

DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

MEHRFAMILIENHAUS AUF DER PARZELLE N° 1229, BODENACKERSTRASSE 4, 4102 BINNINGEN

Bauherrschaft:

Daniel Mischler
Weichselmattstrasse 10
4103 Bottmingen

Verkauf:

Cavalli Architekten GmbH
Spechtweg 27
4103 Bottmingen

Architektur und Bauleitung:

Cavalli Architekten GmbH
Spechtweg 27
4103 Bottmingen

VORBESTIMMUNGEN

ALLGEMEINES

Der vorliegende Baubeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche ein bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um die Gebäudeanlagen allgemein und die einzelnen Eigentumswohnungen im Speziellen zu erstellen. Für die Masse gelten ausschliesslich die definitiven Ausführungspläne des Architekten (Rohbaumasse) mit kleinen Abweichungen gemäss den Normen und Definitionen der SIA.

Der Verkäufer garantiert die bei Baubeginn behördlich geforderten Anforderungen der SIA –Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2006) sowie die neuen Tragwerksnormen SIA 261 und 262 (u.a. Erdbebensicherheit).

Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen.

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen sowie der Baubewilligung.

LÜFTUNGSKONZEPT

Die ausreichende Belüftung aller innenliegenden Räume des Hauses, gem. SIA Norm 180, erfolgt auf mechanische Weise. Die Einstellhalle wird natürlich entlüftet.

SCHALL IM UNTERGESCHOSS

Im Untergeschoss werden keine speziellen Schallschutzmassnahmen getätigt. Geräusche in allgemeinen und privat genutzten Räumen im UG, insbesondere von Lüftungsanlagen oder Sanitär- und Elektroinstallationen etc., sind im UG unvermeidlich und berechtigen Käufer nicht, Minderwerte geltend zu machen.

LEITUNGSFÜHRUNG UNTERGESCHOSS

Leitungen jeglicher Art, auch in den privat genutzten Räumen, im Untergeschoss sind unvermeidlich und berechtigen die Käuferschaft nicht zur Geltendmachung eines Minderwertes der entsprechenden Räumlichkeiten.

AUSBAU- UND MATERIALWAHL

Die Käufer der Wohnungen können innerhalb des vom Verkäufer hierfür ausgesetzten Planungs- und Bemusterungszeitraums folgende Ausbauten und Materialien selber bestimmen:

- Sanitäre Apparate
- Elektroinstallationen
- Küche
- Bodenbeläge
- Keramische Wand- und Bodenbeläge

Die Auswahl dieser Materialien und Ausbauten kann aus Haftungsgründen ausschliesslich bei der vom Verkäufer bestimmten Firma erfolgen. Aus versicherungstechnischen- und Haftungsgründen sind keine käuferseitigen Leistungen möglich bzw. zulässig.

ÄNDERUNGEN

Änderungen in Planung und Ausführung, ohne Beeinträchtigung der Wohn- und Bauqualität, bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten und der Spezialisten. Das Gestaltungs- und Farbkonzept wird durch die Architekten und die Bauherrschaft festgelegt.

Änderungen aufgrund besonderer Wünsche der Käuferschaft sind mit gegenseitiger schriftlicher Vereinbarung möglich. Mehr- und Minderkosten werden mit dem Kaufpreis am Antrittstag verrechnet.
Aus technischen Gründen können acht Wochen vor Bezugsbereitschaft keine Änderungen mehr vereinbart werden.

Auf Änderungen wird ein Bearbeitungszuschlag von 15% der Kosten erhoben (Zuschlag für Plan- und Vertragsanpassungen, Bauleitungsmehraufwand, Administration Änderungswesen). Dieser Bearbeitungszuschlag für Änderungen wird zusammen mit den Minder- und Mehrkosten definiert. Vor Inangriffnahme von reinen Kundenwünschen sind die Kosten zu genehmigen.

WEISUNGEN AN UNTERNEHMER

Die Käuferschaft verzichtet darauf, mit den am Bau beteiligten Unternehmer und Lieferanten direkt zu verkehren (Ausnahme: Auswahl von Ausbauten und Materialien). Die Käuferschaft verzichtet insbesondere darauf den Unternehmern und Lieferanten am Bau Anweisungen zu geben.

ÄNDERUNGEN DURCH DEN VERKÄUFER

Der Verkäufer behält sich eventuell notwendige Änderungen der Ausführung oder der Ausstattung, die einen technischen Fortschritt bedeuten oder konstruktiv notwendig sind, auch nach Vertragsabschluss vor, sofern sie keine Wertverminderung zur Folge haben. Ebenfalls sind kleine Material- oder gestalterische Abweichungen gegenüber den Projektplänen und des Baubeschriebes, welche die Qualität des Ausbaues nicht beeinträchtigen, vorbehalten. Die Entscheidung diesbezüglich liegt allein bei der Verkäuferin.

ÄUSSERE GESTALTUNG

Die gesamte äussere Form-, Material- und Farbgestaltung des Hauses erfolgt durch die Verkäuferin. Ebenso die Standortbestimmung von Briefkastenanlagen, Containerplätzen, Wegbeleuchtungen, TV/TT- Anlagen, Hydranten, etc.

FERTIGSTELLUNG UMGEBUNGSARBEITEN

Bedingt durch den Bauablauf sowie die Witterung können die Umgebungs- und Bepflanzungsarbeiten eventuell erst nach Bezug der Bauten fertiggestellt werden. Die Zugangswege werden im Zuge der Bauausführung den örtlichen und topographischen Verhältnissen angepasst. Wenn die definitiven Zugangswege bis Bezug eines Hauses nicht erstellt werden können, werden Provisorien erstellt. Ebenso können untergeordnete Mängel oder solche, welche nach Bezug der Bauten festgestellt werden, eventuell erst nach Bezug oder zusammen mit Garantiarbeiten behoben werden.

MONTAGE DUSCHTRENNWÄNDE

Da Duschtrennwände erst nach vollendeten Plattenarbeiten gemessen und anschliessend produziert werden, kann aufgrund der Lieferfristen in einzelnen Fällen die Duschtrennwand erst nach Eigentumsübertragung montiert werden.

BAULICHE ÄNDERUNGEN DURCH KÄUFERSCHAFT

Bauliche Änderungen durch die Käuferschaft, welche nach Bezug der Bauten ausgeführt werden, können auf die bauphysikalischen Eigenschaften oder die Schalldämmwerte Einfluss haben, wofür die Käuferschaft die alleinige Verantwortung trägt.

ABWEICHUNGEN IN DEN MATERIALIEN

Hochwertige Naturprodukte wie Massivholz, keramische Platten etc. unterliegen Schwankungen in der Maserung, Einfärbung etc. Soweit diese Abweichungen den üblichen Rahmen nicht überschreiten, kann kein Austausch erwartet werden.

Wo die Fabrikate nicht fixiert sind, werden bewährte Produkte verwendet.

MEHRWERTSTEUER

Die Mehrwertsteuer auf Bauleistungen etc. welche im Kaufpreis eingeschlossen ist, trägt der Verkäufer.

MÄNGEL/GARANTIEN

Kein Werk kann völlig mängelfrei erstellt werden. Sie geniessen als Käufer den Schutz des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) und der entsprechenden Normen des Schweizerischen Architekten- und Ingenieurvereins (SIA 118). Die Rügefrist für Mängel beträgt 2 Jahre nach erfolgter Abnahme, die Garantiezeit für verdeckte Mängel beträgt weitere 3 Jahre, insgesamt also 5 Jahre. Mängel werden gemeinsam mit der Bauleitung bei der Übergabe und vor Ablauf der 2 Jahresfrist aufgenommen und innert der vereinbarten Frist behoben, wobei auf die Überbauung Rücksicht genommen wird (mehrere, ähnliche Mängel werden meist zusammengefasst).

MÄNGELDEFINITION:

Unter Mängel fallen: nicht gebrauchstaugliche oder nur teilweise gebrauchstaugliche Bauteile oder Einbauten; unzulässige Überschreitung der Ebenheit von Belägen, wobei die jeweilige SIA-Norm die Kriterien festlegt, sowie Bauausführungen welche nicht nach dem heutigen Stand der Technik erstellt wurden und Überschreitung der zulässigen Bautoleranzen nach SIA.

Nicht als Mangel werden definiert:

- leichte, kosmetische Mängel an Bauteilen, vor allem im Aussenraum
- Haarrisse bis 1 mm bei Materialwechselln (z.B. Holz-Verputz, Stein-Verputz, Metall-Verputz), Richtungswechselln, Materialstössen sowie in Mauerwerks- und Betonkonstruktionen infolge Zwängungen.
- kosmetische Beanstandungen auf ausschliesslich handwerklich bearbeiteten Flächen wie unregelmässig aufgebracht Putz, Malerflächen, Fugen in Gips, etc.
- schwergängige Fenster und Türen kurz nach Bezug der Wohnung, Dichtungen noch nicht gesetzt.
- schwergängige Schlösser und Storen (Schmierung).

REVISIONSPLÄNE

Dem Käufer werden folgende Revisionspläne abgegeben:

- Grundriss 1:50
- Nasszellen 1:20
- Küchenplan 1:20 (Unternehmerplan)
- Elektroplan (Unternehmerplan)

Im Übrigen gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

VORBEREITUNGSARBEITEN

10

Bestandsaufnahme

Terrinaufnahme, Bauprofile, Baugrunduntersuchungen, Baggerschlitze zur Feststellung der Beschaffenheit des Baugrundes betreffend Tragfähigkeit und Grundwasservorkommen.

196.1

Geologe

Geologische Baugrunduntersuchung mittels Sondierschlitzen (Berichterstattung durch Geologen). Geotechnische Baubegleitung der Baugrubenausbildung und der Fundationen.

GEBÄUDE

201

Baugrubenaushub

Erdarbeiten

Maschinelles Baugrubenaushub inkl. notwendiger Abfuhr auf Deponie des Unternehmers. Wiederauffüllen der Arbeitsgräben mit angeliefertem Material. Hangsicherung gemäss Angabe des Geologen.

211

Baumeisterarbeiten

Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung umfasst sämtliche Maschinen, Geräte, Leitungen, Unterkünfte, Magazine, Lagerplätze, Zufahrten und dergleichen, die für eine fach- und fristgemässe Ausführung der offerierten Arbeiten nötig sind. Inbegriffen sind: Aus- und Einmagazinieren, Auf- und Abladen, Transporte mit evtl. Gebühren, Miete und Unterhalt von Maschinen und Geräten während der Einsatzzeit, Erstellen und Wiederherrichtung der vom Unternehmer benötigten Installationsplätze, Lagerplätze und Baustellenzufahrten.

Gerüst

Erstellen aller notwendigen Gerüste, die für die Ausführung der vom Unternehmer übernommenen Arbeiten erforderlich sind. Die Fassadengerüste werden ebenfalls für die am Bau beteiligten Fremd-Unternehmer wie Spengler-Flachdach, Fassade usw. zur Verfügung stehen.

Baumeisteraushub

Nacharbeiten der Aushubsohle und Aushub für Fundamente sowie örtliche Vertiefungen, inkl. Deponie auf der Baustelle oder Abfuhr auf Unternehmerdeponie.

Kanalisation

Dimensionierung der Leitungen, Schächte und Sammler den örtlichen Vorschriften entsprechend, Ausführungspläne des Fachingenieurs.

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Fundationen, Betonplatte und Einzelfundamente in Beton armiert, Dimensionen entsprechend den statischen Erfordernissen und speziellen Berechnungen des Ingenieurs.

Sockelgeschosse und Einstellhalle

Aussen- und Tragwände sowie Stützen in Beton armiert, Dimensionen entsprechend den statischen Erfordernissen und speziellen Berechnungen des Ingenieurs. Die Fundamentplatten und die erdberührten Kelleraussenwände werden mit Dichtungszusatz ausgeführt (System: Weisse Wanne)

Mauerarbeiten

- Kellerzwischenwände in Kalksandstein 12-15 cm stark abgesackt oder in Beton
- Wohnungswände innen in Backstein BN 12-15 cm stark
- Nichttragende Zwischenwände in Alba Gipsplatten (siehe Gipser)

Fassadenmauerwerk und Brüstungen

Aussenwände Einschalenmauerwerk in Backstein BN 18cm oder Beton (nach Angabe Ingenieur) / Aussenwärmedämmung

Teilweise Ausführung in Sichtbeton nach Angaben Ingenieur und Architekt.

Durchbrüche und Aussparungen

Erstellen und Schliessen der notwendigen Aussparungen und Durchbrüche gemäss detaillierten Aussparungspläne der Unternehmer.

Versetzarbeiten

Z.T. bauseits gelieferte Fertig- und Norm-Elemente wie vorfabrizierte Lichtschächte oder Betonfertigteile, Metallfensterbänke, Metallstützen, Heizkessel, Boiler, Konsolen etc.

215.1 Fassadenbau

Fassade

Fassadenplatten Eternit GRAVIAL. Grivial ist eine Faserzementplatte mit einer linear ge-
frästen Oberflächenstruktur und Tiefenwirkung, die je nach Tageszeit und Blickwinkel eine
stimmungsvolle Licht- und Schattenwirkung hervorbringt. Diese werden auf die Unterkon-
struktion geschraubt.

221.0 Fenster

Holz-Metallfenster

Innen in Fichte/Tanne, tauchgrundiert und behandelt bis zum letzten Anstrich (letzter An-
strich durch Maler). Aussen Metallteile Aluminium pulverbeschichtet. Rahmen und Wetter-
schenkel in Alu mit umlaufenden Gummidichtungen mit Schutzfolie. Wärmeschutz Isolier-
glas 3-fach, 0,6W/m², Schalldämmwert 32dB. Balkontüren und Fenster, Flügel zum seitli-
chen Öffnen, mind. ein Dreh-Kipp-Beschlag pro Raum. Hebeschiebetüren in den Wohnbe-
reichen, Einteilung nach Architektenplan.

221.6 Eingagstüren

Hauseingang

Konstruktion aus wärmedämmten Aluminium-Profilen mit Isoliersteg aus verstärktem
Polyamid zur Unterbrechung der Wärmebrücke für den Einsatz von Isolierglas.

222 Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten

Dachwasserabläufe, Dunstrohr- und Kamineinfassungen, Abdeckungen etc. in CNS-
Blech, Stärke entsprechend dem Verwendungszweck.

Flachdacharbeiten

Dampfsperre einlagig vollflächig aufgeschweisst, Wärmedämmschicht Swisspor LAMBDA
Roof 18 cm, Abdichtung mit Polymerbitumen Dichtungsbahnen.

Dachterrasse/Attika

Dampfsperre, Trittschall- und Wärmedämmung SwissporPUR Premium, 8 cm, Bituminöse-
Abdichtung 2-lagig, begehbare Nuttschicht aus China Granit anthrazit 40/60, Schotter
16/32.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

Feuchtigkeitsdichtungen

Örtliche Abdichtungen der Dilatationsfugen mittels Flüssigfolie mit Gewebeeinbettung. System Weisse Wanne.

Fugendichtungen

Ausbilden von Dilatations- und Arbeitsfugen mit dauerelastischem 2-Komponenten-Kitt. System Weisse Wanne.

226.2

Aussenwärmedämmung Aussenwärmedämmung

Aussenwärmedämmung Swisspor LAMBDA White 18cm nach den Erfordernissen des kantonalen Energiegesetzes. Fassadenflächen mit Keramischen Platten.

228

Äussere Abschlüsse Sonnenschutz

Storen

Verbund-Raffstoren (Leichtmetall-Lamellen) 70mm, beidseitig gebördelt mit eingewalzter Dämpfungslippe, Führungen Leichtmetall, farblos eloxiert mit Geräuschdämpfungseinlage. Bedienung elektrisch.

23

Elektroanlagen

Allgemeines: Details gemäss Projektbescrieb des Elektroplaners.

Hauptverteilungen, Messungen

Hauptverteilung: Darin eingebaut sind Zähler, Sicherungen, Schalter und Steuerorgane sowie Abgänge zu allen Unterverteilungen.

Zuleitung bis Hauptverteiler

Verbindungsleitung, Hausanschlusssicherung, Hauptverteilung. Die Hausanschluss- sicherung befindet sich neben der Hauptverteilung.

Erdung, Potentialausgleich

Erstellen eines Erdungskonzeptes gemäss Richtlinien der Elektra Birseck (EBM). Potentialausgleich zwischen Heizung, Sanitär, Lüftung und Lift.

Haupt- und Steigleitungen

Bezügerleitungen von den entsprechenden Unterverteilungen im SG zu den Wohnungsverteilungen.

Lichtinstallation und Leuchtmontage

Komplette Lichtinstallation mit Ausnahme der techn. Räume im SG, in UP-Ausführung, Standorte der Apparate siehe Projekt Elektroplaner. Steuerung der Beleuchtung in den Durchgangszonen mit Infrarotbewegungsmelder.

Kraft- und Wärmeinstallation

Heizungsinstallation, Installation für Rohrbegleitheizungen über FI-Schutzschalter.

Leuchten- und Lampenlieferungen

Einfache Nurglasleuchten und Balkenleuchten im UG + EH. Beleuchtung im Treppenaufgang, gesteuert über Infrarotmelder mit eingebauter Minuterie. In den Bädern im Spiegelkasten integriert oder nach Detailplan Architekt. Sämtliche Beleuchtungskörper in den Wohnungen: Lieferung erfolgt durch die Eigentümer.

Apparate Türsprechanlage

Elektro Installationen und Montage von Türsprechvideoanlage beim Eingang jeder Wohnung. Innensprechvideoanlagen in jeder Wohnung.

Telefoninstallationen

Verbindungsleitung Telefon zum Einführungskasten, Steigzone gem. den Plänen des Elektroplaners.

Radio- und TV-Empfangsanlagen

Verbindungs-Werkleitungen bis Zählerkasten.

Wohnungen**Apparate Unterverteilung**

UP Wohnungsverteiler komplett mit Leitungsschutz und FI-Schutzschalter.

Hauptleitungen

Bezügerleitung Hauptverteilung - UV Wohnung.

Lichtinstallation und Leuchtmontage

Komplette Lichtinstallationen in UP, Standorte der Apparate gemäss Elektroplan.

Kraft- und Wärmeinstallationen

- Kellersteckdose 220 V
- Installation Geschirrwashmaschine
- Anschluss Backofen
- Anschluss Rechaud
- Installation der Einzelregulierung Heizung
- Installation der elektrischen Storen
- Anschluss Waschmaschine und Trockner

Telefon-Installationen

Wohnung: je 1 Anschluss pro Wohnzimmer. Sternförmige Verteilung in jedes Zimmer.

Installationen Radio- und TV-Empfangsanlagen / Internet

Wohnung: je 1 Anschluss pro Wohnung im Wohnzimmer. Sternförmige Verteilung in jedes Zimmer.

Zusätzlich: In jedem Wohnzimmer Leerdosen (miteinander verbunden).

Einstellhalle

Zu jedem Einstellhallenplatz ist eine 220V 10A Steckdose und ein Anschluss für das Laden von Elektroauto 380V 16A vorgesehen.

**231
Photovoltaikanlage****Photovoltaikanlage (optional)**

Photovoltaikanlage zur Produktion von „erneuerbarer Energie“ für den allgemein Strombedarf (Wärmepumpe, Lift, etc.) Der Stormüberschuss wird ins öffentliche Stromnetz gespiessen.

24 Heizungsanlage

Heizungsanlage

Das 4-geschossige Gebäude wird mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe für die Raumheizung und Brauchwarmwassererwärmung ausgerüstet. Als Wärmequellen werden 3 Erdsonde mit je 150 m Länge genutzt.

Zur Beheizung der Wohnräume ist eine Fussbodenheizung mit elektrischen Einzelraumthermostaten und Umschaltfunktion Heizen / Kühlen geplant.

Das hydraulische Konzept sieht einen Pufferspeicher zur hydraulischen Entkopplung und zur Überbrückung tariflicher Abschaltzeiten vor. Die Bodenheizung wird witterungsgeführt vorgeregelt. Die Erwärmung des Brauchwarmwassers auf ca. 50 °C erfolgt durch die Wärmepumpe im Vorrang zur Raumheizung, die Nachwärmung übernimmt ein Elektroein-satz.

Im Sommerbetrieb können die Bodenheizflächen auf Kühlung umgestellt werden.

Grundlagen:

- U-Werte gemäss Wärmeschutznachweis.
- Massgebende Aussentemperatur: -8 °C
- Mittlere Raumtemperatur: 20 °C
- Dusche / Badezimmer 22 °C

Betriebstemperaturen:

- Bodenheizung: 35/28 °C
- Brauchwarmwasser: 60 °C

25 Sanitäranlagen

Kaltwasser

Ab Hauseingang Verteilbatterie mit Hauptabsperrventil, Wasserzähler, Feinfilter, Strangabsperrventilen und Entleerungsventilen. Steigstränge und Verteilung auf die Zapfstellen in:

- Gartenhahn (pro Wohneinheit 1 Stück)
- Heizung
- Küchen
- WC/Dusche
- Bad
- Autoeinstellhalle (Allgemein)

Ausführung in CR-NI-Stahl oder GEBERIT mapress System.

Warmwasser

Der Kaltwasseranschluss auf den Wasserwärmer erfolgt über ein Absperr-, Rückfluss- und Sicherheitsventil. Ab Warmwasseraufbereitung mit Zirkulationssystem, Zeitschaltuhr und Thermostat auf die Zapfstellen in:

- Küche
- Bäder
- WC/Dusche

Ausführung in CR-NI-Stahl oder GEBERIT mapress System.

Abwasser

Fallstränge in PE-Silent-Röhren, PE-Kunststoffrohre von den anzuschliessenden Apparaten bis in die Hauskanalisation.

Schalldämmung

Sämtliche Apparate, Armaturen, Fallstränge und Leitungen sind gemäss SIA-Norm 181 mit einer Schalldämmung versehen.

Isolierung

Alle Kalt- und Warmwasserleitungen, die nicht eingelegt sind, werden isoliert.

Schalldämmung

Fallstränge, Apparate, Armaturen und Leitungen sind mit einer Schalldämmung gemäss SIA-Norm 181, gedämmt.

Apparate 1 Bad und Dusche:

Für die Apparatelieferung inkl. Montage ist ein Netto Budget pro Wohneinheit vorgesehen (Sanitas Trösch Basel)

Apparate Miele Waschautomaten und Trockner je Wohnung

258

Kücheneinrichtung**Küche**

Gemäss detaillierter Angabe Küchenbauer

Küche:

Fronten	MDF / Lack Hochglanz
Griffe	Griffleisten edelstahlfarben
Sockel	SK Sockelsystem edelstahlfarbig
Rückwand	Glas, Farbton nach Wunsch Bauherr
Arbeitsplatten	Naturstein 30mm PG1

Apparate:

Kochfeld	BORA-Basic Induktion-Glaskeramik Kochfeld
Backofen	MIELE Einbaubackofen „PureLine“
Kühlschrank	AEG „Side-by-Side“ Kühl+ Gefrierschrank mit Festwasseranschluss, Edelstahl-Look
Geschirrspüler	MIELE XXL, EcoLine“
Dunstabzug	BORA Kochfeldabzug
Spüle	V&B „Subway“ Unterbauspüle, Ceramicplus weiss
Mischer	V&B „Como-Shower“ Einhand-Spültischbatterie
Kehrichtsystem	SK Abfallsammler „Euro-Boxx“ 41+16 Ltr.

Pro Küche ist ein Netto Budget pro Wohneinheit vorgesehen.

261

Aufzug**Aufzug**

Schindler 3300 Personenaufzug
630 Kg, 8 Personen

Wände

Edelstahl Zürich dunkel gebüstet

Decke

Edelstahl Lugano matt

Boden

Kunststein Granit Grau

271 Gipserarbeiten

Leichtwände

Alba-Gipsplatten 10 cm stark, Trockenbauweise
Alba-Grün-Gipsplatten 8 bzw. 10 cm stark in den Nassräumen

Nasszellen

Zementgrundputz zur Aufnahme von keramischen Wandplatten

Wohnwände

Grund und Weissputz zur Aufnahme von Tapeten.

Decken

Weissputz zur Aufnahme von Farbe

Übriges

Kantenschutzprofile an allen exponierten Kanten.

272.0 Innentüren Holz/Metall

Heizraumtüren und technische Räume

Stumpfeinschlagendes Volltürblatt feuerhemmend aus elektrolytisch verzinktem Stahlblech 1.5 mm stark, Raumhoch. Drückergarnitur und Ausschnitt mit Sicherheitszylinder.

Stahltürzargen innen

Stumpfeinschlagend aus elektrolytisch verzinktem Stahlblech 1.5 mm stark, Raumhoch. Drückergarnitur mit Zifferschloss, Drücker Edelstahl gebürstet.

Wohnungseingagstüren

Blockrahmen mit Doppelfalz Volltürblatt, feuerhemmend, fertig behandelt
Gummidichtung 3-seitig umlaufend, untere Gummidichtung am Türblatt montiert. Schwel-
leneisen als Anschlag. Drückergarnitur Edelstahl gebürstet, Ausschnitt für Sicherheits-Zy-
linder, Rosette und Spion.

272.2 Metallbauarbeiten

Metallbaufertigteile

Fensterbänke Aluminium Natur eloxiert. Norm Briefkasten-Anlage Aluminium Natur elo-
xiert.

Allgemeine Metallbauarbeiten

Brüstungshandläufe und Treppenanlage: CNS Handlauf.

Fassadenbündig umlaufende Aluminiumgalerien und Halterungen für Glasbrüstungen im
Erdgeschoss, Obergeschoss und Attikageschoss.

273 Schreinerarbeiten

Lavaboablage

Ausführung: Spanplatte weiss belegt mit Kunstharz Formex W94 matt, durch 2x Konsolen
an Wand montiert.

Höhe: 100 mm

Tiefe: 550 mm

Lavabounterbau

Ausführung: Spanplatte weiss belegt mit Kunstharz Formex W94 matt, 2-türig Blumotion mit TipOn. Unterbau an Wand befestigt.

Höhe: 350 mm

Tiefe: 550 mm

Hutablage

Aus Spanplatte weiss beschichtet Formex W94 matt 19 mm mit Stirnkante 100 mm hoch vorne und rechts. An Wand montiert auf Montageleisten weiss lackiert. Kleiderstange Flachovalrohr 30/15 verchromt, unter Hutablage montiert.

Ausführung und Einteilung gem. Plan

274

Spezialverglasung**Glasbrüstungen aussen**

Verbundsicherheitsglas, Klarglas 12/1.52/12 Kanten poliert. Befestigung mittels Alu U-Profile seitlich versiegelt.

Küchenrückwände

ESG Glas Optiwhite 6mm, alle kanten poliert. Montage Mit 2 Steckdosenbohrungen doppelt. Montage geklebt.

Duschtrennwände

ESG klar 8mm poliert, 2 Randausbruch gesäumt und 1 Lochbohrung, Montage fest montiert. Glastüre ESG klar 8mm poliert und 1 Lochbohrung, Montage mit Beschlag.

Brüstungsgläser

Liefern und versetzen von Brüstungsgläser in Bauseitigen Glashaltern. VSG Glas 24mm (2xFloat 12mm mit Klarfolie).

275

Schliessanlagen**Schliessanlagen**

Sicherheits-Zylinder nach Schliessplan. System KABA-STAR, Halbzylinder für Briefkasten, Kellerabteile. Je fünf (5) Schlüssel pro Wohneinheit.

281.0

Unterlagsböden**Unterlagsböden**

Sperrschicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit auf best. Betonunterlage, Dachpappe V 60 in den untersten Geschossen.

Wohneinheiten

Trittschall 20 mm stark, thermische Isolation, schwimmende Unterlagsböden aus Anhydritmörtel, Druckfestigkeit N/mm²/18, 70 mm stark.

Fugenlose Bodenbeläge

Hartbetonbelag 3-10 cm stark, sauber abgezogen, auf bauseits angebrachte Betonunterlage in den Kellern und Technikraum

281.6

Keramische Platten**Bodenplatten und Wandplatten Nasszellen**

In den Nassräumen sind Keramische Platten im Format 30 x 60 cm (Wand) und 30 x 60 cm (Boden) vorgesehen. Verlegeart in Kreuzfugen.

Pro Wohnung ist ein Netto Budget von Fr. 150.- pro/m² verlegt vorgesehen.

281.7**Bodenbeläge aus Holz****Parkett**

Liefen und verlegen von Klebeparkett (Bauwerk Cleverpark) in allen Zimmern, Wohnräumen. Eiche Caffelatte matt versiegelt, Verlegeart Schiffboden, Format 1250 x 100 x 9.5 mm. Sockelleisten in Eiche Massivholz weiss 40/10 mm.

Pro Wohnung ist ein Netto Budget von Fr. 120.- pro/m2 verlegt vorgesehen.

285**Tapezier- und innere Malerarbeiten****Tapezierarbeiten**

Vorplatz, Wohn-, Schlafräume: Glasliestapete gestossen, aufgezogen, zum Streichen.

Innere Malerarbeiten

Weissputzdecke Dispersion deckend gestrichen.

Wände

Installationsräume, Beton oder KS-Mauerwerk Dispersion deckend gerollt. Auf Innenwände mit Glasliestapete Latex - Dispersion deckend gerollt.

Holzwerk

Letzter Anstrich auf Holzfenster innen mit Kunstharzfarbe, inkl. Spachteln und Schleifen. Türen Kunstharzfarbe, inkl. Vorarbeiten.

Metallteile

Stahlzargen, Stahlstützen, etc. entrostet, Voranstrich und deckend mit Kunstharzfarbe gestrichen.

Allgemeine Räume

Betonwände und Betondecke weiss gestrichen in den Kellern und der Autoeinstellhalle.

286**Bauaustrocknung****Bauaustrocknung**

Wasserhaltung und Notabdeckungen während der Bauphase. Eventuell notwendige Bauaustrocknung.

287**Baureinigung****Baureinigung**

Periodische Grobreinigung währen der Bauphase, Gründliche Gebäudereinigung vor Übergabe an die Bauherrschaft.

29**Honorare****Honorare**

Honorare für Architekt, Bauingenieur, Fachingenieure und Geometer.

UMGEBUNG

411

Baumeisterarbeiten

Kanalisation ausserhalb der Gebäudehülle entsprechend den Vorschriften der Behörden und Ausführungsplanung Fachingenieur. Grabarbeiten für die Hauszuleitungen für Elektrisch, Gas, Wasser und GGA Umgebung und Differenzmauern Beton armiert (Sichtbeton).

421

Gärtnerarbeiten

Gärtnerarbeiten

Gemäss Gestaltungsplan des Gartenplaners.

Erstellen der Rohplanie, sowie Einbringen von Schutz- und Sickerlagen. Auflockern von gewachsenen und festgefahrenen Flächen, Einbauen von Kulturerde, Erstellen der Reinplanie für Rasen-, Pflanzen- und Hartbeläge, Einfassungen, Abschlüsse. Entwässerungsrinnen mit ACO-DRAIN-Rinnen.

Bepflanzung

Bäume und Sträucher gemäss Gartenplanung unter Berücksichtigung der bestehenden Umgebung

Begrünung

Pflanzenlieferung inkl. Ansaat, Pflanzlohn, erster und zweiter Schnitt der Rasenflächen.

Sitzplätze

Nutzschicht in Betonplatten 50x50x4cm in Splitt verlegt

Stützmauer

Ausführung in Vorfabrizierten Winkelelemente

Eingang und Parkplätze

Sickersteine Grau im Format 20x20x8cm in Splitt verlegt

BAUNEKENKOSTEN

511

Bewilligungen

Aufwendungen für Bau-, Kanalisations- und Heizungsbewilligungen, Schutzraumbefreiung.

512

Anschlussgebühren

Gebühren für Kanalisation, Elektrizität, GGA, Gas und Wasser.

52

Modelle Vervielfältigungen

Aufwendungen für Muster, Modelle, Vervielfältigungen und Plankopien werden separat vergütet.

53

Versicherungen

Progressive Gebäudeversicherung, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung während der Bauzeit.

BEMERKUNGEN / SONSTIGES

Sonstiges

Der vorliegende Baubeschrieb ist eine Zusammenfassung des umfassenden Bau- und Konstruktionsbeschriebs. Es ist nicht möglich, alle planerischen und baulichen Detaillösungen, Arbeitsausführungen und Produkte in all ihren Möglichkeiten und Vielfältigkeit zu umschreiben. Wir bitten Sie daher, bei allfälligen Fragen oder Bemerkungen mit uns Rücksprache zu nehmen. Der Architekt behält sich das Recht vor, während der Bauausführung von Plänen und Baubeschrieb abzuweichen, sofern diese Änderungen keine konzeptionellen und wertverminderten Auswirkungen nach sich ziehen. Es handelt sich hierbei vorwiegend um bauliche Optimierung oder behördliche Auflagen.

Termine und Konditionen

Ausbauwünsche werden nach Absprache berechnet. Fertigstellung: 17 Monate ab Baubeginn, voraussichtlich Frühling 2022. Nutzungsrechte und die für die Überbauung notwendigen Dienstbarkeiten werden im Grundbuch eingetragen, sowie auch behördlicherseits vorgeschriebene Dienstbarkeiten und Auflagen, so dass nach der Bauvollendung die rechtliche Seite geregelt ist. Die genauen Bezugstermine werden nach Rohbauvollendung bekannt gegeben.

Optionen und Ausbauwünsche

Im Pauschalpreis inbegriffen:

- Landparzelle
- Landerschliessung mit allen Anschlussbeiträgen
- Vollständige Hauserschliessung inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch, Kabel TV
- Bewilligungsgebühren für das Gebäude
- Alle für die zuständigen Instanzen, wie Versicherungsamt, Feuerpolizei, Zivilschutzamt, vorgeschriebenen Vorkehrungen und Installationen
- Alle für die Erstellung des Hauses notwendigen Honorare für Geologen, Geometer, Architekt, Ingenieur- und Installationsspezialisten
- Prämien für die Bauzeit- und nötigen Spezialversicherungen
- Sämtliche Arbeiten irgendwelcher Art, die in den Unterlagen infolge ungenügender Detaillierung, Unvollkommenheit usw. nicht enthalten sind, die sich jedoch während der Bauausführung aus irgendwelchen Gründen, insbesondere im Fall behördlicher Anordnungen als notwendig erweisen, um die Bauten schlüsselfertig und in zweckentsprechendem Ausbau zu erstellen.

Im Pauschalpreis nicht inbegriffen:

- Kosten für zusätzliche Leistungen, welche weder im Ausführungsbeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind (individueller Ausbau), sowie diesbezügliche Anschlussgebühren (Kanalisation, Wasser, Strom), die daraus resultieren.
- Die Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren
- Kosten für die Pfandrechtserrichtung

Zahlungsabwicklung

- Der Kaufpreis für die Wohnungen ist wie folgt zu tilgen: 1. Zahlung von CHF 30'000.- bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung. Bei der Beurkundung werden 20% Anzahlung abzüglich der geleisteten CHF 30'000.- der Reservationsvereinbarung fällig. Rest- bzw. Schlusszahlung spätestens 30 Tage vor Schlüsselübergabe. Anlässlich der Beurkundung hat die Käuferschaft der Verkäuferschaft ein schriftliches Zahlungsverprechen eines schweizerischen Finanzinstituts abzugeben.
- Die Zahlungen erfolgen durch Überweisung des Betrages an den als Zahl- und Treuhandstelle eingesetzten Notar:

li. iur. Dominique Erhart
 Rechtsanwalt & Notar
 Konsumstrasse 1
 4104 Oberwil BL
 Raiffeisenbank Therwil
 CH37 8080 8002 3088 4426 6

Diverses

- Bauliche Änderungen werden nur nach schriftlicher Auftragsbestellung und mit Vorauszahlung der Mehrkosten ausgeführt. Mündliche Aufträge werden nicht anerkannt und sind ungültig.
- Auf Mehrkosten resp. Käuferwünsche werden vom Architekten / Bauleitung 15% Honorar verrechnet.
- Alle Mehrkosten müssen vor Ausführung dem Architekten bezahlt werden, jedoch spätestens bei der Eigentumsübertragung.

Bemerkungen

- Bei rechtzeitigem Vertragsabschluss kann die Käuferschaft bei der Planung des Eigenheims mitbestimmen. Der Grundriss kann, soweit statisch und hausinstallations-technisch möglich, auf die individuellen Bedürfnisse angepasst werden.
- Der Architekt erstellt die Ausführungspläne im Mst. 1:50. Die Projektleitung formuliert in Zusammenarbeit mit der Käuferschaft die Grundlage für die definitive Ausführungsplanung und nimmt einmalig die geforderten Änderungen und Ergänzungen auf (Grundrissbereinigung) und erstellt das „Gut zur Ausführung „ (GZA), welches durch die Käuferschaft zu unterzeichnen ist. Diese einmalige Planänderung ist für die Käuferschaft kostenlos. Die Honorierung für zusätzliche Planänderungen richten sich nach den gültigen Tarifen des SIA. Die Planplot bzw. Weiterleitung an die entsprechenden Unternehmer werden separat verrechnet.
- Nachträgliche Änderungen werden durch die Projektleitung nur gegen schriftliche Mehr- bzw. Minderkostenbestätigungen aufgenommen und ausgeführt.
- Die nachstehenden Richtpreise verstehen sich als Materialpreise inkl. Verlegearbeiten und Nebenarbeiten. Spezielle Verlegearten (z.B. diagonal), sowie Sujet und Fries bei den Wandplatten ergeben einen Mehrpreis.
- Bei der Schlüsselübergabe sind alle Sicker- und Kanalisationsleitungen gereinigt.
- Bei Abschluss der Arbeiten werden dem Bauherrn die nachgeführten Detailpläne zur Verfügung gestellt (Architekten-/Kanalisations-/Elektro-/Heizungs- und Sanitärpläne).