

Projekt Südik: Neubau am Südikweg 4, 8964 Rudolfstetten

Allgemeines

Realisation von einem Mehrfamilienhaus im Stockwerkeigentum mit total 4 Wohneinheiten und einer Unterniveaugarage mit Autoeinstellplätzen.

Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen und den behördlichen Vorschriften zum Zeitpunkt der Baubewilligung.

Das Gebäude erfüllt den Minergie Standard.

Den Verkaufspreisen liegen die heute geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu Grunde. Die Verkaufspreise verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer sowie Gebühren und Abgaben für Werkanschlüsse. Sofern durch künftige Änderungen von Vorschriften Mehrarbeiten notwendig werden, führt sie der Generalunternehmer auf Abrechnung aus. Allfällige Minderleistungen werden sinngemäss durch Ermässigung des Werkpreises ausgeglichen. Die Werkpreisberechnung gilt für den Neubau gemäss Beschrieb. Technische oder konstruktive Änderungen zum Baubeschrieb bleiben dem Ersteller vorbehalten.

Die Spezifikationen für Stückzahlen und Preisangaben finden sich im Raum- und Innenausbaubeschrieb. Alle Budget- und Richtpreise verstehen sich inkl. 8 % Mehrwertsteuer.

Optionale Ergänzungen und Abänderungen der Planungs- und Ausbaustandards werden mit einem Honorarzuschlag von 12 % aufgerechnet.

Grundstück

Parzellen Nr. 108

Vorbereitungsarbeiten

Abbrüche & Rodung

Abbruch/Rückbau und Entsorgung der bestehenden Gebäude Nr. 129 +151 + Gewächshaus auf der Parzelle Nr. 108. Rodung aller Bäume und Sträucher

Gebäude

Baugrubenaushub/Auffüllungen

Humusabtrag

Maschinelle Aushubarbeiten

Materialabfuhr inkl. Deponiegebühren

Materialzufuhr

Normale offene Wasserhaltung mit Tauchpumpen.

Geröllbetonsicherung wo notwendig

Böschungssicherung mit Bauplastik und Dachlatten, wird nach den örtlichen Gegebenheiten ausgeführt

Auffüllerarbeiten bis gewachsenes bzw. neues Terrain, Material wird in Schichten eingebracht und verdichtet

Nötige Sicherungsmassnahmen (Strasse, Nachbarn, Absperrmassnahmen)

Umlegen bzw. Abbrechen von Werkleitungen

Baumeisterarbeiten

Bauplatzinstallation

Erstellen, Unterhalt und Wiederentfernen der gesamten, zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen Anlagen

Maschinen, Geräte, Leitungen, Unterkünfte, Magazine, Lagerplätze, Zufahrten und dgl.

Provisorische Installationen für Wasser, Elektrisch etc.

Signalisationen und Absperrungen / Abschränkungen

Bau-WC und Elektro-Verteilkasten

Schnurgerüst inkl. Einmessen durch Bezirksgeometer

Gerüstungen

Alle nötigen Schutzgeländer gem. SUVA-Vorschriften.

Fassaden- und Bockgerüste für alle Fassadenarbeiten inkl. Spenglerlauf

Baumeisteraushub

Ausheben und Wiedereinfüllen inkl. verdichten von Werkleitungs- und Kanalisationsgräben inkl. notwendiger Sprießungen

Planieren der Baugrube

Aushub für Fundamente etc. inkl. Auflade und Transport von überschüssigem Material auf Zwischendeponie Baustelle oder Deponie Unternehmer

Kanalisation

Kanalisationsrohre in PE (Polyethylen). Einlaufschächte und Schlammfänger aus Zementrohren.

Bei sämtlichen Leitungsdurchdringungen durch die Bodenplatte wird ein Mauerkragen („SystemFrank“, der Fa. Geberit) eingelegt

Rohrumhüllungen in Beton

Anschluss Kanalisation an Gemeindekanalisation

Sauberwasser mit Einleitung in Grungelebach

Betonfundamente für Leitungen, die über dem gewachsenen Terrain oder innerhalb der Auffüllungen liegen

1. Spülung der Leitungen mit Hochdruck sowie 1. Reinigung der KS und Schlammfänger nach Bauvollendung

Vorplatzentwässerung mit Rinnen

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Betonstärken, Armierung, Zementdosierung, Dichtungszusätze, Dilatationsfugen nach Angabe des Bauingenieurs

Bodenplatte 25 cm auf Magerbeton

Untergeschoss: Außenwände 25 cm, Innenwände und Stützen gem. Angaben des Bauingenieurs

Geschossdecken gem. Angaben des Bauingenieurs

Erd-, Ober- und Dachgeschosse; hochbelastete Wände und Stützen in Beton

Terrassenbrüstungen in Sichtbetonqualität

Erdbebensicherheit nach SIA-Norm

Abdichtung UG mit Sikadur-Combiflex

Maurerarbeiten

Außenwände Backstein 15-17,5 cm

Kellerinnenwände, wo nötig in Kalksandstein 12 oder 15 cm (Industriesicht) mit Dachpappe unter der 1. Steinreihe

Wände in den Wohngeschossen in Backstein 12,5 bis 17,5 cm, Wohnungstrennwand Beton 25 cm

Bei allen gemauerten Wände unten Schallschuttlager und oben Gleitlager

Versetzarbeiten; Einbaukästen Haustechnik, Lichtschächte, Futterrohre in Decken und Wände

Zuputzarbeiten von Leitungsschlitzten

Periodische Rohbaureinigung und Schuttabfuhr

Montagebau in Holz

Vordachkonstruktion in Holz

Rohbau 2:

Fenster, Aussentüren, Tore

Fenster aus Holz/Metall

Holz-Metallfenster außen Aluminium farbig eloxiert, innen Fichte/Tanne zum Streichen innen weiss, Farbe aussen nach Farbkonzept

U-Wert Fenster min. 1.0 W/m²K. Minergiestandard

Verglasung mit Isolierglas 3-fach, U-Wert Glas 0.7 W/m²K, fertig abgedichtet.

Einbruchsicherung WK II als Option

Schalldämmanforderungen 36 dB

Alle Fenster mit Dreh-Verschluss ausgestattet, außer Festverglasungen

Abschließbare Fenstergriffe als Option

Einteilung gem. Fassadenpläne Architekt Mst. 1:50

Fenster im UG, Keller und Technik:

Leibungsfenster aus Kunststoff mit 2-fach Isolierverglasung

Aussentüren, Tore aus Metall

Hauszugang mit Aluminiumtüre, thermisch getrennt Profile, 2-Fach Isolierverglasung.

Garage: Kipptor in Metall

Torantrieb mit Handsender

Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten beim Flachdach aus Uginox-Blech. (Dachrandabschlüsse, Verkleidungen Sanitär- und Lüftungsrohre über Dach, Rinnen)

Bedachungsarbeiten

Dichtungsbeläge (Flachdach)

Flachdach über Geschosse und Terrassen

Schutzbahn / Trittschallmatten

Polymerbitumenabdichtung 2-lagig

Wärmedämmung PUR / EPS im Gefälle bis – 20 cm

Dampfbremse EG V3

Belag Terrassen

Splitt 4 cm

Zementplatten 4 cm gestrahlt und gefast. Farbe grau.

Optional: Feinsteinzeugplatten auf Stelzen

Oberste Dächer mit extensiver Begrünung

Fugendichtungen

Dilatationsfugen unter Terrain mit Dichtungsbändern abgeklebt.

Dilatations- und Anschlussfugen über Terrain mit Isolations- und dauerelastischem Kittmaterial.

Fugendichtungen in Nassräumen und Bodenanschlussfugen bei Plattenbelägen mit dauerelastischem Kittmaterial, farblich angepasst

Spezielle Feuchtigkeitsabdichtung

Vorplatz/Treppe UG, Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit

Verputzte Aussenwärmedämmung

Kompakte Aussenwärmedämmung 20 cm EPS, vollflächige Netzeinlage, Kantenschutzprofile, entsprechender Verputz mit Körnung 1-2 mm, Farbanstrich gem. Farbkonzept

Äußere Malerarbeiten

Balkonuntersichten grundieren und 2 x mit Aussendispersion streichen. gem. Farbkonzept

Untersichten Holzvordächer gestrichen.

Diverse Kleinteile grundieren und 2 x mit Kunstharz streichen

Äußere Abschlüsse, Sonnenschutz

Lamellenstoren

Bei allen Fenstern bei Wohnen, Essen, Küche, Büro und Zimmer, Verbundraff-Storen.

Leichtmetall, farbig lackiert Farbkonzept

Motorantrieb bei allen Storen

Galeriebleche wo notwendig

Sonnenstoren auf Wunsch Käuferschaft optional

Elektroanlagen

Diese entsprechen den SEV-sowie den örtlichen Vorschriften

Einführung von Strom in Hauptverteilung UG

Die Wohnungs- Unterverteilung werden Aufputz in den Reduits montiert

Leistungs- und Fehlerstromschutzschalter 3LN für Rechaud, Backofen, Steamer, Geschirrspüler, Waschmaschine, Tumbler etc.

Fehlerstromschutzschalter (FI-LS) für Licht- und Steckdosenkreise, Handtuchradiator optional mit Leitungsschutzschalter 1 LN für die Medienverteiler

Dampfabzug, Kühlschrank, Storen, etc.

Verteilung komplett auf Abgangsklemmen verdrahtet und beschriftet

In den Technikräumen, Keller und Garage sind die Leitungs-, Schalter und

Steckdoseninstallationen in der Decke Unterputz und den Wänden Aufputz verlegt

In den Wohnräumen, Küche, Badzimmer etc. sind die Leitungs-, Schalter und

Steckdoseninstallationen in der Decke und den Wänden Unterputz verlegt

Außerhalb des Hauses werden Steckdosen mit Klappdeckel montiert

Die Rafflamellenstoren können einzeln (Vorort) bedient werden.

Optional Antrieb und Schalter für Markisen.

In allen Wohn- und Schlafräumen ist eine ausgebaute und eine Leerdose für Telefon, TV, Radio, LAN vorhanden. (Multimedia)

Die Verrohrung ist sternförmig ab dem Verteiler Technikraum ausgeführt

Pro ausgebaute Dose sind 2 Datenkabel Kat.5u und 1 Antennenkabel DG113 vorgesehen

Video-Aussprechstelle UP bei der Haustüre

Im Entrée 1 Innensprechstelle (freisprechend) installiert

Übertragungstechnologie mittels Bustechnik

Genauere Details gemäss Elektroplan.

Leuchten und Lampenlieferung

In den Technikräumen, Keller und Garage sind Aufbauleuchten vorgesehen

Vor dem Garagentor, Hauseingang, Sitzplatz und Terrasse sind Wand- oder Einbauleuchten vorgesehen

Im Entrée, Duschen und Badzimmer sind Einbauleuchten vorgesehen

In der Küche sind Einbauleuchten und

zum Teil Deckenlampenstellen für baueits gelieferte Leuchten vorgesehen

Alle Einbauleuchten sind mit der LED-Technologie ausgerüstet

Heizungsanlagen

Installationsraum nach Vorschriften der Feuerpolizei und Gebäudeversicherung.

Schallschutz nach Vorschrift

Die Heizanlage wird nach den Vorschriften erstellt

Heizung / Wärme Erzeugung mit Erdsonde und WP Sohle/Wasser

Vorlauftemperaturregelung nach Außentemperatur

Sämtliche Leitungen in unbeheizten Räumen werden mit PIR-Schalen nach Vorschrift isoliert

Wärmeverteilung über Niedertemperatur- Bodenheizung

Einzelraumregulierung in Wohn- und Schlafräumen

Verteilerkasten auf Stockwerk

Anlage komplett einreguliert, Übergabe mit Instruktion an Anlagebetreiber

Wärmezählung für individuelle Heizkostenabrechnung

Lüftungsanlagen

Küche mit Dampfzughauben, Umluft mit Aktivkohlenfilter.

Kontrollierte Wohnungslüftung mit WRG Wärmerückgewinnung

Minergie – Standard

Lüftungsgerät mit Feuchteregulierung / Feuchtigkeitsrückführung gegen zu starkes

Austrocknen der Raumluft

Schalldämpfer eingebaut

Sanitärinstallationen

Das Schmutzwasser wird der Kanalisation zugeführt

Das Dachwasser wird der Kanalisation zugeführt. Wo möglich direkter Einlauf in Bach

Ablaufleitungen in PE-Silent an bestehende Kanalisation, Entlüftung über Dach

Kalt- und Warmwasser wird über die Verteilbatterie mit Sanipexrohren zu den einzelnen Apparaten geführt

Warmwasseraufbereitung zentral mit Boiler 1 x 1200 Liter. Erwärmung mit WP/Erdsonde

Warmwasserzähler für individuelle Abrechnung

Apparate, Waschtisch mit Unterschrank, Badewanne mit Whirlpool, Duschkabinen,

Armaturen, sämtliche Duschen- und Bademischer in UP-Ausführung sowie Teilweise mit Kopfbrause, Teilweise Duschenrinnen, Garnituren sowie Spiegel gemäss separater Liste. Ausführung gemäss Grundrissplan. Budget inkl. Montage und MWST:

4.5 Zimmer Wohnung Nr. 1: Fr. 31'200.--

3.5 Zimmer Wohnung Nr. 2: Fr. 30'200.--

6.5 Zimmer Wohnung Nr. 3: Fr. 38'000.--

5.5 Zimmer Wohnung Nr. 4: Fr. 33'500.--

Pro Wohnung eigene Waschmaschine / Tumbler.

Alle Aussenarmaturen wo vorgesehen frostsicher.

Der Lieferant wird durch die Generalunternehmung bestimmt.

Kücheneinrichtungen

Qualitätsküche mit Induktion-Kochfeld, Umluft Backofen, Dampfgarer, Kühlschrank, Geschirrspüler sowie Arbeitsplatte in Granit, Geräte gemäss separater Liste. Ausführung gemäss Küchen- bzw. Grundrissplan. Budgetbetrag für Kücheneinrichtungen netto inkl. Montage und MWST:

4.5 Zimmer Wohnung Nr. 1: Fr. 25'500.--

3.5 Zimmer Wohnung Nr. 2: Fr. 23'500.--

6.5 Zimmer Wohnung Nr. 3: Fr. 28'000.--

5.5 Zimmer Wohnung Nr. 4: Fr. 27'000.--

Der Lieferant wird durch die Generalunternehmung bestimmt.

Aufzugsanlagen

Elektromechanischer Personenaufzug

630 Kg / 8 Personen

Kabinengrösse 140 x 110 cm Höhe 210 cm

Türgrössen 90 x 210 cm

Nenngeschwindigkeit 1.00 Meter / Sekunde

Gipserarbeiten

Zement- und Kalk/Gipsgrundputz zur Aufnahme von Abrieb oder keramischen Belägen, Kantenschutzprofile an allen exponierten Stellen, Trennfuge zwischen Decken- und Wandputz (Schwedenschnitt)

Mineralischer Abrieb zum Streichen, Körnung 1.0 mm.

Decken in Weissputz zum Streichen

Vorhangschiene VS 57 in Wohn- und Schlafzimmern (1 Schiene pro Fenster)

Metallbauarbeiten

Metallbaufertigteile

Briefkästen- und Ablagekasten mit Wetterschutz, Kabausschnitt, einbrennlackiert, auf

Stützen, Standort gem. Postangaben

Fensterbänke in Aluminium, farbig eloxiert

Gitterrost für Lichtschächte feuerverzinkt

Schlosserarbeiten

Brüstungen Terrasse und Balkone Handlauf/Geländer in Stahl Edelstahl rostfrei

Staketengeländer feuerverzinkter Stahl bei Treppenhaus

Handläufe in Chromnickelstahl
Wintergarten Aluminium/Stahl Optional

Schutzraum
Ersatzabgabe

Schreinerarbeiten
Innentüren aus Holz
Innentüren

Flügeltüren mit Zargen in Stahl 1,5 mm stark, zum Streichen. Türblatt ca. 40 mm stark.
Oberfläche kunstharzbeschichtet nach Wahl. Stahlzargen / Türhöhe 210 cm in den
Wohnungen

Beschläge: Einsteckschloss mit Zylinderausschnitt oder Buntbartschloss Bänder dem
Türgewicht entsprechend, Drückergarnitur in Chromnickelstahl mit Langschildern

Wohnungstüre

Schwere Flügeltüren mit Klimaklasse III Rahmen in Holz, grundiert zum Streichen, mit
umlaufender Gummidichtung, Türblatt voll, kunstharzbelegt oder zum streichen, Beschläge
und Drückergarnituren in Chromstahl

3-Punkt Verschluss, Sicherheitsschild und Spion.

Allgemeine Schreinerarbeiten

Fenstersimse MDF zum Streichen.

Einbauschränke und Garderoben auf Wunsch, optional

Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage. Ausführung und Bestückung gemäß Schliessplan. KABA-Star oder
gleichwertiges Produkt. 5 Schlüssel, passend zu Hauseingang, Wohnung, Garage und

Briefkastenanlage

Bodenbeläge

Unterlagsböden

Schwimmender Zement-Unterlagsboden oder Anhydritmörtelboden 80 mm

Dilatationsfugen wo notwendig

Dämmung- und Trittschallplatten gem. gültigen SIA-Normen

Fugenlose Bodenbeläge

Zementüberzug in Kellerräume, Dicke 30 – 50 mm.

Hartbeton in Garage 30 – 50 mm

Terrasse mit Zementplatten, 40x40cm d=4cm, gefast, gestrahlt, grau in Splitt verlegt

Bodenbeläge Plattenarbeiten

Keramische Platten, vollflächig geklebt und ausgefugt, Wände ohne Wandplatten erhalten
Plattensockel mit gleichem Material wie Bodenbelag, Wahl durch Käuferschaft

Preisbudget Fr. 120.- /m2 inkl. allen Nebenarbeiten.

Die Kittfugen werden nur in den Nasszellen und in der Küche ausgeführt. Wir empfehlen die
restlichen Kittfugen erst nach 2 Jahren auszuführen. Der Grund liegt in den
materialbedingten Bewegungen.

Bodenbeläge aus Holz

Parkett; Budget Fr. 120.- /m2 netto inkl. 8 % MwSt., inkl. Verlegearbeiten und Sockel.
Der Lieferant wird durch die Generalunternehmung bestimmt.

Wandbeläge Plattenarbeiten

Küche und Waschküche: Keramische Platten als Wandschild, vollflächig geklebt
Keramikplatten in allen Nasszonen bis Oberkante Türzarge. Budget Fr. 100.-/m2 netto inkl.
MwSt., inkl. Verlegearbeiten und Sockel.
Der Lieferant wird durch die Generalunternehmung bestimmt.

Deckenverkleidungen in Gips

Weissputzdecken in den Geschossen Q3, gestrichen, weiss matt.

Innere Oberflächenbehandlung

Garagendecke und Garagenwände mit Dispersion deckend weiß gestrichen
Sämtliche Metallteile, welche nicht einbrennlackiert oder feuerverzinkt sind, mit
Kunstharzfarbe min. 2-mal gestrichen
Wände und Decken im UG mit Dispersion deckend weiss gestrichen
Wände und Decken in den Wohngeschossen mit Dispersion deckend weiss gestrichen

Bauaustrocknung

Alle erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung der notwendigen Bauaustrocknung

Baureinigung

Periodische Baureinigung während der Ausbaurbeiten inkl. Abfuhr von Bauschutt
Schlussreinigung zur einwandfreien Gebäudeübergabe

Honorare

Mehrleistungen und Änderungen auf Wunsch der Käuferschaft zu bestehender
Bauausführung, Planung und Baubeschrieb, werden vor Ausführung der Arbeiten
nachofferiert und sind mit einem Honorarzuschlag von 12 % versehen

Umgebung

Ausführung gem. dem Gartengestaltungskonzept
Stützmauer in Beton
Baumeisterarbeiten
Grab- und Kanalisationsarbeiten.
Betonmauer für Hochwasserschutz entlang Hauszugang

Gärtnerarbeiten

Nachplanie der Rohplanie
Humusieren der Grünflächen
Erstellen der Reinplanie über die gesamte Bepflanzungsfläche
Ansäen der Rasenflächen mit Saatgut
Hauszugang mit Zementverbundstein, inkl. Abschlüsse und Entwässerung.
Besucherparkplätze mit Rasengittersteinen
Bepflanzung Stützmauer und allgemeine Flächen gemäss Projekt enthalten.
Absturzsicherung Stützmauer mit Metallgeländer
Winkelplatten entlang Grundstücksgrenze für Hochwasserschutz / Ableitungsmulde

Sanitäranlagen

Kaltwasserzuleitung und Aussenhahn zur Bewässerung.

Bewilligungs- und Anschlussgebühren

Gemeinde, Wasser, Abwasser, Elektro, Swisscom

Einkauf Schutzplätze gemäß Kant. Verfügung

Versicherungen

Bauzeitversicherungen AGVA

Bauversicherungen

Minergie

Das Gebäude ist Minergie-Zertifiziert und erfüllt die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz, die energetischen Massnahmen, die Wärmeerzeugung mittels erneuerbarer Energie und die kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung.

Schallschutz

Die Schallschutzmassnahmen für den Aussenlärm, Innenlärm und Trittschall erfüllen die Anforderungen gemäss SIA 181, erhöhte Anforderungen. Einbauten, die schallschutztechnisch Einfluss auf weitere Stockwerkeigentumseinheiten haben (Whirlpool-Wannen, Einbauten in Decken- und Bodenkonstruktionen, Installationen in Wohnungstrennwände etc.) sind durch den Bauphysiker vor der Ausführung zu prüfen bzw. freizugeben.

Hinweis

Sämtliche hier aufgeführten Angaben dienen der allgemeinen Information. Sie erfolgen ohne Gewähr und sind nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Daraus können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Das auf den Plänen sowie in den Visualisierungen aufgeführte Mobiliar sowie die Bauteile haben nur richtungsweisenden Charakter. Ausführungsbedingte Änderungen, Ergänzungen sowie Anpassungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Lediglich die definitiven Ausführungspläne 1:50 mit den definitiven Flächenangaben sowie der detaillierte Baubeschrieb sind verbindlich.

25. Oktober 2017