

Wohnüberbauung AVA Kaisten
Parzellennummer 959 / 1520 / 1521
5082 Kaisten

BAUBESCHRIEB

Erstellungsdatum: 14.01.2024

Objekt: Neubau Wohnüberbauung AVA Kaisten
Parzelle KTN 959 / 1520 / 1521

Bauherr: Zina Investment AG
Steinhaldenstrasse 5
8954 Geroldswil

Architekt: SI Baumanagement GmbH
Rebackerstrasse 2 C
8955 Oetwil an der Limmat



Architekt/Bauleitung:

SI Baumanagement – Rebackerstrasse 2c – 8955 Oetwil an der Limmat

Tel. 044 508 12 80 – info@limmattalimmobilien.ch - www.si-baumanagemnt.ch

ALLGEMEINES

1. Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den Projekt-/ Detailplänen des Architekten und gibt unter anderem Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien. Im weiteren sind im Baubeschrieb Angaben enthalten, die aus den Plänen nicht ersichtlich sind.
2. Der Baubeschrieb geht den Plänen vor.
3. Die Aussengestaltung gemäss Visualisierung aus dem Verkaufsprospekt, sowie der Umgebungs- und Pflanzplan sind vor der Ausführung von der Behörde zu bewilligen. Die budgetierte Gartengestaltung entspricht nicht dieser Visualisierung.
4. Allfällige in den Plänen eingezeichnete, aber im Baubeschrieb nicht aufgeführte und beschriebene Bauteile, Einbauten sowie das Mobiliar, sind im Preis nicht inbegriffen.

VORSCHRIFTEN

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen und kantonalen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen. Für die Schutzraumbauten gelten die eidgenössischen Vorschriften. Für Wärmeschutz und Schallschutz gemäss SIA Norm 380/1 180 und 181, aktuelle Ausgaben und kantonalem Energiegesetz.

GÜLTIGKEIT DES BAUBESCHRIEBES

Der Baubeschrieb gilt als Grundlage für den Kostenvoranschlag. Beschriebene Bauteile und Ausführungen sind im Kostenvoranschlag enthalten. Entsprechend sind nicht beschriebene Bauteile und Ausführungen im Kostenvoranschlag nicht enthalten.

Der Baubeschrieb gilt auch als Ausschreibungsgrundlage für die einzelnen Arbeitsgattungen. Es wird dabei primär die Qualität der Ausführung definiert. Sofern die Unternehmer Ausführungsvarianten, andere Produkte oder Lieferanten vorschlagen, werden diese berücksichtigt, wenn dadurch die Qualität das Gestaltungskonzept des Architekten nicht beeinträchtigt wird, sowie die technischen und bauphysikalischen Werte erfüllt werden.

Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissenstand. Änderungen zu den beschriebenen Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere infolge noch nicht abgeschlossener Planung, behördlichen Auflagen, neuen technischen Erkenntnissen oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projektes erreicht werden kann.

INHALTSVERZEICHNIS

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

11 Terrainvorbereitungen

12 Sicherungen und Provisorien

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

15 Erschliessungsleitungen

17 Baugrubensicherung

2 GEBÄUDE

20 Baugrube

201 Baugrubenaushub

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

212 Montagebau in Beton

22 Rohbau 2

221.2 Fenster in Kunststoff-Metall

221.5 Aussentüren in Holz

221.6 Aussentüren in Metall

222 Spenglerarbeiten

223 Blitzschutz

224 Flachdacharbeiten

225.1 Fugendichtungen

225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen

226.1 Fassaden mit verputzter Aussendämmung

227.1 Äussere Malerarbeiten

228 Lamellenstoren/ Sonnenstoren

23 Elektroanlagen

232 Starkstromanlagen

236 Schwachstromanlagen

24 Heizungs- und Lüftungsanlagen

242 Wärmeerzeugung

243 Wärmeverteilung

244 Lüftungsanlagen

247.5 Spez. Kaminanlagen

25 Sanitären Anlagen

251 Sanitäre Apparate

251.2 Badezimmermöbel

254 Leitungsinstallationen

255 Isolierungen

258 Kücheneinrichtungen

27 Ausbau 1

- 271 Gipserarbeiten
- 272 Metallbauarbeiten
- 273 Innentüren in Holz
- 273.1 Wandschränke
- 273.3 Allg. Schreinerarbeiten
- 273.4 Raumabschlüsse
- 275 Schliessanlage

28 Ausbau 2

- 281.0 Fugenlose Bodenbeläge
- 281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten
- 281.7 Bodenbeläge Parkett
- 282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten
- 284.0 Cheminée und Cheminéeofen
- 285.1 Innere Malerarbeiten
- 287 Baureinigung

29 Honorare

4 UMGEBUNG

40 Terraingestaltung

41 Roh- und Ausbaurbeiten

42 Gartenanlagen

5 BAUNEKENKOSTEN

51 Bewilligung, Gebühren

52 Vervielfältigungen

53 Versicherungen

DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

Gliederung nach BKP Baukostenplan gemäss SIA

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

10 BESTANDSAUFNAHMEN, BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

101 Bestandsaufnahmen

Kosten für Höhenaufnahmen Grundstück, Bestandsaufnahmen und Rissprotokolle von direkt angrenzenden Gebäuden, Pflanzbestand, Werkleitungen. Sicherung Grenzverlauf.

101 Baugrunduntersuchung

Erdarbeiten für die Erstellung geotechnisches Gutachten und hydrologischer Bericht.

11 RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNG

111 Rodungen

Sämtliche Rodungen im Umgebungsberiech inkl. Abtransport und Entsorgungsgebühren.

112 Abbrüche

Abbruch bestehender Fundamente, inkl. Abtransport und Entsorgungsgebühren.

12 SICHERUNGEN UND PROVISORIEN

121 Sicherung vorhandener Anlagen

Zustandsaufnahmen von angrenzenden Strassenflächen, falls notwendig.
Zustandsaufnahmen von Nachbarliegenschaften, falls notwendig.

13 GEMEINSAME BAUSTELLENEINRICHTUNG

132 Zufahrten, Plätze

Für die Bauausführung notwendige Abschränkungen, Zufahrten, Unterkünfte, WC- Anlagen etc..

135 Provisorische Installationen

Kosten für provisorische Installationen für Bauwasser und Energie während der Bauzeit.

136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.

Baustrom und Bauwasser inkl. provisorische Installationen und Gebühren bis zur Bezugsbereitschaft des Bauwerkes

15 ANPASSUNGEN AN BESTEHENDE ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN

151 Erdarbeiten

Erd- und Grabarbeiten für sämtliche Werkleitungen.

152 Kanalisation

Ausführung gemäss behördlichen Vorschriften und Richtlinien.

153 Elektroleitungen

Ausführung gemäss behördlichen Vorschriften und Richtlinien.

155 Sanitär

Ausführung gemäss behördlichen Vorschriften und Richtlinien.

17 SPEZ. FOUNDATIONEN, BAUGRUBENSICHERUNGEN

nach Angaben Bauingenieur.

- 172 **Baugrubenabschlüsse**
Baugrubensicherung nach Angabe Bauingenieur.

2 GEBÄUDE

20 BAUGRUBE

201 Baugrubenaushub

Aushub bis UK Magerbeton-Sohle.
Inkl. Felsabtrag, Wasserhaltung, sofern erforderlich.
Auffüllarbeiten und Hinterfüllung.

21 ROHBAU 1

211 Baumeisterarbeiten

Baustelleneinrichtung:

Komplette Baustelleninstallation, Unterhalt und Demontage der erforderlichen Geräte und Maschinen, die für die Ausführung der Baumeisterarbeiten notwendig sind. Installationen für Fremdunternehmer wie WC, Lagerplätze, prov. Zufahrten, Energiezuführung, etc..
Inkl. allen Verbrauchskosten während der gesamten Bauzeit.

Gerüstungen:

Vollständiges Fassadengerüst mit Treppen und Verkleidung für die Erstellung der Fassaden-, Dachdecker- und Spenglerarbeiten. Abschränkungen und Sicherungen gemäss SUVA- Vorschriften. Schutzgeländer bei Deckenrändern und -öffnungen. Miete und Unterhalt während der Bauzeit.

Baumeisteraushub:

Aushub für Fundamentsvertiefungen in Baugrube, Kanalisations- und Werkleitungen. Hinterfüllen von Schächten und Wänden innerhalb der Baugrube mit zugeführten Kiesoder Geröllmaterial.

Kanalisation:

PP-Leitungen oder gleichwertiges Produkt gemäss Vorschriften der Gemeinde im Trennsystem verlegt und einbetoniert.

Foundation Wohnhaus:

Magerbetonunterlage, 5 – 8 cm.
Bodenplatte in Beton armiert 25-30 cm stark, gemäss Bauingenieur, unter ganzem Untergeschoss.

Kelleraussenwände erdberührt:

Beton armiert 20 – 25 cm stark, roh.
Wände aussen mit Bitumenanstrich wo notwendig, Arbeitsfugen und Dilatationsfugen abgedichtet.

Kellerinnenwände:

Kalksandsteinmauerwerk 10-15 cm oder Leichtbauwände.
Teilweise Betonwände, gemäss Angabe Bauingenieur.

Betonwände, Schalung Typ 2 (keine Sichtschalung).

Decken:

Stahlbeton 22 bis 26 cm, nach Angabe Bauingenieur.

Schalung Typ 2 (keine Sichtschalung).

Treppenhaus:

Treppenläufe in Ortbeton oder vorgefertigten Elementen.

Luftschutz:

Ersatzabgabe an Gemeinde anstelle eines Schutzraumes.

Aussenwände über Terrain:

Backsteinmauerwerk 15 - 17.5 cm oder Betonwände 20 cm, nach Angabe Bauingenieur.

Innenwände:

Backsteinmauerwerk 12 - 15 cm, teilweise in Beton, nach Angabe Bauingenieur.

Entwässerung über Wasserspeicher / Rinne.

212 Montagebau in Beton

Allgemein:

Liefen von vorgefertigten Betonelementen wie Keller-Lichtschächte, Betonbauteile, Stützen in der Tiefgarage und ähnliches.

22 ROHBAU 2

221.2 Fenster in Kunststoff

Ausführung in Kunststoff-, mit isolierten Rahmenverbreiterungen.

Glas:

Wärmeschutzverglasung 3-fach.

Schallschutz, gemäss Angaben Bauphysiker.

Abdichtung:

Alle Fälze mit Gummidichtung.

Öffnungsarten:

Im Wohn- und Essraum Drehkipp-Fenster und Rahmenverglasungen, gemäss Plan.

Öffnungsarten:

In den Schlafzimmern Drehkipp-Fenster, gemäss Plan.

Im Wohnraum, Drehkipp-Fenster, gemäss Plan.

Beschläge:

Griffe und Bänder mit weissen Abdeckungen, Zuziehgriff.

Wetterschenkel:

Farblos eloxiert, nach System Unternehmer.

Farben:

Innen weiss, aussen nach Angaben Architekt.

221.5 Aussentüren in Holz

Haustüren:

Holz-Rahmen, weiss grundiert, Türblatt mit Aluminiumverstärkung, gestrichen oder werksbelegt.
Umlaufende Gummidichtung.

Schliessmechanismus mit dreifach-Sicherheitsschliess-System.

Drückergarnitur mit Sicherheitslangschild. Ausschnitt für Zylinder, mit Spion.

Volltürblatt 45-60 mm stark. Schalldämmwert, gemäss Angaben Akustiker.

Ausführung als Brandschutztüre EI30. Brandschutz: Nach Angaben der Brandschutzverordnung.

Farbgebung innen weiss, aussen nach Farbkonzept Architekt.

221.9 Metallbaufertigteile

Briefkastenanlage:

gemäss Vorschrift der Post, einbrennlackiert gemäss Farbkarte des Herstellers.

222 Spenglerarbeiten

Ausführung in Aluminium, Farbton: EBL nach RAL oder NCS. Dachränder, Einlaufbleche, Winkelbleche, Z-Bleche, Dunstrohre, Kamineinfassungen, etc..

223 Blitzschutz

Ausführung nach Kantonalen Vorschriften.

224.1 Flachdacharbeiten

Flachdach über Obergeschoss / Erdgeschoss:

- Dampfsperre bituminös
- Wärmedämmung (Stärke gemäss Energienachweis)
- Abdichtung 2-lagig oder Kunststoffdichtungsbahn
- Schutzlage / Trennlage
- Schutz-Beschwerungsschicht Rundkies
- Entwässerung gemäss Konzept

225.1 Fugendichtungen

Kittfugen in sämtlichen Nassräumen. In den Wohn- und Schlafräumen werden zwischen Sockel und Boden keine Kittfugen ausgeführt.

225.3 Spez. Feuchtigkeitsabdichtungen

Abdichtungen gegen aufsteigende Feuchtigkeit, in nicht unterkellerten, beheizten Räumen.

226.1 Äussere Fassadenverputze (Balkone)

Grundputz und Deckputz gestrichen auf Backstein- oder Betonaussenwand, ohne thermische Dämmung. Farbe gemäss Konzept des Architekten.

226.2 Fassaden mit verputzter Aussendämmung

Fassade:

Thermische Dämmung, gemäss gesetzlichem Energienachweis auf Backsteinmauerwerk oder Beton. Grundputz mit Gewebeamierung, Deckputz gestrichen mit Abriebstruktur.

Farbe gemäss Konzept des Architekten.

Dilatationsfugen mit dauerelastischem Kitt, zum Streichen, ausgefugt.

Fensterbänke:

Aluminium; gemäss Angaben Architekt.

227.1 Äussere Malerarbeiten

2-Facher Anstrich; Farbe gemäss Angaben Architekt.

228.2 Lamellenstoren

Lamellenstoren elektrisch in allen Wohn- und Schlafräumen an den Aussenfassaden.

Farbe gemäss Angaben Architekt.

228.3 Sonnenstoren

Eine Senkrechtmarkise beim Sitzplatz. Ausladung ca. 250 cm, elektrisch gesteuert. Farbe gemäss Konzept des Architekten. Optional auf Mehrkosten erhältlich.

23 ELEKTROANLAGEN

Erschliessung:

Die Erschliessung für Starkstrom, Telefon und Gemeinschaftsantennenanlage erfolgt nach Angaben und Vorschriften der Werke.

232 Starkstromanlagen

Hauptverteilanlage:

Ein Hauptverteilkasten mit Zähler und Messeinrichtungen im Kellergeschoss.

Zuleitungen/Sicherungstableau:

Sicherungstableau bestückt mit so genannten Sicherungsautomaten, gemäss Vorschrift.

Nassräume mit Fehlerstromschutzschalter.

Leitungsinstallationen:

Schalterhöhe: ca. 110 cm ab Fertigboden, Einzelsteckdosen: ca. 20 cm ab Fertigboden.

Leuchten und Lampen:

Gemäss Elektroplan

Beleuchtung Bad/Dusche im Spiegelschrank integriert und über Decke. Beleuchtung sep. WC über Spiegel.

Korridor und Entrée mit LED-Einbauleuchten:

Gemäss Elektropläne und Küchenpläne.

LED-Leuchten im Keller.

Kraft- und Wärmeinstallationen:
Treppenhaus mit Putzsteckdose.

Pro Kellerabteil 1 Steckdose.

Eine Deckenlampenstelle pro Zimmer.

Zwei (dreifach) Steckdosen pro Zimmer. Teilweise geschaltete Steckdosen im Wohnzimmer.
Eine Deckenlampenstelle im Essbereich.

Im Küchenbereich 1 Deckenlampenstelle, gemäss Konzept.

Eine Steckdose auf Balkon / Sitzplatz.

Notwendige Anschlüsse für Küchengeräte.

Schalter und Steckdosen, Farbe weiss.

Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsanlagen:
Zuleitungs-Installationen auf Pumpen, Ventilatoren, Ventile, Thermostaten, Fühler etc.
Anschluss von 1 Raumthermostat im Wohnraum.

236 Schwachstromanlagen

Sternförmige Leerrohrinstallation ab Installationsschrank Küche zu jedem Wohn- und Schlafräum.
Aufgrund der sternförmigen Verrohrung ist eine Individuelle Netzwerkverkabelung von EDV, TV, Telefon jederzeit möglich.

TV/ Radio und Internet:
Anschluss an Cablecom oder Swisscom bis und mit TV-Dose, mit Abonnement.

Hauptverteilanlage Cablecom oder Swisscom im Technikraum.

Installation für zwei internetfähige Anschlüsse betriebsbereit, je eine in Wohn- und Elternzimmer.

Sonnerie Hauseingang.

238 Bauprovisorien:

Grundbeleuchtung im Untergeschoss und Verteilkästen 230/400 V für die Handwerker während der Bauzeit.

24 HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGE

242 Wärmeerzeugung:

Wärmeerzeugung durch eine Luft-Wasser- Wärmepumpe.

243 Wärmeverteilung:

Niedertemperatur-Bodenheizung.

Regulierung:
Die Heizanlage wird über eine witterungsgeführte Vorlauftemperaturregulierung (Aussenfühler) gesteuert.

Pro Haus wird in allen Räumen ein Raumthermostat installiert.

Leitungen:

Rohrleitungsnetz ab Heizzentrale bis Verteilerkasten aus geschweissten Siedehöhlen- und Gewinderöhren (nahtlose Stahlrohre warmgefertigt).

Heizleitungen ab Bodenheizverteiler in diffusionsdichten Kunststoffrohren.

Wärmemessung:

Für jede Haus ist ein Wärmezähler vorgesehen. Die Ablesung der Verbrauchswerte erfolgt zentral im Technikraum.

Isolation:

Thermische Bodenisolierung, inkl. Randstellstreifen, gemäss Vorschriften. Verteilungen in unbeheizten Räumen werden gemäss Vorschriften isoliert.

Berechnungsgrundlagen:

Die zu erstellenden Berechnungen werden auf der Basis SIA-Norm 180 und 380 erstellt.

Zu garantierende Raumtemperaturen bei Aussentemperatur -8°C :

- | | |
|--|-----------|
| ▪ Wohnen, Essen, Küche, Schlafen, Korridor | 20 °C |
| ▪ Nassbereiche | 22 °C |
| ▪ Treppenhaus | unbeheizt |
| ▪ Hobby- u. Kellerräume | unbeheizt |

244 Lüftungsanlagen

Lüftungen:

Innenliegende Nass-/Nebenräume werden mittels Fensteröffnungen oder mit Kleinventilatoren über Dach entlüftet. Ein-/Ausschaltung mit getrenntem Licht-/ Ventilatorschalter. Nachlaufrelais im Ventilator eingebaut.

Küche:

Umluftgerät.

Gefangene Räume im Kellergeschoss:

Wo notwendig werden die gefangenen Räume mittels Kleinventilatoren entlüftet. Gemäss Konzept.

247.5 Spezielle Kaminanlagen

Keine vorgesehen.

25 SANITÄRE ANLAGEN

251 Sanitäre Apparate:

Gemäss Basisofferte des Apparatelieferanten und den Nasszellenplänen.

Waschen, Trocknen:

- | | |
|--------------------|------------------|
| ein Waschautomat | 5 kg, Frontlader |
| ein Wäschetrockner | 5 kg, Frontlader |

Warmwasser:

Warmwasseraufbereitung mittels Wärmepumpen. Zentrale Speicher in den Technikräumen.

Küche:

Spültischgarnitur und Ablauf, inkl. Verbindung zu Geschirrspüler. In Offerte des Apparatelieferanten enthalten.

Umgebung:

Je ein frostsicheres Aussenventil, für alle Häuser. Notwendige Aussenventile für den allgemeinen Bereich.

251.2 Badezimmermöbel

Gemäss Basisofferte des Apparatelieferanten und den Nasszellenplänen.

254 Leitungsinstallationen

Erschliessung:

Wasserzuleitung nach Angaben und Vorschriften der Werke.

Eine Hauptverteilung im Technikraum im Kellergeschoss mit Hauptwasserzähler, Aufputzmontage.

Kaltwasserleitungen:

Verteilleitungen im Kellergeschoss sichtbar an Decke zu den Steigzonen geführt. Leitungen ab Unterverteilung zu den Abnahmestellen in Unterputzmontage.

Pro Haus ein Kaltwasserzähler. Die Ablesung der Verbrauchswerte erfolgt zentral im Technikraum.

Warmwasserleitungen:

Verteilleitungen ab zentralem Kombispeicher im Technikraum sichtbar an Decke zu den Steigzonen geführt. Leitungen ab Unterverteilung zu den Abnahmestellen in Unterputzmontage.

Pro Haus ein Warmwasserzähler. Die Ablesung der Verbrauchswerte erfolgt zentral im Technikraum.

Schmutzwasserleitungen:

Von den Apparaten abgenommen und über Fallstränge in den Schächten in die öffentliche Kanalisation geführt. Fallstränge über Dach entlüftet. Mit erforderlichen Spülstutzen. Schmutzwasserleitungen im Kellergeschoss zum Teil sichtbar an Decke geführt.

Fallstränge, Apparateanschlussleitungen und Entlüftungen in PE-Rohren (Geberit). Fallstränge im Kellergeschoss sichtbar ausgeführt.

Dachwasserleitungen:

Dachwasserleitungen im Trennsystem mit erforderlichen Spülstutzen in die Kanalisation oder Versickerungsanlage geführt. Falleleitungen an Fassade in Chromstahl oder ähnliches. Fallstränge im Kellergeschoss sichtbar ausgeführt.

255 Isolierungen

Kaltwasserleitungen:

Wo notwendig gegen Kondenswasserbildung und Frost isoliert. Isolationen in PU oder PIR mit PVC-Ummantelung.

Warmwasserleitungen:

Isolierungen gegen Wärmeverluste. Ausführung wie Kaltwasserleitungen.

Schallisolation:

Wo notwendig mit Schallschutzmontage.

258 Kücheneinrichtung

Küchenmöbel:

Möbel aus Spanplatte, innen und aussen mit Kunstharzbeschichtung und ABS-Kunststoffkanten (Acrylnitril-Bertadien-Styrol, thermoplastischer Kunststoff, leichte Verformbarkeit und hohe

Belastbarkeit), 1 mm.

Gemäss Küchenlieferant Hans- Eisenring.

27 AUSBAU 1

271 Gipserarbeiten:

Wohn- und Schlafräume:

Wände: Abrieb 1.0 bis 1.5 mm, weiss gestrichen.

Decken: Gips-Glattstrich, weiss gestrichen.

Korridor und Küche:

Wände: Abrieb 1.0 bis 1.5 mm, weiss gestrichen.

Decken: Gips-Glattstrich, weiss gestrichen.

Nasszellen:

Wände: Zementgebundener Grundputz, wo Platten, sonst Abrieb, 1.0 bis 1.5 mm, weiss gestrichen. Abwaschbare Farbe.

Decken: Gips-Glattstrich, weiss gestrichen.

Allgemein:

Nicht aufgeführte Räume werden in roh belassen oder gestrichen (siehe BKP 285).

272.1 Metallbaufertigteile

Lichtschachtroste:

Normroste feuerverzinkt, inkl. Einbruchsicherung.

Briefkästen:

Ausführung in Hartkunststoff mit Leichtmetallverkleidung. Position gemäss Umgebungsplan und Vorschriften Post. Zylinder zu Hausschlüssel passend.

Container:

Abfall- und Grüncontainer, Anzahl gemäss bewilligtem Baugesuch und Absprache mit Verwaltung.

Hausnummern:

Lieferung und Montage der Hausnummer.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten

Balkongeländer:

Keine vorgesehen.

Terrassengeländer:

Keine vorgesehen.

273.0 Innentüren aus Holz

Zimmertüren:

Stahlzargen, weiss gestrichen, mit umlaufenden Gummidichtungen. Türblatt 40 mm stark, Röhrenspan, stumpf einschlagend, Oberfläche weiss, werksbelegt oder gespritzt. Zifferschloss. Drückergarnituren gemäss Konzept des Architekten.

Innentüren Allgemeinräume (Hobbyräume, Waschraum, Kellerabteile):

Stahlzargen, weiss gestrichen, mit umlaufenden Gummidichtungen. Türblatt 40 mm stark, Volltüren, stumpf einschlagend, Oberfläche weiss, werksbelegt oder gespritzt. Wo notwendig mit

Zylinderausschnitt. Drückergarnituren gemäss Konzept des Architekten.

Wo notwendig Ausführung als Brandschutztüre EI30, gemäss Brandschutzbewilligung.

273.1 Wandschränke

Einbauschränke innen:

Garderoben-Einbauschränk in allen Häusern, Holz, gemäss Planunterlagen.

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Einbauschränke gemäss Pläne Architekt

275 Schliessanlage

Schliessplan mit Sicherheitsschein pro Wohnung. 4 Schlüssel pro Wohnung, kombiniert mit Briefkasten, Kellerabteil. Produkt: KABA oder gleichwertiges.

AUSBAU 2

281.0 Fugenlose Bodenbeläge

Unterlagsboden:

Anhydrit ca. 55 mm in wärmegeprägten Räumen.

Zementüberzug/Hartbetonbelag:

30 mm Zementüberzug im ganzen Kellergeschoss.

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

Bäder, Duschen, WC:

Keramische Platten, Feinsteinzeug, Format 60 x 30 cm, wild verlegt.

Wohnen, Essen, Küche, Korridor:

Keramische Platten oder Parkett.

281.7 Bodenbeläge Parkett

Schlafträume:

Riemenparkett Eiche, matt versiegelt. Länge der Riemen ca. 850 mm, Nuttschicht 4 mm.

Sockel 60 mm in Holz, weiss.

282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten

Bäder, Duschen, WC:

An allen Wänden bis OK Türzarge, ca. 2.03 m, restliche Fläche feiner Abrieb oder Weissputz. Separates WC bis 120 cm hoch, wo Apparate montiert, restliche Fläche Abrieb oder Weissputz. Keramische Platten, Steinzeug glasiert, Weiss matt. Format 30 x 60 cm, liegend mit Kreuzfugen verlegt.

284.0 Cheminée/ Cheminéeofen

Auf Wunsch optional.

285.1 Innere Malerarbeiten

Gebäude allgemein:

Wände und Decken in ausgebauten Räumen gestrichen. Siehe auch Positionen in den jeweiligen Arbeitsgattungen. Gemäss Farbkonzept des Architekten.

Untergeschoss:

Wände gestrichen, weiss. Decke roh. Boden Hartbetonbelag sichtbar.

Technikräume, Schleusen, Korridore im Untergeschoss:

Wände gestrichen, weiss. Decke roh. Boden Hartbetonbelag sichtbar.

Kellerräume/ Disponibel/ Hobbyraum:

Boden und Decken roh.

Wände Kellerabteile und Hobbyräume weiss gestrichen.

287 Baureinigung

Häuser:

Einmalige Baureinigung vor Übergabe an die Käufer.

Kanalisation:

Vor Objektübergabe werden sämtliche Grundleitungen der Kanalisation gespült.

29 HONORARE

Zusatzwünsche / Änderungswünsche sind speziell zu honorieren:

Mehrpreis + 15% GU-Honorar. Darüber hinausgehende Architekten- und Fachplanerleistungen sind zusätzlich nach Aufwand zu vergüten.

291 Architekt:

Alle notwendigen Leistungen Regieansätze:

Chefarchitekt CHF 210.00 / Std.

Bauleiter CHF 160.00 / Std.

Bautechniker CHF 125.00 / Std.

Bauzeichner CHF 110.00 / Std.

292 Bauingenieur:

Alle notwendigen Leistungen

293 Elektroingenieur:

Alle notwendigen Leistungen

294 HLS-Ingenieur:

Alle notwendigen Leistungen

296 Spezialisten

296.0 Geometer:

Absteckungen für Baugrubenaushub, Schnurgerüst

296.3 Bauphysiker:

Alle notwendigen Leistungen. Energetischer- und schalldämmtechnischer Nachweis

4 UMGEBUNG

40 TERRAINGESTALTUNG

401 Erdbewegungen

Terraingestaltung sowie Materialeinbau über Untergeschoss, inkl. Rohplanie.

41 ROH- UND AUSBAUARBEITEN

411 Baumeisterarbeiten

Betonarbeiten für Stützmauern, Treppen und Rampen. Notwendige Kanalisationsarbeiten ausserhalb des Gebäudes.

42 GARTENANLAGEN

Allfällig durch das Baubewilligungsverfahren bedingte Anpassungen an der Umgebungsanlage bleiben vorbehalten. Abweichungen sind nur mit Zustimmung der Behörden möglich.

421 Gartenanlage

Gemäss Umgebungsplan und behördlichen Vorschriften.

Sitzplätze:

Betonplatten 50 x 50 cm grau, in Splitt verlegt, mit Fugenabstandhalter.

Wege und Plätze:

Gemäss Umgebungsplan.

Aussenparkplatz:

Zement-Sickersteine mit Rasenfugen oder asphaltiert

Rasenflächen:

Humusierung, Feinplanie, Rasensaat

Bepflanzung:

Gemäss Umgebungsplan. Die Bepflanzung wird durch den Architekten und Gartenarchitekten festgelegt und ist von den Behörden genehmigt.

425 Container

Containerplatz gemäss Umgebungsplan.

443 Elektroanlagen

Umgebungsbeleuchtung mit Poller oder Kandelaber, gemäss Elektroprojekt.

452 Kanalisation

Anschluss an das kommunale Netz, gemäss örtlichen Vorschriften.

453 Sanitär

Anschluss an das kommunale Netz, gemäss örtlichen Vorschriften.

458 TV

Anschluss an das örtliche Kabelfernsehnetz.

459 Telefon

Anschluss an das Telefonnetz der Cablecom oder Swisscom.

5 BAUNEVENKOSTEN

51 BEWILLIGUNG, GEBÜHREN

Gebühren und Abgaben für Werkleitungsanschlüsse (inkl. Kabel-TV) etc. für den Ausbau gemäss Standardbeschreibung.

52 VERVIELFÄLTIGUNGEN

Für die Bauausführung notwendige Kopien.

53 VERSICHERUNGEN

Gebäude- und Gebäudewasserversicherung, inkl. Anmeldung zur Liegenschafts-Schätzung.

Von Gesetzes wegen ist jedes Gebäude gegen Feuer- und Elementarschaden zu versichern. Diese Versicherung wird bereits mit Baubeginn abgeschlossen. Der definitive Wert der Liegenschaft wird später mit einer Gebäudeschätzung durch die Aargauische Gebäudeversicherung AGV festgelegt.

Es wird eine Bauherrenhaftpflichtversicherung und Bauwesenversicherung während der Bauzeit abgeschlossen.

Freiwillig sind Gebäudewasser- und Gebäudehaftpflicht-Versicherungen.