



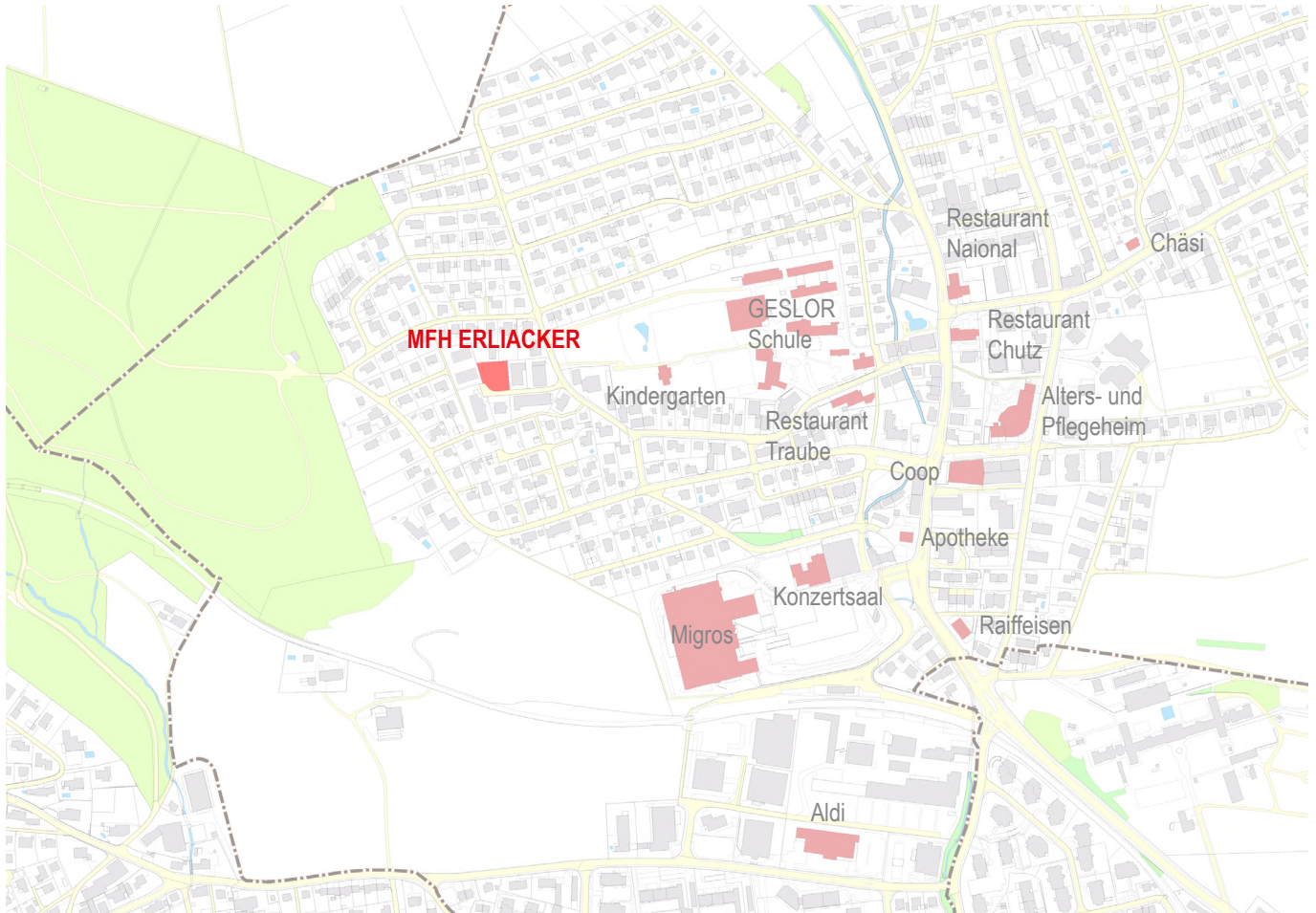
VERKAUFS-DOKUMENTATION

Mehrfamilienhaus Eriacker, Gewerbestrasse, 4513 Langendorf

14. Dezember 2023



LAGE DES PROJEKTES



Das moderne Fünffamilienhaus liegt an ruhiger Lage in der Gemeinde Langendorf.

Im Dorfzentrum finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, wie zum Beispiel das Migros, das Coop, die Metzgerei und die Käserei.

Der Kindergarten, sowie das Schulhaus inkl. Sportplätzen, Spielplätzen und Turnhallen sind in wenigen Minuten zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Durch die verschiedenen öffentlichen Verkehrsmittel ist die Gemeinde Langendorf sehr gut erschlossen.

Arztpraxen, Coiffeur, verschiedene Unternehmen und Vereine sind im Dorf vorhanden.

Fakten der Gemeinde:

Einwohner: 3'789
 Steuerfuss natürliche Personen: 119% (Stand 2021)
 Steuerfuss juristische Personen: 119% (Stand 2021)

Schulen:
 Kindergarten / Primarschule in Langendorf
 Oberstufe: in Langendorf
 Gymnasium: in Solothurn

Öffentlicher Verkehr:
 BSU Busbetriebe Solothurn und Umgebung
 SBB Schweizerische Bundesbahnen



AUSBAUSTANDARD - AUSSEN



Die Fassade des Mehrfamilienhaus wird mit einer massiven Tragkonstruktion und einer verputzten Aussenwärmehämmung ausgeführt. Der Sockelbereich wird mit einem Kamputz realisiert.

Die mit einer dreifachen Isolierverglasung ausgestatteten Holz-Metallfenster überzeugen nicht nur durch die Wärmeschutzwerte, sondern auch durch ihre moderne Erscheinung.

Auf dem Hauptdach wird eine hochmoderne Photovoltaikanlage installiert, die durch die Nutzung der unerschöpflichen Energiequelle der Sonne eine umweltfreundliche Stromversorgung gewährleistet.

Im Erdgeschoss befinden sich eine 3.5- und eine 4.5-Zimmerwohnung, mit direkten Zugängen zum Gartenbereich.

Im Obergeschoss werden eine 3.5- und eine 4.5 Zimmerwohnung mit Balkonen ausgeführt.

Die Attikawohnung mit Ihren 5.5 Zimmern, zwei Nasszellen und einem direkten Liftzugang, verfügt über eine grosszügige Terrasse mit einem gedeckten Sitzplatzbereich.



AUSBAUSTANDARD - INNEN



Konzeptbilder

Die Küche wird Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen angepasst. Wir begleiten Sie bei Ihrer Küchenauswahl bei einem regionalen Küchenbauer und unterstützen Sie bei der Farb- und Materialauswahl.

Für die Auswahl der sanitären Apparate und Armaturen begleiten wir Sie in der Ausstellung der Sanitas Troesch AG in Biel und helfen Ihnen, die passenden Artikel auszuwählen.

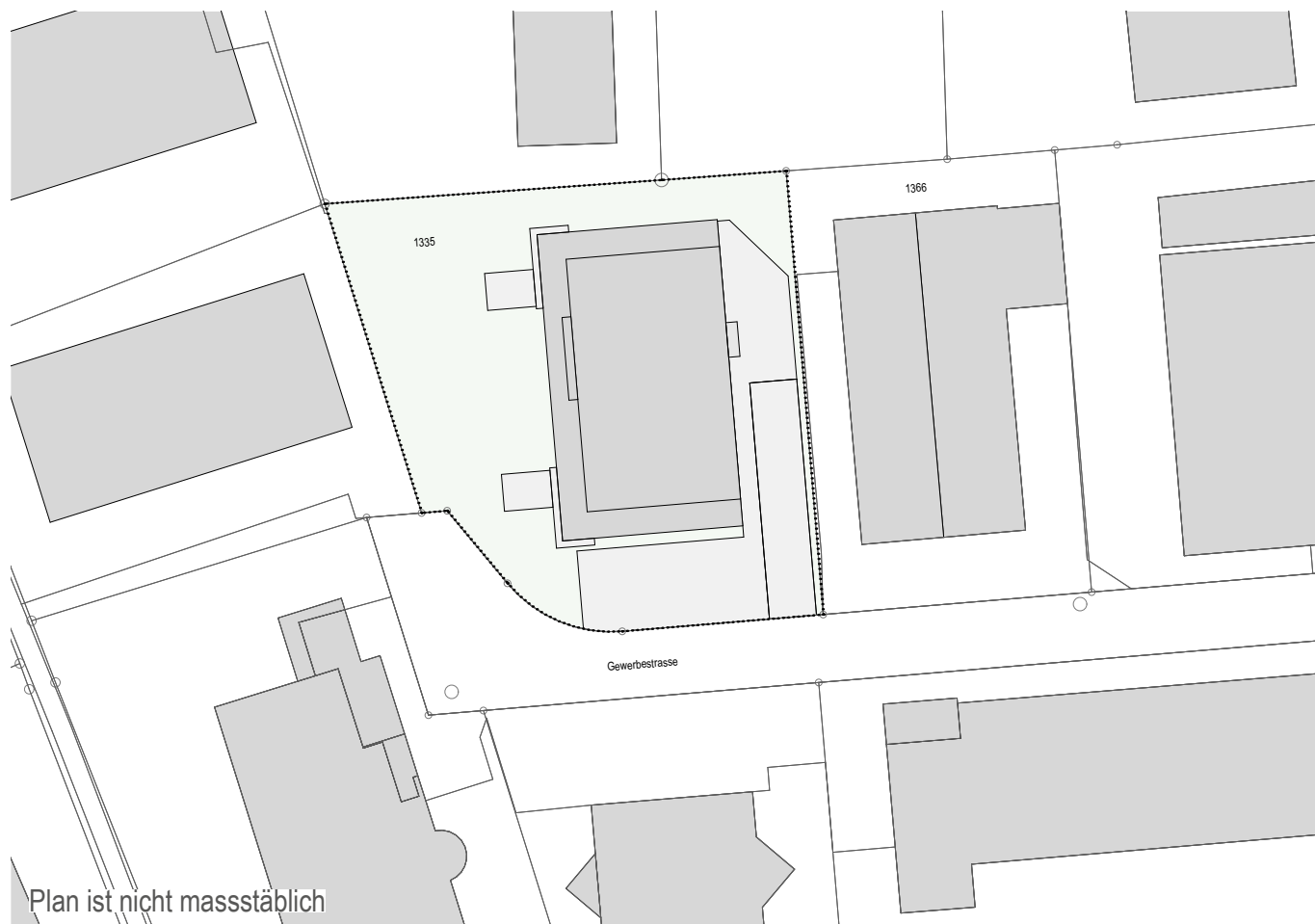
Bevorzugen Sie einen Parkettboden oder einen Plattenboden? Gerne begleiten wir Sie beratend in die entsprechenden Ausstellungen.

Die Heizung, sowie die Warmwasseraufbereitung des gesamten Mehrfamilienhauses wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe gewährleistet.

Durch die Photovoltaikanlage auf dem Hauptdach wird erneuerbarer und nachhaltiger Strom erzeugt, welcher die Umwelt schont.

Dieses zeitgemässe und effiziente Haustechnik-Konzept entspricht den modernsten und ökologisch-nachhaltigen Standards und Reglementen.

SITUATION



Plan ist nicht masstäblich

Grundbuchnummer GB Nr. 1335
 Grundstücksfläche: 969.00 m²

Dienstbarkeiten / Grundlasten

- Näherbaurecht Ost z.L. GB Nr. 1366
- Bauverbot z.L. GB Nr. 1366
- Wenderecht z.G. GB Nr. 1366
- Wegrecht z.G. GB Nr. 1366

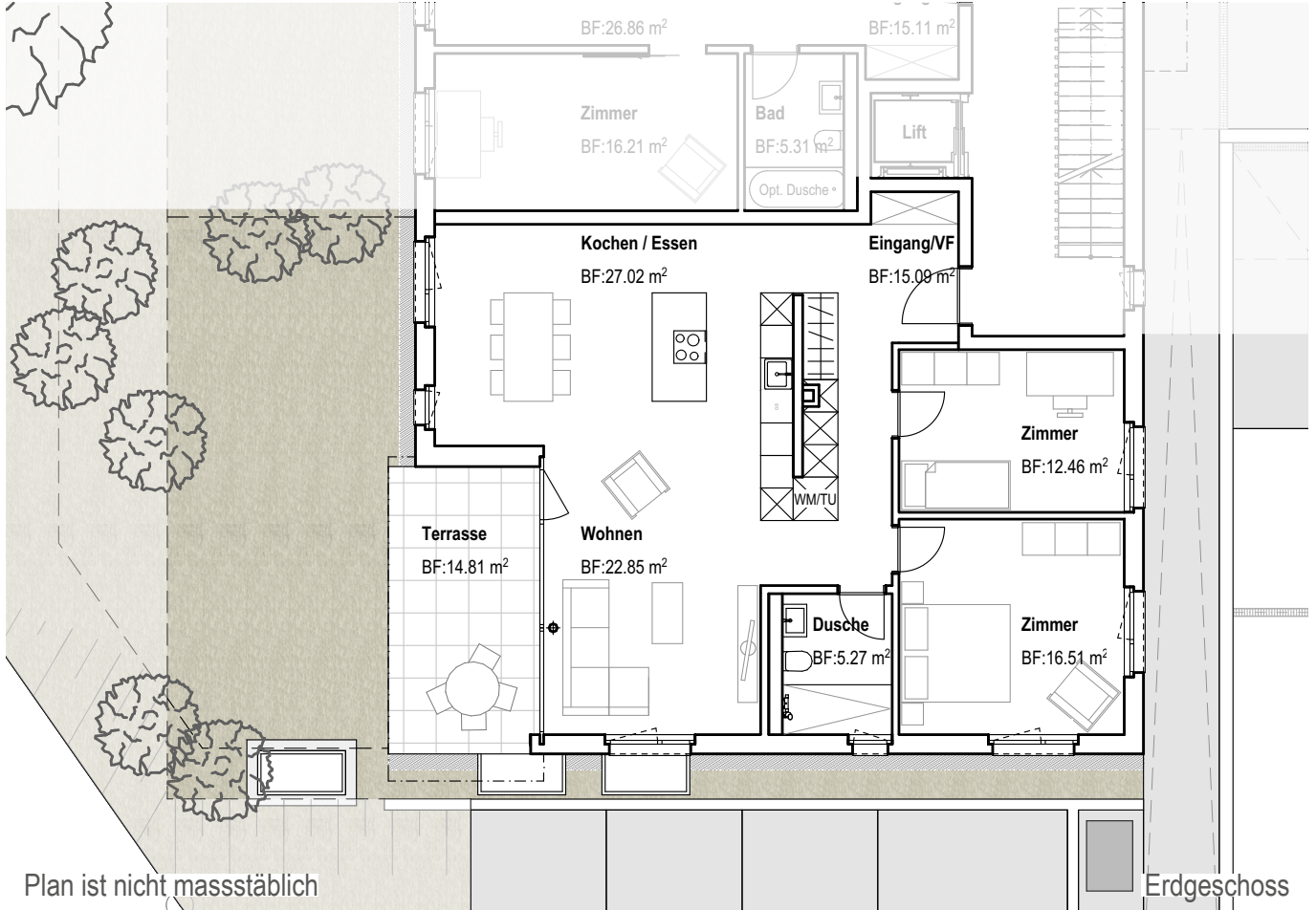
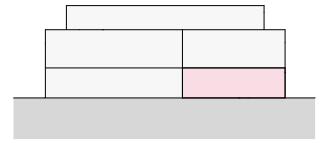
Anmerkungen

- keine

Vormerkungen

- Rückkaufsrecht

WOHNUNG 1 - ERDGESCHOSS SÜD



Wichtigste Eckdaten:

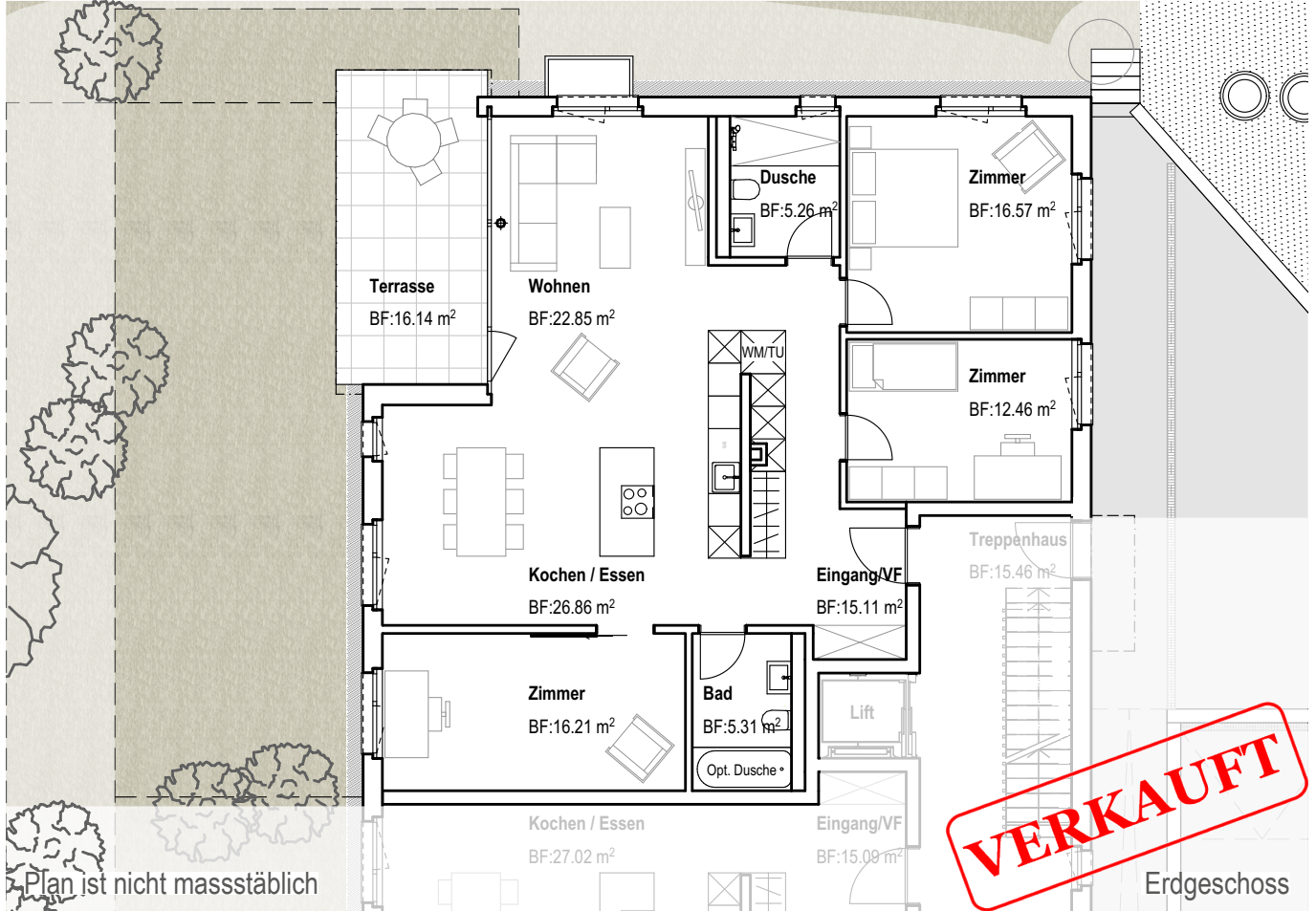
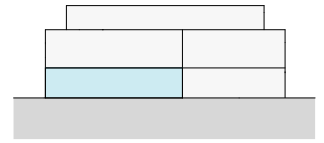
Zimmer:	3.5
Bruttowohnfläche:	ca. 115.30 m ²
Nettowohnfläche (exkl. Terrasse):	ca. 99.20 m ²
Terrasse / Sitzplatz:	ca. 23.50 m ²
Kellerfläche:	ca. 9.40 m ²
Land-/Gartenanteil:	ca. 60.00 m ²

Ein Teil des Gartenbereiches steht den Käufern zur alleinigen Nutzung zur Verfügung und wird über einen direkten Zugang aus dem Wohnbereich erschlossen.

Wichtigste Ausbauten:

Küchenbudget:	Fr. 30'000.-
Bodenbeläge Wohnung:	Fr. 128.-/m ²
<i>(fix fertig verlegt, inkl. Nebearbeiten)</i>	
Sanitäre Apparate (Sanitas Troesch):	Fr. 12'000.- (2023)
Waschmaschine / Tumbler:	Fr. 3'800.-
Garderobe/Einbauschränke:	Fr. 10'000.-
Wände:	Abrieb 1.0-1.5 mm
Decke:	Weissputz
Böden:	Parkett / Platten
Preis:	Fr. 675'000.-
	<i>(inkl. 8.1% MwSt. exkl. Parkplatz)</i>

WOHNUNG 2 - ERDGESCHOSS NORD



Wichtigste Eckdaten:

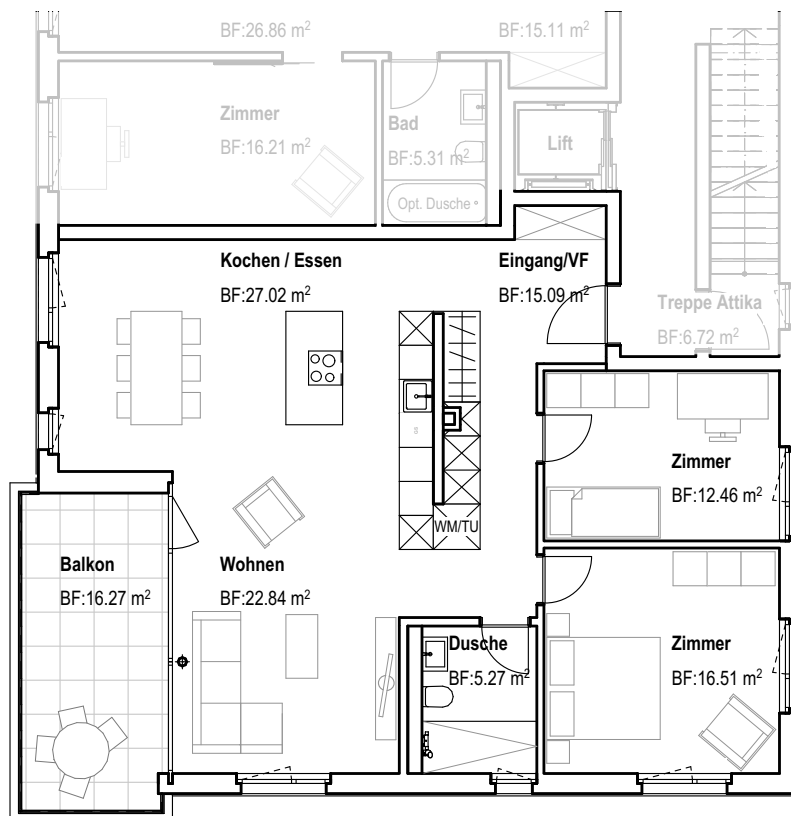
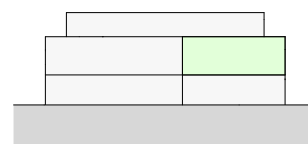
Zimmer:	4.5
Bruttowohnfläche:	ca. 140.20 m ²
Nettowohnfläche (exkl. Terrasse):	ca. 120.60 m ²
Terrasse / Sitzplatzfläche:	ca. 23.50 m ²
Kellerfläche:	ca. 10.70 m ²
Land-/Gartenanteil:	ca. 71.00 m ²

Ein Teil des Gartenbereiches steht den Käufern zur alleinigen Nutzung zur Verfügung und wird über einen direkten Zugang aus dem Wohnbereich erschlossen.

Wichtigste Ausbauten:

Küchenbudget:	Fr. 30'000.-
Bodenbeläge Wohnung:	Fr. 128.-/m ²
<i>(fix fertig verlegt, inkl. Nebenarbeiten)</i>	
Sanitäre Apparate (Sanitas Troesch):	Fr. 16'000.- (2023)
Waschmaschine / Tumbler:	Fr. 3'800.-
Garderobe/Einbauschränke:	Fr. 10'000.-
Wände:	Abrieb 1.0-1.5 mm
Decke:	Weissputz
Böden:	Parkett / Platten

WOHNUNG 3 - OBERGESCHOSS SÜD



Plan ist nicht massstäblich

Obergeschoss

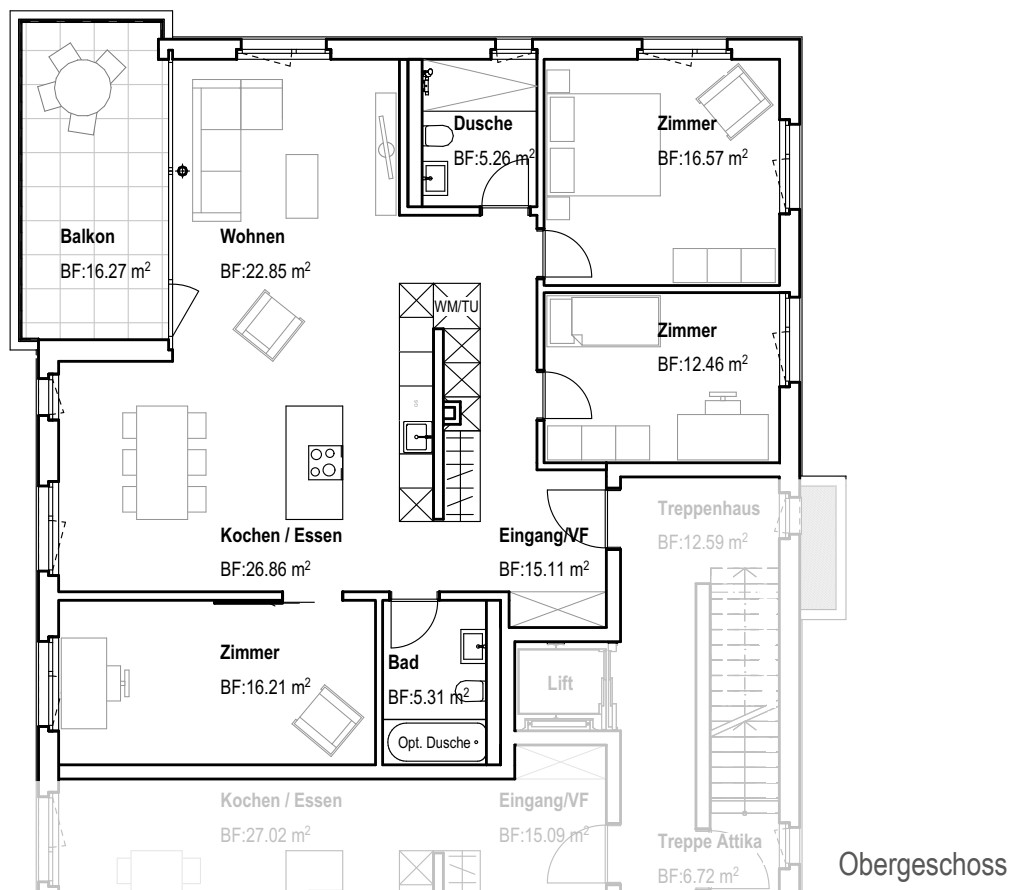
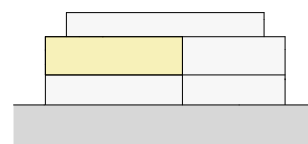
Wichtigste Eckdaten:

Zimmer:	3.5
Bruttowohnfläche:	ca. 115.30 m ²
Nettowohnfläche (exkl. Balkon):	ca. 99.20 m ²
Balkon:	ca. 16.30 m ²
Kellerfläche:	ca. 9.20 m ²

Wichtigste Ausbauten:

Küchenbudget:	Fr. 30'000.-
Bodenbeläge Wohnung:	Fr. 128.-/m ²
(fix fertig verlegt, inkl. Nebearbeiten)	
Sanitäre Apparate (Sanitas Troesch):	Fr. 12'000.- (2023)
Waschmaschine / Tumbler:	Fr. 3'800.-
Garderobe/Einbauschränke:	Fr. 10'000.-
Wände:	Abrieb 1.0-1.5 mm
Decke:	Weissputz
Böden:	Parkett / Platten
Preis:	Fr. 655'000.-
	(inkl. 8.1% MwSt. exkl. Parkplatz)

WOHNUNG 4 - OBERGESCHOSS NORD



Wichtigste Eckdaten:

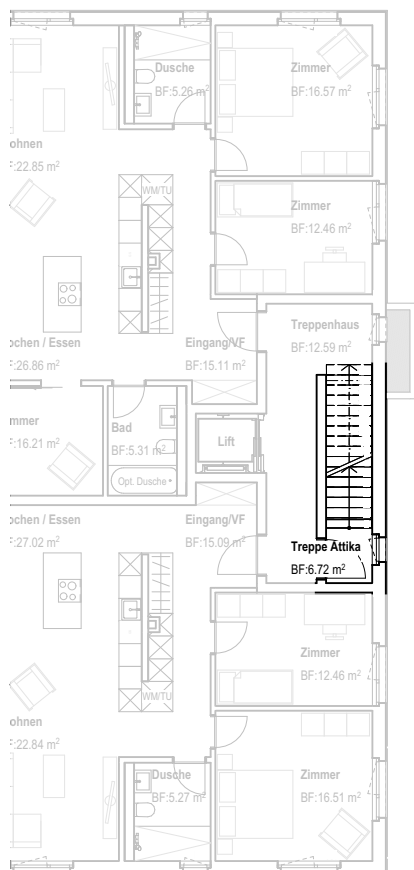
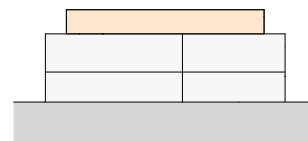
Zimmer:	4.5
Bruttowohnfläche:	ca. 140.20 m ²
Nettowohnfläche (exkl. Balkon):	ca. 120.60 m ²
Balkon:	ca. 16.30 m ²
Kellerfläche:	ca. 10.20 m ²

Wichtigste Ausbauten:

Küchenbudget:	Fr. 30'000.-
Bodenbeläge Wohnung:	Fr. 128.-/m ²
<i>(fix fertig verlegt, inkl. Nebenarbeiten)</i>	
Sanitäre Apparate (Sanitas Troesch):	Fr. 16'000.- (2023)
Waschmaschine / Tumbler:	Fr. 3'800.-
Garderobe/Einbauschränke:	Fr. 10'000.-
Wände:	Abrieb 1.0-1.5 mm
Decke:	Weissputz
Böden:	Parkett / Platten
Preis:	Fr. 763'000.-
	<i>(inkl. 8.1% MwSt. exkl. Parkplatz)</i>

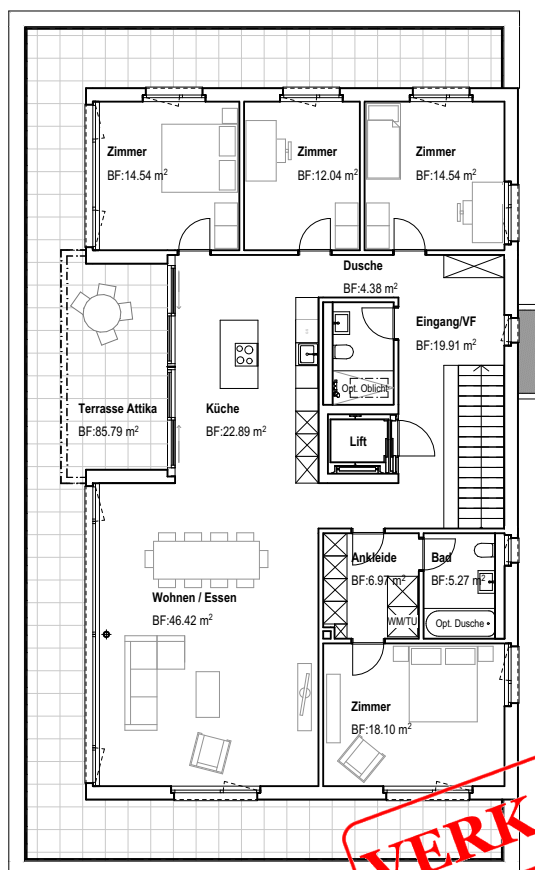


WOHNUNG 5 - ATTIKAGESCHOSS



Plan ist nicht massstäblich

Obergeschoss



Attikageschoss

Wichtigste Eckdaten:

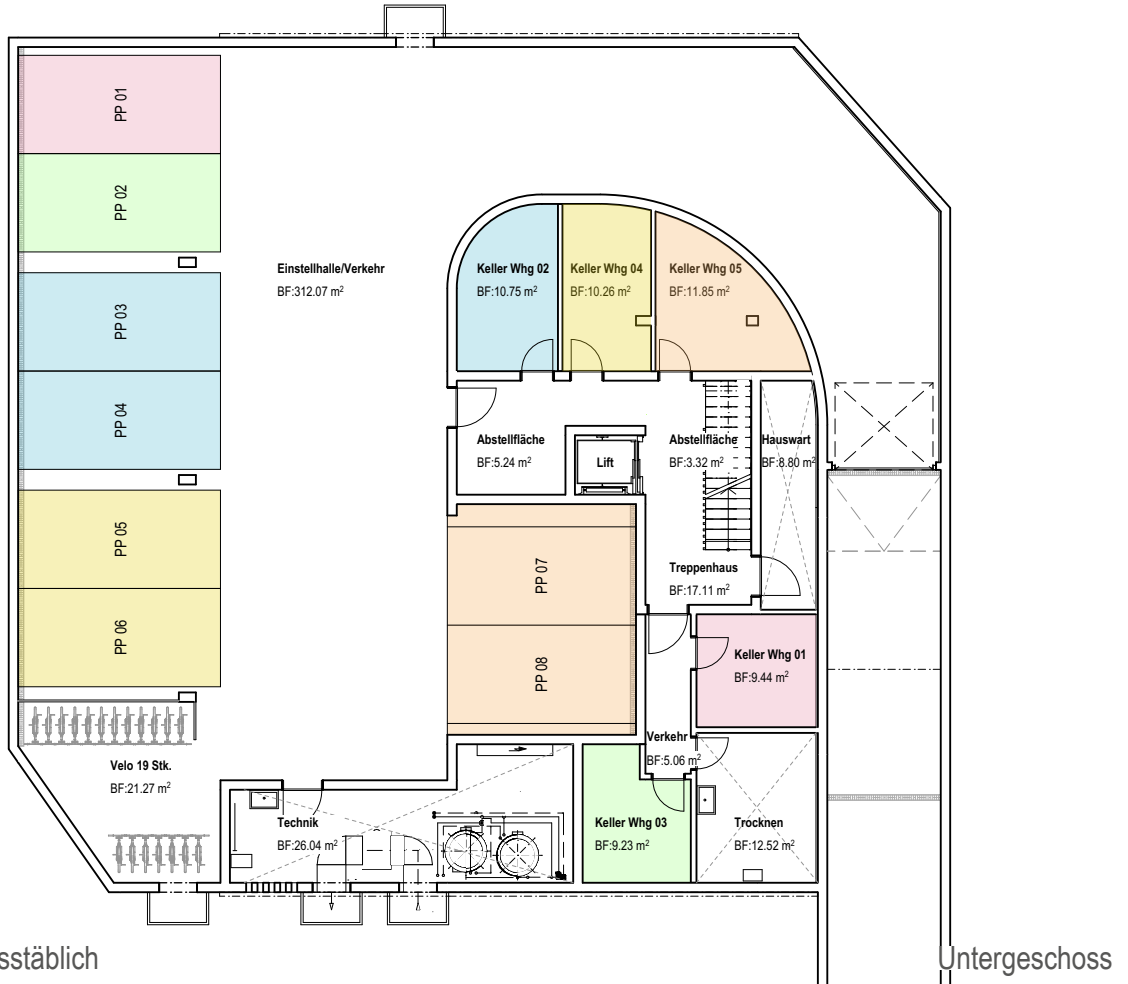
Zimmer:	5.5
Bruttowohnfläche:	ca. 213.50 m ²
Nettowohnfläche (exkl. Terrasse):	ca. 171.80 m ²
Terrasse:	ca. 85.20 m ²
Kellerfläche:	ca. 11.80 m ²

Diese Wohnung verfügt über einen direkten Liftzugang.

Wichtigste Ausbauten:

Küchenbudget:	Fr. 38'000.-
Bodenbeläge Wohnung:	Fr. 128.-/m ²
(fix fertig verlegt, inkl. Nebenarbeiten)	
Sanitäre Apparate (Sanitas Troesch):	Fr. 20'000.- (2023)
Waschmaschine / Tumbler:	Fr. 3'800.-
Garderobe/Einbauschränke	
Ankleide:	Fr. 10'000.-
Wände:	Abrieb 1.0-1.5 mm
Decke:	Weissputz
Böden:	Parkett / Platten

UNTERGESCHOSS



Legende:

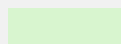
Wohnung 1



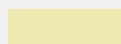
Wohnung 2



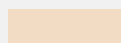
Wohnung 3



Wohnung 4



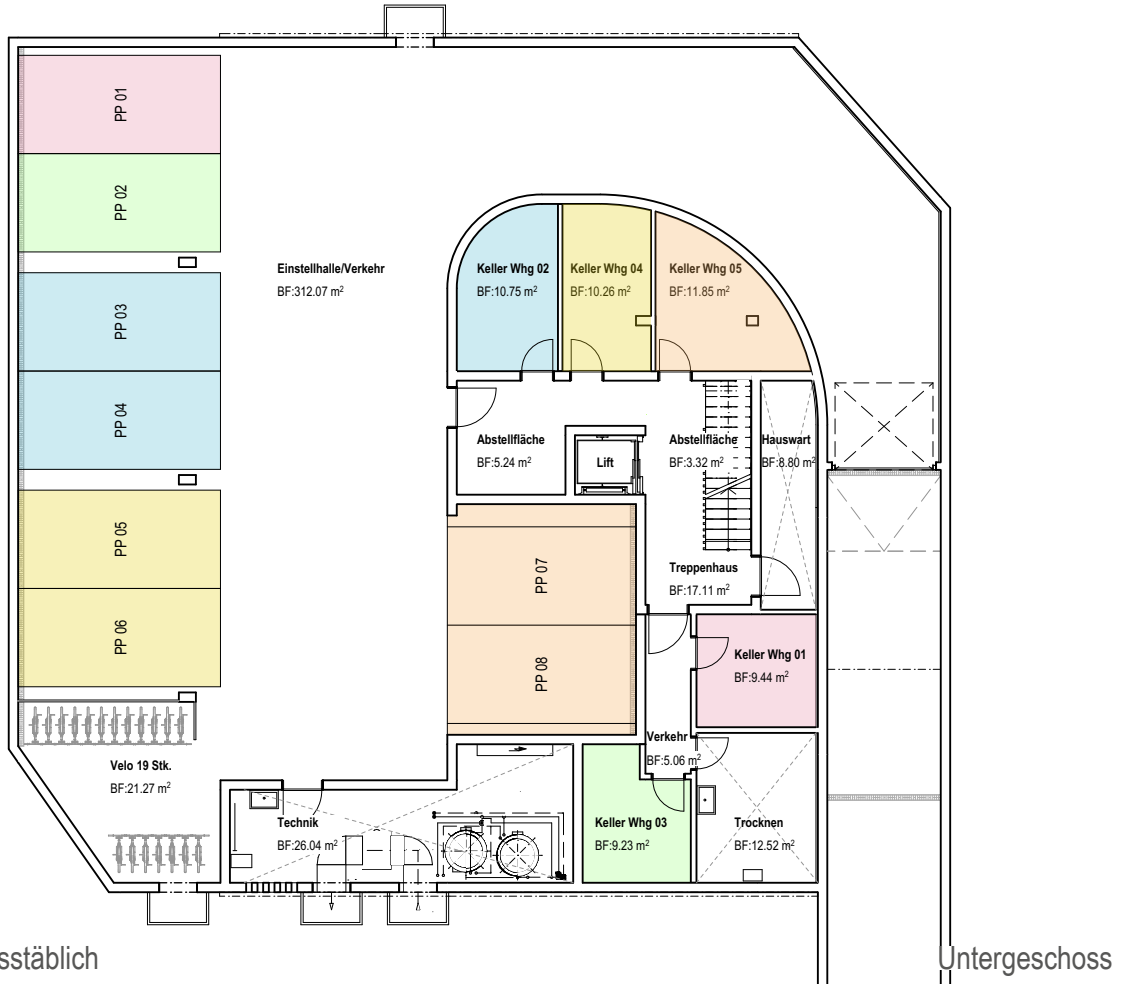
Wohnung 5



Im Untergeschoss befindet sich die Einstellhalle, ein gemeinsamer Veloabstellplatz für bis zu 19 Fahrräder, die Kellerräume, sowie der gemeinsame Trocknungsraum, welcher mit einem Secomat und einem Waschtrog ausgestattet ist.

Der Hauswart wird seine Utensilien im eigenen Hauswartzraum abstellen können.

PARKPLÄTZE EINSTELLHALLE

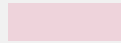


Plan ist nicht massstäblich

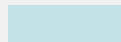
Untergeschoss

Legende:

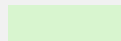
Wohnung 1



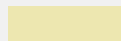
Wohnung 2



Wohnung 3



Wohnung 4



Wohnung 5



Es sind acht Einstellhallen-, zwei Aussen-, sowie zwei Besucherparkplätze vorhanden.

Der 4.5 Zimmer Erdgeschoss-, 4.5 Zimmer Obergeschoss- und der 5.5 Zimmer Attikageschosswohnung werden jeweils zwei Einstellhallenparkplätze zugeteilt. Die anderen Wohnungen verfügen jeweils über einen Einstellhallen- und einen Aussenparkplatz.

Preis pro ESH-Parkplatz: Fr. 38'000.-

Preis pro Aussenparkplatz: Fr. 15'000.-

(inkl. 8.1% MwSt.)

UMGEBUNG / GARTEN / AUSSENPAKPLÄTZE

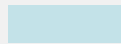


Legende:

Garten Wohnung 1

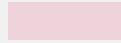


Garten Wohnung 2

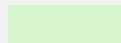


Allgemeine Fläche

PP Wohnung 1



PP Wohnung 3



Besucher Parkplatz



Die gesamte Umgebung ist in drei Bereiche eingeteilt.

Die beiden Erdgeschosswohnungen verfügen über einen eigenen Gartenanteil, auf welchem sie das alleinige Nutzungsrecht haben.

Den restlichen Gartenbereich können alle Eigentümer gemeinsam nutzen.



GRUNDLAGEN BAUBESCHRIEB

Grundlagen

Der vorliegende Baubeschrieb soll einen Überblick über die Art und den Umfang der vorgesehenen Bauarbeiten verschaffen und legt den Basisausbau fest. Änderungen am Bau, im Fabrikat, Material und in der Ausführungsart bei gleich bleibender Qualität sind vorbehalten. Um den sich schnell entwickelnden Neuerungen auf dem Bausektor gerecht zu werden, sowie aus gestalterischen Überlegungen und Absichten, behalten sich die Architekten vor, sinnvolle Änderungen und Verbesserungen gegenüber dem Baubeschrieb ausführen zu lassen. Nachfolgend eine exemplarische Aufzählung diverser Beispiele, die als solche Änderungen gemeint sind.

1. Beispiel:

Auswahl Produkte/Lieferant einer Fassadendämmung. Sollte der Unternehmer bessere Konditionen, oder einen anderen Lieferanten haben für Dämmplatten (z.B. swisspor anstatt STO), kann auch diese Dämmplatte verbaut werden, jedoch die Garantie und die Anforderungswerte müssen dieselben sein.

2. Beispiel:

Änderung Hausanschlussleitungen. Wird in der Bauphase festgestellt, dass Leitungen nicht gemäss den Plänen in das Gebäude gezogen werden können, da dies evtl. Kollisionen verursachen könnte, kann die Leitungsführung geändert werden.

3. Beispiel:

Änderungen an Bodenplatten. Wird eine Platte bestellt, welche die Masse 30x60cm aufweist und der Gehweg mit diesen Platten ist 110cm breit gezeichnet, werden die Platten nicht geschnitten, sondern der Gehweg 120cm breit verlegt.

Weitere solche Beispiele können bei den Architekten mündlich angefragt werden. Die Architekten sind nicht befugt Änderungen durchzuführen, welche Räume kleiner machen, Qualitäten und Werte von Baustoffen vermindern oder das optische Erscheinungsbild des Gebäudes verändern.

Ebenfalls können, infolge allfälliger Lieferschwierigkeiten der Unternehmer, einzelne Produkte oder Fabrikate durch gleichartige, mit gleichwertiger Qualität ersetzt werden.

Umfang Baubeschrieb

Der Baubeschrieb umfasst die Erstellung des Gebäudes und der Umgebung mit dem Ausbau der allgemeinen Flächen.

Normen, Empfehlungen

Die Ausführung erfolgt in allen Teilen in Übereinstimmung mit den geltenden Bauvorschriften und nach den allgemeinen Regeln der Baukunst.

Der Baubeschrieb hält sich an die Normen und Reglemente.

Die Gliederung dieses Baubeschriebes erfolgt nach den BKP-Positionen.

Erdbebensicherheit entsprechend der Norm / Vorschrift.

Farb- und Materialkonzept / Bemusterung

Die Architekten legen der Bauherrschaft rechtzeitig ein Farb- und Materialkonzept zur Genehmigung vor. Zur Farb- und Materialwahl werden der Bauherrschaft Muster vorgelegt.

Lampen- und Beleuchtungskonzept allg. Räume

Die Architekten legen der Bauherrschaft rechtzeitig ein Lampen- und Beleuchtungskonzept zur Genehmigung vor. In den Wohnungen werden teils Einbauleuchten montiert, weitere Beuleuchtung erfolgen bauseits.

Hindernisfreies Bauen

Dem behinderten gerechten Bauen soll Rechnung getragen werden, dies jedoch unter Berücksichtigung des Verkaufs. Der SIA 500, hindernisfreies Bauen muss Rechnung getragen werden.

Raumbeschrieb

Untergeschoss: Boden: Zementüberzug
Wände: KS roh
Decken: Beton roh

Treppenhaus: Boden: geschliffener Unterlagsboden
Wände: Sichtbeton
Decken: Sichtbeton / Gipsglattstrich

Wohnen, Zimmer, Küchen:

Böden: Parkett / Platten
Wände: Abrieb 1.0 - 1.5mm
Decken: Gipsglattstrich

Nasszellen: Böden: Platten
Wände: Platten / Abrieb 1.0mm - 1.5mm
Decken: Gipsglattstrich

Sitzpl./Balkone: Böden: Feinsteinzeugplatten
Decken: Untersicht gestrichen



BAUBESCHRIEB NACH BKP

0 Grundstück

01 Grundstück- bzw. Baurechterwerb

Die Kosten für den Erwerb des Grundstückes sind in den Gesamtkosten enthalten.

05 Erschließung durch Leitungen (außerhalb Grundstück)

Die Erschließung des Grundstücks durch Werkleitungen bis zum öffentlichen Anschluss: Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Telefon und TV, etc. inklusive notwendiger Grabarbeiten, Rohrumhüllungen, Grabenauffüllungen, Belagsarbeiten, etc. sind in den Gesamtkosten enthalten.

06 Erschließung durch Verkehrsanlagen außerhalb Grundstück

Anpassungen an das öffentliche Trottoir, etc. inkl. Instandstellung von Terrain und Strassenbelägen.

07 Altlastenentsorgung

Entsorgung gem. Normen und Gesetzen, inkl. Protokollierung und Nachweisen.

21 Handänderungssteuer / Schreibkosten

Die Kosten der Amtschreiberei wird durch die Käuferschaft übernommen.

1 Vorbereitungsarbeiten

101 Bestandsaufnahmen

Bestandsaufnahmen, Messungen, Nivellement des Baugeländes, der Leitungen, Nachbaranlagen (Rissprotokolle) sofern notwendig.

102 Baugrunduntersuchungen

Baugrunduntersuchung, Messungen, inkl. Massnahmen.

111 Rodungen

Schneiden von Bäumen, Sträuchern und Gras.

115 Bohr- und Schneidarbeiten

Für die Bauarbeiten benötigte Betonschneid- und Bohrarbeiten.

121 Sicherungen vorhandener Anlagen

Sämtliche Sicherungsmassnahmen, Anpassung an bestehenden Strassen und Nachbaranlagen. Schützen von Pflanzen (inkl. Entschädigungen, Abgeltungen an Nachbarn).

131 Abschränkungen

Zweckmässige, den örtlichen Vorschriften entsprechende Bauplatzabschränkung, inkl. nötiger Tore.

132 Zufahrten, Plätze

Erstellen der Lager- und Installationsplätze für die gemeinsamen Baustelleneinrichtungen.

136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.

Baustrom und Bauwasser werden grundsätzlich durch die Bauherrschaft vergütet. Kosten Baustrom bis Ende Rohbau trägt der Baumeister. Kosten für Winterbaumaßnahmen sind nicht vorhanden.

137 Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen

Notwendige Provisorien sind eingerechnet.

151 Erdarbeiten

Notwendige Erdarbeiten für die BKP 152 – BKP 159.

156 Nebenarbeiten

Die notwendigen Nebenarbeiten sind von den jeweiligen Unternehmer einzurechnen.

161 Anpassungen an bestehenden Strassen

Die notwendigen Kosten müssen von der Bauherrschaft übernommen werden (werden angemeldet durch Bauleitung). Schäden (auch Abnützungen) gehen zu Lasten der Unternehmer.

171 Pfählung

Aufgrund der Baugrundverhältnisse müssen unter der Bodenplatte Bohrpfähle erstellt werden. Das Pfahlssystem, die Anzahl und die Dimensionierungen wird durch den Bauingenieur und den Geologen bestimmt. Die Pfahlgründung ist in den Gesamtkosten enthalten.

172 Baugrubenabschlüsse

Sämtliche Vorkehrungen und Arbeiten, die hinsichtlich der sicheren Fundation, der Baugrubensicherung nötig sind, sind von der Aushubfirma einzurechnen. Spundwand oder Nagelwand mit Spritzbeton in nördlicher und östlicher Böschung. Gesamte Baugrubensicherung nach Konzept Bauingenieur.

175 Grundwasserabdichtungen

Sämtliche Vorkehrungen und Arbeiten, die hinsichtlich der Grundwasserabdichtung nötig sind, sind eingerechnet, gemäss Angaben Bauingenieur. Sollte der Baumeister trotzdem Schwachstellen der Konstruktion erkennen, muss diese angemeldet werden. Für die Dichtigkeit haftet der Unternehmer.

176 Wasserhaltung

Sämtliche Vorkehrungen und Arbeiten, die hinsichtlich der Wasserhaltung nötig sind, sind eingerechnet. Zum Beispiel Wasserhaltung mit Absetzbecken, Neutralisationsanlage, Rückversicherungsanlage und Grundwasserüberwachung.

177 Baugrundverbesserungen

Materialersatz mit Kies wo notwendig.

2 Gebäude

20 Baugrube

201 Baugrubenaushub

Baustelleneinrichtung für Aushubarbeiten und evtl. Humusabtrag inkl. Deponie zur späteren Wiederverwendung. Maschineller Baugrubenaushub in offener Baugrube. Abfuhr des Materials in Unternehmer- oder Baustellendeponie. Entwässerung der Baugrube von Oberflächenwasser während der Bauzeit.

Hinterfüllen des Bauwerkes mit deponiertem oder zugeführtem geeignetem Aushubmaterial. Unter der Bodenplatte wird ein ca. 30 cm (nach Vorgaben Geologe) dicker Kieskoffer vollflächig eingebracht. Die Gebäudehinterfüllung wird bis auf die Höhe von ca. 1,50 Meter ab Terrain mit gut durchlässigem Kiessand aufgefüllt. Der Rest der Hinterfüllung wird mit eher schlecht durchlässigem Material aufgefüllt. Bei den Aushubarbeiten und Hinterfüllungsarbeiten wird der Geologe beigezogen. Vorhandene Leitungen müssen vor der Hinterfüllung eingemessen werden, der Unternehmer bietet das zuständige Amt auf.

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtungen

Komplette Baustelleneinrichtung mit sämtlichen Maschinen, Geräten, Baracken sowie elektrotechnischen und sanitären Einrichtungen, bis Rohbauende respektive Bauvollendung.

211.3 Baumeisteraushub

Aushubarbeiten für Fundamente, Kanalisation und Aufzugsunterfahrten werden soweit möglich in BKP 201 erstellt.

211.4 Kanalisation im Gebäude und Werkleitungen

Verlegen der gesamten Kanalisation mit PP-Rohren in- und ausserhalb der Gebäude inkl. zweckmässige, einwandfreie Entwässerung des Untergeschosses, bzw. des Erdgeschosses, gemäß behördlichen genehmigtem Kanalisationsprojekt.

Kanalisationsspülung (bei Rohbauende und Bauende), (inkl. Terrassenspülung jedoch ohne Aufnahmen) inkl. Videoaufnahmen (auf Verlangen Gemeinde oder Bauherr) und Protokoll. Erstellen sämtlicher Schächte, Rinnen und Bodenabläufe gemäss Plan. Die Schmutzwasserschächte sind in Beton zu erstellen, sofern keine anderen Auflagen. Alle Werkleitungen neu erstellen, gemäss Plan. Bestehende Leitungen, die bei Aushubarbeiten noch nicht sichtbar sind, müssen ausgebaut werden.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Ausführungen und Dimensionen nach Angaben und Berechnungen des Bauingenieurs sowie nach Massgabe der geltenden SIA-Normen. Bodenplatten inkl. Fundamentverstärkungen in Stahlbeton.

Alle Geschossdecken in Stahlbeton min. 24 cm stark, Schalung Typ 2, Decke über Untergeschoss teilweise (Decke unter Terrain), Einstellhallenzufahrt und oberste Decken im Bereich der Terrassen im Gefälle abtalschiert. Treppendeckende in Ortbeton, Treppenläufe in Elementbauweise versetzen.

Aussenwände im Untergeschoss (erdberührt) in Stahlbeton 25 cm stark, Schalung Typ 2, wasserdicht. Alle erdberührenden Bauteile werden gemäss Konzept Grundwasserabdichtung wasserdicht ausgeführt. Liftumfassungswände in Stahlbeton, Schalung Typ 2. Wohnungstrennwände in Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur und Bauphysiker. Innenwände, wo statisch erforderlich, in Stahlbeton, Schalung Typ 2.

Brüstungen in Stahlbeton, Schalung Typ 2, Anschluss mit wärmedämmter Kragplattenarmierung (gemäss Angabe Bauingenieur).

211.6 Maurerarbeiten

Aussenwände über Terrain in Backstein (BN) 17.5 cm, zur Aufnahme einer verputzten Aussenwärmedämmung.

Untergeschosse: Keller-, Technik- und Trocknungsraum in KN-Mauerwerk 12-15 cm, vollfugig gemauert, inkl. Trennlage gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Perimeterdämmung XPS 180mm bis Bodenplatte EG (1 Meter unter Terrain) an den Aussenwänden, Treppenhaus und Kelleraussenwänden, ansonsten ist keine Perimeterdämmung vorgesehen.

Erd- und Obergeschosse: Tragende Innenwände BN 12.5 oder 15 cm, nichttragende Innenwände BN 12.5 cm mit geeigneter horizontaler Trennschicht oben. Alle tragenden Wände, wo nötig, mit Gleitlager oben (nach Angabe Bauingenieur). Schalldämmlager unter allen tragenden und nichttragenden Mauerwerkswänden gemäss Schallschutzkonzept.

Sämtliche notwendigen Nebenarbeiten wie Spitzen und Schliessen von Durchbrüchen, Bohrarbeiten, provisorische Abschlüsse und Abdeckungen, Aussparungen, allgemeine Versetzarbeiten etc. Entlang der UG-Umfassungswände Filterbahnen Delta MS oder ähnlich.

212 Montagebau in Beton

Liefen von vorfabrizierten Betonelement-Treppenläufen, Laufflächen und Steigungen im Treppenhaus in Sichtbeton, inkl. Schalldämmlager Isotrepp oder ähnlich.

219 Gerüstung

Gemäss Vorschriften SUVA und kommunaler Behörden, inklusive SUVA-Abnahme. Sämtliche Fassadengerüste, Abschränkungen, Geländer, Schutzdach wo notwendig, Gerüstschutznetz wo notwendig, Montagebühnen, Bockgerüste, Aufzugsgerüste etc. inkl. Montage, Demontage, Miete, Unterhalt und Transporte.

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.1 Fenster aus Holz-Metall

Holz-Metallfenster mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung (U-Wert 0.7 W/m²K) bzw. nach Vorgabe Bauphysiker, Schallwerte der Fenster gemäss Angabe Bauphysik.

Fenster- und Fenstertürlügel seitlich öffnend oder zum Kippen, pro Zimmer ein Flügel mit Drehkippbeschlägen, inkl. umlaufender Gummidichtung.

Balkonverglasung: Raumhohe thermische 3-Fachverglasung mit einzelnen Dreh-/Kippflügeltüren als Balkonerschliessung.

Im Bereich der gedeckten Terrasse der Attikawohnungen werden raumhohe Hebeschiebefenster mit thermischer 3-Fachverglasung ausgeführt.

Der Farbton der Fenster innen wie aussen, sowie der Wetterschenkel gem. Farb- und Materialkonzept des Architekten.

221.5 Aussentüren

Wohnungseingangstüren mit schall- und feuerhemmendem sowie thermischen Türblatt, stumpf einschlagend, Hartholzeinleimer, Oberfläche HPL Kollektion Unternehmer, EI30 gemäss feuerpolizeiliche Vorschriften, mit Schwellendetail und doppelt umlaufender Gummidichtung, Schloss mit Zylinderausschnitt, Drücker und mit Sicherheitslangschild MEGA, Spion und Dreipunkteverschluss Treplan. Lichte Breite 90 cm, Höhe > 2.00 Meter. Der Farbton der Türen innen wie aussen, sowie der Wetterschenkel gem. Farb- und Materialkonzept des Architekten.

221.6 Tore aus Metall

Sektionaltor mit integrierter Schlupftüre und einer Alu-Lochblechverschalung, gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten.

Inklusive elektronischem Torantrieb und Aussenschlüsselschalter, sowie einem Mini-Handsender pro Einstellhallenplatz.

222 Spenglerarbeiten

Ausführung in CNS / VN-Zink

Flachdächer/Balkone mit Winkelblech, Putz- und Deckstreifen, Speier bzw. Überlauf, Dachwasserabläufe, Einfassungen, Ortbleche, Mauer- und Stirnabdeckungen. Entwässerung der Balkone. Flachdachbrüstungen bei Balkonen mit Gefälle nach innen.

223 Blitzschutz

Die Blitzschutzanlage ist nicht in den Gesamtkosten eingerechnet. Die Erdung und die Anschlüsse sind beim Dachwasserfallrohr im Sockelbereich jedoch vorhanden.

224 Bedachungsarbeiten (meist in BKP 222 vorhanden)

224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge

Flachdach Attikageschoss:

Dampfsperre vollflächig aufgeklebt als provisorische Dachhaut, Wärmedämmschicht nach Angaben Bauphysiker aus Polyurethanplatten (PUR) oder Kunststoff, zweilagige Dachhaut aus Polymer-Bitumenbahnen inkl. sämtlichen Aufbordungen, extensive Begrünung stark geneigt gem. Systemaufbau mit Kies, als Schutzschicht. Notentwässerung gemäss Norm. U-Werte gemäss Vorgaben Bauphysiker.

Flachdächer Attikaterrasse:

Dampfsperre vollflächig aufgeklebt, als provisorische Dachhaut, Trittschalldämmschicht gemischt, Wärmedämmschicht nach Angaben Bauphysiker z.B. aus Polyurethanplatten (PUR), zweilagige Dachhaut aus Polymer-Bitumenbahnen inkl. sämtlicher Auf- und Abbordungen, Feinsteinzeugplatten, Farbton, gem. Farb- und Materialkonzept Architekt, auf Stelzlagern verlegt als Nutzschild. Entwässerung der Terrassen mit Bodenabläufen, inkl. Notentwässerung nach Norm.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugenabdichtungen

Sämtliche äussere Fugendichtungen bei Dilatationen, Bauteilübergängen und dergleichen mit Dichtungsmasse, elastisch, eingefärbt. Innere Fugendichtungen bei Plattenbelägen in Nassräumen mit Dichtungsmasse auf Silikonkautschukbasis, neutral vernetzend, fungizid, eingefärbt.

225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen

Abdichtungen im Bereich Wandanschlüsse, Übergänge auf Terrassen etc.

225.4 Brandschutzbekleidungen und dergleichen

Schliessen von horizontalen und vertikalen Durchbrüchen der verschiedenen Brandabschnitte gemäss kantonalen Vorschriften. Falls notwendig ausflocken der Steigzonen mittels geeigneten Materialien (Steinwolle oder Zellulose) je nach Anforderung.

226 Fassadenputze

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen

Wärmedämmung in EPS, Dämmstärke 180mm gemäss Energienachweis respektive Angaben Bauphysiker auf Backsteinmauerwerk oder Betonwand geklebt.

Grundputz mit Armierungsgewebe, im Sockel- und Balkonbereich mit Panzer-gewebe. Sockelunterkante unter Terrain schräg angeschnitten, Dämmung min. 1 Meter unter Terrain ziehen.

Sockelabschluss im Balkonbereich mittels Deckblech. Der Feuchtigkeitsschutz (Kappilarwasser) im Sockelbereich EG ist zu gewährleisten. Versetzen von Aluminium-Fensterbänken.

Fertigabrieb Silikat eingefärbt 1.5 -3.0 mm; Deckanstrich mit Algizide- und Fungizide-Zusatz. Systemgarantie z.B. Sarnagnanol oder STO. (5-Jährige Werksgarantie). Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten.



227 Äußere Oberflächenbehandlung

227.1 Äußere Malerarbeiten

Dispersionsanstrich aller Fassadenteile massiv, Fassadenanstrich mit Biozidbeimischung (gegen Algen- und Pilzbefall), gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten.

228 Äußere Abschlüsse, Sonnenschutz

228.2 Lamellenstoren

Lamellenverbundraffstoren bei allen Fenstern in den Aussenwänden, Lamellenbreite 90 mm, in Leichtmetall, mit Gummilippendichtung, einbrennlackiert gem. Farb- und Materialkonzept des Architekten. Bedienung elektrisch.

228.3 Sonnenstoren

bei allen gedeckten Sitzplätzen, Balkonen und Terrassenbereichen wird eine Sonnenmarkise erstellt. Farbe gem. Farb- und Materialkonzept des Architekten. Bedienung elektrisch.

23 Elektroanlagen

232 Starkstromanlagen Allgemein

Hauseinführung und Standort Hausanschlusskasten nach Angabe EWL Hauptverteilung mit Messung und Sicherungen Allgemein in Schrank im Untergeschoss. Potentialausgleich nach den Vorschriften SEV.

Installationen der Apparate und Beleuchtungskörper (Standard) in den Allgemeinräumen sowie im Treppenhaus. Treppenhaus UP-Installation, in den Wohnungen werden sämtliche Apparate und Leitungen UP installiert. Umgebungsbeleuchtung des Hauptzuganges und der Einstellhallenzufahrt. Beleuchtung in Korridoren mit Annäherungsschaltung, gemäss Beleuchtungskonzept des Architekten.

Anschluss der Apparate entsprechend den gebäudetechnischen Installationen. Bezügersicherungen, Zähler für Wohnungen und Allgemeinstrom, Netzkommandoempfänger. Alle notwendigen Sicherungen und Steuerorgane für die allgemeinen Verbraucher der jeweiligen Wohnung. Für die Heizzentrale sowie für die Unterstation sind in der Grobverteilung separate Bezügersicherungen und Zähler vorgesehen.

Steigleitungen: Pro Wohnung und Unterverteilung allgemein je eine Zuleitung. In den Untergeschossen sind die Deckenleitungen eingelegt. Die Schalter, Steckdosen und Wandleitungen werden AP installiert.

Lichtinstallationen in den Wohnungen: Alle notwendigen Rohrleitungen, Draht-einzüge, Abzweigdosen und Schalter.

Kellerräume: Lichtinstallation Röhrenleuchten (LED) via Bewegungsmelder, Notleuchte Dauerbetrieb, pro Keller eine Steckdose und AP-Installationen

Einstellhalle: Lichtinstallation Röhrenleuchten (LED) via Bewegungsmelder, Notleuchte Dauerbetrieb, pro Wohnung ein Anschluss für Elektroautos vorbereitet (Leerrohr).

Treppenhaus: Treppenhaus mit Bewegungsmelder. (pro Geschoss)

Deckenleuchten in genügender Anzahl.

Umgebung: Weg- und Hauseingangsbeleuchtung mit Bewegungsmelder.

Elektrozähler allgemein: Allgemeinkeller, Treppenhäuser, Umgebung, Technikraum und Allgemein Nebenräume separat gemessen zur späteren Aufteilung.

Kraft- und Wärmeinstallation: Die Installation enthält sämtliche Rohrleitungen sowie Draht- und Kabeleinzug, Abzweigkasten und Apparatenanschlüsse entsprechend den gebäudetechnischen Installationen.

Verteilertafeln: Mit allen notwendigen Sicherungen, Sicherungsautomaten, Fehlerstromschutzschalter (FI), Steuerorgane etc. inklusive Verdrahtung.

236 Schwachstrominstallationen

Telefonerschliessung mit Amtsverteilerkasten und Zwischenverteiler.

Installation einer kompletten Sonnerie- und Gegensprechanlage in den Wohnungen.

Radio- TV Erschliessung mit Verstärkern und Abzweigern, sowie Steigzone für die Erschliessung der Wohnungen nach Angabe Elektroinstallateur (sternenförmig).

Betriebsfertige Installation in den Wohnungen Netzwerk fähig. Pro Wohnzimmer und Schlafrum in den Wohnungen je 1 Netzwerk Anschluss verdrahtet. In der Unterverteilung pro Wohnung wird der notwendige Platz für ein NT-Gerät vorgesehen inkl. 1 x 230 V-Anschluss und TT-Verbindungsrohr (sternenförmig).

Anschluss an den Satellitenantennenanschluss. Anzahl und Qualität der Sender nach örtlich gegebenen Empfangsmöglichkeiten.

Liftelephon zusammengefasst (1 Amtslinie)

238 Bauprovisorium

Erstellen eines ausreichenden Bauprovisoriums inkl. Unterhalt bis Bezugsbereitschaft zur Verfügung der am Bau beteiligten Handwerker.

239 Installationen Wohnungen

Zimmer grundsätzlich:

Lichtschalter bei der Türe, mit Steckdose, Deckenlampenanschluss.

Zwei 3-fach Steckdosen im Raum, wovon 1 x geschaltet

1 MM Anschluss verdrahtet (max. 2 pro Wohnung)

Elternzimmer:

Lichtschalter bei der Türe, mit Steckdose, Deckenlampenanschluss.

Drei 3-fach Steckdosen im Raum, wovon 1 x geschaltet

1 MM Anschluss verdrahtet (max. 2 pro Wohnung)

Wohnen/Essen:

Lichtschalter beim Eingang Wohnen / Essen / Küche / Entrée, mit Steckdose

Zwei 3-fach Steckdosen im Raum, wovon 1 x geschaltet

Deckenlampenanschluss im Essen

1 MM Anschluss verdrahtet (max. 2 pro Wohnung)

Küche:

Lichtschalter beim Eingang, mit Steckdose

Eine 3-fach Steckdose im Raum

Zwei 3-fach Steckdose zwischen den Unter- und Oberbauten (Arbeitssteckdose)

Spotbeleuchtung

Unterbaubeleuchtung

Anschluss DA, KH, BO, GWM, KS

Bad/WC, DU/WC:

Lichtschalter mit Steckdosen beim Eingang

Grundbeleuchtung durch Spots

Spiegelschrank mit integrierter Leuchte und Steckdose

3-fach Steckdose

Korridor:

Schaltstellen bei den Zimmertüren und Eingangstüre

Spotbeleuchtung

Elektro Unterverteilung mit Leitungsschutz- und FI-Schaltern

Gegensprechanlage zum Haupteingang mit Türöffnertaste

Balkon / Sitzplatz:

Schalter / Steckdosenkombination bei dem festen Wandstück

Deckenleuchte (Standard)

UG und Nebenräume:

Lichtschalter beim Eingang inkl. einfacher Steckdose für Unterhaltsarbeiten

Röhrenleuchte (LED) an Decke

zusätzliche 3-fach Steckdose

239 Photovoltaikanlage

Auf dem Hauptdach wird eine Photovoltaikanlage erstellt, welche eine Leistung von 25 bis 30kWp erbringen wird.

Der erzeugte Strom wird gleichmässig auf alle Eigentümer verteilt, sodass alle den gleichen Nutzen haben.

Der überschüssig erzeugte Strom wird in das regionale Stromnetz eingespielen (resultierender Gewinn wird ebenfalls gleichmässig auf alle Eigentümer aufgeteilt).

24 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen

241 Wärmeerzeugung-/Verteilung

Die Wärmeerzeugung wird in einem Technikraum platziert. Die nötige Heizenergie und das Warmwasser wird durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe erzeugt. Der Technikraum ist im Untergeschoss angeordnet. Die gesamte Leistung für Raumheizung wird über die Luft-Wasser-Wärmepumpe abgedeckt. Die Wasseraufbereitung erfolgt über einen Register-Wasserwärmer inkl. Druckexpansion, etc. Sicherheitsventilen. Die Heizanlage wird über eine Aussentemperatursteuerung (inkl. Nachtabsenkung) und druckdifferenzregulierter (Energie label A) Umwälzpumpe ausgerüstet. Regelung Zimmer mit Einzelraumregulierung mit elektr. Raumthermostat in allen Zimmern.

Wärmeverteilung mit Fussbodenheizung: Sämtliche Rohrleitungen in geschweißten Gas- und Siederohren, offen oder in Leitungsschächten montiert (druckdifferenzregulierter (Energie label A) Umwälzpumpe). Die Wärmedämmung sämtlicher Rohre in unbeheizten Räumen werden mit PIR-Schalen nach Vorschrift isoliert. Abdeckung mit PVC-Folie, Stösse verklebt. Steigleitungen in Schächten PIR-Schalen roh, mit Draht gebunden gemäss feuerpolizeilichen Vorschriften.

Raumheizung:

Folgende Temperaturen sind garantiert:

Wohnräume / Esszimmer +20°C

Bad/WC / Dusche/WC +22°C

Küchen +20°C

Die Anlage ist auf eine maximale Aussentemperatur von -9°C.

Heizflächen: 100% Sauerstoffdiffusionsdichte Fussbodenheizung.

244 Lüftungsanlagen

In allen gefangenen Räumen (Nasszellen) werden Abluftanlagen mit Einzelventilatoren, welche über den den Lichtschalter geregelt (Verzögerungsrelais) sind, eingebaut.

Die Kellerräume, sowie der Trocknungsraum wird mit einer Lüftungsanlage gelüftet.

25 Sanitäranlagen

251 Spezielle sanitäre Apparate

In allen Wohnungen werden Anschlüsse für Waschmaschinen und Tumbler vorgesehen. Es ist pro Wohnung ein Waschturm eingerechnet. Die Wahl des Standorts wird in der Planung definiert.

Waschen: 7 kg WM V-Zug, Elektrolux oder Schulthess

Trocknen: 7 kg Trockner V-Zug, Elektrolux oder Schulthess

251 Sanitäre Apparate

Die Bestückung der Nassräume erfolgt mit handelsüblichen Sanitärapparaten (EU-Norm) und den dazugehörigen Armaturen / Garnituren. Alle Apparate sind gegen Körperschall gedämmt. Apparate (inkl. Montagegarnituren) gem. Auflistung Sanitas Troesch und Plan, werden mit dem Käufer definiert. Im Grundsatz gilt:

DU/WC:

Dusche: 1 Dusche begehbar mit Aquarinne
1 Wand-Mischarmatur mit Brause
1 Duschtrennwand in Glas (siehe Grundriss)
1 Regenbrause

Wandklosett:

1 Wandklosett
1 Rollen-Halter
Waschtisch: 1 einfach Waschtisch
1 Einloch – Mischarmatur
1 Spiegelschrank inkl. LED Beleuchtung
1 Handtuchhalter
1 Unterbau mit Schubladen auf Masse Waschtisch

Bad/WC:

Badewanne: 1 Badewanne 80/180cm

1 Wand-Mischarmatur mit Brause

Wandklosett: 1 Wandklosett, Moderna UP

1 Rollen-Halter

Waschtisch:

1 einfach Waschtisch
1 Einloch – Mischarmatur
1 Spiegelschrank inkl. LED Beleuchtung
1 Handtuchhalter
1 Unterbau mit Schubladen auf Masse Waschtisch

253 Ver- und Entsorgungsapparate

Handlöcher: Wasserlöschposten mit Handlöcher gemäss Auflagen der kantonalen Versicherung.

254 Sanitäre Leitungen

Werkleitungen Wasser: Das gesamte Areal wird ab der best. Hauptwasserversorgung mit Trinkwasser versorgt und bis zu dem Gebäude- Wasserzähler geführt. Materialien: Leitungen Kunststoff / Stahl. Formstücke: Kunststoff / Stahl

Versorgungsleitungen: Ab der hauseigenen Wasserzuleitung (Zählung) abgenommen, werden die sanitären Installationen versorgt.

Für den technischen Unterhalt ist jede Apparategruppe separat abstellbar. Die Anzeigen der Verbrauchsmengen Warmwasser und Kaltwasser (Messeinheit) werden im Haupttableau der Energiezentrale aufgeschaltet. Materialien: Leitungen rostfreier Stahl / Kunststoff. Formstücke rostfreier Stahl / Rotguss.

Entsorgungsleitungen: Schmutz- und Regenabwasser im Trennsystem bis zur Gebäudehülle geführt und an den Kontrollschacht der öffentlichen Kanalisation abgegeben. Das anfallende Schmutzwasser wird mit Anschluss- und Zweigleitungen gesammelt und durch Fallstränge mit Primärlüftungssystem an die neue Grundleitung der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

Materialien: Leitungen Kunststoff. Formstücke: Kunststoff

Dämmungen: Erforderliche Dämmungen gegen thermische und schalltechnische Einflüsse mit Dämmstärken gemäss den kantonalen Vorschriften und Energieverordnungen. Materialien: Leitungen Hartschaumschalen (PIR). Formstücke: Hartschaumschalen (PIR), Umhüllungen PVC

258 Kücheneinrichtungen

Unterbau, Hoch- und Hängeschränke, Farbe gemäss Standardkollektion des ausführenden Unternehmers (lokaler Küchenbauer), Montage gemäss SIA-Normen (inkl. SIA-Norm 181). Kücheneinteilung wird gemäss Plan (Grundriss) erstellt und bietet die Grundausrüstung mit nachfolgenden Angaben der Holzteile, Armaturen und Apparate. Diese Grundausrüstung wird nach den Bedürfnissen der Käufer angepasst.

- Aussen: Kunstharzbeschichtet
- Innen: Kunstharzbeschichtet
- Abstellflächen in Naturstein 2cm, Preisklasse 2/3
- Pfannen- und Flaschenauszüge
- Chromstahlbecken von oben montiert
- Kehrtrittschrank mit getrennten Abfallbehältern
- Schubladen in Kunststoff mit Vollauszügen

Anordnung / Einteilung gemäss Architektenplänen inkl. Lage der Steckdosen, Abluft und Sanitär Apparate respektive Anschlüssen.

Apparate:

- Induktions-Kochfeld
- Backofen mit Sichtfenster, Heissluft,
- Steamer mit Sichtfenster
- Kühlschrank integriert, 2-teilig, grundsätzlich ca. 235 lt.
- Abzugssystem mit Umluft und Filtertechnik in Kochinsel
- Geschirrwashmaschine mit Kaltwasseranschluss
- Einhandmischer

26 Transportanlagen

261 Aufzüge

Ein Personenaufzug, Antrieb elektro-mechanisch bzw. Frequenzrichter, 1.0 m/s, Tragkraft ca. 630kg / ca. 8 Personen. Kabinenausbau im normalen Standard und Spiegel ab Handlaufhöhe an der Rückwand, inkl. Kabinenbeleuchtungsdecke und Fernüberwachungssystem mit einer Sprechverbindung zwischen Kabine und Zentrale (24 Std.), Lifttelefon zusammengefasst (1 Amtslinie).

Bemusterung gemäss Unternehmer-Kollektion. Teleskopschiebetüren und Lifttürzargen gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten, Türmasse 90/210 cm (Rollstuhlgängig). Innenausstattung gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten.



27 Ausbau 1

271 Gipsarbeiten

Wände: Grundputz auf Zement-Kalk-Basis in allen Nasszellen, zur Aufnahme von Wandplatten oder Abrieb.

Gipsgrundputz und Abrieb auf allen Wänden aus Beton, Backstein oder Ferma-cell in den Wohngeschossen, Korngrösse 1.0 bis 1.5mm. Korngrösse kann bemustert werden. Bemusterung in den Leistungen der Unternehmer vorhanden.

Aufbau inkl. Haftbrücke als Verbesserung der Haftung zwischen Untergrund und Putzauftrag, sowie streifenweises Überspannen von Konstruktionsteilen, Fugen, Kanten und Anschlüsse bei rissgefährdeten Partien. Alle Anschlüsse werden sauber geschnitten („Schwedenschnitt“).

Decken Erd-, Ober- und Attikageschoss:

Decken in den Wohnungen mit Glattputz 2x gestrichen, inkl. Auftragen einer Haftbrücke als Verbesserung der Haftung zwischen Untergrund und Putzauftrag.

Vorhangschienen Erd-, Ober- und Attikageschoss:

Zwei Eingips-Vorhangschienen in den Wohnräumen, eine Eingips-Vorhangschiene in den Zimmern pro Fenster, seitlich 20cm über Fensterlichtmass. In den Nasszellen sind keine Vorhangschienen eingeplant.

271.1 Spezielle Gipsarbeiten

Bekleidungen der Sanitär-Vorwandsysteme mit 2 x 12.5 mm oder 18 mm Gipskartonplatten zur Aufnahme von Grundputz.

272 Metallbauarbeiten

272.1 Metallbaufertigteile

Briefkastenanlage gemäss Vorschriften, Alu pulverbeschichtet oder eloxiert. Norm-Lichtschtgitter, feuerverzinkt mit Einbruchsisicherung. Fahrradhalter in Veloabstellplätzen. Schlüsselrohre aus CNS mit Deckenrosette und geschützten Zylinder nach Vorgabe Feuerwehr. Abfall-Container, Anzahl gemäss örtlichen Vorgaben. Diverse Lüftungsgitter. Norm-Lichtschtgitter, feuerverzinkt mit Einbruchsisicherung.

Gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten

Geländer bei Balkonen und Terrassen:

Handlauf und Pfosten mit Rundstahl, Füllungen mit Gittermaschen. Farben nach NCS gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten.

Treppenhändläufe:

Handlauf in Flachstahl, duplexiert, nach SIA und Suva-Vorschriften. Farben nach NCS gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

Wohnungsinnentüren in Holz, 40 mm Röhrenspantürblatt, Weichholzeinleimer, Oberfläche HPL nach Kollektion Unternehmer, inkl. Stahlzargen zum streichen, mit umlaufender Gummidichtung. Schloss mit Standarddrückergarnitur in Leichtmetall z.B. Topaz, Zifferschlüssel in Wohnungen, Lichte Breite 80 cm, Puffer weiss, Höhe > 2.00 Meter.

Kellertüren und Technikräume in Holz, 40 mm Spanplatten-Mittellage, Hartholzeinleimer, Oberfläche HPL weiss Kollektion Unternehmer, Stahlzargen zum Streichen, mit umlaufender Gummidichtung. Lichte Breite 80 cm, teils 100cm beim Technikraum. Einzelne Türen im Untergeschoss in EI30, teilweise mit Alu-Zwischenlage, teilweise mit Türschliesser, nach Angaben Feuerpolizei. Höhe > 2.00 Meter

273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.

Die im Plan schwarz eingezeichneten Einbauschränke und Garderoben im Bereich des Korridors sind im Kaufpreis eingerechnet (gem. Budget). Die Schrankfronten werden mit kunstharzbelegten Spanplatten ausgeführt. Die Schränke sind mit Tablaren und Kleiderstangen ausgestattet.

In der 5.5 Zimmerwohnung im Attikageschoss (Wohnung 5) sind die Schränke der Ankleide im Kaufpreis eingerechnet.

275 Schliessanlage

Schliesanlage gemäß Schliessplan der Bauherrschaft resp. Erweiterung des Schliessplanes 1. Etappe, Fabrikat KABA 20 oder gleichwertig. Anlageschlüssel mit Zahlen bezeichnet.

Sicherheitszylinder nach Schliessplan.

Pro Wohnung 7 Schlüssel, passend zu: Wohnungseingang, Kellerabteile, Trocknungsraum, Einstellhallenzugang und Briefkasten.

Schlüssel für Hauswart, Lift, Feuerwehr etc.

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsböden

In den unbeheizten Kellerräumen, Zementüberzug 30-50mm stark, Oberfläche sauber abtalschiert, in Räumen mit Bodenabläufen sauber im Gefälle abgezogen.

Beheizte Räume: Trittschalldämmung aus expandiertem Polystyrol oder Mineral-faserplatten. Dammschichtdicken nach Angaben Bauphysiker, Unterlagsboden 60mm. Oberfläche sauber abtalschiert, inkl. Randstellstreifen zur Trennung an Wände und Türrahmen.

Treppenhaus mit geschliffenem Unterlagsboden 55-60mm.

281.1 Fugenlose Bodenbeläge

In der Einstellhalle und der Einstellhalleneinfahrt wird ein Hartbetonüberzug realisiert. Die Parkplätze weisen ein leichtes Gefälle für die Entwässerung auf. Bei der Einstellhalleneinfahrt wird der Hartbetonüberzug mit einer Besenstrichoberfläche oder gerillt ausgeführt.

281.2 Bodenbeläge aus Kunststoff, Textilien und dgl.

Bei Bedarf Schmutzschleuse in Wohnungseingängen.

281.6 Bodenbeläge, Plattenbelag

Bodenplattenbeläge frei wählbar, fix in Nasszellen.

Fertig verlegt inkl. allen Nebenarbeiten (Kittfugen, Verschnitt, Fugen, Abdichtungen etc.) Platten fertig verlegt ca. Fr. 128.-/m² angelehnt an ein Farb-Materialkonzept des Architekten.

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Fertigparkett frei wählbar. Fertig verlegt inkl. allen Nebenarbeiten (Kittfugen, Verschnitt, Fugen, etc.). Parkett fertig verlegt Fr. 128.-/m² angelehnt an ein Farb-Materialkonzept des Architekten.

281.8 Sockel

Der Sockel 40mm hoch wird auf den Boden- oder Wandbelag abgestimmt. Berechnet ist ein Holzsockel (bei Parkett) oder Plattensockel (bei Platten).

282 Wandbeläge

282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten

Wandplattenbeläge im Duschbereich raumhoch in DU/WC.

Plattenschild bei Küchenrückwand. Plattenschild bei Ausgussbecken in Trocknungsraum UG. Plattenarbeiten fertig verlegt inkl. sämtlichen Nebenarbeiten. Inkl. Kittfugen, Fugen sämtlichen Abdichtungsarbeiten auf Gipsplatten, Aufdoppelung, etc. angelehnt an ein Farb-Materialkonzept des Architekten.

285 Malerarbeiten

Deckender Dispersionsanstrich auf Beton- und Kalksandsteinwänden in Technik- und Trocknungsraum, Kellerräumen sowie Korridore. Deckender Dispersionsanstrich auf Treppen- und Podestuntersichten. Deckender Dispersionsanstrich auf Wänden in Treppenhaus. Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten.

Signalfarbe gespritzt für Markierungslinien und Ziffern für Parkplätze.

286 Bauaustrocknung

Aufwendungen während der Austrocknungsphase, sofern nötig. Es gilt jedoch grundsätzlich, allen Materialien die notwendigen Austrocknungszeiten zu bieten.

287 Baureinigung

Reinigung während dem Bau bis Bezug gilt für alle Unternehmer. Alle Unternehmer nehmen ihren Bauabfall mit.

Schlussreinigung aller Räumlichkeiten für die Wohnungsübergabe durch Reinigungs-firma.

29 Honorare

291 Architekt

Projekt-, Ausführungs- und Detailpläne.

Für Zusatzaufträge, Mehr- und Minderleistungen wird ein Honorar von 15% (exkl. Fotokopien, Planpausen, MwSt.) verrechnet.



291 Baumanagement
Ausschreibung, Bauleitung und Gesamtkoordination.

292 Bauingenieur
Berechnungen und Erstellung von Ingenieurplänen, Eisenlisten und Abnahmen/
Kontrollen vor Ort. Zusätzliche Eigentümerwünsche / Abklärungen / Änderungen
werden separat verrechnet.

293 Elektroingenieur
Projektierung und Ausführung. Zusätzliche Eigentümerwünsche / Abklärungen /
Änderungen werden separat verrechnet.

294 HLKKS-Ingenieur
Projektierung und Ausführung. Zusätzliche Eigentümerwünsche / Abklärungen /
Änderungen werden separat verrechnet.

296 Bauphysiker / Akustiker
Projektierung und Ausführung (Angaben liefern, keine Koordination vor Ort).

296 Geologe
Prüfung des Untergrund und der Auffüllungen, wenn nötig.

296 Geometer
Vermessungen und Kontrollen

Diverses
Reservematerial liefern und deponieren, Ort im Gebäude gemäss Angaben
Bauleitung.

4 Umgebungsarbeiten

Grundsätzlich sind das Umgebungskonzept / Beschrieb und die Bewilligungs-
auflagen gemäss Plänen und Unterlagen etc. umzusetzen.

40 Terraingestaltung

401 Erbewegungen
Installation der notwendigen Maschinen und Geräte, welche für die Umgebungs-
arbeiten notwendig sind, inkl. Abstecken des Geländes. Erstellen der Rohplanie
inkl. der notwendigen Zufuhr ab Lager oder Depot Baustelle.

42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten
Verteilen des Humusmaterials ab Depot Baustelle (ca. 20-30 cm Stark). Er-
stellen der Humus - und Feinplanie für die Rasensaat. Geröllschüttung entlang
der Fassade.

Containerplatz mit Einfassungen aus Beton und Bodenbelag aus Betonplatten.
Anpassung an die Nachbargrundstücke und während der Bauzeit benötigte
Flächen.

Zugangswege, Sitzplätze, gem. separatem Umgebungskonzept des Architekten
(gem. aktuellem Plan).

423 Ausstattung, Geräte
Spielgeräte gemäss Bewilligungsaufgaben und Umgebungskonzept Architekt.
Liefern der Container, Anzahl entsprechend den Vorschriften der Gemeinde.

425 Grünflächen/Bepflanzung
Ansaat der Rasenfläche (Pflege und Schnitt während 2 Vegetationsperioden).
Unterhalte und Pflege der Pflanzflächen, Bewässerung während der Bauzeit bis
zur Übergabe.
Bepflanzung: Bäume, Pflanzen, Sträucher etc. Lieferung und Versetzten inkl.
Pflanzlohn und allfälligen Baumgruben.

5 Baunebenkosten

51 Bewilligungen, Gebühren

511 Baubewilligungen, Baugespann
Gebühren für Bewilligungen und Abnahmen sowie das Erstellen des Bau-
gespannes. Grundstückvermessung durch Geometer nach Abschluss der
Bauarbeiten.

512 Anschlussgebühren
Sämtliche Gebühren für Kanalisation-, Elektro-, Wasser- und Kommunikations-
anschlüsse. Anschlüsse Swisscom, Satellitenanschluss

52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Kopien und Dokumentationen

521 Muster, Materialprüfungen
Materialbemusterung und Modelle für Behörden.

523 Fotos
Aufnahmen während der Bauzeit für das Baujournal werden von Bauleitung
erstellt und sind kostenlos. Ausnahme sind Prüfdokumente, wie z.B. Rissproto-
kolle.

524 Vervielfältigungen, Plankopien
Sämtliche Aufwendungen für Plankopien und Vervielfältigungen bis Bauüberga-
be sind im Honorarvertrag erläutert und werden separat in Rechnung gestellt.

53 Versicherungen

531 Bauzeitversicherung
Obligatorische Bauzeitversicherung.

532 Spezialversicherungen
Bauwesenversicherung, Bauherrenhaftpflichtversicherung, Versicherung Erd-
sonde nach Abschluss (nach Wunsch Bauherr)

54 Finanzierung ab Baubeginn

Kosten Finanzierungen wie z.B. Zinse, Kontoführung Bank, Spesen Bank, Auf-
richte, Einweihung, etc, sind direkt bauseits zu begleichen.

Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb

Der vorliegende Baubeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche in bau-
technischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um die Gebäudeanla-
gen allgemein und die einzelnen Wohneinheiten im speziellen zu erstellen.
Das allgemeine Farb- und Materialkonzept ist rechtzeitig vor der Ausschreibung
oder Realisierung durch den Bauherrn zu genehmigen.
Der Architekt wendet zum Erreichen der Luft- und Trittschallwerte die notwendi-
ge Sorgfalt an. Die Mindestanforderungen laut SIA-Norm 181 „Schallschutz im
Hochbau“ werden gewährleistet.
Baubewilligungs- und ausführungsbefindliche Abweichungen vom Baubeschrieb
bleiben vorbehalten.