

Neubau MFH Zollhausstrasse Biel (Stockwerkeigentum)

1. Baubeschrieb

Vorbereitungsarbeiten	Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrt, Strom- und Wasseranschlüsse während der Bauzeit
Erdarbeiten	Humusabtrag mit Materialdeponie auf der Baustelle, sofern es die örtlichen Platzverhältnisse zulassen Baugrubenaushub mit Materialdeponie auf der Baustelle, sofern es die örtlichen Platzverhältnisse zulassen Abfuhr des überschüssigen Materials auf externe Deponie
Werkleitungen	PP-Rohre für Kanalisationsleitungen, PE-Rohre für Elektro- und Telefonleitungen, verlegt nach den Vorschriften der zuständigen Werke
Fundation	Hauptgebäude: Kieskoffer falls erforderlich (je nach Anforderung des Baugrundes), Magerbeton, Bodenplatte Beton armiert (gemäss statischen Anforderungen), Dichtigkeitsklasse DK2 (weisse Wanne).
Aussenwände UG	Beton armiert (Dimensionierung und Armierung gemäss statischen Anforderungen), Dichtigkeitsklasse DK2 (weisse Wanne).
Innenwände UG:	Kalksandstein abgesackt, roh oder Beton roh
Lichtschächte UG	Vorfabrizierte Betonlichtschächte mit verzinkten Gitterrosten mit Einbruchsicherung
Boden UG	Unbeheizt: Zementüberzug oder Monobeton
Boden Einstellhalle	Hartbetonbelag oder Monobeton
Boden EG	Betondecke armiert, Dimensionierung und Armierung gemäss statischen Anforderungen. Hochwertige Wärmedämmung, Trittschalldämmung, Abdeckfolie aus PVC, Unterlagsboden Anhydrit / Nassräume Zement
Treppe UG - Attika	Treppe vorfabriziert oder in Ortbeton, sauber abtalschiert, belegt mit Kugelgarn
Aussenwände EG - Attika	Einsteinmauerwerk (Backstein / Beton), mit verputzter Aussenwärmedämmung. Aufbau von innen nach aussen: Grundputz mit Abrieb 1.5mm gestrichen oder Plattenbelag, Backstein / Beton, hochwertige Wärmedämmung, (gemäss Auflagen in bewilligtem Bauprojekt) Netzeinbettung und Fassadenverputz gestrichen.
Innenwände EG - Attika	Backstein / Beton mit Grundputz und Abrieb 1.5mm gestrichen oder teilweise Plattenbelag in Nassräumen
Boden OG - Attika	Betondecke armiert, Dimensionierung und Armierung gemäss statischen Anforderungen. Wärme- und Trittschalldämmung Polystyrol, Abdeckfolie aus PVC, Unterlagsboden Anhydrit / Nassräume Zement
Fenster UG	Kunststoff-Leibungsfenster direkt in Wandschalung eingelegt, weiss, Isolierglas (Ug-Wert gem. Energienachweis) Öffnungsart gemäss Fassadenplänen

Fenster Wohnbereich	Kunststoff-Metallfenster mit Drehkipppflügel und Hebeschiebetüre zu Balkon / Terrasse gemäss Plänen Architekt. Farbgebung: Innen weiss und Aluteile aussen; gem. Farbkonzept Isolierglas, 3-fachverglasung Ug-Wert gem. Energienachweis Schalldämmung Rw dB 35 Griff Alu farblos eloxiert Sicherheitsgläser gemäss neuer SIGAB Richtlinien Öffnungsart gemäss Fassadenplänen
Blitzschutzanlage	Nicht vorgesehen
Dachkonstruktion	Einstellhalle Abdichtungen Einstellhallendecke aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen Hauptdach Dampfsperre und Dachabdichtung aus Polymerbitumen-Dichtungsbahn oder gleichwertig, Wärmedämmung gem. Energienachweis und bewilligtem Bauprojekt. Blecheinfassungen und – abschlüsse aus Chromnickelstahl oder gleichwertiges Material. Extensive Begrünung, Absturzsicherungen für Kontroll- und Unterhaltsarbeiten gemäss aktuellen Vorschriften. Dachterrasse Flachdachaufbau wie Hauptdach, an Stelle extensiver Begrünung, Keramikplatten in Splitt oder auf Stelzlager verlegt. Balkone mit Keramikplatten in Splitt oder auf Stelzlager verlegt.
Sonnenschutz	Lamellenstoren, Führungs- und Endschienen in Leichtmetall (gem. Farbkonzept der Gesamtüberbauung). Antrieb elektrisch. Balkon / Terrasse: Knickarmmarkise mit Motorantrieb, Stoff und Leichtmetallteile (gem. Farbkonzept der Gesamtüberbauung).
Fensterbänke u. Schwellen	Aluminium-Fensterbänke
Lift	1 Personenaufzug, behindertengerecht, 8 Personen mit Halt auf allen Ebenen. Teleskopschiebetüren, Ausführung nach Standard Unternehmer. Lifftüren aussen nach Farbkonzept Architekt. Liftboden nach Standardkollektion Unternehmer.
Briefkasten	Briefkastenanlage, Sonnerie mit Gegensprech-Funktion.
Metallbauarbeiten	Absturzsicherungen vor Fenster: Staketengeländer aus umlaufendem Rahmen aus Flachstahl, vertikale Staketen aus Flachstahl. Ganze Konstruktion einbrennlackiert nach Farbkonzept Architekt. Geländer Attika + Balkone: Staketengeländer bestehend aus Pfosten, obere und untere Traverse aus Flachstahl. Vertikale Staketen aus Flachstahl, mit Fussplatten auf Boden geschraubt. Ganze Konstruktion einbrennlackiert nach Farbkonzept Architekt. Geländer Treppenhaus Staketengeländer bestehend aus Pfosten, Handlauf und untere Traverse aus Flachstahl. Vertikale Staketen aus Flachstahl. Geländer seitlich an

	Treppenlauf befestigt. Oberfläche pulverbeschichtet oder einbrennlackiert nach Farbkonzept Architekt.
Allgemein zu Türen	Schallschutz und Brandschutz nach gültigen Normen und Vorschriften. Beschläge und Drückergarnituren gemäss Standard.
Hauseingangstüre EG	Metallkonstruktion mit Verglasung, Ug-Wert gem. Energienachweis, elektr. Türöffner.
Wohnungstüre EG -Attika	Wohnungseingangstüren mit Metallzargen zum Streichen, Dreipunkteverriegelung und Sicherheitsschild, Spion, melaminharzbeschichtet.
Innentüren	Zimmertüren mit Metallzargen zum Streichen, halbschweres Türblatt stumpf einschlagend oder überfalzt, Zimmertüreinsteckschloss, Drückergarnitur in Leichtmetall, Fertigtüre, Farbe nach Standardkollektion Unternehmer.
Garderoben	Garderobenschränke gemäss Plänen Sabag AG, Melaminharz beschichtet, weiss.
Vorhangschiene	1 Vorhangschiene, direkt an Betondecke befestigt.
Schliessanlage	Schliessanlage KABA, KESO oder gleichwertiges, mechanisches, registriertes Schliesssystem, mit Schliessplan, 5 Schlüssel pro Wohnung passend für Hauseingang, Briefkasten, Kellerabteil und Einstellhalle, allfällige vorgeschriebene Schlüsseldepots für die Feuerwehr, Liftanlage und Werke mit separatem Schlüssel.
Innere Gipserarbeiten	Wände Wohnräume + Treppenhaus: Abrieb 1,5mm, weiss, in Nassräumen teilweise Wandplatten und Abrieb 1,5mm, weiss Wände Untergeschoss & Einstellhalle: Mauerwerk / Beton roh Decken Wohnräume + Treppenhaus: Grundputz und Spritzputz, weiss Decken Untergeschoss & Einstellhalle: Betondecken roh
Innere Malerarbeiten	Wohnungen + Treppenhäuser: Wände, Stützen, Türzargen 1-2 Anstriche, weiss Untergeschosse und Einstellhalle Wände und Decken roh, Böden Keller und Trocknen gestrichen
Umgebung/Gartenanlage	Planie, Humusierung Bepflanzung und Rasensaat. Wege und Sitzplätze Plattenbelag, Sicker- resp. Verbundsteine (gem. Umgebungsgestaltungsplan). Aussenbeleuchtung nach Installationsplan
Einstellhalle	Automatisches Schiebe- / Kipp- oder Sektionaltor mit 1 Handsender pro Parkplatz

2. Installationen

Raumheizung	Das Gebäude wird mit einer Wärmepumpe beheizt. Die Wärmemessung erfolgt mittels Wärmezähler für jede Wohneinheit separat. Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe Luft/Wasser, bestehend aus: • Wärmetauscher • Steuerung mit Aussenfühler und elektr. Einzelraumregulierung • Verteilung sowie Vor- und Rücklaufleitungen nach Vorschrift isoliert • Wärmeverteilung Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Kunststoff-rohren
Warmwasser	Wassererwärmer Aufheizung mit Wärmepumpe, Standort im Technikraum.
Lüftungsinstallationen	Kellerräume mit mechanischer Belüftung. Reduits und Nassräume ohne Fenster mit Abluftventilator und Nachströmelement bei Fenstern oder in der Wand. Die Einstellhalle wird natürlich belüftet.
Elektroinstallationen	Wohnungsverteilung, Schalter mit Lampenstellen und Steckdosen. Sämtl. Installationen gemäss Vorschriften und separatem Installationsplan. Fehlerstromschutzschalter (gemäss Vorschriften) Lichtinstallation betriebsbereit (Wohn- und Schlafräume ohne Leuchten), Korridore, Küchen, Treppenhaus, Nassräume (Spiegelschränke) und Balkon/Terrasse inkl. Leuchten. Telefon- und TV-Anschluss im Wohnraum. Sonnerie bei Wohnungs- und Hauseingang mit Gegensprechfunktion. PV-Anlage auf dem Dach, ohne Speicherbatterie – jedoch vorbereitet für einen nachträglichen Anschluss, zur Stromerzeugung.
Sanitäre Installationen	Interne Verteilleitungen in Chromstahl und Kunststoffrohren (System Sanipex). Warmwasserleitungen nach Vorschrift isoliert. 1 Aussenhahn frostsicher bei Erdgeschoss- und Attikawohnungen. Zentralboiler im Technikraum, Inhalt 1'500 L. Waschmaschine und Tumbler in Wohnungen, Ausgussbecken mit Warm- und Kaltwasser im Trocknungsraum. Budget Sanitärapparate 4½ und 5½-Zimmer: brutto Fr. 15'000.- inkl. MwSt. Budget Sanitärapparate 3½-Zimmer: brutto Fr. 12'000.- inkl. MwSt. Budget Duschtrennwand Glas: brutto Fr. 1'200.- inkl. MwSt. Budget Waschmaschine (Electrolux WAGL6E500) brutto Fr. 2'495.- inkl. MwSt. Budget Wäschetrockner (Electrolux TWGL5E500) brutto Fr. 2'090.- inkl. MwSt.
Kücheneinrichtung	Lieferumfang und Standard gemäss separatem, beiliegenden Küchenplan und Beschrieb des Küchenplaners SABAG. Ausführung nach Wahl der Bauherrschaft im Mehr- / Minderkostenprinzip nach Auswahl und Beratung in der Ausstellung des vorgegebenen Lieferanten. Alle Küchen sind mit Electroluxgeräten ausgestattet.
Schreinerarbeiten	Garderobe eingebaut auf Mass gemäss Beschrieb SABAG, Ausführung nach Wahl der Bauherrschaft im Mehr- / Minderkostenprinzip.
Betriebseinrichtung	Feuerlöscher (nach Vorschrift Gebäudeversicherung)

3. Raumbeschrieb

Treppenhaus Untergeschoss - Attika	
Boden	Unterlagsboden oder Überzug mit Kugelgarn
Treppe	Treppe vorfabriziert oder in Ortbeton mit Kugelgarn
Wände	Grundputz und eingefärbter Fertigabrieb, weiss, gestrichen
Decken	Grundputz und Spritzputz, weiss
Türen	Ausführung gemäss Baubeschrieb
Geländer	Ausführung gemäss Baubeschrieb
Elektrische Installationen	Leuchten (nach Auswahl Architekt), Schalter und Steckdosen (gemäss Installationsplan)

Keller, Trocknen, Technik, Einstellhalle	
Boden	Zementüberzug mit 2-K Farbe gestrichen. Einstellhalle Hartbetonbelag roh
Wände	Beton / Kalksandstein abgesackt, roh
Decke	Beton schalungsglatt roh
Fenster	Anordnung und Grösse gemäss Plan Ausführung gemäss Baubeschrieb Lichtschacht gemäss Baubeschrieb
Türe	Ausführung gemäss Baubeschrieb
Elektrische Installationen	Deckenleuchte LED, Schalter und Steckdosen (gemäss Installationsplan) Elektroverteilung mit Zähler und Sicherungen Hauseinführung und Verteilung Elektro und Telefon Fahrzeug Ladestation mit Leerrohr vorbereitet Velo Ladestation mit Wohnungsverteilung Keller mit Lüftung
Heizung	Unbeheizt, Wärmetauscher, Verteilung
Sanitär	Warmwasserboiler (gemäss Baubeschrieb) Hauseinführung und Wasserverteilung Ausgussbecken im Trocknungsraum
Lüftung	Kellerräume mit mechanischer Belüftung

Korridor, Wohnen, Essen, Reduit	
Boden	Parkett mit Fussleiste weiss, Budget Boden fertig verlegt, Fr. 120.--/m2 Netto inkl. MwSt. inkl. aller Vor- und Nebenarbeiten
Wände	Grundputz und eingefärbter Fertigabrieb, weiss, gestrichen
Decke	Beton mit Grundputz und Spritzputz weiss
Fenster	Anordnung und Grössen gemäss Plan Ausführung gemäss Baubeschrieb
Sonnenschutz	Lamellenstore mit Motorantrieb
Türen	Wohnungs- und Zimmertüren gemäss Baubeschrieb
Schreinerarbeiten	1 Vorhangschiene direkt an Betondecke Garderobe gemäss Plan
Elektrische Installationen	Leuchtenanschlüsse, Schalter und Steckdosen gemäss Installationsplan
Heizung	Bodenheizregister
Lüftung	Reduit (sofern mit WM/TU) mit Abluftventilator und Nachstromelement

Küche	
Boden	Parkett mit Fussleiste weiss, Budget Boden fertig verlegt, Fr. 120.--/m2 Netto inkl. MwSt. inkl. aller Vor- und Nebenarbeiten
Wände	Grundputz und eingefärbter Fertigabrieb weiss, gestrichen Rückwand Kombination: Glas (SABAG) Farbe durch Käufer zu definieren
Decke	Beton mit Grundputz und Spritzputz, weiss
Elektroinstallationen	Anschluss der elektrischen Geräte, 2x 3-fach Steckdosen, Unterbauleuchte und Einbauspots im Küchenbereich
Lüftung	Dampfabzug: Umluft (Aktivkohlefilter)
Sanitär	Kücheneinrichtung gemäss Plan und Auswahl

Bad/WC + Dusche/WC	
Boden	Plattenbelag mit Sockel Budget Boden fertig verlegt, Fr. 155.--/m2 inkl. MwSt., inkl. aller Vor- und Nebenarbeiten; Plattenpreis Brutto Fr. 55.-
Wände	Plattenbelag ganze Raumhöhe, gemäss Auswahl Plattenpreis fertig verlegt Fr. 140.--/m2 inkl. MwSt., inkl. aller Vor- und Nebenarbeiten; Plattenpreis Brutto Fr. 40.- inkl. Schlüterschienen bei Eckausbildungen. Kittfugen bei Anschlüssen an fremde Bauteile. Alle Wände mit Plattenbelag im Bereich der Sanitärinstallationen, restl. Wände verputzt
Decke	Beton mit Grundputz und Spritzputz, weiss
Fenster	Anordnung und Grössen gemäss Plan Ausführung gemäss Baubeschrieb
Sonnenschutz	Lamellenstore mit Motorantrieb
Türen	Ausführung gemäss Baubeschrieb
Elektrische Installationen	Leuchtenanschluss, Schalter und Steckdosen (gemäss Installationsplan)
Heizung	Bodenheizregister
Sanitär	gemäss Plan und Apparatliste
Lüftung	Nassräume ohne Fenster mit Abluftventilator und Nachstromelement

Zimmer	
Boden	Parkett mit Fussleiste weiss, Budget Boden fertig verlegt, Fr. 120.--/m2 Netto inkl. MwSt. inkl. aller Vor- und Nebenarbeiten
Wände	Grundputz und eingefärbter Fertigabrieb weiss, gestrichen
Decke	Beton mit Grundputz und Spritzputz weiss
Fenster	Anordnung und Grössen gemäss Plan Ausführung gemäss Baubeschrieb
Sonnenschutz	Lamellenstore mit Motorantrieb
Türen	Ausführung gemäss Baubeschrieb
Schreinerarbeiten	1 Vorhangschiene direkt an Betondecke
Elektrische Installationen	Leuchtenanschluss, Schalter und Steckdosen gemäss Installationsplan
Heizung	Bodenheizregister

Balkon / Terrasse	
Boden	Keramikplatten Budget Boden fertig verlegt, Fr. 100.--/m2 Netto inkl. MwSt., inkl. aller Vor- und Nebenarbeiten
Elektrische Installationen	1 Steckdose, 1 Leuchte
Sanitär	1 Aussenhahn frostsicher bei Erdgeschoss- und Attikaterrassen
Sonnenschutz	1 Knickarmmarkise mit Motorantrieb