WOHNEN AM SCHILFWEG IN BIEL

Baubeschrieb vom 29.05.2020

Basis:
Verkaufsdokumentation vom 25.03.2020
Stowe-Pläne vom 25.03.2020
Bauprojekt vom 25.03.2020

Material- und Konstruktionsänderungen bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Projektanpassungen die keinen Minderwert des Kaufobjekts ausweisen, werden vom Käufer akzeptiert.
Die Wärmedämmwerte / -stärken entsprechen dem energietechnischen Massnahmennachweis (ENV), der Bestandteil der Baubewilligung ist. Die Fassadeneinteilung und Konstruktion können vom Verkäufer abgeändert werden.

A Allgemein

1.0 Erschliessung

1.1 Zugang:	Zugangstrasse bestehend Beleuchtung nach Konzept Architekt Vorplatz; Belag nach Wahl Architekt Einteilung und Material/Bepflanzung nach Umgebungsplan	
1.2 Garage	Garagentor mit Schlüsselschalter/ Handsender Farbe/Materialisierung nach Konzept Architekt Beleuchtung nach Plan Led-Leuchten geschaltet über Bewegungsmelder und/ oder Drucktasten Die Parkplatzeinteilung entspricht keiner Norm Es gelten die Abmessungen im Bauprojektplan Die Garage befindet sich im Grundwasser und wird wasserdicht (weisse Wanne) ausgeführt.	
	Boden:	Homogenbeton oder Beton mit Zementüberzug (Wahl Planer)
	Wände:	Beton Typ 2 wasserdicht
	Decke:	Beton Typ 2 wasserdicht mit Abdichtung
1.3 Keller/Atelier	Türen	Rahmentüren Holz,gestrichen
	Boden:	Unterlagsboden zementös,gestrichen
	Wände:	Kalksandstein / Beton roh
	Decke:	Beton roh

1.4 Hauseingang	Beleuchtung:	gem. Konzept Architekt geschaltet über Bewegungsmelder
	Sonnerie:	Briefkasten mit Gegensprechanlage elektrischer Türöffner bei der Hauseingangstür
	Boden:	Belag nach Materialkonzept Architekt
	Wände:	Betonwände sichtbar/ od Verputzt Oberfläche nach Konzept Architekt,
	Decke:	Sichtbeton Typ 4 II
1.5 Treppenhaus	Beleuchtung:	gem. Konzept Architekt geschaltet über Bewegungsmelder/Drucktaster
	Treppen:	gem. Konzept Architekt
	Vorplatz	gem. Konzept Architekt
	Boden:	gem. Konzept Architekt
	Wände:	Sichtbeton / Verputz nach Konzept Architekt
	Decke:	Sichtbeton / Verputz nach Konzept Architekt
	Geländer:	Gem. SIA Norm nach Konzept Architekt

2.0 Umgebung

2.1 Gemeinsamer Bereich	Gem. bewilligtem Umgebungsplan Naturwiese / Rasen /Graslandschaft Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern Spielplatz Kies und Betonbänke
2.2 Gehwege/Zufahrt	mit sickerfähigem Belag /Platten Beleuchtungskonzept nach Architekt Abfallcontainer Anzahl nach Baubewilligung Briefkastenanlage Gittertore abschliessbar Einfriedung mit Lebzaun/Metallgeländer Nach Umgebungsplan

3.0 Gebäudehülle

3.1 Dach/Terrassen

Hauptdach:	Stahlbeton im Gefälle Dampfsperre Wärmedämmung nach Vorschrift Dämmwerte nach Energienachweis ENV Wasserisolation bituminös Wurzelschutz Begrünt (nach Auflage Baubewilligung)
Dachterrasse:	Stahlbeton im Gefälle Wasserisolation bituminös Wärmedämmung nach Vorschrift Dämmwerte nach Energienachweis ENV Wurzelschutz Betonplatten teilweise begrünt / Kies nach Plan
Entwässerung:	Einzelabläufe/Ausspeier und Notüberlauf
Spenglerarbeiten:	Farbe/Material nach Fassadenkonzept
Balkone:	Betonplatte /Dachhaut/Schutzschicht Betonplatten auf Füssen/Kies Holzdeck auf Wunsch möglich, nach Offerte Entwässerung mit Rinne und Ausspeier Metallgeländer nach Plan/Konzept Architekt

3.2 Aussenwände

Obergeschosse:	Innenwand in Beton sicht Typ 4 II Wärmedämmung nach Vorschrift Dämmwerte nach Energienachweis ENV Aussenwand Beton sicht/ oder Wärmedämmung mit Strukturputz Oberflächenqualität nach Konzept Architekt
Eingangsgeschoss:	Beton Typ 2 mindestens 25cm sichtbar wasserfeste Aussendämmung XPS ca. 12cm sichtbarer Bereich verputzt und gestrichen Oder mit Fassadenplatte verkleidet Nach Materialkonzept
Unter Erdreich:	wasserdichter Beton Typ 2 mindestens 25cm vollflächige bituminöse wasserdichte Abklebung wasserfeste Aussendämmung XPS ca. 12cm

3.3 Fenster / Türen

Fenster	Holz-Metallfenster oder Holzfenster 3-fach Verglasung Dämmwert nach Energienachweis Schallwert gem. Herstellerprodukt Farbe aussen/innen gem. Konzept Architekt, Zimmerfenster OG/EG mit Lüftungsklappen/Festverglasung
Hauseingangstüre:	Holz/Metall Farbe dito Fenster El. Türöffner mit mechanischem Türschliesser Schall- und wärmegedämmt nach Produktehersteller Fenster
Wohnungstüren:	Holztüren mit Gummidichtung Schallschutz 37db / Brandschutz EI 30 mit Dreipunktverriegelung Zylinder-Schloss, CRNI-Drücker Nach Farbkonzept Architekt
Ateliertüren:	Holztüren mit Gummidichtung Brandschutz EI 30 Zylinder-Schloss, CRNI-Drücker Nach Farbkonzept Architekt

3.4 Sonnenschutz

Stoffstoren:	Vertikalstoren textil bei allen Zimmerfenstern, elektrisch bedienbar Vor den Fenstern bei den gedeckten Aussenbereichen und Balkonen sind keine Storen vorgesehen. Material/Farbe gem. Architekt
Balkone:	Vertikalstoren textil auf Längsseite Material/Farbe gem. Architekt
Attikaterrasse:	Knickarmstoren auf dem Vordach über dem Sitzbereich nach Plan vorgesehen Material/Farbe gem. Architekt
Vorhangschienen:	eine Schiene vor Fenster auf Betondecke befestigt

3.5 Schlosserarbeiten

Geländer:	Alle Innen- und Aussengeländer in Stahl Nach Detailplan und SIA-Norm Farbe gem. Architekt

4.0 Innere Struktur

4.1 Wände	Wohnungstrennwände:	Beton gemäss Schallschutzanforderungen.
	Innenwände WHG:	Beton/Gipsleichtbau nach Plan
	Innenwände UG:	Kalksandstein / Beton nach Plan
4.2 Geschossdecken		Stahlbeton Dimension gem. Ingenieur und Schallschutzanforderungen Schalungstyp 4 (Beton-Sichtschalung) Wärmedämmung Trittschalldämmung Anhydrit Unterlagsboden mit Bodenheizung Bodenbelag nach Wahl Käufer

5.0 Gebäudetechnik

5.1 Elektroinstallation		Rohbau und Apparate Leuchten und dgl. Gem. Installationsplan der Fa. Probst&Wieland vom 16.07.2020
5.2 Heizungsinstallation		
	Wärmeerzeugung:	Heiz- und Wärmeerzeugung Zentraler Warmwasserspeicher Wärmepumpe/Fernwärmeverbung ESB ab 2023 mit Seewasser Alternativ Wärmepumpe Luft/Wasser
	Wärmeverteilung:	pro Wohnung eine bis zwei Unterverteilungen Bodenheizung Vollbelegung Einzelraumregelung elektrothermisch Individuelle Wärmezählung pro Unterverteiler
5.3 Lüftungsinstallation		Zwangslüftung für Bad/ Dusche Leitungsführung über Dach Küchenabluft mit Umluftgerät Gerät im Küchenbudget inbegriffen Garagen mit elektrischer Zwangsentlüftung Atelierräume werden ausschliesslich über die Fenster gelüftet.

5.4 Sanitärinstallation

Rohbauinstallation:	Zentrale Warmwasseraufbereitung mit der Grundwasserwärmepumpe im Technikraum Erschliessung und Abwasser der Wohnungen über die Steigzonen in den Leichtbauvorsatzschalungen, Ab Wohnungsverteiler Leitungsführung in Betondecken, Wasserzählung pro Unterverteiler

5.5 Lift

Elektromechanischer Lift, invalidengängig, Kabine /Türen nach Material und Farbkonzept Architekt

5.6 Hafner

Wohnungen EG/OG;	Aus platztechnischen Gründen kann in den Wohnungen im EG und OG keine Cheminees eingebaut werden. Gas-Cheminees können als Käuferausbau offeriert und geplant werden
Attika	Kaminzüge für Cheminée Bauart frei Budget Fr. 15'000.--

6.0 Aussenraum

6.1 Terrassen/Balkone

Rohbau;	Betonkonstruktion Oberflächen gem. Fassadenmaterialisierungskonzept
Installationen:	1 Gartenventil pro Wohnung auf einem Balkon/Attika 2 Gartenventile 1 Aussensteckdose
Bodenbelag;	Betonplatten auf Stellfüssen oder Kies Holzdeck gegen Aufpreis/Offerte
Geländer:	Metallgeländer Farbe Form gem. Konzept Architekt
Sonnenschutz:	gemäss Abs. 3.4

Baubeschrieb Ausbau

A Allgemein

Änderungswünsche Käufer
Käuferwünsche dürfen das äussere Erscheinungsbild nicht verändern. Auch sind keine Änderungswünsche bei allgemeinen Bereichen möglich.
Der Verkäufer offeriert die Ausbau-/Rohbauänderungen dem Käufer.
Die Nachträge müssen vor der Ausführung der Arbeiten unterschrieben und der allfällige Mehrpreis vollumfänglich bezahlt sein.
Die nachfolgenden Frankenbeträge verstehen sich, wenn nichts anderes vermerkt ist, als Budgetbeträge inkl. MwSt. die in der Mehr-/Minderkostenabrechnung netto abgerechnet werden.
Für die Planung/Abklärungen/zusätzliche Bauleitung für den individualisierten Innenausbau wird dem Käufer auf den Mehrbestellungen 18% Honorar berechnet.
Plananpassungen und Ausarbeiten von Varianten werden dem Käufer nach effektivem Aufwand mit dem durchschnittlichen Std. Ansatz Fr. 135.--/exkl. MwSt. verrechnet.
Alle Budget Beträge in SFR.

1.0 Nebenräume

1.3 Atelierräume:

Boden; Unterlagsboden zementös gestrichen
Wände;Kalksandstein od Beton gestrichen
Decke; Beton sichtbar

Unbeheizt, Bodenheizungseinbau nach Offerte

Elektroinstallation nach Elektroplan Von Probst & Wieland

Vom 16.07.2020

min.2 x 3-fach Steckdosen, 2 Deckenleuchten

Waschtrog mit Kalt-/Warmwasser
Anschluss für Waschmaschine möglich
Lüftung über Fenster / Zwangslüftung auf Wunsch möglich

Die Atelierräume sind über ein Fensterband natürlich belichtet und können auf Wunsch auch Isoliert und mit einer Fussbodenheizung beheizt werden. Die Nutzung könnte so als Homeoffice, Wellness Fitness, oder einfach als Hobbyraum erweitert werden.
Der gewünschte Zusatzausbau wird vom Architekten mit dem Käufer geplant und vom Verkäufer offeriert.

2.0 Aussenbereiche

2.1 Dachterrasse

Konstruktion gem. Abs. 3.1
Begrünung/Beläge Betonplatten nach Plan
Käuferwünsche dürfen das äussere Erscheinungsbild nicht verändern

Holzdeck auf Wunsch (Mehrpreis Lärche ca. 150.--/m2,
IPE ca. 300.--/m2) nach Offerte

2.2 Balkone: Konstruktion gem. Abs. 3.1
Betonplatten Format/Farbe nach Architekt
Holzdeck auf Wunsch (Mehrpreis Lärche ca. 150.--/m2,
IPE ca. 300.--/m2) nach Offerte

C Innenausbau

3.0 Installationen

3.1 Elektro: Als Basis gilt der Installationsplan der Fa. Probst & Wieland vom 16.07.20

3.2 Lüftung: Komfort Lüftung pro Wohnung als Mehrpreis
(ca.25'000.--/ Wohnung nach Offerte)
Zwangslüftung Einstellhalle und Nasszellen
Zwangslüftung oder Fensterlüftung der Atelierräume
Umluftlüfter bei den Küchen

3.3 Sanitär: Nasszellen nach Projektplan; Küchenanschluss.
Die Budgetbeträge für die Sanitärapparate sind Bruttopreise
Ohne Rabatt aber inkl. MwSt.
Ausstattung Atelier Raum (Trog und Kalt-/Warmwasseranschluss)
Im Budget inbegriffen.
Mehr-Minderpreise werden Brutto verrechnet

Apparate/ Armaturen ohne Badzimmermöbel:

Bad/ Duschen:

W1/W5	Fr. 23'000. --
W2/W3/W6/W7	Fr. 19'000. --
W4/W8	Fr. 23'000. --
AT-09	Fr. 30'000. --
AT10	Fr. 30'000. --

Waschmaschine / TU
Budget inkl. Montage netto inkl. MwSt. Fr. 4'000.--

Badezimmermöbel mit Auszugschubladen nach Plan
ohne Armaturen ohne Aufsatzbecken (Budget Sanitäre Apparate)
Abdeckung Fronten seidenglanz
gespritzt Farbe nach Wahl

W1/W5	Fr. 4'000. --
W2/W3/W6/W7	Fr. 3'000. --
W4/W8	Fr. 3'500. --
AT-09	Fr. 6'000. --
AT10	Fr. 6'000. --

Duschenwanne im Unterlagsboden ausgebildet und abgedichtet
Bodenbelag im Budget Bodenbeläge
Rinne oder Ablauf im Budget Sanitärapparate

3.4 Küche:

Basis Schreinerlösung nach Plan
Abdeckung CRNi; Fronten seidenglanz gespritzt
Ausführung nach Wunsch. (Möbel, Geräte, Armaturen, Rückwandverkleidung und Beleuchtung) und Abrechnung
Variante Fronten Holzfurnier gebeizt / ca. 20% teurer

W1/W5	Fr. 35'000. --
W2/W3/W6/W7	Fr. 35'000. --
W4/W8	Fr. 35'000. --
AT-09	Fr. 45'000. --
AT10	Fr. 45'000. --

3.5 Sauna

Ausser bei den W4/W8 Basisgrundrissen ist bei jeder Wohnung der Einbau einer Sauna /Dampfbad möglich, Die Grundrissvorschläge sind in der Verkaufsdokumentation ersichtlich.
Die Details der Varianten werden nach den Wünschen der Käufer geplant und vom Verkäufer offeriert.
Richtpreise geschätzt je nach Wunsch Käufer können diese abweichen; 15'000 - 25'000.— (je nach Sauna Standard)

4.0 Ausbau

4.1 Gipser:

Leichtbauwände Gipsglattstrich gestrichen
Betonwände verputzt Aufpreis: Grundputz mit Glattstrich
Mehrpreis 50.--/m2
anstelle Glattstrich spez. Abrieb / Spachtelungen nach Offerte
Decke Gipsglattstrich gestrichen Aufpreis 45.--/m2

4.2 Schreinerarbeiten:

Zimmertüren halbschwere, Holz gestrichen, mit dreiseitiger Gummidichtung
CRNI-Drücker, Bartschloss
Schiebtüren nach Plan o. Schalldämmwerte

Wandschränke nach Wahl, Budget:
Alles seidenmatt gespritzt
Oberflächenvarianten nach Offerten
Variante Fronten Holz furniert gebeizt / ca. 25% teurer

W1/W5	Fr. 13'000. --
W2/W3/W6/W7	Fr. 13'000. –
W4/W8	Fr. 13'000. --
AT-09	Fr. 30'000. --
AT10	Fr. 30'000. --

4.3 Glaserarbeiten; Duschtrennwand, Spiegel
Nach Wahl Budget;

W1/W5	Fr. 2'000. --
W2/W3/W6/W7	Fr. 1'500. --
W4/W8	Fr. 3'000. --
AT-09	Fr. 5'000. --
AT10	Fr. 5'000. --

4.4 Nasszellen: Wandbelag: Budget inkl. Vorarbeiten/Anschnitte/Fugen usw.
restliche Wandflächen Beton sicht oder Glattstrich gestrichen

W1/W5	Fr. 9'000. --
W2/W3/W6/W7	Fr. 8'000. --
W4/W8	Fr. 9'000. --
AT-09	Fr. 12'000. --
AT10	Fr. 12'000. --

4.5 Bodenbeläge; Bodenbeläge Budget für alle Räume
Inkl. allen Vorarbeiten/Anschnitte /Sockelabschlüsse/Kittfugen
Budget ca. 200.--/m2/Attika 220.--/m2für Netto Bodenfläche

W1/5	Fr. 24'000.—
W2/3/6/7	Fr. 20'000.--
W4/W8	Fr. 24'000. --
AT-09	Fr. 35'000. --
AT10	Fr. 35'000. --

4.6 Malerarbeiten: Leichtbauwände mit Dispersionsfarbe weiss bis grau,
in den Nassräumen weiss/grau seidenglanz, abwaschbar
Holzwerk Acrylfarbe weiss/grau
Schlosserarbeiten innen. Farbe nach Konzept Architekt
Farbkonzept nach Wunsch und Offerte

5.0 Umgebung

5.1 Garten Gartengestaltung nach Umgebungsplan
Graslandschaften mit Sträuchern und Hochstammbäumen
Spielplatz Kies und Betonbänke
Gehwege mit sickerfähigem Belag /Platten
Zugangsrampe, Einfahrt in ESH und Stützmauern in Beton
Beleuchtungskonzept nach Architekt
Abfallcontainer Anzahl nach Baubewilligung
Briefkastenanlage
Gittertore abschliessbar
Einfriedung mit Lebzaun/Metallgeländer

Käufer Verkäufer

Ort, Datum; _____