

BAUBESCHRIEB

Objekt:	2-Einfamilienhäuser Oberer Rainweg 1 5070 Frick
Bauherrschaft:	Dullovi Bau AG Grenzstrasse 9a 5412 Gebenstorf
Architektur /Bauleitung:	Dullovi Bau AG Grenzstrasse 9a 5412 Gebenstorf
Verkauf:	Oswald & Sorge Partner AG Stockerstrasse 60 8002 Zürich



Gebenstorf, 13.05.2024

ALLGEMEINES

Der im nachstehenden Beschrieb festgelegte Baustandard gilt als verbindlich. Der Neubau richtet sich nach den Vorschriften der Gemeinde und den kantonalen Vorschriften sowie den Bedingungen der Baubewilligung. Technische oder konstruktive Änderungen zum Baubeschrieb bleiben dem Ersteller vorbehalten. Die Lieferanten für sämtliche hier aufgeführten Materialien werden durch die Generalunternehmung bestimmt. Die Ausführung von Eigenleistungen, Änderungen, Mehrausbauten, inkl. Fremdvergaben durch Käufer, können nur nach Freigabe durch die Generalunternehmung erfolgen. Im Baubeschrieb ist der Roh- und Ausbaustandard festgelegt. Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt und in online-Präsentationen vor. Änderungen bei gleichwertiger Qualität, welche sich im Interesse der Projektweiterentwicklung ergeben, bleiben vorbehalten, ebenso Anpassungen aufgrund der Statik. Die architektonische und farbliche Gestaltung der allgemeinen Flächen und Fassaden, wie auch der Umgebungsgestaltung mit der Grundbepflanzung sind ausschliesslich Sache der Bauherrschaft und der Architekten. Käuferwünsche im Innenausbau werden, sofern es der Projektstand bzw. der Baufortschritt zulassen, gerne berücksichtigt. Die Lieferanten und Handwerker werden vollumfänglich durch den Bauherrn bestimmt. Die allfälligen Mehrkosten werden jeweils offeriert und nach Unterschrift der Käuferschaft ausgeführt. Auf individuelle Ausbaumwünsche wird hierbei ein Planungsaufwand von 15% aufgerechnet.

- Es werden qualitativ einwandfreie Materialien verwendet.
- Konstruktiv oder technisch erprobte Lösungen werden bevorzugt angestrebt. Auf konstruktiv experimentelle und innovative Lösungen kann nach Rücksprache mit dem Architekten, der Bauleitung und der Bauherrschaft zurückgegriffen werden. Im Hinblick auf die Dichtigkeit der Gebäudehülle wird konstruktiv bewährten Lösungen Priorität eingeräumt.
- Auf einfache, wirtschaftliche, innovative und unterhaltsarme Ausführung wird geachtet.
- Gebäudetechnische Installationen und Anlagen werden hinsichtlich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit und Unterhalt den heutigen Anforderungen entsprechend erstellt.
- Die kantonalen und örtlichen Bauvorschriften sind einzuhalten.
- Die Auflagen aus Bewilligungen von Behörden und Amtsstellen sind einzuhalten.
- Die Dimensionierung und Abmessung von Wänden, Decken, Stützen und anderen Konstruktionen entsprechen in thermischer, akustischer, statischer und konstruktiver Hinsicht grundsätzlich den einschlägigen SIA-Normen.
- Unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität sowie des Ausbaustandards bleiben Änderungen vorbehalten.
- Ausführungsbedingte technische Änderungen oder Anpassungen, welche sich im Interesse der Projektentwicklung ergeben (bei annähernd gleichwertiger Qualität und Nutzung) bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- Die Farbgebung und Gestaltung der Fassade, und alle der damit verbundenen Bauteile, erfolgen durch den Architekten in Absprache mit dem Gebäudeeigentümer.
- Farbtonangaben erfolgen grundsätzlich im RAL-, NCS- oder IGP-Farbcodesystem und sind in den Einheitspreisen einzurechnen.
- Wo nicht anders erwähnt, verstehen sich die Preisangaben in diesem Baubeschrieb inklusive Mehrwertsteuer.
- Die SIA-Norm 118 liegt den Werkvertragsabschlüssen und Garantieleistungen zu Grunde.

GESETZE UND BEHÖRDLICHE VORSCHRIFTEN

- Die Anforderungen der Baugesetze (Gemeinde und Kanton) sind einzuhalten.

UMWELT UND BAUÖKOLOGIE

- Die Anforderungen der Baugesetze (Gemeinde und Kanton) sind einzuhalten.

DOKUMENTATION

Für die Dokumentation werden die gemäss den Angaben der Bauleitung nachgeführten Ausführungspläne vom Architekten bereitgestellt. Weitere Unterlagen wie Bedienung,- Wartung, oder Pflegeanleitungen, Adresslisten, Garantiescheine etc. werden durch die Bauleitung ergänzt. Die Bauleitung legt für jedes Haus einen Käuferordner an.

Spätestens bei der Abnahme sind durch den Unternehmer folgende Unterlagen elektronisch und 1x in Papierform abzugeben:

- Konformitätserklärungen für sämtliche technischen Bauteile. Alleinige Produktdatenblätter sind nicht ausreichend.
- Produktdatenblätter der verbauten Materialien.
- Anschlussschemen.
- Ersatzteillisten.
- Bedienungsanleitungen.
- Nachgeführte Ausführungspläne.
- Pflegeanleitungen von Oberflächen.

Sollten die Unterlagen fehlerhaft oder unvollständig sein, wird die Abnahme zurückgestellt.

GARANTIE

Es gelten die Bestimmungen des Obligationenrechts, bzw. der SIA-Normen. Der Beginn der Garantiefristen wird durch die Bauleitung definiert.

- Bei Apparaten gelten die speziellen Garantieverpflichtungen der Hersteller/Lieferanten.
- 2 Jahre für gewöhnliche, offene Baumängel. Die Abwicklung erfolgt durch die Bauleitung.
- 5 Jahre für verdeckte Mängel. Die Abwicklung erfolgt durch den Bauherrn/Eigentümer.

MÄNGEL

- Spannungs- und Haarrisse bis 1mm stellen keinen Mangel dar.
- Ablösen von Kittfugen im Bereich Boden- Wandanschluss stellen keinen Mangel dar. Zement-gebundene schwimmende Unterlagsböden schwinden und verformen sich beim Austrocknen.
- Auf Kittfugen besteht kein Garantieanspruch.
- Haarrisse bei Anschlüssen von Verputz an Holzwerk, insbesondere Konstruktionsholz und Fensterrahmen innen und aussen, stellen keinen Mangel dar.
- Kratzer in Fensterscheiben die aus einer Sicht im Abstand von drei Metern zur Glasscheibe unter normalen diffusen äusseren Lichtbedingung, nicht sichtbar sind, stellen keinen Mangel dar.
- Kleinere Farb- und Strukturdifferenzen in den Materialoberflächen stellen keinen Mangel dar.
- Auf von der Bauherrschaft in eigener Regie bestellte oder gelieferte Geräte und Bauteile besteht kein Anspruch auf Garantie resp. Mängelbehebung. Dies gilt auch, wenn die gelieferten Geräte und Bauteile durch am Bau beauftragte Unternehmer montiert oder verarbeitet werden. Ebenso besteht kein Anspruch auf Garantie resp. Mängelbehebung auf an anderen Bauteilen durch eben diese in Eigenregie bestellten, gelieferten oder montierten Geräte und Bauteile entstandenen Folgeschäden.

1. BAUBESCHRIEB NACH BKP (BAUKOSTENPLAN)

0 GRUNDSTÜCK

- Parzelle Nr.: Basis Parzellen Nr. 463

100 Vorbereitungsarbeiten

112 ABBRÜCHE UND RODUNG

- Abbruch/Rückbau und Entsorgung des bestehenden Gebäudes, Rodung aller Bäume und Sträucher.

200 GEBÄUDE

201 BAUGRUBENAUSHUB

- Maschineller Aushub inkl. Sicherungen, Wasserhaltung usw.
- Transporte, Auf- und Hinterfüllungsarbeiten

211 BAUMEISTERARBEITEN

Foundation

- Als durchgehende armierte Betonplatte ausgebildet, Arbeitsfuge zur Umfassungswand mit Zementmörtelvorlage ringsum laufend

Decken über Unter- und Erdgeschoss

- Armierte Betondecken nach Ingenieur/Akustiker

Umfassungswände

- Untergeschoss in Beton armiert
- Schutzanstrich Aussen auf Betonwand bis ca. 50 cm über Höhe Terrain
- Wohngeschosse mit Backsteinmauerwerk oder Beton
- Betonierte Wandscheiben nach Angabe Ingenieur/Akustiker

Zwischenwände

- Untergeschoss (im Kaltbereich) in Kalksandstein oder Beton
- Wohngeschosse in Backstein oder Beton
- Betonierte Wandscheiben nach Angabe Ingenieur/Akustiker

Stützmauern

- Gemäss Umgebungsplan

Kanalisation/ Werkleitungen

- Sämtliche Abwasserleitungen bis in die Hauptkanalisation geführt mit PP-Rohren
Kanalisationsschächte nach Vorschriften und Absprache mit den Behörden
- Anschlüsse und Dimensionierungen der Rohre und Leitungen für Elektrisch, Wasser und Swisscom gemäss Vorgaben der entsprechenden Werke
- Anschluss an Kabel-TV-Anlage auf Wunsch möglich (nicht im Standard enthalten)
- Kabelkabinen und Schächte der Kabelanbieter (Elektro, Swisscom und ev. Kabel-TV) nach Vorgaben der Werke

211.1 GERÜSTE

Maurer- und Fassadengerüst

- Maurer- und Fassadengerüst ab Rohbau bis Fertigstellung der Fassadenarbeiten

212 MONTAGEBAU IN BETON

Betonelemente

- Treppenläufe in Betonelementen (teilweise Ortbeton)
- Lichtschächte in Betonelementen

221.1 FENSTER IN HOLZ- METALL

- Holz-Metallfenster mit Wärmeschutz- 3-fach Isolierverglasung und ringsum laufenden Gummidichtungen, Farbe Innen weiss
- U-Wert Glas 0.7 W/m²K, U-Wert gesamt ca. 1.0 W/m²K
- Alle erstöffnenden Fensterflügel mit Drehkippsbeschlag, ausser Festverglasungen
- Grosse Fensterflächen im Erdgeschoss und Obergeschoss teilweise festverglast
- Äussere Metalloberfläche nach Farbkonzept
- Abschliessbare Fenstergriffe und erhöhter Einbruchschutz als Option (Mehrpreis) möglich

221.6 Türen/ Tore aus Metall

Garagentor

- Sektionaltor -Garagentor elektrisch in feuerverzinkter Stahlkonstruktion mit
- Türöffnung Innen durch Bewegungsmelder, Aussen durch Handsender

Eingangstüren

- Eingangstüre in Aluminium gedämmt
- Griff aus Edelstahl innen und Längsstange aussen
- Schliessung mit 3-fach Verriegelung
- Farbe gemäss Farbkonzept

222 SPENGLERARBEITEN

- Ausführung in Aluminium einbrennlakiert
- Dachrandverkleidung Hauptdach
- Farbe gemäss Farbkonzept

224.1 BEDACHUNGSARBEITEN

Hauptdach

- Photovoltaikanlage - Indach
- Lattung
- Konterlattung
- Sommerlicher Wärmeschutz/ Unterdach
- Wärmedämmung/ Sparrenlage
- Dampfbremse
- Lattung/ Installationsraum
- Gipsplatte/ Weissputz

Deckenaufbau Garage – Abstellraum Gartengeräte

- Splitt
- Schutzvlies
- Abdichtung
- Stahlbeton oder Holzkonstruktion

226.2 VERPUTZTE AUSSENWÄRMEDÄMMUNG

- Aussenwände im Erd- und Sockelbereich mit Perimeter-Hartschaumdämmplatten XPS
- (Polystyrol extrudiert), in Bitumen verlegt
- Aussenwände über Erdreich mit EPS (Polystyrol expandiert)
- Grundierung mit Netzeinbettung
- Auftragen von Edel Putz in 1,5 - 2 mm Körnung, Farbe nach Farbkonzept
- Bituminöser Anstrich mit Kapillarschnitt im Sockelbereich
- Dämmstärken 20 cm
- Alle Fenster mit Metallfensterbänken Aluminium eloxiert (Fenstertüren bei Sitzplätzen ohne Fensterbank)

227.1 ÄUSSERE MALERARBEITEN

- Zweimaliger Anstrich auf Fassadenabrieb, Farbe nach Farbkonzept

228 SONNENSCHUTZ

- Verbundlamellenstoren, Geräusch gedämpft mit Dichtungslippen, einbrennlackiert bei allen Erd- und Obergeschossfenster
- Bedienung elektrisch
- 1x Knickarmmarkise (4.00 x 2.50m) beim Sitzplatz
- Farben und Stoffmuster nach Farbkonzept

230 ELEKTRO-INSTALLATION

- In sämtlichen Zimmern und je eine Deckenlampenstelle in Ausschaltung und 2 Dreifachsteckdosen sowie eine Steckdose unter Lampentaster
- Wohnzimmer und ein Zimmer nach Wahl mit 3 Dreifachsteckdosen
- Wohnzimmer mit 2 geschalteten Steckdosenanschlüssen
- Je 1 Wandlampenstelle in Wechselschaltung bei Treppenaufgang UG/EG und EG/OG
- 1 Deckenlampenstelle in Wechselschaltung in Gang UG
- Im Wohnzimmer und in sämtlichen Zimmern je 1 ausgebauter Multimedia-Anschluss
- Anschliessen sämtlicher Küchenapparate (im Standard), Waschmaschine und Tumbler sowie aller notwendigen Geräte im UG
- 3 LED-Einbauspotleuchte in Eingang/Garderobe EG
- 6 LED-Einbauspotleuchten in Küche
- 2 LED-Einbauspotleuchten in Bad/WC EG
- 1 LED-Einbauspotleuchten in Gang EG
- 3 LED-Einbauspotleuchten in Gang OG
- 3 LED-Einbauspotleuchten in DU/WC OG
- 4 LED-Einbauspotleuchten in Bad OG
- 1 Fluoreszenzdeckenleuchte in Technikraum
- Je 2 Fluoreszenzdeckenleuchten in Keller
- Elektrotabelleau in Untergeschoss mit Hauptverteilung und Hauptsicherung

- Unterputzinstallation im Unter-, Erd- und Obergeschoss
- Aufputz Installation in Keller und Technikraum
- Alle Lamellenstoren und 1 Sonnenmarkise mit elektrischer Einzelschaltung
- Sonnerie (Hausglocke)
- 4 LED-Einbauspotleuchten mit Bewegungsmelder bei Hauseingang
- 2 Fluoreszenzdeckenleuchten mit Bewegungsmelder, einer Steckdose und einem Leerrohr 32mm (Vorbereitung E-Auto) in Doppelgarage
- 1 Wandlampenstelle geschaltet und 1 Aussensteckdose sowie ein Leerrohr bei Sitzplatz
- Smarthome Konzept optional (Mehrpreis)

240 HEIZUNGSANLAGEN

Heizungsanlage

- Luft-Wasser Wärmepumpenheizung im Technikraum
- Wärmeverteilung über Heizverteilungen und Installationsschächten, schallgedämmt
- Fussbodenheizung in allen Wohnungen aufgeteilt in verschiedene Heizkreise, einzeln regulierbar
- Heizverteiler pro Zimmer mit Vor-/Rücklauf und Regulierventilen
- Fussbodenheizung mit separaten Flächen pro Zimmer und Haupträumen
- Raumthermostaten bei Haupträumen (Wohnen und alle Zimmer)
- Warmwasseraufbereitung, 400 lt. Speicher mit Wärmepumpe gekoppelt

244 Lüftungsanlagen

Gefangene Räume

- Einzelabluftventilator DU/WC im Erdgeschoss

251 SANITÄRANLAGEN

Sanitäre Apparate

- Sanitäre Apparate gemäss Standard-Apparateliste
- Standardbudget pro Haus wie folgt:
 - CHF 24'000.00 (Brutto inkl. MwSt.)

Aussen

- Zwei frostsichere Aussen Wasserhähnen (Bereich Sitzplatz / Garage)

Technik / Waschen UG

- Armatur mit Kalt- und Warmwasser
- Becken in Kunststoff
- Waschmaschine V-Zug, Adora Waschen V2000 / Tumbler V-Zug, Adora Trocknen V2000

Nasszellen

- Grosse Duschen mit keramischen Plattenboden im Gefälle mit Rinneneinlauf
- Seitenwand mit Glas
- Badewannen inkl. Wannenträger mit Handbrause inkl. Schlauch und Zweilochbatterie
- Badetuchstange, Handtuchhaken
- Waschtisch mit Einlochbatterie und Spiegelschrank mit Beleuchtung
- Wandklosett mit UP-Spülkasten, Abdeckplatte, Anschluss Leerrohr Elektro und WC-Deckel
- WC-Papierhalter

254 SANITÄR-LEITUNGEN

- Kalt- und Warmwasserinstallation aus Kunststoffrohren in Schutzrohr
- Ablaufleitungen in Kunststoffrohren bis in die Kanalisation geführt
- Ablaufleitungen teilweise als Entlüftung über Dach geführt

258 KÜCHENEINRICHTUNG

Einbauküchen

- Küche gemäss detaillierter Offerte
- Standardbudget pro Wohnung wie folgt:
 - CHF 30'000.00 (Brutto inkl. MwSt.)

Garderoben

- Garderobenschränke gemäss detaillierter Unternehmerofferte

271 GIPSERARBEITEN

- Backstein- und Betonwände im Erd- und Obergeschoss mit mineralischem Grundputz und Abrieb 1.5 mm
- Decken im Erd- und Obergeschoss mit Weissputz (Qualitätsstufe 3), weiss gestrichen

Vorhangschienen

- Zwei Schienen VS57 direkt in Weissputzdecke eingelassen

272 METALLBAUARBEITEN

Geländer

- Staketengeländer in Flachstahl mit Ober- und Untergurt an Brüstung mit Fussplatten befestigt, nach Farbkonzept

Treppenhaus

- Staketengeländer in Flachstahl mit Ober- und Untergurt, nach Farbkonzept
- Handläufe in Chromstahl, an Wand montiert
- Briefkasten mit Standsäulen einbetoniert; Standort, nach Absprache mit der Post

273 SCHREINERARBEITEN

Innentüren

- Stahlzarge, weiss gestrichen und umlaufender Gummidichtung
- Türblätter mit CPL-Oberfläche, Dekor nach Auswahl aus Standardsortiment
- Türdrücker nach Auswahl aus Standardsortiment

Garderoben/ Einbauschränke

- Garderoben gem. Planunterlagen
- Fronten Kunstharzbelegt nach Kollektion Unternehmer
- Schränke Innen und Tablare weiss beschichtet
- Türen mit Türanschlagdämpfer

Fenstersimse

- Bei Fenster mit Brüstung (ausser Nasszellen) Fenstersimse aus MDF-Holz
- Oberflächen weiss gestrichen

275 SCHLIESSANLAGEN

- Zylinder Eingangstüren / Briefkasten / Garagentor
- 5 Schlüssel pro Haus

281.0 UNTERLAGSBÖDEN

- UG (Keller-, Technikraum): 3 cm Zementüberzug in Verbund mit Bodenplatte
- EG, OG: schwimmender Zement Unterlagsboden auf Dämmung

281.6 UND 282.4 KERAMISCHE PLATTENBELÄGE

- Flächen keramische Plattenbeläge gem. detailliertem Beschrieb unter Innenausbau
- Platten Wand- und Bodenbeläge fertig verlegt CHF 120.-/m² inkl. MwSt., (inkl. Sockel, sämtlichen Abdekarbeiten, Kittfugen, etc.)
- Auswahl Bodenplatten, Format 30x60cm, Budget Brutto exkl. MwSt. CHF 60.-/m²
- Auswahl Wandplatten, Format 30x60cm, Budget Brutto exkl. MwSt. CHF 50.-/m²

281.7 BODENBELÄGE IN HOLZ

- Flächen Bodenbeläge gem. detailliertem Beschrieb unter Innenausbau
- Nettobudget für Parkett, Laminat oder Teppich inkl. MwSt. CHF 120.- /m², fertig verlegt (inkl. Sockel, sämtlichen Abdekarbeiten, Kittfugen, etc.)

286 BAUAUSTROCKNUNG

- Alle erforderlichen Massnahmen zur Erreichung der notwendigen Bauaustrocknung

287 BAUREINIGUNG

- Periodische Baureinigung während der Ausbauarbeiten inkl. Abfuhr von Bauschutt
- Schlussreinigung zur einwandfreien Gebäudeübergabe

290 HONORARE

- Sämtliche Honorare für: Architekt, Bauingenieur, Elektroingenieur, HLSK-Ingenieur und Bauphysiker.
- Mehrleistungen und Änderungen auf Wunsch der Käuferschaft zu bestehender Bauausführung, Planung und Baubeschrieb, werden vor Ausführung der Arbeiten nachofferiert und sind mit einem Honorarzuschlag von 15% versehen.

4 UMGEBUNG

- Gemäss Aussenraumgestaltung

411 BAUMEISTERARBEITEN

- Grab- und Kanalisationsarbeiten.

421 UMGEBUNGSSARBEITEN

- Umgebungsgestaltung gemäss Planunterlagen
- Roh- und Feinplanie
- Eingang und Einfahrt mit Sickersverbundsteinen
- Sitzplatz mit Zementplatten in Splitt verlegt
- Rasen inkl. 1. Schnitt
- Bepflanzung gemäss Umgebungskonzept
- Briefkasten gemäss Vorgaben der Post

445 SANITÄRANLAGEN

- Zwei frostsichere Aussen Wasserhähnen (Bereich Sitzplatz / Garage)

510 BEWILLIGUNGS- UND ANSCHLUSSGEBÜHREN

- Gemeinde, Wasser, Abwasser, Elektro, Swisscom Einkauf Schutzplätze gemäss kommunaler Verfügung / Gemäss Baubewilligung

430 VERSICHERUNGEN

- Bauzeitversicherungen AVA
- Bauversicherungen
- Bauherrenhaftpflichtversicherung

SCHALLSCHUTZ

Die Schallschutzmassnahmen für den Aussenlärm, Innenlärm und Trittschall erfüllen die Anforderungen gemäss SIA-Normen 181, erhöhte Anforderungen.

HINWEIS

Sämtliche hier aufgeführten Angaben dienen der allgemeinen Information. Sie erfolgen ohne Gewähr und sind nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Daraus können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Das auf den Plänen sowie in den Visualisierungen aufgeführte Mobiliar sowie die Bauteile haben nur richtungsweisenden Charakter. Ausführungsbedingte Änderungen, Ergänzungen sowie Anpassungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Lediglich die definitiven Ausführungspläne Mst. 1:50 mit den definitiven Flächenangaben sowie der detaillierte Baubeschrieb sind verbindlich.