

Neubau EFH am Spitzenrüti in 4614 Hägendorf

baubeschrieb

Version 10042019

Allgemeine Hinweise zur Baubeschreibung

1. Die vorliegende Baubeschreibung umfasst sämtliche Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht für die Erstellung des vorgenannten Bauobjekts vorgesehen sind. Im Weiteren dient sie als Ergänzung der Werkpläne des Architekten und umschreibt den Ausbaustandard des Bauobjektes.
2. Der Ersteller wendet die notwendige Sorgfalt zur Erreichung der optimalen Luft- und Trittschallisolation an. Er bemüht sich, die Anforderungen nach den einschlägigen SIA-Normen 181 (Ausgabe 2006) zu erreichen.
3. Kleinere Abweichungen gegenüber der vorliegenden Baubeschreibung bleiben vorbehalten.
4. Mindestanforderung an der Gebäudehülle entspricht MINERGIE-Standard.
(ohne kontrollierte Lüftung)

0. Grundstück

011 Landerwerb
Landpreis gemäss Wertquoten

1. Vorbereitungsarbeiten
- sämtliche Arbeiten sind im Pauschalpreis enthalten
(Geometerkosten, Ausser Schluss Einmessung)

120 Sicherungen, Provisorien
- Böschungssicherungen gegen Strassen und Nachbarliegenschaften nach Erfordernis.

2. Gebäude

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

.0 Baustelleneinrichtung

Montage, Demontage und Vorhalten inkl. Miete von Maschinen, Geräten und Baracken für die Rohbauarbeiten.

.1 Gerüstungen

Erstellen sämtlicher notwendiger Gerüste für Fassaden und Montagen inkl. provisorischer Schutzgeländer für Treppen nach behördlichen Vorschriften.

.3 Baumeisteraushub

Nacharbeiten der Aushubsohle und Aushub für Fundamente und örtliche Vertiefungen inkl. Deponie auf der Baustelle oder Abfuhr auf Deponie des Unternehmers.

.4 Kanalisation im Gebäude

Ausführung in Kunststoffrohren, Dimensionierung, Schächte und Sammler entsprechend den örtlichen Vorschriften, inkl. der nötigen Grabarbeiten.

.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Foundation	- Streifen-, Einzelfundament und Fundamentplatte in Beton armiert, Querschnitte entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss Äussere Wände	- Beton
Decke über Untergeschoss	- Beton armiert, Untersichten schalungsroh
Decken über EG,OG,	- Beton armiert, Untersichten schalungsroh
Geschosstreppen	- Beton roh (ohne Anzug)

.6 Maurerarbeiten

Untergeschoss	- Zwischenwände Kalksandstein 12 cm stark abgesackt
Tragende Zwischenwände Erd-, Obergeschoss	- Backsteinmauerwerk
Untergeschosse Innere Tragwände	- Kalksandstein
Fassadenmauerwerk EG,OG	- Einschalen Mauerwerk 175 mm - Innenschale in Backstein.
Zwischenwände EG,OG	- Backsteinmauerwerk
Durchbrüche	- Spitzen, Schlitzen und Zumauern von Wanddurchbrüchen, Erstellen und Zubetonieren von Deckendurchbrüchen
Versetzarbeiten	- Versetzen von bauseits gelieferten Normelementen wie Luftschutzbauteilen, Gitterrosten, Rohrschellen, Konsolen etc.

- 22 Rohbau 2**
- 221 Fenster, Aussentüren, Tore**
- .0 Fenster in Kunststoff** - Grosszügige Verglasungen in Kunststoff.
- Glas 3-Fach Isolierglas 0.7 Wm²K,
Rw 32 db.
- .5 Eingangstüren**
Hauseingangstüre - Alupan-Türblatt mit MDF - Aufdoppelung
(U-Wert 1.0) und umlaufender
Gummidichtung.
- Mehrpunktverschluss
- 222 Spenglerarbeiten**
Sämtliche Spenglerarbeiten in Kupfer-Titanzink. Bestehend aus Abläufen, Ventilation- und
Dunstrohrummantelungen sowie Kronenblechen bei Flachdächern
- 224 Bedachungsarbeiten**
- .1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)**
Flachdach - Dichtungsbelag (System Bituminös).
- An und Abschlüsse, mit Flüssigkunststoff
z.T. mit Kittschiene. Kronenabdeckung
mit CU-Ti-ZN
- 225 Spezielle Dichtungen und Dämmung**
- .1 Abdichten von Dilatations- und Arbeitsfugen mit dauerelastischem 2-Komponenten- oder Si-
likon-Kitt.**
- 226 Aussendämmung**
- .2 Verputzte Aussenwärmedämmungsschale 200 mm, mit Fertigabrieb 2 mm stark, Kunst-
stoffdeckputz, naturweiss. Wärme-Dämmung Polystyrol EPS. Brandkennziffer BKZ V1.
Rohdichte kg/m² 15. Geklebt mit Klebemörtel. Grundputz mit Armierungsgewebe.**
- 227 Äußere Oberflächenbehandlungen**
- .1 Äußere Malerarbeiten Balkonuntersicht, Balkonbrüstung.**
- 228 Aeussere Abschlüsse, Sonnenschutz**
- .2 Leichtmetall-Lamellenstoren teils elektrisch (Verbundraffstoren), Breite 80 - 92 mm, Farbe
z.Bsp. Grau- Alu.**
- .3 Sonnenstore Normmarkise mit Motorantrieb.**

Elektroanlagen		
231	Zentrale Starkstromanlagen	
232	Starkstrominstallationen	
.0	Haupt- und Bezügerleitungen	- Hauptleitung ab Hausanschlusskasten auf Hauptverteilung im Technikraum
.1	Lichtinstallation	
	Installationsart	- Untergeschoss: Wände AP-Installation Decken UP-Installation
		- Erdgeschoss, Obergeschoss, Attika: Wände und Decken UP-Installation, Anordnung der Installation, Lampenstellen/Steckdosen gemäss Elektroplan.
.2	Kraft- und Wärmeinstallation	
	Untergeschoss	
	- Heizungsanlage/Technikraum	- Anschluss der Pumpe und Regelorgane
	- Kellerabteile	- Lampenstelle, Steckdose.
233	Leuchten- und Lampenlieferung	
	Untergeschoss	- Kellerabteile, Technikraum, - Aufgesetzte FL-Leuchten
235	Telefonanlagen	- Telefon-Steckdosen Gemäss Elektroplan
236	Allgemeine Schwachstromanlagen	
0.	Sonnerie	
	Eingangspartie	- Tasterplatte mit Namensschild und Gong bei der Eingangstür.
.1	TV	- Gemäss Elektroplan.

24 Heizungs- und Lüftungsanlagen

242 Wärmeerzeugung

243 Modernste Luft-Wasser Wärmepumpe.

243 Wärmeverteilung

Fussbodenheizung

Rohrqualität

- Kunststoffrohr mit Aluminium Diffusions-
sperre kalt verlegbar.
Befestigungsschienen selbstklebend.
Elektrische Einzelraumregulierung.

Fussboden Isolationen

- Hartschaumplatten, im EG,
Trittschall OG.
Randdämmstreifen.

- 25 Sanitäranlagen**
- 251 Apparate**
- .1 Apparate und Garnituren** - gemäss Auswahl Bauherrschaft
- .2 Waschautomat/Tumbler**
- Für Waschmaschine und Tumbler ist im Festpreisangebot ein Budgetbetrag von Fr. 3000.—reserviert.*
- (Bei Selbstlieferung durch Käufer erstattet die GU einen Minderpreis von 1'800.--)*
- 254 Sanitärleitungen**
- .1 Kaltwasser/Warmwasser**
Ab Hauseinführung auf die Verteilbatterie mit Absperrschiebern, Druckreduzierventil und Entleerung im Untergeschoss geführt. Steigstränge und Verteilleitungen zu den einzelnen Zapfstellen geführt.
- .3 Abwasser**
Fallstränge, Sammelleitungen, Verteil- und Entlüftungsleitungen in PE-Rohren.
- 255 Dämmungen Sanitärinstallationen**
Kaltwasser, Warmwasser, Schmutzwasser. Wo nötig und den gesetzlichen Vorschriften entsprechend, werden die Leitungen isoliert.
- Für die Sanitärapparate und Garnituren ist im Festpreisangebot ein Budgetbetrag von Fr. 18'000.-- reserviert (ohne Montage).*
- Mehr- oder Minderkosten werden separat verrechnet.*
- (Bei Selbstlieferung durch Käufer erstattet die GU einen Minderpreis von 12'500.--)*
- 258 Kücheneinrichtungen**
Vorschlag der Möbeileinteilung gemäss Plan Mst. 1:100
- Für die Kücheneinrichtung ist im Festpreisangebot ein Budgetbetrag von Fr. 20'000.—netto reserviert.*
- Mehr- oder Minderkosten werden separat verrechnet.*
- (Selbstlieferung durch Käufer erstattet die GU einen Minderpreis von 15'500.--)*

27	Ausbau 1	
271	Gipserarbeiten	
.0	Verputzarbeiten (innere)	
	- Grundputz und Fertigabrieb 1.0 mm stark.	
272	Metallbauarbeiten	
.1	Fertigbauteile	
	- Briefkasten	
	- Lichtschacht- mit Gitter feuerverzinkt	
273	Schreinerarbeiten	
.0	Innentüren	
	- Türen in Holz (Metallzargen)	- Zimmertüren in Mauerlicht versetzt. Röhrenspantürblätter. Mit beidseitiger Drückergarnitur und Zifferschlüssel. 800mm x 2000 mm.
.1	Wandschränke	
		- Garderobenschrank beim Entree. (3 Elemente a 60cm)
275	Schliessanlage	
		- Sicherheitszylinder mit Sicherheitsrosette für Hauseingang und Briefkastenanlage.

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

.0 Unterlagsboden

- Erdgeschoss

- Therm. Isolation
Anhydritboden

- Obergeschoss

- Trittschall-Isolation
Anhydrit

.2 Bodenbeläge in Holz

- Zimmer 1-2 (3) und Eltern

- Preisbasis: Fr. 95.- / m2 inkl. Mwst.
fertig verlegt

.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten (Feinsteinzeug)

- Vorplatz, Wohnen/Essen/Küche, Reduit
- Sanitärzellen (WC und Bad)

- Preisbasis:
Ausstellungsbruttopreis Platte Fr./m2
50.-- inkl. Mwst.
Spezielle Oberflächenbehandlungen und
Verlegearten werden separat verrechnet.
(Plattenformat bis max. 60/30 cm).

-Treppenhausboden inkl. Treppe mit Feinsteinzeugplatten inkl. Sockel
durch Verkäuferin.

- Gang im UG gestrichen
- Abteilraum Keller Zementüberzug

282 Wandbeläge, Wandverkleidungen

.4 Wandbeläge Plattenarbeiten (Feinsteinzeug)

- Bad und Dusche mit Wandplatten
umlaufend verkleidet (Höhe ca. 120 cm),
Duschbereich raumhoch.
Ausstellungspreis Platte brutto Fr./m²
50.—inkl. Mwst.
Decorplatten und Listello werden separat
verrechnet.
Glasrückwand gemäss Küchenofferte.

283 Deckenverkleidungen

Deckenverkleidungen

- Leichtbeschichtung, Untergrund glatte Betonoberfläche.
Zur Aufnahme von Spritzputz.

285 Innere Oberflächenbehandlungen

.1 Innere Malerarbeiten

- Wände und Decken
- 1 x Dispersionanstrich.

287 Baureinigung

Bei der Wohnungsübergabe ist die Reinigung sämtlicher Räume, Fenster und Einrichtungen enthalten.

4 Umgebung

401.1 Erdarbeiten

Maschinelles Aushub und Deponie auf der Baustelle, Abfuhr des überschüssigen Materials auf Deponie. Wiedereinfüllen der Baugrube mit Aushubmaterial ab Deponie auf der Baustelle oder Zufuhr.

Einkoffern der Vorplätze, Verlegen der Verbund-Pflastersteine, Grünflächen mit Rasensatt, gemäss behördlichen Vorgaben.

Zufahrt in Sickerverbundsteine/HMT

416.1 Gartenplatten

-Terrasse (Feinsteinzeugplatte)

- Preisbasis:
Ausstellungsbruttopreis Platte Fr. /m²
40.-- inkl. MwSt.
fertig verlegt
(Plattenformat 60/60 cm).

5 Baunebenkosten

51 Bewilligungen, Gebühren

512 Anschlussgebühren

Gebühren für Werkanschlüsse und dgl.
Für Standardausführungen gemäss Baubeschrieb.

Änderungen

Geringfügige Änderungen, welche die Qualität nicht beeinflussen bleiben vorbehalten.

Verschiedene Bestimmungen

Die Auswahl der am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer hinsichtlich der vom Baubeschrieb erfassten Materiallieferungen und Arbeitsleistungen erfolgt ausschliesslich durch den Verkäufer.

Die Käuferschaft kann gegenüber dem vorerwähnten generellen Baubeschrieb noch Spezialwünsche äussern. Diese können vom Verkäufer jedoch nur dann berücksichtigt werden, wenn sie rechtzeitig bekannt gegeben werden.

Die Ausführung von zusätzlichen Wünschen ist jeweils in schriftlichen Zusatzvereinbarungen festzulegen, welche zugleich als Auftragserteilung gelten.

Die entsprechenden Mehr- oder Minderpreise werden mit der Auftragserteilung zur Zahlung fällig.

Spezielle Wünsche und Eigenleistungen dürfen keine Erschwernisse im Ausführungsablauf der Arbeiten und keine wesentliche Umgestaltung des Bauobjektes mit sich bringen.

Für Terminverzögerungen, die durch die Ausführung von Zusatzwünschen entstehen, haftet die Käuferschaft.

Im Gesamtpreis sind folgende Nebenkosten enthalten:

Baubewilligung des vorliegenden Projektes
Luftschutz-Ersatzabgabe
Anschluss Gemeindewasser und - Abwasser
Elektrisch-Anschlusskosten
Kabelfernseh-Anschlusskosten
Steigende Gebäudeversicherung SGV
Bauherrenhaft- und Bauwesenversicherungen.

Im Preis nicht inbegriffene Leistungen sind:

Finanzierungskosten
Schuldbrieferrichtung
Mehr- und Minderkosten von Ausbauwünschen
Zusätzliche Aufwendungen für Architekturarbeiten, verursacht durch konstruktive Änderungen oder spez. Ausbauwünsche.