

ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB NACH BKP

05.10.2022 rev. 13.12.2022

Objekt

Projekt Nr. 21012
Neubau 2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, Romanshorerstrasse 10, 9308
Lömmenschwil

Bauherrschaft

EDAL Holding AG
Dammstrasse 2
9532 Rickenbach b. Wil

Verkauf

LM ImmoInvest GmbH
Loris Romandini

Architektur - Bauleitung

ZUMO AG
Bachweg 4
9322 Egnach

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

10 BESTANDAUFNAHMEN, BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

101 BESTANDESAUFNAHMEN

- Geländeaufnahmen durch Geometer
- Rissprotokolle, Zustand Strasse und Trottoir im Bauperimeter
- Höhenaufnahmen der Kanalisation, Abklärung Anschlussmöglichkeiten

102 BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

Untersuchung des Baugrundes mittels Kernbohrungen, geotechnische Baubegleitung während der Tiefbauarbeiten

103 VERSCHLIessen DER BESTEHENDEN KANALISATION

Bestehende Kanalisation temporär verschliessen

105 BAUGESPANN

Stellen des Baugespanns für die Bewilligungsphase, inkl. Miete und Demontage

109 SCHADSTOFFGUTACHTEN

Schadstoffanalyse des bestehenden Gebäudes

11 RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNGEN

111 RODUNGEN

Roden der bestehenden Bäume und Sträucher im Bebauungsperimeter, inkl. Wurzelstockentfernung Bearbeitung vor Ort inkl. Transport und Entsorgung

112 ABBRÜCHE

Abbruch best. Gebäude und Anlagen inkl. notwendiger Provisorien und Schutzmassnahmen für Nachbargrundstücke und öffentliche Anlagen Fachgerechte Entsorgung nach Vorschriften Behörden

113 SCHADSTOFFSANIERUNG

Schadstoffsanierung vor Abbruch gemäss behördlichen Vorschriften

12 SICHERUNG UND PROVISORIEN

Provisorium für Elektrokasten während der Bauzeit inkl. Miete und Rückbau

13 GEMEINSAME BAUSTELLENEINRICHTUNG

131 ABSCHRANKUNGEN

Abschränkungen aus mobilen Gittern und geschlossenen Bauwänden, Signalisationen und dgl. zur fachgerechten Sicherung der Bauparzelle

132 ZUFAHRTEN, PLÄTZE

Erstellen und Entfernen der für die Ausführung notwendigen Baustellenzufahrten und Plätze

135 PROVISORISCHE INSTALLATIONEN

Erschließung von Baustelleneinrichtungen an Kanalisation, Wasser, Elektro und Telefon

136 KOSTEN FÜR ENERGIE, WASSER UND DGL.

Kosten für Baustrom, Bauwasser, Abwasser und dgl. inkl. Gebühren während der gesamten Bauzeit

15 ANPASSUNGEN AN BESTEHENDE ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN**150 ÜBERGANGSPOSITION**

Gesamte Ver- und Entsorgung mit den geplanten Werkleitungen bewerkstelligen

151 ERDARBEITEN

Grabarbeiten für Kanalisation- und Sickerwasserleitungen, Elektro, TV und Telefon
Auffüllen und Verdichten der Gräben nach Verlegung der Leitungen

152 KANALISATIONSLEITUNGEN

Kanalisationsleitungen nach behördlichen Vorgaben

153 ELEKTROLEITUNGEN

Elektroleitungen nach behördlichen Vorgaben

155 SANITÄRLEITUNGEN

Sanitärleitungen nach behördlichen Vorgaben

16 ANPASSUNG AN BESTEHENDE VERKEHRSANLAGEN**161 STRASSEN**

Anpassungsarbeiten im Bereich der Strassen und Trottoirs nach Bauvollendung, welche durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen wurden

17 SPEZIELLE FOUNDATIONEN, BAUGRUBENSICHERUNG, GRUNDWASSERABDICHTUNG**172 BAUGRUBENABSCHLÜSSE**

Spezielle Baugrubenabschlüsse nach Angaben und Berechnung Bauingenieur
Sämtliche Installationen, Einrichtungen und Geräte für die Ausführung der Arbeiten

176 WASSERHALTUNG

Gemäss Vorgaben des Geotechnikers und Bauingenieur
Sämtliche Installationen, Einrichtungen und Geräte für die Ausführung der Arbeiten

2 GEBÄUDE**20 BAUGRUBE****201 BAUGRUBENAUSHUB/KANALISATION/MAGERBETON**

Humusabtrag auf Deponie Unternehmer, inkl. Abfuhr und Deponiegebühren.
Baugrubenaushub von leicht bis sehr schwer abbaubarem Erdmaterial mit Bagger
und Abbauhammer, inkl. Abfuhr und Deponiegebühren.

Entfernen von allfälligen Findlingen.

Erstellen der Sohlenplanie inkl. Fundamentvertiefungen bis und mit Magerbeton.

Erstellen der Kanalisation mit Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen laut
Fachplaner ausgeführt, inkl. den erforderlichen Kontroll- und
Versickerungsschächten, Schlamm Sammlern, Spülstutzen etc. innerhalb des
gesamten Baugeländes.

Hinterfüllen und Verdichten des Bauwerks mit seitlich gelagertem oder zugeführtem
Material ab Deponie Unternehmer.

21 ROHBAU 1**211 BAUMEISTERARBEITEN****211.0 Baustelleneinrichtung**

Die gesamte Bauplatzinstallation, die nötig ist für die Art des Umfanges, des
Bauablaufes und der termingerechten Erbringung der in diesem Beschrieb
erwähnten Arbeitsgattungen.

Einrichten und Vorhalten von sämtlichen Maschinen, Geräten, Baukränen, Material-
/ Mannschaftscontainer und Bau-WC auch für Benutzung von Drittunternehmern.
Sicherstellung der gesamten Versorgung von Bauwasser, Baustrom inkl. Gebühren

211.3 Baumeisteraushub

Aushub, Umhüllen und Wiederauffüllen von Gräben von Leitungen, Schächte etc.
inkl. nötige Sicherungsmassnahmen und Ergänzung von Magerbeton.

211.4 Kanalisation im Gebäude

Alle Arbeiten sind nach behördlichen Vorschriften und einschlägigen SIA-Normen zu
erfolgen.

Erschliessung aller Gebäudeteile und der Umgebung mit Installationen für Schmutz-
und Meteorabwasser inkl. Sicker- und Versickerung.

Inbegriffen sind alle Leitungen und Schächte ausser- und innerhalb der Gebäude
unter der Bodenplatte bis OK Boden bzw. IK Aussenwände.

Spülen der Leitungen nach Rohbauvollendung, Zwischenreinigung nach Bedarf.
Sämtliche Rohrdurchführungen durch erdberührende Wände sind wasserdicht auszuführen.

Rinnen und Bodenabläufe:

Liefern und Versetzen von Rinnen in Garage vor der Rampe auf die jeweiligen Belastungen abgestimmt.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Dimensionierung:

Armierung nach den Vorgaben des Bauingenieurs und unter Berücksichtigung der Schalldämmvorgaben des Bauphysikers.

Untergeschoss und Garagen:

Fundamentvertiefungen und Bodenplatte in Ortbeton, inkl. Sauberkeitsschicht.

Umfassungswände, Innenwände und Decken des Kellergeschosses, sowie Einstellhalle für Personenwagen, in sichtbar bleibendem Stahlbeton, gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt.

Liefern und Versetzen von Beton- Stahlstützen.

Erd-Obergeschosse:

Wohnungstrennwände und Decken, sowie statische Aussenwände in Stahlbeton.

Aufzugsschacht:

Stahlbeton nach Dimensionierung Bauingenieur, Vertiefung von Liftunterfahrt in wasserdichtem Beton.

211.6 Maurerarbeiten

Innenwände für Keller in sichtbar bleibendem Kalksandsteinmauerwerk weiss gestrichen. Trennwände der Kellerabteile mit Holzlattenverschlagen.

Innenwände für Fahrradraum im Tiefgaragengeschoss in sichtbar bleibendem Stahlbeton oder in sichtbar bleibendem Kalksandsteinmauerwerk weiss gestrichen.

Aussenwände in Backstein 17.5 cm oder in Beton 18 cm zur Aufnahme von Fassade.

Innenwände Wohnungen in Backstein 17.5/15 cm tragend, nichttragend / tragend nach Angaben Ingenieur.

Installationsschächte aus schalldämmendem Backstein oder Leichtbauplatten.

Erstellen sämtlicher nötigen Aussparungen und Einlagen bei Decken und Mauerwerk. Ausmauern und auswerfen von Wanddurchbrüchen und Schlitzen.

Prov. Abdeckung und sichern von Deckenöffnungen mit Absturzsicherungen, sowie Geländer usw.

Erstellen von prov. Gebäude- und Türabschlüssen.

Liefere von Türzargenmörtel für den Zargenmonteur (BKP 273.0).

Versetzarbeiten von bauseits gelieferten vofabrizierten Elementen.

Zementüberzüge als Fertigbelag in Liftgruben, Technikräumen, Keller TG, Erschliessungsflächen zum Keller, Kinderwagen, Fahrradraum, Trockenraum und Hobbyraum.

211.7 Elemente aus Beton

Herstellung und Lieferung von Innentreppen aus Betonfertigelementen oder Winkelstufen.

Versetzarbeiten von bauseits gelieferten, vofabrizierten Elementen (nach Bedarf auch Ortbetontreppen).

212 Leichte Fassadengerüste

212.1 Gerüste

Aufbau, Unterhalt und Abbau komplettes leichtes Fassadengerüst für alle äusseren Fassadenarbeiten inkl. allen nötigen Gerüstaufgängen, Spenglerläufen, Aufzugsschachtgerüste, Schutzgerüste, Abschränkungen, Geländer usw. (evtl. Netze).

213 Zimmerarbeiten

Attikageschoss in Holzbauweise mit Phasenausgleich oder Beton möglich.

Kellertrennwände aus gehobeltem Lattenverschlag.

21 ROHBAU 2

221 FENSTER, AUSSENTÜREN, TORE

Lieferung und Montage, inkl. allen Befestigungsmittel und Nebenarbeiten

221.1 Fenster aus Kunststoff

Fenster und Fenstertüren inkl. den nötigen Rahmenverbreiterungen.

Teilweise festverglaste Teile.

Mindestens ein Öffnungsflügel für jedes Zimmer mit Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag.

Farbe gemäss Angabe Architekt.

Isolierverglasung 3-fach mit den berechneten Wärme- und Schallschutzanforderungen gemäss Angabe Bauphysiker.

Griffe in Chromnickelstahl (Typ Glutz Topaz) analog Innentüren.

Treppenhaus:

RWA-Öffner mit angebautem Ketten-Motor, inkl. Befestigungsmaterial. RWA wird im EG bedient, gemäss behördlichen Vorschriften.

221.6 Aussentüren und Tore in Metall*Hauszugangstüren:*

Isolierte Hauseingangstüre. Metalltüre einbrennlackiert mit Glas-Beistoss. Festverglas mit VSG-Glas. Türdrücker innen und Stossstange aussen aus Chromnickelstahl

Garagentor:

Garagentor inkl. sämtlichen Antriebs-, Steuerungs- und Sicherheitselementen (Funksteuerung und Schlüsselschalter). Wenn in Ausführungsplänen ersichtlich, mit Servicetüre.

Öffnungsquerschnitt für natürliche Be- und Entlüftung (Lochblech oder Vergleichbares).

Liefen von je einem Handsender pro Parkplatz.

Farbe gem. Farb- und Materialkonzept.

222 SPENGLERARBEITEN

Ausführung sämtlicher sichtbaren Spenglerarbeiten in CRNI.

224 BEDACHUNGSARBEITEN**224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)**

Dampfbremse auf Betondecken aus Bitumenbahnen mit Überlappung.
Wasserabdichtung aus Bitumenbahnen, vollflächig aufgeschweisst, wurzelfest.
Extensive Dachbegrünung mit dafür geeigneter Bepflanzung, inkl. Schutzvlies.
Kiesstreifen entlang der Dachränder.

Dämmstärken gemäss bauphysikalischem Konzept und bewilligtem Energienachweis.

Ausführungen gemäss Angaben des Bauphysikers.

Terrassenbeläge

Zementplatten in Split verlegt.

225 SPEZIELLE DICHTUNGEN UND DÄMMUNGEN**225.1 Fugendichtungen**

Dauerelastische Fugendichtungen aussen bei Materialwechsel und Dilatationen.

Anschlüsse von Beton-Stützmauern an die Fassade werden mit elastischen Fugen ausgeführt. Ebenfalls Dilatationsfugen in der verputzten Aussenwärmedämmung. Arbeits- oder Trennfugen in den sichtbaren Betonteilen werden nicht ausgefugt.

Kittfugen innen bei Plattenbelägen, sanitären Apparaten, Küchenabdeckungen und Dilatationen.

Die Lage der Dilatationen wird durch den Platten- oder Bodenleger bestimmt.

Kittfugen sind unterhaltspflichtig und von jeglicher Garantieleitung ausgeschlossen. Sie werden unmittelbar nach den Plattenarbeiten ausgeführt. Farbdifferenzen zu den Zementfugen sowie das Abreißen infolge der Rückverformung des Unterlagsboden sind nicht auszuschliessen.

225.2 Spezielle Dämmungen

Dämmung innen und aussen nach Angaben Bauphysiker.

225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtung

Keller/Tiefgarage allgemein

Sämtliche erdberührenden Wände in wasserdichter Ausführung Dichtigkeitsklasse 2 «weisse Wanne», Minimalstärke 25cm. Rissstärken gem. NUVE.

225.4 Brandschutzbekleidungen

Abschottungen bei Wand-/ Deckendurchbrüchen, sowie Installationsschächten nach den gängigen SIA-Normen und VKF-Vorschriften fachgerecht ausgeführt.

226 FASSADE

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung

Steinwoll-Dämmung geklebt, Stärke gemäss bewilligtem Energienachweis. Ausseneinbettung inkl. 2mm Verputz nachbehandelt mit Fungizid. Fensterbänke Aluminium Farblos eloxiert mit Putzbord.

227 ÄUSSERE OBERFLÄCHENBEHANDLUNG

227.1 Äussere Malerarbeiten inkl. Signaletik

Gebäude

Balkonuntersichten sichtbar belassener Beton, weiss gestrichen.

228 ÄUSSERE ABSCHLÜSSE, SONNENSCHUTZ

228.2 Verbundraffstoren

In allen Wohn-, Schlafzimmern, Küchen und Nasszellen Raffstoren mit seitlichen Führungsschienen aufgesetzt auf Aussendämmung.

Farbe für Panzer, Führungsschiene, Endschiene farblos eloxiert.

Bedienung elektrisch mit Einzelsteuerung.

228.3 Sonnenschutz

Bei den Terrassen Attika, 2. Obergeschoss und Gartensitzplätzen wird eine Ausstell-Markise aus strapazierfähigem Stoff vorgesehen. Im 1. Obergeschoss werden vertikale Stoffstoren vorgesehen. Eine pro Wohnung.

Farbe gemäss Standardline des Herstellers. Bedienung manuell mit Kurbel.

23 ELEKTROANLAGEN

230 ALLGEMEIN

Generell erfolgen sämtliche Installationen in den Wohnungen und Treppenhäusern unter Putz. Die Installationen in den Haustechnik-, Kellerräumen und Parken werden Aufputz realisiert. Die vertikale Gebäudeerschliessung erfolgt mit Rohren in den Steigzonen. Die nötigen Abschottungen werden gemäss VKF erstellt.

Alle Starkstrominstallationen erfolgen nach den gültigen Schweizer Normen. Die Sicherheitsanlagen werden entsprechend den behördlichen Auflagen ausgeführt. Sofern nichts anderes erwähnt, wird handelsübliches Standard-Material verwendet. Soweit erhältlich werden ausschliesslich halogenfreie Materialien installiert. Pro Wohnung wird eine Unterverteilung für die Licht- und Kraftinstallationen vorgesehen. Spezifikation: Ausbau / Aufputz- oder Unterputz- / Abdeckung halogenfrei.

232 STARKSTROMINSTALLATIONEN

Zwei Räume verfügen über Radio- und Fernsehanschlüsse (Multimedia). Die Wohnung wird mit einer Gegensprechanlage ausgestattet. Vier Decken Spots (LED) im Eingangsbereich / Korridor. Anschlüsse für Deckenleuchten in Wohn- und Schlafzimmer, Réduit, für Unterbauleuchte in Küche, Spiegelleuchten in Nasszellen. Schalter und Steckdosen aus Kunststoff weiss.

Beim Sitzplatz, Balkon, Terrasse je 1 Steckdose, Ein Anschluss für Decken- oder Wandleuchte. Decken- und Wandleuchten durch Architekten bestimmt.

In Bezug auf den genauen Ausbau der Wohnungen, siehe Elektroplan.

Die Steuerung der Weg- und Aussenbeleuchtung wird zeit- und tageslichtabhängig über Bewegungsmelder gesteuert. Die Beleuchtung in der Garage, Kinderwagen- und Fahrradraum, Treppenhaus, Eingangshalle, Korridore werden über Bewegungsmelder gesteuert.

Flachbandleitung für die Installation von Elektroladestationen in der Tiefgarage. Option: Ladestation inkl. Lastenmanagement.

Anschlüsse für Waschmaschine und Tumbler in den Wohnungen.

233 LEUCHTEN UND LAMPEN

Allgemeine Zonen, wie in den Korridoren im Kellerbereich, Kellerräume, Technikräume, Trocknungsraum, Fahrradraum und Tiefgarage mit einfachen Beleuchtungskörpern in LED.

Decken- oder Wandleuchten im Treppenhaus und bei Hauseingang. Wohnungen mit Deckeneinbauleuchten im Eingangsbereich gemäss Elektroplan.

Notbeleuchtung in den allgemeinen Flächen und Einstellhalle nach Vorschriften der Feuerpolizei.

Aussenbeleuchtung bei Terrassen- und Gartensitzplätzen, sowie im Ausseneingangsbereich gem. Beleuchtungskonzept des Architekten.

235 APPARATE SCHWACHSTROM

Erschliessung der Überbauung durch Swisscom und/oder Cablecom und TV-Kabelnetzbetreiber.

Pro Wohnung wird eine Gegensprechanlage zur zentralen Sonnerie-Anlage im Haupteingang installiert.

In allen Wohnungen Sonnerie-Anlage mit Drücktaste aussen, neben der Wohnungstüre und beim Hauseingang unten und Glocke innen bei der Wohnungseingangstüre.

239 PHOTOVOLTAIKANLAGE

Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage.

Die Anlage bleibt im Besitz der Bauherrschaft - Die STWE-Gemeinschaft gibt der Bauherrschaft das Nutzungsrecht für das Dach für die Anlage – Im Gegenzug erhält die STWE-Gemeinschaft Öko-Strom zum gleichen Tarif wie bei der Häggenschwil Energie / Elektra. Die Preise sind an den Strompreis der Elektra Häggenschwil gebunden. Somit haben die Eigentümer keine Mehrkosten für 100% ökologischen Strom. Der Stromverbrauch, der über die Lieferleistung geht, wird normal von der Häggenschwil Energie zu selben Konditionen bezogen.

24 HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN**240 HEIZUNGSANLAGEN**

Der Heizbedarf wird mittels Solewasser-Wärmepumpe (Erdsonden) gedeckt.

Vom Technikraum aus wird die Energie mittels Steigzone an die Fussbodenheizungsverteiler der Wohnungen geführt.

Die Wärmeverteilung in den Wohnungen mittels Fussbodenheizung. Wohn- und Schlafräume lassen sich mittels Raumthermostaten regulieren.

Alle Keller- und Kellernebenräume sind unbeheizt.

241 ERDSONDENBOHRUNGEN

Erdsondenbohrungen gemäss Angaben Heizungsingenieur

244 LÜFTUNGSANLAGEN

Wohnungen:

Die Luftabsaugung (ABL) erfolgt lediglich in den Nasszellen über an der Decke angeordneten Zuluft- bzw. Abluftgittern. Die Luftnachströmung erfolgt jeweils aus der Wohnung über ca. 1-1,5cm Türschlitze. Die Küchenabluft erfolgt mittels Umluftbetrieb.

247 GARAGENENTLÜFTUNG

Die Tiefgarage wird mechanisch über Dach entlüftet. Die Nachströmung erfolgt über das Tiefgaragentor und Nachströmöffnungen.

Keller und Nebenräumen werden natürlich belüftet.

25 SANITÄRANLAGEN

250 ALLGEMEINE SANITÄRAPPARATE

Bei den Sanitäreinbauten handelt es sich um Sanitärapparate und Armaturen, die einem üblichen Standard entsprechen, für welche eine Budgetposition gebildet wurde.

Die Auswahl der Apparate erfolgt durch die Bauherrschaft/Architekt gemäss Budget- oder Apparatliste.

- Pro Wohnung 1x Wasseranschluss aussen bei einem Balkon, einem Sitzplatz oder einer Terrasse.
- Dusche/WC: Duschwanne bodeneben mit transparenter Trennwand, Wandklosett mit Unterputzspülkasten und Sitz, sowie Deckel, Papierhalter, Waschtisch mit Unterbau, Einlochmischer, Duschklosettmischer, Duschengleitstange, Garnituren und Spiegelschrank.
- Bad/WC: Badewanne, Wandklosett mit Unterputzspülkasten und Sitz, sowie Deckel, Papierhalter, Waschtisch mit Unterbau, Einlochmischer, Handtuchhalter und Badetuchstange, Bademischer, Brause, Garnituren und Spiegelschrank.
- Vorstehende Installationswände aus Metallprofilen (GIS oder gleichwertig) wo notwendig.
- Lieferung und Montage der Apparate, Garnituren und Armaturen in Bäder, Duschen und WC's, inkl. dazugehörenden Schallschutzsets und Zubehör für die Montage.

Die entsprechenden Apparate werden durch den Käufer bemustert. Die Budgetbeträge sind Brutto und verstehen sich inkl. Transport, Montage und inkl. 7.7% MwSt.

WHG 3,5	CHF.	12'000.00
WHG 4,5	CHF.	13'000.00
WHG 5,5	CHF.	14'000.00
WHG Attika	CHF.	22'000.00

Installationswände aus Metallprofilen inkl. Hohlraumdämmung gemäss Lieferantenvorschrift und den Angaben der Bauphysiker.

258 KÜCHENEINRICHTUNGEN

Einbauküchen, die einem üblichen Standard entsprechen und für welche eine Budgetposition gebildet wurde. Die Auswahl der Küchen und Geräte erfolgt durch die Bauherrschaft/Architekt.

- Kücheneinrichtungen gemäss Grundriss-, Küchenplänen und Budget
- Freistehende Küchenmöbel mit Kochfeld oder Spülbecken mit Frontabstand 1.20 m gemäss BKZ
- Schränke und Fronten matt beschichtet, Farbe gemäss Angaben Architekt
- Abdeckung in Naturstein Klasse 1, Rückwand in Kunststoff, Farbe gemäss Angaben Architekt
- Unterbauleuchten gemäss Angaben Küchenbauer
- Spülbecken in Edelstahl in Abdeckung integriert
- Multifunktionsbackofen, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug Umluft, Geschirrspüler, Einbaukühlschrank, Kehrtauszugsfach

Die Küchen werden durch den Käufer bemustert. Die Budgetbeträge sind Brutto und verstehen sich inkl. Möbel, Abdeckung, Stehboard oder Rückwand, Geräten, Unterbauleuchten sowie Transport, Montage und 7.7% MwSt.

WHG	3,5	CHF.	22'500.00
WHG	4,5	CHF.	22'500.00
WHG	5,5	CHF.	22'500.00
WHG	Attika	CHF.	25'000.00

Küchen werden körperschallgedämmt montiert.

259 WASCHTÜRME (WM/TU)

Pro Wohnung 1x WM/TU
 Waschmaschine Typ Miele WSA 023 CH Classic
 Wäschetrockner Typ Miele TSA 200-23 CH Classic

26 TRANSPORTANLAGEN

261 AUFZÜGE

Der Personenaufzug im Treppenhaus ist rollstuhlgängig. Platz und Tragfähigkeit nach Angaben des Herstellers, einseitiger Zugang, Antrieb elektromechanisch. Der Aufzug entspricht der Norm SN EN 8-70.
 Ausführung innen: Spiegel, Handlauf, Kabinenausstattung, Bodenbelag (analog Treppenhaus), gemäss Angabe Architekt.

27 AUSBAU 1

271 GIPSERARBEITEN

271.0 Innere Verputzarbeiten

Grundputz Wände zur Aufnahme von Abrieb 1.5mm oder keramischen Platten.
 Decken mit Weissputz zum Streichen.
 Vorhangschienen bündig in Weissputz eingelassen, zweifach vor jedem Fenster
 Option Wände:

- Weissputz Q2 Mehrpreis CHF 30 / m²
- Abrieb 1mm Q2 Mehrpreis CHF 22 / m²
- Abrieb 0.5mm Feinkorn Mehrpreis CHF 30 / m²

271.1 Spezielle Gipsarbeiten

Bepunktung aus Gipskartonplatten zur Aufnahme von keramischen Wandverkleidungen bei vorstehenden Installationswänden in den Nasszellen, inkl. Ausdämmung.

272 METALLBAUARBEITEN

272.1 Metallbaufertigteile

Briefkastenanlage Alu einbrennlackiert. Ausführung nach Post-Normen.
Bedienung der einzelnen Postfächer mit Wohnungsschlüssel.
Integrierte Sonnerie-Gegensprechanlage.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)

Staketengeländer aus Traversen und Staketen bei Terrassen und Balkonen.
Absturzsicherung / Geländer bei Stützwänden in der Umgebung.
Treppenhausgeländer mit Handlauf.

272.4 Schutzraumteile

Lieferung und versetzen der Schutzraumteile gemäss behördlichen Vorschriften.

273 SCHREINERARBEITEN GEMÄSS FARB- UND MATERIALKONZEPT

273.0 Innentüren aus Holz

Wohnungstüren:

Metallumfassungszargen mit umlaufender Gummidichtung Mehrschichttürblatt gestrichen, überfäلت, ALU-Zwischenlage, inkl. Spion mit Abdeckplatte.
Schallschutzwert nach SIA181, Brandanforderung EI 30.
3-Punktverschluss mit Ausschnitt für KABA Zylinder (Schliessanlage).

Zimmertüren:

Metallumfassungszargen mit umlaufender Gummidichtung, Röhrenspantürblatt fertig beschichtet weiss RAL 9016.
Überfäلت, Schloss inkl. Bartschlüssel, Beschläge Eindrehbänder und Glutz Topaz Garnitur.

Einstellhalle und Kellerabteile, Technik und Nebenräumen:

gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.
Stahlumfassungszarge grundiert zum Streichen vor Ort, mit umlaufender Gummidichtung.
Volltürblatt, kunstharzbelegt, überfäلت, inkl. Türschliesser wo erfordert.

Garnitur: Chromnickelstahl Glutz Topaz mit Langschild.

273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl. Garderobe

Garderobe/Wandschränke kunstharzbeschichtet, Farbe RAL 9016 weiss, Anordnung gemäss Grundrissplan.
Garderobe mit Kleiderstangen und verstellbaren Tablaren. Türe mit verdeckten Bändern.

Die Garderoben/Wandschränke werden durch den Käufer bemustert. Die Budgetbeträge sind Brutto und verstehen sich inkl. Transport, Montage und 7.7% MwSt.

WHG 3.5	CHF.	2'000.00
WHG 4.5	CHF.	2'000.00
WHG 5.5	CHF.	2'000.00
WHG Attika	CHF.	2'000.00

274 SCHLIESSANLAGEN

Mechanische Schliessanlage mit Zylinder und Sicherheitsrosetten, pro Wohnung 5 Schlüssel mit Wohnungs- und Kellertüre, sowie Briefkasten, Zugang zur Garage und Haupteingang kombiniert.

28 AUSBAU 2

281 BODENBELÄGE

281.0 Unterlagsboden und Hartbetonbelag in Garage

In sämtlichen Wohnräumen Unterlagsboden mit integrierter Fussbodenheizung, zur Aufnahme vom Fertigbelagen. Dämmung gemäss bauphysikalischem Konzept.

Zwischenpodeste im Treppenhaus und Korridor schwimmender Unterlagsboden aus Zementüberzug, zur Aufnahme von Fertigbelag.

In sämtlichen Räumen im Kellergeschoss Zementüberzug als Fertigbelag (gestrichen mit zwei Komponenten KH- Farbe im Bereich Keller, Technikraum, Nebenraum etc.).

Einstellhalle Hartbetonbelag sauber abgeglättet, bei Einfahrtsrampe mit Besenstrich.

281.4 Bodenbeläge aus Naturstein oder Feinsteinzeug

Bodenbelag und Treppenstufen im Treppenhaus, inkl. Sockel

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

Plattenbelag in Nasszellen und Reduit Feinsteinzeug, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt.

Bruttobudget für Plattenarbeiten inkl. Abdichtung, Fugen, Verlegen, Nebenarbeiten und MwSt. 7.7%

CHF 100.00/m²

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Fertigparkett in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Entreé, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt, inkl. Sockelleisten 40 mm aus Holz weiss lackiert.

Es werden vier Parkettmuster vorgeschlagen, Parketriemen 1050 x 130 mm, 11mm stark.

Käufer kann anderen Parkett auswählen.

Bruttobudget für Parkettarbeiten inkl. Sockel, Fugen, Verlegen, Nebenarbeiten und MwSt. 7.7%
CHF 100/m²

282 WANDBELÄGE, WANDBEKLEIDUNGEN

282.4 Wandbelag Plattenarbeiten

Wandbelag in Nasszellen aus Feinsteinzeugplatten oder Keramik gemäss Muster, vollflächig auf Grundputz oder Gipsplatten geklebt inkl. spezieller Feuchtigkeitsabdichtung im Dusch- und Badewannenbereich.
Dusch- und Badewannenbereich bis UK Decke, bei Sanitärapparaten bis 1.20m.
Restlichen Wandflächen in Abrieb 1.5mm – siehe Nasszellenpläne.

285 INNERE OBERFLÄCHENBEHANDLUNGEN

285.1 Innere Malerarbeiten

Sämtliche Innenwände und Decken der Wohn- und Schlafräume, sowie der Korridore werden mit weisser, lösungsmittelfreier Farbe, Wohnraumfarbe Weiss RAL 9016 gestrichen.

Mineralfarbe auf rohen Wänden und Decken aus Beton, sowie Kalksandsteinmauerwerk im Kellergeschoss und Einstellhalle, inkl. Schriften und Markierungen bei Parkplätzen.

Deckender Anstrich bei Stahlumfassungszargen.

286 BAUAUSTROCKNUNG

Bauaustrocknungsmassnahmen während der Bauzeit sofern notwendig.

287 BAUREINIGUNG

Grobreinigung nach Bauvollendung, Zwischenreinigungen während der Bauzeit.
Einwandfreie Schlussreinigung aller Bauteile vor Bezug. (Böden, Wände, Fenster, Storen, Apparate sowie Schränke, Einrichtungen und dgl.)

Reinigung der Einstellhalle vor Bauübergabe.

Spülen der Kanalisation inkl. Videoaufnahmen.

29 HONORARE

Sämtliche Honorare für Generalplaner, Architekt, Bauingenieur, Fachplaner, Bauphysiker und Geometer gemäss Honorarvertrag.
Honorare für Umplanungen aufgrund Käuferwünschen sind nicht enthalten

4 UMGEBUNG

42 GARTENANLAGEN

421 GÄRTENARBEITEN

Materiallieferung und Einbau von Unterboden für Geländeanpassungen und Terraingestaltung.

Materiallieferung und Einbau von Kulturerde, Ansaat Rasen inkl. 1. Schnitt.
Kiesstreifen 30 cm breit entlang der Fassade, Kies gebrochen 10-30 mm.

Liefern und Versetzen von Bepflanzung und einheimischen Gehölz gemäss Umgebungsplan.

Belag zu öffentlichen Strassen gemäss Angaben Architekt.

Gehwege aus HMT Belag, Sitzplätze aus Zement-Platten in Splitt verlegt oder Vergleichbares, inkl. allfälligen Stützmauern, gemäss Umgebungsplan oder nach Angabe Architekt.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM BAUBESCHRIEB

Grundsätze

Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor. Nicht im Standard-Grundausbau enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebs sind sämtliche nicht fest eingebauten Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt, sowie Ausbauten, Möblierungen, Bepflanzungen innerhalb der Gebäude und auf Terrassen. Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb sowie den bewilligten Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden und das Bauwerk nicht negativ beeinflussen, bleiben vorbehalten.

Behördliche Auflagen der Baubewilligung, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, müssen umgesetzt bzw. erfüllt werden. Die baubewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung (z.B. Farb-Materialkonzept, Fassadengestaltung, Fenstereinteilung, Fenster-öffnungsarten, Allgemeinausbau, Aussentüren, äussere Abschlüsse, Balkone, Terrassen, Dach, Haustechnik, haustechnische Installationen wie Fallleitungen, gemeinschaftliche Räume, Umgebungsgestaltung mit Pflanzbeschränkung etc.) kann durch den Käufer nicht verändert werden. Nasszellen (Bad, Dusche, WC, Küche etc.) und tragende Wände können im Grundriss grundsätzlich nicht verschoben werden. Gewisse Änderungen sind in der Rohbauphase möglich. Deren Machbarkeit wird unter Berücksichtigung des Baufortschritts situationsbezogen geprüft. Die diesbezüglichen Aufwendungen der Planer sind immer durch den Käufer zu tragen.

Terminangaben vor Baubeginn sind approximativ zu verstehen. Der genaue Bezugstermin wird dem Käufer gemäss Kaufvertrag vier Monate im Voraus mitgeteilt.

Abwicklung Rohbauänderungen, Käuferausbauten

Allgemein

Der Werkersteller hat mit den einzelnen Subunternehmern Werkverträge über den Standardausbau (gemäss Baubeschrieb) abgeschlossen. Diese Verträge sind verbindlich und basieren auf Gesamtvergaben über das ganze Bauprojekt. Die Ausführungen von Rohbauänderungen sowie Käuferausbauten können nur nach schriftlicher Freigabe des Werkerstellers erfolgen. Eigenleistungen durch Käufer sind nicht möglich.

Der Käufer muss innerhalb von 10 Wochen nach Beurkundung des Wohnungskaufes alle Materialien und Oberflächen definiert haben. Dies gilt auch für Küchen, Einbauschränke und Sanitärapparate.

Käuferorientierung

Die Käufer werden durch den Werkersteller, resp. der Käuferbetreuung über Baustand, Bemusterungen und Termine schriftlich orientiert.

Käuferausbauten

Die Käuferausbauten werden vom Käufer direkt bei den Unternehmern der Werkerstellerin bemustert. Die Basis hierfür bilden der Offertpreis brutto und der Baubeschrieb. Der Werkersteller / KäuferbetreuerIn zeigt die Terminvorgaben für die einzelnen Bemusterungen an.

Grundsätzlich erhält die Käuferschaft nach erfolgter Bemusterung eine detaillierte Offerte, auf welcher ebenfalls alle Honorare wie Planungskosten Architekt, Haustechnik, Bauingenieur und Bauphysiker Bauleitungsaufwand des Werkerstellers und Nebenkosten aufgeführt sind.

Planänderungen, Offerten etc. für Käuferwünsche werden im Zeittarif dem Käufer direkt in Rechnung gestellt, es wird der Stundenansatz CHF 144.00 exkl. MwSt. verrechnet gem. Stunden- bzw. Aufwandliste.

Für alle teureren Materialauswahlen, wie zum Beispiel Küchen, Parkettböden, Plattenbelägen wird für die Aufwendungen kein Honorar den Käufern in Rechnung gestellt.

Ein allfälliger Aufwand der gegebenenfalls zu involvierenden Fachplaner, des Architekten und des Ingenieurs wird nach Aufwand verrechnet. Das Einholen von allfälligen Bewilligungen bei Gemeinden oder Ämtern sind nach Aufwand zu bezahlen.

Mehr- oder Minderkosten durch Änderungswünsche werden bei Behörden, Ämtern, etc. als Veränderung der gesamten Herstellungskosten betrachtet. Zur Deckung von Abgaben und Gebühren, deren Höhe sich nach den tatsächlichen Herstellungskosten bestimmen (insb. Anschlussgebühren) wird zusätzlich ein pauschaler Anteil von 3% des Kostenergebnisses der Beststellungsänderung erhoben.

Individuelle Mehrkosten durch Käufer

Auf allen individuellen Mehrkosten wird von der Verkäuferin insgesamt 12.0% aufgerechnet. Die 12.0% werden von den jeweiligen Nettomehrpreisen inkl. MwSt. aufgerechnet.

In diesen 12.0% sind sämtliche Planänderungen, Offerten, Bauleitungsumsetzung, Anschlussgebühren Gemeinde inbegriffen.

Die Verkäuferschaft behält sich das recht vor, Käuferwünsche abzulehnen.

Vor Arbeitsausführung ist die entsprechende Vereinbarung zu unterzeichnen. Der Werkersteller behält sich vor rund 50% des Betrages als Akontozahlung einzufordern. Die Schlussrechnung wird nach Abschluss der Arbeiten zur Zahlung fällig. Sollte die Vereinbarung nicht spätestens zu dem vom Werkersteller genannten Zeitpunkt durch den Käufer unterzeichnet werden, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Es sind drei Besprechungstermine mit der KäuferbetreuerIn im Umfang von je zwei Stunden vorgesehen. Diese Aufwände sind im Wohnungskauf inbegriffen. Weitere Aufwendungen von Architekten und Fachplaner werden in Rechnung gestellt. Bemusterungsaufwand und Planungsarbeiten mit eventuellem Beizug von Spezialisten (Architekten, Fachingenieure: Statik, Haustechnik Bauphysik etc.) werden dem Käufer bei der Freigabe der Käuferausbauten angezeigt und müssen zusätzlich bestellt und separat bezahlt werden.

Damit die Fristen der Ausführung eingehalten werden können, muss die Käuferschaft die von der Bauleitung vorgegebenen Termine betreffend Änderungswünsche und Materialauswahl strikte einhalten. Sämtliche Änderungen, die nach den durch die KäuferbetreuerIn angegebenen Termin resp. Stichtag erfolgt, können nicht berücksichtigt werden und es erfolgt der Standardausbau.

Allgemeines

Mängel

Nicht unter die Mangelhaftung fallen Eigenleistungen des Käufers sowie Schäden, die nach der Bauabnahme – durch höhere Gewalt, normale Abnutzung, mangelhaften Unterhalt, nicht sachgemässen Gebrauch, umweltbedingte Folgeerscheinungen oder durch Dritte verursacht werden.

Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten (z B. Haarrisse in Wände, Decken und Boden bis 0.7 mm, Verputz, Keramikplatten sowie bei Materialübergangen: unbedeutende Material Farbton- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit, Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen), sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen und den SIA Normen entsprechen.

Die Ausführung von Weissputzflächen (Weissputzdecken gemäss Standardausbau, Weissputzwände gemäss Mehrausbau Käufer) erfolgt nicht streiflichtfrei, Qualität Q2. Die in der SIA-Norm 385/1 und 385/2 Stand 2015 erwähnten Wamwasserausstosszeiten sind eine Empfehlung innerhalb der Norm und daher nicht verbindlich.

Sollten im Aussenbereich Natursteinplatten verlegt werden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um ein Naturprodukt handelt und diese somit kein homogenes Erscheinungsbild aufweisen und Verfärbungen irgendwelcher Art in Kauf genommen werden müssen. Dies wird in den

Garantieleistungen ausdrücklich wegbedungen. Bei minimalen Setzungen im Bereich der Baugrubenauffüllung kann keine Garantie für das Ausebnen von Sitzplatz- und Wegbelägen übernommen werden.

→ Definition: Die Setzungen dürfen 3 Prozent der Aufschüttungshöhe nicht überschreiten.

Schallschutz

Grundsätzlich wird die Einhaltung der erhöhten Anforderungen entsprechend SIA-Norm 181 angestrebt. Alle behördlichen Auflagen werden eingehalten.

Einbauten, die schallschutztechnisch Einfluss auf weitere Wohneinheiten haben (Whirlpool-Wannen, Einbauten in Decken- und Bodenkonstruktionen, Installationen in Wohnungstrennwänden etc.) sind durch den Bauphysiker und wenn nötig durch den Bauingenieur vor der Ausführung zu prüfen beziehungsweise freizugeben und nach erfolgter Ausführung mit einer Schallmessung abnehmen zu lassen (Messprotokoll an den Werkersteller). Die Aufwendungen von Bauphysiker, Bauleitung und Planung gehen zulasten des Bestellers (Käufer).

Baustellenbesuche

Baustellenbesuch der Käuferschaft müssen beim Kundenbetreuer angemeldet und frei gegeben werden. Es können nur während den normalen Arbeitszeiten und ausschliesslich in Begleitung der Bauleitung erfolgen. Auf der Baustelle besteht Helmtragepflicht und gutes Schuhwerk gem. SUVA-Vorgaben. Bei Unfällen jeglicher Art lehnt die Verkäuferschaft die Haftung ab.

Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten

Wohngeschosse

Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (Beispiel: Beton, Mauerwerksmörtel Unterlagsböden, Gipsverputz etc.). Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, ein Teil der Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre langsam austrocknen. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Damit sie nicht zu Schaden führt, werden bauseits nötige Gegenmassnahmen ergriffen (technische Austrocknungszeiten, behördliche Wartezeiten zwischen verschiedenen Bauphasen Feuchtigkeitsmessungen, Lüften etc.). Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden. Der Werkersteller orientiert vor Bezug mittels Merkblattes hinsichtlich richtigem Lüften.

Untergeschoss

Die Kellerräume im Untergeschoss sind nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem umliegenden Erdreich sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl. Die in den Keller gelangende warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt. Obwohl der absolute Wassergehalt der Luft (ca. 13 g/m³) nicht ansteigt, kann die relative Feuchtigkeit im Sommer bis zu 85% betragen. Der Feuchtigkeitsgehalt dieser Luft wird an den kühlen, erdberührten Aussenbauteilen noch gesteigert und kann empfindliche Lagergüter beschädigen. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Alle Keller sind ohne spezielle Massnahmen

(Entfeuchter) nur zur Lagerung von nicht organischen und unempfindlichen Waren geeignet.

Massnahmen im Untergeschoss

Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von 5 cm halten. Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Nicht in den Keller gehören Papier, Textilien Lederwaren, Fotoalben etc. Für die Lagerung von empfindlichen Gütern muss der Raum mit einem Entfeuchtungsgerät ausgestattet werden. Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt (Kondensatbehälter entleeren etc.) eines solchen Geräts ist der Benutzer verantwortlich.

Bodenbeläge in Wohnungen

Natursteinbeläge, Parkettbeläge

Beim Einbau von Natursteinböden und bei Parkettboden ist die Aufbaustärke während dem Rohbau dem Werkersteller mitzuteilen. Eventuelle Grundierungen, Dampfsperren, Haftbrücken, Kittfugen, spezielle Oberflächenbehandlungen (versiegeln, ölen, imprägnieren etc.) sowie Material während der Bauzeit (Floorliner und/oder Pavatex) sind bei der Bestellung mit zu ordern.

Parkettbeläge

Über Eigenschaften von Parkettbelägen und das Verhalten von Parkettoberflächen (Bodenheizung, Luftfeuchtigkeit etc.) verweisen wir auf die Merkblätter des ISP (Interessengemeinschaft der Schweizerischen Parkett-Industrie), bei Parkett aus Buche und kanadischem Ahorn insbesondere auf das Merkblatt ISP Nr. 6. Für Parkett aus Hölzern mit sehr tiefem ph-Wert gelten spezielle Richtlinien, welche von Fall zu Fall individuell zwischen Käufer, Parkettunternehmer und Werkersteller vereinbart werden müssen.