

## Baubeschrieb EFH Haus Sophie

Der nachfolgende Baubeschrieb ergibt ein umfassendes Bild über die Handwerkerarbeiten, die Baumaterialien und somit über die Qualität der Baute.

Die Ausführung erfolgt auf Grund dieses Baubeschriebs, wobei wir uns allerdings massliche, materielle Anpassungen / Verschiebungen im Laufe der Detailplanung vorbehalten müssen.

Voraussetzung: gleiche Qualitätserreichung.

### Baumeisterarbeiten

Fundamente	Dem Baugrund entsprechend nach Angabe des Bauingenieurs als Fundamentplatte.
Aussenwände	neue Aussenwände im Eingangs-, Erd- und Dachgeschoss in Modulbacksteinmauerwerk 15cm oder Beton 20cm mit hinterlüfteter, vorgehängter Holzfassade (Anbau, siehe Montagebau in Holz) Neue Aussenwände im Eingangsgeschoss teilweise mit 20 cm Aussendämmung verputzt (siehe Pos. Aussendämmung).
Zwischenwände	Backstein 12cm bis 15cm stark in allen Geschossen nach Angaben Bauingenieur.
Wohnungstrennwände	Beton 18cm mit Leichtbau-Vorwandkonstruktion auf Gegenseite
Decken Eingangsgeschoss/EG	Betondecken armiert gemäss Angaben Bauingenieur und Angaben Bauphysiker Kopitsis, Wohlen.
Versetzarbeiten	Versetzarbeiten von diversen bauseits gelieferten Bauteilen.
Verputzarbeiten	Polymer-Dichtungsbahnen auf Aussenwände im Bereich Erdreich.
Kanalisation	Innen und außen in PP -Rohren Ausführung nach Gemeindebauvorschriften. Retentionsanlage gemäss einschlägigen Vorschriften.
Treppen	vorfabrizierte Betonelementtreppen

<b>Montagebau in Holz</b>	<p>Satteldach, Konstruktionsholz massiv, Pfetten in Brettschichtholz, Holz imprägniert.          Unterdachplatte Schneider Top 220 35mm, Konterlattung, Stirnladen, Ortladen,          Dachuntersicht, sämtliche Holzflächen grundiert          Dämmung 200mm Isover, zw. Sparren inkl. Dampfbremse.          Innere Verkleidung bestehend aus Lattenrost 30/50mm und weisses Lacktäfer          mit Nut und Kamm.          Fassadenschalung (Deckelschalung, 24 mm) mit Lattenrost 30/50 mm hinterlüftet,          mit Dämmung 220 mm auf Aussenwände befestigt.          Fensterbank aus Alu eloxiert oder einbrennlackiert nach Konzept Architekt.</p>
<b>Glaserarbeiten</b>	<p>Holz- Metallfenster (inkl. Hebeschiebetüren) mit Sprossen zwischen Glas und Aussen          aufgesetzt), Glas U-Wert 0.6 W / m<sup>2</sup>K, Schalldämmwert Rw = 30 dB.          Ausführung innen in weiss, aussen nach sep. Farbkonzept</p> <p>Eingangs- und teilweise Erdgeschoss zus. erhöhte Sicherheit, RC1N.</p>
<b>Spenglerarbeiten</b>	<p>Ausführung der Spenglerarbeiten nach Vorschrift in Kupfer.          Vorgehängte Dachrinnen rund, Fallrohre, Sockelrohre,          Flachdachabschlüsse (Deckstreifen)          Sockelbleche (Deckstreifen) wo nötig</p>
<b>Flachdacharbeiten</b>	<p>Ausführung der Flachdacharbeiten nach Vorschrift</p>
Flachdach Sitzplatz EG	<p>Feinsteinzeugplatten 20mm (bauseits geliefert, Preise siehe Plattenarbeiten)          verlegen in Splitt, 40mm, Schutzbahnen, Polymerbitumen-Dichtungsbahn 2-lagig,          Dämmung PIR Premium 100mm, Dampfsperre, Betondecke im Gefälle.</p>
<b>Dachdeckerarbeiten</b>	<p>Biberschwanzziegel inkl. Ziegellattung, Farbe nach Standardkollektion</p>
<b>Aussendämmung</b>	<p>Dämmung EPS Lambda White, 200 mm (Eingangsgeschoss), ca. 16 kg / m<sup>3</sup>, W/mk 0.031,          auf Betonwand geklebt. Unterste Platte Perimeterdämmung unter Terrain (30cm UK Ter-          rain) bestehend aus Polystyrol XPS, 200 mm, 30 kg/m<sup>3</sup>, W/mk 0.035, eingenetzt und mit          wasserabweisendem Anstrich versehen. Dünnbettverfahren auf Dämmplatte: Einbettung          mit Netz nach SIA 243 (min. 2 mm stark). Abrieb 2.0 mm Korn (Vollabrieb), 2 x gestri-          chen mit Fungizidausrüstung (Algenschutz), Farbe nach Farbkonzept Architekt          Aluminiumfensterbank eloxiert.</p>

<b>Sonnenschutz</b>	Verbundraffstoren mit Lamellen einbrennlackiert nach Standardfarbkollektion, Führungs- und Endschiene Alu einbrennlackiert, elektrische Betätigung.
<b>Fassadenmarkisen</b>	Fassaden-Kassettenmarkisen Markisen elektrisch bedienbar (ohne Sonnen- Windwächter), an Fassade montiert EG 2 x 400 x 300cm (Sitzplatz Südwest), Montage auf Holzfassade
<b>Elektroinstallation</b>	Nach Vorschrift. Hauszuleitung/Haupttableau mit Zähler, Schalter, Steckdosen, Lampenstellen etc. nach üblicher Ausstattung inkl. T+T und TV nach sep. Elektroplan. Sonnerieanlage mit Gegensprechanlage (inkl. Video)
<b>Heizungsinstallation</b>	Wärmeerzeugung mittels Erdsonde Niedertemperatur Fussbodenheizung in Gruppen unterteilt (mit Raumthermostaten) Inkl. notwendigen Boden- und Trittschalldämmungen keine Bodenheizung vorgesehen: im Keller, Treppenhaus und Reduit Bodenheizung ist mit einer Wärmemessung (Funk) ausgestattet Freecooling, passend zu Sole/Wasser Wärmepumpe
<b>Lüftungsanlage</b>	Sämtliche Nasszellen in den Wohnungen werden gelüftet mit Nachströmung. Entfeuchtungsgerät im Keller.
<b>Sanitärinstallation</b>	Warmwasseraufbereitung über WP mit zentralem Boiler. Installationen nach Vorschrift ab Verteilung in Kunststoff Sanipex-Rohre einzeln auf Zapfstellen geführt. Apparate nach detaillierten separaten Apparatelisten Apparatesumme, Lieferant Sanitas Troesch AG, Kriens
	> Haus Sophie, 4 ½ Zi.      brutto Fr.      22'228.00      exkl. 7.7 % MwSt.
	Duschtrennwand in den Nasszelle DG 1 Stk.
	Waschmaschine und Wäschetrockner in Haus (Turm) WM: Typ Siemens Wäscheautomat WM 14VM 70CH oder dgl. WT: Typ Siemens Wäschetrockner WT 47XM 70CH oder dgl. Inkl. Zwischenbausatz (wo notwendig) und Recyclinggebühr

Gartenventil:  
Eingangsgeschoss 1 Stk.  
Erdgeschoss 1 Stk.

Warm und Kaltwasser wird für Nebenkostenabrechnung pro Einheit gemessen.

Im zentralem Technikraum wird eine zentrale Wasser – Enthärtungsanlage eingebaut.

### **Einbauküchen**

Lieferant: Rösch Küchen AG, Waltenschwil  
nach vorliegendem Küchenkonzept

> Haus Sophie, 1.OG, 4 ½ Zi.      brutto Fr.    27'593.95      exkl. 7.7 % MwSt.

### **Gipserarbeiten Innen**

Wände innen Grundputz und Abrieb 1.0mm (Vollabrieb) zum Streichen.  
Betondecken mit Weissputz zum Streichen.  
Nur Grundputz auf Wände hinter Wandplatten und Einbauschränke.  
Kantenschutz an allen besonders exponierten Mauerecken an den Wänden.  
2 VHS 57 in Decke eingelegt gemäss Plan Architekt (ohne Küche und Bad)  
Keller: Wände und Decken unverputzt

### **Türen**

Zimmertüren mit Metallzargen Typ SD für stumpfeinschlagende Türen, Türblatt  
Röhrenspanmittellage (ca. 16 kg / m<sup>2</sup>) glatt beschichtet mit Melamin Oberfläche  
Esche weiss.  
Garnituren in Chrom Typ Glutz Topaz G30.030 mit Drücker- und Schlüsselrosette.

Kellertüre dito Zimmertüren.

Hauseingangstüren mit Futter und Verkleidung aus Holz gestrichen gemäss  
Konzept Architekt.  
Sicherheitseinsteckschloss Treplan, Türdrücker in Chrom Typ Glutz Topaz G30.030 mit  
Drücker- und Schlüsselrosette, Aussen mit Sicherheitsrosette, Spion.  
Zuschlag für Drückergarnitur «Bern» von Hager, thermopatiniert.  
Schalldämmwert ganze Türkonstruktion  $R_w + C > \text{oder} = 42 \text{ dB db}$ ,

**Schreinerarbeiten** Simse in MDF zum weiss behandeln  
Reduit verstellbare Tablare (4 Stk.) auf Stellschienen.  
Garderobe, eingebaut, 5 - türlich in Kunstharz Samtesche weiss beschichtet gemäss

**Schliessanlage** Zylinder bei Hauseingangstüre, Briefkasten, Abfallcontainer, 5 Schlüssel

**Unterlagsboden/Überzüge** Unterlagsboden mit Anhydrit – Fliessestrich, 55mm  
in sämtlichen Wohn- und Kellerräumen.

**Bodenbeläge Platten** Lieferant: Joho Baukeramik + Bäder AG, 5620 Bremgarten  
Haus Sophie Bodenplatten Fr. 54.- / m2 brutto Materialpreis, excl. MwSt.  
Wandplatten Fr. 54.- / m2 brutto Materialpreis, excl. MwSt.

Anordnung gemäss Konzept Architekt

Bodenplatten: Wohnen, Küche, Essen, Reduit, Bad, Du/WC, Korridor  
(Sockel aus Platten geschnitten)

Wandplatten: Bad, gemäss Konzept Architekt  
Du / WC, gemäss Konzept Architekt

Das Verlegen der Platten (bis Grösse 60 x 60 cm) ist im Preis enthalten.

Sitzplatz Eingangsgeschoss und Erdgeschoss  
Platten für Aussenbereich Fr. 110.- / m2 brutto Materialpreis, excl. MwSt.  
In Splitt gelegt durch Gartenbauer

Das Verlegen der Platten (bis Grösse 50 x 50 cm) ist im Preis enthalten.

**Parkett** Anordnung gemäss Konzept Architekt  
Parkett in den Zimmern

Materialpreis Parkett inkl. Verlegen Fr. 78.-- / m2, netto inkl. MwSt.  
Sockel nach Standartkollektion.

<b>Fugen</b>	Elastische Kittfugen: Sockelfugen, Dilatationsfugen.
<b>Schlosserarbeiten</b>	generelle Schlosserarbeiten gemäss Konzept Architekt. Franz. Balkone, Staketengeländer, zwischen Leibungen montiert, feuerverzinkt, einbrennlackiert Bei Innentreppen Handlauf, CNS rund auf Handlaufhaltern montiert
<b>Briefkasten</b>	Briefkasten gemäss PTT - Vorschriften
<b>Liftanlage</b>	elektromechanischer Lift gemäss Vorschrift 630 Kg für 8 Personen, Teleskoptüre 2 – teilig, Nenngeschwindigkeit 1.0 m /s (inkl. Servicevertrag)
<b>Malerarbeiten</b>	Decken Weissputz gestrichen, Wände Abrieb gestrichen, Simse gestrichen. Metallzargen bei Türen  Keller: Wände, Decken weiss gestrichen  Betonbrüstungen gestrichen (gem. Farbkonzept Architekt) Dachkonstruktion und Dachuntersichten aussen 1 x Schlussbehandlung deckend.  Deckelschalung an Fassade, 1 x Anstriche
<b>Umgebung</b>	Umgebung mit angemessener Bepflanzung gemäss Umgebungs-Konzept Architekt.
<b>Baureinigung</b>	Eine einmalige Baureinigung sämtlicher Räume, Fenster und Einrichtungen inkl. absäuern keramische Bodenbeläge.
<b>Farbkonzept</b>	Die äussere Farbgestaltung wird von der Gemeinde bewilligt (gemäss Farbkonzept Architekt)
<b>Setzungen</b>	Die Aussenbeläge befinden sich teilweise auf Auffüllungen. Für daraus entstehende Setzungen können keine Garantieansprüche geltend gemacht werden

## **Wichtige Mitteilungen zum Baubeschrieb:**

Massgebend ist der detaillierte Baubeschrieb mit Ausführungsplänen und baubewilligtem Projekt.

Abweichungen im Beschrieb, den Plänen sowie Preisänderungen vor dem Verkauf bleiben vorbehalten, massgebend ist der Kaufvertrag.

Änderungen im Ausbau sowie technische bedingte Änderungen, welche die Qualität der Baute nicht beeinträchtigt, bleiben vorbehalten.

Eigenleistungen können, soweit möglich, erbracht werden. Sie sind mit der Bauleitung rechtzeitig abzusprechen. Durch Eigenleistungen dürfen keine Bauverzögerungen auftreten.

Minderkosten sind vorgängig schriftlich zu vereinbaren. (Es werden nur die Nettopreise der Unternehmer vergütet.)

Für Mehrkosten wird kein Honorar fällig.

**Dezember 2022 / Schaufelbühl Architekten GmbH**