

ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB**Abbrucharbeiten / Rodungen**

Fällen der Hochstamm bäume inkl. Abtransport des anfallenden Materials.

Abbruch aller bestehenden Haupt- und Nebengebäude, inkl. Abtransport und fachgerechte Entsorgung des anfallenden Materials in Grube des beauftragten Abbruchunternehmers.

Baugrubenaushub

Aushubarbeiten für Baugrube und Hinterfüllen im Gebäudebereich inkl. aller Materialtransporte

Baumeisterarbeiten

Die Baumeisterarbeiten umfassen im Wesentlichen folgende Arbeiten:

- Bauplatzinstallation inkl. Abschränkungen und Signalisation
- Gerüstungen gemäss Vorschrift SUVA
- Sämtliche Grabarbeiten und Werkleitungen vom Gebäude bis zu den Anschlüssen der einzelnen Werke. (Schmutz- und Meteorwasser, Wasser, Strom, Telefon und TV)
- Stahlbetonarbeiten gemäss Dimensionierung Bauingenieur.
- Maurerarbeiten inkl. aller Nebenarbeiten.

Untergeschoss:

- Foundation: Betonplatte armiert. (Stärke nach Berechnung Bauingenieur).
- Aussenwände: Beton armiert. (Stärke nach Berechnung Bauingenieur).
- Decke über UG Beton armiert (Stärke nach Berechnung Bauingenieur).
- Zwischenwände: Kalksandstein, wenn statisch erforderlich in Stahlbeton.
- Kellerleibungsfenster aus PVC.
- Lichtschächte in Beton mit Gitterabdeckung
- Kanalisationsleitungen in PVC oder PP
- Böden: Zementüberzug oder Beton sauber abtalschiert. Im Bereich Vorplatz Treppe Plattenbelag

Einstellhalle:

- Boden: Beton armiert und abtalschiert
- Wände: Beton armiert roh
- Decke: Beton armiert roh
(Stärken nach Berechnung Bauingenieur)

Erd- / Obergeschoss:

- Aussenwände: Backstein 15 oder 17,5 cm mit Aussendämmung (siehe Aussenwände)
- Geschossdecken : Beton armiert (Stärke nach Berechnung Bauingenieur)

- Balkonplatten: Beton armiert, Oberfläche fein abgerieben.
- Wohnungstrennwände: 2-schalig in Backstein mit Trennungsisolation.
- Treppenhausabschlusswände: 2-schalig in Backstein mit Trennisolation, teilweise in Beton mit einseitiger Wärmedämmisolation
- Innenwände: Beton wo statisch notwendig (erdbebensicherheit), Backstein 15cm (tragend), in Leichtbauweise oder Gips (nichttragend)
- Innenwände: Backstein 15cm (tragend) oder Gips (nichttragend).

Betonelemente

- Treppenläufe in vorgefertigtem Beton/ Kunststein. Untersicht abgerieben zum Streichen oder Spritzputz. Montage mit Schallschutzlagern.

Zimmerarbeiten

- Dachkonstruktion in Konstruktionsholz Güteklasse II fertig abgebunden und aufgerichtet, sichtbare Teile gehobelt. Isolation 200 mm zwischen Sparren, Dampfbremse raumseitig vollflächig über Holzkonstruktion.
- Innenverkleidung: Lattenrost, Täfer weiss lasiert.
- Unterdach: Unterdachplatte z.B. DWD 15mm.
Im Bereich Vordach: Schalung in Fichte 15mm N+K auf Sparren montiert mit Abdecklage z.B. Deltafol PVG.
- Konterlattung, Stirnladen, Ortladen, Traufbrett.
- Lukarnenkonstruktion in Konstruktionsholz mit Holzschalung als Unterkonstruktion für Blechverkleidung
- Lukarnendach: analog Dachkonstruktion.
Im Bereich Balkone ohne Wärmedämmung

Fenster

- Fenster: Fensterrahmen in PVC, Isolierverglasung: U-Wert Glas 1.1 W/m²K, Schalldämmwert: 32 dB.
Öffnungsrichtung gemäss Projekt.
- Fensterbänke und Balkontürschwelle in Alu

Hauseingangstüren

- Hauseingangstüren: Ausführung in Glas-Metall oder Alu mit Türschliesser und el. Türöffner von jeder Wohnung bedienbar

Spenglerarbeiten

- Ausführung aller Spenglerarbeiten Kupfer-Titan-Zink-Blech

FlachdächerFlachdach Terrassen Haus 1 und 2A (begehbar):

- Dampfsperre
- Wärmedämmung 180mm
- Dachhaut 2-lagig
- Drainageschicht und Gartenplatten

Flachdach über Einstellhalle:

- Foliendach EP 5
- Drainageschicht
- Überdeckung: Humus mit Begrünung oder Kieskoffer mit Geh- resp. Fahrbelag (gemäss Umgebungsgestaltung)

Aussenwände

EG bis DG:

- Fassadenmauerwerk in Backstein
- Fassadendämmplatten 160 mm aus Polystyrol
- Im Sockelbereich mit Perimeter-Dämmplatten
- Armierungsgewebe mit Einbettmörtel und eingefärbtem Kunststoffdeckputz

Farbkonzept für die ganze Aussenhülle wird durch den Architekten bestimmt

Sonnenschutz

- Alu-Verbundraffstoren 90 mm mit Kurbelstange bei allen Schlafräumen
- 1 Sonnenstore bei jeder Wohnung bei Sitzplätzen EG resp. allen Balkonen. (Ausladung 1.50m. Breite: Entsprechend Balkongrösse)

Option:

Motorantrieb für Lamellenstoren oder Sonnenstore bei Bestellung vor Baubeginn möglich. Mehrkosten: Fr. 600.--/Stk.

Elektroanlagen

- Kabeleinzug ab Stromversorgung bis Haupttableau und Zählerkasten.
- Hauptverteilung mit Zähler und Sicherungen
- Fundamenterder und Potentialausgleich
- Sicherungstableau pro Wohnung
- Hausinterne Installation für Stark- und Schwachstrom, TV, Telefon gem. Projekt
- Allgemeinbeleuchtung innen (Treppenhaus und Kellerkorridore) mit Bewegungsmelder

- Anschluss Küchenapparate, der Spiegelschränke in den Nasszellen, der Waschmaschinen und Tumbler
- Beleuchtung in den Allgemein-Räumen mit Bewegungsmelder
- Anschluss der Heizungsanlage mit Steuerungstableau im Technikraum
- Aussenbeleuchtung mit Zeitschaltuhr

Beleuchtung

- FL-Leuchten in den Kellerräumen und in der Einstellhalle
- Einzelleuchten im Treppenhaus
- Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnung:
 - Korridore und Küche mit Einzelleuchten
 - Badezimmer mit Beleuchtung im Spiegelschrank
 - Schlaf- und Wohnräume mit Deckenanschluss ohne Beleuchtungskörper
- Aussenbeleuchtung bei den Zufahrtswegen gemäss Projekt

Schwachstrominstallation

- Sonnerie mit Gegensprechanlage zu allen Wohnungen.
- 1 Anschlussdose TV / Wohnung
- 1 Telefonanschlussdose / Wohnung

Heizungs- / LüftungsanlagenHeizung:

- WP-Heizung mit Erdsonden pro Haus.
- Bodenheizung im EG, OG, DG

Lüftung:

- Entlüftung von gefangenen Nassräume mit Ventilatoren.
- Entlüftung Einstellhalle.

Sanitäre Anlagen

- Warmwasseraufbereitung zentral mit Wärmepumpe- Heizung betrieben
- Wasser- und Abwasserleitungen
- Waschküchen/Trockneraum:
Gemeinsame Waschküchen und Trockenräume mit Waschmaschine, Tumbler, Waschtrog und Wäscheleinen.
- Sanitäre Apparate, Armature und Garnituren gemäss Liste Apparateleiferant

Spezielle Sanitäre Apparate:

- Feuerlöschposten in Einstellhalle und Handfeuerlöscher in Treppenhäusern gemäss Auflagen GVB

Küchen

- Budget : 14'800.— pro Wohnung
- Ausführung gemäss Beschrieb Küchenlieferant

Aufzüge

- Aufzug rollstuhlgängig für 6 Pers. gemäss Plan

Gipserarbeiten

- Innenwände: Mehrschichtenputz mit Grundputz und Abrieb eingefärbt.
- Deckenputze der Wohngeschosse: Eingefärbter Spritzputz
- Nassräume: Grundputz zur Aufnahme von Keramischen Platten

Metallbuarbeiten

- Schutzgeländer bei Balkonen
- Geländer bei Treppenhaus und Aussentreppe
- Brüstungsgeländer bei raumhohen Fenstern
- Hauseingangstüren in Glas-Metall oder Alu
- Briefkastenanlage bei Hauseingängen
- Brüstungsgeländer bei Rampe Einstellhalle.
- Automatisches Kipptor bei EH
- Container: Anzahl und Standort gemäss Planunterlagen.

Schreinerarbeiten

- Kellertüren als Rahmentüren weiss gestrichen.
- Wohnungseingangstüren mit Dreipunktverschluss, Drückergarnitur und Sicherheitszylinder, gestrichen.
- Zimmertüren in Wohnungen mit Futter und Verkleidung, Drückergarnitur, weiss
- 1 Garderobenelement / Wohnung gemäss Plan
- Komplette Schliessanlage auf Haus- und Wohnungseingang und Briefkasten,
- Kellerabteile z.T. als Lattenverslag.
- Keine Vorhangbretter oder -stangen.

Unterlagsböden

- Unterlagsböden mit Trittschall- und Wärmedämmisolation.

Bodenbeläge in keramische Platten

- Keramische Plattenbeläge gemäss Vorauswahl durch den Generalunternehmer in Bädern, WC und Küchen.
- Budget fertig verlegt inkl. allen Ausschnitten, Kittfugen und Sockel: Fr. 90.--/m2 Nettobodenfläche

Bodenbeläge in Holz

- Parkettbelag gemäss Vorauswahl Generalunternehmer in alle Wohn- und Schlafräumen.
- Budget fertig verlegt inkl. allen Anschlüssen und Sockelleisten: Fr. 90.--/m2 Nettobodenfläche

Wandbeläge in keram. Platten

- Keramische Plattenbeläge in Nassräumen Höhe: 2.00m ab Boden.
- Budget fertig verlegt inkl. allen Anschnitten, Schrotarbeiten und Kittfugen: Fr. 90.--/m2 Nettowandfläche
- Keramische Plattenbeläge in Küche über Kombination Rückwand Küche in keramischen Platten. Budget pro Küche: 2 m2 à Fr. 150.-- /m2 fertig verlegt inkl. allen Anschnitten und Kittfugen.

Cheminéeanlage

- Kamin für Schwedenofen nicht vorgesehen!

Malerarbeiten

- Sämtliche äusseren und inneren Malerarbeiten auf Holz- und Metalluntergründen inkl. allen notwendigen Vorbehandlungen

Baureinigung

- Nötige Reinigungen während der Bauzeit.
- Komplette Schlussreinigung vor der Übergabe

Umgebungsarbeiten

- Gestaltung gemäss Umgebungsplan
- Gehwege mit wasserdurchlässigen Verbundsteine bzw. Mergelbelag.
- Sitzplätze vor Wohnzimmer EG mit Verbundsteinen.
- Einfahrt EH mit Schwarzbelag.
- Gartenanlage mit Wiesengras bzw. Rasen.
- Bepflanzung und Bäume mit heimischen Arten, gemäss Umgebungsgestaltungsplan
- Aussenbeleuchtung gemäss Elektro-Projekt
- Versickerungsgalerien gemäss Umgebungsplan

Ausstattung

- Container für Kehricht und Grünabfuhr
- Sitzbänke und Abfallkübel etc. gemäss Umgebungsgestaltungsplan.

Baunebenkosten

- Kosten für Baubewilligung
- Gebühren für Anschlüsse gemäss bewilligtem Projekt (Standardausführung):
 - Kanalisation
 - Wasser
 - Strom
 - TV
 - Telefon
- Gebühren für Schutzraumbefreiung
- Gebäudeversicherung während der Bauzeit

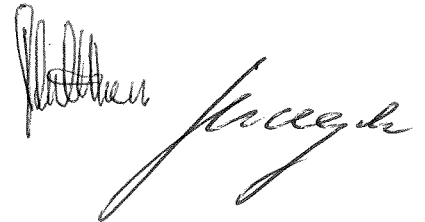
Anschlussgebühren für zusätzlich von der Käuferschaft gewünschte Sanitäre Apparate werden als Mehrkosten aufgerechnet

Käuferwünsche

- Individuelle Käuferwünsche werden nach Möglichkeit berücksichtigt und separat abgerechnet
- Auf allen Zusatzwünschen wird eine Bearbeitungsgebühr verrechnet

Zusammensetzung des Kaufpreises für die Wohnungen:

- Wohngebäude mit allen Nebenräumen und technischen Einrichtungen gemäss Projekt resp. Vertragsunterlagen
- Einstellhalle gemäss Projekt- resp. Vertragsunterlagen.
- Erstellen aller notwendigen Kanalisations-, Wasser-, Elektro-, Telefon- und TV-Leitungen inkl. Grabarbeiten.
- Zufahrt, Fusswege und Plätze.
- Allgemeine Bepflanzung.
- Bauversicherung
- Sämtliche Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Strom, Telefon. TV- Abonnement ist Sache der Käuferschaft)
- Für zusätzliche Sanitäre Apparate fällt auch eine zusätzliche Anschlussgebühr gemäss Reglement der Gemeinde an. Diese Gebühr wird als Mehrpreis aufgerechnet.



Im Verkaufspreis der Wohnungen nicht enthalten sind:

- Einstellhallenplätze (siehe Preisliste)
- Verurkundungskosten wie:
 - Handänderungssteuer (Staatsabgabe)
 - Grundbuchgebühren
 - Kosten für die Errichtung von Schuldbriefen
 - Notariatskosten für Kaufvertrag
- Finanzierungskosten für die Teilzahlungen
- Allfällige Mehrkosten die sich mit den Ausbau- und Änderungswünschen ergeben

Zahlungsbedingungen:

Die Zahlungsmodalitäten werden im Kaufvertrag geregelt.

Änderungen:

Die Bauherrschaft behält sich vor, Änderungen welche Bauqualität gegenüber diesem Baubeschrieb nicht negativ beeinflussen, eigenmächtig und ohne Anvisierung der Käuferschaft auszuführen

Preisbasis:

Preisbasis 31. Dezember 2010
Alle Preise inkl. 7,6% Mehrwertsteuer
Änderungen des Mehrwertsteuersatzes ergeben entsprechende Anpassungen beim Kaufpreis