

DER BAUBESCHRIEB

1. NORMEN UND GRUNDLAGEN

Es gelten die örtlichen Bauvorschriften.

Für die Ausführung der Bauarbeiten gelten die Bauqualitätsnormen des SIA sowie die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände.

Anforderungen an die Bauteile:

Die Anforderungen an den Wärmeschutz nach Empfehlung SIA 180 und den kantonalen Wärmedämmvorschriften werden eingehalten.

Ebenso werden die erhöhten Anforderungen bezüglich Schallschutz gemäss SIA Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2006) eingehalten.

Die Tragstruktur ist auf folgende Lastenwirkungen ausgelegt:

Nutzlasten Wohnungen innen gem. SIA 261, Kategorie A = 2.0 kN/m²

Nutzlasten Balkon OG: 3.0 kN/m²

Nutzlasten Garagendecke: 5.0 kN/m²

Technische Leitungen in Kellerräumen und Waschküchen respektive in Untergeschossräumen müssen durch die Käuferschaft akzeptiert werden.

2. DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

Geringfügige Änderungen:

Aus technischen und baurechtlichen Gründen bleibt die Möglichkeit von geringfügigen Änderungen in der Ausführung gegenüber dem Käuferbaubeschrieb, solche Änderungen können vom Ersteller vorgenommen werden und sind vom Käufer, sofern diese Änderungen keine wesentliche materiellen qualitativen Einbussen nach sich ziehen, zu akzeptieren.

Budgetbeträge:

Die im Baubeschrieb erwähnten Budgetbeträge für Boden- und Wandbeläge verstehen sich für Material inkl. Verlegearbeit, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten wie z.B. Sockel, Kittfugen, Spachtelungen, Anschnitte, Abschlüsse, etc. Sämtliche Budgetbeträge verstehen sich brutto inkl. MWSt.

B Vorbereitung

B 1 Untersuchung, Aufnahme, Messung

Kosten für die geologische Baugrunduntersuchung und Baubegleitung.

B 2 Baustelleneinrichtung

Erstellen der notwendigen Baustelleneinrichtungen, welche für die Ausführung des Bauvorhabens notwendig sind, inkl. Anschlussgebühren und Verbrauchskosten

B 4 Erschliessung Werkleitung

- Kanalisationsrohre in Kunststoff. Kontrollschächte, Schlamm-sammler aus Zementrohren. Anschluss an das öffentliche Abwassernetz
- Rohrumhüllungen in Beton
- Spülung der Leitungen mit Hochdruck sowie Reinigung der Schlämmsäcke.
- Hauszuleitung Elektro
- Hausanschlüsse Cablecom und Swisscom
- Wasserzuleitung

B 5 Rückbau, Entsorgung Bauwerk

Alle erforderlichen Rodungen, Abbrüche (bestehende Liegenschaft), inkl. Abtransport des anfallenden Materials (inkl. umweltgerechte Entsorgung).

B 6 Baugrube

- Humusabtrag und maschineller Aushub inkl. Abtransport auf Deponie des Unternehmers
- Auffüllarbeiten und Hinterfüllung mit geeignetem Material, in Schichten eingebracht inkl. Einwalzen
- Nötige Baugrubensicherungs-massnahmen
- Offene Wasserhaltung

B 8 Gerüste

Leichtes Arbeitsgerüst als Fassadengerüst gemäss gesetzlichen Vorschriften und jener der SUVA inkl. sämtlichen Nebenarbeiten.

C Technik Gebäude

C 1 Bodenplatte, Foundation

- Flachfundation Stahlbeton mit Fundamentvertiefungen und Fundamentverstärkungen gemäss Angaben Bauingenieur. Magerbetonschicht 50 mm auf gesamter Aushubsohle.
- Lasttragende Dämmung 160 mm unter warmem UG (Kellerräume)

C 2 Wandkonstruktion

- Wände in den Wohngeschossen EG bis 1. OG in Backstein (UG Kalksandstein) 150 mm stark oder Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur/Akustiker zur Aufnahme Verputz. Wände 2. OG in Leichtbau.
- Garagen- und Kelleraussenwände in Beton roh (Schalungstyp 2)
- Kellerinnenwände in Kalksandstein (Industriesicht) gestrichen (Wohnungskeller)

C 3 Stützenkonstruktion

- Betonstützen vorgefertigt in Tiefgarage roh

C 4 Decken, Treppen

- Geschossdecken bis Decke 1.OG in Stahlbeton gemäss Dimensionierung Bauingenieur.
- Decke 2.OG und DG aus gedämmten Holzelementen, Untersicht Leimholz Fichte/Tanne sichtbar.
- Treppe UG: Betonelemente, schalldämmende Auflager gemäss Vorgabe Akustiker
- Treppe EG-DG: Freitragende Holztreppe inkl. Geländer (Budgetposition: 3x CHF 6000)

C 5 Ergänzende Leistungen zu Konstruktion

Enthalten sind die Kosten für das Erstellen und Schliessen von Durchbrüchen und Schlitzern in Bauteilen der Konstruktion.

D Technik Gebäude

D 1 Elektroanlage

gemäss Elektroapparateplan

- Die Installationen werden wie folgt festgelegt:
 - Kellerräume/Technik, Tiefgarage: Auf Putz Installationen (AP)
 - Wohnzimmer, Treppenhaus: Unter Putz Installationen (UP)
- Leuchten: Einbauspots im Eingangsbereich, Küchen, WC und Korridor, Badzimmer/ Dusche mit Spiegelschrankbeleuchtung. Je eine Einbauleuchte bei überdeckter Aussenterrasse EG/OG und Eingang aussen.
- Anschluss für Deckenleuchte bei allen Zimmern, 2 bei Wohnzimmer.
- Schalter und Steckdosen gemäss Elektroplan. Aussensteckdosen bei Gartensitzplatz und Balkon.
- Multimedia-Steckdose für EDV Telefon und TV in zwei Zimmern ausgebaut, Leerrohr in restlichen Zimmern vorhanden.
- Sonnerieanlage
- Raumthermostaten in Wohn- und Schlafzimmern für Heizregulierung

D 5 Heizung

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Erdsonden-Wärmepumpe im gemeinsamen Technikraum. Diese übernimmt die Beheizung der beiden Gebäude und dessen Brauchwarmwassererwärmung. Raumbeheizung mittels Niedertemperatur-Bodenheizung. Die Raumregulierung erfolgt mit Raumthermostaten auf die elektrothermischen Stellantriebe der einzelnen Bodenheizungskreise. Die Heizkosten werden über Wärmehändler (Funksystem) pro Haus ermittelt. Sämtliche Leitungen werden gegen Wärmeverlust nach Energievorschrift isoliert.

D 7 Lufttechnische Anlage

In den Nasszellen und dem Keller gibt es eine Einzelraumlüftung, welche über den Lichtschalter gesteuert wird. Die Ersatzluft strömt über die gekippten Fenster nach. Küchen mit Umlufthauben (Aktivkohlefilter)

Die Einstellhalle wird natürlich gelüftet.

D 8 Wasseranlage (Sanitär)

Sanitär-Apparateausstattung gemäss Offerte Richner.

Alle Sanitärinstallationen in zweckmässigem Standard mit Körperschallschutz-Sets, die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in korrosionsfreien Materialien ausgeführt. Brauchwarmwassererzeugung zentral für beide Häuser gemeinsam über die Heizung. Schmutz- und Regenwasserleitungen in schallgedämmten PE - Kunststoffrohren.

- Zwei Aussenwasserhähne im Garten.
- Jede Einheit mit Waschküche mit Anschlüsse Waschmaschine/Tumbler und Spültrog.
- Warm- und Kaltwasserzähler. Das gesamte Kalt- und Warmwasser wird über einen Ionentauscher der Firma BWT Acqua enthärtet.
- Enthalten ist die einmalige Lieferung und Montage aller vorbeschriebenen Apparate und Garnituren inkl. Einregulieren der gesamten Anlage
- Warmwasseraufbereitung über Wärmepumpe und Elektroeinheit: das Warmwasser wird über Zirkulationsleitungen zurück zum Wassererwärmer geführt.

E Äussere Wandbekleidung Gebäude

E 1 Äussere Wandbekleidung unter Terrain

Bituminöse Abdichtung aussen bei allen erdberührten Aussenwänden zu Keller- und Wohnräumen. Sickerplatten entlang der Kelleraussenwände.

E 2 Äussere Wandbekleidung über Terrain

Fassade und Verkleidungen Untersichten mit hinterlüfteter Holzverkleidung mit vertikalen, sägerohren Nadelholz-Brettern. Anstrich mit Emulsionsfarbe auf Wasserbasis. Farbton gemäss Farbkonzept Architekt. Dämmung mit Steinwolle 220mm

E 3 Fenster/Einbauten

Fensterrahmen und -Flügel aus Holz mit äusserer Metallverkleidung in Farbton gemäss Farbkonzept Architekt. Holzteile innen fertig deckend behandelt weiss. Einteilung gemäss Plänen Architekt. Inklusiv sämtlicher notwendiger Dämmungen und Abdichtungen. Dreifach-Isolierverglasung $U=0.7 \text{ W/m}^2\text{K}$. Fenstergriffe CNS. Wetterschenkel nachträglich montiert. Terrassentüren beim Wohn-/Esszimmer als Parallel-Schiebekipp-Tür. In den restlichen Räumen zweiflügelige Rahmen mit Dreh-Kipp Beschlag.

Fensterbänke mit zinnbeschichtetem Chromstahlblech.

Garagentor: Kipptor mit Rahmenkonstruktion und Metallfüllung. Separate Servicetür. Elektrischer Torantrieb. Bedienung von aussen mit Funkfernbedienung oder Schlüsselschalter.

Hauseingangstüren: Türkonstruktion aus Holz in NCS Farbton gemäss Farbkonzept Architekt. Inklusive sämtlicher notwendiger Dämmungen und Abdichtungen zwischen Rahmen und Bauwerk sowie äusserer Abdichtung mit diffusionsoffenen Dichtungsbändern. Türspion. Kaba-Schliesszylinder. Dreipunkteverriegelung für Widerstandsklasse RC2.

Sonnenschutz

Bei sämtlichen Fenstern EG und OG Südwestfassade exkl. Gartensitzplatz Stoffstoren mit Antrieb manuell. Bei Gartensitzplatz EG Ausstellmarkise mit Bedienung manuell. Bei Balkon OG aussen Vertikalstoffstoren mit Bedienung manuell.

Bei sämtlichen Fenstern Südost-, Nordost- und Nordwestfassade sowie 2.OG Südwestfassade Faltschiebeläden Aluminium mit Perforation.

Absturzsicherung Aussenwand:

Vor öffentbaren Fensterflügeln und Balkon OG Absturzsicherung mit Aluminiumrahmen mit gespanntem Drahtseilnetz (System Jakob Rope System oder vergleichbares Produkt).

F **Bedachung Gebäude**

Tiefgaragendach mit bituminöser Abdichtung und Schutzvlies.

Vordächer Eingang: Bituminöse Abdichtung. Extensive Dachbegrünung.

Balkon OG: Zementplatten in Splitt verlegt. Bituminöse Abdichtung. Entwässerung über Speier.

Dacheindeckung Schrägdach

Grossformatiges Eterniteindeckung mit System Integral Plan. Dach- und Konterlattung für Hinterlüftung. Mit Unterdachbahn. Entwässerung mit Einlegerinnen mit Unterdachanschluss sowie verdeckter Ableitungsführung. Schneefanghacken.

Schwingflügel Fenster Holz weiss gestrichen mit äusserer Aluminiumeinfassung. Markisette aussen, Verdunkelungsrollo innen in manueller Ausführung.

G **Ausbau Gebäude**

G 1 **Trennwand, Tür, Tor, Fenster**

Zimmertüren: Holzzargentüren, Oberfläche weiss gestrichen.

Tiefgaragentüre: VKF zertifizierte Block- oder Blendrahmentüre aus Holz, Rahmen gestrichen, Türblätter fertig deckend behandelt in NCS Farbton, Anforderung Brandschutz EI30, Beschläge CNS.

Verdunkelung:

Eine Vorhangschiene bei sämtlichen Fenstern in Putz eingelassen.

G 2 Bodenbelag

Fugenloser Bodenbelag:

Hartbetonüberzug bei Kellerräumen und Garagen. Oberfläche sauber abgeglättet als Fertigbelag inkl. allen Nebenarbeiten. Bodenfarbe in Waschküche und privaten Kellerräumen.

Unterkonstruktion zu fertigem Bodenbelag:

Schwimmende Unterlagsböden. Für Bodenheizung. Inklusive Randstellstreifen, Oberfläche zur Aufnahme von diversen Fertigbelägen. Wärmedämmung und Trittschallisolation.

Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit Bodenplatte Wohnbereich UG.

Fertiger Bodenbelag:

Wohnbereich EG bis DG: Parkett geklebt oder keramischer Bodenbelag, fertig verlegt Budgetposition 80 CHF/m².

Nassräume: keramischer Bodenbelag, fertig verlegt. Budgetposition 120 CHF/m².

G 3 Wandbekleidung

Unterkonstruktion zu Innenwänden Wohnbereich: Grundputz auf Beton- und Backsteinuntergrund zur Aufnahme von Deckputz.

Bepunktung GIS-Sanitärinstallationsrahmen: Gipskartonplatten, Installationschächte mit Mineralwolle ausisoliert.

Fertige Bekleidung Wand:

Deckputz Wohnräume: mit Feinabrieb 1mm.

Plattenarbeiten in Nassräumen (Spritzbereich, raumhoch geplättelt), Budgetposition 120 CHF/m², fertig verlegt

Anstriche: mineralische, wässrige Silikatfarbe (wasserdampf-diffusionsfähig) auf Deckputz, inkl. allen Vor- und Nebenarbeiten, Grund-, Zwischen und Schlussbeschichtung weiss oder gebrochen weiss. Kellerwände und Decken Käufer weiss gestrichen. Tiefgaragenwände roh. Deckbeschichtung Holz und Metall: Alkydharz-Kombination.

Dämmung Kellerwände gegen beheizt: Verbundplatten mit Mineralwolle und zementgebundener Holzwolle.

G 4 Deckenbekleidung, Dachbekleidung

Fertige Bekleidung Decke:

Deckputz: einschichtiger Weissputz min. 5mm auf Betondecke inkl. Quarzbrücke und sämtlichen Vor- und Nebenarbeiten, inkl. Anstrich mit Grund-, Zwischen und Schlussbeschichtung weiss oder gebrochen weiss.

Dämmung Kellerdecken gegen beheizt: Verbundplatten mit Mineralwolle und zementgebundener Holzwolle.

G 5 Einbaute, Schutzeinrichtungen zu Ausbau

- Einbauküche/Garderobe: Budget 25'000 CHF

- Schliessanlage: mechanisch, KABA Star. Für Hauseingangstüren, Tiefgaragentüren Untergeschoss, Briefkastenanlage, Schlüsselschalter Garagentor, 5 Schlüssel pro Wohnung. Wohnungsinterne Zimmertüren mit Bartschlüssel

G 6 Ergänzende Leistung zu Ausbau

Enthalten sind sämtliche Brandabschottungen gemäss gesetzlichen Vorschriften.

Enthalten ist die Baureinigung (periodische Zwischenreinigung und komplette Schlussreinigung).

I Umgebung Gebäude

Gemäss Bauprojektplan Architekt

Hauszufahrten mit hellem Gussasphalt. Gartensitzplätze mit Zementplattenbelag. Rasen auf Südwestseite. Verdichteter Schotter auf Nordostseite (Wasserfallengeweg). Hecken gemäss Umgebungsplan. Je ein Solitärgehölz hochstämmig auf Strassenseite.

V Planer

Enthalten sind sämtliche Honorare der Planer inkl. Kosten für Vervielfältigungen und Plankopien.

W Nebenkosten

Enthalten sind sämtliche Baubewilligungs- und Anschlussgebühren Werke.

Enthalten sind sämtliche Kosten für Bauversicherungen.

Z Mehrwertsteuer

Enthalten ist die gesetzliche Mehrwertsteuer zu sämtlichen Positionen.

3. KÄUFERÄNDERUNGEN

Je nach Planungs- und Baustand kann die Käuferschaft folgende Ausbauten selber bestimmen (weitere Arbeitsgattungen nach Absprache):

- Sanitäre Apparate (beim vom Bauherrn bestimmten Lieferanten)
- Kücheneinrichtung (beim vom Bauherrn bestimmten Lieferanten)
- Boden- und Wandbeläge (beim vom Bauherrn bestimmten Lieferanten)

Auf zusätzlichen Ausbaumwünschen (Mehrkosten) werden pauschal 15% für Mehraufwendungen der Bauleitung, Erhöhung der Gebühren, sowie die Risiko- und Mängelübernahme durch die Bauherrschaft verrechnet.

Die Verrechnung von nachträglichen Planungsänderungen (Architekt, Fachplaner) erfolgt nach dem effektiven Zeittarif. Für die erstmalige Aufnahme von Käuferänderungen (erstes Käufergespräch) werden keine planerischen Mehrkosten verrechnet.

Verzichtet der Käufer auf einzelne Positionen, so erfolgt eine Rückvergütung von 75% der Budgetpositionen. Sollten Produkte von Nichtvertragspartnern durch die Käuferschaft bezogen werden, wird seitens der Projektleitung nach vorgängiger Vereinbarung mit der Käuferschaft ein Koordinations-/Bauleitungshonorar verrechnet.

Vor der Schlüsselübergabe (ca. zehn Tage) findet eine Vorabnahme der Wohnung mit dem Käufer statt. Mehrkosten sind auf diesen Tag hin an den Bauherrn zu bezahlen oder mittels unwiderruflichem Zahlungsverprechen auf das Datum der Eigentumsübertragung zu garantieren.

4. GARANTIEN/MÄNGEL

Der Ersteller/Bauherr gewährt Baugarantie gemäss den Bestimmungen der SIA, entsprechend der ihm vorliegenden Handwerker garantien der am Bau beteiligten Unternehmer.

Die einzelnen Garantiefristen ab Abnahme stellen sich generell wie folgt:

- 2 Jahre auf elektrische Geräte
- 2 Jahre für offene Mängel
- 5 Jahre für verdeckte Mängel

Ergänzend zur SIA Norm 118 gelten folgende Zustände nicht als Mangel oder Abweichung des Werkes und werden im Rahmen der geltenden Praxis als Garantieleistungen ausdrücklich wegbedungen:

- Bei zement- und gipshaltigen Baustoffen ist es möglich und unvermeidbar, dass sich kleinere Haarrisse (bis 0,5 mm) abzeichnen. Diesbezügliche Vorkommnisse können nicht als Mangel geltend gemacht werden, sofern sie den Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Das Beheben kleinerer Material-, Struktur- und Farbdifferenzen sowie kleinerer Unebenheiten aus der Handwerksarbeit.
- Ablösen von Kittfugen im Bereich Boden-/Wandanschluss, insbesondere bei schwimmenden Unterlagsböden mit Bodenheizung.
- Generell entstehende Schäden durch falschen oder mangelhaften Unterhalt, insbesondere bei der Belüftung und Reinigung.

- Starke ungleichmässige Erwärmungen können im Glas zu hohen Spannungen führen und im Extremfall einen sogenannten Thermoschock, das heisst einen Glasbruch infolge thermischer Überbelastung auslösen. Möblierungen sollten daher einen Mindestabstand von 30 cm zur Verglasung einhalten. Isoliergläser dürfen weder bemalt noch mit Folien beklebt werden. Des Weiteren sollte eine Teilbeschattung durch den Sonnenschutz vermieden werden. Eine diesbezügliche Schadenübernahme am Glas wird vom Fensterbauer abgelehnt.
- 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 (zirka 13g/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.
- 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 Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre austrocknen. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Damit sie nicht zu Schäden führt, werden bauseits nötige Gegenmassnahmen ergriffen (technische Austrocknungszeit, behördliche Wartezeiten zwischen verschiedenen Bauphasen, Feuchtigkeitsmessungen, Lüften etc.). Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden. Der Bauherr orientiert bei Bezug mittels dem Merkblatt „Richtig Lüften“.

5. ZUSAMMENFASSUNG BUDGETPOSITIONEN

- Küche/Garderobe: CHF 25'000
- Bodenbeläge trocken: CHF 80/m²
- Keramische Wand- und Bodenbeläge Nassräume: CHF 120/m²
- Freitragende Holztreppe inkl. Geländer EG-DG: 3x CHF 6000 = total 18'000 CHF