

BAUBESCHRIEB MFH SEEBLICK HERLISBERG

GRUNDSTÜCK

LANDERWERB

- Die Landkosten sind im GU-Preis eingerechnet.

VORBEREITUNGSARBEITEN

AUFNAHMEN UND ABKLÄRUNGEN

- Alle Vorabklärungen sind eingerechnet.
- Bauvorbereitungsmassnahmen sowie Bauabschränkungen.

KANALISATION

- Gemäss den Bestimmungen der Gemeinde Römörswil (Herlisberg).
- Die Kanalisation ist am öffentlichen Netz angeschlossen.

ZUFAHRT / ERSCHLIESSUNG

- Die Zufahrt und alle Werkleitungsanschlüsse sind bis Parzellengrenze vorhanden. Die Anschlüsse bis Strassenmitte sind eingerechnet.

VERMESSUNG

- Einmessen des Gebäudes und Abstände durch Geometer.

GEBÄUDE

BAUGRUBENAUSHUB

- Sämtliche Aushub- und Wiedereinfüllungsarbeiten, An- und Aufschüttungen, Abtransport und Materiallieferungen etc.
- Kieskoffer für den Garagenvorplatz.

BAUMEISTERARBEITEN

- Baustelleneinrichtung: Installation und Unterhalt der erforderlichen Geräte und Maschinen.
- Gerüst zur Erstellung der Fassaden-, Flachdach- und Spenglerarbeiten.
- Baumeisteraushub für Fundamentvertiefungen und Kanalisation.
- Kanalisation im Gebäude, inkl. der notwendigen Nebenarbeiten wie Formstücke, Schächte etc.
- Sickerleitung soweit notwendig.
- Beton- und Stahlbetonarbeiten nach den statischen Erfordernissen wie:
 - Armierte Bodenplatte auf Magerbetonunterlage;
 - Beton-Aussenwände, schalungsroh;
 - Innenwänden mit Kalksandsteinen, abgesackt oder Backstein inkl. Dachpappenstreifen gegen aufsteigende Feuchtigkeit;
 - Kellerböden unbeheizt monolithisch behandelt
 - Diverse Maurerarbeiten wie: Betonsockel, Lichtschächte, Türschwellen, Versetz- und Zuputzarbeiten etc. Lichtschachtgitter mit Einbruchschutz.

SCHUTZRAUMBAUTEILE

- Es wird kein Schutzraum geplant. Die allfälligen Ersatzabgaben sind im GU-Vertrag enthalten.

FENSTER / AUSSENTÜREN

- Fenster U-Wert ca. 0.7 W/m²K, Falzdichtungen aus Neopren, Fensterrahmen im Werk fertig behandelt und lackiert.
- Gemäss Plan werden Parallelschiebekipptüren montiert.
- Wohnungseingangstüren bestehend aus Holztürblatt belegt, Stahlzarge, Türspion und Dreipunkt-Verschluss.
- Hauseingangstüre Holz-Metall fertig gestrichen, mit Glaseinsatz.

SPENGLERARBEITEN

- Sämtliche Spenglerarbeiten in Uginox wie:
 - Brüstungsabdeckungen Flachdach, Einlaufbleche, Ablaufrohre, Dunstrohr- und Kamineinfassungen, Brüstungsbleche.

FLACHDACHKONSTRUKTION (isoliert)

- Dampfsperre aus Polymerbitumendichtungsbahn.
- Wärmedämmung aus Polyurethanplatten.
- Abdichtung 2-lagig aus Polymerbitumendichtungsbahn.
- Dach extensiv begrünt.
- Auf Terrassen und Sitzplatz werden Betonplatten auf Rundkies verlegt.

FLACHDACHKONSTRUKTION (nicht isoliert)

- Abdichtung 2-lagig aus Polymerbitumendichtungsbahn.
- Betonplatten auf Rundkies verlegt.

FLACHDACHKONSTRUKTION (Einstellhalle)

- Abdichtung 2-lagig aus Polymerbitumendichtungsbahn.
- Filter und Schutzschicht.
- Kies- und Humusschicht.

BLITZSCHUTZ

- Es ist eine Blitzschutzanlage vorgesehen.

FUGENDICHTUNGEN

- Fugendichtungen bei Fassadendilatationen und Anschlüssen sowie bei den inneren verputzten Wänden wo nötig, in dauerelastischem Kitt.

VERPUTZE AUSSENWÄRMEDÄMMUNG

- Alle Fassaden werden mit verputzten Aussenwärmedämmung versehen.
- Wärmedämmung mit eingefärbtem Fertigdeckputz. Dämmwert nach Minergiestandard.

SONNENSCHUTZ

- Es werden bei allen Fenstern Rafflamellenstoren aus Leichtmetall, Lamelle 90 mm breit mit Lippendichtungen, einbrennlackiert montiert. Bedienung Storen: Wohnen / Essen mit Motor, restliche Storen mit Gelenkkurbel.
- Pro Wohnung sind zwei Markisen vorgesehen.
Sonnenmarkise als Knickarmstore, Länge 5.00 m, Ausladung ca. 2.50 m. Bedienung mit Handkurbel.

ELEKTROANLAGEN

- Sämtliche Installationen nach eidgenössischen Vorschriften, unterteilt in:
 - Keller: Deckenanschluss für Leuchte, Steckdose;
 - Trocken: FL-Deckenleuchte, Schalter/Steckdose;
 - Treppenhaus: Bewegungsmelder;
 - Entrée: Anschluss für Deckenleuchte, Schalter und Steckdose;
 - Küche: Anschluss für Deckenleuchte, Schalter/Steckdose, 2 Mehrfachsteckdosen für Kleingeräte, Anschluss für Kochherd, Kühlschrank, Dampfzug und Geschirrspüler;
 - Wohnen / Essen: Anschluss für 2 Deckenleuchten, Doppel-Schalter/Steckdose, 1 geschaltete Steckdose, 2 Mehrfachsteckdosen, je 1 Anschluss für Telefon und TV, Leerrohre für UGV sind vorgesehen;
 - Du/WC: Anschluss für Spiegelschank mit Steckdose, Schalter, Leerrohr für WC;
 - Redit: Schalter/Steckdose und Anschluss für Deckenleuchte, Anschluss für WM/Tumbler;
 - Zimmer 1: Schalter und Steckdose beim Eingang. 1 Steckdose gegenüber Eingang, Anschluss für Deckenleuchte, Leerrohre für UGV sind vorgesehen;
 - Zimmer 2: Schalter und Steckdose beim Eingang. 1 Steckdose gegenüber Eingang, Anschluss für Deckenleuchte, Leerrohre für UGV sind vorgesehen;
 - Eltern: Anschluss für Deckenleuchte, Schalter/Steckdose, 2 Steckdosen beim Bett, je 1 Anschluss für Telefon und TV, Leerrohre für UGV sind vorgesehen;
 - Bad: Anschluss für Spiegelschrank mit Steckdose, Schalter, Leerrohr für WC;
 - Terrasse West: Anschluss für Deckenleuchte, Schalter/Aussensteckdose;
 - Terrasse Ost: Anschluss für 2 Deckenleuchten, Schalter/Aussensteckdose, zusätzliche Aussensteckdose;
 - Umgebung: Zugang mit Beleuchtung mit Bewegungsmelder.
 - Pro Wohnung sind 8 eingebaute Deckenspotlampen eingerechnet.

HEIZUNGSANLAGE

- Heizsystem: Niedertemperatur-Bodenheizung mit zentraler Wärmeerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe.
- Steuerung mit witterungsabhängiger Vorlauftemperaturregelung.
- Das Treppenhaus ist unbeheizt.
- Fussbodenheizung mit Kunststoffrohren VPE, diffusionsdicht, inkl. Stockwerksverteiler.
- Es wird eine Wärmezählung installiert.
- Die Zimmer sind mit Thermostaten gesteuert.

LÜFTUNGSANLAGE

- Die Küchenabluft wird über Dach oder an die Fassade geführt.

SANITÄRANLAGE

- Sanitärapparate und Garnituren gemäss Plan und speziellem Beschrieb, Farbe weiss.
Budget Sanitärapparate: Fr. 22'000.- brutto inkl. MwSt.
Budgets exkl. Wäscheturm und exkl. Installation.
- Warmwasseraufbereitung mit Elektroboiler.
- Installationen bestehend aus:
 - Warm- und Kaltwasserleitungen in Sanipex auf alle Zapfstellen;
 - Verteilbatterie mit notwendigen Abstellhahnen, Druckreduzierventile, Feinfilter etc;
 - Anschlüsse für Geschirrspüler Küche und Waschautomat;
 - Pro Wohnung 1 Aussenhahnen;
 - Alle notwendigen Leitungsisolierungen;
 - Separate Zählung für Kalt- / Warmwasser.

KÜCHENEINRICHTUNG

- Küchenbudget pro Wohnung Fr. 30'000.- netto inkl. MwSt.

AUFZUGSANLAGE

- Rollstuhlgängiger Aufzug vom Erdgeschoss bis ins Attikageschoss. Mit Liftrufsteuerung für Attikawohnung.

GIPSERARBEITEN

- Alle Wände in den Wohnungen und im Treppenhaus Grundputz und Abrieb zum Streichen 1.5 mm.
- Wände im Untergeschoss roh.
- Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen in WC, Küche und Bad.
- Decken in den Wohnungen und im Treppenhaus Glattputz.
- Alle Nebenarbeiten wie: Kantenschutzeinlagen, Putzarmierung, Leibungen etc.

METALLBAUARBEITEN

- Metallbauarbeiten bestehen aus:
 - Balkon- und Schutzgeländer wo notwendig, in Metall, feuerverzinkt und einbrennlackiert;
 - Geländer Westfassade mit Glasfüllung.
- Metallbaufertigteile wie:
 - Gitterroste auf Lichtschächten mit Einbruchsicherung, Wetterschutzgitter etc.;
 - Fensterbänke in Leichtmetall natur eloxiert;
 - Wäschehänge im Trocknungsraum enthalten.

TREPPENGELÄNDER

- Treppengeländer aus Metall.

INNENTÜREN AUS HOLZ

- Stahlzargen mit umlaufender Gummidichtung.
- Türblätter aus Röhrenspan, Oberflächen Kunstharz belegt weiss, wo nötig in EI30-Ausführung.
- Schloss mit Zifferschlüssel und Drückergarnitur mit Langschild in Leichtmetall.

ALLGEMEINE SCHREINERARBEITEN

- Auf der Westseite sind Vorhangbretter mit 2 VS 57-Vorhangschienenen, weiss gestrichen vorgesehen.
- Simse sind keine vorgesehen, Fenster ist innen bündig.
- Pro Wohnung sind 3.0 m Schränke eingerechnet.
Ausführung Schränke: Aussen- und Innenflächen beschichtet mit Kunstharz 0.15 mm uni, Kanten belegt mit Kunstharz 0.40 mm Holzstruktur.

SCHLIESSANLAGE

- Sicherheitsanlage KABA STAR oder gleichwertiges Produkt bei Eingangstüren, Wohnungstüren, Keller und Briefkasten.

UNTERLAGSBODEN

- Unterlagsboden bestehend aus:
 - Wärme- und Trittschalldämmung;
 - Trennlage aus Plastikfolie;
 - Zementüberzug mit Trennstreifen von Wand getrennt;
 - Armierungsnetz- oder Glasfasereinlage bei Plattenbelägen.
- Kellerboden im Erdgeschoss monolithisch ausgeführt.

BODENBELÄGE WOHNUNGEN

Folgende Preise sind für die Bodenbeläge gerechnet:

- Alle Wohn- und Schlafräume: Budgetpreis netto Fr. 120.- inkl. allen Anschlüssen und Nebenarbeiten.
- Balkon: Zementplatten.
- Küche, Bad, Redit, Dusche und WC: Keramische Platten (Budgetpreis netto Fr. 120.- inkl. allen Anschlüssen und Nebenkosten).

Alle Preise netto inkl. MwSt.

WANDBELÄGE WOHNUNGEN

- In den Nasszellen bis OK Türe sowie bei den Küchenschilder: Keramische Platten (Budgetpreis Fr. 100.- inkl. Anschlüssen und Nebenkosten). Alle Preise netto inkl. MwSt.

TREPPENHAUS

Im Treppenhaus werden Kunststeinplatten verlegt, dicke 20-30 mm.

MALERARBEITEN

- Innen Wände / Decken:
2 x Anstrich (gängige Rezeptur) auf sämtlichen Abriebwänden.
- Decken Einstellhalle und Kellerräume werden weiss gestrichen, Böden und Wände bleiben roh.
- Türen / Fenster:
Stahlzargen und Fenster mit Kunstharzanstrich weiss.
- Metallteile:
Einbrennlackiert.

BAUREINIGUNG

- Bauschlussreinigung als Endreinigung vor Baubezug.
- Kanalisationsreinigung, Spülen der Grundkanalisation mit Hochdruck vor Abnahme mit den Behörden.
- Schuttabfuhr mit Mulden während der Bauzeit.

HONORARE

- Sämtliche Honoraransprüche sind im GU-Vertrag enthalten.

REDUIT IN WOHNUNG

- Pro Wohnung ist ein Wäscheturm vorgesehen, Budget Fr. 4'000.- inkl. MwSt.

TROCKNUNGSRAUM

- Im Trocknungsraum wird ein Lavabo sowie ein Entfeuchter und Hängedrähte montiert.

AUTOEINSTELLHALLE

- Die Einstellhalle beinhaltet die Garagenplätze für die einzelnen Wohneinheiten sowie einen abschliessbaren Veloraum.
- Für den Boden ist eine Fundamentbodenplatte aus Beton (monolithisch bearbeitet) vorgesehen.
- Die Stützen bestehen aus rohem Beton und werden gestrichen.
- Die Parkplätze werden am Boden nummeriert.

UMGEBUNG

BAUMEISTERARBEITEN

- Kanalisation ausserhalb des Gebäudes bis Anschlusschacht im Grundstück oder direkt am Grundstück.
- Entwässerung der Vorplätze nach Vorschrift, gemäss Kanalisationsplan.

GÄRTNERARBEITEN

- Erstellen der Rohplanie mit Aushubmaterial ab Baustellendeponie.
- Humusieren der Grünflächen.
- Die Feinplanie ist inbegriffen, für die Ansaat ist für die Wohnungen im Erd- und im 1. Obergeschoss ein Pflanzenbudget von je Fr. 1'500.- inkl. MwSt. eingerechnet.
- Wege und Plätze mit Zementplattenbelägen bestehend aus:
Kofferung mit Wandkies, Planie, Splittunterlage und Zementplatte grau, gefast.
- Einfriedungen sind keine Vorgesehen.

EINRICHTUNGEN

- Briefkasten in Leichtmetall natur eloxiert oder einbrennlackiert, auf Stütze (Standort wird noch abgeklärt).
- Container im allgemeinen Bereich.

ZULEITUNGEN

- Erschliessung ab Anschlusspunkt nach Angabe des zuständigen Werkes
Wasser Strom, TV und Telefon.

BELAGSARBEITEN ALLGEMEIN

- Vorplätze mit Feinkies oder Verbundsteine, inkl. den nötigen Abschlüssen und Entwässerungen, versickerungsfähig.

BAUNE BENKOSTEN

BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN

- Baubewilligungs- und Spezialbewilligungsgebühren.
- Die Anschlussgebühren für Storm, TV und Swisscom.
- Anschlussgebühren Wasser und Kanalisation.

KOPIEN

- Kosten Fotokopien.

VERSICHERUNGEN

- Bauhaftpflichtversicherung / Bauwesenversicherung.

ÜBRIGE BAUNE BENKOSTEN

- Allfällige Entschädigungen an Nachbarn, für Bewachung durch Dritte oder Miete von fremden Grund und dgl.

SCHALLNORM

- Die mindest Anforderungen nach SIA 181 werden garantiert, die erhöhten Anforderungen nach SIA 181 werden angestrebt.

ENERGIEVERBRAUCH / WÄRMEDÄMMUNG

- Die Wärmedämmung sowie die Wärmeerzeugung wird im **Minergiestandard** ausgeführt, jedoch ohne kontrollierte Wohnungslüftung.

BESTELLUNGSÄNDERUNGEN

Bestellungsänderungen, welche einen Minder- oder Mehrpreis ergeben, werden mit 10% GU-Zuschlag berechnet. Vom GU-Zuschlag ausgenommen sind alle im Beschrieb erwähnten Budgetpreise.

Im Rahmen der Projektausführung ist es dem Generalunternehmen gestattet, kleiner Abweichungen beim Ausführungsbeschrieb oder bei den Planunterlagen vorzunehmen, ohne die Qualität zu beeinträchtigen.

OPTIONEN

VORBEREITUNG FÜR CHEMINÉE

- In den Wohnungen werden Hohlräume vorgesehen, damit die Kaminrohre problemlos über Dach geführt werden können. Cheminée (inkl. Kamin) gegen Mehrpreis.

KONTROLLIERTE WOHNUNGSLÜFTUNG

- Eine kontrollierte Lüftung (Leitungsführung, Auslassgitter, Lüftungsgerät) kann gegen einen Mehrpreis eingebaut werden und muss vor Baubeginn bekannt gegeben werden.

Entwurf vom 11. Mai 2011