

**Neubau MFH 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, 1.OG, und Attika	- Beton armiert, Untersichten schalungsroh
Geschosstreppen	- Beton roh (ohne Anzug)

<b>.6</b>	<b>Maurerarbeiten</b>	
	Untergeschoss	- Zwischenwände Kalksandstein 18 cm stark abgesackt
	Tragende Zwischenwände Erd-, Obergeschoss	- Backsteinmauerwerk
	Untergeschosse Innere Tragwände	- Kalksandstein
	Fassadenmauerwerk EG	- Einschalen Mauerwerk 175 mm - Innenschale in Backstein.
	Zwischenwände Erdgeschoss	- 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.
<b>22</b>	<b>Rohbau 2</b>	
<b>221</b>	<b>Fenster, Aussentüren, Tore</b>	
<b>.0</b>	<b>Fenster in Kunststoff</b>	- Grosszügige Verglasungen in Kunststoff. - Glas 3-Fach Isolierglas 0.7 Wm <sup>2</sup> K, Rw 32 db.
<b>.5</b>	<b>Eingangstüren</b> Wohnungseingangstüren	- Alupan-Türblatt mit MDF - Aufdoppelung (U-Wert 1.0) und umlaufender Gummidichtung. - Mehrpunktverschluss
<b>222</b>	<b>Spenglerarbeiten</b> Sämtliche Spenglerarbeiten in Kupfer-Titanzink. Bestehend aus Abläufen, Ventilation- und Dunstrohrummantelungen sowie Kronenblechen bei Flachdächern	
<b>224</b>	<b>Bedachungsarbeiten</b>	
<b>.1</b>	<b>Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)</b> 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 Silikon-Kitt.

**226 Aussendämmung**

- .2 Verputzte Aussenwärmedämmungsschale 200 mm, mit Fertigabrieb 2 mm stark, Kunststoffdeckputz, naturweiss. Wärme-Dämmung Polystyrol EPS. Brandkennziffer BKZ V1. Rohdichte kg/m<sup>2</sup> 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.

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



- 25 Sanitäranlagen**
- 251 Apparate**
- .1 Apparate und Garnituren** - gemäss Auswahl Bauherrschaft
- .2 Waschautomat/Tumbler**
- Für die Waschmaschine und den 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 EG,OG 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.--)*
- Für die Sanitärapparate und Garnituren Attika ist im Festpreisangebot ein Budgetbetrag von Fr. 20'000.-- reserviert (ohne Montage).*
- Mehr- oder Minderkosten werden separat verrechnet.*
- (Bei Selbstlieferung durch Käufer erstattet die GU einen Minderpreis von 14'500.--)*

**Kücheneinrichtungen**

Vorschlag der Möbeleinteilung gemäss Plan Mst. 1:100

*Für die Kücheneinrichtung EG, OG 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.--)*

*Für die Kücheneinrichtung Attika ist im Festpreisangebot ein Budgetbetrag  
von Fr. 24'000.—netto reserviert.*

*Mehr- oder Minderkosten werden separat verrechnet.*

*(Selbstlieferung durch Käufer erstattet die GU einen Minderpreis von 18'500.--)*

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

## 28 **Ausbau 2**

### 281 **Bodenbeläge**

#### .0 **Unterlagsboden**

- Erdgeschoss
- Therm. Isolation  
Anhydritboden
- Obergeschoss und Attika
- Trittschall-Isolation  
Anhydrit

#### .2 **Bodenbeläge in Holz** (EG,OG)

- 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

#### .7 **Bodenbeläge in Holz** (Attika)

- Zimmer 1-2 und Eltern
- Preisbasis: Fr. 110.- / m2 inkl. MwSt.  
fertig verlegt

### 282 **Wandbeläge, Wandverkleidungen**

#### .4 **Wandbeläge Plattenarbeiten** (Feinsteinzeug)

- Bad und Dusche mit Wandplatten  
umlaufend verkleidet (Höhe ca. 120 cm),  
Duschbereich raumhoch.  
Ausstellungspreis Platte brutto Fr./m<sup>2</sup>  
50.—inkl. MwSt.  
Decorplatten und Listello werden separat  
verrechnet.  
Glasrückwand gemäss Küchenofferte.

## 283 Deckenverkleidungen

### 284 Wohnungen

Wohnungen

### Deckenverkleidungen

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

Attika

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

### 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. /m<sup>2</sup>  
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.