

BAUBESCHRIEB

DELLIACKER, WOHLLEN

**NEUBAU TERRASSENHAUS
MIT 2 EIGENTUMSWOHNUNGEN
INKL. EINSTELLHALLE
MINERGIE-P STANDARD**

BAUHERRSCHAFT :
IULIANO IMMOBILIEN GMBH
KESSELACKERSTRASSE 18
5611 ANGLIKON

TOTALUNTERNEHMER :
IULIANO BAUMANAGEMENT GMBH
KESSELACKERSTRASSE 18
5611 ANGLIKON

20.09.2013

Baubeschrieb

Objekt: Neubau Terrassenhaus mit 2 Wohnungen inkl. Einstellhalle – Dellikacker, Wohlen
Bauherr: Iuliano Immobilien GmbH, 5611 Anglikon

Seite 2 von 17



1. Einleitung

Der Baubeschrieb bezweckt folgendes:

1. Beschreibung von Konstruktionen, Materialien und Qualitätsanforderungen, soweit dies nicht aus den Plänen ersichtlich ist.
2. Beschrieb der Leistungen, welche im Preise enthalten sind, bzw. Hinweise auf nicht enthaltene Leistungen.

2. Vorschriften und Normen

Für die Ausführungen sind verbindlich:

1. Einschlägige Gesetze und Verordnungen von Bund, Kanton und Gemeinde.
2. SUVA-Vorschriften.
3. Umsetzung der Auflagen der Baubewilligung.
4. Reglemente und Vorschriften des Elektrizitätswerkes, des Kanalisationsamtes, der Wasserversorgung, der Gebäudeversicherung, des Zivilschutzamtes, der Fernmeldedienste und der Postdirektion.
5. Für Installationen gelten die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände.
6. Die SIA-Normen soweit sie nicht im Gegensatz zu den nachstehend formulierten Bedingungen stehen.

3. Wärmeschutz

Die gesamte Gebäudehülle wird nach den kantonalen und kommunalen Vorschriften sowie den Berechnungen des Energienachweises ausgeführt, insbesondere gilt der energetische Massnahmenachweis des HLKS-Ingenieur.

4. Schallschutz

Die Grenzwerte gemäss SIA Norm 181 werden eingehalten.
Erhöhte Anforderungen gemäss SIA-Norm 181/2006 werden angestrebt.
Berechnung des Schallschutznachweises.

5. Nutzlasten

Die Nutzlasten werden im Nutzungs- und Sicherheitsplan des Ingenieurs festgelegt, gemäss SIA Normen.

1 Vorbereitungsarbeiten**10 Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen****101 Bestandesaufnahmen**

Baugelände durch Geometer und Architekt. Leitungen gemäss Werkleitungsplänen der einzelnen Werke. (Wasserversorgung / Elektrizitätswerk / T + T / TV / Kanalisation)

102 Baugrunduntersuchungen

Die Baugrunduntersuchungen sind im TU-Werkpreis enthalten.

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen**111 Rodungen**

Roden von Bäumen und Sträuchern, inkl. Abtransport und Deponiegebühren.

-
- 112 Demontagen/Abbrüche**
Demontage eventueller Werkleitungen, etc. in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Instanzen. Abbrucharbeiten der bestehenden Bauten inkl. fachgerechter Entsorgung inkl. Deponiegebühren.
- 12 Sicherungen, Provisorien**
- 121 Sicherung vorhandener Anlagen**
Schützen von bestehenden Bauten, Leitungen, Bäumen und Pflanzen sowie des öffentlichen und privaten Grundes (Strassenabschlüsse, Trottoirs etc.).
Sichern von Grenzsteinen.
- 122 Provisorien**
Erstellen von provisorischen Bauten, Zuleitungen, Verkehrsanlagen, die für die reibungslose Abwicklung der Baustelle nötig sind.
- 13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung**
- 131 Abschränkungen**
Abschränkungen wo notwendig.
- 132 Zufahrten, Plätze**
Erstellen der Lager- und Installationsplätze.
- 133 Provisorische Installationen**
Provisorische Installationen für den Baubetrieb, wie Bauwasser, Baustrom, Telefon und Kanalisation.
- 136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.**
Verbrauch von Bauwasser, Baustrom und Bauheizung sowie Gebühren für Bautelefon.
- 14 Anpassungen an bestehende Bauten**
Provisorische und definitive Anpassungsarbeiten an eigenen und fremden Bauten, wie Unterfangungen, Sicherungen etc., welche durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden.
- 15 Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen**
Provisorische und definitive Anpassungsarbeiten an eigenen oder fremden Erschliessungsleitungen ausserhalb oder innerhalb des Grundstückes, welche durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden. Das Grundstück ist mit sämtlichen Werkleitungen und notwendigen Verkehrsanlagen erschlossen.
- 16 Anpassungen an bestehenden Strassen**
Provisorische und definitive Anpassungsarbeiten an eigenen oder fremden Strassen ausserhalb oder innerhalb des Grundstückes, welche durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden. Das Grundstück ist mit sämtlichen Werkleitungen und notwendigen Verkehrsanlagen erschlossen.

2 Gebäude**20 Erdarbeiten****201 Baugrubenaushub / Auffüllungen**

Baustelleneinrichtung:

Einrichten der Baustelle, Transport von Werkzeugen und Maschinen.

Notwendige Abschränkungen etc.

Aushub- und Auffüllarbeiten.

Abstossen der Humusschicht inkl. Deponie auf dem Bauareal oder Auflad, Deponie extern inkl. Deponiegebühren und Transporte.

Maschinelles Aushub mit geeigneten Maschinen bis UK Fundamentplatten inkl. Deponie auf dem Bauareal oder Abtransport auf Deponie des Unternehmers, inkl. allfällige Erschwernisse wie Findlinge etc.

Auffüllarbeiten und Hinterfüllung mit geeignetem Material, in Schichten eingebracht inkl. Einwalzen mit Vibrierwalze.

Materialzufuhr.

Transport von Auffüllmaterial ab Deponie des Unternehmers sowie notwendiger Materialeinsatz in Baugrube.

Allfällige, zur Durchführung der Aushubarbeiten, erforderlichen Spriessungen, Verankerungen und Böschungsabdeckungen mit Plastik etc.

Periodische Reinigung der Zu- und Wegfahrten.

21 Rohbau 1**211 Baumeisterarbeiten****Baustelleneinrichtungen / Gerüstungen**

Erstellen, Unterhalt und Wiederentfernen der gesamten, zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten, notwendigen Anlagen, Stellung von Geräten und Maschinen. Alle vorgeschriebenen Schutzmassnahmen wie Gerüstungen, Abschränkungen, Geländer, Bauwände.

Alle Baustellenzufahrten und Depotplätze für Baumaterialien sowie die Baracken für Mannschaft, Material und Werkzeuge samt den sanitären, elektrischen und heizungstechnischen Installationen (Anschlüsse und Betriebskosten), Bauwasser, Baustrom usw.

Erstellen des Fassadengerüsts inkl. An- und Abtransport, Umstellen, Vorhalten (Miete und Unterhalt) und Demontage, nach den örtlichen und SUVA- Vorschriften.

Erstellen des Schnurgerüsts inkl. dessen Abnahme durch den Gemeindeingenieur.

Baumeisteraushub

Handaushub für Einzelfundament und örtliche Vertiefungen inkl. Nacharbeiten der Baugrube.

Kanalisation

Ausser- und innerhalb der Gebäude Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen in Kunststoffrohren (gemäss Vorschriften), notwendige Kontrollschächte und Schlamm-sammler nach den örtlichen Vorschriften, inkl. Sohlenbeton, Hüllbeton, Geröll- und Auffüllarbeiten, Abnahme etc. Spülstutzen inkl. Deckel. Dachwasser-schächte.

Aushub der notwendigen Gräben, seitliches Deponieren des Aushubmaterials sowie Wiedereinfüllen.

Abtransport von überschüssigem Material.

Spülen der Leitungen nach Rohbauvollendung.

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Fundation

Streifenfundamente mit Planiermaterial, Stahlbeton NPK A, C 25/30. Bodenplatte mit Magerbetonsohle als Sauberkeitsschicht, Stahlbeton NPK C 25/30. Dimensionierung nach den örtlichen Verhältnissen und Berechnungen des Ingenieurs.

Kellerumfassungswände

Stahlbeton NPK C 25/30, Dimensionierung nach Berechnung des Ingenieurs. Arbeitsfugen bei Aussenwand mit Combiflexband oder gleichwertig.

Innenwände

Betonierte Innenwände und Stützen in Stahlbeton NPK A 25/30, Dimensionierung nach Berechnung des Ingenieurs.

Decken

Stahlbetondecken NPK A 25/30 in allen Geschossen, Dimensionierung nach Berechnung des Ingenieurs.

Schalungen

Betondecken, innere Betonwände, Aussenwände raumseits mit Schalungstyp 2. Aussenwände gegen Erdreich mit Schalungstyp 1. Betonwände von Umgebungsmauern mit Schalungstyp 2.

Balkone

Stahlbetonplatte Untersicht schalungsglatt.
Abdichtung der Mauerwerk- und Balkontürenanschlüsse mit spez. Feuchtigkeitsabdichtung.
Bodenbelag Sitzplatz + Terrasse: Chinagranit im Splitt verlegt.
Bodenbelag Sitzplatz bei nicht unterkellerten Sitzplätzen: Magerbeton mit Armierungsnetzeinlage und Chinagranit im Splitt verlegt.
Bodenbelag Terrassen siehe BKP 224.1 (Abdichtung).

Treppen

Treppelläufe in Beton-Elemente, Decken – und Podestuntersichten Stahlbeton.

Maurerarbeiten

Fassadenmauerwerk

Einschalenmauerwerk mit Backsteinen 17.5 cm und verputzter Aussenwärmedämmung (Dämmung siehe BKP 226). Gemäss Energie Mienergienachweis.

Innenwände

Kellerinnenwände in Kalksandstein vollfugig gemauert und gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt, roh. Tragende Wände gemäss Berechnung des Ingenieurs, min. 12.5 cm stark. Nichttragende Wände min. 12.5 cm stark.

Zimmertrennwände

Zwischenwände in den Geschossen in Backsteinmauerwerk. Tragende Wände gemäss Berechnung des Ingenieurs.

Allgemeine Maurerarbeiten

Aussparungen in Wänden und Decken inkl. Schliessen der Öffnungen.

Versetzarbeiten wie Ankerschienen, Konsolen, Steinschrauben etc. Provisorische Abschlüsse, Abdekarbeiten zum Schutz von Bauteilen, Zementüberzüge, Gefällsbeton, Sockel etc.

Verputzarbeiten

Isolation thermischer und akustischer Art gemäss Vorschriften.

Spitz- und Bohrarbeiten.

Schuttmulden für Bauschutt und Abfälle nach Vorschriften der Behörden (Materialtrennung) inkl. Gebühren, werden von den Unternehmern gestellt.

Winterbaumassnahmen nach Bedarf.

212 Montagebau in Beton

Treppenläufe in Beton-Elemente.

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.1 Fenster aus Holz/Holz-Metall

Fensterkonstruktion den Normen der EMPA entsprechend.

Sperrknopf auf Drehbeschlag bei sämtlichen Flügel im Erdgeschoss als Einbruchschutz.

Ausführung gemäss Mienergie- und Schallschutznachweis.

Fenstereinteilung gemäss Fassadenplan Mst. 1 : 200.

Pro Zimmer 1 Drehkipplflügel.

221.6 Aussentüren und Tore in Metall

Garagentore in Einstellhalle: Tor und Rahmen aus Pressprofilen gelocht, feuerverzinkt.

Torautomat Handsender und Schlüsselrohr.

Wohnungsabschlusstüren BKP 273.0.

222 Spenglerarbeiten

Material: Chromstahlblech

Kamineinfassungen, Einfassungen für Entlüftungen und Abluft, Rinnen und Abluftrohre und Dachrandabschlüsse.

223 Blitzschutz

Blitzschutzanlage sofern Vorschrift.

224 Bedachungsarbeiten

224.1 Plastische Dichtungsbeläge

Terrassen

Betonplatte gemäss Berechnung Ingenieur, spez. Abdichtungen zum Haus, Splittschüttung und Chinagranitbelag.

Flachdach Hauptdach

Wärmedämmung gemäss Wärmedämmnachweis, Polymerbitumen 2-lagig, Schutzbahn / Trennlage und Extensiv-Begrünung.

Gehwege mit Zementplattenbelag auf Splittschüttung oder HMT.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

Dilatations- und Arbeitsfugen innen und aussen mit geeignetem dauerelastischen Fugenkitt abgedichtet.

Anschlüsse an allen Badewannen, Duschen, Küchenschränke und Abdeckungen.
Fugen zwischen schwimmenden Böden und Wandplattenbelägen, Treppenhäuser
sowie Sockel abfugen.

226 Fassadenputze

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung

Wärmedämmung Polystyrol EPS, Brandkennziffer BKZ V.1. geklebt mit Klebemörtel, Grundputz mit Armierungsgewebe. Silicatdeckputz, abgerieben, nach Farbkonzept des Architekten.

Dämmdicke 18 - 20cm, resp. gemäss Wärmedämmnachweis .

Perimeterdämmung unter Terrain mit Dichtungsschlämme abgedichtet (mindestens 1 m mit XPS unter Terrain).

227 Äussere Oberflächenbehandlungen

227.1 Äussere Malerarbeiten

Sichtbeton: sichtbarer Beton, nicht gestrichen.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

228.2 Lamellenstoren / Markisen

Leichtmetall–Rafflamellen fertig einbrennlackiert, Typ MV 90. End- und Führungsschienen farblos Alu eloxiert, elektrisch.

Markisen

Wenn Vordach nicht möglich: Ebene 2

Horizontalbeschattung oder Markisen im Preis inkl.

Ebene 1

Markisen nicht im Preis inkl.

Farbwahl gemäss Konzept Architekt

23 Elektroanlagen Allgemein Budgetpreis inkl. MwSt netto

Im Preis sind bereits inbegriffen:

- Einbauleuchten halogen: Eingang-, Gang-, Terrassen-, Küchenbereich
- Bussystem mit Wetterradar (vollautomatische Steuerung von Licht, Storen und Markisen)

- **WH Ebene 2 Fr. 50'000.-- inkl. MwSt.**

- **WH Ebene 1 Fr. 50'000.-- inkl. MwSt.**

232 Starkstromanlagen

Allgemein

Hauseinführung und Standort Hausanschlusskasten nach Angabe Elektrizitätswerk. Hauptverteilung mit Messung und Sicherungen Allgemein in Schrank im Untergeschoss.

Potentialausgleich nach den Vorschriften SEV.

Installationen der Apparate und Beleuchtungskörper(Standard) in den

Keller- und Garagenräumen Aufputz.

In den Wohnungen werden sämtliche Apparate und Leitungen Unterputz installiert.

Umgebungsbeleuchtung der Wege und Hauszugänge. Beleuchtung der Einstellhalle mit Annäherungsschaltung.

Anschluss der Apparate entsprechend den gebäudetechnischen Installationen.

Bezügersicherungen, Zähler für jeden separat.

Netzkommandoempfänger. Alle notwendigen Sicherungen und Steuerorgane für die allgemeinen Verbraucher des jeweiligen Hauses.

Steigleitungen

Pro Wohnung und Unterverteilung allgemein je eine Zuleitung.

In den Untergeschossen sind die Deckenleitungen eingelegt. Die Schalter, Steckdosen und Wandleitungen werden AP installiert.

Lichtinstallationen in den Wohnungen

Alle notwendigen Rohrleitungen, Drahteinzüge, Abzweigdosen und Schalter.

Einstellhalle

Lichtinstallation FL–Leuchten via Bewegungsmelder.

Kellerräume

Lichtinstallation FL-Leuchten. Pro Wohnungskellerabteil eine Steckdose, dem entsprechenden Wohnungszähler zugeordnet.

AP-Montage der Installation auf den Wänden.

Umgebung

Weg- und Hauseingangsbeleuchtung mit Taster oder Bewegungsmelder.

Wegbeleuchtung gem. Umgebungsplan und Normen.

Verteilertafeln

Mit allen notwendigen Sicherungen, Sicherungsautomaten, Fehlerstromschutzschalter (FI), Steuerorgane etc. inklusive Verdrahtung.

236 Schwachstrominstallationen

Telefonerschliessung mit Amtsverteilerkasten und Zwischenverteiler sowie Steigzone in den Treppenhäusern nach Angabe Swisscom.

Installation einer kompletten Sonnerie– und Gegensprechanlage mit Türöffnung In den Wohnungen.

Radio– TV-Erschliessung mit Verstärkern und Abzweigern sowie Steigzone für die Erschliessung der Wohnungen nach Angabe Elektroinstallateur.

Betriebsfertige Installation in den Wohnungen ISDN fähig.

Pro Wohnzimmer und Schlafräum in den Wohnungen 1 ISDN Anschluss verdrahtet.

In der Unterverteilung pro Wohnung wird der notwendige Platz für ein NT-Gerät (nicht im TU-Werkpreis enthalten) vorgesehen inkl. 1 x 230 V-Anschluss und TT-Verbindungsrohr.

238 Bauprovisorium

Erstellen eines ausreichenden Bauprovisoriums inkl. Unterhalt bis Bezugsbereitschaft zur Verfügung der am Bau beteiligten Handwerker.

239 Installation Wohnung**Zimmern**

Licht- + Storenschalter bei der Türe.

Deckenlampenanschluss.

Zwei 3-fach Steckdosen im Raum, wovon 1 x geschaltet.

1 ISDN Anschluss verdrahtet.

1 TV Anschluss verdrahtet.

Master

Licht- + Storenschalter bei der Türe.

Deckenlampenanschluss.

Zwei 3-fach Steckdosen im Raum, wovon 1 x geschaltet.

1 ISDN Anschluss verdrahtet.

1 TV Anschluss verdrahtet.

Wohnen / Essen

Lichtschalter im Entrée,

Drei 3-fach Steckdosen im Raum, wovon 1 x geschaltet.

Deckenlampenanschluss im Essen und Wohnen.

1 ISDN Anschluss verdrahtet.

1 TV Anschluss verdrahtet.

Küche

Eine 3-fach Steckdose im Raum.

Eine 3-fach Steckdose zwischen den Unter- und Oberbauten.

Unterbaubeleuchtung.

Anschluss DA, RE, BO, GWM, KS.

Bad / WC, DU / WC

Licht- + Storenschalter mit Steckdose beim Eingang.

Spiegelschrank mit integrierter Leuchte und Steckdose.

Deckenlampenanschluss.

Korridor

Schaltstellen bei den Zimmertüren und Eingangstüre.

Deckenlampenanschluss.

Elektro-Unterverteilung mit Leitungsschutz- und FI-Schaltern.

Gegensprechanlage zum Haupteingang mit Türöffnertaste.

Balkon / Sitzplatz

Steckdose, Einbauleuchten

Kellerräume

Lichtschalter beim Eingang.

Eine 3-fach Steckdose im Raum.

FL-Leuchte an Decke.

24 Heizungs- und Lüftungsanlagen**241 Energie****Im Preis inbegriffen sind:****Betonkernaktivierung: Deckenkühlung****242 Wärmeerzeugung****Energiezentrale**

Kombigerät Heizung/Lüftung/Boiler von Stiebel Eltron mit Zusatzboiler.

Wärmeverteilung

Sämtliche Rohrleitungen in geschweissten Rohren, offen oder in Leitungsschächten montiert.

Wärmedämmungen sämtlicher Rohre in unbeheizten Räumen, werden mit PIR-Schalen nach Vorschrift isoliert. Abdeckung mit PVC-Folie, Stösse verklebt. Steigleitungen in Schächten PIR-Schalen roh, mit Draht gebunden gemäss feuerpolizeilichen Vorschriften.

Raumheizung:

Folgende Temperaturen sind garantiert:

Wohnräume / Esszimmer +20°C

Bad / WC – DU– Dusche +22°C

Küchen +20°C

244 Lüftungsanlagen**Bad / WC / Duschen****Einregulierung Lüftung**

Inkl. bei Heizung.

Kontrollierte Wohnungslüftung

Inkl. bei Heizung.

247 Spezialanlagen**25 Sanitär****251 Sanitäre Apparate Budgetpreis inkl. MwSt Fr. 25'000.--****Im Preis inbegriffen sind:****Enthärtungsanlage****Zentralstaubsauber**

Die Bestückung der Nassräume erfolgt mit handelsüblichen Sanitärapparaten (Standart weiss, EU-Norm) und den dazugehörenden Armaturen / Garnituren, in Keramik weiss, oder Chromstahl. Alle Apparate sind gegen Körperschall gedämmt.

Bad/WC

Gemäss Apparatenliste.

Ausrüstung allg.

Waschen/Trocknen

Grundausbau für Waschmaschine und Tumbler sind inkl.
Apparate **nicht** inbegriffen.

254 Sanitäre Leitungen

Werkleitungen Wasser

Das gesamte Areal wird ab der best. Hauptwasserversorgung mit Trinkwasser versorgt und bis zu den Gebäude-Wasserzählern geführt.

Materialien: Leitungen Kunststoff / Stahl.

Formstücke Kunststoff / Stahl.

Versorgungsleitungen

Ab den hauseigenen Wasserzuleitungen (Zählung) abgenommen, werden die sanitären Apparate und Nasslöschposten versorgt.

Für den technischen Unterhalt ist jeder Gebäudeteil und jede Apparategruppe separat abstellbar.

Die Anzeigen der Verbrauchsmengen Warmwasser (Messeinheit) jeder Wohnung werden über ein Bussystem im Haupttableau der Energiezentrale aufgeschaltet.

Materialien: Leitungen rostfreier Stahl / Kunststoff.

Formstücke rostfreier Stahl / Rotguss.

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.

Dämmungen

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

Materialien Leitungen: Hartschaumschalen (PIR).

Formstücke: Hartschaumschalen (PIR).

Umhüllungen: PVC.

Schalldämmung: Matte mit schwerem Raumgewicht.

258 Küchen Budgetpreis inkl. MwSt. netto

- WH Ebene 2 Fr. 40'000.-- inkl. MwSt.
- WH Ebene 1 Fr. 40'000.-- inkl. MwSt.

26 Transportanlagen

261 Aufzüge

Rollstuhlgängiger Personenaufzug / geregelter Antrieb, 4 Personen / 320 kg Nutzlast, Standard-Kabinenausführung, Druckknopfsteuerung.

Wohnungen mit Schlüsselschalter.

27 Ausbau 1**271 Gipserarbeiten**

Wände in Wohnraum, Essplatz, Küche, Zimmer, Korridore, Reduit, mit Grundputz und Abrieb Korngrösse 1.5 mm.

Decken in sämtlichen Zimmern, Wohnraum, Essplatz, Korridoren, Reduit, Küchen mit Weissputz oder Abrieb. Q3.

Decken Bad / WC und Duschen mit Weissputz oder Abrieb.

Bepankung der Steigzonen-/schächte mit Rigipsplatten oder gleichwertig inkl.

Fertig verspachteln und Abrieb oder in den Nasszellen mit Grundputz zur Aufnahme von keram. Platten.

272 Metallbauarbeiten

Allgemein: Metallteile im Gebäudeinnern sind farbig einbrennlackiert oder aus Chromstahl, ausserhalb des Gebäudes farbig einbrennlackiert oder feuerverzinkt.

272.1 Normbauarbeiten

Briefkastenanlage Aluminium oder farbig einbrennlackiert, mit Zylinderausschnitt und unterer Ablagefläche, gemäss PTT –Norm (gegen Eindringen von Wasser geschützt).

272.2 Allgemeine Schlosserarbeiten

Balkongeländer: Glasgeländer ohne Handlauf

Container: 1 Blech- und 1 Kunststoffcontainer (Gesamtüberbauung).

Garagentor: Lochblech verzinkt mit Handsender 1 pro Parkplatz und Schlüsselschalter.

Handläufe: Chromstahl.

273 Schreinerarbeiten**273.0 Innentüren aus Holz**

Sämtliche Türen in den Wohnungen.

Stahlzargen mit Gummidichtungen, Türblätter Röhrenspan mit KH mit Einsteckschloss und Zifferschlüssel, ohne Planet.

Drückergarnituren gemäss Gesamtkonzept, Standard.

Wohnungsabschlusstüren.

Holzrahmen (oder Metalltüre) mit zwei umlaufenden Gummidichtungen und verzinktem Schwelleneisen. Türblätter Volltüren aus Holz oder Metall, Spion und Zylindereinsteckschloss, Dreipunktverriegelung, Sicherheitsrosette.

Wohnungstüre: Schalldämmwert gemäss SIA, erhöhte Anforderungen.

Kellertüren

Stahlzargen mit Gummidichtungen, Türblätter Röhrenspan mit KH wo feuerpolizeilich verlangt.

Volltüren T 30 mit KH, mit umlaufender Gummidichtung und Türschliesser mit

Zylindereinsteckschloss, Beschläge in Aluminium mit Langschildern, matt vernickelt.

273.1 Wandschränke Budgetpreis inkl. MwSt netto Fr. 6'000.--

Wandschränke mit Kleiderstange und verstellbaren Tablaren kunstharzbeschichtet. Türen mit verdeckten Bändern und Espagnoletten–Stangenverschlüssen sowie Drehgriff.

Ausrüstung pro Wohnung:

- 1 Garderobe offen: Kunstharzbeschichtetes Tablar und Kleiderstange
- 1 Putzschrank: Besen- und Schlauchhalter, Putzzeugabteil
- 1 Tablarschrank: 5 verstellbare, kunstharzbeschichtete Tablare

275 Schliessanlagen

Sicherheitszylinder Schliessanlage, z. B. Fabrikat Kaba-Star oder KESO, Garage- und Wohnungseingänge, Briefkästen.

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsböden

UB über unbeheizten Räumen: 20 mm Trittschalldämmung.

100 mm Wärmedämmung, nach Energienachweis

55 mm Anhydrit-Unterlagsboden mit PE-Folie.

Bodenheizspiralen.

Dämmungen gemäss SIA Norm.

UB über beheizten Räumen: 20 mm Trittschalldämmung.

30 mm Wärmedämmung, nach Energienachweis

55 mm Anhydrit-Unterlagsboden mit PE-Folie.

Bodenheizspiralen.

Dämmungen gemäss SIA Norm.

281.1 Fugenlose Bodenbeläge

Kellerräume: Zementüberzüge 30 mm roh, abgerieben oder Monobeton.

Garage: HMT-Belag oder Hartbeton oder Monobeton.

281.6/7 Bodenbeläge

Wohnen, Essen, Eingang,

Elternzimmer, Zimmer, Bad / WC, sep. WC,

Dusche / WC, Küche / Keller / Waschraum (nur Technikraum nicht)

Richtpreis: Fertig verlegt netto inkl. sämtl. Nebenarbeiten, (Sockel, Kittfugen,)

inkl. MwSt. Fr. 150.-- / m².

(Nachträgliche Behandlungen wie ölen oder absäuren sind nicht im Preis enthalten)

Bodenbeläge übrige Räume

Kellerräume, Abstellräume

Zementüberzug 30 mm, abgerieben roh oder Monobeton.

Technische Räume, Trocknen

Zementüberzug 30 mm, abgerieben roh oder Monobeton.

Keramische Platten.

282.4 Wandbeläge Wandverkleidungen

Wandbeläge alle Räume

Wohnen, Essen, Eingang, Schlafzimmer

Grundputz und Abrieb gestrichen, 1.5 mm.

Küche

Über Kombination, zwischen Unter- und Oberbauten Grundputz, Naturstein, Chromstahl oder keram. Plättli, übrige Fläche Grundputz und Abrieb gestrichen, hinter Schränken Grundputz roh. Anschlüsse mit pilzresistentem Fugenkitt.
In Küchenbudget enthalten.

Bad / WC, sep. WC**Dusche / WC**

Grundputz und keramische Platten, max. 10m² pro Nasszelle.
Richtpreis: Fertig verlegt netto inkl. sämtlichen Nebearbeiten,
inkl. MwSt. Fr. 120.-- / m² - max. 25 m² für alle Nasszellen.
(Nachträgliche Behandlungen wie ölen oder absäuren sind nicht im Preis enthalten).

Kellerräume, Technische Räume**Wasch-+ Trockenräume**

Stahlbeton, Kalkstandstein bzw. Backstein gestrichen.

283 Innere Oberflächenbehandlung**285.1 Innere Malerarbeiten**

Stahlzargen 2 x Kunstharzanstrich.
Türblätter: KH.
Keller, Technik und Garage Beton roh belassen.
Abriebwände 2 x Dispersion.
Aussen: Decken und Podestuntersichten Beton roh belassen.
Abriebdecken und Weissputzdecken 2 x Dispersion Q3.
Decke Autoeinstellhalle Beton roh.

286 Bauaustrocknung

Alle erforderlichen Massnahmen zur Erreichung der notwendigen Bauaustrocknung.

287 Baureinigung

Saubere Reinigung aller Räume durch eine Fachfirma vor der Übergabe der Wohnungen.
Vorschriftsmässige Schlusskontrollspülung der gesamten Kanalisation inkl. Protokoll.
(Videoüberwachung nur nach Verlangen der Behörden)

29 Honorare

Sämtliche Honorare der Planer und Spezialisten sind enthalten.

4 Umgebung**40 Terraingestaltung****411 Baumeisterarbeiten****411.3 Baumeisteraushub**

Sämtliche Grab- und Auffüllarbeiten für Werkleitungsgräben, Foundationen etc. inkl. Spriessungen und Materialabfuhr.

411.4 Kanalisationen

Erstellen der Gebäudeentwässerung für Schmutz- und Meteorwasser in Kunststoff- oder Betonrohren inkl. aller erforderlichen Sammel- und Kontrollschächte.
Erstellen der Strassen-, Platz- und Wegentwässerung inkl. aller erforderlichen Einlaufschächte und Rinnen sowie Sammel- und Kontrollschächte.
Anschluss der gesamten Kanalisation und Entwässerungen an das öffentliche Netz.

411.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Stütz- und Flügelmauern in der Umgebung, den Anforderungen entsprechend bemessen und entwässert.

421 Gärtnerarbeiten

Baustelleneinrichtung
Installationen soweit für die Umgebungsarbeiten erforderlich, Zu- und Abtransport von Maschinen, Werkzeugen, Geräten sowie Abstecken des Geländes. Aufräumen von Bauschutt und Abtransport in Unternehmerdeponie inkl. Deponiegebühren.

Vorplatz
Beton-Pflastersteine 40/40 cm.

Erdarbeiten
Erstellen von Geländeaufschüttungen, Abgrabungen und Rohplanie inkl. der erforderlichen Zufahren, Abfahren und Deponiegebühren.
Verteilen von Humus ca. 20 - 30 cm stark ab Platzdepot.
Bollensteinbett entlang der Fassaden.
Wiesen- oder Rasenlage, Saat, 1. Schnitt inkl. Düngung.
Bepflanzung mit ortsüblichen Sträuchern.

422 Einfriedung

Geländer auf Stützmauern und Betonbrüstungen wo notwendig.

423 Wege und Plätze

Zugangsweg mit Asphalt oder Pflastersteinen.
Besucherparkplätze mit sickerbarem Asphalt oder Pflastersteinen.
Alle Beläge in zweischichtigem Aufbau, mit Verbundsteinabschlüssen flächenbündig mit dem Belag.
Sämtliche Beläge gemäss Baubewilligung und bewilligtem Umgebungsplan der Behörden.

424 Pflanzenlieferung

Lieferung ortsüblicher Sträucher und Bäume, gemäss Umgebungsplan und behördlichen Auflagen.
(Budget insgesamt Fr. 10'000.-- inkl. MwSt.).

44 Installationen**443 Elektroanlagen**

Wegbeleuchtung: Zugangsweg, Hauszugänge gem. Umgebungsplan.
Standardleuchten (wenn nötig, nach Vorschrift).

5 Baunebenkosten**51 Bewilligungen und Gebühren**

Alle Bewilligungen, Gebühren, Anschlussgebühren, Abnahmen mit Behörden, etc.

52 Muster, Vervielfältigungen, Dokumentationen

Handmuster, Materialprüfung
Plankopien, Fotokopien, Fotos für Bau- und Revisionspläne, Baudokumente,
Korrespondenz, Devisierung.

52 Versicherungen

Bauwesenversicherung, Bauherrenhaftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung.

Erfüllungsgarantie/Gewährleistungsgarantie

Die Erfüllungsgarantie (5% des TU-Werkpreises exkl. MwSt.) und
Gewährleistungsgarantie (5% des TU-Werkpreises exkl. MwSt.) ist enthalten.

56 Übrige Baunebenkosten**Allgemeines**

Ausführungsänderungen dürfen nur in Absprache und im Einverständnis mit dem
Totalunternehmer vorgenommen werden.

Änderungen, welche die Bauqualität nicht beeinträchtigen oder beeinflussen bleiben
dem Totalunternehmer vorbehalten.

Es müssen dabei sämtliche technischen und bauphysikalischen Werte erfüllt sein
und alle entsprechenden Normen eingehalten sein.

Auflagen der Baubewilligung und kantonalen Behörden werden berücksichtigt.

Schwund- und Spannungsrisse sind unvermeidbar, sofern sie die Sicherheit des
Bauwerkes nicht beeinträchtigen oder nicht die Folge der Verletzung anerkannter
Regeln der Baukunde sind, gelten sie nicht als Baumängel.

Terrainsenkungen: Es gelten die Toleranzen gemäss SIA Norm 318.

Elastische Kittfugen bei Boden-Wand-Übergängen (insbesondere bei Plattenbelä-
gen) können infolge unvermeidbarer Bewegungen des Unterlagbodens während
den ersten Jahren stellenweise abreißen (vor allem in Raumecken).

Die Reparatur dieser Kittfugen ist Sache des Gebäudeunterhaltes und kann nicht
als Baumangel betrachtet werden (dito evtl. tiefer setzen der Holzsockelleisten).

57 Spezialabmachung**Budgetpreise**

Nicht voll genutzte Budget werden nicht ausbezahlt. Sie können in einem anderen
BKP verwendet werden.

Ort und Datum: _____

Der Bauherr:

Iuliano Immobilien GmbH

Davide Iuliano

Der Totalunternehmer:

Iuliano Baumanagement GmbH

Davide Iuliano