

Wohnüberbauung am Gerenbach

Küttigerstrasse, 5018 Erlinsbach AG

MINERGIE®



HARKOHOMES.

Projekt & Baubeschrieb
Neubau 4½ & 5½ Zimmer Eigentumswohnungen

WOHNÜBERBAUUNG AM GERENBACH, KÜTTIGERSTRASSE, 5018 ERLINSBACH / AG

PROJEKT- UND BAUBESCHRIEB, Stand 30.06.2024

ALLGEMEINER PROJEKTBECHRIEB

Situation / Projekt

Am idyllischen Gerenbach gelegen, entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Wohnungen. Das Grundstück liegt zwischen Küttigerstrasse und Gerenbach in einem ruhigen Quartier am nordöstlichen Gemeinderand von Erlinsbach Aargau. Der Weg ins Dorfzentrum und zur Schule unternimmt man zu Fuss in nur 5 Minuten.

Das Bebauungskonzept umfasst drei Mehrfamilienhäuser mit je zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Die über die Küttigerstrasse erschlossene Einstellhalle, verbindet die Kellergeschosse der Gebäude unter Terrain und bietet ausreichende Parkierungsmöglichkeiten für die motorisierten Fahrzeuge und Velos. Die ansprechende Gartengestaltung mit Aufenthaltsbereich am Gerenbach mit den drei harmonisch wirkenden Baukörpern ordnet sich in ihrem Selbstverständnis bestens in die bestehende Umgebung ein.

Baukörper / Organisation

Die geplante Überbauung besteht aus drei identischen Mehrfamilienhäusern mit je 4 Eigentumswohnungen. Durch die gewählte Grundrisstypologie werden im Erd- und Obergeschoss jeweils eine 4.5-Zimmer-Wohnung mit einladend gedeckten Sitzplätzen und Gartenanteil oder Balkon erstellt. In jedem Gebäude ist im Erd- und Obergeschoss eine zusammenhängende 4.5 Zimmer Duplexwohnung mit Sitzplatz und Gartenanteil sowie teilweise einem zusätzlichen Balkon im Obergeschoss geplant. Im Dachgeschoss entsteht eine 5.5 Zimmer Wohnung (optional 4.5 Zimmer) mit einer grosszügigen, teilüberdachten Terrasse mit Réduit.

Im Untergeschoss sind die den Wohnungen zugeteilten Keller, allgemeinen Räume, wie auch die gemeinsame Einstellhalle erreichbar. Zudem werden im Mehrfamilienhaus 22 c **zusätzliche Kellerräume** zum Kauf angeboten. Sämtliche Wohngeschosse sind ab Strassenniveau Küttigerstrasse per Lift im Treppenhaus ebenerdig und barrierefrei erschlossen.

In der Einstellhalle stehen den künftigen Eigentümern insgesamt **23 Parkplätze** mit Breitbandvorbereitung für E-Mobilität zum Kauf zur Verfügung. Für die Besucher werden nahe der nördlich gelegenen Entsorgungsstelle und der Einstellhalleneinfahrt 2 Besucherparkplätze sowie zusätzlich 2 Besucherparkplatz im Untergeschoss vor der Einstellhalle erstellt. Des Weiteren stehen insgesamt **37** vorhandene Veloparkplätze im Unter- und Erdgeschoss zum Gebrauch zur Verfügung.

Dachgeschoss

Durch das gewählte Mansardendach mit den beidseitig angeordneten Lukarnen, resultiert ein einzigartiges Raumvolumen mit einer maximalen Nutzfläche für ein behagliches Raumgefühl in allen Zimmern.

Wohnungen / Materialisierung

Die modernen, lichtdurchfluteten Wohnungen sind in ihrer Funktion sowie nach architektonischen Gesichtspunkten geplant und bieten zusammen mit dem umfangreichen Ausbaustandard ein harmonisches Gesamtkonzept. Eine durchgehend sorgfältig ausgewählte Materialisierung, Ensuite-Bad oder Dusche/WC in den Elternschlafzimmern, Badmöbel mit Ablageflächen und Unterbauten sowie dimmbarer Beleuchtung der Spiegelkästen, Schweizer Küche mit grossen Kochinseln, flächenbündiges Induktionskochfeld mit integriertem Umluftabzug, hochwertige Geräteauswahl, WM/TU in der Wohnung, Parkettböden in den Wohn-Schlafbereichen sowie Plattenbeläge in Bereichen der Nasszellen, bieten eine solide Grundausstattung für modernes, behagliches Wohnen.

MINERGIE® Wohnbauten

Minergie ist ein Schweizer Baustandard für neue und modernisierte Gebäude. Die Marke wird von der Wirtschaft, den Kantonen und dem Bund gemeinsam getragen und ist vor Missbrauch geschützt. Der Standard Minergie® bezeichnet und qualifiziert Niedrigstenergie-Bauten. Im Zentrum steht der Wohn- und Arbeitskomfort von Gebäudenutzern. Ermöglicht wird dieser Komfort durch eine hochwertig gedämmte Gebäudehülle und eine systematische Lüfterneuerung. Minergie-Bauten zeichnen sich zudem durch geringen Energiebedarf und einen möglichst hohen Anteil an erneuerbaren Energien aus.

Das Projekt ist nach den Vorgaben Minergie® bis zur Schlussabnahme provisorisch zertifiziert. Zertifizierungs-Nummer **AG-5917 / AG-5918 / AG-5919**

Erdbebensicherheit

Das Gebäude wird entsprechend der SIA-Norm 261 erdbebensicher erstellt. Die Berechnungen des Bauingenieurs stützen sich auf genannte Norm und sind für die Bauzone des Projektes ausgelegt.

Umgebung / Freiräume

Die Baukörper sind auf dem Grundstück so angeordnet, dass einerseits ein ausreichender Abstand zur Parzellengrenze gewährleistet ist und Privatheit entsteht, andererseits wird zwischen den Volumen ein grosszügiger Freiraum geschaffen, der den künftigen Bewohnern und ihren Familien ausreichend Möglichkeit zum gemeinschaftlichen Aufenthalt und Spiel gibt.

Die Gebäude sind über einen barrierefreien Weg erschlossen, der als interner Weg zur Vernetzung und Durchlässigkeit mit den Allgemeinflächen sowie dem Zugang zum Gerenbach beiträgt. Zur Wahrung der Privatsphäre werden die privaten Gartenbereiche der Bewohner mittels einheimischer Hecken- und Staudenbepflanzung gemäss Umgebungskonzept abgegrenzt. Somit entsteht eine natürliche, private Atmosphäre zwischen den Wohneinheiten für ein strukturiertes, abwechslungsreiches und hochwertiges Raumgefühl.

BAUBESCHRIEB

1 Vorbereitungsarbeiten

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

111 Rodungen und Abbrüche

- Rückbau der bestehenden Gebäude
- Rodung der Parzelle und allfällige Demontearbeiten von Zäunen etc.
- Terrainvorbereitungen mittels Abschränkungen, wo notwendig
- Hangsicherung und Wasserhaltung während der Bauzeit

2 Gebäude

20 Baugrube

201 Baugrubenaushub

- Installation
- Humusabtrag, Depot auf Baustelle oder Abfuhr
- Aushub auf Baugrubensohle, seitliche Deponie oder Abfuhr
- Hinterfüllung / Auffüllungen und Abfuhr überschüssiges Aushubmaterial
- Baugrubensicherung und Wasserhaltung gemäss ingenieurgeologischem Bericht

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtung

- Installation, Unterhalt und Demontage aller für die Ausführung der Baumeisterarbeiten notwendigen Arbeiten

211.4 Kanalisation Gebäude

- Ausführung und Dimensionierung der Kanalisation, Leitungen, Kontroll- und Pumpschächte, mit Anschluss an die Gemeindekanalisation nach behördlicher Vorschrift und genehmigten Plänen der Baubehörde

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Abdichtungskonzept für Untergeschoss

- Das Abdichtungskonzept wird durch den Ingenieur und dem Bauphysiker bestimmt.

Foundation

- Magerbetonschicht als Sauberkeitsoberfläche der Baugrubensohle
- Dimensionierung und Ausführung der Bodenplatte in konventionellem Stahlbeton nach Angabe Ingenieur und Bauphysiker

Wände UG / unter Terrain

- Dimensionierung und Ausführung sämtlicher Umfassungswände in konventionellem Stahlbeton und / oder Backstein nach Angabe Ingenieur und Bauphysiker
- Abdichtung von Arbeitsfugen sowie Boden-Wandanschlüsse nach Angaben des Ingenieurs

Wohnungstrennwände

- Dimensionierung und Ausführung der Wohnungstrennwände in konventionellem Stahlbeton (Schalung Typ 2) oder Backstein nach Angabe Ingenieur und Bauphysiker

Betondecken

- Dimensionierung und Ausführung der Betondecken in konventionellem Stahlbeton c nach Angabe Ingenieur und Bauphysiker

Inneres Treppenhaus (geschlossen)

- Dimensionierung und Ausführung der Treppenläufe- und Podeste in Beton (Schalung Typ 2) nach Angabe Ingenieur und Bauphysiker
- Materialisierung gemäss Farb- und Materialkonzept der Bauherrschaft

Balkone und Terrassen

- Dimensionierung und Ausführung der Balkone und Terrassen in konventionellem Stahlbeton (Schalung Typ 2) nach Angabe Ingenieur und Bauphysiker
- Ausführung der Balkone im Obergeschoss in Stahlbeton mit Zementplatten belegt

211.6 Maurerarbeiten

Innenwände (einschalig) Untergeschoss

- Ausführung in Kalksandsteinen, Oberfläche sauber abgesackt
- Dachpappeneinlage als Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit

Innenwände in den Wohngeschossen (tragend + nicht tragend)

- Ausführung in Backstein oder teilweise als Leichtbauwand
- Die Mauerwerksabschlüsse werden mit Mörtelüberzug, bzw. Gleitlager, nach Angabe Ingenieur und Bauphysiker ausgeführt

Aussenwände, Fassadenmauerwerk über Terrain

- Das Fassadenmauerwerk wird mit Backsteinen und / oder in Stahlbeton, nach Angabe Ingenieur und Bauphysiker ausgeführt

Diverse Maurerarbeiten

- Diverse Maurerarbeiten, Abschottungen, Schlitzarbeiten, Spitzarbeiten sowie Zumauern von Aussparungen nach Plan oder Angabe der Bauleitung
- Liefern und Versetzen von Lichtschächten aus Beton, inkl. montieren der Gitterrostabdeckung
- Gelieferte Fertigelemente versetzen

215.2 Fassadenbau, Kompaktfassade diffusionsoffen

- Wärmedämmwert gemäss Wärmeschutznachweis & Bewilligung
- Montage Wärmedämmung auf Untergrund geklebt
- Fassade gemäss bewilligtem Bemusterungskonzept der Baubehörde

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren und Tore

221.0 Fenster aus Holz-Metall

- Pro Wohnung ist mindestens eine Hebe-Schiebetüre (Sitzplatz/Balkon/Terrasse) vorgesehen
- Grundsicherheit mit Pilzkopfverriegelungen unten und oben, bandseitig in der Eckumlenkung oben eingebaut

Isolierverglasung 3-fach:

- Schallschutz, dBA gemäss Auflagen Schallschutzbericht & Bewilligung
- Wärmeschutz, U-Wert gemäss Auflagen Wärmeschutznachweis & Bewilligung

Beschläge, Öffnungsarten:

- In jedem Raum ein Fenster mit Einhebel-Drehkippsbeschlag mit Standardgriff, gemäss Fensterlieferant

221.5 Aussentüren

Hauseingangstüren

Ausführung:

- Isolierte Metallprofile
- Ausführung nach gültigen Sicherheitsbestimmungen
- Ausführung gemäss bewilligtem Bemusterungskonzept der Baubehörde

Beschläge:

- Schlossausschnitt für Kaba- oder Keso-Zylinder, mit elektrischem Motorenschloss und integriertem Türschliesser
- Innen Drücker, aussen Knopf
- Türbänder gemäss Hersteller, Dichtung im Rahmenfalz
- Normschwellenwinkel mit Dichtung als Anschlag

221.6 Tore aus Metall**Einstellhallentor**

- Elektrisch angetriebenes Kipp- oder Schiebetor mit Gitterfüllung
- Schlüsselschalter, Codetaster oder Badge-Leser bei Einstellhalleneinfahrt
- Ampelsteuerung bei Einstellhalleneinfahrt
- Pro Einstellplatz wird ein Handsender abgegeben

222 Spenglerarbeiten**Material**

- Ausführung und Materialisierung gemäss bewilligtem Bemusterungskonzept der Baubehörde
- Sichtbare Ablaufrohre Regenwasser an der Fassade, Anzahl und Anordnung gemäss Entwässerungskonzept
- Führen der Dunstrohre über Dach, Anschluss mit Kragenmanschetten versehen
- Ausführung Sockelrohre bis 100 cm über Terrain in Kunststoff

224 Bedachungsarbeiten**224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge Balkone und Terrassen**

- Ausführung nach SIA und Verband Schweizerischer Gebäudehüllenunternehmungen
- Dimensionierung gemäss Auflagen Baubewilligung und Energienachweis
- Baustelleninstallation
- Untergrund trocknen und reinigen
- Anschlüsse an Dachdurchdringungen
- Deckbelag Zementplatten 40/60 cm

Flachdachaufbau über unbeheizten Räumen: Tiefgarage

- Abdichtung mittels 1-lagiger Polymerbitumenbahn, vollflächig aufgeschweisst
- Zusätzliche Schutzbahn
- Nuttschicht extensiv oder intensiv begrünt gemäss bewilligtem Umgebungsplan

Steildach: Hauptdach

- Gipskartonplatten
- Dampfsperre
- Wärmedämmung aus Steinwolle
- Unterdach aus Weichfaserplatte
- Konterlattung und Lattung
- Nicht begehbare Flächen mit Ziegel belegt

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

- Sämtliche Fugendichtungen und Anschlüsse, wo notwendig (Bad, Dusche, Küche, Bodenübergänge, etc.)

226 Fassadenputze

226.0 Gerüste

- Ausführung, Montage, Demontage und Transport eines Stahlrohrgerüsts nach SUVA-Verordnung

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

- Farbkonzept gemäss bewilligtem Bemusterungskonzept der Baubehörde

228.2 Lamellenstoren / Verbundraffstoren

- Elektrisch, motorbetriebene Verbundraffstoren VR 90, bei allen aussenliegenden Fenstern der Wohnungen, Bedienung mit Wandschalter

228.3 Sonnenstoren

- 4.5-Zimmer Duplexwohnung: 1 motorbetriebene Knickarmmarkise (Breite 5.00 x Tiefe 2.50 m) und 1 Kassettenmarkise (Breite 5.00 x Tiefe 3.50 m)
- 4.5-Zimmer Wohnungen EG: 1 motorbetriebene Knickarmmarkise (Breite 6.00 x Tiefe 3.50 m)
- 4.5-Zimmer Wohnungen OG: 1 motorbetriebene Knickarmmarkise (Breite 6.00 x Tiefe 2.00 m)
- 5.5-Zimmer Dachwohnung: 1 Seitenmastschirm (Breite 4.50 x Tiefe 3.50 m)

23 Elektroanlagen

230 Elektrische Installationen

- Ausführung der Installationen gemäss Elektrosuisse-Vorschriften (NIV/NIN)
- Unterputz-Installation der Elektroleitungen in den Wohnungen
- Aufputz-Installation der Elektroleitungen im Untergeschoss
- Installation Hausverteiler (Elektrotabelleau) mit erforderlichem Leitungsschutz- und FI-Schaltern
- Schalter mit Drucktasten, Steckdosen und Abdeckplatten in weisser Ausführung

Elektroinstallationen pro Wohnung / pro Raum:

- Elektrokonzept und Ausführung gemäss Plan Elektroplaner

Wohnungskeller:

- 1 Deckenlampenstelle mit LED-Leuchte
- 1 Schalter mit Steckdose bei der Türe
- 1 zusätzliche 3-fach-Steckdose
- Stromverbrauch auf entsprechende Wohnung

Zimmer:

- 1 Deckenlampe ohne Leuchten
- 1 Schalter mit Steckdose bei der Türe
- 2 zusätzliche 3-fach-Steckdosen
- 3 zusätzliche 3-fach-Steckdosen im Elternzimmer
- 1 Leerrohr für Multimediaanschluss
- 1 Multimediaanschluss im Elternzimmer

Nasszelle:

- 1 Anschluss für Spiegelschrank (mit integrierter Steckdose und Beleuchtung)
- 2 Einbauleuchten (LED)
- 1 Lichtschalter mit 1-fach Steckdose

Küche:

- 6 Einbauleuchten (LED)
- 1 Lichtschalter mit Steckdose
- 1 zusätzliche 3-fach Steckdose über der Kombination
- je 1 Steckdose für Kühlschrank, Dunstabzug, Geschirrspüler, Vorbereitung Mikrowelle/Dampfgarer
- 1 Anschlüsse für Combi-Backofen und Kochfeld

Gang:

- Einbauleuchten (LED) gemäss Elektrokonzept

- Essen/Wohnen:**
- 2 Deckenlampenstellen (ohne Leuchte)
 - 2 Lichtschalter mit einer Steckdose
 - 3 zusätzliche 3-fach-Steckdosen (einmal geschaltet)
 - 1 Multimediaanschluss
- Sitzplätze/Balkone:**
- 1 Decken- oder Wandlampenstelle gemäss Elektrokonzept (mit einfacher Leuchte)
 - 1 Schalter mit Steckdose (Nassmodell).
- Terrassen DG:**
- 1 Wandlampenstellen (mit einfacher Leuchte)
 - 1 Schalter mit Steckdose (Nassmodell).
 - 1 Schalter mit Steckdose (Nassmodell) Aussenreduit
 - 1 Wandlampenstelle (mit einfacher Leuchte) Aussenreduit
- Allgemeine Räume:**
- Einstellhalle und Korridore UG mit LED-Leuchten über Bewegungsmelder geschaltet
 - Nebenräume Untergeschoss mit LED-Leuchten
 - 1 Lichtschalter mit Steckdose pro Nebenraum
- Technik:**
- 1 Deckenlampenstelle mit LED-Leuchte
 - 1 Lichtschalter mit Steckdose
 - Alle notwendigen Anschlüsse für die technischen Installationen und Apparate

Telefonanlage / Fernseh-Anschluss (Yetnet Kabelgenossenschaft Erlinsbach)

- 2 Multimediaanschlüsse, Essen/Wohnen und Elternzimmer
- je 1 Leerrohr mit Einzugsschnur in Einlasskasten mit Blindabdeckung in den Zimmern
- Sternförmige Verrohrung ab Elektroverteilung für Multimedieverkabelung

Sonnerieanlage

- Hauszugang: Gegensprechanlage (ohne Video) mit automatischer Türöffner-Funktion
- 1 Sonnerie (ohne Video) bei Eingangstüre Wohnung

Bauprovisorium

- Bauprovisorium ab Baumeisterverteilung inkl. Kabel und Miete
- Baustromkosten bis zur Wohnungsübergabe sind enthalten

Photovoltaikanlage

Pro Haus wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach ausgeführt. Der gewonnene Strom ist zur internen Nutzung gedacht. Konzept ZEV – Zusammenschluss zum Eigenverbrauch von Solarstrom. Ein ZEV ermöglicht es Bewohnerinnen und Bewohnern, den Strom einer Solaranlage auf ihrem Gebäude gemeinsam zu nutzen. So profitieren Sie von geringen Stromkosten und erhöhen den Eigenverbrauch.

24 Heizungs-, Lüftungsinstallationen

240 Heizungsinstallation

Heizsystem

- Wärmepumpenanlage
- Dimensionierung gemäss Heizungsingenieur

Fussbodenheizung

- Sämtliche notwendigen Apparate zum Betrieb der Fussbodenheizung
- Separater Heizkreis pro Raum mit Bedienung über Fussboden-Heizverteiler

244 Lüftungsanlagen

- Küche: Umluft-Dampfabzug mit Aktivkohlefilter nach Vorgabe MINERGIE®
- Wohnungen: Kontrollierte Wohnraumbelüftung gemäss Vorgabe MINERGIE®
- Keller: Zwangsentlüftung mittels Einphasen-Wechselstrom-Aussenläufer-Motor
- Ausführungen inkl. sämtlichen An- und Abschlüssen für den Betrieb der Anlagen
- Einstellhalle: Natürliche Belüftung mittels Lichtschächte und Garagentor

247 Spezialanlagen

247.4 Schutzraum

- Einkauf für Schutzraumbefreiung ist im Kaufpreis enthalten

25 Sanitärinstallationen

251 Allgemeine Sanitärapparate

251.0 Lieferung Sanitärapparate

- Ausführung Apparatelite gemäss Grundofferte Firma Sanitas Troesch AG, Rothrist:

Budget für sämtliche Apparate gemäss Grundofferte

- Wohnungstyp 4.5-Zimmer Duplexwohnung bis **CHF 19'466.25** brutto inkl. 8.1 % MwSt.
- Wohnungstyp 4.5-Zimmer Wohnung bis **CHF 16'172.55** brutto inkl. 8.1 % MwSt.
- Wohnungstyp 5.5-Zimmer Dachwohnung bis **CHF 17'019.20** brutto inkl. 8.1 % MwSt.

- Im Budget ist der Anteil allgemeine Apparate und Anschluss für die Küche, inkl. nötigem Schallschutzset enthalten
- Bei den Sitzplätzen und Terrassen ist pro Wohnungen 1 Aussenwasserhahn enthalten

Waschturm geliefert und angeschlossen

- Waschvollautomaten Marke V-Zug, Typ Adora Waschen V2000 L, Fassung 8 kg, Wert brutto inkl. 8.1% MwSt. **CHF 2'540.00**
- Wärmepumpentrockner Marke V-Zug, Typ Adora Trocknen V2000 WP, Fassung 7 kg, Wert brutto inkl. 8.1% MwSt. **CHF 2'540.00**

251.1 Montage

- Montage aller Sanitärapparate gemäss Grundofferte, inklusive Waschturm

253 Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate

- Zentrale Warmwasseraufbereitung nach Dimensionierung Sanitäringenieur
- 1 Aussenwasserhahn pro Haus zur Bewässerung der allgemeinen Gartenanlage im EG

254 Sanitärinstallationen

- Ausführung aller Leitungen, Verteiler und dgl. nach den Richtlinien und Materialempfehlungen des SVGW (Schweizerischer Verein des Gas- und Wasserfaches)

258 Kücheneinrichtungen

Schweizer Küche: Ausführung nach Materialbemusterung und Grundofferte des Küchenlieferanten (Elementküchen AG Hunzenschwil)
Komplette Schweizer Küche mit Kochinsel, Umluftdampfabzug in Bora-Kochfeld integriert, Abdeckung in Naturstein oder Kunststein, Rückwand in Glas, Kunstharzfronten mit Griffleisten gemäss Kollektion, Kühlschrank, Geschirrspüler und Backofen von der Firma V-ZUG

Budget:

- | | | |
|--|----------------------|--------------------------|
| - Wohnungstyp 4.5-Zimmer Duplexwohnung (inkl. Garderobe) | CHF 30'581.40 | brutto inkl. 8.1 % MwSt. |
| - Wohnungstyp 4.5-Zimmer Wohnung | CHF 28'566.20 | brutto inkl. 8.1 % MwSt. |
| - Wohnungstyp 5.5-Zimmer Dachwohnung | CHF 30'568.85 | brutto inkl. 8.1 % MwSt. |

261 Liftanlage

- Elektromechanischer Personenaufzug (Z.B. Typ Kone oder gleichwertige Anlage)
- Haltestellen UG bis Attikageschoss, Nutzlast 630 kg oder 8 Personen, behindertengerechte Kabine
- Fernüberwachungssystem, 24 h-Sprechverbindung mit Zentrale

27 Ausbau 1**271 Gipserarbeiten****271.0 Innere Verputzarbeiten**

- Ausführung nach Empfehlung SIA V242/1 und SIA 118

Wohn- und Schlafräume, Küche, Entrée, Gang, Reduit

Wände: Verputz zweischichtig, Grundputz und Deckputz Abrieb 1.5 mm positiv, Abrieb zum Streichen

Decken: Weissputz Q3 zum Streichen

Nassräume:

Wände: Verputz einschichtig, zementgebundener Grundputz zur Aufnahme von keramischen Wandplatten / Deckputz Abrieb 1.5 mm positiv, Abrieb zum streichen

Decken: Weissputz Q3 zum Streichen

Kellerräume:

Wände: Kalksandstein oder Beton roh

Decke: roh

272 Metallbauarbeiten**Allg. Metallbaufertigteile**

- Norm-Briefkastenanlage mit Sonnerie, Brief- und Ablagefach pro Wohnung nach Vorschrift POST
- Hausnummer, Brandversicherungsnummern und dgl. werden durch Behörden und Ämter geliefert

Schlosserarbeiten

- Terrasse Dachwohnung Betonbrüstung mit Handlauf aus Metall einbrennlackiert oder feuerverzinkt
- Balkone 1. OG 4.5 Zi Betonbrüstung mit Handlauf aus Metall einbrennlackiert oder feuerverzinkt
- Balkon 1. OG Duplexwohnung Betonbrüstung mit Handlauf aus Metall einbrennlackiert oder feuerverzinkt
- Ausführung nach den BFU-Vorschriften bzw. EKAS-Richtlinien.

Fensterbänke

- Fensterbänke: Aluminium, gemäss bewilligtem Bemusterungskonzept der Baubehörde

273 Schreinerarbeiten

273.0 Wohnungseingangstüre

Merkmale:

- Rahmentüre aus Holzwerkstoff System <<Alupan>> Klimaklasse 3
- Türgrösse RL ca. 90 x 210 cm

Beschläge:

- Schwarze Gummidichtung im Rahmenfalz eingenetet
- Zylinderschloss mit Dreipunktverriegelung (Treplan oder gleichwertig)
- Kaba- oder Keso-Zylinder
- Drei Türbänder (dreiteilig mit Dorn) und Türspion
- Normschwollenwinkel mit Dichtung.

Drückergarnitur:

- Typ <<Topaz-Glutz AG>> (Edelstahl matt gebürstet)
- Garnitur komplett mit passendem Langschild
- Zylinderausschnitt für Kaba- oder Keso-Zylinder

Innentüren aus Holz / Zimmertüren: Grösse ca. 80 x 210 cm

Zargen:

- Stahlzargen (für stumpfeinschlagende Türen) zum Streichen
- umlaufende schwarze Gummidichtung

Türblatt:

- Vollröhrenspantüre mit Kunstharz belegt
- Ausführung gemäss Kollektion Hersteller

Beschläge:

- Einsteckschloss und Zifferschlüssel
- Drückergarnitur <<Topas / Fa. Glutz AG>> (Edelstahl matt gebürstet)

Kellertüren: Grösse ca. 80 x 200 cm / Allgemeine und zus. Kellerräume

- Zargen:**
- Stahlzarge zum Streichen
 - umlaufende schwarze Gummidichtung
- Türblatt:**
- Vollröhrenspantüre mit Kunstharz belegt
 - Ausführung gemäss Kollektion Hersteller
- Beschläge:**
- Einsteckschloss und Zifferschlüssel
 - Drückergarnitur <<Topas / Fa. Glutz AG>> (Edelstahl matt gebürstet)
 - Band 3-teilig mit oder ohne Schwelleneisen

Spezielle Türen

- Brandschutztüren gemäss bewilligtem Brandschutzkonzept
- Abschlusstüren von unbeheizten zu beheizten Räumen mit Aluzwischenlage
- Türoberflächen mit Kunstharz belegt
- Ausführung gemäss Kollektion Hersteller

273.1 Garderobe

- Pro 4.5 Zimmer Wohnung wird eine Garderobe geliefert. Die Garderobe ist auf den Boden und Wandbeläge abgestimmt
- Pro Dachwohnung werden zwei Garderoben geliefert. Die Garderoben sind auf den Boden und Wandbeläge abgestimmt

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

- In allen Wohnräumen im Erd- und Obergeschoss wird im Weissputz eine Vorhangschiene VS 57 nach Konzept eingelegt
- In Dachgeschoss werden in allen Wohnräumen Vorhangbretter mit einer Vorhangschiene VS 57 montiert. Bei den Dachflächenfenstern wird ein Verdunklungsrollo montiert.

275 Schliessanlage

- Schliessanlage gemäss Schliessplan (z. B. KABA oder KESO)
- Bedienung Briefkasten gleichschliessend

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsböden

Tiefgarage

- Bodenplatte mit Hartbetonüberzug roh

Kellerräume

- Zementüberzüge gestrichen, Farbe grau

Wohngeschosse

- Unterlagsboden für Bodenheizung (schwimmende Estriche gemäss SIA 251)
- Ausführung Wärme- und Trittschalldämmung nach Vorgabe Wärmeschutznachweis und bauphysikalischen Anforderungen

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten / allgemeine Definition

- Feinsteinzeugplatten, Grösse 30/60 cm gemäss Standardkollektion Bauherrschaft, Lieferant HGC Commerciale, Rothrist
- Verlegeart gemäss Vorgabe Bauherrschaft
- Berechnet sind bis CHF 130.--/m² inkl. 8.1 % MwSt. für das fertige Verlegen der Standard-Platten, inkl. allen Sockeln und sämtlichen Nebenarbeiten

Wand Plattenarbeiten / allgemeine Definition

- Keramische Wandplatten (Steingut), Grösse bis 30/60 cm gemäss Standardkollektion Bauherrschaft, Lieferant HGC Commerciale, Rothrist
- Verlegeart gemäss Vorgabe Bauherrschaft

Bodenplatten / Reduit, Nasszellen

- Budget Plattenpreis bis CHF 55.67 /m² brutto inkl. 8.1 % MwSt. (unverlegt)
- Sockel aus gleichem Bodenplattenmaterial geschnitten, Höhe von ca. 40 mm
- Ausbildung Trittkanten mit Chromstahlprofilen gemäss Standardkollektion Unternehmer

Wandbeläge Nasszellen

- Budget Plattenpreis bis CHF 55.67 /m² brutto inkl. 8.1 % MwSt. (unverlegt)
- Wandschild als Spritzwasserschutz bei Dusche, Badewanne, WC und Lavabo (restliche Flächen in Abrieb, gestrichen)
- Ausbildung Kantenschutz mit Chromstahlprofilen gemäss Standardkollektion Unternehmer

281.7 Bodenbeläge aus Holz / Wohnen, Essen, Küche, Entrée, Gang, Zimmer

- Parkett, Landhausdielen Eiche versiegelt, 1900 mm x 190mm x 14mm, gemäss Standardkollektion Bauherrschaft, Lieferant Spiller AG
- Budget Parkettpreis bis CHF 60.00 /m² brutto inkl. 8.1 % MwSt. (unverlegt) gemäss Standardkollektion Bauherrschaft, Lieferant Spiller AG
- Holzsockel furniert, Höhe ca. 40 mm gemäss Standardkollektion Bauherrschaft, Budget Sockelpreis bis CHF 8.50/m¹ brutto inkl. 8.1 % MwSt. (unverlegt)
- Berechnet sind bis CHF 120.--/m² inkl. 8.1 % MwSt. für das fertige Verlegen des Standard-Parketts, inkl. allen Sockeln und sämtlichen Nebenarbeiten

285 Innere Oberflächenbehandlungen

285.1 Innere Malerarbeiten:

Holzteile

- Wohnungseingangstürrahmen grundiert und zweifach mit Kunstharz nach Farbkonzept gestrichen

Metallteile

- Metallteile wie Metallzargen etc. werden grundiert und zweifach mit Kunstharzfarbe gestrichen oder bereits vor Montage im Werk einbrennlackiert

Rohes Mauerwerk und Betondecken im Untergeschoss

- Wände und Decken werden mit Dispersionsfarbe deckend weiss gestrichen

Betonböden

- Böden inkl. Sockel, in allgemeinen Kellerräumen und Korridoren im Untergeschoss, werden mit Bodenfarbe grau gestrichen

Verputz auf Wände und Decken

- Wände und Decken in Wohnräumen werden mit weisser Dispersionsfarbe deckend gestrichen oder gerollt

Einstellhalle

- Wände: Beton roh. Betonstützen Teilbereich gestrichen. Decke in Beton oder Unitex (zementgebundene Holzwollplatte) weiss gespritzt

286 Bauaustrocknung

- Stromkosten und Gerätemieten etc. für den Standardausbau sind im Kaufpreis enthalten

287 Baureinigung

Wohnungen Innen:

Alle Räume werden einer kompletten Endreinigung unterzogen und bezugsbereit übergeben

Einstellhalle / Aussenbereich:

Alle Flächen werden besenrein gereinigt

29 Honorare

Sämtliche Honorare aller am Bau beteiligten Planer und Ingenieure für den Standardausbau gemäss vorliegendem Projekt- und Baubeschrieb sind enthalten

291 Honorar Architekt

292 Honorar Bauingenieur

293 Honorar Elektroingenieur

294 Honorar Heizungs- / Lüftungsingenieur

295 Honorar Sanitäringenieur

298 Honorar bauphysikalische Beratung

4 Umgebung

40 Terraingestaltung

401 Erdbewegungen

401.1 Erdarbeiten

- Ausführung gemäss bewilligtem Umgebungskonzept der Gemeinde
- Ausführung Uferbereich des Baches gemäss Auflagen des Departement Bau Verkehr Umwelt und den Auflagen des Fischereirechtlichen Anforderungen.

42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten

Bepflanzungen / Hartbeläge

- Allgemeine Grundbepflanzungen gemäss bewilligtem Projekt. Inkl. Bewässerungsanlage gemäss Konzept Bauherrschaft.
- Konventionelle Rasensaat bei Rasenflächen inklusive erster Schnitt
- Erstellen der Wege/Plätze gemäss behördlichen Auflagen in sickerfähigen Hartbelägen, Farb- und Materialauswahl gemäss bewilligtem Konzept der Bauherrschaft
- Erstellen der Zufahrt und Aussenparkplätze gemäss behördlichen Auflagen in Asphalt und /oder sickerfähigen Hartbelägen, Farb- und Materialauswahl gemäss bewilligtem Konzept der Bauherrschaft
- Dimensionierung allfälliger Stützmauern nach Berechnungen Bauingenieur, Farb- und Materialauswahl gemäss bewilligtem Konzept der Bauherrschaft
- Erstellen Bollensteinpackung als Spritzwasserschutz in Teilbereichen zur Fassade
- Weitere Bepflanzungen sind im Kaufpreis nicht enthalten

423 Ausstattungen, Geräte

Umgebungsbeleuchtung

- Allgemeine Grundbeleuchtung gemäss Elektrokonzept für Zufahrt, Wege und Vorplätze ist im Kaufpreis enthalten
- Ausführung gemäss genehmigtem Farb- und Materialkonzept der Bauherrschaft

Spielplatz

- Definition und Auswahl der Spielgeräte nach genehmigtem Konzept der Bauherrschaft

45 Erschliessungen durch Leitungen innerhalb Grundstück

452 Kanalisationsleitungen

- Werden entsprechend den gängigen Vorschriften und den behördlich genehmigten Projektplänen der Bauherrschaft ausgeführt

453 Elektroleitungen

- Der Anschluss an das Hauptnetz erfolgt in Absprache und Genehmigung mit dem zuständigen Werk

455 Sanitärleitungen

- Der Anschluss an das Hauptnetz der Wasserleitung bis an den Wasserzähler wird durch den Brunnenmeister der Gemeinde geliefert und erstellt

457 Telefon- und TV-Leitungen

- Der Anschluss an das Hauptnetz erfolgt in Absprache und Genehmigung mit dem zuständigen Anbieter

458 Ausstattung

- Abfallbewirtschaftung mit Container gemäss Planung und Konzept Bauherrschaft. Zusätzliche Container sind nach Absprache mit der Verwaltung bauseitig zu liefern

5 Baunebenkosten

51 Bewilligungen, Gebühren

511 Bewilligungen, Gebühren

- Baubewilligungsgebühren und weitere amtliche Gebühren für den Standardausbau sind im Kaufpreis enthalten

Baugespann

- Die Kosten für das Baugespann / Schnurgerüst für den Standardausbau sind im Kaufpreis enthalten

512 Anschlussgebühren

- Sämtliche Anschlussgebühren für den Standardausbau sind im Kaufpreis enthalten
- Bei Erhöhung der Gebäudekosten in Folge Optionen oder Mehrausbauten durch Käuferwünsche, können höhere Anschlussgebühren generiert werden.
- Diese werden vorab berechnet und der Käuferschaft separat in Rechnung gestellt.
- Gebühren für zusätzliche TV-Anschlüsse werden dem Käufer von der Betreibergesellschaft direkt in Rechnung gestellt

52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation

524 Vervielfältigungen, Plankopien

- Sämtliche Plankopien sowie Vervielfältigungen der Fachplaner für den Standardausbau sind im Kaufpreis enthalten
- Plankopien sowie Vervielfältigungen die durch Änderungswünsche der Käuferschaft anfallen, werden nach effektiven Kosten der Käuferschaft in Rechnung gestellt

53 Versicherungen

531 Bauzeitversicherungen

- Prämien für die Bauzeitversicherung sind bis Beginn von Nutzen und Gefahr, bzw. Erfordernis der Kantonalen Gebäudeversicherung im Kaufpreis enthalten

532 Spezialversicherungen

Bauherren-Haftpflicht und Bauwesenversicherung

- Die Versicherungsprämien sind bis Beginn von Nutzen und Gefahr ist im Kaufpreis enthalten

54 Finanzierung ab Baubeginn

541 Errichten von Hypotheken auf Stockwerkseinheit

- Sämtliche Kosten gehen zu Lasten der Käuferschaft. Diese Kosten sind nicht im Verkaufspreis der Bauherrschaft enthalten

542 Baukreditzinsen, Bankspesen

- Sämtliche Kosten gehen zu Lasten der Käuferschaft. Diese Kosten sind nicht im Verkaufspreis der Bauherrschaft enthalten

6 Vereinbarungen

60 Allgemeine Bedingungen

- Änderungen- und Ausführungen, die der Weiterentwicklung des Projektes dienen, behält sich die Bauherrschaft vor
- Für alle in diesem Baubeschrieb nicht aufgeführten Arbeiten bzw. BKP Positionen, die zur funktionellen, ästhetischen und qualitativen Realisierung des Bauwerkes notwendig sind, obliegt die Definition- und Ausführung bei der Bauherrschaft
- Bis zur Übergabe des Werkes an die Käuferschaft, ist das Deponieren von Möbel oder persönlichen Gegenständen auf der Baustelle ausgeschlossen

Auflagen von Behörden sowie allfällige Auflagen aus dem Bewilligungsverfahren, können Änderungen und Abweichungen in Konstruktion oder Materialisierung gegenüber diesem Projekt- und Baubeschrieb bewirken.

Änderungen gegenüber diesem Projekt- und Baubeschrieb bleiben vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisanpassung, Vergütung oder Verrechnung. Das gilt auch bei Flächenveränderungen infolge technischer Anpassungen, dies unabhängig davon, ob es sich dabei um Wohn- /Neben- /Allgemein- / oder Aussenflächen handelt.

Sämtliche in den Dokumentationen ersichtlichen Visualisierungen und die in den Plänen gezeigten Möblierungen und Einrichtungen dienen lediglich der Illustration. Für die Ausführung sind die im vorliegenden Baubeschrieb aufgeführten Materialisierungen verbindlich.

Allgemeines zum Kauf / Käuferwünsche / Auswahlen

Allgemeines zum Kauf

- Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Wohnungen inkl. Miteigentum am Grundstück, alles gemäss jeweiligem Projekt- und Baubeschrieb für das Gebäude und die Standardausführung des Kaufobjektes

Käuferwünsche / Auswahlen

- Ausbau- und Änderungswünsche werden je nach Baufortschritt, sofern sie nicht die Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen, gerne berücksichtigt
- Im Kaufpreis ist die einmalige Begleitung in die Ausstellungen der Unternehmen enthalten
- Käuferwünsche und weiter vom Standardausbau gewünschte Abweichungen werden mittels Mehr- / Minderkostenaufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Bei Minderkosten werden die Nettokosten in Abzug gebracht.
- Für die effektiven Mehr- / Minderkosten wird ein Bearbeitungshonorar von 16% (inkl. Mwst.) verrechnet
- Änderungen werden erst nach schriftlicher Ausführungsbestätigung der Käuferschaft in Auftrag gegeben und ausgeführt
- Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmen zu berücksichtigen

Kauf- und Zahlungsabwicklung

- Sämtliche nachfolgend erwähnten Zahlungen werden von der Käuferschaft direkt auf ein für dieses Projekt eingerichtetes Bautreuhandkonto eines Schweizer Bankinstitutes einbezahlt und dort verwaltet
- Nach Abschluss der Kaufzusage / Reservation ist der Verkäuferschaft innert 10 Tagen eine unverzinsliche Anzahlung von CHF 30'000.- zu bezahlen
- Nach der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages, sind der Verkäuferschaft die dem Baufortschritt entsprechenden Tranchenzahlungen gemäss den Bedingungen des Kaufvertrages zu bezahlen
- Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte von der Käuferschaft und der Verkäuferschaft getragen

Im Pauschalpreis inbegriffen sind

- Schlüsselfertige und bezugsbereite Wohnung inkl. entsprechendem Landanteil in einer fertig erstellten Gesamtanlage inkl. Umgebung gemäss Baubeschrieb
- Vollständige Gebäudeerschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektro, Baubewilligungsgebühren und Kabel-TV
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang
- Alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur und Haustechnikspezialisten sowie Bauleitung bis zum Bezug (Beginn von Nutzen und Gefahr), alles ohne Sonderwünsche der Käuferschaft
- Kosten für Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung bis zum Bezug (Beginn von Nutzen und Gefahr)
- Mehrwertsteuer gemäss den Vorgaben der Eidgenössischen Steuerverwaltung
- Kosten für die Stockwerkeigentümergebäudebegründung und das Verwaltungsreglement sowie die Regelung der Dienstbarkeiten

Im Pauschalpreis nicht inbegriffen sind

- Kosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen sowie Honorare auf dem Umfang der Sonderwünsche der Käuferschaft
- Baukreditzinsen für die Tranchenzahlungen gemäss Kauf- und Zahlungsabwicklung
- Kosten für die Schuldbrieferrichtung oder eine allfällige Schuldbrieferrhöhung, sofern diese für die Finanzierung des Kaufobjektes erforderlich ist
- Häufiger Anteil der Notariats- und Grundbuchgebühren
- allfällige behördenseits bis anhin unbekannte, neu verordnete Gebühren und Abgaben
- Kosten für amtliche Schätzung nach Baubeendigung
- Kosten Geometer für die Schlussvermarkung (Einmessen der Gebäude) nach Baubeendigung

Sonstiges

- Bei einer allfälligen Kaufvermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der beauftragten Maklerin Anspruch auf Ausrichtung einer Provision
- Die Käuferschaft tritt mit Bezug (Beginn von Nutzen und Gefahr) in die Stockwerk-Gemeinschaft ein und übernimmt ab diesem Datum alle Rechte und Pflichten eines Stockwerkeigentümers
- Offerte freibleibend – Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben der Verkäuferschaft vorbehalten

Kontakte

Beratung & Verkauf:

HARKOHOMES.

Harko AG

Rössligutstrasse 1
5000 Aarau

Tel. 062 834 00 00
info@harkohomes.ch
www.harkohomes.ch

Baumanagement:

HECTOR EGGER  **HOLZBAU**
GESAMTDIENSTLEISTUNG

Hector Egger Gesamtdienstleistung AG

Steinackerweg 18
4901 Langenthal

Tel. 062 919 07 60
gesamtdienstleistung@hectoregger.ch
www.hectoregger.ch

Architektur:

 **Landolt & Piscitello**
Architektur AG

Landolt & Piscitello Architektur AG

Sohrenbühl 39
5610 Wohlen

Tel. 056 618 55 55
mail@lparchitektur
www.lparchitektur.ch