

NEUBAU MFH "LÖWEN" LANGRICKENBACH

BAUBESCHRIEB

SCHALCH + KACZMAREK
ARCHITEKTURBÜRO

I Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb

Grundsätzliches:

Schallschutzmassnahmen

Der Schutz gegen Luft-, Tritt und Körperschallübertragung im Gebäude, insbesondere von haustechnischen Anlagen, sowie der Immissionen von aussen her, ist mit entsprechenden konstruktiven Massnahmen zu gewährleisten. Sämtliche Maschinen, Apparate, etc., bzw. deren Standort sind gegen Luft- und Körperschallübertragungen isoliert. Massgebend ist die aktuelle SIA-Norm 181 Ausgabe 2006, Schallschutz im Hochbau.

Diese schreibt für neu erstellte MFH mit Wohnungen im Stockwerkeigentum zwingend die erhöhten Anforderungen vor.

Wärmeschutzmassnahmen

Die hoch wärmegeämmte und luftdichte Gebäudehülle gewährleistet geringe Wärmeverluste. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Wärmepumpe (Luft-Wasser Kompaktbauweise). In jedem Fall entspricht die Aussenhülle den Anforderungen MINERGIE. Das Gebäude wird nicht Minergie zertifiziert.

Verbindlichkeit

Die Unterlagen und Pläne definieren die einzelnen Flächen und Rauminhalte. Massgebend sind aber die beiliegenden Pläne und der Baubeschrieb. Es können bei der Umsetzung resp. Ausführungsplanung konstruktionsbedingt bis 2% der m2 Nettoflächen der einzelnen Wohnungen entfallen.

Konstruktiv bedingte Änderungen, behördliche Entscheide und Auflagen aus Bewilligungen, sowie Änderungen von Materialien und Fabrikaten, sofern diese keine Qualitätseinbussen, sowie keine Preis- und Funktionsänderungen sowie Flächenverlust zur Folge haben, bleiben vorbehalten. Diese sind vom GU frühzeitig schriftlich anzukünden.

Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb:

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 Entscheide und 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, Fensereinteilung, Fensteröffnungsarten, Allgemeinausbau, Aussentüren, äussere Abschlüsse, Terrassen, Dach, Haustechnik, haustechnische Installationen wie Fall-Leitungen, gemeinschaftliche Räume, Umgebungsgestaltung etc.) kann durch den Käufer / GU nicht verändert werden. Nasszellen (Bad, Dusche, WC, Küche etc.) und tragende Wände können im Grundriss nicht verschoben werden. Gewisse Änderungen sind nur in der Rohbauphase möglich. Deren Machbarkeit wird unter Berücksichtigung des Baufortschritts situationsbezogen geprüft.

Terminangaben vor Baubeginn sind approximativ zu verstehen. Der genaue Bezugstermin wird dem Käufer / Bauherr 4 Monate vor Bezug schriftlich mitgeteilt.

Abwicklung von Zusatzausbauten

Zusatzausbauten

Aus Sicht Investor und Auftraggeber sowie GU sind keine Fremdvergaben an nicht vom Generalunternehmer beauftragte Unternehmer sowie Eigenausbauten durch Käufer / Bauherr vorgesehen. Dies ergibt Probleme im Bereich Haftung und Garantie. Diese Arbeiten können erst nach Übergabe des Werkes (Antritt des Eigentums) ausgeführt werden.

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

Bei Mehrkosten, werden dem Käufer/Bauherr GU- inkl. Bauleitungshonorar von maximal 12 % inkl. Anteil Gebühren (3-4%) in Rechnung gestellt. Zusätzliche Fachplanerhonorare und Planungsarbeiten wie Innenarchitektur, Designberatung etc. werden dem Käufer/Bauherr gemäss effektivem Aufwand vorab offeriert und in Rechnung gestellt. Alle Angaben inkl. aktueller MwSt.

Allgemeines

Garantiefristen

Die Garantiefrist beträgt gemäss SIA 118 zwei Jahre ab Bauabnahme. Während dieser Frist ist der Käufer / Bauherr berechtigt, jederzeit Mängel zu rügen. Mängel, deren spätere Behebung zu weiteren und grösseren Schäden führen würde, sind sofort zu melden. Der Bauherr / Käufer ist auch berechtigt selber die betroffenen Handwerker aufzubieten. Vor Ablauf der Garantiefrist nehmen die Parteien allfällige Mängel schriftlich auf.

Verdeckte Mängel

Nach Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist haftet der Unternehmer weiterhin für verdeckte Mängel. Solche Mängel müssen nach ihrer Entdeckung innert 10 Tagen gerügt werden. Nach Ablauf von 5 Jahren verjähren die Ansprüche des Bauherrn.

10 Jährige Garantien:

Für gewisse Bauteile: Dach, Wasserdichtigkeit UG, Flachdächer, besteht eine 10 jährige Systemgarantie. Teilweise sind durch den Endnutzer /Käufer Wartungsverträge abzuschliessen. Der Generalunternehmer wird die entsprechenden Verträge den Käufer abgegeben und bei Vergabe der jeweiligen Arbeitsgattung aushandeln.

Mängel / Normen

Nicht unter die Mängelhaftung 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. feine Haarrisse in Mauerwerk oder Beton, Verputz, Keramikplatten sowie bei Materialübergängen; unbedeutende Material-, Farbton- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit, Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen), sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen und dem Objekt resp. der Käuferschaft zugemutet werden können.

Die Ausführung von Weissputzflächen erfolgt nicht streiflichtfrei, Massgebend SMGV Q3.

Die in der SIA-Norm 385/3 Ausgabe 1991 erwähnten Warmwasserausstosszeiten sind eine Empfehlung innerhalb der Norm und werden eingehalten.

Bodenabläufe im UG werden nur wenn nötig erstellt. Die Bodenbeläge haben aber keine Gefälle gemäss SIA (ebene Ausführung).

Schallschutz MFH

Einbauten, die schallschutztechnisch Einfluss auf weitere Wohneinheiten haben (Einbauten und Installationen in Haus-trennwänden, Whirlpool-Wannen, Jacuzzi, spezielle Duschen, Einbauleuchten, Beschallungsanlagen, Cheminée etc.) sind durch den Bauphysiker vor der Ausführung zu prüfen beziehungsweise freizugeben und nach erfolgter Ausführung mit einer Schallmessung abnehmen zu lassen (Mess-Protokoll an den Generalunternehmer). Die Aufwendungen von Bauphysiker, Bauleitung und Planung gehen zu Lasten des Bestellers (Käufer) und sind entsprechend dem Käufer mit den Mehrausbauten anzuzeigen.

Die Nutzlast der Balkone / Terrassen beträgt 300 kg/m². Aufbauten wie: Pflanztröge, Jacuzzi, Pergola etc. sind vorgängig mit dem Statiker abzuklären.

Bodenbeläge

Natursteinbeläge, Parkettbeläge

Beim Einbau von Natursteinbelägen (z.B. Granitböden, Schieferböden etc.) und bei Parkettböden ist die Aufbaustärke während dem Rohbau dem Generalunternehmer mitzuteilen. Eventuelle Grundierungen, Dampfsperren, Haftbrücken, Kittfugen, spezielle Oberflächenbehandlungen (Versiegeln, Ölen, Imprägnieren etc.) sowie Schutzmaterial während der Bauzeit (Floorliner und/oder Pavatex) sind bei der Bestellung mitzuordern und belasten den Budgetbetrag des Käufers.

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.

Räume im Untergeschoss:

Wir weisen darauf hin, dass in den Kellerräumen in den ersten beiden Jahren eine hohe Luftfeuchtigkeit vorhanden ist. Aus diesem Grund sollten Feuchtigkeitsempfindliche Gegenstände wie z.Bsp. Kleider, Schuhe, Papiersachen, Bilder, usw. nicht im Keller gelagert werden. Abhilfe kann ein Raumluftentfeuchter bringen.

II Raumbtabelle

Garagen und -Zufahrt

	Boden	Wände	Decken
Einfahrt	Sickerbelag Verbundsteine.	-	

Nebenräume

	Boden	Wände	Decken
Treppenhaus / Vorplatz / Gang (unbeheizt)	Treppenelemente aus Beton oder Ortbeton Ab EG Plattenbelag	Beton gestrichen (UG) ab EG Abrieb gestrichen.	Beton gestrichen
Keller, Waschen Trocknen (unbeheizt)	Monobeton	Beton / KS gestrichen	Beton gestrichen
Technik (unbeheizt)	Monobeton	Beton / KS roh	Beton roh

Wohnungen

	Boden*	Wände	Decken
Entrée/Gang	Parkett	Abrieb, gestrichen	Alle Räume: Weissputz gestrichen
Nasszellen Küche	Plattenbelag Parkett	Plattenbelag / Abrieb gestr. Rückwand Platten, Abrieb gestrichen	
Wohnen / Essen / Küche Zimmer Sitzplatz Balkone	Parkett Parkett Zementplatten Zementplatten im Splitt	Abrieb gestrichen Abrieb gestrichen Gem. Fassaden Gem. Fassaden	

Weissputz-Decken sind in Qualität Q3 gemäss SMGV für glatte Flächen auszuführen.

*Alle Bodenbeläge sind standardmässig inkl. sauberem anschneiden und Kittfuge zu rechnen oder Ausführung mit Sockel.

Budgetpreise:

BKP 251.0	Sanitärapparate WHG 1	VERKAUFT
	Sanitärapparate WHG 2	Fr. 5`130.00 netto inkl.MwSt.
	Sanitärapparate WHG 3	VERKAUFT
	Sanitärapparate WHG 4	Fr. 5`130.00 netto inkl.MwSt.
	Sanitärapparate WHG 5	VERKAUFT
	Sanitärapparate WHG 6	Fr. 8`260.00 netto inkl.MwSt.
BKP 258.0	Einbauküche WHG 1	VERKAUFT
	Einbauküche WHG 2	Fr. 12`600.00 netto inkl.MwSt.
	Einbauküche WHG 3	VERKAUFT
	Einbauküche WHG 4	Fr. 12`600.00 netto inkl.MwSt.
	Einbauküche WHG 5	VERKAUFT
	Einbauküche WHG 6	Fr. 16`700.00 netto inkl.MwSt.
BKP 252.0	WM/TU Turm	Fr. 2`500.00 netto inkl.MwSt.
BKP 281.6	Materialpreis Plattenbeläge	Fr. 45.00 / m2 netto
	Materialpreis Plattenbeläge	Fr. 45.00 / m2 netto
BKP 281.7	Materialpreis Parkett	Fr. 45.00 / m2 netto
	Materialpreis Parkett	Fr. 45.00 / m2 netto

III Baubeschrieb

2 GEBÄUDE

Alle Dimensionierungen der Gewerke erfolgen nach den Angaben der vom GU zugezogenen Bauingenieurs, des Bauphysikers, der Fachingenieure und allfälligen Spezialisten sowie nach den Anforderungen der SN EN 206-1:2000 (europäische Betonnorm).

Behördliche Auflagen, die Beachtung aller Regelwerte der Fachverbände, sowie die anerkannten Regeln der Baukunde sind zu befolgen, dies gilt insbesondere auch für die Erdbebensicherheit.

201 Baugrubenaushub

Sämtliche Arbeiten und Baustelleneinrichtung, die für den restlichen Baugrubenaushub notwendig sind. Auflad, Umlagerung, Transport auf der Baustelle, Transport zu den Deponien, Deponiegebühren.

Hinterfüllen und Verdichten des notwendigen, geeigneten Materials (Kies, Schotter, Sand, Aushubmaterial etc.) sowie Reinigung der Strassen und Plätze, etc.

Die Arbeiten sind so aufzuteilen, dass möglichst wenige Abfahren entstehen.

Die Magerbetonsohle wird teilweise in Sickerbeton ausgeführt. Die Einbaustärke variiert je nach Untergrundbeschaffenheit: Fels, Aushub, Kies etc.

211 Baumeisterarbeiten

211.4 Kanalisationen innerhalb und außerhalb des Gebäudes

Nach den Vorschriften (Gemeinde, Kanton, Bund sowie Kanalisationsplan).

Erstellung der Abwasserleitungen inkl. Abdichtungen, Rinnen, Schächte, Sickerschächte, Versickerungs- oder Retentionsanlagen für das Dachwassers, ev. nötige Pumpenschächte für Schmutzwasser ohne Fäkalien und Leitungen. Inklusiv Abhängen und Verschluss der nicht gebrauchten Leitungen, etc. Anpassungen an bestehende Kanalisationsleitung nach entsprechender Prüfung inkl. ev. Sanierungsarbeiten bei Benutzung von bestehenden Kanalisationsleitungen.

Erstellung der erforderlichen Pumpenschächte (keine Fäkalien), Kontrollschächte, Schlamm-sammler und Einlaufschächte in Zementrohr, inkl. Ausbilden von Schachtdurchläufen, Abdeckungen mit Betongussdeckel und Geruchsverschluss. Neuer Anschluss an die Gemeindegkanalisation resp. bestehende Kanalisation.

Schmutz- und Meteorwasserleitungen innerhalb und ausserhalb des Gebäudes in PP oder PE, inkl. Formstücke. Die Durchführungen durch das Bauwerk sind wasserdicht auszuführen.

Es sind keine Sickerleitungen um das Gebäude erlaubt.

211.5 Stahlbetonarbeiten

Generell nach den Berechnungen und Dimensionierung des Bauingenieurs. Erdbebensicher. Ausführung gemäss noch abzuschließender Nutzungsvereinbarung. Untergeschoss und Gebäudeteile im Erdreich: Boden und Wände inkl. aller Dilatationsfugen wasserdicht. Dies gilt für Boden, Wände und Decken der neuen Bauteile vom Untergeschoss. Der Baumeister wird sich für ein System entscheiden und dies mit dem Baustatiker ins Projekt einfließen lassen. Mit der Garantie werden auch alle Folgekosten und Nebenkosten wie aufgraben der Umgebung, malen, Instand stellen, Entschädigung der Eigentümer für Nutzungsausfall etc. abgedeckt.

Der Boden im Untergeschoss wird in Monobeton ausgeführt.

Betonqualität bei sichtbaren Wänden, Treppenhaus: Schalungstyp 2, neues Schalmaterial, Oberfläche sichtbar zum streichen. Bindlöcher mit Betonspachtel bündig gefüllt. Betonwände und Decken in Wohngeschossen mind. 25 cm stark, Liftschacht mind. 20 cm stark. Teilweise Wandstützen und Scheiben als Elemente oder in Beton ausgeführt. Das Gebäude wird massiv erstellt.

211.6 Maurerarbeiten

Generell erdbebensicher nach den Berechnungen und Dimensionierung des Bauingenieurs GU.
Wände Nebenräume in Kalksandstein, Industriesicht mit Maschinenschnitten, inkl. der notwendigen Einlagen, Armierungen, Stürze und Nebenarbeiten, etc.
Außenwände in Backsteinmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem.

212.2 Elemente in Beton

Liefen von Treppenelementen mit entsprechenden Treppenlagern/dornen gemäss Plänen Architekt / Elementbauer.

213 Montagebau in Stahl

Liefen und stellen von Stahlstützen (brandschutzzertifiziert) mit entsprechender Unterlage, etc. gem. Angaben Bauingenieur GU. Stahlstützen bei Treppenhaus und drei Stahlstützen vorgesehen bei Ecke Sitzplatz/Balkone.

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.3 Fenster in Kunststoff

Fenster aus Kunststoff weiss, Wärme- und Schalldämmwert gemäss bewilligtem Wärme-, bzw. Schallschutz-nachweis, Glas 3-fach IV-verglast, U Wert Glas. = 0.7 W/m²K nach EN 673, Schalldämm-Wert R'_w ≥ 33 (Ctr -4) bis 36 (Ctr.-4) dB nach behördlichen Anforderungen, je ein Drehkipplügel pro Zimmer. Beschläge Standard chrom. Einhebelgriff und verdecktem Stangenverschluss, inkl. Zuziehgriff bei den Balkontüren. Widerstandsklasse WK1. Rahmenverbreiterungen isoliert. Schlagregendichtigkeit C.

Die maximale Schwellenhöhe innen und aussen bei den Ausgängen darf höchstens 30 mm betragen, die SIA Norm für behindertengerechtes Bauen muss eingehalten werden.

221.6 Hauseingangstüren in Metall

Hauseingangstüren Erdgeschoss aus Metall / Alupan, Hauseingang mit Glaseinsätzen, grundiert zum Streichen gemäss Farb- und Materialkonzept. Wärmedämmung und Schalldämmwert gemäss bewilligtem Wärmedämm-nachweis, jedoch mindestens 2-fach IV-verglast, EN 673, U total Minimum= 1.1W/m²K. Zylinderschloss, 3-fach Verschluss, Sicherheitsschild, Drücker Design: Glutz Memphis Chromstahl.

222 Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten in Chromstahl oder Kupferblech. Dachwasserrohre mit Sockelrohr, Anschluss Dachwassereinflauf Balkone an Dachwasserleitungen. Kamin- und Abzugsrohreinfassungen inklusive sämtlichen Nebenarbeiten. Notüberläufe, Speier der Balkone und des Hauptdachs an seitliche Fassaden. Dachrinnen und Dachwasserabläufe können über die Fassade / Dach hinausstehen.

223 Blitzschutz

Die Blitzschutzanlage (Optional) wird gemäss den behördlichen Vorschriften wenn nötig ausgeführt.

224 Bedachungsarbeiten

Abdichtungsarbeiten bei Balkonen (OG,DG)

Abdichtung mit wurzelfester Polymer- Bitumenbahn einlagig, vollflächig abgeklebt, ausbilden der Aufbordungen an Balkonbrüstung und Gebäude.

Giebeldach-Aufbau als Warmdach mit Ziegeleindeckung.

- Sitzplatz EG mit Zementplatten 40 x 60 cm, sandgestrahlt, mit Fugenabstandhalter im Splitt verlegt. Vlies als Trennlage, ev. Filterschicht.

- Balkone OG und DG mit Zementplatten 40 x 60 cm sandgestrahlt, mit Fugenabstandhalter im Splitt verlegt, darunter Trennlage und Abdichtung 1-lagig.

225.2 Thermische Massnahmen

Die Gebäudehülle wird nach behördlicher Vorschrift und Wärmedämmnachweis konventionell gedämmt. Folgende Räume sind unbeheizt, bzw. ca. min. + 10°C:

Nebenräume: Treppenhaus, Waschen, Trocknen, Kellerräume, Technik.

Die Decke und Wände gegen beheizte Räume werden nach behördlicher Vorschrift wärmedämmend wenn nötig. Thermische Massnahmen zwischen den Nutzeinheiten gemäss Vorschriften.

Außenwände und Decken werden innen oder außen, wo notwendig, isoliert gemäss Vorschriften und Angaben Bauphysiker.

Das Material für die Bodendämmung (Boden gegen unbeheizt) ist mit z.B. PUR alukaschiert oder PF mit $\lambda < 0.021 \text{ W/mK}$ auszuführen.

Die Gebäudeteile im Erdreich und im vorstehenden Sockelbereich verfügen alle über eine Perimeterdämmung mit XPS Isolation 200mm bis mind. 1.0m unter Terrain gemäss Energienachweis und Angaben Bauphysiker.

225.3 Spezielle Feuchtigkeitsdämmungen

Alle ausgebauten Räume über unbeheizten Räumen im Untergeschoss haben eine Feuchtigkeitssperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Inklusiv Nebenarbeiten wie Anpassen, Reinigen, Aufborden, Anschliessen etc.

225.4 Brandschutzverkleidungen

Gemäss den einschlägigen Vorschriften und den Auflagen der Baubewilligung und Vorgaben Feuerschutz.

Sämtliche Massnahmen, z.B. Brandschutzverkleidungen und Abschottungen von Leitungskanälen und Leitungsdurchführungen durch brandabschnittsbildende Decken und Wände, etc.

225.6 Körper- und Luftschallmassnahmen

Der Schutz vor Luft- und Körperschallübertragungen im Gebäude, insbesondere durch haustechnische Anlagen sowie Immissionen von aussen her, ist mit entsprechenden konstruktiven Massnahmen zu gewährleisten.

Sämtliche Maschinen, Apparate, etc., bzw. deren Standort sind gegen Luft- und Körperschallübertragungen isoliert. Massgebend ist die SIA-Norm 181 Ausgabe 2006, Empfehlungen für den Schallschutz im Wohnungsbau.

227 Äussere Oberflächenbehandlungen

Gemäss Farb- und Materialkonzept. Die Malerarbeiten berücksichtigen u.a. vor allem die ökologischen Grundsätze.

227.1 Malerarbeiten (äussere)

Sichtbare Betonwände, -untersichten, Brüstungen etc. 1x Betongrund, 2x hell gestrichen mit Betonlasur gemäss Bemusterung Architekt z.B. spez. Lasur betongrau. Außentüren in Alu zum Streichen.

228 Äußere Abschlüsse, Sonnenschutz

Jalousieläden bei den Hauptfassaden.

Verbund-Rafflamellen einbrennlackiert mit seitlichen Führungsschienen bei Gauben.

Bedienung mit Kurbel.

Option: Raffstoren mit Elektroantrieb ca. Fr. 250 / pro Store. nicht im GU Angebot enthalten

228.3 Sonnenstoren Balkone, Sitzplatz

Option 5: Sonnenstoren bei Sitzplatz / Balkon nicht im GU Angebot enthalten. Ca. Fr. 1'200 / Stck.

Eine Nachträgliche Montage der Markisen an der Aussenfassade (Aussenisolation) ist jederzeit mit speziellen Ankern möglich.

230 Elektroanlagen

Gemäss den Normen und aktuellsten Vorschriften.

231 Apparate Starkstrom

Die Hauptverteilung ist im Technikraum im UG. Es wird ein Energiezähler eingebaut. Für den kollektiven Energieverbrauch Allgemein und Heizung wird ein zusätzlicher Energiezähler im Technikraum installiert. Für jede Wohnung wird eine Unterverteilung mit genügend Überstromunterbrecher und Fehlerschutzschalter montiert.

232 Starkstrominstallationen / Lichtinstallationen

Allgemeiner Teil / Umgebung / Treppenhaus

Einfache Umgebungsbeleuchtung mit Wand und Deckenleuchten.

Wir achten auf eine nicht allzu helle Ausführung der Umgebungsbeleuchtung, da diese sonst störend wirkt. Steuerung mittels Dämmerungsschalter und Zeituhr resp. Drücker wo sinnvoll.

Hauszugang

Leuchte mit Bewegungsmelder mit Minuterie aktiviert.

Allgemeinräume Technik, Nebenräume

Ein Lichtschalter mit Steckdose 230V.

Pro Raum eine Deckenleuchte oder FL Leuchte.

Leitungen Wandleitungen Aufputz, Deckenleitungen Unterputz.

Im Keller Steckdose bei Lichtschalter und sep. Steckdose für Tiefkühler.

Steckdose für Secomat, im Trockenraum im UG.

Anschlüsse für Heizung, Boiler, Pumpen, Nebengeräte Technikraum, Steuerungen etc.

Wohnungen

Eingang / Treppenhaus

Einbauleuchten in Decke oder Wandleuchten

Die Einbauleuchten werden mit einer Umschaltung aktiviert, 2-4 Schalter.

Steckdosen im Treppenhaus pro Geschoss ab EG.

Küche

Ein Anschluss für Unterbaubeleuchtung über Lichtschalter gesteuert.

Zwei Steckdosen oberhalb der Arbeitsfläche (Dreifachsteckdosen).

Anschluss Deckenleuchte über Lichtschalter gesteuert.

Anschlüsse der elektrischen Standard Apparate.

Wohnen/Essen

Für den Essbereich ein Lichtschalter für einen Deckenlampenanschluss.

Für den Wohnbereich ein Lichtschalter kombiniert mit einer Dreifachstecksteckdose für einen Deckenlampenanschluss.

Im Wohnbereich 2 weitere Dreifachsteckdosen mit geschalteter Steckdosenstelle über sep. Schalter.

Anschluss elektrischer Raumthermostat und Stellantrieb.

Zimmer

Ein Lichtschalter mit Steckdose für einen Deckenlampenanschluss.

Zwei Dreifachsteckdosen im Zimmer.

Drei Dreifachsteckdosen im Elternzimmer.

Anschluss elektrischer Raumthermostat und Stellantrieb.

Bad/Du WC

Duschen: Spiegelschrankanschluss (Lieferung Sanitär, inkl. integriertem Licht und Steckdose)

Anschluss Deckenleuchte (z.B. in Dusche) wo Spiegelschrank zu wenig Licht gibt.

Anschluss elektrischer Raumthermostat und Stellantrieb. Leerrohr für Closomat. UP Anschluss für WM/TU in DU/WC.

Sitzplatz / Balkone

Eine Aussensteckdose NUP.

Schalter und Anschluss für 2 Wand- oder Deckenleuchten pro Sitzplatz / Balkon.

233 Leuchten- u. Lampenlieferung

Leuchtenlieferung:

Umgebung, Hauszugänge, Treppenhaus, sowie alle Räume im UG mit Standardleuchten.

Keine Leuchten in den Wohnungen.

236 Schwachstrominstallationen

HomeWiring:

Medienkasten mit allen nötigen Einbauten. Multimediadosen sternförmig erschlossen ab Medienkasten, pro Zimmer einen Anschluss, zwei Anschlüsse im Wohnen und einer im Elternzimmer voll ausgebaut (d.h. Anschluss TV und Radio, Telefon (ISDN/Analog), Ethernet (ADSL) und Anschluss für Cabledemod oder Data-Receiver ohne Endgeräte (Endgerät des Providers, Switch und Patchkabel, sind Sache des Mieters).

Mit dem Home Wiring System ist es möglich an jeder Dose: TV, Telefon und Internet anzuschliessen.

Telefon:

Erschliessung auf Amtsverteiler zentral, sternförmige Verteilung zum Medienkasten (HomeWiring) in der Wohnung (Amtsanschluss). Digitaler Telefonanschluss betriebsbereit installiert in jedem Zimmer und Wohnen/Essen eine Dose. Anmeldung des Amtes bei der Swisscom ist Sache des Käufers.

Fernsehen:

Erschliessung auf Verteileranlage Zentrale, Verbindungsleitung zu allen Wohnungen als Signalübergabestelle, sternförmige Verteilung zum Medienkasten (HomeWiring) in jedes Haus. Es ist ein Anschluss pro Wohnzimmer fertig installiert und zusätzlich sind Leerrohre in jedes Zimmer gezogen für späteren Anschluss.

237 Elektro Allgemein

Alle Leitungen im Technikraum, Keller und Trocken werden Aufputz installiert.

In den Wohnräumen, Treppenhaus etc. wird alles Unterputz installiert.

Aus energiewirtschaftlichen Gründen werden alle Fluoreszenzleuchten mit elektronischen Vorschaltgeräten ausgerüstet.

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den Vorschriften der Stark- und Schwachstromverordnung, der NIN, den örtlichen WV, nach den Leitsätzen des SEV, des SUVA und des VKF erstellt.

238 Bauprovisorien

Erstellen und Unterhalten eines Bauhandwerkerprovisoriums während der Bauzeit.

240 Heizungsanlagen

Nach Angabe Fachplaner/Spezialist des GU.

Es wird eine Luft-Wasserwärmepumpe im Technikraum mit Aussenluftansaugung eingebaut. Eine Solaranlage ist bei dieser Art Heizung nicht nötig.

242 Wärmeerzeugung

Warmwasseraufbereitung mit Boiler, Legionellenschaltung.

Alle Leitungen im Technikraum, Keller und Trocken werden sichtbar montiert.

Sichtbare Verteilung über Nebenräume in die jeweiligen Wohnungen / Steigzone.

243 Wärmeverteilung

Ab Heizung, mit nach Aussentemperatur reguliertem Heizkreis, auf alle Verbraucher geführt.

Bodenheizung aus sauerstoffdiffusionsdichten Metall-Verbundrohren.

Einzelraumregulierung nach den Vorschriften Energiegesetz, vorgesehen in den Küche/Wohn/Ess-, Schlafzimmern, Eingang EG, Bad/WC und jedes Zimmer. Keine Regelung bei offener Küche.

243.2 Wärmemessung

Verbrauchsabhängige Messung bei der Installationsverteilung. Zählung und Ablesung über Funk.

244 Lüftung

244.3 Küchenabluft

Küchenabluft mittels Umlufthaube mit Filter in BKP 258.

244.4 Abluft der Kellerräume

Es ist keine Lüftung vorgesehen. Es wird empfohlen einen Raumentfeuchter zu montieren.

250 Sanitäre Anlagen.

251.0 Allgemeine Sanitärapparate:

Liefen und montieren der Apparate für Bäder und DU/WC inkl. zugehörigen Schallschutzsets und Zubehör für Montage. Sämtliche Apparate in weissem Porzellan. Die genauen Apparate werden vom Bauherrn bemustert und vorgängig offeriert. Es handelt sich um Standardapparate in CH Qualität.

Der Lieferant (Sanitas, Inhaus, oder Richner) wird nach Vergabe der Sanitärarbeiten bekannt gegeben.

Allgemein Räume:

Technikraum im UG mit Waschtrog und Warm- Kaltwasser Räume UG ohne Bodenablauf, Abwasser Waschtrog und Secomat sowie Technikraum ev. gepumpt (Elektropumpe) um mit der Kanalisation hochliegend aus dem Gebäude zu kommen. Zählung auf Allgemeinzähler.

Aussenhahn Frostsicher:

- 1x beim Sitzplatz EG
- 1 x bei Hauseingang mit Steckschlüssel (Zählung Allgemein)

Du / WC

Waschtisch, Spiegelschrank 1 türig, Wandklosettanlage mit UP-Spülkasten, Duschwanne ca. 120 x 80 cm, Duschtrennwand Glas.

Bad/WC

Waschtisch, Spiegelschrank 2 türig, Wandklosettanlage mit UP-Spülkasten, Badewanne 175/70 cm Schürze geplättelt.

Budget Sanitärapparate*:

*Da alle Lieferanten andere Bruttopreise haben, wird das Käufer Budget NETTO nach Vorliegen des Lieferanten vom GU festgesetzt. Der GU rechnet die Standardapparate in sein Angebot ein.

Küche

Anschluss Spültisch und Geschirrspüler. Einbauküche mit Kunstharzfronten und Granitabdeckung PK 2, alle üblichen Elektrogeräte wie: Kühlschrank, Glaskeramikkochfeld, Backofen und Geschirrspülmaschine.

Waschen / Trocknen in der Wohnung

UP Anschluss Waschmaschine und Tumbler in DU/WC.

251.1 Montage

Montage aller unter Pos. 251 aufgeführten Apparate, Garnituren und Armaturen inkl. allem Zubehör. Inbetriebnahme und Einregulierung der Anlage.

251.2 Wassermessung- und Aufbereitung

Es werden alle Kalt- u. Warmwasser – Zapfstellen Verbrauchsabhängig gemessen.

252 Spezielle Sanitärapparate (Budget Käufer pro Waschturm 2'500 CHF)

Waschmaschine/Tumbler

Lieferung und Montage pro Wohnung in DU/WC:

Waschmaschine Schulthess+, Füllmenge 1-7 Kg

oder gleicheertige

Wäschetrockner Schulthess, Füllmenge 1-7 Kg

oder gleichwertige

Entscheid Produkt fällt Bauherr.

253 Ver- und Entsorgungsapparate

Feuerlöscheinrichtungen: Handfeuerlöscher etc. gem. den Auflagen der Feuerpolizeibewilligung.

254 Kalt- u. Warmwasser-Leitungen

254.1 Warmwasserleitungen

Leitung von Wassererwärmer abgenommen und in den einzelnen Strängen bis zu den verschiedenen Entnahmestellen geführt. In sämtliche Wohnungen sind separate Absperrventile zu installieren. Zählung des Warmwassers pro Wohnung über Funk.

254.2 Schmutzabwasserleitungen

Leitungen von Grundleitungsanschluss abgenommen und als Entlüftung bis über Dach geführt.

Hauptdach und Vordach Entwässerung erfolgt durch Spengler ausserhalb Gebäude, siehe BKP 222.

255 Dämmungen Sanitärinstallationen

Alle Sanitärleitungen werden gegen Wärmeverlust, Schwitzwasser und Schallübertragung geeignet isoliert gem. Kant. Energiegesetzgebung und Brandschutzvorschriften. Ausführung gemäss ISOLSUISSE (Verein schweizerischer Isolierfirmen). Sichtbare Leitungsdämmungen mit PVC Mantel.

256 Installationselemente

Das Installationssystem im Trockenbau besteht aus vormontierten verzinkten Montage-Elementen für sanitäre Apparate und nicht vormontierten Einzelbauteilen für das Rahmen- und Schachtraggerüst. Befestigung mit Schalldämmunterlagen, oder massiv gemauerte Vorwände.

258 Kücheneinrichtung

Ausführung gemäss Grundrissplan.

Individuelle Bemusterung durch Bauherrn.

Nettobudget Käufer pro Küche inkl. Möbel, Abdeckung, Geräte, Unterbauleuchten, Montage etc. je nach Wohnungstyp, Käufer erhalten entsprechende Richtofferten.

Möblierung / Ausführung:

Küchen gemäss Grundrissplänen. Granit PK 1-2, Rückwand Plattenbelag, Fronten KH beschichtet Kollektion Lieferant mit Dickkante, Trennsystem Müllex, Spülmischer mit Auszugsbrause, Unterbauleuchte mit sep. Schalter.

Liefen und Montage der Küchenanlagen

Ausführung in Euronorm (60cm). Bemusterung gemäss Farb- und Materialkonzept. Massgebend ist der Budgetbetrag Netto für den Bauherr.

Apparatebeispiel:

Fronten in Kunstharz beschichtet, Apparate Marke Electrolux. Geschirrspüler integriert, Backofen, Induktionskochfeld 60 cm, Kühlschrank mit sep. TK-Fach, Abzugshaube mit Aktivkohlefilter. Edelstahlbecken von unten montiert.

261 Aufzug

Ein Aufzug im Treppenhausbereich mit 5 Haltestellen. Mit Mindestdämmung um konstante 15°C Liftschachttemperatur zu gewährleisten und zur Verhinderung von Kondenswasser.

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten (siehe Raumbtabelle)

Qualitätsstufe der Weissputzflächen glatte Decken garantiert Q3, gemäss SMGV und Bundesverband der Gipserindustrie in sämtlichen Räumen (nicht streiflichtfrei).

Wände:

- Nassräume: Grundputz zur Aufnahme von Platten, mit Abdichtung bei Duschen, Restflächen ohne Installationen und über den Plattenbelägen mit Abrieb 1.5 mm zum streichen oder Weissputz geglättet.
- Installationswände mit Duofix System Geberit mit Gipsplatten 2 x 12.5 mm des Systemhalters Geberit. Inkl. Montagerichtlinien des Lieferanten zur Einhaltung der Schallschutzanforderungen. Ausführung in Absprache Sanitär.
- In den gesamten Wohnräumen Abrieb 1.5mm, weiss gestrichen oder Weissputz geglättet Q2 zum streichen (Entscheidet Bauherr / Käufer).

Decken:

- Korridore, Nassräume und Wohnräume: Haftbrücke Weissputz oder gespachtelt, zum Streichen.
- Nebenräume (UG) Beton roh oder gestrichen

Sämtliche Nebenarbeiten: Notwendige Trennschnitte zwischen Decken und Wand (Schwedenschnitt) oder bei Materialtrennung, sauberes Anschließen an andere Materialien und notwendiges Schützen der Kanten an exponierten Stellen raumhoch, Vorbehandeln des Untergrundes, Netzen der Übergangsstellen, Zuputzarbeiten, etc.

Spezielle Gipserarbeiten:

Vorsatzschalen, Verkleidungen von Installationen und Leitungen wo vom Schallschutz notwendig inkl. Unterbau, Abglättung und Anschlüssen. Dämmung Lift etc. zu unbeheizt und Erdreich gemäss Wärmedämmnachweis.

272 Metallbau- Schlosserarbeiten

Gemäss Farb- und Materialkonzept:

Metallbaufertigteile:

Briefkastenanlage in Alu, farblos eloxiert, Ausführung gem. PTT-Norm, Schliessung mit Halbzylinder und über jeweiligen Hausschlüssel. Sonnerie z.B. Fa. Schweizer

Bei Lichtschächten feinmaschige Gitterroste mit Einbruchsicherung, feuerverzinkt oder gleichwertiges.

Schlosserarbeiten:

Treppenhaus mit Handlauf und oder Staketten-Geländer gemäss BFU Norm.

Überhöhte Fenster mit 2-3 Stangen als Absturzsicherung. Geländer Balkone mit Staketengeländer feuerverzinkt und einbrennlackiert.

Die genaue Ausführung der Metallbauarbeiten wird mit dem Farbkonzept vom Bauherrn verabschiedet.

273 Schreinerarbeiten

Brandschutztüren (Eingangstüren Wohnungen und UG)

Stahlzargentüren VKF geprüft, gemäss Vorschriften der kantonalen Feuerpolizei, bzw. behördlichen Angaben.

Kellertüren, Nebenräume:

Stahlzargentüren mit Türblatt in Vollspan, resp. Wärme gedämmt, Kunstharz beschichtet, EI30 mit Türschließer gem. Feuerpolizeibewilligung und thermischen Anforderungen.

Wohnungstüre:

Bereits in Pos. 221.6 enthalten.

Zimmertüren:

Stahlzargentüren, Türblätter Röhrenspan 40 mm, Schalldämmwert R'_w min.22 dB an am Bau gemessen (Schallschutzklasse I₂). Kunstharz beschichtet aus Standardkollektion. Alle Türen mit 3-seitig umlaufenden Gummidichtungen und mit Beschlägen Mega Topaz. Durchgangshöhe mind. 2.00m im Licht.

Allgemeine Schreinerarbeiten:

Deckleisten, Kittfugen bei Anschlüssen an Fenster wo nötig.

Aluvorhangprofil, zweiläufig VS 57 bei den Wohnräumen und Zimmer an Decke montiert. Verkleidungen Haus- technikschränk im UG und Steigzonenschächte gemäss Vorschriften.

Garderoben, Einbauschränke, Gestelle sind Option Käufer, Nischen sind bauseits vorhanden.

275 Schliessanlage

Registrierte Sicherheits-Schliessanlage Kaba Star oder gleichwertiges, gemäss Schliessplan, für Hauseingang und für sämtliche Türen, Briefkasten-Anlage, Keller, Pro Whg. 5 Schlüssel, 1 PP während Bauphase für den Bauherrn.

Schlüsselsafe für Feuerwehr nach Angaben und Anforderung der Feuerwehr und Gebäudeversicherung wenn nötig.

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge (siehe Raumbtabelle)

281.0 Unterlagsboden

Nebenräume UG:

Monobeton zum Streichen mit Zweikomponentenfarbe.

Wohngeschosse:

Zementestrich:

80 mm stark mit den für den Plattenbelag nötigen Armierungen. Feuchtigkeitssperren (UG-EG) siehe BKP 224. Material Bodendämmung (Boden gegen UG unbeheizt) ist gedämmt gemäss Vorschriften und Plänen.

Boden- und Wandbeläge in Wohnungen:

Der Budgetbetrag für alle Boden und Wandbeläge Keramik sowie Bodenbeläge in Holz(Parkett) ist nur für das Material (Platte/Parkett) NETTO inkl. MwSt. gerechnet. Nettowohnfläche und Wandfläche gemäss Plänen.

Gilt für Wand- und Bodenbeläge in der gesamten Wohnung:

Wände Nasszellen und WC: ringsum mit Plattenbelag auf 2.00m. Oberhalb Weissputz oder Abrieb gestrichen. Alle Bodenbeläge Nasszellen, Wohnräume und Küche gemäss Raumbtabelle.

281.6 Plattenarbeiten

Bodenplatten aus Feinsteinzeug oder gleichwertig in Nasszellen und Treppenhaus, inkl. Schroten, Trennfugen, Sichtkanten, notwendige dauerelastische Kittfugen, etc.

Budget pro m2 inkl. MwSt. (nur Platte): 45.00 CHF NETTO

281.7 Bodenbeläge in Holz (Parkett)

Schlafräume, Wohnen, Essen, Küche: Fertigparkett Kurz-Riemen- oder Klötzliparkett Eiche natur am Bau versiegelt, inkl. Erstpflege mit Wachspolish und Holzsockel weiss, sauber anliegend an Wand geschraubt, ca. 30 bis 40 mm hoch. Kittfugen in Holz- oder Wandfarbe bei Tür- und Balkontüranschlüssen etc. Schützen bis Übergabe.

Budget pro m2 inkl. MwSt. (nur Parkett): 45.00 CHF NETTO

282 Wandbeläge

Keramische Platten auf Grundputz, geklebt im Dünnbett, inkl. allen Nebenleistungen wie Voranstriche Untergrund, Schroten, Trennfugen, Sichtkanten mit Kantenprofilen oder in Gehrung, den notwendigen dauerelastische Kittfugen, etc.

Budget pro m2 inkl. MwSt. (nur Platte): 45.00 CHF NETTO

Küchen:

Wandschilde Platten. im Budget Platten enthalten.

Nasszellen:

Plattenbelag bis 2.00m hoch

285 Innere Malerarbeiten (siehe Raumbtabelle)

Die Malerarbeiten berücksichtigen u. a. ökologische Grundsätze. Von jedem Farbtyp wird dem Eigentümer ein wenig Farbe für Ausbesserungen übergeben

Gemäss Farb- und Materialkonzept:

Allgemein:

Inkl. sämtliche Nebenleistungen wie Voranstriche, schleifen, spachteln und Grundierungen, etc.

Schreinerarbeiten: (alle Holzteile, Türen sowie die Stahlzargen) einmalig grundiert, Zwischenschliff und zwei Kunstharzfarbanstriche (wenn nicht fertig beschichtet). Farbton nach Farbkonzept und Entscheid des Bauherrn inkl. leichte Bunttöne, seidenglanz oder -matt (Hochglanz / Buntfarbe ist Mehrpreis).

Technik, Kellerräume, Trocknen etc. :

Böden deckend gestrichen mit Zweikomponentenfarbe grau, inkl. Sockel 10 cm hoch.

Wände deckend weiss gestrichen. Decken roh.

Wohnräume, Nassräume (gemäss Farbwahl Bauherr, inkl. leichte Bunttöne):

Decken mit zweimaligem Dispersionsanstrich deckend weiss gestrichen oder gespritzt.

Abriebwände / Weissputzwände 2 x gestrichen mit Acryl- Latexfarbe seidenmatt gemäss Farbwahl Bauherr, inkl. leichter Bunttöne. Nasszellen mit Spezialfarbe für erhöhte Luftfeuchtigkeit in Nasszellen.

Stahlzargen, Holzteile: gespritzt oder gestrichen mit Kunstharzfarbe seidenmatt, gemäss Farbwahl Bauherr inkl. Bunttöne.

286 Bauaustrocknung

Alle erforderlichen Massnahmen für ev. notwendige Austrocknungsmaßnahmen, inkl. Abschlüsse, Verkleidungen, Bauheizungen, etc.

287 Baureinigung

Periodische Reinigung während der Bauzeit. Komplette bezugsbereite Schlussreinigung für Vorabnahme sämtlicher Räumlichkeiten, bzw. gesamtes Werk und Schlussreinigung mit ev. Nötigen Nachreinigungen für die schlüsselfertige Übergabe. Vor Werksübergabe an den Bauherrn werden sämtliche Kanalisationsleitungen durch eine Kanalreinigungsfirma gespült und mit Videofilm protokolliert.

4 UMGEBUNG

Grundlage ist der Umgebungsplan der rechtsgültigen Baubewilligung, bzw. bereinigter Ausführungsplan. Vor Ausführung der Umgebung wird der Umgebungsplan vom GU dem Bauherrn erläutert und bauherrenseitig zur Ausführung freigegeben.

401 Erdbewegungen

Terraingestaltung: Erstellen der Auffüllarbeiten und Modellation der Umgebung inkl. allen Installationen Geländeanpassungen, Aufschüttungen Material Ab- und Zufuhr und allen Erschwernissen etc. gemäss bewilligtem Umgebungsplan.

421 Gärtnerarbeiten

Säubern der Baustelle von Baurückständen, Nachplanie und Humusieren der Grünflächen. Rasensaat inkl. Wässern und Pflegen bis und mit erstem Schnitt und Nachbehandlung. Die Sickerpackungen um das Haus werden mit einem Rasenstein gegen den Rasen abgeschlossen (Mähkante). Bepflanzung nach Umgebungsplan und Angaben Architekt / Bauherr im üblichen Rahmen.

Erstellen der Hauszugangswege und Treppen, Vorplätze Garage komplett inkl. Kofferung und Verbundsteinbelägen, gemäss bewilligtem Erdgeschoss / Umgebungsplan sowie Raumbtabelle mit Verbundsteinen 22 x 22 cm, dunkelgrau, sickerfähig mit Fugen verlegt resp. Betontrittplatten. Alle Beläge sind anbetoniert. Sitzplätze Wohnen EG siehe BKP 224, Ausführung über Gärtner.

423 Ausstattungen und Geräte

Außenbeleuchtung, usw. gemäss bewilligtem Umgebungsplan. Inkl. notwendige Fundamente, etc.

430 Aussenbeleuchtung

Erstellen der Aussenbeleuchtung (Lampenlieferung siehe BKP 233) inkl. Lampenfundamente, Leitungen, Verteilerschächte etc.

461 Strassen und Plätze

Vor- und Aussenparkplätze, Zugänge Haus mit sickerfähigen Verbundsteinen ca. 22 x 22 cm dunkelgrau, mit An- und Abschlüssen inkl. notwendigen Unterbau, Entwässerung etc.. (siehe auch BKP 421)

Umgebung Inkl. aller nötigen Anpassungen und Instandstellung bei allen Nachbarparzellen.

Änderungen, die gegenüber diesem Bau- und Leistungsbeschrieb sowie den Plänen aus technischen oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden, oder solche, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Änderungen in der Apparate- und Gerätewahl für Bäder und Küchen bleiben bei gleichwertiger Auswahl vorbehalten.

Dies gilt auch für behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen.

Sulgen, 23.08.2016 / Kacz