlbetonarbeiten für Stützmauern, Treppen und Rampen. Kleinfundamente für Kandelaber, Briefkastenanlagen und Einfriedungen inkl. allen Aushub- und Hinterfüllungsarbeiten. Erstellen der Platz- und Weg-Entwässerungen mit Anschluss an die Kanalisation inkl. allen erforderlichen Einlaufschächten und Rinnen sowie Sammel- und Kontrollschächten. Erstellen von Betonmauern aus vorfabrizierten Elementen (Wegbegrenzungen) soweit Anböschungen nicht möglich sind.
415.2		<b>Metallbauarbeiten</b> Staketen-Geländer bei Garageneinfahrten und Zugangstreppen. (Oberflächenbehandlung nach Konzept Architekt).
421	Gartenarbeiten	Grünflächen nach behördlich bewilligtem Umgebungsplan erstellen. Vorarbeiten der Unterlage für Wege, Zufahrten, Plätze und Rasenflächen. Unterbau aus Wandkies für Wege, Zufahrten, Plätze. Sitzplätze mit Hartbelag. Zugangswege, Plätze, Hauszugänge, Zufahrten aus Verbundsteinen oder Asphaltbelag. Zugangswege mit Rampen rollstuhlgängig. Differenztreppen mit Beton-Blockstufen oder vorfabrizierten Betonelementen. Geröllpaket entlang der Fassaden. Einbauen und Planieren der Kulturerde auf ebenen und geeigneten Flächen. Vorbereiten der Ansaatflächen, Feinplanie, Ansaat inkl. erstem Rasenschnitt und Nachsaat.
423	Ausstattung, Geräte	Kinderspielplatz sowie Sitzbänke, Abfallkörbe und sonstiges gemäss bfu-Richtlinien, falls erforderlich (nicht enthalten). Nicht vorgesehen sind Abfallcontainer und Grünabfuhrcontainer.
Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien:		Käuferschaft: _____ Verkäuferschaft: _____

# BAUBESCHRIEB

Beilage 1

**BKP WAS**  
(Bau-  
kosten-  
position) **Neubau**

OBJEKT: 2206.00 Neubau MFH, Zofingerstr. 30, 4665 Oftringen  
GP / Auftragnehmer: BK Architekten GmbH vert. d. A. Brun (079 425 50 37), Hauptstr. 9, 6260 Reiden  
Auftraggeber / Verkäuferschaft: H+B Multitrade GmbH, Bachweg 4, 4663 Aarburg  
Käuferschaft: xy  
**BESCHRIEB**  
**Reiden, 01.03.24**

512	Anschlussgebühren	Sämtliche anfallenden Anschlussgebühren für Kanalisation, Elektrizität, Telefon, Wasser, Fernsehen und Wasserableitungsgebühren während den Bauarbeiten sind im Werkpreis enthalten.
524	Vervielfältigungen, Plankopien	Sämtliche Aufwendungen für Plankopien und Vervielfältigungen bis Bauübergabe sind im Werkpreis enthalten und werden allenfalls über ein externes Plotzentrum abgerechnet.
525	Dokumentation	Revisionsunterlagen und Schlussdokumentation nach Bauübergabe zu Händen der Verwaltung.
531	Bauzeitversicherung	Abschluss der obligatorischen Bauzeitversicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons, durch Verkäuferschaft, welche im Werkpreises enthalten ist.
532	Spezialversicherung	Bauwesenversicherung: Abschluss einer Bauwesenversicherung durch Verkäuferschaft, welche im Werkpreises enthalten ist. Bauherrenhaftpflichtversicherung: Abschluss einer Bauherrenhaftpflichtversicherung durch Verkäuferschaft, welche im Werkpreises enthalten ist.
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	Baukreditzinsen, Bankspesen, Errichtung von Hypotheken sind nicht im Werkpreis inbegriffen.
999.1	Nutzlasten gemäss Nutzungsvereinbarung vom xx.xx.xxxx	Wohnungen 200 kg/m2 Balkone 200 kg/m2 Terrasse Attika 200 kg/m2 Decke Tiefgarage 200 kg/m2 Decke über Einfahrt 200 kg/m2 Treppenhäuser 200 kg/m2
999.2	Gültigkeit des Baubeschriebes	Konstruktiv bedingte Änderungen bleiben vorbehalten sowie Änderungen von Materialien, sofern diese keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Im Übrigen gehen der Baubeschrieb allen anderen Planungsinstrumenten vor.
999.3	Vorschriften	Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen. Wärme- und Schallschutz gemäss den gültigen SIA-Normen.
999.4	Verkaufsprospekt	Allfällige Verkaufsprospekte und die dazugehörigen Fotos visualisieren die Projektidee im räumlichen Zusammenhang und definieren das gesamte Erscheinungsbild. Materialisierungen, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil, die entsprechenden Definitionen werden im Baubeschrieb bzw. in den Vertragsplänen wiedergegeben. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.
999.5	Vereinbarung	Änderungen, die der Weiterentwicklung dienen, behält sich die BK GU AG vor. Die BK GU AG trägt die Leistungen zur Realisierung des Standardausbaues (exkl. BKP 0 und BKP 5). Ausgenommen von diesem Leistungsumfang sind allfällige Mehrausstattungen (Wünsche der Käuferschaft) gegenüber dem Standardausbau und bestehende Bauten im Generellen. Diese werden aufgrund von Unternehmerangeboten mit der Käuferschaft separat besprochen. Sollten solche Wünsche Baugesuche erfordern, sind auch diese nicht im Leistungsumfang enthalten und werden mit der Käuferschaft separat vereinbart. Bei Materiallieferung durch die Käuferschaft ist diese für Haftung, Lieferung, Lagerung, und Montage selbst verantwortlich und es entfallen alle Garantien, auf sämtliche Arbeitsgattungen, welche damit in Zusammenhang stehen. Vor Übergabe des Werkes von der BK GU AG an die Käuferschaft dürfen keine Möbel oder persönliche Gegenstände auf der Baustelle gelagert werden. Eigenleistungen der Käuferschaft sind nicht vorgesehen. Budget-Gutschriften können aus administrativen und Preisbildungs-Gründen nur in der Höhe von max. 75% zurückerstattet werden. Alle Planunterlagen gelten bis zur Vorlage der definitiven Baubewilligung als provisorisch. Sämtliche in den Dokumentationen ersichtlichen Visualisierungen und die in den Plänegezeigten Möblierungen und Einrichtungen dienen lediglich der Illustration. Für die Ausführung gelten nur die im Baubeschrieb aufgeführten Materialisierungen. Änderungen gegenüber diesem Bau- und Konstruktionsbeschrieb bleiben vorbehalten. Auflagen von Behörden, sowie allfällige Auflagen aus dem Bewilligungsverfahren, können Änderungen und Abweichungen in Konstruktion oder Materialisierung bewirken.

Ort, Datum:

Ort, Datum:

Die Käuferschaft:

Die Verkäuferschaft:

# BAUBESCHRIEB

Beilage 1

**BKP WAS**  
(Bau-  
kosten-  
position) **Neubau**

OBJEKT:  
GP / Auftragnehmer:  
Auftraggeber / Verkäuferschaft:  
Käuferschaft:

**BESCHRIEB**  
**Reiden, 01.03.24**

2206.00 Neubau MFH, Zofingerstr. 30, 4665 Oftringen  
BK Architekten GmbH vert. d. A. Brun (079 425 50 37), Hauptstr. 9, 6260 Reiden  
H+B Multitrade GmbH, Bachweg 4, 4663 Aarburg  
xy

	Raumblatt	UG / AW/MW/GW Wohnungen	
	Boden	Wand	Decke
Keller/ Garage	Anstrich	Anstrich	Anstrich
Treppe	Platten	Abrieb mit Anstrich	Anstrich
Zimmer	Parkett	Abrieb mit Anstrich	Abrieb mit Anstrich
Wohnen	Platten	Abrieb mit Anstrich	Abrieb mit Anstrich
Essen	Platten	Abrieb mit Anstrich	Abrieb mit Anstrich
Küche	Platten	Abrieb mit Anstrich	Abrieb mit Anstrich
Vorrat	Platten	Abrieb mit Anstrich	Anstrich
Bad	Platten	Platten bis 2m / Abrieb ab 2m	Abrieb mit Anstrich
WC	Platten	Platten bis 2m / Abrieb ab 2m	Abrieb mit Anstrich

Ort, Datum:

Ort, Datum:

Die Käuferschaft:

Die Verkäuferschaft: