

Projektverfasser:

BlatterIMMO AG, Schaffhauserstr. 66a, 8461 Kleinandelfingen

Der Baubeschrieb bestimmt die Art, Konstruktion und Qualität der Ausführung. Wo und in welcher Menge die Produkte zur Anwendung kommen, ist den Plänen zu entnehmen.

BKP Bezeichnung**2 Gebäude****20 Erdarbeiten**

201 Baugrubenaushub

Humusabtrag mit Deponierung oder Abfuhr. Aushub und Deponierung von hinterfüllbarem Material. Hinterfüllung der Kellerwände mit deponiertem oder zugeführtem Material. Erstellung der Rohplanie inklusive Verdichtung.

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

211.4 Kanalisation

Ausführung gemäss bewilligten Plänen der Gemeinde und den Richtlinien des VSA. Abwasserleitungen aus Kunststoff, Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz aus Kunststoff oder Steinzeug, inklusive aller nötigen Schächte, Sammler, Bodenabläufe etc. Sämtliche Leitungen werden nach Abschluss der Bauarbeiten gespült.

211.5 Beton- und Stahlbeton

Fundamentplatten (Garagen, Keller) aus armiertem Beton auf Magerbetonschicht. Keller-Umfassungswände aus armiertem Beton, Anschlüsse und Arbeitsfugen abgedichtet. Dichtigkeitsklassen gemäss SIA 272 Kellerräume Klasse 2, Tiefgarage/Zufahrt Klasse 3.

Decke der Tiefgarage und Dach aus armiertem Beton, Stärke gemäss Angaben des Ingenieurs. Treppenläufe vorfabriziert oder in Ortbeton ausgeführt. Betonwände für Erdbbensicherheit gemäss Angaben des Ingenieurs.

211.6 Maurerarbeiten

Alle tragenden Kellerzwischenwände werden in Backstein oder Kalksandstein vollfugig gemauert. Ab dem Erdgeschoss bestehen die Umfassungswände aus Backstein. Zwischenwände werden ebenfalls in Backstein ausgeführt. Trennlager gemäss Vorgaben des Bauphysikers oder Bauingenieurs.

22 Rohbau 2

221.2 Fenster in Kunststoff

Kunststofffenster mit Dreifachverglasung (Uw-Wert der Fenster 1.00 W/m²K), Im Wohnen/Essen/Küche wird eine Hebeschiebetüre-Front eingebaut. Pro Raum wird ein Drehkippschlag vorgesehen. Die Fenster im Erdgeschoss sind mit abschliessbaren Griffen ausgestattet.

221.6 Tore in Metall

Kipptor aus Metall mit Blechausfachung. Bedienbar über Schlüsselschalter oder Handsender. Ampel bei Einfahrt.

221.8	Aussentüren	Eingangstür mit thermisch getrennten Metallprofilen. Türblatt mit Klarglasfüllung. Türgriff innen und aussen als Haltestange, Mehrpunktverriegelung mit Hinterbandsicherung. Notausgangverschluss. Oberflächenbehandlung gemäss Farbkonzept des Architekten.
222	Spenglerarbeiten	Ausführung der gesamten Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Dachwasser-Ablaufrohre sowie alle Dachbleche und deren Anschlüsse in Uginox.
224	Bedachungen	Dampfbremse einschichtig, vollflächig verschweisst (Polymerbitumen-Dichtungsbahnen). Wärmedämmung Material und Stärke gemäss Bauphysiker, zweischichtig lose und versetzt verlegt. Abdichtung aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, zweischichtig, Schicht 1 und 2 vollflächig verschweisst oder in Kunststoff, Drainvliesmatte, Extensivsubstrat ca. 10cm. Terrassen und Balkone abgedichtet und entwässert, Feinsteinzeugplatten 40/60, gefällefrei auf Stelzlager verlegt. Offener Fugenanteil mindestens 5%, ca. 12mm, Randfugen ca. 20mm.
224.1	Deckenabdichtung	Tiefgarage: Voranstrich, Wasserabdichtung, vollflächig mit Überlappung verschweisst. Garageneinfahrt mit extensiver Begrünung bedeckt.
224.3	Oberlicht	System-Glasoberlicht mit Aufsetzkranz, festverglast, Klarglas, rund. Grösse, Lage und Anzahl gemäss den Plänen. Ohne Beschattung.
225	Spezielle Dichtungen	Fugenabdichtung bei konstruktiv getrennten Bauteilen mit Fugenbändern. Abdichtung von Arbeitsfugen mit Silikon oder Hybrid.
226.2	Fassadenisolierung	Fassadendämmung: Polystyrol (EPS) mit eingefärbtem Kunststoffputz gestrichen gemäss Farbkonzept des Architekten. Perimeterdämmung mit XPS bei allen unterirdischen Wohnräumen sowie bei bauphysikalisch relevanten Nebenräumen, ansonsten bis unter Terrain geführt. Sockel verputzt mit wasserabweisendem Kunststoffputz (flexibler Dispersionsspachtel). Weitere örtliche Dämmungen gemäss Wärmedämmnachweis des Bauphysikers.
227	Äussere Malerarbeiten	gemäss Farbkonzept des Architekten.
228	Äusserer Sonnenschutz	Verbund-Rafflamellenstoren aus Alu, einbrennlackiert mit Elektromotor. Eine Sonnenstoren (Knickarmmarkisen) pro Wohnung, mit Elektromotor.
23	Elektroanlagen	Installationen/Details gemäss Projektplänen. Ausführung nach Vorschriften des SEV. Bezügerleitungen werden ab der Messung (Hauptverteilung) im Untergeschoss erschlossen. Aufputz Installationen in Keller- und Nebenräumen im UG. Alle übrigen Installationen Unterputz. Das Bauprojekt wird mit einem Swisscom-Anschluss ausgestattet. Ebenfalls eine UPC-Erschliessung in FTTH sofern verfügbar.

Tiefgarage:
Funktionelle Beleuchtung mit Bewegungsmeldern sowie Steckdosen für Reinigungszwecke.

Treppenhaus:
Funktionelle Beleuchtung mit Bewegungsmeldern sowie eine Steckdose pro Stock.

Untergeschosse:
Kellerräume mit Balkenleuchte, Schalter/Steckdose und 1 Dreifachsteckdose gemäss Elektroplan.

Umgebung:
Aufputz Leuchten beim Vordach mit einem Bewegungsmelder, Poller beim Zugangsweg mit Taster. Nassarmaturen mit Bewegungsmelder im Veloraum.

Wohngeschoss:
In allen Zimmern 1 Schalter mit Steckdose, 1 Decken-Lampenstelle sowie 2 geschalteten Dreifachsteckdosen. Im Wohnzimmer 1 Schalter mit Steckdose, 1 Decken-Lampenstelle sowie 3 geschalteten Dreifachsteckdosen. Im Korridor Schalter bei den Zimmerzugängen mit Steckdose. Im Essbereich 1 Schalter (zusammen mit Wohnen) und 1 Decken-Lampenstelle.

Einbau-LED-Leuchten im Entrée und in der Küche gem. Plan.

In der Küche 1 Schalter (zusammen mit Wohnen) für die Einbauleuchten sowie 1 Schalter für die Unterschränkbeleuchtung inkl. 2 Dreifachsteckdosen. Anschlüsse für die Küchengeräte wie Steamer, Backofen, Kühlschrank, GWA und Rechaud mit integriertem Muldenlüfter.

Beim EG Sitzplatz +OG Balkone je 1 Schalter mit Steckdose (Nass) mit 1 Wandleuchte. Im Attika Terrasse SW+SO je 1 Schalter mit Steckdose (Nass) mit 1 Wandleuchte. Im Aussen-Reduit Attika 1 Schalter mit Steckdose und 1 Deckenleuchte. Reduit in Wohnung 1 Schalter und 1 Deckenleuchte sowie 1 Anschluss für Waschmaschine und Tumbler. El. Bedienung und Anschlüsse für Senkrechte Beschattung. Pro Wohnung 1 Anschluss 230V für Markise. Bedienung via Funk, Lieferung durch Storenbauer.

Nasszellen:
1 Schalter mit Steckdose , 1 Spiegelschrank (gemäss Apparatelite) Anschluss für LED-Leuchte und 1 Einbau Spot. Bei 3.5 Zi.Whg. 1 Anschluss für Waschmaschine und Tumbler in Bad. 1 Schalter und Anschluss für Venti in gefangenen Bäder+ Reduit.

Multimedia:
OTO Dose im Multimediaverteiler. Interne FTTH Leitung vom Multimediaverteiler ins Wohnzimmer. Sternförmige Leerrohre in jedes Zimmer, sowie zwei Leerrohre in das Wohnzimmer. Ausbau von 2 Leerdosen mit je 2 Netzwerkleitungen (UKV Kat 6 ungeschirmt).

E-Mobility:
Vorbereitung der Infrastruktur mittels Flachbandkabel ab der Hauptverteilung.

Übergeordnetes Lastmanagement in der Hauptverteilung. Es dürfen nur Ladestationen verwendet werden, die mit dem Lastmanagement kompatibel sind (gemäss Liste des Lieferanten).

Gegensprechanlage:

Audio Gegensprechanlage und Türöffner bei Haupteingang mit SIA 500 Modul, wo die Zustände optisch und akustisch signalisiert werden.

Photovoltaikanlage:

Gemäss den Berechnungen und Dimensionierungen der Fachplaner.

Alle aus Subventionen resultierenden Vergütungen gehen an den Projektersteller.

24	Heizungsanlage	Wärmeerzeugung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe (zentral im Technikraum, inklusive Wärmeverteilung und Messung, drahtgebunden). Ohne Kühlfunktion. Die Projektierung der Anlage erfolgt durch den Fachplaner. Die Anlage wird gemäss SIA-Normen berechnet und als Niedertemperaturheizung ausgeführt. Die Regulierung erfolgt über eine automatische Steuerung. Bodenheizung mit zentralen Verteilern pro Wohnung. Jedes Zimmer ist mit einem separaten Heizkreis regulierbar, mit Raumthermostaten in allen erforderlichen Räumen.
244	Lüftungsanlagen	Sämtliche gefangenen Räume sind mit einer Lüftung versehen. Tiefgaragen Entlüftungskonzept gemäss Fachplaner
25	Sanitäranlagen	Hausanschluss und Verteilanlage: Die Kaltwasserzuleitung wird an der Strassenhauptleitung abgenommen und zur Verteilbatterie im Kellerraum geführt. Einbau eines Feinfilter, Druckreduzierventils und den notwendigen Abstellventilen gemäss behördlichen Vorschriften. Enthärtungsanlage gemäss Dimensionierung Fachplaner. Kalt- und Warmwasserleitungen: Ausführung aller Kalt- und Warmwasserleitungen von der Verteilbatterie bis zu den Verteilern in korrosionsfesten Edelstahlrohren, alle Leitungen werden einwandfrei gedämmt und bandagiert. Die Anschlussleitungen zu den Apparaten werden im Rohr in Rohr-System (Auswechselbarkeit) ausgeführt. Warmwasseraufbereitung: Registerboiler im Technikraum installiert. Ablaufleitungen: Die Ablaufleitungen werden komplett in schallgedämmten Kunststoffröhrensystem ausgeführt. Sanitärapparate: Standort und Anzahl der Apparate, Armaturen und Zubehör gemäss Grundriss bzw. separater Lieferanten-Apparateliste. sämtliche Duschen sind standardmässig als Regenduschen vorgesehen. Duschenrinne: Geberit Cleanline. Ein Austausch des Produkts durch den Käufer ist nicht zulässig. Ein Wasseraussenhahn an der Fassade im Erdgeschoss pro Wohnung und ein im Attikageschoss. Andere Ausführungen nach Auswahl des Kunden, Mehr- oder Minderpreis.

		Glastrennwände: Standort, Ausführung und Anzahl gemäss Plan. Duschtrennwände fest, aus ESG 8mm, Kanten poliert, Höhe mindestens 200 cm mit Stabilisierungsstange sofern technisch nötig. Apparate (pro Haus): V-Zug Waschmaschine AdoraWaschen V2000 Frontlader, Füllmenge 1-8 kg, Bandung wählbar V-Zug Wäschetrockner Adora Trocknen V2000 Frontlader, Füllmenge 1-7 kg, Bandung wählbar Geräte übereinander platziert gemäss Plan. Lieferung und fachgerechte Montage.
258	Kücheneinrichtungen	Möbel: Ober- und Unterbauten kunstharz-beschichtet, Sockel in Frontfarbe. Farbwahl gemäss Kollektion. Unterbauten und Hochschränke mit Griff, Oberschränke grifflos, Schränke auf Insel zu Wohnen/Essen oder Fenster mit Tip-On. LED-Einbaustrahler in Oberschränken. Abfall Müllex X-Line Premium. Schallhemmende Montage Arbeitsplatte Granit PK 2, 20mm stark, Oberfläche poliert, Sichtkanten oben und unten gefast, Farbwahl gemäss Kollektion. Spülbecken und Glaskeramik flächenbündig eingebaut. Rückschild Granit PK 2, Stärke 20mm wie Arbeitsplatte. Elektrogeräte V-Zug (oder gleichwertige): Geschirrspüler V-Zug AdoraSpülen V4000 Backofen V-Zug Combi V2000 60 Kontakt-Dampfgarer V-Zug CombiSteamer V4000 45 Kühl-Gefrierkombination V-Zug CombiCooler V2000 178NI BORA PURU2 Induktions -Glaskeramik-Kochfeld mit integriertem Kochfeldabzug (Umluft) Sanitär: Unterbaubecken SUTER INOX AG, Vantis VX 50-42U Varix, Dimension: 500 x 420 x 160 mm / R35 Küchenarmatur SUTER INOX AG, Gessi Divino, Chrom
261	Lifтанlage	Personenaufzug, 630kg Tragkraft (8 Personen), rollstuhlgängig. 5 Haltestellen vom Untergeschoss bis Attikageschoss, 2-teilige seitlich öffnende Teleskoptüren. Dachgeschoss mit direktem Zugang mittels Schlüssel zur Wohnung. Ausstattung bzw. Design der Kabineninnenflächen und Schachttüren nach Kollektion des Herstellers, abgestimmt auf Farbkonzept des Architekten. Kabine mit integrierter Beleuchtung. Kabinen-Notruf zu 24 Std.-Notdienst.

27	Ausbau 1	
271	Gipserarbeiten	Wände Wohnbereich: Grundputz, Abrieb (Körnung 1 mm). Wände Nassräume: Zementgebundener Grundputz, zur Aufnahme von Wandplatten. Oberhalb Wandplatten Abrieb (Körnung 1mm). Decken Wohnbereich: Weissputz glatt Q3. Vorhangschienenprofil Metall (1 Schiene, Eingips-Profil) Kantenschutz bei allen vorspringenden Ecken. Schneiden des Verputzes bei Materialübergängen (z.B. Beton-Backstein, Wand-Decke)
272	Metallbauarbeiten	Absturzsicherungen bei Fenstern in Ober- und Dachgeschossen, gemäss Farbkonzept des Architekten. Fensterbänke: in Aluminium, gemäss Farbkonzept des Architekten. Absturzsicherungen Gebäude und Umgebung: Staketengeländer in Metall, gemäss Farbkonzept des Architekten. Treppe mit Eichenholz-Handlauf. Briefkastenanlage: zentrale Briefkastenanlage (bei Haupteingang) aus Leichtmetall. Sichtseiten einbrennlackiert, Schliessung mit Halbzylinder. Beschriftung. Container feuerverzinkt oder Kunststoff am dafür vorgesehenen Abstellplatz.
273	Schreinerarbeiten	Zimmertüren und Kellertüren: Stahlzargentüren mit Gummidichtungen, Türblatt in Röhrenspanplatten, mit Einleimer. Kunstharz-beschichtet, weiss. Beschläge: Anuba-Bänder mit Rosetten vernickelt, Einsteckschloss mit Bartschlüssel, Drückergarnitur vernickelt. Wohnungsabschlusstüren: Zargentüren, LM-Drücker, Oberfläche nach Farbkonzept Architekt. Brandschutz EI30, Schloss mit Mehrfachverriegelung, mit Spion. Attikawohnung: bei Lift: Rahmentüre Rahmen aus Hartholz, Vollblatt Melaminharz-beschichtet, Brandschutz EI30 bei Bibliothek Schiebetüre aufgesetzt Garderobe im Entrée: Spanplatten, Kunstharz-beschichtet, Farbwahl und Griffe. Ausführung und Standorte gemäss Plan. Brüstungsabdeckungen innen: Spanplatten kunstharz-beschichtet, weiss.
275	Schliessanlage	Sicherheitszylinder KABA-Star, Innenseiten der Wohnungstüren mit Drehknopf, Schliessung der Hauseingangstüren und Briefkästen mit gleichem Schlüssel (5 Stück pro Einheit).

28 Ausbau 2

281	Unterlagsböden	Alle beheizten Räume mit folgendem Bodenaufbau von oben nach unten (Grundsatz, Details gem. Bauphysiker bzw. Pläne): - Unterlagsboden schwimmend mit Bodenheizung mit Randstellstreifen - Trennlagenfolie PE - Wärme- und Trittschalldämmungen, Stärke und Material nach Angabe des Bauphysikers Boden Untergeschoss, Waschen/Technik, Hobbyraum: Zementüberzug, gestrichen. Boden Tiefgarage: Hartbeton, roh
281.3	Bodenbeläge aus Textil	Teppich im Treppenhaus.
281.6	Plattenbeläge	Bodenbeläge: Keramische Platten in den Nasszellen gemäss Budget. Die Lieferung und das Verlegen, inklusive aller Abschlüsse, Abdichtungen und Plattensockel etc., sind enthalten. Wandbeläge: Wandplatten auf Wänden hinter WC/Lavabo und Badewanne bis 1.20 m Höhe, auf Wände in Dusche bis 2.40 m Höhe, restliche Wände in Nasszellen mit Plattensockel gemäss Budget.
281.7	Bodenbeläge in Holz	Parkett in allen Küchen/Essen, Wohnen, Zimmern und Vorplatz gemäss Budget. Die Lieferung und das Verlegen inklusive aller Zuschläge, An- und Verschnitte, sowie sämtlicher Anschlüsse an andere Bauteile und Holzsockel sind enthalten.
285	Innere Malerarbeiten	Weissputzdecken und Wände (Abrieb) deckend mit Innenmineralfarbe gestrichen. Türzargen: Kunstharzanstrich. Kellerräume: Wände/Decken gestrichen weiss Kellerräume: Böden gestrichen grau Tiefgarage: Parkplatzmarkierungen und Stützen gemäss Farbe des Architekten, Wände und Decken weiss gestrichen.
286	Bauaustrocknung	Soweit für die Bauausführung notwendig.
287	Baureinigung	Periodische Baureinigung sowie bezugsbereite Reinigung aller Wohnungen.
29	Honorare	Honorare sind inbegriffen für: - Architekt - Bauingenieur - Spezialisten - Geometer

4	Umgebung	
401	Erdarbeiten	Ausmessen und Ausstecken der neuen Geländeprofile; Auffüllen oder Abgraben des bestehenden Terrains in die Profile der neuen Rohplanie.
42	Gärtnerarbeiten	Wege und Plätze Öko-Sickersteinen 20/20, Sitzplätze sandgestrahlte Betonplatten 40/60, je nach Beanspruchung Geröllkofferung. Rasengittersteine bei Besucherparkplätze sowie Asphalt bei Einfahrt. Fassadenschutzstreifen aus Geröll, Trennstreifen zu Rasenfläche aus Zementplatten. Erstellen von Humusplanie, Rasenfläche Pflanzfläche. Fräsen und Feinplanie der Humusflächen. Ansäen der Rasenflächen sowie Bepflanzung mit Bäumen, Hecken, Sträuchern und Bodendeckern gemäss Umgebungs- bzw. Pflanzplan. Erster Rasenschnitt. Anlage zur Bewässerung bis zum Erstschnitt wird durch Gärtner geliefert. Die gesamte Bewirtschaftung geht mit Fertigstellungsanzeige nach erstem Schnitt an Käuferschaft über. Im Garten können je nach Witterungsbedingungen trockenere sowie feuchte/nasse Stellen auftreten. Die unterschiedlichen Feuchtegrade der Gartenflächen stellen keinen Mangel dar und können nicht beanstandet werden.
453	Elektroanlagen	Erstellen einer sinnvollen Anzahl von Aussenleuchten an Zugangsweg und Garagenzufahrt. Zugangsweg mit LED-Lampen und Dämmerungsschalter (ohne Zeitschaltuhr).
5	Baunebenkosten	
511	Bewilligungen, Gebühren	Sämtliche Gebühren wie Baubewilligung, Energienachweis etc.
512	Anschlussgebühren	Sämtliche Anschlussbeiträge für Wasser, Abwasser, Strom, Telefon und Kabelfernsehen.
513	Baustrom / Bauwasser	Verbrauchskosten für Baustrom und Bauwasser während der gesamten Bauzeit.
524	Plankopien	Alle zur Erstellung des Gebäudes benötigten Kopien sind inbegriffen.
53	Versicherungen	Für das Bauvorhaben werden folgende Versicherungen abgeschlossen: - Bauzeitversicherung - Bauwesenversicherung - Bauherren-Haftpflichtversicherung

6 Budgetbeträge

6.1	Sanitäre Apparate	Sanitäre Apparate und Zubehör, gemäss Plänen und provisorischer Auswahlliste:		
		WHG 001	Brutto	CHF 15'000.00
		WHG 002	Brutto	CHF 14'650.00
		WHG 101/201	Brutto	CHF 14'600.00
		WHG 102/202	Brutto	CHF 14'150.00
		WHG 301	Brutto	CHF 19'400.00
6.2	Keramische Platten	Keramische Wand- und Bodenplatten gemäss BKP 281.6 Plattenbeläge inkl. Verlegearbeiten	Netto	CHF 140.-/m ²
6.3	Bodenbeläge in Holz	Parkett gemäss BKP 281.7 Bodenbeläge in Holz inkl. Verlegearbeiten	Netto	CHF 140.-/m ²

Budgetbeträge können nicht ausgelöst werden.

7 Änderungen

7.1	durch Ersteller	Änderungen der beschriebenen Ausführungen bleiben vorbehalten. Diese können aufgrund der allgemeinen Bauentwicklung erfolgen oder durch Behörden angeordnet werden. Die Bauleitung behält sich das Recht vor, Materialien, Konstruktionen und Masse den Gegebenheiten anzupassen.
7.2	durch Käufer	Wände, Hauptinstallationen und weitere strukturelle Bauteile können grundsätzlich nicht geändert werden. Anderweitige Änderungen werden durch den Architekten abgeklärt; der Entscheid über die Umsetzbarkeit liegt beim Ersteller. Allfällige Umplanungskosten werden vorgängig offeriert.
7.3	Mehr-/Minderkosten	Mehr- und Minderkosten werden zu Einstandspreisen und ohne Generalunternehmer-Zuschläge abgerechnet. Rabatte auf Mehrkosten werden an den Käufer weitergegeben. Änderungswünsche bei Elektroinstallationen, Schreiner-, Maler-, WM/TU- und Umgebungsarbeiten werden dem Käufer direkt durch den Unternehmer offeriert, bei Einverständnis im Auftrag des Käufers ausgeführt und direkt verrechnet.

8 Bemerkungen

8.1	nicht inbegriffen	Notariats- und Grundbuchkosten. Handänderungssteuer.
8.2	Mehrwertsteuer	Alle Budgetbeträge inkl. Mehrwertsteuer