

BAUBESCHRIEB

Objekt: EFH Hauptstrasse 21, 3274 Hermrigen

Rapperswil BE, November 2022

GRUNDLAGEN

Dieser Baubeschrieb legt den, der Bauherrschaft zugesicherten, Roh- und Ausbaustandard fest. Er dient zudem als Grundlage für die Planungsarbeiten des Architekten und der Fachingenieure.

Die Wohneinheit wird schlüsselfertig inklusive Keller erstellt.

Sämtliche Punkte, die nicht klar definiert sind, werden durch die Generalunternehmer bestimmt.

Der Dachausbau ist standardmässig nicht vorgesehen kann aber auf Wunsch der Käuferschaft und gegen Aufpreis erfolgen.

Raumlufttemperaturen	- Schlafzimmer, Wohn-/Esszimmer, Küchen, Wohnungseingang 20° C - Bad, Du/WC 22° C - Treppenabgang ins Untergeschoss 20° C, restliches UG unbeheizt
Energie	Nach der kantonalen Energieverordnung zum Zeitpunkt des Baugesuchs
Erdbebensicherheit	Nach den heutigen Normen nachgewiesen.
Dichtigkeit Untergeschoss	<u>Keller- und Technikräume</u> Boden, Wände und Decke: Dichtigkeitsklasse 2 Keller sind von Grund auf feucht. Je nachdem was gelagert werden soll, muss die Feuchtigkeit zwingend mit einem Entfeuchtungsgerät reguliert werden.
Garantie:	Garantieansprüche nach SIA 118 sowie sämtlichen gültigen SIA Normen Elektrogeräte gemäss Gerätegarantie

KONSTRUKTIONSBESCHRIEB

Aushub/Erdarbeiten	Humusabtrag, Aushub und wieder Hinterfüllen auf die in den Plänen vorgesehene Höhe.
Fundation	Magerbetonschicht 5 cm stark auf Aushubsohle. Stahlbetonbodenplatte Stärke nach Angaben Bauingenieur, min. 20cm.
Kanalisation	Alle Kanalisationsleitungen (Schmutzwasser) werden in PP-Kunststoffrohren ausgeführt. Das Schmutzwasser wird an der Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen. Das Dachwasser wird gemäss Auflage der Bewilligungsbehörden über eine Retentionsanlage und einen Drosselschacht in den Bach eingeleitet. Schlamm-sammler und Kontrollschächte nach den aktuellen Vorschriften.
Aussenwände UG	Nach Angaben Bauingenieur, min. 20 cm Beton roh schalungsglatt.
Innenwände UG	Kalksandstein min. 15 cm, roh, Fugen glatt abgezogen.
Decke über UG	Stahlbeton, Stärke nach Angaben Bauingenieur min. 20 cm.
Aussenwände EG und OG	Fassadenaufbau von Innen nach aussen: <ul style="list-style-type: none">- Fertigabrieb 1.5mm 1x weiss gestrichen- Grundputz- Backstein min 17.5cm stark (kann aus Statischen Gründen teilweise in Beton sein)- Wärmedämmung gemäss Energievorschriften- Hinterlüftung / Lattung- Holzschalung vertikal, vorbehandelt mit Aging Stain 50 oder ähnlichem Produkt.
Innenwände EG	Backstein, Stärke nach Angaben Bauingenieur, min. 12.5 cm, oder Beton, Stärke nach Angaben Bauingenieur, min. 20cm. Beidseitig Grundputz und Fertigabrieb 1.5mm 1x weiss gestrichen.
Decke über EG	Stahlbeton, Stärke nach Angaben Bauingenieur min. 20 cm.
Innenwände OG	Backstein, Stärke nach Angaben Bauingenieur, min. 12.5 cm, Zimmertrennwand als Holzständerwand. Beidseitig Grundputz und Fertigabrieb 1.5mm 1x weiss gestrichen.
Decke über OG	Balkenlage. Untersicht Täfer, weiss lasiert.
Giebelwände DG	Fassadenaufbau von Innen nach aussen: <ul style="list-style-type: none">- Holzständerkonstruktion 12cm, sichtbar- Grobspanplatte (OSB)- Dämmung gemäss Energievorschriften- Windpapier- Hinterlüftung / Lattung- Holzschalung vertikal, vorbehandelt mit Aging Stain 50 oder ähnlichem Produkt
Raumhöhen fertig	Kellergeschoss: Roh 2,26 m, fertig (im Vorraum) ca. 2,20 m Erdgeschoss: Roh 2,40 m, fertig ca. 2,35 m Obergeschoss: Roh 2,40 m, fertig ca. 2,35 m Dachgeschoss: Dachschräge ganzer Raum
Dachkonstruktion	Konstruktionsholz des Dachstuhls in Fichte/Tanne massiv. Dimensioniert bis 550 m ü. M. Sparrendach als Satteldach, Unterdach Weichfaserplatten, Konterlattung, Stirn-, Trauf- und Ortbretter. Vordachschalung 3-Schichtplatten. Holzkonstruktion sägeroh.

	Wärmedämmung zwischen Sparrenlage 200 mm gemäss Energienachweis, Dampfbremse (OSB Platte)
Dacheindeckung	Ziegellattung, Muldenschiebeziegel, Farbe naturrot, Ziegelei Rapperswil.
Spenglerarbeiten	Aus Kupfertitanzink, bestehend aus Dachrinne, vorgehängt, inkl. Einlaufblech und Ablaufrohren, Dunststohreinfassungen
Glaserarbeiten	Holzmetallfenster, aussen Alu eloxiert, innen weiss gestrichen Glas-U-Wert 0.7 W /m2K. Dreifachverglasung Ein Drehkipplügel pro Zimmer. Im Obergeschoss mit Absturzsicherungen. Bei Brüstungsfenstern mit einfacher Stange, bei Raumhohen Fenstern als Staketengeländer, Metall, feuerverzinkt.
Aussenfensterbänke	Im Erdgeschoss alle Raumhohen Fenster mit Zementschwellen. Restliche Fenster mit Aluminiumfensterbänken
Fensterzargen	Die Fenster werden auf der Aussenseite mit einer Aluminiumfensterzarge eingefasst.
Sonnenschutz	Rafflamellenstoren alle Fenster EG + OG mit Ausnahme Fenster Vorraum. Im Erdgeschoss ist eine handbetriebene Sonnenstore vorgesehen.

INNENAUSBAU:

Eingangstüre	Klimatüre mit Glaseinsatz.
Wohnungsinterne Treppen und Geländer	Untergeschoss–Erdgeschoss Betontreppe mit Platten belegt, Erdgeschoss-Obergeschoss Betontreppe mit Parkett belegt. Treppengeländer und Rücklaufgeländer als Staketengeländer. Aufzugtreppe für Zugang zum Estrich
Innentüren	Innentüren glatt, weiss, Rahmen mit Futter und Verkleidung, dreiseitig umlaufende Gummidichtung, vernickelte Drücker und Türschilder. Kellertüren als Rahmentüren, weiss, wo nötig als Klimatüre.
Elektrische Installationen	Alle notwendigen Steckdosen, Schalter und Anschlüsse sind vorgesehen (pro Zimmer mindestens drei Steckdosen). Beleuchtungskörper im Keller. Küche, Gang, Vorraum und Bad OG mit Einbauspots. Die vorgeschriebenen Fehlerstromschutzschalter sind eingebaut. Telefonanschluss, Sonnerie, sowie Radio- und TV-Antennenanschluss sind inbegriffen. Die vorgesehene Installation kann den beigelegten Elektroplänen entnommen werden. Die Anordnung der Einbauspots ist in den Architektenplänen Mst. 1:50 ersichtlich.
Heizungsanlage	Wärmeerzeugung mittels Luftwasserwärmepumpe. Die Wärme wird über Bodenheizregister verteilt. Temperaturregelung mit elektrischen Raumthermostaten (Bäder, Gang und Vorraum ohne Raumthermostate). Warmwassererzeugung über die Wärmepumpe. Eine Anschlussleitung für den möglichen Dachausbau ist vorgesehen.

Sanitäre Installationen	Hausanschluss inkl. Zuleitung ab dem öffentlichen Leitungsnetz. Installation ab und inkl. Verteilbatterie. Sichtbare Kaltwasserleitungen als INOX-Rohr, Unterputzleitungen (in den Wänden und Decken) als Kunststoffrohre. Sichtbare Warmwasserleitungen als INOX-Rohr, Unterputzleitungen (in den Wänden und Decken) als Kunststoffrohre. In ungeheizten UG-Räumen isoliert. Abwasserleitungen aus Kunststoffrohr PE. Apparate Handelsqualität 1. Klasse, weiss.
Küche/WM mit Tumbler	Zu- und Ableitungen für Spültisch und Geschirrspüler. Zu- und Ableitungen für Waschmaschine und Tumbler. Waschmaschine und Tumbler ohne erhöhten Sockel.
Umgebung	1 Aussenventil
Duschentrennwand	Duschentrennwand aus Glas (1 Festteil ohne Drehtür)
Waschmaschine/Tumbler	Im Untergeschoss, Waschmaschine Elektrolux Wäschetrockner Elektrolux
Gipsarbeiten	Wände in ausgebauten Wohngeschossen: Grundputz und Abrieb, 1.5 mm-Körnung 1x weiss gestrichen. Betondecken mit weiss eingefärbtem Spritzputz.
Unterlagsböden	Kellergeschoss: Treppenhaus, Wärmedämmung min. 12cm PIR Alu gemäss Energievorschriften, Anhydritunterlagsboden ca. 5.5cm. Restliches Untergeschoss ohne Unterlagsboden Erdgeschoss: Wärmedämmung min. 12 cm PIR Alu , gemäss Energievorschriften, Anhydritunterlagsboden ca. 5.5cm. Obergeschoss: Trittschalldämmung/Wärmedämmung insgesamt 5 cm, Anhydritunterlagsboden ca. 5.5cm.
Bodenbeläge in Holz	Landhausdielen Eiche 46, tief gebürstet, geölt, gefast, 1700/150/9.5mm, Fussleisten weiss deckend, 40/12/8mm.
Keramische Wand- und Bodenbeläge	Gang, Küche, Bäder sowie Vorraum UG und Treppe UG-EG mit Feinsteinzeugplatten 30/60 cm. Fussleisten weiss deckend, 40/12/8mm. Sanitärräume Wände allseitig bis 1,20 m, in Dusche bis 2,00 m Höhe, Feinsteinzeugplatten 30/60 cm.
Malerarbeiten	Wohnungseingangstüre weiss gestrichen
Einbauküche	Küche vom Küchenbauer (Küchenmöbel Schweizerprodukt). Ausführungsbeschreibung: Farben weiss, Abdeckung mit Granitabdeckplatte 20mm Preiskategorie 2, Kanten oben und unten gedämpft. Aussparung für Spülbecken (von unten eingebaut) und Kochfläche (flächenbündig eingebaut) ohne eingeschliffenen Tropfteil. Fronten und sichtbare Teile allseitig mit Kunstharz belegt, Elemente innen weiss; mit Rückwand, ausgenommen Apparate-Nischen und Spülbecken-Element. Tablare beidseitig sowie Kanten Kunstharz weiss belegt, beliebig verstellbar. Schubladen mit Dämpfungssystem. Sämtliche Türen mit verdeckten Metallscharnieren. Sockel, sichtbare Flächen mit Kunstharz belegt. Kücheneinteilung gemäss Küchenplan. Apparate gem. Beschrieb vom Küchenbauer Dampfabzug Umluft.

Umgebung	Umgebungsgestaltung gemäss Plan. Befestigte Flächen: Zufahrt und Zugangswege mit Verbundsteinen, grau. Treppe Zugang aus Blockstufen Sitzplatz mit Verbundsteinen, grau. Grünflächen: Rasen angesäht, inkl. erstem Schnitt. Bepflanzung gemäss Umgebungsplan
Parkierung	Autounterstand einseitig an das Gebäude angebaut. Foundation: Betonplatte mit Bordüre Wände: 2-seitig geschlossen mit horizontaler Holzschalung Dach: Flachdach, extensiv begrünt
Option Dachausbau	Der Dachraum ist für den Ausbau vorbereitet (Wärmedämmung, Zuleitung Heizung und Elektro)
Änderungswünsche	Die Häuser werden in einem Zug erstellt. Änderungswünsche können nur berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig mitgeteilt werden. Je nach Zeitpunkt und Baufortschritt sind gewisse Änderungen nur noch unter erhöhten Kostenfolgen oder gar nicht mehr möglich.
Preisabmachung bei Änderungen	Für Änderungswünsche wird durch den Generalunternehmer ein Mehr- oder Minderpreis errechnet. Wenn beide Parteien einverstanden sind und die Mehr- resp. Minderpreisabmachung unterzeichnet ist, wird die Änderung definitiv in die Planung aufgenommen und anschliessend ausgeführt.

Rapperswil,

Die Generalunternehmer:

Die Bauherrschaft:

.....

.....

.....

.....