

Baubeschrieb vom 15. Dez. 2003

Allgemeiner Konstruktions- und Materialbeschrieb

Konstruktion	Massiver Rohbau mit Stahlbetondecken Backstein und Betonwände Fassade mit einem Einstein- Backstein 36.5 cm breit verputzt 2 mm Abrieb eingefärbt biologischer, ökologischer Baustein
	Der umlaufende Balkon besteht aus vorfabrizierten Beton- elementen
Raumhöhen	ca. 263 cm im Licht EG, 1. OG ca. 263 cm im Licht 2. OG ca. 256 cm im Licht Attika
Decken, Treppenläufe Foundation	Beton B 35/25 Beton mit Perimeterdämmung 8 cm Foamglas mit Bitumen vergossen (Verrottungsfest)
Aussenwände	Backstein 36.5 cm Isolierbackstein
Wände Liftschacht	Vorfabrizierter Betonschacht
Innere Tragwände	Backstein 15 cm
Stützen Rohbau	Stahlstützen 140 x 140
Wohnungstrennwände	Backstein 2 x 12.5 cm mit 3 cm Dämmung als Schallschutz
Leichte Trennwände	Backstein BN 10 cm
Laubengang	Betonelement schalungsglatt
Balkone	Betonelement schalungsglatt mit Stahlstützen verzinkt
Flachdach begehbar	Foliendach mit Zementplatten
Flachdach Attika	Foliendach mit extensiver Begrünung
Fenster	Kunststofffenster
Sonnen u. Wetterschutz	Lamellenstoren VR 90 bei allen Fenstern
Bauphysikalische Kennzahlen	Massgebend ist die SIA-Norm 181. Es gelten die Anforde- rungen bei mittlerer Lärmempfindlichkeit, wobei der Stö- rungsgrad sowohl durch Aussen- als auch Innenlärm als mässig eingestuft wird. Innerhalb dieser Vorgabe wird ein maximaler Schallschutz angestrebt.
	Schutz gegen Aussenlärm (Luftschall) 35 dB Schutz gegen Innenlärm (Luftschall) 52 dB Schutz gegen Innenlärm (Trittschall) 55 dB Schutz gegen Funktionsgeräusche (F) 35 dB Schutz gegen Benutzungsgeräusche (B) 40 dB
Wärmeschutz	Die Gebäudehülle weist einen K-Wert von 0.25 auf.
Statische Beanspruchung	
Bodenbelastung	Zulässige Nutzlast 200 kg/m ²
Erschliessung	
Lifтанlage	8 Personen / 630 kg / rollstuhlgängig
Treppenhaus/Laubengänge	Breite im Licht mind. 120 cm

Technik

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung mit Gas
Jede Wohnung wird separat mit einem Wärmeerzeuger ausgestattet
Bodenheizung in allen Räumen Auslegung 20° C

Lüftungsanlage

Die in sich geschlossene Nassräume werden mit einem Ventilator ausgerüstet mit dem die Luft nach aussen gefördert wird
Dampfabzug mit Aktivkohlefilter

Sanitäranlage

Hausanschluss, individuelle Zählung in der Wohnung
Warmwasseraufbereitung in der Wohnung durch die Gasheizung
Kalt- und Warmwasserleitungen in Chromstahl und Kunststoff (Pex-System)
Abwasserleitungen in PE
Anschlüsse für Sanitärräume gemäss Wohnungsgrundriss mit Ausbauvarianten
Sanitärapparate weiss, gemäss Apparatelite
Waschmaschine Tumbler in jeder Wohnung
1 Gartenventil (frostsicher) auf jedem Balkon

Elektroinstallation

Hausanschluss, Zählung und Verteilung Elektrotabelleau in jeder Wohnung
Licht, Kraftinstallation und Schwachstrom
Pro Zimmer 1 Lampenstelle und 2 Steckdosen
2 Telefonanschlüsse
2 TV-Anschlüsse
Leerrohre für Home Cinema inkl. Lautsprecherstellen
Beleuchtungskörper im Zugangsbereich, dem Treppenhaus und Laubengängen
allgemeine Räume im EG und Schutzraum

Ausbau allgemeine Bereiche

Briefkastenanlage

Treppenhaus

Briefkastenanlage aus Aluminium neben dem Lift montiert.
Bodenoberflächen aus Betonelementen (schalungsglatt)
Wände verputzt
Deckensicht-Beton roh
Staketengeländer verzinkt mit Chromstahlhandlauf

Bauland

001.0

Bauland

- Die Kosten für das Bauland sind im Werkpreis enthalten

022.0

Notariatskosten

- Kosten für Notar und für alle aus dem Grundstückserwerb erforderlichen Verträge sind anteilmässig (1/2 Verkäufer, 1/2 Käufer)

023.0

Grundbuch

- Kosten für Grundbuchabgaben sind anteilmässig (1/2 Verkäufer, 1/2 Käufer)

042.0

Zinsen

- Hypothekarzinsen oder Eigenkapitalzinsen des Baulandes sind bis zur Übernahme des Werkes enthalten

Vorbereitungsarbeiten

101

Geländeaufnahmen

- Geländeaufnahmen erstellen für die Planung im Landpreis enthalten

132.0

Zufahrt Plätze

- Hausplatz mit Kieskoffer und Sickersverbundsteine

136.0

Kosten für Energie, Wasser und dgl.

- Kosten für Verbrauch von Bauwasser, Abwasser und Strom während der Bauzeit.
- Kosten für Elektrozuleitung
- Kosten für Telefonzuleitung
- Kosten für Wasserzuleitung
- Kosten für Kanalisationserschliessung
- Honorar für Baumanagement der Vorbereitungsarbeiten
- Vermessungsarbeiten für Haus und Leitungen

Gebäude

201.1

Baugrubenaushub

- Vollumfänglicher Erdaushub für das Gebäude

211.3

Kanalisationsarbeiten

- Kanalisation gemäss Vorschriften und Bewilligung an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossen

211.5

Eisenbetonarbeiten

- Fundamente resp. Fundamentplatten nach Angaben des Ingenieurs

211.6

Maurerarbeiten

- Aussenwände aus Backsteinen 36.5 cm
- Zwischenwände aus Backsteinen 12.5 cm und 15 cm

214.1

Montagebau in Holz

- Hohlkörperdachelemente aus Holz-Schichtplatten
- Dachdämmung im Hohlkörper mit 160 mm Glaswolle
- Dachvorsprung mit Holz-Schichtplatten

- 221.0 Fenster in Kunststoff**
- Kunststoffrahmen mit Doppelisolierverglasung (Glas I-plus K-Wert 1.1)
 - Öffnungsarten nach Plan
 - Pro Raum 1 Drehkippsverschluss
- 221.6 Haustüre**
- Hauseingangstüren schallhemmend mit Gummidichtung inkl. Kabastar-Zylinder, Triblock-Verschluss und Glaseinsatz
- 222.0 Spenglerarbeiten**
- Ausführung in Titanzink: Einfassungen Dachwasserrohre
- 224.1 Flachdach**
- Foliendach Sarnafilaufbau
 - Aufbau: Unterkonstruktion Hohlkasten aus Schichtplatten, Dampfsperre Abdichtung, Drainageschicht, Extensiv-Begrünung
- 225.0 Spezielle Dichtungen**
- Silikonfugen bei Boden/Wand und bei den Nassräumen
 - Fusspunktabdichtungen bei den Fenstern gegen das Erdreich
- 226.0 Gerüste**
- Fassadengerüst inkl. Miete
- 226.2 Fassadenverputze**
- Mineralischer Grundputz
 - Mineralischer Abrieb 3 mm
- 227.1 Äussere Malerarbeiten**
- Dachuntersicht weiss lasiert
 - Stirn und Ortbretter deckend mit einem lichtgrau gestrichen
 - Terrassengeländer feuerverzinkt
- 228.2 Lamellenstoren VR 90**
- In Aluminium mit Lamellen zum Teil motorisiert
 - Storenfarbe: Silber
- 230.0 Elektroanlage**
- Gemäss den örtlichen Vorschriften und Planung durch Elektro-Ingenieur

240.0

Heizungsanlage

- Gas
- Fussbodenheizung mit diffusionsarmen Rohren
- Bodendämmung
- Berechnung gemäss Heizungsprojekt
- Heizungssteuerung mit Aussenfühler

249.0

Kaminanlage

- Cheminée oder Schwedenofen mit Kamin (wo möglich) gegen Aufpreis

250.0

Sanitäranlagen

- Wasserverteilung: Kunststoffrohr in Futterrohr
- Abwasserleitungen aus PE Rohren
- Sanitärapparate nach Wahl gemäss Budget Fr. 10'500.--
- Waschmaschine, Tumbler

258.0

Kücheneinrichtung

- Küche nach Wahl
- Budget: 2.5 Zi.-Whg. Fr. 17'000.--, 3.5 Zi.-Whg. Fr. 22'000.--, 5.5 Zi.-Whg. Fr. 25'000.--
- Budget: Attika 3.5 Zi. Fr. 30'000.-- Attika 5.5 Zi. Fr. 35'000.--

271.0

Verputzarbeiten Innen

- Kalk/Gipsgrundputz 10 mm an Wänden
- Abrieb mineralisch 1,5 mm negativ abgerieben in allen Wohnräumen
- Decken ohne Verputz, Sichtbeton

272.2

Schlosserarbeiten

- Terrassengeländer mit vertikalen Vierkantstäben und Chromstahlhandlauf
- Treppengeländer mit vertikalen Vierkantstäben und Chromstahlhandlauf

273.0

Innentüren

- Stahlzargentüren 2.14 m hoch mit Röhrenspantürblätter

273.3

Vorhangschiene

- VS 57 in allen Räumen an die Decke geschraubt

275.0

Schliessanlage

- Kabastar mit je 4 Schlüssel

281.0	Unterlagsböden
	<ul style="list-style-type: none"> • Zementunterlagsboden EG, OG 70 mm Attika 90 mm
281.6	Keramische Plattenbeläge (Wände, Böden)
	<ul style="list-style-type: none"> • Gang, Bad, Duschen, Wohnen und Zimmer Preis der Platten Fr. 47.-- pro/m2 unverlegt Die Wände können bis auf 2.00 Meter Höhe belegt werden.
281.9	Keramische Plattensockel
	<ul style="list-style-type: none"> • In BKP 281.6
284.0	Hafnerarbeiten
	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht im Kostenvoranschlag enthalten
285.1	Malerarbeiten Innen
	<ul style="list-style-type: none"> • Dachkonstruktion weiss lasiert • Heizverteilerkästen • Stahlzargen
286.0	Bauaustrocknung
	<ul style="list-style-type: none"> • Schnelltrockner im Unterlagsboden • Warmluftgebläse • Entfeuchter
287.0	Baureinigung
	<ul style="list-style-type: none"> • Der Bau wird gereinigt dem Käufer übergeben
289.0	Bauschuttentsorgung
	<ul style="list-style-type: none"> • Baustellenabfälle abtransportieren und verbrennen
Umgebung	
415.2	Metallbauarbeiten
	<ul style="list-style-type: none"> • Briefkastenanlage
421.0	Gärtnerarbeiten
	<ul style="list-style-type: none"> • Gemäss Umgebungsplan mit Rasen und Pflanzen
Baunebenkosten	
511	Bewilligungen, Gebühren
	<ul style="list-style-type: none"> • Kosten für Baubewilligung und Baugespann.

- 512 Anschlussgebühren**
 - Kanalisationsanschluss
- 512.1 Elektrizität**
 - Anschlussgebühr für Stromzuleitung
- 512.4 Wasseranschluss**
 - Wasseranschlussgebühren
- 529.0 Notarkosten**
 - Sind im Kaufpreis zu 1/2 enthalten
- 531.0 Bauzeitversicherung**
 - Sind im Kaufpreis enthalten
- 532.0 Haftpflichtversicherung**
 - Sind im Kaufpreis enthalten
- 533.0 Selbstbehalt in Schadenfällen**
 - Sind im Kaufpreis enthalten

Allgemeine Verkaufsbedingungen

Gültigkeiten	Vorbehalten bleiben Änderungen infolge Bewilligungsaufgaben und unbedeutende Mass- und Ausführungsänderungen
Mehrwertsteuer	In den Preisen sind 7.6 % MwSt. eingerechnet. Bei Änderung des Mehrwertsteuersatzes werden die Preise angepasst
Revisions- und Plangrundlagen	Die Käufer erhalten Grundrisskopien M 1:50 ihrer Wohnung sowie Architektenpläne, Heizungs- Sanitär- und Elektropläne
Käuferwünsche / Optionen	Grundsätzlich sind Käuferwünsche im Innenausbau möglich, Fassaden und Balkone können nicht verändert werden.
Wohnungsübergabe	Wohnungen können grundsätzlich erst nach einer offiziellen Übergabe mit Abnahme-Protokoll und Schlusszahlung übernommen werden
Allgemeine Hinweise	Schwindrisse bis 1 mm sind gemäss SIA-Norm zu tolerieren. Wenn Unterschiede zwischen den Plänen und dem Baubeschrieb bestehen, geht in jedem Fall der Baubeschrieb vor