

# KONSTRUKTIONS-UND BAUBESCHRIEB

BAUGRUND	Der Baugrund wird vom Ingenieur und Geologen geprüft und untersucht.
FUNDATION DER HÄUSER	5 bis 10 cm Magerbeton, darüber armierte Betonbodenplatte mit Dichtungszusatz. Frostriegel und Dimensionen nach den Angaben des Ingenieurs.
KELLERWÄNDE	Armierte Betonwände. Aussenseiten behandelt. Schwarzanstrich, Perimeterdämmung, Noppenmatte. Dimensionierungen der Betonwände nach Angaben des Ingenieurs.
ZWISCHENWÄNDE UG	12 bis 15 cm starke Kalksandsteinmauern, sauber ausgefugt. Betonwände nach Angaben des Ingenieurs.
KELLER-, DISPONIBEL UND VELORAUMBODEN	Zementüberzug. Mit Kunstharzfarbe gestrichen.
KANALISATION	Sämtliche Abwasserleitungen in PE/PP-Rohren. Schächte und Schlamm-sammler in Beton. Ausführung der Arbeiten nach den örtlichen Vorschriften und des Gewässerschutzamtes.
TREPPENHAUS	Vom UG bis DG in armiertem Beton oder in vorfabrizierten Betonelementen mit Teppich belegt.
FASSADEN	Aussenwärmedämmung mit folgendem Aufbau: Abrieb 2 mm eingefärbt, Grundputz armiert 10 bis 15 mm, 20 cm Dämmung.
DECKEN	Alle Geschossdecken in armiertem Beton. Dimensionen nach Angaben des Ingenieurs.
INNENWÄNDE EG BIS DG	12 bis 17.5 cm Backstein oder Beton, nach Angaben des Ingenieurs.
TRENNWÄNDE ZWISCHEN DEN WOHNUNGEN	Beton nach Angabe des Ingenieurs und Bauphysikers.
TRENNWÄNDE TREPPENHAUS - WOHNUNG	Beton nach Angabe des Ingenieurs und Bauphysikers.
SCHUTZRÄUME	Schutzraum mit Schleusen im MFH E für 74 Personen. Gemäss Vorschriften Abteilung Militär und Bevölkerungsschutz.

TIEFGARAGE	Betonkonstruktion gemäss Planunterlagen und nach Angaben des Ingenieurs. Alle Bodenflächen in Hartbeton. Mit Handsender bedienbare Garagentore.
UNTERLAGSBODEN MIT BODENHEIZUNG	EG: 12 cm Dämmung, 7 cm Anhydrit-Unterlagsboden 1. OG – 2. DG: 2/2 cm Trittschall/Dämmung, 7 cm Anhydrit-Unterlagsboden
LIFT	Liftnanlage vom UG bis 1. DG. Rollstuhlgängig. Liftschacht in Betonelementen. Kabinenmasse: 110 x 140 x 210 cm. Kabine aus Stahlblech grundiert. Innen farbige Kunstharzpaneele oder Chromstahl, Eingangsportal in Chromstahl, eine Seite mit Chromstahlhandlauf, Spiegelstreifen, PVC-Bodenbelag, Kabinentüre mit Lichtgitter. Nutzlast 630 kg.
FENSTERBÄNKE	In Metall.
SPENGLERARBEITEN	Alle Spenglerarbeiten in Kupfer.
DACHKONSTRUKTION	Walmdach mit Schleppegauben. Holzkonstruktion mit folgendem Aufbau von innen nach aussen: Täfer, Lattung, Dampfsperre, Holzbalken 10/18 cm - 10/22 cm, 18 cm Mineralwollisolation zwischen den Balken, dampfdiffusionsfähiges Weichfaserunterdach 50 mm, Konter- und Ziegellattung. Dacheindeckung mit Flachfalzziegeln. Stirn- und Ortbretter in Kupfer verkleidet. Dimensionierung der Holzkonstruktion nach Angaben des Zimmermannes.
FENSTER	In allen Geschossen Holzfenster mit Holz-Metallflügeln und Isolierversglasung. Jedes Fenster mit einem Dreh-/ Kippflügel. Alle Fenster weiss. 3-fach Isoliervgläser mit Wärmeschutzglas Ug-Wert 0,6 W/m <sup>2</sup> K, Schalldämm-Mass $R_w = 37$ dB. Fensterbeschläge im EG werden einbruchhemmend ausgeführt. Widerstandsklasse 2. Verbundsicherheitsglas.
LICHTSCHÄCHTE	Normlichtschächte aus Beton. Feinmaschige Gitterroste mit Einbruchsicherung.
BALKONE IM 1. OG – DG UND GARTENSITZPLÄTZE	Balkone in Ortbeton. Glas-/Metallgeländer. Balkonböden und Gartensitzplätze mit frostsicheren Platten belegt, 40 x 40 cm, grau gestrahlt.

## SONNENSCHUTZ

Elektrische Lamellenstoren. Einteilung nach den Fassadenplänen. Pro Wohnung eine elektrische Sonnenstore.

## BODENBELÄGE

Küche und Wohn-/Esszimmer, Gang sowie Bad und separates WC mit Keramikplatten 30 x 60 cm oder 60 x 60 cm. Plattenpreis pro m<sup>2</sup> brutto exkl. MWST CHF 65.-. Andere Plattengrössen mit Mehrpreis möglich. Ausgewählt bei der Firma Joho Baukeramik GmbH, Bremgarten.

In den Zimmern Parkett, HARO Parkett Landhausdiele TC Eiche Eulach, Preis pro m<sup>2</sup> netto inkl. MWST CHF 110.- fertig verlegt inkl. Sockelleisten und alle Nebenarbeiten.

## WANDBELÄGE

EG bis DG: Grundputz und 1,5 mm Abrieb zum Streichen.

In den Nassräumen Keramikplatten, Höhe 1.20 m im Bereich Wanne, WC, Lavabo. Duschbereich ganze Raumhöhe. Preisbasis pro m<sup>2</sup> brutto exkl. MWST CHF 65.-. Ausgewählt bei der Firma Joho Baukeramik GmbH, Bremgarten.

## DECKENBELÄGE

In den Kellerräumen: Betondecken weiss gestrichen.

In allen Geschossen: Weissputz, gestrichen.

Im Dachgeschoss Täfer 13 mm dick.

## ELEKTROANLAGEN

Jede Wohnung ist mit einer Gegensprechanlage ausgerüstet, gegen Aufpreis ist eine Video-Sprechstelle erhältlich.

Alle Räume sind mit einem Raumthermostat für die individuelle Heizungsregulierung bedienbar.

Wohnräume sind mit Licht- und Storenschalter, Lampenstellen, mehreren Mehrfachsteckdosen und Multimedialeitungen (2 Stk. ausgebaut) bestückt.

Energieeffiziente LED-Einbauspots in Entrée, Küche, Korridor und Nasszellen bieten eine schlichte und elegante Grundbeleuchtung.

## PHOTOVOLTAIKANLAGE

Jedes Mehrfamilienhaus verfügt über eine eigene Aufdach-Solaranlage. Durch ein intelligentes Energiemanagement-System zur Eigenstromverbrauchsoptimierung können Sie Ihre Energiekosten reduzieren.

Alle Häuser E, F und G werden separat zu einem ZEV (Zusammenschluss Energieverbrauch) zusammengeführt.

Grundverrohrung und ein dynamisches Lastmanagement sind vorhanden.

## LADESTATION

Pro Tiefgarageneinstellplatz ist eine Ladestation gegen Aufpreis erhältlich. Diese muss zwingend mit dem Lastmanagement kompatibel sein.

## HEIZUNG

**Wärmeerzeugung**

Die Wärmeversorgung erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen mit separatem Wassererwärmer. Umwälzpumpen für Heizung sowie das Expansionsgefäss sind eingebaut. Das Warmwasser wird mit der Wärmepumpe aufbereitet.

Die Heizungsregulierung wird in Abhängigkeit der Witterungsverhältnisse geführt und an der Wärmepumpe eingestellt.

Die Leitungen werden mit den notwendigen Apparaten, Armaturen und Instrumenten ausgerüstet. Die sichtbar montierten Rohrleitungen, Apparate und Armaturen im Heizungsraum werden gemäss Energiegesetz isoliert.

Niedertemperatur-Therme und Fussbodenheizung in allen Geschossen. In jeder Wohnung wird ein Warmwasser- und Heizungszähler montiert. Einzelregulierung in jedem Zimmer möglich.

Die Niedertemperaturheizung ist so ausgelegt, dass sie bei einer Aussentemperatur von Minus 8 °C mindestens die folgenden Temperaturen erreicht:

21 °C in Wohnen, Essen, Küche, Zimmer

21 °C in Bad, separatem WC und DU/WC/Waschen

## SANITÄR

Kalt- und Warmwasserleitungen in Chromstahlrohren, kombiniert mit Kunststoffrohren. Ableitungen für das Schmutzwasser in PE-Kunststoffrohren. Sichtbare Warmwasserleitungen werden mit PIR-Schalen mit Hart-PVC-Hüllen isoliert. Leitung in Steigschächten werden gedämmt/isoliert. Bei den Wohnungen im EG ist beim Sitzplatz ein frostsicherer Wasserhahn vorgesehen. Zentrale Entkalkungsanlage für die ganze Überbauung.

Details nach den separaten Apparatelisten von BR Richner Baupartner, Aarau.

1 Waschmaschine Siemens WG44B207CH oder Nachfolgemodell, 7 kg Trommel.  
1 Wärmepumpen-Trockner Siemens WQ45B2B1CH oder Nachfolgemodell, 7 kg.

## KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG

Alle Wohnungen werden mit je einer autonomen, kontrollierten Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Das Lüftungsgerät wird jeweils im Reduit platziert. Die Zuluft wird in den Wohn- und Schlafzimmern eingeführt. Die Abluft wird in den Bädern, Duschen, im separaten WC und in der Küche abgesaugt.

Küchenabluft Wesco Aktiv-Kohlefilter.

## KELLERLÜFTUNG

Normales Lüftungsgerät wie in den Wohnungen, kein Adsorptionstrockner.

Die Leitungen werden mittels verzinkten Rohren und Kunststoffrohren, wo möglich, in die Decke eingelegt. Örtlich können Spirorohre entlang den Kellerwänden geführt werden. Die Aussenluft wird an der Fassade angesaugt und die Fortluft an der Fassade oder über dem Dach an die Umgebung abgegeben.

## KÜCHE

Standard Küche «Veriset, QD trendino, premium weiss» ausgewählt bei der Firma Rösch Küchen AG, 5622 Waltenschwil.

- Küche exkl. MwSt. im Wert zwischen brutto CHF 27'335.- und CHF 27'447.- je nach Wohnungstyp laut separater Offerte.
- Küchengeräte Siemens (vollintegrierter Geschirrspüler SX95E801BE, Kühlschrank mit Gefrierfach KI82LSDE0, Backofen HB836GVB6C, Kompaktdampfofen CS856GPB7, Induktions-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug EX807LX67E)
- Arbeitsplatte Naturstein, Preisklasse 2
- Glasrückwand Optiwhite (Glanz)

FERNSEHEN	Anschluss an die Antennenanlage der Sunrise UPC oder Swisscom.
TÜREN	Zimmertüren weiss gespritzt, glatte Oberfläche, alufarbene Garnitur. Stahlzargen gestrichen.  Wohnungseingangstüre 3-fach Verriegelung, Schalldämm-Mass 38 dB, Sicherheitsschild, Chromstahldrücker, Türblatt weiss.  Haupteingangstüre Metall einbrennlackiert, je ein Seitenteil links und rechts fest, Flügel 1000 mm, Türschliesser, Elektrotüröffner, Isolierglas, aussen Verbundsicherheitsglas.
MALER	Alle äusseren Holzteile 2x gestrichen. Wände und Decken in allen Kellerräumen weiss gespritzt. Betonböden in den Kellern mit 2-Komponentenfarbe gestrichen. Alle Wände vom EG bis DG 2x gestrichen. Im DG ist die Holzkonstruktion weiss gestrichen.
BRIEFKASTEN	Briefkastenanlage in eloxiertem und einbrennlackiertem Aluminium. Anordnung nach den Vorschriften der örtlichen Poststelle.
SCHLOSSERARBEITEN	Brüstungsgeländer in verzinktem und einbrennlackiertem Metall.
GARDEROBE EG BIS DG	1 Garderobenschrank diverse Grössen je nach Wohnungstyp.
VORHANGSCHIENEN	Vorhangprofil zweiläufig, HM-20218, weiss pulverbeschichtet. Aufputz.
DACHFENSTER	Anordnung und Grösse nach den Plänen, innen weiss, aussen Kupfer. Ohne Beschattung und Teleskopstangen.
SCHLIESSANLAGE	Kaba, bedienbar sind: Briefkasten, Hauseingangstüre, Wohnungseingang, Kellerabteil, Tiefgarage und Veloraum.

SITZPLÄTZE  
GARTENANLAGE / KINDERSPIELPLATZ

Alle Zugangswege mit Verbundsteinen belegt. Anordnung gemäss dem Umgebungsplan.  
Die Gartenanlage wird ausreichend bepflanzt.

Fassadenschutz mit Granitschotter.

Vor den Mehrfamilienhäusern wird ein Kinderspielplatz mit gedecktem Sitzplatz errichtet.

BAUREINIGUNG

Die Wohnungen werden den Käufern in sauber gereinigtem Zustand übergeben.

FARBBLICHE GESTALTUNG

Im Interesse der Überbauung wird die äussere Farbgebung durch die Bauherrschaft und/oder den Gemeinderat bestimmt.

VORBEHALT

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb sowie Plänen, welche aus technischen oder architektonischen Gründen nötig werden oder solche, die das Bauwerk in keiner Art und Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

ÄNDERUNGEN DURCH DIE KÄUFERSCHAFT

Für die Käufer sind Änderungen im Innenausbau je nach Baufortschritt möglich. Allfällige Änderungen dürfen nur von den durch die Bauherrschaft verpflichteten Handwerkern ausgeführt werden. Eigenleistungen sind grundsätzlich nicht möglich. Auf die Mehrkosten werden 10% GU-Honorar aufgerechnet.

08.06.2023