

Baubeschrieb MFH zur Sonne

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. Neue Bodenplatte gemäss Angaben Bauingenieur im gesamten UG (ausser best. Restaurant).
Zwischenwände	Backstein- / Kalksandstein- und Ytongmauerwerk 12 cm bis 18 cm stark in allen Geschossen nach Angaben Bauingenieur.
Wohnungstrennwände	bestehende, gemauerte Wände ergänzen.
Decken EG / OG1	Betondecken armiert gemäss Angaben Bauingenieur und Angaben Bauphysiker Kopitsis, Wohlen. Neue Betondecke über dem Gewölbekeller auf Auffüllung gemäss Angaben Bauingenieur.
Decken OG1 / OG2	Holzverbundbetondecke armiert gemäss Angaben Bauingenieur und Angaben Bauphysiker Kopitsis, Wohlen. Sichtbare Balkenlage.
Decken OG2 / DG	Holzverbundbetondecke armiert gemäss Angaben Bauingenieur und Angaben Bauphysiker Kopitsis, Wohlen. Sichtbare Balkenlage.

Versetzarbeiten	Versetzarbeiten von diversen bauseits gelieferten Bauteilen. Perimeter-Dämmung unter Bodenplatte im Keller und Technik, XPS 700 SF, 60mm, W/mk 0.036
Kanalisation	Innen und außen in PP -Rohren Ausführung nach Gemeindebauvorschriften. Retentionsanlage gemäss einschlägigen Vorschriften.
Treppen UG – DG	Ortbetontreppen in Beton (Schallgelagert) bereit zur Aufnahme von Platten.
Montagebau in Holz	<p>Ausräumen von Material zur Wiederverwendung Bestehender Dachstuhl Instandstellung. Dämmung 140mm zwischen Sparren, 60mm unter Sparren, Unterdach 35mm, Konterlatung Innen Lattenrost und Fermacellplatten zum verputzen Decke Treppenhaus, Beplankung mit Fermacell, EI60. Neuer Ort und Stirnladenausbildung.</p> <p>Bestehende, sichtbare Dachbalkenlage strahlen mit Granulat Auswechseln von diversen bestehenden Balken.</p> <p>div. Vorsatzschalen EG, OG, 1. + 2. OG inkl. Fermacellbeplankung, bei Trennwänden zwischen Wohnung und Wohnung / Wohnung und Treppenhaus gemäss Angabe Bauphysiker Kopitsis. Leichtbauwände im DG (80mm / beidseitig Rost und Beplankung mit Fermacell)</p> <p>Leichtbautrennwände im DG einschalig, beidseitig mit Fermacellbeplankung Abgehängte Fermacelldecken wo benötigt</p> <p>Balkone, Bodenbelag mit Holzdeck</p> <p>Galerieboden in Wohnung 6 mit begehbarer 3-Schichtplatte.</p> <p>Untersicht: Lattenrost mit Fermacellbeplankung zwischen den Balken.</p>

Treppen aus Holz	Holztreppe Wohnung 6 mit Wangen (Fichte / Tanne) und Tritten (Eiche). Absturzsicherungen mit Handlauf gemäss Konzept Architekt.
Glaserarbeiten	Holz- Metallfenster mit Sprossen (zwischen Glas und Innen und Aussen aufgesetzt), 2-fach Verglasung, mit Kreuzgriffen gemäss Denkmalpflege. Glas U-Wert 1.0 W / m ² K, Schalldämmwert R _w = 30 dB. Ausführung innen in weiss, aussen nach sep. Farbkonzept Architekt. Wetterschenkel einbrennlackiert. Erd- und teilweise Obergeschoss zus. erhöhte Sicherheit, WK 1.
Hauseingangstüren	Eingang Windfang UG und Eingang Gewerbe, wenn möglich sanieren.
Spenglerarbeiten	Ausführung der Spenglerarbeiten nach Vorschrift in Cu vorgehängte Dachrinnen rund, Fallrohre, Sockelrohre, Flachdachabschlüsse (Deckstreifen) Sockelbleche (Deckstreifen) wo nötig Einbau RWA in oberster Decke Treppenhaus
Flachdacharbeiten	Ausführung der Flachdacharbeiten nach Vorschrift
Balkone 1., 2.OG und DG	Holzrost auf Balkonbetonplatte Betonplatte mit Flüssigkunststoff abdichten über ganze Fläche. angeschlossene Ablaufrinnen oder Dachwasserabläufe in Cr-Ni
Flachdach DG	Flachdachabdichtung schwarz mit Polymerdichtungsbahnen, 140 mm PU 0.024 W /mK, extensive Begrünung.

Flachdach Lukarnen (DG)	Rundkies 40mm, Kunstfaservlies, Polymerbitumen-Dichtungsbahn 2-lagig, Gefälldämmung PIR Alu 30-50mm, Dämmung PIR Premium 100mm, Dampfsperre mit Trennlage (auf Holzunterkonstruktion)
Überdachung Balkon (OG)	Falzdach Cu, auf Trennlage auf 3-Schichtplatte, kleine eckige Rinne.
Dachdeckerarbeiten (Steildach)	Biberschwanzziegel inkl. Ziegellattung, Farbe nach Standardkollektion
Natursteineinfassungen	Sanieren, inkl. aufdoppeln Fensterbänke und Pfosten von bestehenden Natursteineinfassungen (Muschelkalk) Neue Einfassungen bei neuen Türen und Fenster.
Spezielle Abdichtungen	Aussenmauern Gewölbekeller abdichten gemäss Sanierungskonzept Spezialist
Sonnenschutz	Jalousien in Alu mit beweglichen Lamellen
Fassadenmarkisen	Fassaden-Kassettenmarkisen Markisen elektrisch bedienbar (ohne Sonnen- Windwächter), an Fassade montiert OG 1 1 x 600 x 250cm (Sitzplatz Südwest), Montage an Betonstirne OG 2 1 x 600 x 300cm (Balkon Südwest), Montage auf Fassade mit Dämmputz
Elektroinstallation	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)
Lüftungsanlage	kontrollierte Raumlufte im Keller, Technik UG und Gewerbe EG. Sämtliche Nasszellen in den Wohnungen werden gelüftet mit Nachströmung. Entfeuchtungsgerät im Keller.

Heizungsinstallation

Wärmeerzeugung mittels Erdsonde

Niedertemperatur Fussbodenheizung in Gruppen unterteilt (mit Raumthermostaten)

Inkl. notwendigen Boden- und Trittschalldämmungen

keine Bodenheizung vorgesehen:
im Keller, Technik, Treppenhaus und Reduit

Bodenheizung ist mit einer Wärmemessung (Funk) ausgestattet

Freecooling, passend zu Sole/Wasser Wärmepumpe

Sanitärinstallation

Warmwasseraufbereitung über WP mit zentralem Boiler.

Installationen nach Vorschrift ab Verteilung in Kunststoff Sanipex-Rohre einzeln auf Zapfstellen geführt. Apparate nach detaillierten separaten Apparatelisten

> Wohnung 1, 1. OG, 2 ½ Zi.	brutto	Fr.	11'417.90	exkl. 7.7 % MwSt.
> Wohnung 2, 1. OG, 3 ½ Zi.	brutto	Fr.	19'352.80	exkl. 7.7 % MwSt.
> Wohnung 4, 2. OG, 4 ½ Zi.	brutto	Fr.	28'998.80	exkl. 7.7 % MwSt.
> Wohnung 5, 2. OG, 4 ½ Zi.	brutto	Fr.	26'224.30	exkl. 7.7 % MwSt.
> Wohnung 6, DG, 4 ½ Zi.	brutto	Fr.	23'648.30	exkl. 7.7 % MwSt.
> Wohnung 7, DG, 3 ½ Zi.	brutto	Fr.	24'833.30	exkl. 7.7 % MwSt.

Duschtrennwände in den Nasszellen, je 1 Stk. / Dusche.

Je 1 Stk. Glaswände ohne Drehflügeltüren (Whg. 1 / 2 / 4 / 5)

Je 2 Stk. Glaswände ohne Drehflügeltüren (Whg. 6)

Waschmaschine und Wäschetrockner in Wohnung (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:
Erdgeschoss 1 Stk. (Gewerbe)
1. Obergeschoss 2 Stk. (Whg. 1 / 2)
2. Obergeschoss 1 Stk. (Whg. 4)

Warm und Kaltwasser wird für Nebenkostenabrechnung pro Haus gemessen.
Im Erdgeschoss wird eine zentrale Wasser – Enthärtungsanlage eingebaut.

Warm und Kaltwasser wird für Nebenkostenabrechnung pro Wohnung gemessen.

Einbauküchen

Lieferant: Rösch Küchen AG, Waltenschwil
nach vorliegendem Küchenkonzept

> Wohnung 1, 1.OG, 2 ½ Zi.	brutto Fr.	27'098.60	exkl. 7.7 % MwSt.
> Wohnung 2, 1.OG, 3 ½ Zi.	brutto Fr.	29'127.25	exkl. 7.7 % MwSt.
> Wohnung 4, 2.OG, 4 ½ Zi.	brutto Fr.	32'872.05	exkl. 7.7 % MwSt.
> Wohnung 5, 2.OG, 4 ½ Zi.	brutto Fr.	35'744.85	exkl. 7.7 % MwSt.
> Wohnung 6, DG, 4 ½ Zi.	brutto Fr.	27'241.15	exkl. 7.7 % MwSt.
> Wohnung 7, DG, 3 ½ Zi.	brutto Fr.	28'461.50	exkl. 7.7 % MwSt.

Gipsarbeiten Innen

Fensterbänke mit Dämmputz ausführen
Wände innen Grundputz 0. 5mm (Pinselabrieb) zum Streichen (Mineralputz)
Decken, horizontal, Weissputz Q3 zum Streichen. Nur Grundputz auf Wände hinter
Wandplatten und Einbauschränke. Kantenschutz an allen besonders exponierten
Mauerecken an den Wänden.
Geneigte Decken im DG, Weissputz Q3 auf Fermacell – Platten zum streichen.
Gewölbedecken EG gemäss System Spezialist

Gipsarbeiten Aussen

Dämmputz gemäss Konzept Spezialist inkl. mineralischer Anstrich

Schliessanlage

Zylinder bei Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre, Keller, Briefkasten,
Abfallcontainer, 5 Schlüssel / Wohnung

Türen

Zimmertüren mit Futter und Verkleidung, Oberfläche fertig lackiert mit Kassettierung gemäss Konzept Architekt.
Garnituren in Chrom Typ Glutz Topaz G30.030 mit Drücker- und Schlüsselrosette.
Zuschlag für Drückergarnitur «Bern» von Hager, thermopatiniert.

Wohnungseingangstüren mit Futter und Verkleidung aus Holz Oberfläche fertig lackiert 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 $R_w + C \geq$ oder = 42 dB db

Schreinerarbeiten

Wohnung OG 1, Nr. 1
Simse in MDF zum bauseitigen behandeln.
Reduit verstellbare Tablare (4 Stk.) auf Stellschienen.
Garderobe eingebaut 2 - türig fertig behandelt gemäss Konzeptskizze Architekt
Wandtäfelung gemäss Konzept Architekt und zum bauseitigen behandeln.
Vorhangschienen mit 2 eingelegten VHS 57 - Schienen

Wohnung OG 1, Nr. 2
Simse in MDF zum bauseitigen behandeln.
Reduit verstellbare Tablare (4 Stk.) auf Stellschienen.
Garderobe, ECKEINBAU, 3 - türig fertig behandelt gemäss Konzeptskizze Architekt
Verkleidung WM / Tum – Nische fertig behandelt gemäss Konzeptskizze Architekt
Wandtäfelung gemäss Konzept Architekt und zum bauseitigen behandeln.
Vorhangschienen mit 2 eingelegten VHS 57 - Schienen

Wohnung OG 2, Nr. 4
Simse in MDF zum bauseitigen behandeln.
Reduit verstellbare Tablare (4 Stk.) auf Stellschienen.
Garderobe eingebaut 4 - türig fertig behandelt gemäss Konzeptskizze Architekt
Ankleide, 2 Fronten, fertig behandelt gemäss Konzeptskizze Architekt Verkleidung Verkleidung WM / Tum – Nische fertig behandelt gemäss Konzeptskizze Architekt
Brusttäger und Lisenen gemäss Konzept Architekt und zum bauseitigen behandeln.
Vorhangschienen mit 2 eingelegten VHS 57 - Schienen

Wohnung OG 2, Nr. 5
Simse in MDF zum bauseitigen behandeln.
Redit verstellbare Tablare (4 Stk.) auf Stellschienen.
Verkleidung WM / Tum – Nische fertig behandelt gemäss Konzeptskizze Architekt
Brusttäfer und Lisenen gemäss Konzept Architekt und zum bauseitigen behandeln.
Vorhangschienen mit 2 eingelegten VHS 57 - Schienen

Wohnung DG, Nr. 6
Simse in MDF zum bauseitigen behandeln.
Redit verstellbare Tablare (4 Stk.) auf Stellschienen.
Garderobe eingebaut 2 - türig fertig behandelt gemäss Konzeptskizze Architekt
Wandtäfelung gemäss Konzept Architekt und zum bauseitigen behandeln.
Vorhangschienen mit 2 eingelegten VHS 57 - Schienen

Wohnung DG, Nr. 7
Simse in MDF zum bauseitigen behandeln.
Redit verstellbare Tablare (4 Stk.) auf Stellschienen.
Garderobe eingebaut 2 - türig fertig behandelt gemäss Konzeptskizze Architekt
Wandtäfelung gemäss Konzept Architekt und zum bauseitigen behandeln.
Vorhangschienen mit 2 eingelegten VHS 57 – Schienen

Unterlagsboden / Überzüge Unterlagsboden mit Anhydrit – Fliessestrich, 55 mm in sämtlichen Wohnräumen.
Zementöse Überzüge im Treppenhaus im EG, auf neue und bestehende Untergründe.

Fugen Elastische Kittfugen: Sockelfugen, Dilatationsfugen.

Bodenbeläge Platten Lieferant: Joho Baukeramik + Bäder AG, 5620 Bremgarten
Bodenbeläge Parkett Lieferant: Käppeli Parkett GmbH, 5634 Merenschwand

- >Wohnung 1 und 2, Obergeschoss 1:
Anordnung und Auswahl gemäss Innenarchitekt, Konzept «A»
- >Wohnung 4 und 5, Obergeschoss 2:
Anordnung und Auswahl gemäss Innenarchitekt, Konzept «B»
- >Wohnung 6 und 7, Dachgeschoss:
Anordnung und Auswahl gemäss Innenarchitekt, Konzept «C»

Schlosserarbeiten

generelle Schlosserarbeiten gemäss Konzept Architekt.

Balkone DG, Staketengeländer an betonierte Balkonplatte befestigt feuerverzinkt, einbrennlackiert

Sitzplatz OG 1, seitliche Absturzsicherung, Staketengeländer auf Betonwand befestigt feuerverzinkt, einbrennlackiert

Balkon OG 2, seitliche und frontseitige Absturzsicherung Staketengeländer an betonierte Balkonplatte befestigt feuerverzinkt, einbrennlackiert

Absturzsicherungen Fenster, feuerverzinkt, einbrennlackiert

Franz. Balkone, Staketengeländer, zwischen Leibungen montiert, feuerverzinkt, einbrennlackiert

Handläufe bei Aussentreppen

Absturzsicherung Haupttreppenhaus gemäss Konzept Architekt.

Verbindungsstüre Windfang / Treppenhaus im UG in Glas / Metall.
Einbrennlackiert, Farbe gemäss Farbkonzept Architekt

Briefkasten

Briefkasten gemäss PTT - Vorschriften

Liftnanlage

elektromechanischer Lift gemäss Vorschrift

630 Kg für 8 Personen, Teleskoptüre 2 – teilig, Nenngeschwindigkeit 1.0 m /s
(inkl. Servicevertrag)

Servicestelle im DG

Malerarbeiten

Decken Weissputz gestrichen, Wände Aufziehputz mit Kalkosit-Farbe weiss gestrichen gemäss vorgaben Hagatherm, Simse gestrichen. Metallzargen bei Türen

Kassettentäfelungen im EG und OG1 und DG deckend malen oder farblos behandeln. Lisenen im OG2 deckend malen oder farblos behandeln.

Kellerräume:

Wände, Decken weiss gestrichen

Natursteineinfassungen neu malen.

Balkonuntersichten inkl. Betonbrüstungen gestrichen (gem. Farbkonzept Architekt)

Dachkonstruktion und Dachuntersichten aussen 1 x Schlussbehandlung deckend.

Farbkonzept

Gemäss Farbkonzept Architekt

Umgebung

Umgebung mit angemessener Bepflanzung gemäss Umgebungs-Konzept Architekt.

Baureinigung

Eine einmalige Baureinigung sämtlicher Räume, Fenster und Einrichtungen inkl. absäuern keramische Bodenbeläge.

Zwischenreinigung während Bau

Schallschutz

Beim Umbau werden zahlreiche akustische Massnahmen unter Berücksichtigung der statischen und technischen Möglichkeiten getroffen um den Schallschutz gemäss SIA 181 zur erfüllen.

Durch die Gegebenheiten und Vorgaben der bestehenden Bausubstanz, der Statik und des Denkmalschutzes werden die angestrebten erhöhten Anforderungen bei Eigentumswohnungen teilweise nicht ganz erreicht.

In einem detaillierten Schallschutznachweis werden die verschiedenen Aufbauten nachgewiesen.

Setzungen

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