



058 DEFH Dorfstrasse, Tegerfelden

Baubeschrieb

Stand	18.10.2023
Bauherrschaft	MOWE Haus GmbH Hauptstrasse 30 5312 Döttingen
Verfasser	Matthias Rehberg
Grundlagen	Pläne Vorprojekt vom 24.08.2023

Legende

pendent

noch offen

Bauherrenentscheid erforderlich

Angaben Fachplaner erforderlich

Allgemeines

Grundsätzlich gelten die Materialien wie im Baubeschrieb enthalten oder gleichwertige Produkte.

Die im nachstehenden Beschrieb festgelegte Baustandart gilt als verbindlich:

- Es werden qualitativ einwandfreie Materialien verwendet.
- Konstruktiv bewährten Lösungen werden Priorität eingeräumt.
- Auf einfache, wirtschaftliche und unterhaltsarme Ausführung wird geachtet.
- Gebäudetechnische Installationen und Anlagen werden hinsichtlich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit und Unterhalt den heutigen Anforderungen entsprechend erstellt.
- Die kantonalen und örtlichen Bauvorschriften werden eingehalten.
- Die Auflagen aus Bewilligungen von Behörden und Amtsstellen werden eingehalten.
- Die Dimensionierung und Abmessung von Wänden, Decken, Stützen und anderen Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer, statischer und konstruktiver Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen.
- Unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität sowie des Ausbaustandards bleiben Änderungen vorbehalten.
- Ausführungsbedingte technische Änderungen oder Anpassungen, welche sich im Interesse der Projektentwicklung ergeben (bei annähernd gleichwertiger Qualität und Nutzung) bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- Die Farbgebung und Gestaltung der Fassade, und alle der damit verbundenen Bauteile, erfolgen durch den Architekten und der Bauherrschaft.
- Wo nicht anders erwähnt, verstehen sich die Preisangaben in diesem Baubeschrieb inklusive Mehrwertsteuer.

Normen und Qualitätsvorschriften:

- Die allgemeinen Normen, Richtlinien und Qualitätsvorschriften nach SIA werden eingehalten.
- Die SIA-Norm 118 liegt den Werkvertragsabschlüssen und Garantieleistungen zu Grunde.

Gesetze und behördliche Vorschriften:

- Die Anforderungen der Baugesetze (Gemeinde und Kanton) werden eingehalten.

Schall und Wärmeschutz:

- Für den Schallschutz massgebend ist SIA-Norm 181.
- Für den Wärmeschutz massgebend sind die SIA-Empfehlung 180 und 181/1 sowie 180/4. Das Gebäude wird gemäss Mindest-Energiestandard erstellt.

Umwelt, Bauökologie:

- Die Anforderungen der gesetzlichen Umweltvorschriften sind eingehalten.

Garantien:

- Es gelten die Bestimmungen des Obligationenrechts, bzw. der SIA-Normen. Die Garantiefristen betragen:
 - Bei Apparaten gelten die speziellen Garantieverpflichtungen der Lieferanten.
 - 2 Jahre für gewöhnliche, offene Baumängel. Die Abwicklung erfolgt durch Architekt/Bauleitung.
 - 5 Jahre für verdeckte Mängel. Die Abwicklung erfolgt durch den Eigentümer.

Mängel (betreffend der 2-Jahres-Garantie):

- Spannungs- und Haarrisse bis 1mm stellen keinen Mangel dar.
- Ablösen von Kittfugen im Bereich Boden- Wandanschluss stellen keinen Mangel dar. Zementgebundene schwimmende Unterlagsböden schwinden und verformen sich beim Austrocknen.
- Auf Kittfugen besteht kein Garantieanspruch.
- Haarrisse bei Anschlüssen von Verputz an Holzwerk, insbesondere Konstruktionsholz und Fensterrahmen innen und aussen, stellen keinen Mangel dar.
- Kratzer in Fensterscheiben die aus einer Sicht im Abstand von drei Metern zur Glasscheibe unter normalen diffusen äusseren Lichtbedingung, nicht sichtbar sind, stellen keinen Mangel dar.
- Kleinere Farb- und Strukturdifferenzen in den Materialoberflächen stellen keinen Mangel dar.
- Von der Käuferschaft in eigener Regie bestellte oder gelieferte Geräte und Bauteile besteht kein Anspruch auf Garantie resp. Mängelbehebung. Dies gilt auch, wenn die gelieferten Geräte und Bauteile durch am Bau beauftragte Unternehmer montiert oder verarbeitet werden.

BKP

1	Vorbereitungsarbeiten
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen
102	Baugrunduntersuchungen
	Zur Ermittlung der Sickerfähigkeit des Baugrunds
	Baugrunduntersuchung vom ...

	Baugrunduntersuchungen mittels Piezometer oder Baggerschlitzten inkl. geologischem Bericht
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen
111	Rodungen Roden bestehender Bäume und Büsche. Abfuhr von Grüngut
131	Abschrankungen Montage, vorhalten, Unterhalt, Kontrolle und Demontage von Abschrankungen während der gesamten Bauzeit. Abschrankungen aus Bauzaunelementen.
135	Provisorische Installationen Aufwendungen für Strom und Wasser beim Energieversorger der Gemeinde Tegerfelden.
136	Kosten für Energie, Wasser und dgl. Energieverbrauch während der Bauzeit
137	Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen Montage, vorhalten und Demontage von provisorischen Geländern, Absturzsicherungen, Baustellentüren und dgl. Inkl. Unterhalt und Kontrolle in Abhängigkeit von der Bauphase.
138	Bauabfälle Sortierung Budgetposition für Aufstellen, Vorhalten und Abtransport von Abfallmulden inkl. Entsorgung der Bauabfälle. Grundsätzlich hat jeder Unternehmer seine Abfälle selbst zu entsorgen
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen
151	Erdarbeiten Aushub von Erdmaterial für die Anschlüsse der Werkleitungen.
16	Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen Anpassungsarbeiten und Reparaturen von Strassenbelägen, Mauern etc. nach Bauvollendung. Provisorische Abdeckungen während der Bauzeit.
17	Spezielle Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtungen
173	Aussteifungen Spezielsicherungen der Baugrube nach Angaben Bauingenieur.
176	Wasserhaltung
176.0	Offene Wasserhaltung Abpumpen des eventuell auftretenden Wassers in der Baugrube.

- 2 **Gebäude**
- 201 Baugrube
Erstellen eines Arbeits- und Lagerplatzes mit Bauzufahrt. Montage, vorhalten und Demontage von Maschinen und Geräten für die Dauer der Arbeiten des Unternehmers.
- Humusabtrag und Baugrubenaushub gemäss Aushubplan.
Der Baugrund ist Die Baugrunduntersuchung hat im stattgefunden. Details sind dem Geologischen Gutachten von ... vom zu entnehmen.
Das überschüssige Aushubmaterial wird auf die Deponie des. Unternehmers gebracht.
Hinterfüllen der Baugrube, Terraingrobmodellierung.
Allfällige Reinigungsarbeiten der verschmutzten öffentlichen Strasse.
- 21 Rohbau
- 211 Baumeisterarbeiten
- 211.0 Baustelleneinrichtung
Baustelleninstallation während der Bauzeit den Erfordernissen entsprechend.
Provisorischer Baustellenanschluss für Wasser- und Elektro- Anlagen sind vorhanden.
WC Anlage (Chemie-WC).
Erstellen von allen notwendigen Unterkünften für Mannschaft und Material.
Erstellen von Abschränkungen resp. Absperrungen soweit erforderlich, inkl. Signalisation nach Vorschriften der Baupolizei resp. der Behörden.
- 211.1 Gerüste
Arbeitsgerüst für Rohbau, Fassade, Spengler- und Flachdacharbeiten nach Vorschrift.
- 211.2 Unterfangungen/Sicherungen
Gemäss Angaben Bauingenieur
- 211.4 Kanalisation
Kanalisation gemäss Vorschriften und HLS-Ingenieur.
Reinabwasser wird auf dem Grundstück versickert.
Leitungen im Erdreich werden in PE ausgeführt.
Druckspülung am Ende der Bauzeit.
Aushub für Werkleitungen: Wasser, Elektro, TV, TT und Kanalisation
- 211.5 Ausführung und Dimensionierung der Betonarbeiten gemäss statischem Konzept des Bauing.
In armiertem Beton
Betreffend Schwindrisse und Betonqualität wird auf die SIA 162 verwiesen
Schalungstyp 2, wenn nicht anders definiert
Leibungsfenster aus Kunststoff (im Untergeschoss)

Einlegen der Heizungs-, Lüftungs-, Sanitärleitungen in Decken über UG - Leitungsführung ist durch Bauingenieur freizugeben.

Wände und Decken Keller und Technikraum:
Beton, roh, Sichtbetonklasse (SBK) 2

- 211.6 Maurerarbeiten
Ausführung und Dimensionierung Mauerwerk gemäss Schichtaufbauten Pläne Architekt.
Dimensionierung tragende Wände gemäss Angaben Bauingenieur.
Innenwände in den Wohngeschossen, Backstein. Oberflächen Innenwände bereit für Grundputz. Oberflächen Aussenwände bereit für Grundputz bzw. Aussenisolation.
Wände in den Kellerräumen: Industrie-Sichtmauerwerk, vollfugig gemauert.
Geschosswände in den Wohnräumen und Decken werden auf Schalldämmlager gestellt. Zwischen Wandkrone und Betondecke werden Gleitlager (Ausschreibung durch Bauingenieur) verlegt.
212. Montagebau in Beton und vorgefabriziertem Mauerwerk
- 212.2 Elemente in Beton
- Treppenläufe
Beton roh, versiegelt
- Lichtschächte:
Anzahl und Dimensionierung gemäss Plan Architekt
- 214 Montagebau in Holz
- 214.1 Traggerippe (Zimmermannskonstruktionen)
- 214.4 Äussere Bekleidungen
Geländer Loggias:
Balkongeländer: Nordische Fichte, gehobelt; analog Fassadenbekleidung (Lattung)
Behandlung Holzlasur
gemäss Detailplan Architekt
- 214.6 Steildächer, Unterkonstruktion
- 215 Montagebau als Leichtkonstruktionen
- 215.5 Äussere Bekleidungen
Fassadenbekleidung aus Holz:
Loggias, Dachüberstand (Seiten und Untersicht)
Holzlattung: Nordische Fichte, gehobelt
Behandlung Holzlasur

Unterkonstruktion

Fassadenbekleidung aus Metall (Dachgauben):
Stehfalz-Blech aus Kupfer

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren

221.0 Fenster aus Holz
Behandlung: Holzlasur
Anforderungen gemäss Energienachweis vom ...
Grösse, Lage und Einteilung gemäss Fassadenplänen
Flügel Fenster
Rahmenverbreiterungen, wenn nötig
Ohne sichtbare Gehrung
Beschläge Glutz Topaz 50001/51001CF oder optisch gleiches Konkurrenzprodukt.

221.5 Aussentüren, Tore aus Holz
Hauseingangstüren
Behandlung: Holzlasur
Anforderungen gemäss Energienachweis vom ...
Rahmenverbreiterungen, wenn nötig
Verdeckte Montage
Griffstange: Kupfer; Rosette für Zylinder-Schloss
Grösse und Einteilung gemäss Detailplan.

Garagentor
Schwingtor
Behandlung: Holzlasur
Gemäss Detailplan Architekt

Schiebetor
Behandlung: Holzlasur
Gemäss Detailplan Architekt

221.9 Metallbaufertigteile
Norm-Fensterbank, 2mm
Einbrennlackiert: NCS S 1002-Y (*optional: Kupfer*)

222 Spenglerarbeiten
Sämtliche Bleche und Speier in Kupfer

224 Bedachungsarbeiten

- 224.0 Deckungen (Steildächer)
- Flachschieberziegel, unglasiert; Farbton: Braun
 Konterlattung
 Lattung
 Unterspannbahn
 MDF-Platte
 Dachsparren/Wärmedämmung: Steinwolle
 Dampfbremse
- Traubrett: Holz, lasiert
 Ortbrett: Holz, lasiert
- 226 Fassadenputze
 Verputzte Aussenwärmedämmung
 Aussenwände, Deckenuntersichten (Sitzplätze, Loggias), Fenstergewände
 Über Terrain: Steinwolle
 Unter Terrain XPS (z.B. Swisspor Jackodur).
 Unter Terrain Sickerplatte (z.B. Delta-Drain).
 Verputz: Deckputz: Körnung: 0.5mm; Stärke: 10mm; durchgefärbt, Farbton: NCS S 1002-Y
- 228 Abschlüsse, Sonnenschutz
- 228.3 Sonnenstoren
Senkrechtmarkisen bei sämtlichen Fenstern
 Fenster Wohnräume: z.B. Griesser Soloscreen Stoffstoren, z.B. Stoff Starlet
 Farbe NCS S 2002-Y (oder entsprechender Farbton gemäss Standardkollektion Hersteller)
 Elektrisch betrieben
 Storenführung: Seile
- Fenster Schlafräume: z.B. Griesser Solozip
 Farbe NCS S 2002-Y (oder entsprechender Farbton gemäss Standardkollektion Hersteller)
 Elektrisch betrieben
 Führungsschienen: versenkt/fassadenbündig, einbrennlackiert, NCS S 1002-Y
- Windwächter
- Gemäss Detailplan Architekt
- 23 Elektroanlagen
- 232 Starkstrominstallationen
 Hauptverteilung im Untergeschoss.

Verteilung über die Steigzonen in die Geschosse.

Verteilung in den Betondecken und Wänden.

Anschlüsse, Steckdosen und eingebaute Leuchten gemäss Elektro- und Beleuchtungsplan.

Elektroleitungen zu Fenstern für den Betrieb der Senkrechtmarkisen (ausgebaut).

Leerrohre für spätere E-Mobil-Steckdose (1 Stk./Garage)

Leerrohre für spätere Photovoltaik-Anlage (je Gebäudeeinheit)

Ergänzende Angaben durch Elektroingenieur

233

Leuchten und Lampen

LED-Einbauleuchten (Spots):

In Durchgangszonen, Küche (Kücheninsel), Nasszellen/Reduits; Einfassung: weiss

LED-Röhren im gesamten Untergeschoss und in Garage

Aussenbeleuchtung (LED):

Zugänge: Wand-Leuchten mit Bewegungsmelder

in gedeckten Aussenbereichen (Erdgeschoss, Obergeschoss): Deckenspots; Einfassung: weiss

Beleuchtungsmodell: Vorschlag Elektroingenieur

236

Schwachstrominstallationen

Multimediaverkabelung TV, Telefon, EDV, Audio:

Im Wohnzimmer ausgebaut (+ 1 Leerrohr).

In allen weiteren Zimmern: Leerrohr für eine mögliche Multimediaverkabelung.

Kombinierte Gegensprech-, Sonnerie- und Türöffnungsanlage

24

Heizung

Sämtliche Anlagen erfüllen die gesetzlichen Vorschriften, Bestimmungen und Auflagen.

Zudem gelten die einschlägigen Normen von SIA und Suissetec.

Brauchwasseraufbereitung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe

240

Heizungsinstallation

Die Wärmeverteilung in den Wohnungen wird mittels konventioneller Bodenheizung (Niedertemperatur) sichergestellt.

Einzelraumregulierung für Wohn- und Schlafräume.

Sämtliche Kellerräume sind unbeheizt.

Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe

244

Lüftungsanlagen

Dampfabzug in der Küche mittels Umluftabzugshaube (Lieferung durch Küchenbauer)

- 25 Sanitäranlagen
- 250 Sanitärinstallation
 Leitungen aus Kunststoff und Chromstahl
 Abwasserleitung aus Kunststoff, Fallleitungen über Dach entlüftet
 Zwei Gartenventile pro Haus
 Gemäss Konzept HLS-Ingenieur.
- 251 Allgemeine Sanitärapparate
 (pro Haus)
- Technikraum (Haustechnik):
 Waschtrog, Wandbatterie
- Bad 1:
 Wandklosett, Papierhalter, Badewanne, Duschwanne (superflach, h=3cm; weiss), Duschmischer, Duschgleitstange, Drahtseifenhalter, Brauseschlauch mit Handbrause, Duschtrennwand in Glas, Badetuchstange, Waschtisch, Waschtischmischer, Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung.
- Bad 2:
 Wandklosett, Papierhalter, Badewanne, Wandmischer, Brauseschlauch mit Handbrause, Drahtseifenhalter, Badetuchstange, Waschtisch (2 Stk.), Waschtischmischer, Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung.
- Gäste-WC:
 Wandklosett, Papierhalter, Waschtisch, Waschtischmischer, Spiegel
 Budgetbetrag (Sanitärapparate) CHF ... netto inkl. MWST
- Reduit: Anschluss für Waschmaschine und Trockner
 Budgetbetrag (WaMa/Tumbler) CHF ... netto inkl. MWST
- 255 Dämmungen Sanitärinstallationen
 Sämtliche Leitungen sind mit den erforderlichen Dämmungen gegen Schwitzwasserbildung, Wärmeverluste und wo erforderlich gegen Schallübertragung versehen.
- 258 Kücheneinrichtungen
- Küchenmöbel
 Fronten: Kunstharz belegt; Farbe: RAL 9010
 Abdeckung:
 Küchenschild:
 LED-Spots in Untersicht Oberschränke
 Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierschrank, Backofen Umluftabzugshaube, Glaskeramikkochfeld
 Schalldämmende Montage
 Gemäss Detailplänen Architekt

Budgetbetrag CHF ... netto inkl. MWST

27	Ausbau
271	Gipserarbeiten
271.0	Verputzarbeiten (innere) <u>Wände</u> Abrieb, 1.5mm <u>Decken</u> Weissputz, Qualitätsstufe: Q3 <u>Vorhangschienen</u> Versenkt 1-Bahn
272	Metallbauarbeiten
272.1	Metallbaufertigteile <u>Gitterroste auf Lichtschächten:</u> engmaschig feuerverzinkt <u>Briefkasten</u> 2 Stück Aussen aufgestellt, freistehend Profilverkleidung (für beide Briefkästen): U-Stütze Einbrennlackiert, NCS S 1002-Y
273	Schreinerarbeiten
273.0	Innentüren aus Holz <u>Zimmertüren</u> Türblatt: Vollspan, gespritzt RAL 9010 Rahmen: Stahlzargen grundiert, zum Streichen (bauseits): RAL 9010 stumpf einschlagend Beschläge: Drücker Glutz Topaz 30.030 (oder optisch gleiches Konkurrenzprodukt) <u>Türen Untergeschoss (Technikraum, Kellerräume):</u> Türblatt: Vollspanplatte, gestrichen RAL 9010 Rahmen: Stahlrahmen, gestrichen RAL 9010

Türe Technikraum: Brandschutzanforderungen

273.1 Wandschränke und Gestelle

Garderobenschränke und Einbauschränke:

nach Detailplänen Architekt

Kunstharz belegt, RAL 9010 (Reinweiss)

Budgetbetrag CHF ... netto inkl. MWST

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Handläufe (Treppen)

Holz natur, farblos lackiert

Geländer (Treppen, Galerie)

Holzstaketen natur, farblos lackiert

Sockelleisten

h=40mm, Farbe: RAL 9010

275 Schliessanlagen

z.B. System KABA Star oder ähnlich mit 3 Schlüsseln

Anbindung an Briefkasten, Garage und Haustüre

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsböden

Wohnungen:

Schwimmend verlegt

konventioneller Anhydrit- oder Anhydritfliessestrich mit Bodenheizung.

281.1 Fugenlose Bodenbeläge

Kellerräume, Technikraum: Zementüberzug (3cm)

Garage: Hartbeton (4cm)

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

in Nasszellen

10cmx10cm

Farbe: gemäss Angaben Architekt

Budget: Netto .../m² inkl. allen Nebearbeiten und MwSt.

281.7 Bodenbeläge aus Holz

	Parkett, Eiche geölt In Zimmern, Wohn- und Essbereich, Küche Budget: Netto .../m ² inkl. allen Nebenarbeiten und MwSt.
282	Wandbeläge
282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten In Nasszellen Keramikplatten: 10cmx20cm, glasiert liegend verlegt, Verlegemuster: Kreuzfugen-Verband Farbe: gemäss Angaben Architekt Plattenverlegung: raumhoch Budget: Netto .../m ² inkl. allen Nebenarbeiten und MwSt.
283.2	Deckenbekleidungen aus Gips <u>Dachuntersicht:</u> Gipsfaser-Platte: Stösse gespachtelt und geschliffen ; 2-facher Anstrich, Reinweiss (RAL 9010)
285	Innere Oberflächenbehandlungen
285.1	Innere Malerarbeiten Wände EG-AG 2-facher Anstrich, Reinweiss, RAL 9010
286	Bauaustrocknung Bauaustrocknung mittels gemieteten Kondensautomaten
287	Baureinigung Gesamtreinigung von Liegenschaft und Umgebung vor Bauübergabe
29	Honorare
291	Architekt Ausführung sämtlicher Architekturleistungen gemäss individuellem Vertrag (exklusive Änderungen und Mehrleistungen).
292	Bauingenieur Ausführung sämtlicher Bauingenieurleistungen gemäss SIA (exklusive Änderungen und Mehrleistungen).
293	Elektroingenieur Ausführung sämtlicher Elektroingenieurleistungen gemäss SIA (exklusive Änderungen und Mehrleistungen).
294/295	HLS-Ingenieur

Ausführung sämtlicher Heizung- Lüftungsingenieurleistungen gemäss SIA (exklusive Änderungen und Mehrleistungen).

296 Spezialisten

296.1 Geologe
Erstellen des geologischen Gutachtens für Aushub, Sickerfähigkeit

296.3 Bauphysiker
Energienachweis
Fachliche Begleitung während der Ausführung

3 Betriebseinrichtungen

4 Umgebung

41 Roh- und Aushubarbeiten

411 Baumeisterarbeiten
Stützmauern aus Beton

413 Übriger Rohbau

421 Gärtnerarbeiten
Erstellen der Rohplanie.

Anlegen der Rasenflächen inkl. Rasensaat.
Bepflanzung gemäss Umgebungsplan

429 Übriges

Vorplätze:
Splitt, verfestigt

Sitzplätze, Wege:
Betonplatten (Verlegeart: Kreuzfuge)

Stufen:
Blockstufen aus Beton-Fertigteilen

5 Baunebenkosten und Übergangskosten

51 Bewilligungen, Gebühren

511.1	Baubewilligungsgebühren
511.2	Bauprofile
512	Anschlussgebühren Leitungsanschlüsse für Kanalisation, Elektrizität, Telefon, Wasser, TV, Cablecom
524	Vervielfältigungen Plankopien, Plots, A4/A3-Drucke werden nach angefallener Stückzahl verrechnet. Bei Honorareingabe ist ein Kostendach anzugeben.
531	Bauzeitversicherungen Provisorisch steigende Gebäudeversicherung Bauherrenhaftpflicht, Bauwesenversicherung
9	Ausstattung