

BAUBESCHRIEB

OBJEKT Neubau 4 MFH Überbauung, Baufeld C, Gassenacherweg, 4914 Roggwil
40 Eigentumswohnungen (Haus C1, Haus C2, Haus C3, Haus C4)

PLANVERFASSER R+K Generalunternehmung und Immobilien AG, 6252 Dagmersellen

1. 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. Der Baubeschrieb regelt Roh- und Ausbaustandart für den gesamten Gebäudekomplex.

2. NORMEN UND VORSCHRIFTEN

Ohne zwingende Änderungen hält sich der Baubeschrieb an die nachfolgenden Normen und Empfehlungen:

- Normen der SIA, SEV und weitere Fachverbände
- Örtliche und kantonale Bauvorschriften
- Vorschriften der Kant. Gebäudeversicherung, der Feuerpolizei, dem Amt für Zivil- und Gewässerschutz, sowie des Gesundheitsamtes
- Örtliche Vorschriften und Weisungen der Industriellen Betriebe

3. BAUTECHNISCHE ANFORDERUNGEN

Es gelten die aktuellsten Vorschriften, Normen und Richtlinien für Eigentumswohnungen.

Schallschutz Es sind die Anforderungen nach SIA 181 (2006) Schallschutz im Hochbau einzuhalten.

Wärmedämmung Ausführung gemäss SIA 380/1 (2009) Thermische Energie im Hochbau,
Wärmebedarf Berechnung nach SIA 384/3 (2013) Heizungsanlagen in Gebäuden - Energiebedarf

Warmwasserbedarf Berechnung nach SIA 385/1 (2011) Anlagen für Trinkwarmwasser in Gebäuden - Grundlagen und Anforderungen

Raumlufttemperaturen:

- Schlafzimmer 20° C
- Wohn-/Esszimmer, Küchen, Wohnungseingang, Bad/WC, Du/WC 22° C
- Treppenhäuser unbeheizt ca. 18° C
- Untergeschossräumlichkeiten unbeheizt

4. KONSTRUKTIONSBESCHRIEB

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

112 Abbrüche Sämtliche Abbrüche von Gebäudeteilen auf bestehender Parzelle gemäss Projektvorgaben. Inkl. Abfuhr und Entsorgung des Abbruchmaterials und allfälliger Sonderabfälle gemäss kantonalen Weisungen und Richtlinien des Amtes für Natur und Umwelt (ANU).

2 GEBÄUDE

20 Erdarbeiten

201 Baugrubenaushub

- Abhumusieren der Baugrube
- Transporte inner- und ausserhalb der Baustelle
- Hinterfüllen der Baugrube mit verdichten und erstellen der Rohplanie
- Liefern und einbringen der Kofferrung und humusieren des Grundstückes
- Normaler, trockener, tragfähiger Baugrund

21 Rohbau 1

211	Baumeisterarbeiten	
211.0	Baustelleneinrichtung	Sämtliche Installationen welche für die Durchführung der Arbeiten notwendig sind
211.1	Gerüste	Gemäss Vorschriften SUVA
211.4	Kanalisation im Gebäude	Kanalisationsleitungen aus PP- oder PE- Rohre nach den behördlichen Vorschriften. Anschluss der Schmutzwasserleitungen an die Kanalisation der Gemeinde. Versickerung des Meteorwassers via unterirdische Versickerungsanlagen auf dem Grundstück.
211.5	Beton-/Stahlbetonarbeiten	Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker
	- Fundationen	Bodenplatte mit Einzel- und Streifenfundamentverstärkungen
	- Aussenwände	Stahlbeton / Backstein
	- Innenwände	teilweise in Stahlbeton
	- Decken	Stahlbeton, Oberfläche abtalschiert
	- Treppen	Podeste und Treppenläufe in Ortbeton oder vorfabriziert Treppenläufe mit Körperschallentkopplung
	- Balkone	Boden in armiertem Beton Untersichten Schalungstyp 2
211.6	Maurerarbeiten	Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker
	- Aussenwände	Beton- oder Backstein 15.0 - 20.0 cm
	- Innenwände	OG Backstein 15.0 cm gemauert oder Leichtbau bei nichttragenden Wänden UG Kalksandstein 15.0 cm gemauert, z.T. Beton 18 cm / 20.0 cm
214	Holzbau	Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker
	- Dachkonstruktion	Holzkonstruktion mit Balkenlage, OSB-Platte und Aufdach-Dämmung Deckenverkleidung Gipsfaserplatte verputzt, Täferverkleidung
	- Aussenwände	Abrieb 2mm eingefärbt auf Netzeinbettung, Weichfaserdämmung 6cm, Ständer 20cm ausgedämmt, OSB Platte 15mm, Fermcellplatte 15mm zur Aufnahme von Abrieb
	- Innenwände	Innenwandständer 12cm beidseitig mit Fermacell 15mm zur Aufnahme von Abrieb
216	Natur-/Kunststeinarbeiten	Granit Natursteinfensterbänke diamantgesägt mit Wassernase, Kanten gefast Alu farblos bei Holz-Elementbauten

22 Rohbau 2

21	Fenster, Aussentüren, Tore	
221.2	Fenster aus Kunststoff	Kunststofffenster 80 mm, Farbe Weiss, umlaufende Gummidichtung, Wärmeschutzverglasung 3-fach, gemäss Energienachweis Wetterschenkel in Leichtmetall Hebeschiebetüren oder Balkon / Terrassentüren einseitig bedienbar bei Sitzplatz / Balkon Pro Raum min. 1 Dreh-Kipp-Flügel Auf Wunsch des Käufers kann auf Aufpreis eine Balkonverglasung montiert werden. Fabrikat wird durch Architekten bestimmt.
221.6	Aussentüren / Tore	Aussenabschlussüren Alurahmen mit umlaufender Dichtung, Triplan-Beschlag (Dreipunktverschluss) Ganzaluminium System 78 mm isoliert, thermisch getrennt Aluminiumteile einbrennlackiert Isolierglas I-plus neutral 0.7 W m2 K, VSG 1 Stk. Sicherheits-Einsteckschloss mit Panikfunktion E

		Garagenkipptor mit Elektroantrieb und Steuerung Profilstahlrahmen Toröffnung mit Schlüssel bei Toreingang (ausserhalb) und 1 Stk. Fernbedienung pro Einstellhallenplatz
222	Spenglerarbeiten	- Spenglerarbeiten in Chromnickelstahlblech
224	Bedachungsarbeiten (Flachdach)	- Kies - Abdichtung EGV 3 + EPWFS 5 - Swissoor PIR ALU - EPS Roof Gefällsdämmung - Dampfbremse Bituminös - OSB-Platte - Balkenlage - Rost - Deckenverkleidung Gipsplatte/Spritzputz
226.2	Fassade	- Kompaktfassade - Verputzte Hochleistungs-Wärmedämmung Neopor oder Lambdapor 18 cm auf Modulbackstein BNM 15 cm geklebt (entspricht ca. 23 cm Polystyrol EPS 20) - Grundputz mit eingebettetem Glasgittergewebe und eingefärbtem, hochwertigem Silikonharzabrieb, 2 mm Körnung
228.2	Lamellenstoren	- Leichtmetalllamellen VR 90, thermolackiert, 90 mm breit, sowie Führungsschienen in Alu farblos eloxiert mit Geräuschdämpfungseinlagen, Standardfarben Kollektion Lieferant (bronzebraun) - Lamellenstoren mit Elektroantrieb
228.3	Sonnenstoren	- Knickarmmarkiese mit Tragrohr, Elektrisch bedienbar, Stoff gemäss Farbkonzept Architekt, ohne Volant, Grösse ca. 400 cm x 150 cm, 1 Stk. pro Wohnung gemäss Ausführungspläne
23	Elektroanlagen	
	- Elektroinstallationen	- Die Hauptverteilung mit Energiemessung ist zentral angeordnet - In allen Wohnungen befindet sich eine Elektro-Unterverteilstation - Haupttableau mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschalter - Küche, Korridor, Garderobe mit Einbauspotlampen - In allen Zimmern und im Wohn-/Essbereich sind mind. 2 Steckdosen, Eltern und Wohnen 1 Multimediasteckdose sowie Leerrohre in Zimmern und 1 Lampenstelle geplant - Für jede Wohnung wird ein Elektro-Konzept erstellt. Standardausführung gemäss Projektplänen Elektroingenieur (separater Plan pro Wohnung)
	- Beleuchtung	Beleuchtungskörper im Erschliessungsbereich (Treppe, Lift), beim Wohnungseingang, in den Kellerräumen und im Eingangsbereich UG
	- Schwachstrom	Klingel und Gegensprechanlage beim Eingang
24	Heizungsanlage	
240	Heizungsinstallation	- Wärmeerzeugung mit Grundwasser Wärmepumpe, Warmwasseraufbereitung über die Wärmepumpe gemäss Angaben Ingenieur - Niedertemperatur Fussbodenheizung in allen Zimmern - Jede Wohnung ist individuell regulierbar und der Wärmeverbrauch wird pro Wohnung erfasst
243	Steuerung	- Automatische Aussentemperatur-Steuerung mit den erforderlichen Thermostaten und Mischventilen - Witterungsabhängige Regelung mit Tag-/Nachtprogramm - Raumfühler in allen Wohnräumen zur Steuerung der Bodenheizung
244	Lüftung	- Gefangene Nassräume mit Ventilatoren

25 Sanitäre Anlagen

- Wasserverteilung Die Hauptverteilung mit Energiemessung ist zentral angeordnet
Wohnungsabstellventile UP oder in Verteilkästen installiert
Leitungsverteilungen im Untergeschoss offen
Aussen-/Gartenventil bei Sitzplätzen EG-Wohnungen
 - Ablaufleitungen Kunststoffrohre Geberit Isol, notwendige Entlüftungen sowie Putz- und Spülvorrichtungen Sämtliche Apparate mit Geruchverschlüssen
 - Isolation Kalt-, Warmwasser und Meteorwasserleitungen mit Kunststoffisolierungen (PIR)
 - Installationselemente Vorfabrizierte Rahmenkonstruktionen (GIS- oder gleichwertig)
- 251 Sanitärapparate
- | | |
|------------------------------|---|
| Wirtschaftsräume UG | 1 Waschtrog in Kunststoff mit Kalt- und Warmwasserbatterie |
| Wirtschaftsräume pro Wohnung | 1 Waschmaschine, Füllmenge 8 kg
1 Wäschetrockner, Füllmenge 8 kg
(Waschturbudget 2'300.-) |
| Küche | 1 Anschluss Kalt- und Warmwasser für Spülbecken
1 Anschluss für Geschirrspüler |
| Bad/WC und Du/WC | Anzahl und Einteilung der Apparate nach Plänen des Architekten, Vorauswahl durch Architekt |
- 258 KÜcheneinrichtungen
- Grössen und Einteilung gemäss Plänen des Architekten.
- Richtpreise netto, inkl. MwSt.:
- | | |
|---------------------|---|
| 5 ½-Zimmerwohnungen | CHF 25'000.- (Whg. C1.10/C2.10/C3.10/C4.10) |
| 4 ½-Zimmerwohnungen | CHF 24'400.- (Whg. C1.2/C1.6/C2.2/C2.6/C3.2/C3.6/C4.2/C4.6) |
| 3 ½-Zimmerwohnungen | CHF 22'500.- (Whg. C1.1/C1.5/C2.1/C2.5/C3.1/C3.5/C4.1/C4.5) |
| 3 ¼-Zimmerwohnungen | CHF 19'800.- (Whg. C1.8/C2.8/C3.8/C4.8) |
| 2 ½-Zimmerwohnungen | CHF 18'600.- (Whg. C1.4/C2.4/C3.4/C4.4) |
- Küche bestehend aus Unterbau, Hoch- und Hängeschränken, Apparateschränken, Tablaren, Pfannenauszüge, Kehrtauszug, Flaschenauszug, Kalt-/Warmwasserbatterie, Schalldämmende Montage

Fronten in MDF-Platten beschichtet Kunstharz gem. Kollektion Unternehmer, Farbe nach Wahl, innen kunstharzbeschichtet, Abstellflächen in Naturstein - Preisklasse 1 - 3
 - Apparate Glaskeramik-kochfeld, Umluft-Dunstabzugshaube mit Aktivkohlefilter, Backofen mit Heissluft und Grill, Solosteamer, Geschirrspüler, Kühlschrank ca. 255l mit integriertem Gefrierteil
- 261 Aufzüge
- Personenaufzug
Rollstuhl-gängig gemäss der Schweiz. Normenvereinigung
Tragfähigkeit 675 kg, elektromechanischer Antrieb (ohne Maschinenraum)
Zweiteilige Teleskoptüre-Schiebetüre
- ## 27 Ausbau 1
- 271 Gipserarbeiten
- Decken Spritzputz 1.0 mm zum Streichen
 - Wände Mineralischer Grundputz inkl. Abrieb 1.5 mm zum Streichen
 - Treppenhaus Mineralischer Grundputz + Abrieb 1.5 mm zum Streichen

- Nassräume	Zementgebundener Grundputz zur Aufnahme von Plattenbeläge oder Abrieb
272.1 Metallbaufertigteile	Brief- und Ablagekasten nach Vorschrift der Post im Eingangsbereich
272.2 Allg. Metallarbeiten	Geländer bei Brüstungen und Treppenaufgängen nach Vorschrift 100 cm hoch, Farbe gemäss Farbkonzept Architekt
273.0 Innentüren	Metall-Türzargen pulverbeschichtet zum Streichen, umgreifend mit umlaufender Gummidichtung, Zargen überfäلت Türblätter in Röhrenspan 40 mm stark. Oberfläche beidseitig beschichtet nach Kollektion Unternehmer.
- Beschläge	Kollektion nach Standardauswahl Türlieferant
273.1 Wandschränke	Fronten Einbauschränke Kunstharz beschichtet, flächenbündige Montage, Einteilung nach Plan des Architekten Schränke in den Schlafzimmern nicht enthalten 5 ½-Zimmerwohnungen CHF 2'600.- 4 ½-Zimmerwohnungen CHF 1'600.- 3 ½-Zimmerwohnungen CHF 1'600.- 2 ½-Zimmerwohnungen CHF 1'600.-
273.3 Vorhangschienen	Wohn- und Schlafräume mit VS57 zweiläufiger Vorhangschiene weiss unter Decke montiert. Auf Wunsch einläufige Vorhangschiene.
275 Schliessanlage	Sicherheitsschliessanlage System KABA STAR oder gleichwertiges Produkt, gem. Schliessplan
27 Ausbau 2	
281.0 Unterlagsböden	Zementunterlagsboden mit Bodenheizung auf Trittschalldämmung. Umlaufender Randstellstreifen
281.1 Fugenlose Bodenbeläge	Zementüberzug oder Monobeton fein abgerieben auf Kellerböden wie Technikräumen, Wirtschaftsräumen, Keller- und Disporäumen Zementüberzug im Gefälle auf den Balkonen Monobeton im Gefälle auf Einlaufschächte oder Rinnen in der Einstellhalle und in Garagen evtl. Hartbeton
281.6 Bodenbeläge Platten	Wohn-, Küchen-, Ess- und Gangbereich, Bad/WC, Du/WC, Richtpreis bis CHF 110.00/m ² fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüsse, Zuschläge etc. Treppenhäuser und Podeste mit Plattenbelag gemäss Auswahl Architekten Für Spezialformatplatten (Standardplatten bis 60 x 60 cm) wird ein Verlegezuschlag nach Aufwand resp. Grösse der Platte verrechnet.
281.7 Bodenbeläge aus Holz	Schlafräume Richtpreis bis CHF 110.00/m ² fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüsse, Zuschläge etc., exkl. Beschleuniger für Zementunterlagsboden bei Parkett Fr. 9.00/m ²
282 Wandbeläge	Badezimmer/WC, Duschen, Nasszellen. Keramik- und Feinsteinzeugplatten, Budgetpries CHF 110.00/m ² fertig verlegt, inkl. allen Zuschlägen und Nebenarbeiten. Höhe im Bereich Dusche = Raumhoch, Höhe im Bereich Badewanne, ca. 170 cm, sonstige Höhe ca. 120 cm.
285.1 Innere Malerarbeiten	Abrieb Wände und Decken Spritzputz zwei Anstriche mit Dispersion weiss (NCS 0500)
287 Baureinigung	Grob- und Schlussreinigung durch Reinigungsinstitut vor Bezug und Bauschuttentsorgung

4 UMGEBUNG

Die Umgebungsarbeiten belaufen sich auf die Bauparzelle gemäss Umgebungsplan des Architekten.

- Roh- und Feinplanierarbeiten
- Sitzplätze mit Zementplatten, Plattenbelägen in Splitt verlegt, inkl. An- und Abschlüsse
- Zugänge mit Verbundsteinbelag inkl. An- und Abschlüsse
- Gärtnerarbeiten inkl. Bepflanzung und Ansaat
- Aussenbeleuchtung für Zugänge und Garageneinfahrten
- Anpassungsarbeiten an best. Bauteile
- Absturzsicherungen im Gartenbereich
- Balkone exkl. Platten. Auf Wunsch werden gegen Aufpreis 30 x 30 cm Platten verlegt. Werden grössere Platten gewünscht, so müssen die Arbeiten bauseits erfolgen, da dies nicht der Regel der Baukunst (SIA Normen) entspricht.
- Sämtliche Zäune auf Wunsch des Käufers max. 1.0 m hoch / Stabmatten Anthrazit

Baunebenkosten	Landanteil, Erschliessung, Baunebenkosten wie Bewilligungen, Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektro, Swisscom-Leitungsnetz (basierend auf dem heutigen Verkaufspreis)
Versicherung	Progressive Gebäudeversicherung: Kosten für die progressive Gebäudeversicherung bis zum Bezug des Gebäudes.
Dienstbarkeiten	Die für die Überbauung notwendigen Dienstbarkeiten werden durch die Bauherrschaft geregelt und im Grundbuch eingetragen. Es sind dies vor allem Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte, Benützungsrechte für die Abstellplätze, Besucherparkplätze, Containerplätze, Schutzraumabgaben sowie alle hier nicht erwähnten, aber für die Gesamtüberbauung notwendigen und behördlicherseits vorgeschriebenen Dienstbarkeiten und Auflagen, so dass nach Bauvollendung die rechtliche Seite einwandfrei geregelt ist.
Garantie	Die Verkäuferschaft leistet die üblichen Garantien der entsprechenden Unternehmungen nach SIA Norm 118.
Bezugstermin	Voraussichtlich ab Herbst/Winter 2023
Verkaufspreise	Verkaufspreise gemäss separater Liste
Reservierung / Zahlung	gemäss separater Vereinbarung Karö AG
Werkvertrag	gemäss separater Vereinbarung Karö AG
Kaufvertrag	Begleitet durch Karö AG, erstellt und beglaubigt durch den Notar

Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektierungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend.

Die Budgetzahlen (z.B. Beläge) sind nur nach oben fixiert. Beim Vergabepreis unterschrittene Werte berechtigen den Käufer nicht zu einer Gutschrift.

Entscheidet sich der Käufer für einen eigenen Lieferanten, so hat er Anspruch auf 80% des Netto-Budgetpreises.

Resultieren aus allfälligen Mehrinvestitionen zusätzliche Gebühren (z.B. Anschlussgebühren, Honorare etc.) sind diese von der Käuferschaft zu übernehmen.

Kostenveränderungen infolge Mehrwertsteuer und allfälligen Teuerungen, die vorgängig angekündigt wurden, gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Die sich im Zuge der Arbeitsausführung ergebenden Änderungen ohne Qualitätseinbusse bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Vom Bauherrn genehmigt:

R+K Generalunternehmung und Immobilien AG, 6252 Dagmersellen

Herr Karl Rölli