

Baubeschrieb nach BKP / K

Neubau Terrassenüberbauung Brugg / Umiken
Chilhaldenweg 2, 4, 6

MINERGIE-P



Verkauf

Diana Heger Tel: +41 79 174 90 19

Architektur, Bauleitung

AK Architekten AG & Omega GU AG, Apothekerweg 2, 5712 Beinwil am See

Normen

Die einschlägigen Normen, Richtlinien und Qualitätsvorschriften der SIA, VSS, SEV und anderer einschlägiger

Allgemeines

Anmerkung zum Bau- und Leistungsbeschrieb

Die Gliederung dieses Bau- und Leistungsbeschriebs orientiert sich am standardisierten Baukostenplan BKP. Der vorliegende Bau- und Leistungsbeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um das gesamte Projekt zu erstellen. Nicht aufgeführte Positionen sind nicht im Bestandteil des Ausführungsumfanges. Im Weiteren gilt der Bau- und Leistungsbeschrieb als Ergänzung zu den Projektplänen des Architekten und muss grundsätzlich mit diesen korrespondieren. Bei allfälligen Widersprüchen zwischen diesen Unterlagen, gehen die Angaben im Bau- und Leistungsbeschrieb vor. Für die Masse gelten ausschliesslich die Planungsunterlagen des Architekten.

Die Ausführung erfolgt gemäss den gültigen örtlichen Vorschriften sämtlicher verantwortlicher Amtsstellen, den einschlägigen SIA-Normen sowie den Angaben des Architekten, der Fachplaner und Spezialisten.

Marken- und Produktbezeichnungen sind unverbindlich. Sie dienen lediglich der Qualitätumschreibung. Unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität und Quantität sowie des Ausbaustandard können einzelne Bauteile Änderungen erfahren.

Änderungen in Planung, Bau- und Leistungsbeschrieb sowie Ausführung ohne Beeinträchtigung der Wohn- und Bauqualität bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten und der Spezialisten.

Das Gestaltungs- und Farbkonzept wird durch den Architekten und die Behörden festgelegt.

Baumaterialien

Hochwertige Naturprodukte wie Vollholz, Holzfurniere oder bearbeitete Natursteinprodukte, keramische Platten oder dergleichen, unterliegen Schwankungen in der Maserung, in der Verformung, in der Abmessung, in der Färbung oder im sonstigen Aussehen. Soweit diese Abweichungen den üblichen Rahmen nicht deutlich überschreiten, kann ein Austausch der betroffenen Materialien verlangt werden (gemäss SIA-Norm 118 und entsprechende SIA-Normen über die einzelnen Arbeitsgattungen).

Änderungen (Bauherrenwünsche)

Änderungen (Qualität, Quantität und Materialisierung) infolge Bauherrenwünsche werden separat abgerechnet und sind nicht Gegenstand dieses Bau- und Leistungsbeschriebs. Sie sind nur mit gegenseitiger schriftlicher Vereinbarung zulässig und grundsätzlich nur sofern daraus keinerlei Beeinträchtigungen (Statik, Akustik, Bauphysik, Folgekosten etc.) bei den übrigen Gebäudeteilen (allgemeine Bereiche und Stockwerkeigentum Dritter) entstehen.

Der Totalunternehmer bestimmt welche Leistungen von welchen Unternehmern, Lieferanten und Planern erbracht werden. Der Bauherrschaft ist es grundsätzlich nicht gestattet die jeweiligen Leistungen bei Dritt-Unternehmern und Lieferanten zu beziehen. Der Totalunternehmer kann jedoch nacheigenem Ermessen Dritte am Bau zulassen, wobei dem Käufer in einem solchen Fall der entsprechende Bruttobudgetbetrag um 40% reduziert wird. Aus Änderungen resultierende zusätzliche Bewilligungsgebühren, höhere Anschlussgebühren, Massnahmen für Schall- und Wärmeschutz, allgemeine Nebenkosten sowie Honorare gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Rohbau, Gebäudehülle und Grundausbau

Foundation, Kellerwände, Geschossdecken, Innenwände

Das Bauwerk wird gemäss Angaben des Bauingenieurs und des Akustikers nach den neusten Vorschriften und Normen für die Wärmedämmung und den Erdbeben- und Schallschutz in hochwertiger Massivbauweise erstellt.

Fassade

Mineralisch Verputzte Aussenwärmedämmung aus Polystyrol zum Streichen nach Weisung des Systemherstellers (z.Bsp.STO) inkl. Systemgarantie. Ausführung gemäss Fassadenpläne Architekt. inkl. allen An - und Abschlüssen, Befestigungen, Montagehilfen für Lamellenstoren, etc. Aussenanstrich mit Algizid und Fungizid für Vermeidung von Algenbildung. Wärmedämmungen gemäss Energienachweis auf monolithischem Mauerwerk und Betonwände. Fensterbänke aus Aluminium. Perimeterdämmung unter Terrain. Trennfugen und alle Kanten mit Kantenschutzprofilen. Fassadenanstrich 2x Farbe aus Standardkollektion Unternehmer und gemäss Farbkonzept des Architekten. Betondeckenstirnen der Balkone und Trennwände auf Balkonen lasiert. Algizid/ Fungizid inbegriffen.

Dach

Plastische und elastische Dichtungsbeläge: Sämtliche Flachdächer werden im Warmdachsystem ausgeführt. Extensive Dachbegrünung nach System und Fabrikatsvorgaben Plantener oder gleichwertig.

extensive Begrünung: Aufbau: Dampfsperren- vollflächig verklebt, Betondecken- oder Wärmedämmung im Gefälle gemäss Energiemassnahmenachweis. 2 lagige, wurzelfeste Bitumenabdichtung, Drain und Schutzmatte, Substrat für extensive Begrünung. (gem. Angaben Plantener oder gleichwertig)

Terrassen Attika: Terrassen mit gleichem Aufbau wie Flachdächer jedoch mit Zement- oder Natursteinplatten auf Feinsplitt anstelle von Substraten.

Metallbaufertigteile: Absturzsicherung: Auf nicht begehbaren Flachdächern ist eine Sekurantenanlage vorzusehen für die Sicherung von Wartungsarbeiten der Dachflächen.

Fenster

Alle Fenster in allen Ebenen als Holz/Metall - Konstruktion. Isolierverglasung 3 - fach, mit allseitig umlaufender Winddichtigkeit. Konstruktion gemäss Energiemassnahmenachweis. Hochwertige Beschläge. Fenstergriffe nach Standard Unternehmen. Rahmen - und Flügelverbreiterungen wo nötig. Einhand - Drehkippsbeschläge. Balkontüren mit Aussengriff und Vorrichtung zum Einrasten ausgestattet. Dichtungen allseitig umlaufend. Balkontüren mit max. Türschwellehöhe von 25mm (IV - tauglich). Einteilung und Öffnungsarten gemäss Fassaden- und Fensterpläne des Architekten. Farben der Aluvorsatzschalen gemäss Farbkonzept des Architekten.

Aussentüren, Garagentor

Aussentüre (Wohnungseingangstüre) als Holztüre oder in isolierten Aluprofilen, einbrennlackiert, Farbe nach Farbkonzept des Architekten. Umlaufende Gummidichtung, Türfüllung mit Isolierverglasung 3 - fach.

Einbruchhemmend, mit Sicherheitszylinder. Griffe: Innen und Aussen mit Türdrücker Bsp. Glutz Edelstahl - Drücker 5072 Memphis

1 Automatisches Sektionaltor als Garagentor (Zufahrt Garage) inkl. Aufhängung, geeigneter Motor für Anzahl Parkplätze in Garage, inkl. Handsender und Schlüsselschalter.

Farben resp. Beplankung des Garagentores gemäss Farbkonzept des Architekten.

Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage Zylinder KABA STAR / KESO 3000 für Hauseingangs, Wohnungseingangs - , Nebenräume, Wohnungskellertüren, Briefkasten und Schlüsselschalter Tiefgarage. Pro Wohnung 5 Schlüssel.

Sonnen- und Lamellenstoren

Lamellenstoren: Verbunddrafflamellenstoren 90 mm in Standardfarben, Bedienung elektrisch. Montage hinter verputzter, in die Fassade integrierter bzw. hinter Sturzverkleidung. Sturzblende gem. Systemhersteller Aussenisolation (gem. Schnittpläne Architekt)

Sonnenstoren: Stoffmarkiesen vertikal oder Knickarmmarkisen elektrisch. Stoff und Farbe aus Standardkollektion Unternehmer und nach Angaben des Architekten. Montage Balkon und Terrassenseitig an oder unter Deckenstirne befestigt. Grösse B x H ca. 500 x 200 cm.

Aufzugsanlage

2-seitiger (gegenüberliegende Ausgänge) Aufzug, für 8 Personen, Platz für Rohlstuhl mit Begleitperson

Personenaufzüge nach Euro Norm EN 81 mit Liftnotruf an Servicezentrale mit automatischer Teleskop - Schiebetüre grundiert zum Streichen Anlage

Antrieb elektro - mechanisch ohne Liftüberfahrt, Aufzug ohne Maschinenraum (Schachtmotoren), Geschwindigkeit min. 1.0m/s (Taxisteuerung)

Der interne Lift in Terrassenhaus A4, B5, C5 kann mit einem Mehrpreis in Höhe von CHF 40'000.00 auf Wunsch installiert werden. (Einfache Direktsteuerung).

Ausstattung: Kabine innen nach Herstellerkollektion Standard. Spiegel, Handlauf, Brandfallsteuerung nach Vorschrift, Standortanzeiger.

Innenausbau

Küche

Komfortable und hochwertige Einbauküchen von einem regionalen Unternehmer. Anordnung gemäss Architektenplänen. Für die Kücheneinrichtungen in Kunstharz, inkl. Granitabdeckung und Apparateset, ist folgender Budgetpreis pro Wohnung, inkl. MWST berücksichtigt.

Brutto CHF 50'000.00 inkl. Mwst.

Sanitäreinrichtung

Moderne Badgestaltung und Produktauswahl. Diverse Accessoires gehören zur Grundausstattung. Lieferung der notwendigen Sanitärapparate inkl. Duschen Glaswand in allen Terrassenhäusern. Auf jeder Terrasse ist ein frostsicherer Aussenwasseranschluss vorgesehen. Es ist folgender Budgetpreis pro Wohnung, inkl. MWST berücksichtigt.

Brutto CHF 30'000.00 inkl. Mwst.

Die Waschmaschine und der Tumbler kommen jeweils innerhalb des Terrassenhauses zum Stehen. Messung/ Ablesung über Funk für Warm- und Kaltwasser.

Schreinerarbeiten

Aussentüren: Wohnungseingangstüren + sämtliche Türen in Fluchtgängen bsp. Korridore UG ins Treppenhaus, Zugänge Garage ins Treppenhaus Stahlzargen- und Vollspanntürblatt. Gummidichtung, Türblatt bestehend aus 2xMDF exterior 2.5mm + 0.1 Alu, vorgeschliffen roh, allseitig zum Streichen mit 2 Kfarbe gem. Angaben Architekt.

Zimmertüren: Stahlzargen- zum Streichen mit 3-seitig umlaufender Gummidichtung, schwellenlos, Röhrenspanblatt, KH - belegt, 2 Bänder, Drücker Bsp. Glutz Edelstahl Drücker- 5071 Memphis oder optisch gleiches Produkt mit Rosetten. Hochwertige Beschläge-.

Vorhangschienen: Alu Doppelschiene weiss direkt auf Weissputzdecke geschraubt. (sichtbar) Breite ca. 80 100mm, Profil bsp. VS 57 Längen: Gesamte Fensterlänge inkl. 15cm Überstand auf beiden Seiten.

Garderoben: Garderobeneinheit mit Kleiderstange, Hutablage und Putzschrank gemäss Plänen des Architekten. Sämtliche Garderoben und Schränke die direkt an die Küche anschliessen, sind vom Küchenbauer in der gleichen Materialisierung wie die Küche erstellen zu lassen.

Bodenbeläge

Unterlagsböden: Hauptwohnfläche (Bodenheizung): Schwimmende Unterlagsböden aus konventionellem Anhydrid inkl. Abziehen und Glätten oder Fliessestrich zur Aufnahme von Bodenbelägen

Unterlagsböden: Nebenräume im Terrassenhaus sowie Treppenhaus und Gang und Nebenräume Untergeschoss (keine Bodenheizung): Schwimmende Unterlagsböden aus konventionellem Anhydrid inkl. Abziehen und Glätten oder Fliessestrich zur Aufnahme von Bodenbelägen, resp.

Untergeschoss und Garage:

Zementüberzüge (Zementestriche im Verbund) inkl. Abziehen und Glätten.

Bodenbeläge Plattenarbeiten

Für die Lieferung von Feinsteinzeugplatten in Nasszellen, Treppenhäuser, auf Betontreppenelemente und Küchenbereiche ist folgender Budgetpreis pro m2 berücksichtigt.

Brutto CHF 150.00 pro m2 verlegt inkl.M

Bodenbeläge aus Holz

In allen Wohnräumen, Zimmern, Eingangsbereiche, Korridore, von Klebeparkett Standard längs verlegt, Dimensionen Riemen, Nutzschicht: 4mm, geklebt, geschliffen und 1x grundiert, 2x Versiegeln mit Zwischenschliff. inkl. weissen Holzsockeln bei Parkettbelägen ist folgender Budgetpreis pro m2 berücksichtigt.

Brutto CHF 150.00 pro m2 verlegt inkl.M

Bodenbeläge Terrasen

Für die Lieferung von rutschfesten R11 Platten oder Rasen ist folgender Budgetpreis pro m2 berücksichtigt.

Brutto CHF 80.00 pro m2 verlegt inkl.M

Wandbeläge

Für die Lieferung der keramischen Plattenbeläge in sämtlichen Nasszellen (Du/WC, Bäder) im Duschbereich 2.00m, bei Lavabo und Badewannenvormauerungen bis ca. 1.20m ist folgender Budgetpreis pro m2 berücksichtigt.

Brutto CHF 150.00 pro m2 verlegt inkl.M

Gipserarbeiten

Wohnungen: Wände Einschicht Grundputz mit Abrieb 1.0 mm mineralisch zum streichen

Nasszellen: Wände mineralischer Grundputz zur Aufnahme von Keramischen Plattenbelägen bis 2.00m im Duschenberich. Bei Lavabo, WC 1.20m.

Decken: Decken mit Weissputz zum streichen

Metallbauarbeiten

Metallbaufertigteile: Lieferung und Montage von Metallbaufertigteilen wie Briefkastenanlagen, Gitterroste für Belüftung der Untergeschosse.

Treppenhaus: Handläufe wo erforderlich gem. Architektenpläne

Aussengeländer bei Treppenhäusern: Staketengeländer wo erforderlich gem. Architektenpläne

Aussengeländer bei Terrasse: Ganzglasgeländer mit Mattfolie

Malerarbeiten

Grundsätzlich Verwendung von weissen Farben (KEL - Signet) oder giftklassefreie Produkte. Alle Anstriche deckend! Wände und Decken Dispersion in Feuchtbereichen. Zargen Zweikomponentenfarbe Kunstharz, Farbe nach Mustervorlage

- Weissputzdecken grundiert und 2 x Mattfarbe, weiss

- Holzwerk mit Grundierung und 2 x Kunstharz gestrichen

- Untergeschoss: Wände, Decken und Boden im Gangbereich / Garage: Wände und Decken

- Nebenräume in Terrassenhaus und UG: Beton Wand und Decke roh, einmal gestrichen

Haustechnik

Elektrische Installationen

Der Ausbau der Elektroinstallation in den Wohnungen entspricht einem hohen Standard.

Alle Wohnungen verfügen über praktische und reichhaltige Elektroinstallationen mit teilweise geschalteten Steckdosen, Wand- und Deckenanschlüssen. Nähere Angaben siehe Installationsplan.

Die Terrasse verfügt über eine elektrisch bedienbare Sonnenstore.

Die Bäder, Duschräume, Separattoiletten, Ankleiden, Küchen und Korridore sind mit einer genügenden Anzahl moderner Deckeneinbauleuchten ausgestattet.

Telefon, Radio- und TV-Empfangsanlagen

Grundausbau für eine Terrassenwohnung: (Die einzelnen Käufer können von diesem Ausbau abweichen)

Installation von je einer RJ 45 Steckdose im Eltern- und Wohnzimmer. Ausbau der anderen Zimmer ist nach Aufpreis möglich. Gesamte Schwachstrominstallation ist ISDN-tauglich.

Grundausbau für eine Terrassenwohnung: (Die Käufer können von diesem Ausbau abweichen) Ausbau Installation in allen Zimmern. (1 Anschluss pro Zimmer, 2 Anschlüsse im Wohnbereich)

Wärmeerzeugung

Wärmepumpe mit Erdsonde. Die Anzahl und Tiefe der Bohrungen erfolgt durch die Angaben des zuständigen Haustechnikplaners.

Wärmeverteilung

Verteilung über Bodenheizung mit Einzelraumreglern. Wärmemessung pro Wohnungsverteiler mit Ablesung per Funk.

Lüftungsanlagen

Kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung. Abluftregenhut aus Metall. Abluft Küchen über Umluftgeräte.

Photovoltaikanlage

Erstellung der gesamten Photovoltaikanlage auf dem Flachdach (Dach über Attika) inkl. allen Paneelen, Leitungen, Wechselrichter, Unterkonstruktion und Einbindung ins Gebäude- und öffentliche Netz

Umgebung

Gärtnerarbeiten

Gesamte Umgebungsgestaltung gemäss bewilligtem Umgebungsplan der Gartenarchitekten Arcoplan.

Lieferung und Einbringen sämtlicher Böden wie Kulturerde, Kiessand II frostsicher, Geröllpackungen, Plankies, eingefärbte Asphaltbeläge, etc. inkl. allen Anpassungs- und Nebenarbeiten, Wasser-, Bund- und Randsteine, etc. (Ausführung Details gemäss Umgebungsplan.)

Bepflanzung gemäss Umgebungsplan mit den richtigen Baum-, Strauch-, Stauden- und Wiesensorten.

Erstellung eines Teichs, gespeisen von Dachwasser der nicht begehbaren Flachdächer (Flachdächer über Attikageschosse) inkl. Amphibienesicherer

Einlauf in Schacht mit Überlauf in Chilhaldenbächlein

Der Teich wird mittels Maschendrahtzaun eingehagt

Erstellen des Gesamten Schallschutzdamms nach Angaben von Bauingenieur, Architekt, SBB, den bewilligten Plänen der Gartenarchitekten und nach Systemanforderungen des Systemherstellers wie bspw. Sytec Geoproducts Lärmschutzdamm nordseitig begrünt, südseitig unbegrünt

Erstellen und nordseitig begrünen der Lärmschutzwand vom Lärmschutzwall bis zur westlichen Parzellengrenze inkl. Zugang für SBB Erstellen von Trockenmauern im nördlichen Teil der Parzelle (hinter Häuser) gemäss Angaben des Gartenarchitekten und Pro Natura

Spiel und Sportplätze

Spielgeräte auf geeignetem Untergrund. Sämtliche Spielgeräte gemäss Angaben Bauherrschaft und Architekt.