



Wohnen mit Weitsicht

Oberrohrdorf

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 Lasteinwirkungen ausgelegt:

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

Nutzlasten Terrassen und Sitzplätze EG und Attika: 5.0 kN/m²

Garagendecke generell 5.0 kN/m² (Garten EG)

Nutzlasten Dachflächen (Schneelasten): 1.2 kN/m²

Technische Leitungen in Kellerräumen und Garagen 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 UPC 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. Deponie auf dem Bauareal zur späteren Wiederverwendung oder 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 Konstruktion Gebäude

C 1 Bodenplatte, Foundation

- Flachfundation Stahlbeton mit Fundamentvertiefungen und Fundamentverstärkungen gemäss Angaben Bauingenieur. Magerbetonschicht 50 mm auf gesamter Aushubsohle.
- Lasttragende Dämmung 140 mm unter gedämmten UG und EG (Treppenabgang Tiefgarage und Technikraum)

C 2 Wandkonstruktion

- Wände in den Wohngeschossen EG und OG in Backstein (UG Kalksandstein) 150 mm stark oder Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur/Akustiker zur Aufnahme Verputz
- Aussenwände Attika: Ständerkonstruktion Holzbauweise, ausgeflockt und beplankt
- Garagenwände in Beton roh (Schalungstyp 2)
- Kellerinnenwände, Technikräume und Treppenabgänge Tiefgarage in Kalksandstein (Industriesicht) oder Beton gestrichen
- Garageneinfahrt und Stützmauern: Sichtbeton

C 3 Stützenkonstruktion

- Betonstütze bei Gartensitzplatz EG
- Betonstützen vorfabriziert in Tiefgarage roh

C 4 Decken, Treppen

- Geschossdecken UG bis OG in Stahlbeton gemäss Dimensionierung Bauingenieur
- Alle Treppen in Ortbeton oder Betonelementen, schalldämmende Auflager gemäss Vorgabe Akustiker
- Dachkonstruktion Attika: Gedämmte Elementdecken in Holz. Deckenuntersicht in Sichtqualität Tanne, mit Lichtschutz

C 5 Ergänzende Leistungen zu Konstruktion

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

D Technik Gebäude

D 1 Elektroanlage

gemäss Elektroapparateplan

- Die Installationen werden wie folgt festgelegt:
Kellerräume/Technik, Tiefgarage: Aufputz-Installationen (AP)
gesamte Wohnfläche EG bis Attika: Unterputz-Installationen (UP)
- Anschluss für Deckenleuchte bei allen Zimmern
- Einbauspot im Eingangsbereich, Küchen und Badzimmer/Dusche. Badzimmer/Dusche zusätzlich mit Spiegelschrankbeleuchtung. Je eine Einbauleuchte bei überdeckter Aussenterrasse EG und Eingang aussen OG. FL-Leuchten in Tiefgarage, Keller- und Technikräumen
- 3-fach-Steckdosen in allen Wohn- und Schlafzimmern sowie Kücheninsel, Anschluss bei allen Spiegelschränken. Aussensteckdose auf sämtlichen Terrassen/Gartensitzplatz EG
- Multimedia-Steckdose für EDV, Telefon und TV in Wohnzimmer, Leerrohr in restlichen Zimmern vorhanden
- Sonnerie Eingangstüre OG Buechraiweg
- Sämtliche Storen elektrisch
- Raumthermostaten in Wohn- und Schlafzimmern für Heizregulierung
- Leerrohre für käuferseitige Nachrüstung Handtuchradiator, Closomat, Ladestation Garagenplatz für Elektroauto

D 5 Heizung

Die Wärmeerzeugung erfolgt einzeln für jedes EFH über je eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Zur Verlängerung der WP-Laufzeit in der Übergangszeit wird ein Heizungsspeicher eingebaut. Für die Warmwasserladung wird ein Boiler mit einem Inhalt von 400 Liter eingesetzt. Raumbeheizung mittels Niedertemperatur-Bodenheizung. Die Raumregulierung erfolgt mit Raumthermostaten pro Zimmer (exkl. Nasszellen) auf die elektrothermischen Stellantriebe der einzelnen Bodenheizungskreise. Sämtliche Leitungen werden gegen Wärmeverlust nach Energievorschrift isoliert.

D 7 Lufttechnische Anlage

Für die Abluft in den Nasszellen wird ein sogenanntes Einrohrlüftersystem vorgesehen. Der Ventilator ist über einen separaten Lüftungsschalter mit einem Nachlauf gesteuert. Die Abluft der Einstellhalle wird mechanisch über Dach geführt. Die Lüftungsanlage wird über eine CO-/NO-Überwachungsanlage gesteuert.

Die Küchen sind mit Umlufthauben (Aktivkohlefilter) ausgestattet.

D 8 Wasseranlage (Sanitär)

Sanitär-Apparateausstattung gemäss Offerte Sanitas Troesch vom 05.12.2018

Alle Sanitärinstallationen in zweckmässigem Standard mit Körperschallschutz-Sets, die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in korrosionsfreien Materialien ausgeführt mit Dämmung gemäss Vorschriften. Brauchwarmwassererzeugung einzeln pro Haus. Schmutz- und Regenwasserleitungen in schallgedämmten PE-Kunststoffrohren.

Je ein Aussenwasserhahn beim Gartensitzplatz EG und Terrasse Attika

Jede Einheit mit Anschlüssen Waschmaschine/Tumbler und Spültrog.
Passstücke für spätere Nachrüstung Wasserenthärtungsanlage

Sanitär-Verteilbatterie einzeln pro Haus mit allen notwendigen Abstell-, Sicherheits- und Regulierarmaturen für alle Kalt- und Warmwasserleitungen

E Äussere Wandbekleidung Gebäude

E 1 Äussere Wandbekleidung unter Terrain

Bituminöse Abdichtung aussen bei allen erdberührten Aussenwänden zu Keller- und Wohnräumen. Betonfugenabdichtung mit Sikadur komplett. Sickerplatten entlang den Kelleraussenwänden. Innerhalb Dämmperimeter: Wärmedämmung XPS 300, 180 mm

E 2 Äussere Wandbekleidung über Terrain

Fassade und Untersichten OG und Attika mit hinterlüfteter Holzverkleidung mit vertikalen und horizontalen, sägerohren Nadelholz-Brettern. Anstrich mit Emulsionsfarbe auf Wasserbasis. Farbton gemäss Farbkonzept Architekt. Dämmung mit Glaswolle 220 mm. Gesimsabdeckung (Streifbank) aus mattem Uginox-Blech

Fassade EG über Terrain: Verkleidung mit vorfabrizierten Fassadenelementen aus Beton, abgestellt auf Boden, inkl. Verankerungen. Dämmung XPS 160 mm

E 3 Fenster/Einbauten

Fensterrahmen und -Flügel aus Holz mit äusserer hinterlüfteter Metallverkleidung. Metallverkleidungen Aluminium eloxiert. Holzteile EG und OG innen fertig deckend behandelt weiss oder gebrochen weiss. Holzteile Attika innen Weissstanne natur. Einteilung gemäss Plänen Architekt. Inklusive sämtlicher notwendiger Dämmungen und Abdichtungen zwischen Rahmen und Bauwerk sowie äusserer Abdichtung mit diffusionsoffenen Dichtungsbändern. Dreifach-Isolierverglasung $U=0.7 \text{ W/m}^2\text{K}$. Fenstergriffe CNS. Wetterschenkel nachträglich montiert. Terrassentüren beim Wohn-/Esszimmer Attika als Hebeschiebefenster. In den restlichen Räumen zweiflügelige Rahmen mit Dreh-Kipp-Beschlag. Fenster EG in Einbruchschutzklasse RC2.

Garagentor: Schiebetor mit Rahmenkonstruktion und Metallfüllung. Elektrischer Torantrieb. Bedienung von aussen mit Funkfernbedienung oder Schlüsselschalter. Mit separate Flucht-/Servicetüre.

Hauseingangstüren OG und Gartenausgang EG: Türkonstruktion aus Holz/Metall. Metallverkleidungen Aluminium eloxiert. Holzteile innen fertig deckend behandelt weiss oder gebrochen weiss. Inklusive sämtlicher notwendiger Dämmungen und Abdichtungen zwischen Rahmen und Bauwerk sowie äusserer Abdichtung mit diffusionsoffenen Dichtungsbändern. Kaba-Schliesszylinder. Dreipunkteverriegelung für Widerstandsklasse RC2

Sonnenschutz: Bei sämtlichen Fenstern Fassadenmarkisen, mit elektrischem Antrieb.
Auf Attikaterrasse Süd Ausstellmarkise mit Bedienung manuell

Vor Fensterflügeln OG, Terrassen Attika und Stützmauern Umgebung Absturzsicherung mit Aluminiumrahmen mit gespanntem Drahtseilnetz (System Jakob Rope System oder vergleichbares Produkt)

F Bedachung Gebäude

Nicht begehbare Dächer: Bituminöse Abdichtung. Extensive Dachbegrünung.
Dachrand mit mattem Uginox-Blech.

Terrassen Attika, Terrassen Attika und Gartensitzplatz EG: Zementplatten in Splitt verlegt.
Bituminöse Abdichtung. Anschlüsse der Abdichtung an Fensterrahmen mit Flüssigkunststoff,
vor Verglasungen Terrassenrinne. Notüberläufe.

Absturzsicherung Dach: Absturzsicherung mit Aluminiumrahmen mit gespanntem Drahtseilnetz
(System Jakob Rope System oder vergleichbares Produkt)

G Ausbau Gebäude

G 1 Trennwand, Tür, Tor, Fenster

Zimmertüren: Holzargentüren, Oberfläche weiss gestrichen

allgemeine Kellertüren: VKF zertifizierte Block- oder Blendrahmentüre aus Holz,
Rahmen gestrichen, Türblätter fertig deckend behandelt in NCS-Farbtönen, Anforderung
Brandschutz EI30, Beschläge CNS

Garagentüren Treppenabgang UG: VKF zertifizierte Block- oder Blendrahmentüre EI30 aus Holz,
grundiert zum Streichen, Türblätter fertig deckend behandelt in NCS-Farbtönen, Anforderung
Brandschutz EI30, Beschläge CNS

G 2 Bodenbelag

Fugenloser Bodenbelag: Hartbetonüberzug bei Kellerräumen, Garagen und Treppenhaus,
Oberfläche sauber abgeglättet als Fertigbelag inkl. allen Nebenarbeiten.

Unterkonstruktion zu fertigem Bodenbelag: Schwimmende Unterlagsböden. Für Bodenheizung.
Inklusive Randstellstreifen, Oberfläche zur Aufnahme von diversen Fertigbelägen.
Wärmedämmung und Trittschallisolation.

Fertiger Bodenbelag: Alle Räume EG bis Attika inkl. Treppenhaus: Parkett geklebt oder
keramischer Bodenbelag, fertig verlegt inkl. Sockel. Budgetposition 120 CHF/m².

Technikraum EG: Bodenfarbe auf Zementunterlagsboden

G 3 Wandbekleidung

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

Bepankung GIS-Sanitärinstallationsrahmen: Gipskartonplatten, Installationsschächte mit Mineralwolle ausisoliert

Fertige Bekleidung Wand: Deckputz Wohnräume: mit Feinabrieb 1 mm

Plattenarbeiten in Nassräumen (Spritzbereich), 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 und Korridore 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. 5 mm 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, Schutzseinrichtungen zu Ausbau

- Einbauküche: Budget 25'000 CHF
- Garderobe: Budget 2'500 CHF
- Schliessanlage: mechanisch, KABA Star. Für Hauseingangstüren und Tiefgaragentüren, Briefkastenanlage, Schlüsselschalter Garagentor. Wohnungsinterne Zimmertüren mit Bartschlüssel
- Separater Briefkasten pro Haus am Buechraiweg

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 Erdgeschossplan Stand Baueingabe Architekt

Hauszugang/Tiefgaragenzufahrt und Besucherparkplatz mit Asphaltbelag. Treppenstufen aus Blockstufen Beton zwischen Gartensitzplatz EG und Strasse „Im Täli“. Stützmauern aus Beton oder Naturstein. Rasen auf Nordwestseite. Verdichteter Schotter auf Südostseite (Buechraiweg). Hecken, Sträucher und Staudenbepflanzung gemäss Umgebungsplan. Mehrstämmiges Gehölz auf Strassenseite Buechraiweg

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 Ausbauwünschen (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.

Verzichtet der Käufer auf einzelne Positionen, so erfolgt eine Rückvergütung von mindestens 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 Handwerkergarantien 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

- Einbauküche: CHF 25'000 CHF
- Garderobe: CHF 2'500 CHF
- Bodenbeläge: CHF 120 CHF/m²
- Keramische Wandbeläge Nassräume: CHF 120 CHF/m²