

Baubeschrieb

4-Reihen-Einfamilienhäuser

6376 Emmetten



Bauherrschaft:

Zimmermann Asset AG
Rotzbergstrasse 1
6362 Stansstad

Stans, 08.11 2022

 **Bortolas**
Bausupport GmbH

Bucheerstrasse 13 • 6370 Stans

1. Einleitung

Der Baubeschrieb bezweckt folgendes:

1. Beschreibung von Konstruktionen, Materialien und Qualitätsanforderungen soweit dies nicht aus den Plänen ersichtlich ist
2. Beschrieb der Leistungen, welche im Preis enthalten sind, bzw. Hinweise auf nicht enthaltene Leistungen

2. Vorschriften und Normen

Für die Ausführungen sind verbindlich:

1. Einschlägige Gesetze und Verordnungen von Bund, Kanton und Gemeinde
2. SUVA-Vorschriften
3. Umsetzung der Auflagen der Baubewilligung
4. Reglemente und Vorschriften des Elektrizitätswerkes, des Kanalisationsamtes, der Wasserversorgung, der Gebäudeversicherung, des Zivilschutzamtes, der Fernmeldedienste und der Postdirektion
5. Für Installationen gelten die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände
6. Die SIA-Normen soweit sie nicht im Gegensatz zu den nachstehend formulierten Bedingungen stehen

3. Wärmeschutz

Die gesamte Gebäudehülle wird nach den kantonalen und kommunalen Vorschriften sowie den Berechnungen des Energienachweises ausgeführt. Das Gebäude wird Minergie gebaut jedoch nicht zertifiziert.

4. Schallschutz

Infolge neuer Vorschriften über die Erdbebensicherheit werden Grenzwerte gemäss SIA Norm 181 angestrebt

5. Nutzlasten

Die Nutzlasten werden im Nutzungs- und Sicherheitsplan des Ingenieurs festgelegt, gemäss SIA Normen

ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB

1 Vorbereitungsarbeiten

10 Anpassungen an bestehenden Strassen

Provisorische und definitive Anpassungsarbeiten an eigenen oder fremden Strassen ausserhalb oder innerhalb des Grundstückes, welche durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden

17 Spezielle Foundation, Baugrubensicherung, Grundwasserabsenkung

Sämtliche Vorkehrungen und Arbeiten, die hinsichtlich der sicheren Foundation, der Baugrubensicherung, Wasserhaltung, Grundwasserabsenkung und Grundwasserabdichtung nötig sind, sind im Preis enthalten

19 Honorare

Sämtliche Honorare / Gebühren inkl. Nebenkosten sind im Preis enthalten

2 Gebäude

20 Erdarbeiten

201 Erdarbeiten/Abbrüche

Baustelleneinrichtung:
Einrichten der Baustelle, Transport von Werkzeugen und Maschinen
Notwendige Abschränkungen etc.

Abbrucharbeiten mit Vorschriftsgemässer Entsorgung
Foundationsschicht gemäss Angabe Ingenieur

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

Baustelleneinrichtungen / Gerüstungen

Erstellen, Unterhalt und Wiederentfernen der gesamten zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen Anlagen, Stellung von Geräten und Maschinen. Alle vorgeschriebenen Schutzmassnahmen wie Gerüstungen, Abschränkungen, Geländer, Bauwände

Alle Baustellenzufahrten und Depotplätze für Baumaterialien sowie die Baracken für Mannschaft, Material und Werkzeuge samt den sanitären, elektrischen und heizungstechnischen Installationen (Anschlüsse und Betriebskosten), Bauwasser, Baustrom usw.

Erstellen des Fassadengerüstes inkl. An- und Abtransport, Umstellen, Vorhalten (Miete und Unterhalt) und Demontage, nach den örtlichen und SUVA-Vorschriften
Erstellen des Schnurgerüstes inkl. dessen Abnahme durch den Gemeindeingenieur.

Erstellen von Aufgangstreppen
Stellen der erforderlichen Schutzgeländer / Absperrungen

Baumeisteraushub

Handaushub für Einzelfundament und örtliche Vertiefungen inkl. Nacharbeiten der Baugrube
Wasserhaltung

Kanalisation

Ausser- und innerhalb der Gebäude Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen in Kunststoffrohren, notwendige Kontrollschächte und Schlammfänger nach den örtlichen Vorschriften, inkl. Sohlenbeton, Hüllbeton, Geröll- und Auffüllarbeiten, Abnahme etc. Spülstützen inkl. Deckel. Dachwasserschächte

Aushub der notwendigen Gräben, seitliches Deponieren des Aushubmaterials sowie Wiedereinfüllen
 Abtransport von überschüssigem Material
 Spülen der Leitungen nach Rohbauvollendung

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Foundation

Streifenfundamente mit Planiermaterial, Stahlbeton C30/37. Bodenplatte mit Magerbetonsohle als Sauberkeitsschicht, Stahlbeton C30/37
 Dimensionierung nach den örtlichen Verhältnissen und Berechnungen des Ingenieurs

Kellerumfassungswände

Stahlbeton C30/37, Dimensionierung nach Berechnung des Ingenieurs
 Arbeitsfugen bei Aussenwand mit Combiflexband oder gleichwertig

Innenwände

Betonierte Innenwände und Stützen in Stahlbeton C30/37, Dimensionierung nach Berechnung des Ingenieurs

Decke Einstellhalle

Stahlbetondecken C30/37, Dimensionierung nach Berechnung des Ingenieurs
 Wärmedämmeinlage in Untersicht Decke

Schalungen

Betondecken, innere Betonwände, Aussenwände raumseitig mit Schalungstyp 2
 Aussenwände gegen Erdreich mit Schalungstyp 2
 Betonwände von Umgebungsmauern mit Schalungstyp 2

Maurerarbeiten

Innenwände

Kellerinnenwände in Kalksandstein vollfugig gemauert und gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt, roh. Tragende Wände gemäss Berechnung des Ingenieurs, min. 12.5 cm stark. Nichttragende Wände min. 10 cm stark

Wohnungswände Obergeschosse Mauerwerk Backstein vollfugig gemauert, gemäss Dimensionierung Ingenieur

Allgemeine Maurerarbeiten

Aussparungen in Wänden und Decken inkl. Schliessen der Öffnungen.
 Versetzarbeiten wie Ankerschienen, Konsolen, Steinschrauben etc. Provisorische Abschlüsse, Abdekarbeiten zum Schutz von Bauteilen, Zementüberzüge, Gefällsbeton, Sockel etc.
 Boden in Einstellhalle in Asphalt oder Hartbetonüberzug

214

Montagebau in Holz

Dachkonstruktion:
 Dachkonstruktion bestehend aus Dachelementen Dicke 220mm ausgedämmt mit 60mm Überdämmung in Holzfaserplatte. Untersicht 3-Schichtplatte 27mm Sicht. Pfetten Schwellen sind sichtbar.

22

Rohbau 2

221

Fenster, Aussentüren, Tore

221.1

Fenster aus Holz/Metall

Fensterkonstruktion:
 Den Normen der EMPA entsprechend. Rahmen und Flügel aus Holz/Metall
 Fenstereinteilungen gemäss Fassadenplänen.
 Öffnungsarten:
 Alle Fenster zum seitlichen Öffnen, pro Zimmer ein Dreh-Kippflügel.
 Wärmeschutz:
 U-Wert Fensterelement 1.0 (Minergie)
 U-Wert Glas 0.5, Dreifachverglasung

-
- 221.5** **Aussentüren und Tore in Holz**
- Wohnungsabschlüsse in der Einstellhalle sowie im Erdgeschoss
- 222** **Spenglerarbeiten**
- Ausführung für sämtliche Spenglerarbeiten gemäss beschrieb Architekt.
(Rinnen, Ablaufrohre, Einfassungen etc.)
Bei den Lukarnen seitliche Ausführung mit Doppelfalzbleche. Dachfläche als Flachdachkonstruktion begrünt.
- 223** **Blitzschutz**
- Es wird keine Blitzschutzanlage installiert
- 224** **Bedachungsarbeiten**
- 224.0** **Steildächer**
- Ausführung mit Flachziegeln
Farbe gemäss Farbkonzept Architekt
- 224.1** **Flachdacharbeiten**
- Flachdach Einstellhalle: Voranstrich mit Bitumenlack, Polymerbitumen–
Dichtungsbahnen EP5 1-lagig, Schutzbahn / Trennvlies,
Rasen, Gehwege mit Zementplattenbelag auf Splitt Schüttung.
Gartensitzplätze mit Feinsteinzeug Platten belegt.
- 221** **Spezielle Dichtungen und Dämmungen**
- 225.1** **Fugendichtungen**
- Dilatation– und Arbeitsfugen innen und aussen mit geeignetem dauerelastischen Fugenkitt abgedichtet
- Anschlüsse an alle Badewannen, Duschen, Küchenschränke und Abdeckungen.
Fugen zwischen schwimmenden Böden und Wandplattenbelägen, Treppenhäuser
sowie Sockel abfugen.
- 226** **Aussenwärmedämmung**
- 226.2** Verputzte Aussenwärmedämmung, 200mm. Fertigabrieb eingefärbt, vertikal
strukturiert.
- 227** **Äussere Oberflächenbehandlungen**
- 227.1** **Äussere Malerarbeiten**
- Betonteile bei Einstellhalle: Tiefgrund
Untersichten Sitzplatz hell gestrichen
- 228** **Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz**
- 228.2** **Lamellenstoren / Markisen**
- Leichtmetall–Rafflamellen Typ VR 90 sowie End– und Führungsschienen mit
Geräuschkämmeinlagen gemäss Farbkonzept des Architekten
Alle Storen sind elektrisch betrieben.
Markisen:
Pro Sitzplatz resp. pro Hausteil ist ein Anschluss für eine Markise mit Motorantrieb
vorgesehen.
-

23 Elektroanlagen Allgemein**232 Starkstromanlagen
Allgemein**

Hauseinführung und Standort Hausanschlusskasten nach Angabe EWN
Hauptverteilung mit Messung und Sicherungen Allgemein. Bezüger Sicherung für
Wohnungen Sicherungen für Keller im Untergeschoss.

Für die Heizzentrale sowie für die Unterstationen sind in der Grobverteilung
separate Bezüger Sicherungen und Zähler vorgesehen.

Für die Garage und die allgemeinen Räume ist ein separater Zähler vorgesehen.
Potentialausgleich nach den Vorschriften NIN

Installationen der Apparate und Beleuchtungskörper (Standard) in den
Allgemeinräumen Keller AP-Installationen. In den Wohnungen werden sämtliche
Apparate und Leitungen UP installiert. Umgebungsbeleuchtung der Wege und
Hauszugänge. Beleuchtung der Garage mit Notleuchten gem. Vorgaben NSV.
Anschluss der Apparate entsprechend den gebäudetechnischen Installationen
(Heizung, Warmwasser, Lüftung usw.)

Steigleitungen:

Pro Wohnung und Unterverteilung eine Zuleitung für Strom / TV / Telefon.

Untergeschoss / Keller:

Im Untergeschoss ist die Deckenleitungen eingelegt. Die Schalter, Steckdosen und
Wandleitungen werden AP installiert. (Keller, Einstellhalle usw.) Die Treppenhäuser
und Hauseingänge werden UP installiert.

Hausteile:

Lichtinstallationen in den Wohnungen:

Alle notwendige Rohrleitungen, Drahteinzüge, Abzweigdosen und Steckdosen

Einstellhalle:

Lichtinstallation LED-Leuchten via Bewegungsmelder, Notleuchten Dauerbetrieb
(gem. NSV)

Es werden Leerrohre für den spätere Ladestationen für E-Autos vorgesehen.

Kellerräume:

Lichtinstallation LED-Leuchte. Pro Wohnungskellerabteil eine Steckdose, dem
entsprechenden Wohnungszähler zugeordnet
AP-Montage der Installation auf den Wänden

Umgebung:

Weg- und Hauseingangsbeleuchtung mit Schalter, Bewegungsmelder und
Dämmerungsschalter. Wegbeleuchtung gem. Umgebungsplan und Normen

Kraft- und Wärmeinstallation:

Die Installation enthält sämtliche Rohrleitungen sowie Draht- und Kabeleinzug,
Abzweigkasten und Apparateanschlüsse entsprechend den gebäudetechnischen
Installationen.

Unterverteilungen:

Mit allen notwendigen Sicherungen, Sicherungsautomaten,
Fehlerstromschutzschalter (FI), Steuerorgane etc. inkl. Verdrahtung

Es werden Leerrohre eingebaut für spätere Installationen von PV-Anlagen auf dem
Dach.

236 Schwachstrominstallationen

Telefonerschliessung mit Amtsverteilerkasten und Zwischenverteiler sowie
Steigzone in den Treppenhäusern nach Angabe Swisscom

Installation einer kompletten Sonnerie-Anlage (Drucktaster und Gong) pro Hausteil.

Telefon und TV-Erschliessung via Steigzone für die Erschliessung der Wohnungen

Betriebsfertige Installation in den Wohnungen mit Multimedia Installation verdrahtet.
In der Unterverteilung pro Wohnung wird der notwendige Platz für ein Modem usw.
(nicht im Kaufpreis enthalten) vorgesehen. Inkl. 1x 230V-Anschluss.
Anschluss an Swisscom Kabelanlage
Anschluss an Kabelantennen Anlage KFN
(Anzahl und Qualität der Sender nach örtlich gegebenen Empfangsmöglichkeiten)

238

Bauprovisorium

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

239

Installation WohnungZimmer

Lichtschalter bei der Türe mit 1-fach Steckdose
Deckenlampenanschluss
2/3-fach Steckdosen im Raum
Multimediasteckdose (TV/Tel. Internet)
Elektrische Storen

Elternzimmer

Lichtschalter bei der Türe mit 1-fach Steckdose
Deckenlampenanschluss
3/3-fach Steckdosen im Raum
Multimediasteckdose (TV/Tel. Internet)
Elektrische Storen

Küche/Essen/Wohnen

Lichtschalter beim Eingang Wohnen / Essen / Küche / Entrée
Deckenlampenanschluss im Essen
1x Multimediasteckdose
3/3-fach Steckdosen im Raum, wovon 1x geschaltet
1/3-fach Steckdose zwischen den Unter- und Oberbauten
Einbauleuchten LED
Unterbauleuchte durch Küchenbauer angeliefert
Anschluss Dampfabzug, Rechaud, Geschirrspüler, Kühlschrank
Elektrische Storen

Bad / WC, Dusche /WC

Lichtschalter mit Steckdose bei Eingang
Spiegelschrank mit integrierter Leuchte und Steckdose
Einbauleuchten LED
Elektrische Storen

Keller / Waschen

Lichtschalter mit Steckdose bei Eingang
Deckenlampenanschluss
Steckdose für Waschmaschine / Tumbler / Secomat

Korridore

Schaltstellen bei den Zimmertüren und Eingangstüre
1/1-fach Steckdose
Deckenlampenanschluss

Sitzplatz

Schalter / Steckdosenkombination bei der Tür
Wandleuchten (Standard)

Reduit

Lichtschalter bei Eingang
1/3-fach Steckdose im Raum
Deckenleuchte Standard

24 Heizung- und Lüftungsanlagen**241 Heizungsanlage****Wärmeerzeugung/ Wärmequelle**

Die Bereitstellung der notwendigen Wärmeenergie für die Mehrfamilienhäuser erfolgt mittels Anschlusses an die Fernwärme der Gemeinde Emmetten. Die Wärmeerzeugung ist für einen vollautomatischen, nach der Aussentemperatur abhängigen Betrieb ausgelegt.

Brauchwarmwasser

Für die Aufbereitung des Warmwassers wird ein Warmwasserspeicher mit 1000 Liter gewählt. Als Notheizung für das Brauchwarmwasser dient der eingebaute Elektroersatz.

Wärmeverteilung

Die Wärmeverteilung wird im Zweirohrsystem geführt. Jeweils im Erdgeschoss befindet sich der Bodenheizungsverteiler für alle Geschosse.

Für die Raumheizung wird eine witterungsgeführte Vorlaufregulierung installiert. Diese regelt den Heizungsvorlauf in Abhängigkeit der Aussentemperatur und der Gebäudekonstanten. Weiter sind im Zeitprogramm Einstellungen wie Nachtabsenkung, Sperrung etc. möglich.

In allen Zimmern (ausser Nasszellen und Reduit) sind elektr. Raumthermostate vorgesehen.

Wärmeabgabe

Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fussbodenheizung.

Raumtemperatur Winter:	
Reduit:	20°C
Zimmer, Schlafzimmer, Büro:	20°C
Wohnen, Essen, Küche:	21°C
WC:	20°C
Nasszellen mit Dusche, Badewanne:	22°C

Wärmemessung+ Kalt- und Warmwassermessung

Jede Wohneinheit wird mit einem Wärmezähler, Kalt- und Warmwasserzähler ausgerüstet. Der Zähler ermöglicht die individuelle Erfassung des Energieverbrauches. Alle Einheiten werden mit einem Gebäude-Bus verbunden. Die Ablesung und Verwaltung aller Daten erfolgt mittels einer Gebäudezentrale, die in der Heizzentrale (Technikraum) untergebracht ist.

Wärmedämmung

Um die Wärmeenergieverluste zu reduzieren, sind alle Apparate und das gesamte Leitungsnetz gemäss dem heutigen Stand der Technik bzw. den Richtlinien des Kantonalen Energiegesetzes gedämmt.

244 Lüftungsanlage**Wohnungslüftung**

Die Hausteile verfügen über keine kontrollierte Wohnungslüftung. Die Küchenabluft erfolgt jeweils mit einem Aktivkohlenfilter.

Die gefangenen Kellerräume im Untergeschoss werden mechanisch gelüftet. Die innenliegenden Nasszellen im Obergeschoss sowie Dachgeschoss werden mechanisch belüftet.

247 Spezialanlagen**247.4 Spezielle Kaminanlagen**

Es sind keine Kamine für allfällige Öfen jeglicher Art in den Wohnungen vorgesehen.

248 Dämmungen HLK Installationen**Heizung:**

Nach Vorschriften des Energiegesetzes

Lüftung:

Nach Vorschriften des Energiegesetzes und feuerpolizeilichen Vorschriften.

25 Sanitär**251 Sanitäre Apparate**

Die Bestückung der Nassräume erfolgt mit handelsüblichen Sanitärapparaten (Standard weiss, EU-Norm) und den dazugehörigen Armaturen / Garnituren, in Keramik weiss oder Chromstahl. Alle Apparate sind gegen Körperschall gedämmt.

Bad/WC

Badewanne 1 Badewanne 180 x 80 cm, Stahl emailliert
1 Wand-Mischgarnitur mit Brause
1 Badetuchstange

Wandklosett 1 Wandklosett
1 Rollen-Halter

Waschtisch 1 Waschtisch
1 Einloch-Mischarmatur
1 Spiegelschrank

DU/WC

Dusche 1 Duschrinne
1 Wand-UP-Mischarmatur mit Brause
und Regenbrause von der Wand
1 Gleitstange
1 Badetuchstange
1 Duschtrennwand

Wandklosett 1 Wandklosett
1 Rollen-Halter

Waschtisch 1 Waschtisch
1 Einloch-Mischgarnitur
1 Spiegelschrank

WC

Wandklosett 1 Wandklosett
1 Rollen-Halter

Waschtisch 1 Waschtisch
1 Einloch-Mischgarnitur
1 Wandspiegel

Ausrüstung allg. 1 Gartenvenitil frostsicher im EG

Ausgüsse Abwart/Technik 1 Ausgussbecken
1 Wandbatterie, Kalt-/Warmwasser

Waschen Pro Haus im UG je eine Waschmaschine, einen
Tumbler und einen Secomat

Massgebend für die Sanitärapparate ist die Auswahlliste der Firma SABAG

253 Ver- und Entsorgungsapparate

Handlöscher gemäss Auflage der kantonalen Versicherung

254 Sanitäre Leitungen

Werkleitungen Wasser

Das gesamte Areal wird ab der bestehenden Hauptwasserversorgung mit
Trinkwasser versorgt und bis zum Gebäude-Wasserzähler geführt.

Materialien:	Leitungen	Kunststoff / Stahl
	Formstücke	Kunststoff / Stahl

Versorgungsleitungen

Ab den hauseigenen Wasserzuleitungen (Zählung) abgenommen, werden die
sanitären Apparate versorgt.

Für den technischen Unterhalt ist jeder Gebäudeteil und jede Apparategruppe
separat abstellbar.

Für kurze Wartezeiten an den Brauchwasser-Entnahmestellen ist ein
Zirkulationssystem vorgesehen.

Die Anzeigen der Verbrauchsmengen Warmwasser (Messeinheit) jeder Wohnung
werden über ein Bussystem im Haupttableau der Energiezentrale aufgeschaltet.

Materialien:	Leitungen	rostfreier Stahl / Kunststoff
	Formstücke	rostfreier Stahl / Rotguss

Entsorgungsleitungen

Schmutz- und Regenabwasser werden getrennt bis ausserhalb Gebäudehülle
geführt und an den Kontrollschacht der öffentlichen Kanalisation abgegeben:

- Das anfallende Schmutzwasser wird mit Anschluss-, Zweig- und Fall-
Leitungen zu den Sammel- und Grundleitungen geführt resp. über Dach
entlüftet.
- Grundleitung der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

Materialien:	Leitungen	Kunststoff „Schallschutzrohre“
	Formstücke	Kunststoff „Schallschutzformstücke“

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
	Schalldämmung	Matte mit schwerem Raumgewicht (z.B. Geberit-Isol.)

258 Küche

Unterbau, Hoch- und Hängeschränke, Farbe gemäss Standardkollektion des
ausführenden Unternehmers, Montage gemäss SIA-Normen (inkl. SIA-Norm 18)

Abstellflächen in Granit, Preisklasse 3

Pfannen- und Flaschenauszüge

Chromstahlbecken

Kehrtschrank mit getrennten Abfallbehältern

Schubladen in Kunststoff mit Vollauszügen

Gewürzkasten

Anordnung / Einteilung gemäss Architektenplänen inkl. Lage der Steckdosen, Abluft und Sanitär-Apparate resp. Anschlüsse.

Apparate

- Glaskeramikfeld mit Dunstabzug über Herd (Aussenhäuser)
- Glaskeramikfeld mit integriertem Dampfzug (Innenhäuser)
- Hochliegender Backofen mit Sichtfenster, Heissluft
- Hochliegender Steamer
- Kühlschrank integriert
- Geschirrwaschmaschine mit Kaltwasseranschluss
- Einhandmischer mit Schwenkarm

Massgebend für die Küche ist der Detailbeschrieb der Küchenbaufirma
Budgetpreis inkl. Garderobe EG Fr. 35'000.-

27

Ausbau 1

271

Gipserarbeiten

Wände in Wohnraum, Essplatz, Küche, Zimmer, Korridore, Reduit, Treppenhäuser verspachtelt und Abrieb Korngrösse 1.0 mm

Alle Decken Weissputz.

272

Metallbauarbeiten

272.1

Normbauarbeiten

Briefkastenanlage Aluminium oder farbig einbrennlackiert, mit Zylinderausschnitt und unterer Ablagefläche (Milchkasten), gemäss PTT –Norm (gegen Eindringen von Wasser geschützt)

272.2

Allgemeine Schlosserarbeiten

Treppengeländer aus Metall: Staketen oder voll Stahl und Handlauf einbrennlackiert, farbig gemäss Farbkonzept des Architekten

Brüstungsgeländer: Staketengeländer einbrennlackiert mit Platte auf Brüstung befestigt.

273

Schreinerarbeiten

273.0

Innentüren aus Holz

Sämtliche Türen in den Wohnungen:
Stahlzargen zum Streichen mit Gummidichtungen, Türblätter Röhrenspan gestrichen weiss RAL 9016 mit Einsteckschloss und Zifferschlüssel.

Drückergarnituren gemäss Gesamtkonzept, Standard

Kellertüren:

Stahlzargen zum Streichen mit Gummidichtungen. Türblätter Röhrenspan gestrichen. Wo feuerpolizeilich verlangt Volltüren EI30. Beschläge matt vernickelt.

273.1

Wandschränke

Garderobe: 1 Hochschrank mit Tablaren, 1 offene Garderobe mit Kleiderstange Einteilung und Ausführung nach Detailplan

275

Schliessanlagen

Sicherheitszylinder Schliessanlage, z. B. Fabrikat Kaba-Star

Hauseingang, Keller, Briefkasten.
Pro Hausteil werden 5 Schlüssel abgegeben

28	Ausbau 2
281	Bodenbeläge
281.0	Unterlagsboden
UB über beheizten Räumen:	20 mm Wärmedämmung / 100 mm PUR über Einstellhalle 20 mm Trittschalldämmung 60 mm Anhydrit-UB mit PE-Folie Bodenheizspiralen Dämmungen gemäss SIA Norm
281.1	Fugenlose Bodenbeläge
Kellerräume:	Zementüberzüge 30 mm
Garage:	Überzug oder Hartbeton
281.6/7	Bodenbeläge
Wohnen, Küche, Essen, Reduit Eingang, WC, Elternzimmer, Zimmer	Parkett Eiche rustikal, geölt Holzsockel geschraubt Fertig verlegt netto inkl. sämtlichen Nebenarbeiten, inkl. MwSt. Fr. 125.- / m ²
Dusche / WC 1.OG	Parkett Eiche rustikal, geölt Holzsockel geschraubt Fertig verlegt netto inkl. sämtlichen Nebenarbeiten, inkl. MwSt. Fr. 125.- / m ² Duschboden Keramische Platten, Mosaik Fertig verlegt netto inkl. sämtlichen Nebenarbeiten, inkl. MwSt. Fr. 125.- / m ²
Bad / WC DG	Keramische Platten Fertig verlegt netto inkl. sämtlichen Nebenarbeiten, inkl. MwSt. Fr. 125.- / m ² .
	Bodenbeläge übrige Räume
Kellerräume	Zementüberzug 30 mm
Technische Räume	Zementüberzug 30 mm
282.4	Wandbeläge Wandverkleidungen Wandbeläge alle Räume
Bad / WC Dusche / W	Grundputz und keramische Platten Im Spritzbereich (Badewanne/Dusche) 2 m hoch Im Bereich Apparate ca. 120cm hoch Im Bereich ohne Apparate Keramiksockel Anschlüsse mit pilzresistentem Fugenkitt Fertig verlegt netto inkl. sämtlichen Nebenarbeiten, inkl. MWST. Fr. 125.- / m ² .
285	Innere Oberflächenbehandlung
285.1	Innere Malerarbeiten
	Stahlzargen 2 x Kunstharzanstrich Farbe RAL 9016 Türblätter: fertig gestrichen Farbe RAL 9016 Wände Hausteil Dispersionsanstrich Farbe RAL 9016

-
- Abriebwände 2 x Dispersion Farbe RAL 9016
Wände/Deckendämmung Garage, Technik, Keller Dispersionsanstrich Farbe RAL 9016
- 285.4 Markierung**
Parkplatzmarkierung mit Kreuzen
- 286 Bauaustrocknung**
Alle erforderlichen Massnahmen zur Erreichung der notwendigen Bauaustrocknung
- 287 Baureinigung**
Saubere Reinigung aller Hausteile durch eine Fachfirma vor der Übergabe der Wohnungen.
Vorschriftsmässige Schlusskontrollspülung der gesamten Kanalisation inkl. Protokoll und Videoüberwachung.
- 29 Honorare**
Sämtliche Honorare der Planer und Spezialisten sind enthalten.
- 4 Umgebung**
- 40 Terraingestaltung**
- 411 Baumeisterarbeiten**
- 411.3 Baumeisteraushub**
Sämtliche Grab- und Auffüllarbeiten für Werkleitungsgräben, Fundationen etc. inkl. Spriessungen und Materialabfuhr
- 411.4 Kanalisationen**
Erstellen der Gebäudeentwässerung für Schmutz- und Meteorwasser in Kunststoff- oder Betonrohren inkl. aller erforderlichen Sammel- und Kontrollschächten.
Erstellen der Strassen-, Platz- und Wegentwässerung inkl. aller erforderlichen Einlaufschächten und Rinnen sowie Sammel- und Kontrollschächten.
Anschluss der gesamten Kanalisation und Entwässerungen an das öffentliche Netz.
Erstellen der Retentionsbecken gem. Auflagen des bewilligten Gestaltungsplanes.
- 421 Gärtnerarbeiten**
Baustelleneinrichtung
Installationen soweit für die Umgebungsarbeiten erforderlich, Zu- und Abtransport von Maschinen, Werkzeugen, Geräten sowie Abstecken des Geländes.
Aufräumen von Bauschutt und Abtransport in Unternehmerdeponie inkl. Deponiegebühren.
Erdarbeiten
Erstellen von Geländeaufschüttungen, Abgrabungen und Rohplanie inkl. der erforderlichen Zufuhren, Abfuhren und Deponiegebühren.
Verteilen von Humus ca. 20 - 30 cm stark ab Platzdepot.
Bollensteinbett entlang der Fassaden.
Wiesen- oder Rasenlage, Saat, 1. und 2. Schnitt inkl. Düngung.
Bepflanzung mit ortsüblichen Sträuchern.
- 422 Einfriedung**
Geländer auf Stützmauern und Betonbrüstungen wo notwendig in Metall einbrennlackiert.
-

-
- 423** **Wege und Plätze**
- Sämtliche Beläge gemäss Baubewilligung und bewilligtem Umgebungsplan der Behörden.
- 424** **Pflanzenlieferung**
- Lieferung ortsüblicher Sträucher und Bäume, gemäss Umgebungsplan und behördlichen Auflagen.
- 44** **Installationen**
- 443** **Elektroanlagen**
- Wegbeleuchtung Zugangsweg Hauszugänge gem. Umgebungsplan
- 5** **Baunebenkosten**
- 51** **Bewilligungen und Gebühren**
- Alle Bewilligungen, Gebühren, Anschlussgebühren, Abnahmen mit Behörden, etc.

Allgemeines

Ausführungsänderungen dürfen nur in Absprache und im Einverständnis mit dem Bauherrn vorgenommen werden.

Änderungen, welche die Bauqualität nicht beeinträchtigen oder beeinflussen, bleiben dem Bauherr vorbehalten. Es müssen dabei sämtliche technischen und bauphysikalischen Werte erfüllt sein und alle entsprechenden Normen eingehalten sein.

Auflagen → Auflagen der Baubewilligung und kantonalen Behörden werden berücksichtigt

Schwund und Spannungsrisse sind unvermeidbar. Sofern sie die Sicherheit des Bauwerkes nicht beeinträchtigen oder nicht die Folge der Verletzung anerkannter Regeln der Baukunde sind, gelten sie nicht als Baumängel.

Terrainsenkungen sind unvermeidbar: Es gelten die Toleranzen gemäss SIA Norm 318.

Elastische Kittfugen bei Boden-Wand-Übergängen (insbesondere bei Plattenbelägen) können infolge unvermeidbarer Bewegungen des Unterlagsboden während den ersten Jahren stellenweise abreißen (vor allem in Raumecken).

Die Reparatur dieser Kittfugen ist Sache des Gebäudeunterhaltes und kann nicht als Baumangel betrachtet werden (dito evtl. tiefer setzen der Holzsockelleisten).

«Küchentürli» richten ist Sache des Unterhalts und kann nicht als Baumangel betrachtet werden.

Das ausgelesene Parkett ist mit dem Auswahlmuster vor dem Verlegen am Bau zu kontrollieren. Falsch geliefertes und verlegtes Parkett wird vom Bauherrn nicht als Mangel betrachtet.

Bei allen Arbeitsgattungen werden die Lieferanten und Unternehmer von der Bauherrschaft bestimmt. Der Käufer hat somit kein Recht, Dritthandwerker selber zu bestimmen oder zur Ausführung zuzuziehen.

Die Verkäuferin behält sich das Recht vor, in eigener Kompetenz, kleinere notwendige Änderungen der Baupläne und des Beschriebs vorzunehmen, sofern weder Qualität der Baute noch deren fachmännische Konstruktion beeinträchtigt werden. Die im Baubeschrieb festgehaltenen Produkte und Markenbezeichnungen gelten nur für die Qualitätseinstufung und können durch andere, gleichwertige Produkte ersetzt werden. Der Käuferschaft entstehen durch solche notwendigen Korrekturen keine Mehr- bzw. Minderkosten.

Wichtige Informationen in Kürze

IM KAUFPREIS INBEGRIFFEN

Landanteil, Landerschliessung, Baukosten gemäss Baubeschrieb, Anteil an Gemeinschaftsanlagen wie Container, Standort Besucherparkplätze etc., Baunebenkosten wie Bewilligungen, Anschlussgebühren usw. Gesetzliche Mehrwertsteuer (zurzeit 7.7%).

Die Verkaufspreise sind nach Abschluss der Kaufzusage und Reservationsvereinbarung fest bis zur Bezugsbereitschaft des Kaufobjektes. Eine allfällige Teuerung wird nicht verrechnet.

KAUFKOSTEN

Die Handänderungssteuer von 1,5% geht zu Lasten der Käuferschaft. Die Notariats- und Grundbuchgebühren (ca. CHF 2'000.-- bis CHF 3'000.--) gehen je zur Hälfte zu Lasten der Käuferschaft und zu Lasten der Verkäuferschaft.

KAUFABWICKLUNG

1. Schriftliche und unwiderrufliche Kaufzusage und Reservationsvereinbarung mit einer Anzahlung von CHF 20'000.-.
2. Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages mit einer Anzahlung von 30% des Kaufpreises (unter Anrechnung der Anzahlung gemäss Ziffer1).
3. Vollendung des Rohbaus (Fenster eingebaut) mit einer weiteren Anzahlung von 30% des Kaufpreises.

FINANZIERUNG

Die Auswahl des Bankinstitutes oder Kreditgebers für die Finanzierung des Wohneigentums richtet sich nach den individuellen Bedürfnissen und Wünschen der Käuferschaft.

VORBEHALTE

Der vorliegende Baubeschrieb basiert auf dem derzeitigen Planungsstand, den entsprechenden Kalkulationen und den aktuellen Vorstellungen für die Stockwerkbegründung. Änderungen im Rahmen der abschliessenden Projektentwicklung bleiben vorbehalten.

Die fotorealistischen Darstellungen in der Verkaufsdokumentation dienen dazu, einen Eindruck der geplanten Überbauung zu vermitteln. Sie haben bezüglich Materialisierung, Farbgebung, Ausstattung, Baukörpergestaltung und Bepflanzung nur richtungsweisenden Charakter.

Allfällige Änderungen behält sich die Verkäuferschaft ausdrücklich vor.

Insbesondere wird das äussere Farb- und Materialkonzept noch definiert.

BESTELLUNGSÄNDERUNGEN / AUSBAUOPTIONEN

Für alle Hausteile definiert die Verkäuferschaft bezüglich Ausstattung und Materialisierung einen Grundaustand.

Die Käuferschaft hat die Möglichkeit, den persönlichen Wünschen und Ansprüchen entsprechende Ausbauprodukte zu wählen.

Für die Kundenbetreuung wird zusätzlich zu den Handwerksaufwendungen ein Zuschlag von 10% erhoben.

Für die Anschlussgebühren etc. wird zusätzlich zu den Handwerksaufwendungen ein Zuschlag von 2.5% erhoben.

Planänderungen werden nach Aufwand verrechnet.

Dabei ist zu beachten, dass Ausbauprodukte und allfällige Optionen terminlich vom Bauablauf abhängig sind und nur bei rechtzeitiger Bestellung realisiert werden können.

Gerne unterstützen wir Sie bei Ihren speziellen Wünschen im Innenausbau. Der zuständige Architekt und das zugehörige Spezialplaner-Team unterstützen Sie gern bei der Umsetzung und Realisierung Ihrer Traumwohnung.

EIGENLEISTUNGEN

Eigenleistungen sind nicht möglich.