BAUBESCHRIEB VOM 29.06.99

revidiert am 27.07.99 / 05.08. / 09.08.99 Aktualisiert 26.01.00 / 01.02.00 US (Ergänzt 02.05.00 US)

Objekt: REIHENEINFAMILIENHÄUSER IN REIDEN - REIDMATTSTRASSE

Bauherrschaft:
Schmid Immobilien AG
Neuhaltenring 1
6030 Ebikon

Planung und Bauleitung:
Schmid & Partner Planungs AG Neuhaltenring 1, 6030 Ebikon

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 Kaufpreis enthalten sind, bzw. Hinweise auf nicht enthaltene Leistungen.

Vorschriften und Normen

Für die Ausführungen sind verbindlich:

- 1 Einschlägige Gesetze und Verordnungen von Bund, Kanton und Gemeinde.
- 2 SUVA-Vorschriften
- 3 Die Baubewilligung
- 4 Reglemente und Vorschriften des Elektrizitätswerkes, der Wasserversorgung, der Fernmeldedienste, 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.

Wärmeschutz Die gesamte Gebudehulle wird nach den kantonalen und kommunalen Vorschriften ausgeführt. Im Untergeschoss werden keine Räume beheizt; die Wärmedämmung wird in die Decke über UG eingebaut. Die Dämmwerte der Fassaden- und Dachkonstruktionen liegen bei $k = 0.2 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Kondensatfreiheit Gemäss SIA-Norm 180, Wärmeschutz im Hochbau (Ausgabe 1988) müssten Aussenwände der Trockenräume wrmedmmt werden, obwohl diese Räume unbeheizt sind. Diese Wärmedämmung würde ein eventuelles Auftreten von Schwitzwasser mit Sicherheit ausschliessen. Aus Kostengrunden wird diese Wärmedämmung weggelassen.

- Schallschutz** Die projektierten Baukonstruktionen sind unter den Aspekten Wirtschaftlichkeit und Schallschutz gewählt worden. Die vorgesehenen Materialien und Dimensionen entsprechen bewährten Konstruktionen und die Schallschutzwerte den heute üblichen Anforderungen für Einfamilienhäuser. Die Trennung zwischen den einzelnen Häusern entspricht erhöhten Anforderungen nach SIA.
- Nutzlasten** Die Nutzlasten werden im Nutzungs- und Sicherheitsplan des Bauingenieurs festgelegt und entsprechen den SIA Normen, bzw. ortsüblicher Bauweise.
- Baubiologie** Es werden möglichst giftfreie und wenig umweltbelastende Materialien verwendet (Lösungsmittelarme Farben, H-FCKW-freie Materialien, keine formaldehydhaltige Baustoffe bzw. Maximalgehalt nach Lignum CH 10 oder E1) und die Empfehlungen für ökologisch orientiertes Bauen des Baudepartements des Kantons Luzern werden berücksichtigt.
- Vorbehalte**
- 1 Schwund- und Spannungsrisse sind unvermeidbar. Sofern sie die Sicherheit der Baute nicht beeinträchtigen oder nicht die Folge der Verletzung anerkannter Regeln der Baukunde sind, gelten sie nicht als Baumängel.
 - 2 Terrainsenkungen im Bereich der Baugrube sind unvermeidbar. Sie treten in den ersten Jahren nach Baufertigstellung auf. Das Ausegalisieren solcher Senkungen, bzw. Renovieren von Plätzen und Wegen ist Sache des Gebäudeunterhalts und kann nicht als Baumangel betrachtet werden.
 - 3 Silikon-Kittfugen bei Boden-Wand-Übergängen (insbesondere bei Plattenbelägen) können infolge unvermeidbarer Bewegungen des Unterlagsbodens während den ersten Jahren stellenweise abreißen (vor allem in Raumecken). Die Reparatur dieser Kittfasen ist Sache des Gebäudeunterhalts und gilt nicht als Baumangel.
 - 4 Kleine Änderungen des Baubeschriebes, die sich während der Detailplanung und Bauausführung als notwendig oder zweckmässig erweisen, darf die Projekt-/ Bauleitung von sich aus vornehmen, sofern dadurch weder die fachmännische Ausführung, noch die Qualität nachteilig beeinträchtigt werden.
 - 5 Fabrikatbezeichnungen im Baubeschrieb geben den Qualitätsstandard an. Der Ersteller kann andere, gleichwertige Fabrikate verwenden.
 - 6 Die angegebenen Konstruktionsstärken gelten vorbehaltlich anderer Ergebnisse der statischen Berechnungen des Bauingenieurs.

Gebäudunterhalt / -wartung

- 1 Für alle technischen Anlagen werden der Bauherrschaft Betriebs- und Wartungsanleitungen abgegeben.
- 2 Für den Betrieb der Heizungsanlage wird die Bauherrschaft vom Heizungsinstallateur instruiert.
- 3 Kanalisationen müssen jährlich mindestens einmal kontrolliert und gespült werden. Schlamm-sammler sind periodisch zu leeren. Eventuell ausgetrocknete Syphon müssen mit Wasser gefüllt werden, ebenso Schachtdeckel mit Geruchverschluss.
- 4 Die Baufeuchtigkeit ist durch regelmässiges, korrektes Lüften abzuführen und unkontrollierte Raumluftbefeuchtung ist zu vermeiden. Die Bauherrschaft erhält bei der Bauübergabe entsprechende detaillierte, schriftliche Empfehlungen.
- 5 Flachdächer müssen jährlich kontrolliert werden:
 - . Visuelle Kontrolle auf eventuelle Beschädigungen.
 - . Dachwassereinläufe säubern etc.

Abrechnung von Sonderwünschen:

Mehr- und Minderkosten, welche aufgrund von Sonderwünschen der Käuferschaft entstehen, werden zwischen den Parteien gesondert abgerechnet und sind innert 30 Tagen rein netto zu bezahlen.

Die Baukosten werden gemäss Belegen der Handwerker verrechnet. Für Planung und Bauleitung werden im Normalfall (individuelle Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen sowie geringfügige Änderungen von Elektro- und Sanitärapparaten und dergleichen) 15 % Honorarzuschlag auf die baulichen Mehrkosten aufgerechnet.

Minderkosten bewirken keine Honorarminderung. Die Mehrwertsteuer ist im Honorarzuschlag enthalten.

Für besonders aufwendige Studien im Zusammenhang mit Änderungswünschen, insbesondere wenn Architekt, Statiker oder Haustechnikplaner zugezogen werden müssen, hat die Verkäuferin Anrecht auf die Entschädigung ihres eigenen Aufwands und jenes ihrer Beauftragten. Die Honoraransätze richten sich nach den Tarifen des SIA. Verzichtet die Käuferschaft auf die Ausführung der Änderung, so hat die Verkäuferin Anrecht auf Entschädigung für die Ausarbeitung der Offerte.

ELE-
MENT EKG - STICHWORT BESCHRIEB

A GRUNDSTÜCK

A 0 ERWERB UND NEBENKOSTEN

Die Beträge für Landerwerb und Nebenkosten (z.B. Vermessungskosten) sind im Kaufpreis enthalten.

A 1 VER- UND ENTSORGUNG DES GRUNDSTÜCKS

Die Versorgung des Grundstücks mit elektrischer Energie erfolgt ab Anschlusspunkt der CKW in der Reidmattstrasse.

Die Versorgung des Grundstücks mit Wasser erfolgt ab werkseitiger Hauptleitung Entlang der Parz. 981/1199.

Die Abwasser werden gemäss Kanalisationsprojekt in den vorhandenen Anschlussschacht auf dem Grundstück geführt.

Die Telefonerschliessung erfolgt ab Verteiler Nord-Ostgrenze Parz. 1199 . Erschliessung mit der Gemeinschaftsantenne ab Anschlusskasten bei der Reidmattstrasse.

Die Erschliessungskosten sind im Kaufpreis der Häuser eingerechnet.

A 2 ERSCHLIESSUNG DES GRUNDSTÜCKS MIT VERKEHRSANLAGEN

Die Zufahrtstrasse bis zur Einstellhalle wird gemeinsam mit der Migros benützt.

Der entsprechende Kostenanteil ist im Kaufpreis für die Einstellplätze enthalten.

Das Erstellen der Zufahrtstrasse ab Reidmattstrasse auf Parzelle 1182 ist im Kaufpreis der Häuser inbegriffen.

A 5 BESTANDESAUFNAHMEN

Bestandesaufnahmen über Bauwerke und Bäume auf den Parzellen, Terrainaufnahmen und Erstellen eines Höhenkurvenplans sind erfolgt.
Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen sind vorhanden.

B BAUVORBEREITUNG

Es sind keine speziellen Bauvorbereitungen notwendig.

C ALLGEMEINES ZU ROHBAU GEBÄUDE

C 0 ALLG. BAUSTELLENEINRICHTUNGEN

- . Baustelleneinrichtung für die Erstellung des Rohbaus.
- . Vorhalten von Teilen der Baustelleneinrichtung für die Arbeiten an der Gebäudehülle.
- . Energiekosten (Strom-, Wasserverbrauch) für die Rohbauarbeiten.
- . Provisorien für die Energieversorgung während der Bauzeit.
- . Provisorische Treppenhaus- und Kellerbeleuchtung.
- . Provisorische Kraft- und Licht-Steckdosen in den Stockwerken.
- . Abschränkungen und provisorische Treppengeländer.
- . Provisorisches Verschliessen von Tür- und Fensteröffnungen.

C 1 FASSADENGERÜSTE

Gerüste nach Vorschriften der SUVA und der Baubehörden für sämtliche projektbedingten Fassadenarbeiten, mit Gerüstaufgängen.

C 2 ÜBRIGE GERÜSTE

Es sind keine speziellen Gerüste vorgesehen.

D ROHBAU GEBÄUDE BIS OK BODENPLATTE

D 0 BAUGRUBENAUSHUB

- . Maschinelles Abtragen der Humusschicht auf 100 % des Grundstücks, mit Deponie des Materials auf der Baustelle, bzw. inkl. Abfuhr des überschüssigen Humus.
- . Baugrubenaushub mit Deponie des wiederverwendbaren Materials auf der Baustelle. Zur Hinter- und Auffüllung ungeeignetes Material wird abgeführt.
- . Planieren und Abwalzen der Baugrubensohle.
- . Freihalten der Baugrube von Oberflächenwasser und eindringendem Hangwasser.

D 1 HINTERFÜLLUNGEN

- . Maschinelles Hinterfüllen der Kelleraussenwände bis OK gewachsenes Terrain mit Aushubmaterial. Verdichten des Materials und Ausplanieren der Oberfläche als Abstellbasis für das Fassadengerüst.
- . Weitergehende Terrainanpassungen in Umgebung (T 1).

ELE-
MENT EKG - STICHWORT BESCHRIEB

D 2 FUNDAMENTE UND BODENPLATTEN

- . Ausgleichschicht mit Wandschotter oder Recyclingmaterial.
- . Magerbetonschicht ca. 5-10 cm.
- . Betonbodenplatte im Kellergeschoss, Dicke ca. 15 - 20 cm, Oberfläche aufgeraut, zur Aufnahme eines Zementüberzugs.

D 3 KANALISATION IM GEBÄUDE

- . Schmutzwasser und Dachwasser werden in PE-Rohren hochliegend, unter der Kellerdecke aus dem Gebäude geführt.
- Für Abwasser im UG (Heizung, Waschküche) wird für alle 3 Häuser ein gemeinsamer Schacht mit elektrischer Pumpe erstellt.

E ROHBAU GEBÄUDE OBERHALB BODENPLATTE

E 0 DECKEN, TREPPEN UND BALKONE

Decken über UG / EG / 1. - 3. OG:

- . Flachdecken in Stahlbeton, Dicke min. 20 cm, Untersichtsschalung Typ 2, Oberfläche abtalschicht. Nutzlasten für Wohnnutzung 2 kN/m², bei Terrassen 3 kN/m².
- Deckentrennlager wo erforderlich. Trennung der Decken pro Haus, Decken über UG, EG, OG.
- Die Wärmedämmung der UG-Decke ist im Unterlagsboden eingerechnet (M 3)

Treppen:

- . Innentreppe mit vorgefertigten Beton-Läufen.
- Tritt-Oberflächen schalungsglatt, zur Aufnahme eines geklebten Belags.
- Untersicht und Wangen werden gestrichen.

E 1 DÄCHER

Dachterrassen

- . Flachdecken in Stahlbeton, Dicke min. 20 cm, Untersichtsschalung Typ 2, Oberfläche mit Gefällsüberzug.
- . Flachdachbelag mit Dampfsperre aus Polymerbitumen-Dichtungsbahn, Wärmedämmung aus expandiertem Polystyrol, 200 mm dick, Abdichtung aus Kunststoff-Dichtungsbahnen Wurzelbeständig zB. (Sarnafil G 476-20)
- . Bleche bei An- und Abschlüssen aus CRNI-Stahl.
- . Innere Dachwasserabläufe, 1 Stück , auf System der Abdichtung und Fallstränge abgestimmt. 1 Notüberlauf mit Chromstahlrohr.
- . Schutzbelag begehbar, mit Betonverbundsteinen 20x20 cm, 6 cm dick, in Splitt verlegt.

Pultdach

- . Tragwerk in Holz, als Pfettendach ausgeführt.
- . Wärmedämmung mit Steinwollplatten 100 mm zwischen den Sparren und 100 mm unter den Sparren.
- . Dampfbremse / Winddichtung innenseitig mit PE-Folie.
- . Dachschalung Nut und Kamm auf Sparren 27 mm stark, Vordachschalung aus Dreischichtplatten 35 mm stark.
- . Eindeckung mit Kunststoff-Dichtungsbahnen zB. (Sarnafil TG 66-16) auf Holzschalung und mit extensiver Dachbegrünung.
- Mineralisches Dachsubstrat, ca. 70 mm dick, als Vegetationschicht, mit Sedum/Kräuter-Mischung - Einsaat, auf Kunstfaservlies 800 g/m², aufgebracht.
- Dachrand und Entwässerungsrinne sowie DW-Ablaufrohre in Chromstahl.

Vordach bei Eingang

- Metallprofile mit Füllung aus Blechsandwich, einbrennlackiert. Grösse ca. 350 / 200 cm.

E 3 AUSSENWÄNDE ZU UG

- . Kellerumfassungswände in Stahlbeton, 25 cm dick, WD-Beton, Schalung Typ 2.
- . Filterplatten aus Sickerbeton, 100 mm dick, doppelwandig, örtlich unter Lichtschächten.
- . Kellerfenster mit vorgefertigter Fensterleibung aus Faserbeton und verglasten Flügeln aus Kunststoff Grösse i.L. 120x60 cm IV-Verglasung in Kellerräumen (Metallfenster verzinkt EV-Verglasung in Korridor und Heizung Untergeschoss.)
- Mit vorgefertigtem Beton- Lichtschacht 140 / 70 cm und (80 / 70 cm) an Kelleraussenwand gehängt, Boden mit Sickergeröll, Gitterrostabdeckung mit Einbruchschutz (Kosten unter E8). 1 Stück / Haus.

E 4 AUSSENWÄNDE EG / OG

- . Fassadenmauerwerk aus Backstein BN 17.5 cm (Modulsteine).
- . Aussenwärmedämmung aus Styroporplatten 160 mm dick, k-Wert der Fläche 0.23.
- Grundbeschichtung, Netzeinbettung und Deckputz auf mineralischer Basis, Fertigabrieb 2 mm, Silikatdeckputz in hellem Farbton. Alle erforderlichen Anschlüsse, Abdichtungen und Fugenausbildungen systemkonform ausgeführt.
- . Türschwellen (Hauseingang, Fenstertüren im EG) aus Faserbeton.
- . Metallfensterbänke aus Aluminium, natureloxiert.

E 5 FENSTER, AUSSENTÜREN UND -TORE

Fenster und Fenstertüren:

. Blendrahmen aus Tanne / Fichte. Isolierte Rahmenverbreiterungen oben, bis Decke reichend. Blendrahmen zwischen die Mauerwerksleibungen gestellt und allseitig abgedichtet (mit Seidenzöpfen ausgestopft / keine Schäumung).

. Fensterflügel in Holzmetall (ausser Aluminium, einbrennlackiert oder eloxiert), Holzdicke ca. 59 mm, Gesamtdicke ca. 76 mm, (z.B. System hoba top der Firma 4B Bachmann AG).

. Verglasung in Isolierglas $k = 1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$, bewertetes Schalldämmmass $R'w = 32 \text{ dB}$ oder besser, als Trockenverglasung ausgeführt.

. Drehflügelbeschläge verdeckt montiert, Einhand-Drehkippsbeschläge, Anzahl gemäss Signatur im Fassadenplan, verdeckt montiert.

. Balkontüren als Drehflügel, Verschluss beidseitig bedienbar, abschliessbar.

. Aluminium-Wetterschenkel, natureloxiert, Versiegelung aus Silikonkitt.

. Alle Holzteile werden vom Hersteller tauchgrundiert und vor der Montage im Werk 2x mit Akryllack gespritzt (heller Farbton).

Hauseingang:

Haustüre, Türrahmen aus Fichtenholz, Türblatt Vollspan beidseitig mit Reinaluminium und Dünnspon belegt, mit Hartholzkanten, furniert zum streichen. Dicke ca 60 mm mit Doppelfalz.

Drückergarnitur aus Chromstahl, Treplanverschluss, Sicherheitslangschild.

Sonnenschutz:

. Leichtmetall Verbundraffstoren VR 90 mit Lippendichtung. Seitliche Führung in Aluprofilen mit geräuschkämpfenden Einlagen und mit Gelenkkurbelantrieb (alle Fenster u. Fenstertüren).

. Knickarmmarkisen bei den Dachterrassen und beim Gartensitzplatz.

Polyestergewebe, imprägniert und verrottungsfest. Bedienung mit Handkurbel.

Grösse ca. 475 x 200 cm im DG, 475 x 300 cm im EG.

E 6 INNENWÄNDE (ROHBAU)

. Kellerzwischenwände in Kalksandsteinmauerwerk KN 12-15 cm dick, sauber gemauert und abgesackt (unverputzt), mit eingelegten Streifen aus Bitumendichtungsbahn gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

. Haustrennwände in Mehrschalenmauerwerk, 15/1/3/12 cm mit Faserdämmstoff-Einlage.

. Tragende und nichttragende Innenwände in Modulbacksteinen BN 12-15 cm.

Eine Treppenhauswand im UG und EG in Beton gem. Bauingenieur.

E 7 ERGÄNZENDE LEISTUNGEN

Nebenleistungen für Haustechnik durch den Baumeister erbracht.

E 8 DIVERSE ROHBAUARBEITEN

1 Lichtschacht pro Haus, 2 Lichtschächte im Korridor 1 Lichtschacht in Heizung.
(Beschrieb E 3)

I INSTALLATIONEN UND TRANSPORTANLAGEN

I 0 STARKSTROMANLAGEN

Zentrale Starkstromanlagen:

Hausanschluss in Verteilschrank Korridor Untergeschoss.

Starkstrominstallation:

Verteil- und Sicherungstafeln mit Sicherungsautomaten.

Steckdosen und Lampenleitungen in üblicher Anzahl, in Kellerräumen auf Putz, in den Wohnungen unter Putz verlegt.

Kraft- und Wärmeinstallation für Küchenapparate, Waschapparate und Haustechnikanlagen.

Aussensteckdose in Balkon und Dachterrasse und bei Gartensitzplatz.

Anschluss für Geschirrwashautomat im Kehrtrichtfach.

Anschluss Lichtband unter Küchen-Oberbauten.

Netzfreeschalter für den Schlafbereich (1.Obergeschoss 3 Zimmer).

Leuchten und Lampen:

Fluoreszenzleuchten oder Nurglasleuchten in Allgemeinräumen des UG.

Leuchte beim Hauseingang als Kandelaber in Rabatte Anschluss Spiegelkasten-Leuchten.

2 Strassenkandelaber in Zugangsstrasse

I 1 TELEKOMMUNIKATIONS UND SICHERHEITSANLAGEN

Telefoninstallation:

Amtsverteilkasten im UG mit 1 Amtsleitung. Steckdose im Wohn- und Elternzimmer, Leerrohr und Leerdose mit Blindabdeckung in den übrigen Zimmern.

Übrige Schwachstromanlagen:

Sonnerie bei der Eingangstüre.

Fernsehempfangsinstallation

Hausanschluss an die regionale Gemeinschaftsantenne.

Leitungsnetz ab Übergabepunkt im UG bis und mit steckerfertigem

Anschluss im Wohn- und Elternzimmer.

Leerrohr und Leerdose mit Blindabdeckung in den übrigen Zimmern.

1 2 HEIZUNGSANLAGEN

Grundlagen:

Raumluft- und tiefste Aussenemperatur gemäss SIA Empfehlung 384/2.
Raumtemperaturen

. Wohnen, Schlafen, Küche Essen, WC, Treppenhaus: 20° C Bad 22° C.

Zulieferung, Lagerung des Energieträgers

Kunststoff-Öltanks 2 x 2'000 l Inhalt in Auffangwannen im Heizungsraum.

Wärmeerzeugung:

Tiefemperatur.- od. Kondensations.-Ölheizkessel für Wärmeerzeugung.

Die Steuerung erfolgt über Aussenfühler.

Wärmeverteilung

. Pumpen-Warmwasserheizung mit Hauptverteiler und Umwälzpumpen.

Je eine Unterstation pro Haus. Individuelle Wärmemessung für jeden Verbraucher.

. Leitungsnetz aus Stahlrohren bzw. aus Weichstahlrohren mit

Kunststoffmantel. Wärmedämmungen der Leitungen nach

Vorschrift Energiegesetz des Kantons Luzern.

. Alle Installationen in schallhemmender Ausführung.

. Niederemperatur- Heizkörper, thermolackiert.

. Thermostatische Ventile in allen Schlaf- und Wohnräumen.

. Bodenheizung mit Heizkörperanschlussleitung in Bad und Dusche.

1 3 LUFTTECHNISCHE ANLAGEN

Fortluftanlagen

. Küchenabluft mit Einzelventilator und Abluftrohr an Fassade geführt, Wetterschutzgitter.

1 4 WASSER- UND ABWASSERANLAGEN

Sanitärapparate:

Apparate in schweizerischer Handelsqualität, Farbe weiss. Schallschutzgarnituren

für WC-Anlagen, Bade- und Duschwannen (z.B.GABAG-Elemente oder ähnliche).

Schalldämmunterlagen für WC-Rollenhalter und Zahngläser.

Anschlüsse an Plattenbeläge mit geeigneten Kittfugen abgedichtet.

Armaturen und Garnituren in verchromter Ausführung.

Bestückung der Wohnungen mit Sanitärapparaten gemäss Plänen.

- Bad / WC im 1. OG:

Badewanne 170 / 75 cm, Bademischer, Haltegriff mit Seifenschale.

Badetuchstange.

Duschenwanne 80 / 75 cm Duschenmischer Seifenschale Gleitstange Duschenvorhangstange.

Doppelwaschtisch (z.B. Preciosa) 130 / 55 cm, Keramik mit Standmischbatterie,

Sifon, Glas- und Seifenhalter.

Spiegelschrank (z.B.Schneider flexline), zweitürig mit Leuchte, 120 cm.

Wandklosettanlage mit UP-Spülkasten

- WC im EG:

Waschtisch ca. 60 / 55 cm, mit Standmischbatterie, Sifon, Glas- und Seifenhalter.

Spiegelschrank (z.B.Schneider flexline), eintürig mit Leuchte, 60 cm.

Wandklosettanlage mit UP-Spülkasten.

- Dusche / WC im Dachgeschoss

Duschenwanne 100 / 80 cm Duschenmischer Seifenschale Gleitstange Duschenvorhangstange

Badetuchstange.

Doppelwaschtisch (z.B. Preciosa) 130 / 55 cm, Keramik mit Standmischbatterie,

Sifon, Glas- und Seifenhalter.

Spiegelschrank (z.B. Schneider flexline) zweitürig mit Leuchte, 120 cm

Wandklosettanlage mit UP -Spülkasten

- Waschraum im Untergeschoss:

Waschtrog Lavinox -Star, 70 / 46 cm

Waschautomat (Adorina S) Entfeuchtungsgerät.

- Küche:

Ablaufgarnitur, Regulier- und Doppelventil für Geschirrspüler.

Ver- und Entsorgungsapparate

Warmwasseraufbereitung mit Schrankboiler (Garderobe EG) Speichervolumen 300 Liter

Sanitärleitungen

- Abwasserleitungen:

Schmutzabwasserleitungen in PE-Rohrleitungen (z.B. Geberit). Fallstränge in Wänden

und in Schächten mit weniger als 15 cm Vormauerung in Guss oder schalldämpfenden

PE-Rohren).

Dachwasserleitungen (Terrassen) in PE-Rohrleitungen mit wirksamer Dämmung gegen

Schwitzwasserbildung in den beheizten Geschossen.

- Kalt- und Warmwasserleitungen:

Kalt- und Warmwasser-Apparate-Anschlussleitungen in korrosionsbeständigen, jeder-

zeit auswechselbaren, flexiblen VPE-Rohren im Einzelzapfstellen-System (z.B. Sanipex).

Leitungsisolierungen gegen Schwitzwasser und Wärmeverlust gemäss Energieverordnung.

Aussenhähnen 1 Stück pro Haus im EG.

ELE-
MENT EKG - STICHWORT BESCHRIEB

M AUSBAU GEBÄUDE

M 0 ALLGEMEINE AUSBAUARBEITEN GEBÄUDE

- . Innengerüste für Ausbaurbeiten, notwendige Provisorien.
- . Bauaustrocknung, Heizenergieverbrauch während der Bauzeit.
- . Baureinigung (1 Zwischenreinigung während der Bauzeit und 1 Schlussreinigung des gesamten Bauwerks vor Bezug resp. Übergabe).
- . Entsorgen der Bauabfälle während der Ausbauphase.
- . Kanalisationsspülung mit Hochdruck nach Baufertigstellung.
- . Energiekosten (Strom- und Wasserverbrauch) für die Ausbaurbeiten.
- . Vorhalten von Teilen der Baustelleneinrichtung für die Ausbaurbeiten.

M 1 TRENNWÄNDE UND INNENTÜREN

- Trennwände** sind gemauert und bei den Elementen E 6 und M 4 beschrieben.
- Türen:** Stahlzargen, sendzimirverzinkt, mit Zementmörtel ausgegossen, am Bau mit Kunstharzfarbe gestrichen. Zargen mit Sturz. Küchentüre als Schiebetüre.
- . Türblätter: Hartfaserdeckblatt mit Kunstharzfarbe gestrichen, Mittellage Röhrenspan oder Weichfaserplatte (wo vorgeschrieben T30, d.h. Vollspanplatte).
 - Kanten in Weichholz (Tanne oder Pappel) (wo vorgeschrieben T30, d.h. in Hartholz).
 - . Einsteckschlösser mit Zifferschlüssel (Hauseingang und Kellerzugänge mit Zylinder-schlössern), Drücker und Langschild aus Zinkdruckguss, Eindrehbänder.

M 2 SCHUTZELEMENTE

- . Treppengeländer in Stahl gestrichen Handlauf aus Chromstahl.
- Schliessanlage:** Sicherheitszylinder bei Haustüren und Kellerzugängen.

M 3 BODENBELÄGE

Unterlagsböden:

(Über unbeheizten Räumen wird eine Wärmedämmung mit 10 cm expandiertem Polystyrol F 20 verlegt. K-Wert der Gesamtkonstruktion besser als 0.3).

Trittschalldämmung aus Faserdämmstoff 20 mm und Sand-Zementüberzug, 80 mm, Oberfläche abgerieben.

Randstellstreifen aus Faserdämmstoff oder elastischem Schaumstoff.

Anstelle von Armierungen werden zur Verhinderung von Rissen die notwendigen Fugen ausgeführt.

Zementüberzüge:

- . In unbeheizten UG-Räumen abgeglättet, ohne Oberflächenversiegelung.

Textile Bodenbeläge / Linoleum:

- . Teppichbelag in Schlafzimmern, Budgetpreis Fr. 50.00 / m², fertig verlegt, mit allen Anschlüssen, Nebenarbeiten & Sockel. In der gleichen Preislage können auch Linoleumbeläge verlegt werden.

Bodenbeläge Plattenarbeiten:

- Erdgeschoss und Treppe :

. Plattenbeläge in Entrée, Wohn- und Essräumen, auf Unterlagsboden geklebt, Budgetpreis fertig verlegt, mit allen Anschlüssen, Nebenarbeiten & Sockel, Fr. 100.00 / m².

Plattenbelag auf Treppentritte geklebt (Treppe Untergeschoss bis Dachgeschoss)

Plattenpreise analog Plattenbelägen Entrée, Wohnen.

- Nassräume :

. Keramische Platten in Bad, WC und Küchen, auf Unterlagsboden geklebt, Budgetpreis Fr. 100.00 / m², inkl. allen normbedingten Zuschlägen und Nassraumfugen aus Silikonkitt.

Sockel:

- . Holzsockel in Hartholz, ca. 6 cm hoch, zu Teppich- oder Linolböden passend, geschraubt.
- . Plattensockel bei Plattenböden ca. 5 cm hoch, geklebt.

M 4 WANDVERKLEIDUNGEN

Grundputz:

- . Auf innere Backstein-, Beton- und Kalksandsteinwände (exkl. Wandflächen im UG): Gips- oder Kalkgrundputz bei trockenen Räumen, Zementgrundputz bei Küchen und Nassräumen.

Deckputz / Bekleidung:

- . In allen Räumen des EG, OG und DG:

Abrieb, Körnung 1,5 mm, mit Naturharz-Wandfarbe weiss gestrichen.

- . In Bad, Duschen und WC: Keramische Platten auf 2 m Höhe, Budgetpreis Fr. 90.00 / m² (inkl. allen normbedingten Zuschlägen und Nassraumfugen aus Silikonkitt).

. In Küchen: Plattenschild über Kombination, Budgetpreis Fr. 120.00 / m², übrige Wandflächen Abrieb, Körnung 1,5 mm, mit 1K-Silikatfarbe weiss gestrichen.

Anstrich auf Beton- und Kalksandsteinwände:

- . In Kellerräumen, Waschküchen, Trockenräumen, Technikräumen und Korridoren im Untergeschoss werden alle Wände mit 1K-Silikatfarbe weiss gestrichen.

M 5 DECKENVERKLEIDUNGEN:

Betondecken im UG:

. In Kellerräumen, Waschküchen, Trockenräumen, Technikräumen und Korridoren im Untergeschoss werden alle Decken mit weisser 1K-Silikatfarbe gestrichen.

Untersichten im Treppenhaus:

. Untersichten der Podeste sowie Untersichten und Wangen der Element- Treppenläufe werden mit weisser 1K-Silikatfarbe gestrichen.

Betondecken in Wohnungen:

. In Küche, Bad, Duschen und WC: Haftbrücke, Grundputz und Glattputz, mit weisser 1K-Silikatfarbe gestrichen.

. In Wohn- Ess- und Schlafräumen, Korridoren und Entrées : Haftbrücke, Grundputz und Weissputz, Naturharz-Grundierung und Anstrich mit weisser Leimfarbe.
Deckenverkleidung Dachgeschoss mit Holztäfer.

M 6 EINBAUTEN UND GRÜNANLAGEN IM GEBÄUDE

Metallbaufertigteile:

. Brief-Depotkastenanlage einbrennlackiert, nach PTT-Norm.

. Wäschehänge in den Trockenräumen (Entfeuchter in Element I 4).

Schreinerarbeiten

.Boilerschrank und Garderoben in MDF-Platte, gestrichen.

.Offener Garderobenteil mit Kleiderstange und Tablar.

.Vorhangbrett aus Holzwerkstoff zum streichen eine Vorhangschiene VS 57 in Nassräumen und Küchen, zwei Vorhangschienen VS 57 in Wohn- und Schlafräumen.

M 7 KLEIN- UND HAUSHALTKÜCHEN

Kücheneinrichtungen:

Es ist eine Kücheneinrichtung zum Budgetpreis von Fr. 17'000.00 eingerechnet.

Möbel

Innerhalb des Budgetpreises ist folgender Standard realisierbar:

Möbel in Spanplatten, innen kunstharzbeschichtet, Fronten in Kunstharzdecor.

Abdeckung in Granit, Iragna.

Einlegebecken in Chromstahl, Einhebelmischbatterie, verchromt, mit Schwenkauslauf.

Lichtblende mit Arbeitsplatzleuchten unter Oberschränken.

- Bestückung: Nach Plänen (2 Hochschränkelemente, 4 1/2 Unterbauelemente,

1 ECKelement, 4 Oberschrank-Elemente).

- Spezialausführungen können vor Rohbauvollendung gegen Verrechnung bestellt werden.

Apparate:

Innerhalb des Budgetpreises ist folgender Standard realisierbar:

. Spülbecken Franke Compact CPX 651 mit Standrohrventil.

. Sackhalter "Stöckli" Typ Compo 35.

. Kühlschrank ca. 225 Liter Inhalt, mit Tiefkühlfach.

. Multifunktionsbackofen mit Innenbeleuchtung und Zeitschaltuhr.

. Elektrisches Keramik-Kochfeld (4 Kochzonen).

. Elektrische Dampfabzughaube mit mehrstufigem Gebläse.

. Geschirrwashautomat für 10 Normgedecke.

M 8 ERGÄNZENDE LEISTUNGEN

Durch Installationen bedingte Ausbauarbeiten:

. Anstriche auf sichtbare Leitungen und diverse Eisenteile mit wasserverdünnbarer Kunstharzfarbe.

ELE-
MENT EKG - STICHWORT BESCHRIEB

T	UMGEBUNG	
T 0	BAUSTELLENEINRICHTUNG UND GERÜSTE	<ul style="list-style-type: none">. An- und Abtransport der Maschinen, Geräte und Baracken für die Ausführung der Umgebungsarbeiten.. Provisorien, Abschränkungen und andere Leistungen, die nicht als Bestandteil der Umgebung auf dem Areal verbleiben.
T 1	TERRAINGESTALTUNG	<ul style="list-style-type: none">. Erstellen resp. Ergänzen der Rohplanie, Terrainabtrag bzw. Aufschüttungen gemäss Umgebungsplan.
T 2	UMGEBUNGSBAUWERKE	Keine.
T 3	VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN IM GRUNDSTUECK	<ul style="list-style-type: none">. Kanalisation: Erdarbeiten, sowie Leitungen, Schächte und Nebenarbeiten für:<ul style="list-style-type: none">. Schmutzwasser und Entwässerung Dachterrasse ab Gebäudeaussenkante in PE-Rohren bis zum Anschlusschacht auf dem Grundstück geführt.. Regenwasser ab Fallrohren, über Schlammsammler zu Versickerungsschacht auf dem Grundstück geführt (laut Kanalisationsplan).. Elektroleitungen ab Grundstückgrenze bzw. Übergabestelle innerhalb des Grundstücks bis zur Gebäudeaussenwand, 1 Einführung Korridor im Untergeschoss. Erdarbeiten und Kabelschutzrohre inkl. Nebenleistungen. Anschlusskostenbeitrag an die CKW (Kabeleinzug und Anschluss).. Wasserleitungen ab Grundstückgrenze bzw. Übergabestelle innerhalb des Grundstücks bis zur Gebäudeaussenwand. 1 Einführung. Erdarbeiten sowie Schutzmassnahmen für die Leitung. Wasserleitungen nach Werkvorschriften.. TV- / Radio- Empfangsleitungen:<ul style="list-style-type: none">Die Leitungen werden möglichst im gemeinsamen Graben mit andern Werkleitungen geführt. Die Leitungskosten bis zum Gebäude werden vom Netzbetreiber übernommen.
T 4	GRÜNFLÄCHEN	<ul style="list-style-type: none">. Wiederandecken des vorhandenen Humus.. Fräsen und reinplanieren der Humusschicht.. Flussbollen entlang den Hausfassaden.. Bepflanzung von Böschungen mit Bodenbedeckerpflanzen wie z.B. Hypericum, Immergrün oder dgl., sowie Abdecken des Mutterbodens mit Schnitzelmulch.. Bepflanzung mit Blütensträuchern und einheimischen Gehölzen, gemäss Umgebungsplan des Architekten (Budgetpreis Fr. 6'000.00 für alle 3 Häuser zusammen).. Rasensaat, einmaliges Jäten der Pflanzenflächen und erster Rasenschnitt.. gesetzlich vorgeschriebene Besucherparkplätze mit Rasengittersteinen auf Kieskoffer.
T 5	HARTFLÄCHEN	<ul style="list-style-type: none">. Sitzplätze im Erdgeschoss und Fusswege zu Eingängen mit Betonverbundsteinpflästerung, 6 cm dick, in Splitt verlegt, Kofferung 30 cm dick.. Plätze und Wege werden mit leichtem, einseitigem Gefälle ausgeführt, so dass Oberflächenwasser zu den angrenzenden Grünflächen fliesst und dort versickert.. Zufahrt zur Parzelle 93 asphaltiert: Kofferung, 50 cm dick, Feinplanie mit Strassenkies, Heissmischtragschicht, 8 cm dick. Deckbelag AB 6, 3 cm dick, ca. 1 Jahr nach Baubezug eingebracht.
T 6	EINFRIEDUNGEN	<ul style="list-style-type: none">. Es sind keine Zäune und Absperrungen vorgesehen.
T 7	ELEKTRO- UND WASSERINSTALLATIONEN	<p>Aussenbeleuchtung (Kosten in I 0 eingerechnet).</p> <ul style="list-style-type: none">. Beleuchtung der Zugangswege und Hauseingänge: Einfache Kandelaberleuchten mit Glaskugel und Glühlampen. Anzahl und Positionierung nach Umgebungsplan. Steuerung mit Dämmerungsschalter und Schaltuhr, teilw. Bewegungsschalter. <p>Wasserzapfstellen (Kosten in I 4 eingerechnet).</p> <ul style="list-style-type: none">. Aussenhähnen für Umgebungs- und Gartenpflege, frostsicher (1 Stück pro Haus).
T 8	AUSSTATTUNG UND GERÄTE	Es sind keine Ausstattungen und Geräte eingerechnet.

ELE-
MENT EKG - STICHWORT BESCHRIEB

V BAUNEKENKOSTEN

V 0 ALLGEMEINE BAUNEKENKOSTEN

Muster, Materialprüfung:

. Betonfestigkeitslaborprüfungen (2-3 Stück) auf Anordnung des Bauingenieurs.

Vervielfältigungen, Plankopien

. Planheliografien und Fotokopien, die für die fach- und firstgerechte Werksausführungen nötig sind, inkl. einfache Dokumentation der Bauherrschaft.

Versicherungen

. Bauzeitversicherung Feuer- und Elementarversicherung mit steigendem Wert bei der Kantonalen Gebäudeversicherung.

. Bauherren-Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von 5 Millionen Franken.

. Bauwesenversicherung.

Aufrichte:

. Bescheidene Aufrichtefeier oder kleines „Znünigeld“ für die am Rohbau beteiligten Arbeitnehmer.

Baureklame: Keine.

V 2 BEWILLIGUNGEN UND GEBÜHREN

Baubewilligung:

. Baubewilligungs-, Baukontroll- und Feuerschauggebühr, Baugespann erstellen und demontieren, Prüfgebühr für Wärmedämmnachweis.

Anschlussgebühren:

. Kanalisation 1.5 % der Gebäudeversicherungssumme.

. Wasser 1 % der Gebäudeversicherungssumme.

. Elektrizität: Netzkostenbeitrag gemäss Abrechnung mit dem Werk.

. TV- / Radio- Gemeinschaftsantenne: Gemäss Reglement des Netzbetreibers.

V 3 VERGÜTUNGEN AN DRITTE

Nachbarentscheidung

. Kleine Inkonvenienzentscheidung, bzw. Goodwill-Aktionen in der Nachbarschaft nach Massgabe des Erstellers.

Mieten von fremdem Grund:

. Es sind keine Kosten für Miete von öffentlichem oder fremdem Grund vorgesehen.

V 4 FINANZIERUNG AB BAUBEGINN

. Bankzinsen, Kommissionen und Gebühren für die Bauzeit.

. Die Kosten für Baukreditzinsen und Bankspesen sind im Werkpreis enthalten.

V 8 VERMIETUNG / VERKAUF

. Die Kosten für Notar, Grundbucheintrag, Inserate,

Verkaufsdokumentationen sowie das Verkaufshonorar sind im Kaufpreis inbegriffen.

W HONORARE

Architektenhonorar:

. Planung und Bauleitung aller im vorliegenden Baubeschrieb aufgeführten Arbeiten, nach Massgabe der SIA-Honorarordnung 102.

Im Honorar eingerechnet sind Schemapläne für die Verkaufsdokumentation.

Bauingenieurhonorar:

. Statische Berechnung und Planung der Tragkonstruktion, nach Massgabe der SIA-Honorarordnung Nr. 103.

Honorar für Elektroplanung:

. Elektroplanung nach SIA-Honorarordnung 108.

Honorar für Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- Planung:

. Planung nach SIA-Honorarordnung 108.

Geometer:

. Honorar für das Abstecken der Hauptachsen.

Honorar für Sonderleistungen:

Nicht eingerechnet sind Honorare für Mehraufwendungen und individuelle Beratungsaufgaben, aufwendige Variantenberechnungen, Mehr- und Minderkostenberechnungen, sowie für Änderungen von Plänen und Berechnungen auf ausdrückliche (schriftliche) Abmachungen. Das Honorar ist in solchen Fällen nach effektivem Zeitaufwand gemäss SIA-Zeittarif, oder nach separater Vereinbarung zu vergüten.

Auf Mehrkosten, welche aufgrund von Sonderwünschen der Käuferschaft entstehen, werden im Normalfall 15 % Honorarzuschlag auf die baulichen Mehrkosten aufgerechnet.

Minderkosten bewirken keine Honorarminderung.

Für besonders aufwendige Studien im Zusammenhang mit Änderungswünschen, insbesondere wenn Architekt, Statiker oder Haustechnikplaner zugezogen werden müssen, ist dieser Aufwand nach effektivem Zeitaufwand gemäss SIA-Zeittarif, oder nach separater Vereinbarung zu vergüten.

Aktualisiert 26.01.00 / 01.02.00 US (Baueingabepläne).

Ergänzt 02.05.00 (Ausführungspläne)