

„Baukonsortium Eggstrasse“

Projekt: WÜB «Eggstrasse 12a + 12b» in 4433 Ramlinsburg

**Baubeschrieb für die beiden Mehrfamilienhäuser
«Eggstrasse 12a + 12b» inkl. Autoeinstellhalle + allgemeiner Teil.**

BKP 1 bis 5

Grundeigentümer:	„Baukonsortium Eggstrasse“ p. A. manis + boucinha ARCHITEKTEN Stadelmattweg 4b 4450 Sissach
Totalunternehmer:	„Baukonsortium Eggstrasse“ p. A. manis + boucinha ARCHITEKTEN Stadelmattweg 4b 4450 Sissach
Architektur:	manis + boucinha ARCHITEKTEN Stadelmattweg 4b 4450 Sissach
Verkauf:	BADI AG Brunnmattweg 18 4450 Sissach

„Baukonsortium Eggstrasse“

0 Grundsätzliches und allgemeines

In Falle allfälliger Widersprüche gilt nachfolgende Rangfolge der Dokumente:

1. Vorliegender Baubeschrieb
2. Planunterlagen

Grundsätzliches

Die dem Werkpreis entsprechenden Leistungen des Totalunternehmers umfassen alle im nachfolgenden Baubeschrieb erfassten Positionen in vollem Umfang, d.h. auch alle nicht aufgeführten Unterpositionen der Haupttitel, sofern sie für die schlüsselfertige Erstellung der Überbauung berücksichtigt werden müssen.

In den jeweiligen Positionen werden die Arbeiten in qualitativer Hinsicht und deren Ausführungsart beschrieben. Die Quantität für Vorausmasse ist aus den Plänen zu entnehmen. In allen Positionen sind entsprechende Vorarbeiten, Nebenarbeiten und die nötigen Zuschläge einzurechnen. Es kann jedoch vorkommen, dass im einen oder anderen Fall zugunsten einer höherwertigen Qualität im Bereich X ein anderer Bereich Y entsprechend im gleichen Kostenrahmen vereinfacht wird.

Die BKP-Positionen O (Grundstück) und 1 (Vorbereitungsarbeiten) richten sich nach den SIA-Bestimmungen und werden in diesem Baubeschrieb nicht umschrieben.

Allgemeines

Sicherheit am Bau

Gemäss Sicherheitskonzept des TU

Zu berücksichtigende gesetzliche und behördliche Bestimmungen und Normen

- Auflagen der Baubewilligung sowie die relevanten Gesetze und Verordnungen
- Sicherheitsvorschriften der SUVA und des BfU
- Einschlägigen Normen, Richtlinien und Qualitätsvorschriften des SIA, VSS, SEV und anderer einschlägiger Fachverbände
- Erdbebensicherheit nach SIA 260/261

Schallschutz

Erhöhten Anforderungen nach SIA-Norm 181 Ausgabe 2020, als Grundlage gilt der Lärnmachweis am Standort.

Brandschutz

Gemäss Auflagen der Baubewilligung

Energetische Anforderungen

Wärmeschutz: Massgebend sind die Norm SIA 180 Ausgabe 2017 und 380/1 Ausgabe 2016 sowie die allfälligen Wärmedämmvorschriften, und -auflagen der zuständigen Behörden und des Energie- und Systemnachweises des Bauphysikers (minimale Anforderungen der gesetzlichen Energie-Vorschriften).

Ästhetische Anforderungen

Materialwahl und Farbgebung gemäss Planung Architekten, nach Angaben der Ortsbildkommission

„Baukonsortium Eggstrasse“

- 1 **Vorbereitungsarbeiten**
- 10 **Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen**
Sind erfolgt
- 11 **Räumungen, Terrainvorbereitungen**
Keine
- 111 **Rodungen**
Sind erfolgt.
- 112 **Abbrüche**
keine
- 15 **Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen**
- 152 **Erdarbeiten**
Gräben für Kanalisation, Elektro-, Wasser-, Fernwärme, Telefon- und TV-Leitungen und sonstige Medienleitungen.
Ausheben und wieder auffüllen.
- 152 **Kanalisationsleitungen**
Trennsystem:
Schmutzwasser ab den Gebäuden bis zur bestehenden Gemeindekanalisation inkl. erforderliche Kontrollschächte.
Meteorwasser ab den Gebäuden bis zur bestehenden Gemeindekanalisation inkl. erforderliche Schlamm-sammlerschächte. Gemäss Angabe und Vorgaben der Behörden geführt.
- 153 **Elektroleitungen**
Elektroleitungen, Telefon- und TV-Leitungen nach Angabe der örtlichen Werke.
- 155 **Wasser**
Wasser ab Netzleitung der öffentlichen Werke.

„Baukonsortium Eggstrasse“

2 Gebäude

20 Baugrube

- 201.1 Aushub und Auffüllerarbeiten
Baugrubenaushub inkl. erforderlicher Böschungssicherung bis UK-Kellerboden, resp. Einstellhalle. Deponie teilweise auf der Baustelle zur Wiederverwendung oder Abfuhr auf Unternehmerdeponie. Hinterfüllen mit Material und fachgerechtes Verdichten.
- 201.4 Wasserhaltung
Entwässerung der Baugrube von Meteorwasser und allenfalls von Grundwasser sofern erforderlich.

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

- 211.0 Baustelleneinrichtung
Die Baustelleneinrichtung enthält sämtliche nötige Maschinen, Apparate zur Ausführung der Baumeisterarbeiten.
- 211.1 Gerüstung
Fassadengerüste nach Vorschriften der Baupolizei und der SUVA
- 211.3 Baumeisteraushub
Ausheben von Vertiefungen ab Aushubsohle (z.B. Streifen- und Einzelfundamente, Bodenplattenvertiefungen und dgl.). Deponie des Materials auf Baustelle. Leitungsgraben, Schächte inkl. Wiedereinfüllen mit geeignetem Material.
- 211.4 Kanalisationen im Gebäude
Schmutz- und Meteorwasserleitungen innerhalb des Gebäudes, inkl. Formstücke und Bodenabläufe. Materialität gemäss Vorschriften. Vorschriftsgemässes Spülen sämtlicher Leitungen nach Bauende vor Werksübergabe.
- 211.5 Beton-/ Stahlbetonarbeiten (UG, EG und Obergeschosse)
Ausführung aller statischen Elemente wie Bodenplatte, Decken (inkl. Hauptpodeste), Wände und Liftschacht gemäss Berechnung und Dimensionierung Bauingenieur. Treppenhäuser in Ortbeton und/oder vorfabrizierte Elemente (wo aus statischen Gründen notwendig, Erdbebensicherheit). Wände und Decken Holz/ Beton- Verbunddecken
Abdichtung Bauwerke unter Terrain:
Gesamtes Untergeschoss Dichtigkeitsklasse 2 (trocken bis leicht feucht, einzelne Feuchtstellen zugelassen), Treppenhäuser in Dichtigkeitsklasse 1 (vollständig trocken). In Bereichen der Dichtigkeitsklasse 2 sind keine feuchtigkeitsempfindliche Güter zu lagern.
- 211.6 Maurerarbeiten
Im Untergeschoss: Kalksandsteinmauerwerk, Industriesicht. Stürze bei Türen gemäss statischen Vorgaben. Oberflächen gemäss Konzept Architekt. Aussenwände und Innenwände bzw. Wandscheiben in Beton und Backstein gemäss Vorgaben Bauingenieur (gemäss Tragwerkkonzept und Nachweis Erdbebensicherheit) und Bauphysiker (Schallschutz). Obergeschosse: Innenwände in Holz oder Leichtbau gemäss Angaben Bauingenieur (tragend) und Angaben Architekt (nicht tragend).
- 214 Montagebau in Holz
Liefen und versetzen der vorfabrizierten Holzbau-elementen gemäss Stand der Technik und heutigen Vorschriften. Aussen- und Innenwände in vorfabrizierte Holzbau-elemente. Die Decken werden in Holz-Betonverbunddecken ausgeführt, gemäss Angaben Holzbauingenieur.

„Baukonsortium Eggstrasse“

22 Rohbau 2

221 Fenster/ Aussentüren

221.1 Fenster aus Kunststoff/ Metall

Fenster im Erdgeschoss bis Dachgeschoss:

Kunststoff/ Metall-Fenster mit isolierenden Rahmenverbreiterungen. Aussen Aluminium, innen Kunststoff weiss.

3-fach Isolierglas, gemäss Wärmeschutz- und Schallschutznachweis, mit umlaufender Gummidichtung. Alle Fenster Dreh-Kipp.

Balkontüren gemäss Arch.-Pläne. Griff nach Kollektion.

Die Fenster zwischen den MFH werden teilweise mit Brandschutzfenster versehen (Auflage Brandschutzinspektorat). Diese Fenster sind bestehend aus einem Drehflügel und einem verschraubten Zweitflügel.

221.6 Aussentüren, Tore aus Metall

Haupteingangstüren und Verglasung:

Rahmen thermisch getrennte Metallkonstruktion pulverbeschichtet. Verglasung Isolierglas mit Dichtungen, Verbundsicherheitsglas nach SIGAB Empfehlung, Wärme- und Schallschutz nach Angaben des Bauphysikers, Drückergarnitur in CNS, Türschliesser, elektrischer Türöffner, 3-fach Verriegelung, Zylinderschliessung. Farbe nach Vorgabe Architekt.

Die Hauseingangstüre im MFH 12a wird in Holz ausgeführt (Auflage Denkmalpflege)

Tor Einstellhalle:

Automatisches Kipp-Garagentor oder gleichwertiges nach SUVA-Vorschriften ohne Servicetüre, Torfüllung mit Holzlamellen belegt. Innen mit Bewegungsmelder und Ampelsystem.

222 Spenglerarbeiten

Erstellen der erforderlichen Spenglerarbeiten in Kupfer.

Inkl. sämtlicher Einfassungen, Entwässerungen, Dilatationen, An- und Abschlüssen.

Dachwasserablaufrohre.

Blitzschutzanlage:

Das hintere MFH 12b wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet (Auflage Brandschutzinspektorat)

224 Bedachungsarbeiten

224.0 Steildach:

Balkone/ Terrassen: Wo bautechnisch erforderlich Dampfsperre auf Holzbetonverbunddecken, Trittschalldämmung, Wärmedämmung gemäss Wärmeschutznachweis, Abdichtung mit Bitumenbahnen, Gummischrotmatte oder Drainagematte, Splittschüttung oder Stelzlager und Zementplattenbelag.

Decke Einstellhalle:

Voranstrich mit Bitumenlack, Polymerbitumen-Dichtungsbahnen vollflächig, druckfeste

Randdämmstreifen gem. Angaben Energienachweis, wurzelfeste Drainage-Schutzschicht, Auffüllung mit Rohplanie, Humusierung und Hartflächen gemäss Umgebungsplanung.

„Baukonsortium Eggstrasse“

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

Aussen: 2-Komponentenkitt bei allen Trennfugen und bei Materialwechseln soweit erforderlich. Alle Arbeitsfugen Boden-Wand und Wand-Wand im Erdreich werden mit Combiflex- System oder gleichwertiges abgedichtet.

Innen: In Nassräumen z.B. Silikonfugen Unterhaltungspflichtig für den Eigentümer (keine Unternehmer Garantie)!

Elastische Fugen können durch Austrocknung und Senkungen reissen und oder die Haftung verlieren. Diese Vorkommnisse sind bauphysikalisch bedingt. Solche Fälle sind von der Mängelhaftung ausgeschlossen.

Isolationen für Feuerschutz: Nach Vorschrift der Kant. Gebäudeversicherung. Dilatationsfugen und Arbeitsfugen unter Terrain mit Polymerbitumenfolien oder gleichwertiges Produkt abgedichtet.

225.2 Spezielle Dämmungen

Dämmung gegen unbeheizte Räume nach Angaben Bauphysik.

225.4 Brandschutzbekleidungen und dgl.

Sämtliche erforderlichen Brandschutzbekleidungen und Brandabschottungen gern. behördlichen Vorschriften und Auflagen BLGV.

226 Verputzte Aussenwärmedämmung

Das vordere MFH 12a wird mit einer Aussendämmung verkleidet. Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis auf Holzbauelemente mechanisch befestigt. Grundputz mit Armierungsgewebe, gefärbter Deckputz 2.0 mm Abrieb inkl. produktbedingte Voranstriche, mit Fungizid.

Holzfassaden MFH 12b:

Fassadengestaltung: Holzlamellenfassaden gemäss Konzept des Architekten und der Auflagen der Baubewilligung. Alle erforderlichen An- und Abschlüsse und Einlagen für Befestigungsteile. Perimeterdämmung unter Terrain.

227 Äussere Oberflächenbehandlung

Gemäss BKP 226

228 Äussere Abschlüsse. Sonnenschutz

228.2 Vertikalstoffmarkisen

Erd- bis Dachgeschoss:

Vertikalstoffmarkisen, elektrisch bedienbar, vor allen Fenstern. Farbe gem. Kollektion Unternehmer und Farbkonzept Architekt.

228.3 Sonnenstoren, Markisen

Keine vorgesehen. Vertikalstoffmarkisen bei Balkone oder Terrassen können optional nachgerüstet werden

23 Elektroanlagen

Es wird eine mittlerer Grundinstallation in den Wohnungen vorgesehen, die Installation wird konventionell ohne Home Automation, die Installation erfolgt unterputz in den Wohnungen.

232 Starkstrominstallationen

Hauseinführungen:

- Starkstrom Elektra Baselland
- Swisscom
- GGA Elektra Baselland

„Baukonsortium Eggstrasse“

Hauptverteilung/Messungen

Im Untergeschoss werden Haupt.- und Messverteilungen angeordnet, diese enthalten die Sicherungsabgänge und Messungen für:

- Messung gesamtes Gebäude
- Messung Allgemein inkl. Einstellhalle und Umgebung
- Messungen pro Wohnung

Unterverteilung Wohnungen:

Unterputz- Wohnungsverteiler mit Türen (W-Lan durchlässig) für die Aufnahme der Wohnungsabgänge Starkstrom und ein separates Multimediaabteil.

Steckdosen und Lichtinstallationen mit Fehlerstromschutzschalter (LS-FI) ausgeführt.

Elektromobilität:

Vorbereitungsarbeiten für 12 Parkplätze der Liegenschaft werden gemacht, Leerrohre verlegt. Der Ausbau erfolgt durch die Eigentümer.

Lichtinstallation Wohnungen:

Gemäss Elektroapparateplan

Lichtinstallation Keller:

Mit Steckdose T13 und Licht ab dem Wohnungsmessung.

Waschmaschinen/Trocken Wohnungen:

Steckdosen T23 für eine Waschmaschine und einen Trockner in den Wohnungen.

Elektrische Beschattungen:

Die Vertikalstoffmarkisen sind mittels Schalter beim Lichtschalter steuerbar.

233 Beleuchtung

Gemäss Apparateplan Elektroapparateplan Wohnungen:

- LED-Einbauleuchte in den Nasszellen
- LED-Einbauleuchte beim Eingang
- LED-Einbauleuchten Vorplatz
- LED- Einbauleuchten in der Küche
- LED-Aufbauleuchte auf den Balkonen

Allgemein:

LED-Aufbauleuchte für den Allgemeinbereich.

Wegbeleuchtung mit Poller- Leuchten

236 Schwachstrominstallationen

Gegensprechanlage mit Videofunktion:

Video-Türsprechanlage mit Türöffnung bei den Hauseingängen. Aussensprechstelle mit Anzeigemodul für eine akustische und visuelle Anzeige.

Video-Innensprechstellen in jeder Wohnung und Sonnerietaster im Treppenhaus.

Wohnungerschliessung Swisscom und EBL Telecom:

Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt mittels 4-LWL Fasern FTTH auf den Wohnungsverteiler.

Multimedia-Verteilinstallation Wohnung:

In den Wohnungen sind Multimediaanschlüsse (2x RJ45) vorgesehen Anordnung gemäss Apparateplan Elektroplan:

- Wohnzimmer 1x ausgebaut, 1x Leerdose UKV, 1x Leerdose LWL
- Elternzimmer 1x ausgebaut
- Zimmer 1x Leerdose

„Baukonsortium Eggstrasse“

24 Heizungs- und Lüftungsanlagen

242 Wärmeerzeugung

Beschrieb:

Jedes MFH verfügt über eine individuelle Wärmepumpe, Luft- Wasser System.

Das Brauchwarmwasser wird mit einer zentralen Frischwasserstation erzeugt. Auf der Trinkwasserseite des Systems gibt es kein stehendes Warmwasser, dadurch ist die Anlage hygienisch optimal.

Die Heizgruppen und die Warmwasserladegruppen werden mit Wärmemessungen ausgestattet.

Auslegungsgrundlagen:

Min. Raumlufttemperatur im Winter: 21 C°

Bei Aussenlufttemperatur: - 7 C°

Zulufttemperatur im Winter: 21 C°

Max. Raumlufttemperatur im Sommer: nicht garantiert

243 Wärmeverteilung

Beschrieb:

Die Wohnungen werden mit einer Fussbodenheizung ausgestattet. Die Hydraulikgruppen werden mit einer nach Aussenlufttemperatur geführten Regelungen ausgerüstet. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Heizungsverteiler mit einem Wärmezähler und einem Druckdifferenzventil für den hydraulischen Abgleich.

Die Wohn- und Schlafzimmer werden mit elektrischen Raumthermostaten ausgerüstet um die Temperatur in den Räumen den Bedürfnissen der Nutzer anzupassen.

Die Nasszellen werden ohne Raumthermostat ausgeführt. Die Reduits werden nicht beheizt.

Die Kellerräume im UG sind unbeheizt.

Sichtbare Bauteile:

Revisionstüre Heizkreisverteiler je Wohnung:

Wand: 1 Stück, rechteckig 120x80cm, RAL9016, glatt

244.1 Wohnungslüftung

keine

244.2 Kellerlüftung

Keine

Nicht belüftet werden folgende Räume:

Technikräume, Kellerräume, Treppenhäuser, Korridore

244.3 Einstellhallenlüftung

Beschrieb:

Die Autoeinstellhalle wird natürlich, über die Lichtschächte und das ESH Tor entlüftet.

Gem. Vorschriften Lufthygieneamt Baselland.

„Baukonsortium Eggstrasse“

25 Sanitäranlagen

251 Sanitärapparate

Ausführung gemäss Architektenpläne als Grundbasis

Budgetbetrag MFH 12a, EG Whg 111	CHF. 11'243.75 inkl. MwSt.
Budgetbetrag MFH 12a, OG Whg 121	CHF. 11'243.75 inkl. MwSt.
Budgetbetrag MFH 12a, DG Whg 131	CHF. 11'243.75 inkl. MwSt.
Budgetbetrag MFH 12b, EG Whg 211	CHF. 12'877.75 inkl. MwSt.
Budgetbetrag MFH 12b, EG Whg 212	CHF. 12'279.65 inkl. MwSt.
Budgetbetrag MFH 12b, OG Whg 221	CHF. 12'257.20 inkl. MwSt.
Budgetbetrag MFH 12b, OG Whg 222	CHF. 12'279.65 inkl. MwSt.
Budgetbetrag MFH 12b, DG Whg 231	CHF. 11'544.35 inkl. MwSt.
Budgetbetrag MFH 12b, DG Whg 232	CHF. 11'943.85 inkl. MwSt.

In den Budgetpreise sind dazugehörenden Montageteile beinhaltet.

Die Preise verstehen sich als Listenpreise inkl. MwSt.

Waschmaschine und Tumbler pro Wohnung, Fabrikat: BEKO oder Ähnliches.
Das Budget liegt bei 1'500.00 CHF inkl. MwSt.

252 Spezielle-Sanitärapparate

- Die Warmwassererzeugung erfolgt über die Zentralboiler im jeweiligen Technikraum.
- In der Technikzentrale ist eine Wasserenthärtung eingebaut.

254 Sanitärleitungen

Für kurze Wartezeiten an den Brauchwasser Entnahmestellen ist ein Zirkulationssystem vorgesehen. Endpunkt vor Wärmezähler in den Wohnungen. Das Temperaturniveau für die Bezüger von Brauchwarmwasser beträgt 53 bis 60°C.

Warmwasser: Pro Wohnung ist ein Verteiler inkl. Abstellung und Wasserzählung vorgesehen. Die Warmwasserzähler inkl. Funkmodul werden eingebaut.

Kaltwasser: Die Hausanschlussleitung mit Kaltwasserzähler ist im Technikraum. Pro Wohnung ist ein Verteiler inkl. Abstellung und Wasserzählung vorgesehen. WM + TUMB: Wasseranschluss und Siphon in der Wohnung.

Materialien:

Leitungen: rostfreier Stahl /Verbundrohr/ Kunststoff

Formstücke: rostfreier Stahl / Kunststoff

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

255 Dämmungen

Erforderliche Dämmungen gegen thermische und schalltechnische Einflüsse mit Dämmstärken gemäss den kantonalen Vorschriften und Energieverordnungen. Materialien:

Leitungen Hartschaumschalen (PIR)

Formstücke Hartschaumschalen (PIR)

Umhüllungen PP/ PE

Schalldämmung Matte mit schwerem Raumgewicht

„Baukonsortium Eggstrasse“

Wohnungsverteilung: z.B. in System Sanipex oder gleichwertiges.

258 Kücheneinrichtung

Unterbau, Hoch- und Hängeschränke.

Montage gemäss SIA-Normen (inkl. SIA Norm 181):

Anordnung / Einteilung gemäss Plänen inkl. Lage der Steckdosen, Sanitär-Apparaten resp. - Anschlüssen.

Apparate: Glaskeramikkochfeld Bora mit integrierter Dampfabzug, Kühlschrank/Gefrierteil, Backofen hochliegend, Geschirrwaschmaschine, Natursteinabdeckung, Küchenmöbel, Glasrückwand.

Budgetbetrag CHF 17'000.00 inkl. MwSt.

Die Preise verstehen sich als Listenpreise inkl. MwSt..

259 Feuerlöscher

Feuerlöscher gem. behördliche Auflagen (Treppenhaus + ESH).

26 Transportanlagen

261 Aufzug

6-8 Personen, Nutzlast 630 kg, Geschwindigkeit 1.00 m/s, Haltestellen Zugänge auf jedem Geschoss.

Brandfallsteuerung gemäss Gesetz.

Normkabine gemäss Standardausführung Liftfirma, Rollstuhlgängig, inkl. Spiegel Türen Breite 90 cm, Höhe 200 bis 210 cm

Automatische zweiteilige Teleskoptür für Schacht und Kabine (innen in CNS) Sicherheitssystem Lichtschranke,

Alarmübermittlung auf Zentrale des Herstellers mit GSM.

Schachttüren bzw. Front auf gesamte Liftschachtbreite, aussen Stahlblech grundiert. Am Bau gestrichen nach Farbkonzept Architekt.

Ausführung gemäss Standard Kollektion Aufzugsfirma.

Die Wohnungen 121 und 131 haben einen direkten Liftzugang vom UG und EG in die Wohnung.

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

271.0 innere Verputzarbeiten

Wohnungen:

Wände: Abrieb 1.0 mm.

Nassräume: Platten und Restfläche Abrieb.

Decken: Weissputz gestrichen.

Treppenhauswände: Abrieb 1.0 mm oder gleichwertiges Material nach Angaben Architekt.

Gemäss den anerkannten Regeln der Baukunst sowie den einschlägigen SIA-Normen können vereinzelte Risse bis 0.5 mm Breite in Wänden, Decken und Böden, in Mauerwerk und Stahlbeton vorkommen. Ebenso sind solche Risse in Verputzen, Überzügen und dgl. durch die Anwendung unterschiedlicher Materialien physikalisch unvermeidbar. Kleine Massungenauigkeiten, welche durch die handwerkliche Ausführung entstehen, sind ebenfalls nicht zu vermeiden. Sowie Streiflicht Unebenheiten sind keine Mängel.

„Baukonsortium Eggstrasse“

271.1 Spezielle Gipserarbeiten

Nichttragende Innenwände in den Wohnungen: Gipsständerwände doppelt beplankt, Verkleidung Installationsschächte, gemäss Pläne Architekt und Anforderungen Bauphysik.

Nasszellen: Vorwandinstallationen mit Beplankung mit feuchteunempfindlichen Gipskartonplatten.

272 Metallbauarbeiten

272.1 Metallbaufertigteile

Normbauteile:

Briefkastenanlage: in Alu einbrennlackiert nach Farbkonzept Architekt. Schachtgitterroste in Stahl, feuerverzinkt.

Kehrrichtcontainer feuerverzinkt, Hausnummern.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten

Schlosserarbeiten:

Treppenhaus: Handläufe in Stahl oder Holz, nach Angaben Architekt.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

Wohnungseingangstüren mit Schwelle:

Stahlzarge mit zwei umlaufenden Gummidichtungen, sauber lackiert. Türblätter (schallhemmend) belegt, Spion, Zylindereinsteckschloss und Dreipunktverriegelung, Sicherheitsrosette, Drückergarnitur in CNS. Feuerwiderstand EI30. Anforderungswert Schallschutz R'w+C mind. 37 dB am Bau gemessen.

Zimmertüren:

Stahlzarge gestrichen mit Gummidichtungen. Röhrenspantürblatt beschichtet mittelschwere Ausführung. Einsteckschloss mit Zifferschlüssel, Drückergarnitur in CNS.

UG Türen:

Türen als Zargentüren ab Werk fertig gestrichen mit umlaufenden Gummidichtungen.

Röhrenspantürblatt beschichtet mittelschwere Ausführung. Einsteckschloss teils mit Zylinder auf Schliessplan, Drückergarnitur in CNS. Ausführung teils mit Feuerwiderstand EI30 (gemäss Brandschutzkonzept) analog Türblatt Wohnungseingangstüre.

273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.:

1 Garderobeschrank gemäss Arch.-Pläne im Eingangsbereich.

275 Schliessenanlage

Sicherheitszylinder Schliessenanlage, z.B. Fabrikat SEA, Kaba-Star, Keso oder gleichwertiges.

Haus- und Wohnungseingänge, Briefkästen, Tiefgarage, Schleusen, Keller, Technikräume.

5 Schlüssel pro Wohnung.

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsböden

Unterlagsböden in allen beheizten Räumen der Erd- und Ober- und Dachgeschosse. Schwimmende Konstruktion gemäss Schall- und Wärmeschutznachweis mit Trittschalldämmung, Trennlage und Stellstreifen entlang den Wänden.

UG unbeheizte Räume: Zementüberzüge in Verbund 25-30 mm. AEH: Hartbeton in Verbund 25-30 mm, bei der Einstellhallenrampe gerillt.

„Baukonsortium Eggstrasse“

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

Treppenhaus:

Keramische Platten, Feinsteinzeug 30x60 cm gem. Materialkonzept Architekt.

Küche, Bad/WC + DU/WC, Reduit:

Keramische Platten, Feinsteinzeug 30x60 oder 60x60 cm Budgetbetrag gemäss Muster Materialpreis exkl. Verlegung, Listenpreis Brutto CHF 45.- / m2 inkl. MwSt. (Liefen und Verlegen max. 100.- CHF./ m2), Erhöhter Verlegepreis bei Sonderprodukte nicht enthalten.

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Entree, Wohnen, Essen, Zimmern:

Klebeparkett, Eiche Natur, parallel verlegt, matt versiegelt.

Holzsockel, h = 40 mm, geschraubt. inkl. Nebenarbeiten.

Budgetbetrag, Materialpreis, Brutto CHF 80.- / m2 inkl. MwSt.

Erhöhter Verlegepreis bei Sonderprodukte nicht enthalten.

282 Wandbeläge, Wandverkleidungen

282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten Nassräume:

Keramische Platten, Feinsteinzeug 30x60 oder 60x60 cm, Höhe 2.00 m ab fertig Boden gemäss Arch.-Pläne.

Budgetbetrag gemäss Muster Materialpreis exkl. Verlegung, Listenpreis Brutto CHF 45.- / m2 inkl. MwSt.

285 Innere Oberflächenbehandlungen

285.1 Innere Malerarbeiten

In Treppenhäusern wo nötig, Anstrich Wände, Decken, Treppenläufe und Lifffronten gern. Farbkonzept des Architekten.

Liftschächte: gern. behördlicher Vorschrift.

Wohnungen:

Stahlzargen: Anstrich 2x Kunstharzanstrich.

Decken: Anstrich 2x Dispersion.

Dachuntersichten: werden ab Werk mit einem UV Schutz (JetMat oder Ähnliches) geliefert

Die Holzflächen werden nicht zusätzlich noch deckend gestrichen.

Balkone: Keine

Keller:

Zementüberzug roh, Betongrau. Wände + Decke: Beton/ Kalksandstein roh

Technik UG:

Boden, Wände + Decke: Beton/ Kalksandstein roh

Treppenhaus UG:

Boden, Wände und Decken gestrichen

Einstellhalle:

Boden + Decke: roh

Wände: roh

Säulen gestrichen/ Farbkonzept Architekt.

Parkplatzmarkierung und Parkplatznummerierung.

„Baukonsortium Eggstrasse“

- 286 Bauaustrocknung
Soweit erforderlich. Bauphysikalische Restfeuchtigkeit ist kein Mangel.
- 287 Baureinigung
Saubere Baureinigung aller Räume durch eine Fachfirma vor der Übergabe der Wohnungen.
Vorschriftsmässige Schlusskontrollspülung der gesamten Kanalisation inkl. Protokoll.
- 4 Umgebung**
- 40 Terraingestaltung
- 401 Erdbewegungen
Terraingestaltung gern. Vorgaben Architekt.
- 41 **Roh- und Ausbauarbeiten**
- 411 Baumeisterarbeiten
Kanalisation und Werkleitungen nach Erfordernis.
- 411.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten
Umgebungsmauern in der Umgebung gern. Vorgaben Behörden.
- 42 **Gartenanlagen**
- 421 Gärtnerarbeiten
Ausführung gemäss Beschrieb und Umgebungsplan.
Bepflanzung (Hecken, Sträucher etc. gem. Behörden) inkl. Pflanzlohn. Wir weisen darauf hin, dass die Pflanzen und Blumenrasenflächen gepflegt (Düngen, Schneiden, Wässern, Nachsehen, Vertikutieren etc. Aufzählung nicht Abschliessend) werden müssen.
- 422 Einfriedung
Gemäss Vorgaben Architekt
- 43 **Installationen**
- 443 Elektroanlagen
Steuerung der Umgebungsbeleuchtung erfolgt über eine Zeitschaltuhr und Dämmerungsfühler oder Bewegungsmelder.
- 445 Sanitäranlagen
Gartenschlauchanschlüsse:
Frostsichere Ausführung 1 Stück pro EG Gartenwohnung. Allgemein: Gemäss Planung Sanitärplaner und Architekt.
- 45 Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Grundstück)
Erstellen der Werkanschlüsse inkl. Grabarbeiten für Elektro, TV, Telefon, Wasser sowie Kanalisation.
Dimensionierung und Leitungsführung gemäss Vorschriften der zuständigen Werke.

„Baukonsortium Eggstrasse“

5 Baunebenkosten

51 Bewilligung und Gebühren

511 Bewilligung, Baugespann

Bewilligungsgebühren für Baugesuch, Kanalisation, Feuerpolizei. Kontroll- und Abnahmegebühren, im Kaufpreis inbegriffen.

512 Anschlussgebühren (Anteilmässig)

Anschlussgebühren für Kanalisation, Elektro, Telefon, TV und Wasser. Im Kaufpreis inbegriffen

513 Gebäudeschätzung / Vermessungskosten Geometer nach Fertigstellung

52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen

524 Vervielfältigung, Plankopien

Vervielfältigungen und Kopien für Bauablauf.

525 Dokumentation

Dokumentation 1-fach in elektronischer Form.

53 Versicherungen

531 Bauzeitversicherung

Bauzeitversicherung bzw. Gebäudeversicherung mit steigendem Wert.

532 Spezialversicherung

Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung.

8 Honorare

891 Architekt

Projekt- und Ausführungsplanung gemäss Norm SIA 102

891 Bau-Projektleitung

Ausschreibung, Bauleitung und Gesamtkoordination gem. Norm SIA 102

Für Arbeiten die der Totalunternehmer ausserhalb des Werkpreises auf Abrechnung

(Bauherrenwünsche / Projektänderungen) ausführen lässt, werden folgende Honorare auf die Mehrkosten verrechnet: Architekt/Ingenieur/Fachplaner/Behörden nach Aufwand (wenn in Änderung involviert), Management-Honorar TU für Projekt- und Bauleitung, Risiko, Versicherung, Nebenkosten (Spesen und Plankopien)18%.

Minderkosten haben keine Reduktion der Honorare zur Folge.

892 Bauingenieur

Honoraraufwendungen gemäss Norm SIA 103

893 Elektroingenieur

Projekt- und Ausführungsplanung gemäss Norm SIA 108

894 HLKS-Ingenieur

Projekt- und Ausführungsplanung inkl. Koordination gemäss Norm SIA 108

896 Spezialisten

Honorare Geometer, Geologe/Geotechniker, Bauphysiker, Brandschutzexperten.

„Baukonsortium Eggstrasse“

9 Regeln für Käufer

9.1 Bestandteil

Im Kaufpreis inbegriffen sind sämtliche gemäss Baubeschrieb aufgeführten Leistungen in der beschriebenen Ausführung. Nicht fest eingebaute Einrichtungen wie Vorhänge, Pflanztröge, Bepflanzungen innerhalb des Gebäudes und auf den Sitzplätzen und Balkonen, die nicht explizit im Bau- und Leistungsbeschrieb aufgeführt sind, sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs.

9.2 Vorbehalt gegenüber baulichen Änderungen

Änderungen, die gegenüber dem Bau- und Leistungsbeschrieb, sowie den Plänen aus technischen oder architektonischen Gründen vorgenommen werden, oder solche, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Ebenso behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen.

Die erwerbende Partei nimmt zustimmend davon Kenntnis, dass in den zu den Wohnungen gehörenden Nebenräumen sowie in den Kellerräumen und in der Tiefgarage Ver- und Entsorgungsleitungen installiert sind oder auch nach der Eigentumsübertragung noch installiert werden können. Die erwerbende Partei duldet entschädigungslos den Bau und Fortbestand dieser Leitungen und hat diese Bestimmung einem Rechtsnachfolger mit Weiterüberbindungspflicht im Veräusserungsfall zu überbinden.

Die Auflagen der Baubewilligung müssen eingehalten werden.

9.3 Änderungswünsche Käufer - Projektänderung

Individuelle, vom Standard abweichende Änderungswünsche der Käuferschaft können je nach Baufortschritt, wenn technisch, formell und gestalterisch möglich, bei rechtzeitiger Auftragserteilung an den Totalunternehmer berücksichtigt und umgesetzt werden.

Wenn im Bau- und Leistungsbeschrieb nichts anderes vermerkt, koordiniert und stellt der Totalunternehmer die Ausbauwünsche in einer Projektänderungsliste zusammen und lässt diese durch den Käufer schriftlich bestätigen. Ohne schriftliche Bestätigung werden keine Arbeiten durch den Totalunternehmer ausgeführt. Änderungswünsche und der daraus entstehende Planungsaufwand, sowie die Kosten für die Projekt- + Bauleitung, werden dem Käufer rechtzeitig offeriert. Dabei werden folgende Honorare auf den Mehrkosten verrechnet: Architekt/Ingenieur/Fachplaner nach Aufwand (wenn in Änderung involviert), Management-Honorar TU für Projekt- und Bauleitung, Risikoversicherung, Nebenkosten (Spesen und Plankopien) und allfällige Anschlussgebühren 20% (davon 6% Anschlussgebühren).

Minderkosten haben keine Reduktion der Honorare zur Folge.

Bei Budgetbeträgen gelten die gleichen Konditionen wie bei Projektänderungen nach den Wünschen der Bauherrschaft.

Ohne schriftliche Bestätigung der Änderung wird keine Änderung ausgeführt.

Auf Änderungen an den allgemeinen Werkteilen (Umgebung, Treppenhäuser, Fassade, etc.) sowie Änderung des Farbkonzeptes wird generell nicht eingegangen. Diese sind Bestandteile des bewilligten Projektes.

„Baukonsortium Eggstrasse“

9.4 Änderungswünsche Käufer - Eigenleistungen

Rückvergütungen für Arbeiten im Innenausbau, die vom Käufer selbst erbracht oder vergeben werden, sind nur in Absprache mit der Bauherrschaft möglich. Die Ausführung von Eigenleistungen ist erst nach der Übergabe der Bauherrschaft an die Käuferin möglich. Die Eigenleistungen sind von der Gewährleistungspflicht der Bauherrschaft ausgeschlossen.

Bei Eigenleistungen durch den Käufer errechnet sich der Minderpreis (Rückvergütung) aus dem Nettoeinkaufspreis der Bauherrschaft, abzüglich 15 % Vorleistungen und Aufwandentschädigung (Unternehmer, Subunternehmer, Planung, Ausschreibung etc.). Bei Budgetpositionen wird 70% des ausgewiesenen Nettoeinkaufspreis gutgeschrieben.

Sollte eine Käuferschaft das ihr zur Verfügung stehende Budget nicht ausschöpfen, wird die Differenz zum Nettobudget gutgeschrieben. Die Auszahlung erfolgt in jedem Fall frühestens mit der Objektübergabe.

Die Wohnungsübergabe an den Käufer erfolgt erst nach der Vergütung aller allfälligen vom Käufer bestellten Mehrleistungen. Bei umfassenden kostenintensiven Projektänderungen ist die Bauherrschaft berechtigt Akonto Zahlungen zu stellen und einen Finanzierungsnachweis zu verlangen.

Die Bauleitung ist berechtigt, Käuferwünsche aus sachlichen Gründen wie beispielsweise Terminverzögerungen, Statik, Schallschutz und dgl.- oder fehlende bzw. ungenügende Finanzsicherheit abzulehnen.

9.5 Termine

Für einen termingerechten Bezug sind die Termine für die definitive Materialbestimmung gemäss Vorgabe der Bauleitung zwingend einzuhalten. Ohne termingerechte Entscheide zu Projektänderungen wird der Standard ausgeführt.

9.6 Verrechnung

Die Verrechnung der Käuferwünsche und die Abrechnung über die Budgetpositionen werden direkt zwischen dem Käufer und der Bauherrschaft geregelt.

Die Bauherrschaft ist berechtigt bei Bestellung einer Projektänderung eine angemessene Anzahlung in Rechnung zu stellen.

Aufträge für Studien und Abklärungen von Ausführungsvarianten, welche von Kaufinteressenten vor der Beurkundung des Kaufvertrages gewünscht werden, müssen vorgängig zwischen dem verantwortlichen Projektarchitekten und dem Interessenten direkt geregelt werden. Die Bauherrschaft vermittelt lediglich zwischen Architekten und Interessent.

9.7 Mängel

Nicht unter die Mängelhaftung fallen Eigenleistungen des Käufers, Schäden die nach der Bauabnahme durch höhere Gewalt, normale Abnutzung, mangelhaften Unterhalt, nicht sachgemässen Gebrauch, umweltbedingte Folgeerscheinungen und durch Dritte verursacht werden.

Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten (z. B. Haarrisse im Mauerwerk, Verputz, bei Wand-Decken Übergängen sowie bei Materialübergängen. Unbedeutende Material-Farbtön- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit. Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen) sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Prüfung der Weissputzflächen (Decken gemäss Standardbeschrieb) erfolgt nicht im Streiflicht. Die Erstellerin gewährt Baugarantie im Sinne der Bestimmungen der SIA.

„Baukonsortium Eggstrasse“

Garantiefriſten entſprechend der ihr vorliegenden Handwerkergarantien der am Bau beteiligten Unternehmer.

Die einzelnen Garantiefriſten ſtellen ſich generell wie folgt:

- für elektriſche Apparate: 2 Jahr ab der Abnahme
- für offenkundige Mängel: 2 Jahre ab der Abnahme
- für verdeckte Mängel: 5 Jahre ab der Abnahme

Ergänzend zur SIA-Norm 118 gelten folgende Zuſtände nicht als Mangel oder Abweichung des Werkes und werden im Rahmen der geltenden Praxis als Garantieleiſtungen ausdrücklich wegbedungen:

- Ablösen von Kittfugen im Bereich Boden-/Wandanschluss, insbesondere bei schwimmenden Unterlagsböden sowie Bodenheizung.
- Ablösen von Kittfugen allgemein.
- Risse bei Anschlüssen von Verputz an Holzwerk, Metall usw., insbesondere Konſtruktionsholz und Fenſterrahmen innen und aussen.
- Haarrisse im Mauerwerk reſpektive Verputz, welche kleiner als 1 mm ſind.
- Kratzer in Fenſterscheiben die aus einer Diſtanz von 3.00 Metern bei üblichen Lichtverhältniſſen nicht mehr ſichtbar ſind.
- Das Beheben kleiner Struktur- und Farbdifferenzen ſowie kleiner Unebenheiten.
- Das Erſetzen aller zerbrechlichen Gegenstände wie Fenſterscheiben, Steckdoſen, ſanitären Einrichtungen, Apparate, Beleuchtungskörper, ſofern allfällige Schäden im Übernahmeprotokoll nicht enthalten ſind.
- Das Erſetzen von Bodenbelägen, bei denen allfällige Beſchädigungen nicht bereits im Übernahmeprotokoll beanſtandet wurden.
- Holzroſt und Holzparkett ſind Naturmaterialien. Fugendifferenzen, kleine Verwerfungen und feine Abſplitterungen können auftreten.
- Das Anwachen und Gedeihen von Pflanzen und Grünflächen ohne die nötigen Unterhaltsverträge mit den garantiſepflichtigen Unternehmern.
- Generell entſtehende Schäden durch falſchen oder mangelhaften Unterhalt, insbesondere bei der Belüftung und bei der Reinigung des Objektes.
- Auf allen Maſchinen/Geräten und Apparaten gelten auſſchließlich der Garantiefriſten und Bedingungen des Herſtellers.
- Auf vom Auftraggeber/Käufer in eigener Regie beſtellt/gelieferte Geräte und Bauteile (auch wenn dieſe durch am Bau beauftragte Unternehmer montiert oder verarbeitet werden).

Die Bauleitung verpflichtet ſich dafür zu ſorgen, daſſ die Garantiewerke bzw. Mängelbehebungen durch die Unternehmer zügig und einwandfrei durchgeführt werden.

„Baukonsortium Eggstrasse“

9.8 Normen und Grundlagen

Für die Ausführung der Bauarbeiten gelten die Bauqualitätsnormen des SIA sowie die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände.

Es gelten die örtlichen Bauvorschriften:

- Gesundheitsamt, Kant. Gebäudeversicherung, Feuerpolizei, Gewässerschutz, Vorschriften und Bedingungen der Baubewilligung, technische Weisungen für den privaten Schutzraum
- Vorschriften Elektrizitätswerk und Wasserversorgung
- Wärmedämmung: gemäss den kantonalen Vorschriften zum Zeitpunkt der Baubewilligung.
- Schallschutz: Mindestanforderungen nach der Norm SIA 181/2.06 sind garantiert

9.9 Abnahme

Die Abnahme wird durch die Bauleitung angezeigt. Dabei wird das Werk gemeinsam (Käuferschaft / Käuferbetreuung) geprüft. Allfällige offene Arbeiten oder Mängel werden mittels Mängelliste erfasst und die Massnahmen zu deren Beseitigung bestimmt.

Das Ergebnis der Abnahme wird schriftlich festgehalten und ist durch alle Parteien zu unterzeichnen.

9.10 Übergabe

Die Übergabe wird an der Abnahme angezeigt und terminiert. Dabei wird das Werk gemeinsam (Käuferschaft / Verkäufer) aufgrund der an der Abnahme erstellten Mängelliste geprüft. Allfällige offene Arbeiten oder Mängel werden mittels Mängelliste dokumentiert und die Massnahmen zu deren Beseitigung bestimmt und terminiert.

Das Ergebnis der Übergabe wird schriftlich festgehalten und ist durch alle Parteien zu unterzeichnen. Voraussetzung für die Übergabe ist der Nachweis der vollständig- erfolgten Vergütung aller allfälligen vom Käufer bestellten Mehrleistungen.

9.11 Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung erfolgt nach den Bedingungen des Kaufvertrages.