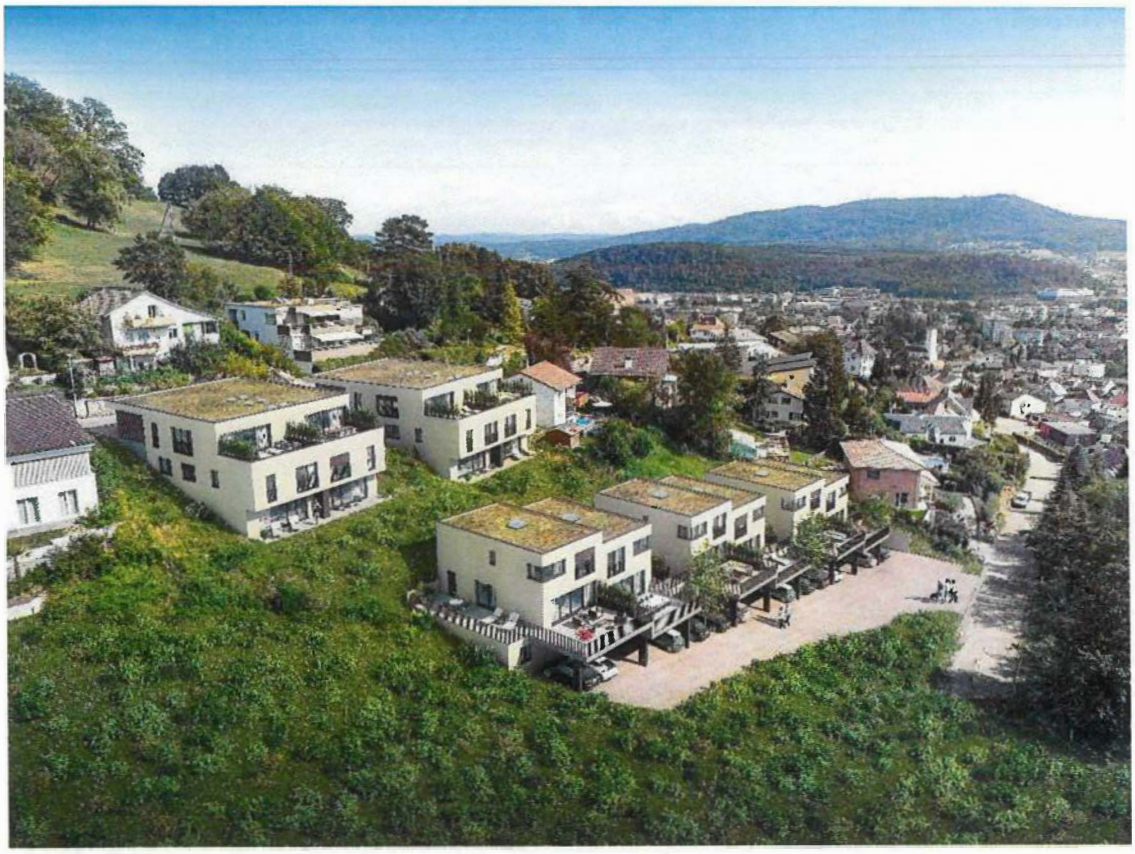
Baubeschrieb (Kurzform)

Wohnsiedlung „Dürrenberg" Trimbach

Neubau 5 Doppeleinfamilienhäuser mit entsprechenden Parkmöglichkeiten in Carport 4632 Trimbach.



zwei Doppeleinfamilienhäuser, Dürrenbergstrasse 59a, 59b, 59c, 59d, 4632 Trimbach

drei Doppeleinfamilienhäuser, Räckholder 16, 18, 20, 22, 24, 26, 4632 Trimbach

Stand: 13.03.2024 / Ha

M. Hasenfratz / 13.03.2024

Allgemeines

Grundsätzlich gelten die Materialien wie im Baubeschrieb enthalten oder gleichwertige Produkte. Der im nachstehenden Beschrieb festgelegte Baustandard gilt als verbindlich:

- Es werden qualitativ einwandfreie Materialien verwendet.
- Konstruktiv bewährten Lösungen wird 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.

Normen und Qualitätsvorschriften:

- Die allgemeinen Normen, Richtlinien und Qualitätsvorschriften nach SIA werden eingehalten.

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.

Umwelt, Bauökologie:

- Die Anforderungen der gesetzlichen Umweltvorschriften sind eingehalten.

Garantiefristen:

- Die Garantiefrist für Mängel beträgt gemäss SIA 118 zwei Jahre ab Bauabnahme.
- Für verdeckte Mängel gelten die gesetzlichen Bestimmungen mit 5-jähriger Rügefrist.
- Mängel, deren spätere Behebung zu weiteren, grösseren Schäden führen könnten, sind sofort zu melden.

M. Hasenfratz / 13.03.2024

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Dimensionierung erfolgt durch den Bauingenieur, betreffend Schwindrisse und Betonqualität wird auf die SIA 162 verwiesen.
Abdeckung der Baugrubensohle mit Magerbetonschicht.
Sichtbare Betonarbeiten nicht scharfkantig und mit Dreikantleisten.

Schalungstypen:
Bodenplatte Schalung Typ 1.
Alle Decken Schalung Typ 2.
Wände UG Schalung Typ 2.
Aussenwände Schalung Typ 2.
Untersichten Decken Schalung Typ 2.
Sämtliche sichtbaren Stützmauern und Brüstungen in der Umgebung Schalung Typ 2.

Bodenplatte, Decken, Stützen und sonstige tragenden Bauteile in armiertem Beton. Dimensionierung, Armierungsgehalt und Qualität nach Angaben des Bauingenieurs.
Gleitlager, Kragplattenanschlüsse und dgl. nach Angaben des Bauingenieurs.

211.6 Maurerarbeiten

Trennwände in Keller (UG): Tragendes und nichttragendes Mauerwerk in Kalksandstein, Oberfläche Industriesicht.
Tragendes und nichttragendes Mauerwerk im EG und OG in Backstein,
Zimmertrennwände mind. 12.5, resp. 15cm stark. Alle Oberflächen bereit für Grundputz.
Lieferung und Montage von verschiedenen Fertigbauteilen wie z.B. vorfabrizierte Einbautreppen.
Versetzen von Stützen.
Wandlager nach Angabe Bauingenieur, in BKP 211 enthalten.
Schützen der vorfabrizierten Bauteile.

213 Montagebau in Stahl

Stahlstützen, gemäss Angabe Ingenieur, in BKP 211 enthalten.

M. Hasenfratz / 13.03.2024

22 ROHBAU 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

Grundlage für die Anforderungen der Fenster bezüglich Schalldämmung sind die Wärmedämmnachweise vom 18.02.2021.

221.2 Fenster in Kunststoff weiss

Fenster inkl. der nötigen Rahmenverbreiterungen.
Pro Raum ein Dreh-Kippfenster vorgesehen.
Wärmeschutz nach Energienachweis.
Verglasung als Trockenverglasung Isolierglas 3-fach, U-Wert nach Angabe Energienachweis.
Ausgänge auf Sitzplätze und Terrassen mittels Flügeltüren und Festverglasungen
Absturzsicherung (horizontale Stange) bei den Fenstern OG
Mattfolienverglasung (Milchglas) im Bereich der Nasszellen
Option: Hebeschiebetüre in Rohbauphase gegen Mehrpreis möglich

221.6 Aussentüren, Tore aus Metall

Haustüren Häuser 1-6 Untergeschoss / Haustüren Häuser A-D Eingangsgeschoss:
Hauseingangsfront als Blockrahmentüre in Holz, gestrichen, mit Türblatt als Mehrschichtblatt (Alupan) gestrichen. Beschläge: Drücker, matt vernickelt, mit Sicherheitsschild. Eindrehbänder, matt vernickelt., Schloss mit Dreipunktverriegelung und Profilzylinder mit Kernziehschutz.

221.9 Metallbaufertigteile

Briefkastenanlage gemäss Vorschriften und Vorgaben Post
je 2 Briefkasten, integriert in den Überdachten Eingangsbereichen der DEFH.
Container noch Vorgabe Entsorgungskonzept Gemeinde

222 Spenglerarbeiten

Dachabschlüsse, Dachwasser-Ablaufrohre, Seitenbleche, Mauer-/Sichtbetonabschlüsse, sowie Anschlussbleche in CNS.

223 Blitzschutz

Falls notwendig gemäss den Auflagen des kantonalen Versicherungsamtes.

224 Flachdacharbeiten

Bedachungsarbeiten in Planung und Ausführung gemäss SIA 271 (2007 – Abdichtung von Hochbauten) und Suissetec Richtlinie für Dachentwässerung sowie SN 592000-2002 (Planung und Erstellung von Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung).

- Begehbar: Vorplatz (Überdachung Eingangsbereich und Parkplatz Häuser 1-6) Asphalt
  Terrasse Häuser A-D und 1-6 Zementplatten 60 x 40 cm

- Nicht begehbar: Flachdächer der einzelnen Häuser (Untergrund Betondecke im Gefälle)
  Extensiv begrünt.

M. Hasenfratz / 13.03.2024

228.2 Lamellenstoren

Bei allen Fenstern: Verbundraffstoren aus Aluminium, mit Kurbel (Leerrohre vorgesehen), einbrennlackiert, (Farbe nach NCS), gebördelt, Typ VR90, mit Dichtungslippe zur Geräuschdämmung, End- und Führungsschiene in Leichtmetall, einbrennlackiert.

228.3 Sonnenstoren

Knickarm-Markisen bei Terrassen (Südwestausrichtung), mit Kurbel (Leerrohre vorgesehen), Masse 2.50x4.00m

Metallteile CNS, Stoffdesign gem. Farbkonzept Architekt aus der Kollektion des Herstellers.

M. Hasenfratz / 13.03.2024

23 ELEKTROANLAGEN

231 Starkstrominstallationen

Die Grundlage der Leistungen ist das Elektroprojekt.
Anschluss an die Stromversorgung der Gemeinde Trimbach in Pos. 512.
Es gibt 2 Hauptzuleitungen (1x Häuser 1 – 6, 1x Häuser A - D). Diese enthalten die Messung für die einzelnen Häuser sowie für die allgemeinen Räume.

Hausverteilung mit Sicherung (Sicherungsautomaten) in jedes Haus separat. Montage der Leitungen, Schalter und Steckdosen in den Kellerräumen Aufputz (AP), sonst alles unter Putz (UP).

Genereller Ausbaustandard:
Die detaillierte Aufstellung der Raumausstattungen gemäss Elektroprojekt.
Die Zugangsbereiche werden mit einer angemessenen Anzahl an Aussenleuchten und Lampendübeln ausgestattet.
Pro Wohneinheit ein Leerrohr für Installation einer Elektrofahrzeugladestation bei Überdachten Parkplätzen, sowie ein Leerrohr für PV-Anlage auf Flachdach.

233 Leuchten und Lampen

Alle Wohn- und Schlafräume, sowie Nasszellen sind mit Deckenlampenanschlüssen sowie Steckdosen ausgestattet.
Die detaillierte Aufstellung der Raumausstattungen erfolgt gemäss Elektroplanung.
Aufputzleuchten an Decke im Bereich Eingang, Küche und Reduit (wenn vorhanden) nach Vorgabe Architekt.
Die Beleuchtung der allgemeinen Räume, Hauszugänge, Vorplätze sowie die Notbeleuchtung erfolgt gemäss dem Konzept des Elektroplaners und Bemusterung durch Architekten.

235 Schwachstrominstallationen

TV-Anschluss: Multimedia
Pro Haus folgende Anschlüsse vorgesehen:

- je 1 Anschluss betriebsbereit Wohnen Essen und Schlafzimmern.
- Alles Sternförmig verrohrt.

TT-Installationen:
Pro Haus folgende Anschlüsse vorgesehen:

- je 1 Anschluss betriebsbereit Wohnen Essen und Schlafzimmern.
- Alles Sternförmig verrohrt.

M. Hasenfratz / 13.03.2024

24 HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN

Die Grundlage der Leistungen ist das HLKS Projekt.
Sämtliche Anlagen erfüllen die gesetzlichen Vorschriften, Bestimmungen und Auflagen.
Zudem gelten die einschlägigen Normen von SIA und Suissetec.

242 Wärmeerzeugung und Wärmeabgabe

Wärmeerzeugung
Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe (pro Haus 1 WP). Typ und genaue Leitungsführung nach Angaben Fachingenieur.

Wärmeabgabe
Die Wärmeabgabe erfolgt über eine konventionelle Bodenheizung. Die sauerstoffdiffusionsdichten Heizungsrohre werden im Rohrbündelsystem, beginnend an der kältesten Zone im Raum verlegt. Im Bereich der Heizungsverteiler werden die Vor- und Rücklaufleitungen der Heizungsrohre mit Isolierschläuchen gedämmt. Für die Steuerung der Raumtemperatur werden Raumthermostate sowie Aussentemperaturfühler eingesetzt.

244 Lüftungsanlagen

Abluft Küchen
Die Küchen werden bauseits mit Umlufthauben ausgerüstet. Kein Abluftrohr notwendig.

Abluft innenliegende Bäder
Alle innenliegenden Bäder werden mechanisch entlüftet. Abführung der Abluft mittels Einzelraumlüfter.
Ausführung im Einrohrsystem (z.B. Limodor) über Dach. Steuerung über Lichtschalter mit Nachlaufverzögerung.

M. Hasenfratz / 13.03.2024

25 SANITÄRE ANLAGEN

Die Grundlage der Leistungen ist das HLKS Projekt.
Sämtliche Anlagen erfüllen die gesetzlichen Vorschriften, Bestimmungen und Auflagen.
Zudem gelten die einschlägigen Normen von SIA und Suissetec.
Die Systeme und Konzepte sind nach bewährten, konventionellen Verfahren gelöst.
Allgemein: jedes Haus erhält eine für sich unabhängige Installation.

251.0 Sanitäre Apparate und Garnituren

Apparate und Garnituren gemäss separaten Apparatelisten nach Vorgabe TU.
Die Badewannen werden auf wärme- und schalldämmenden Styroporkörpern montiert.

Umgebung:

- Im Erdgeschoss 1 Stk. Gartenventil

Häuser

Bad / WC (sofern in Plänen eingezeichnet)

- Badewanne 180x80cm, weiss, inkl. Schallisolierungen, Bademischer mit Brauseschlauch 150 cm mit Handbrause, 1 Badetuchstange 80 cm
- Dusch-Wandklosettanlage UP mit Einbauspülkasten, Klosettsitz mit Deckel, weiss, Papierhalter
- Waschtisch mit Unterbau mit Spiegelschrank

Dusche / WC (sofern in Plänen eingezeichnet)

- Duschrinne (Grösse gemäss Nasszellenplänen)
- Duschmischer mit Brauseschlauch 150 cm, Badetuchstange 80cm
- Duschtrennwand aus Glas
- Wandklosettanlage UP mit Einbauspülkasten, Klosettsitz mit Deckel, weiss, Papierhalter
- Waschtisch mit Spiegelschrank

Sep. WC (sofern in Plänen eingezeichnet)

- Wandklosettanlage UP mit Einbauspülkasten, Klosettsitz mit Deckel, weiss, Papierhalter
- Waschtisch mit Spiegel

Küchen

- Anschluss Spültisch und Geschirrspüler best. aus:
- Spültischablaufgarnitur 2-teilig, Doppelventil, Eckregulierventil.

253.0 Wassererwärmer

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt für jedes Haus separat, über einen mit der Heizung kombinierten Boiler. Grösse gemäss Angabe Fachplaner.

258 Kücheneinrichtung

Gemäss Detailplan und Ausstattungsliste des Küchenbauers. Auswahl durch die Käuferschaft innerhalb des Budgets beim Vertragspartner frei wählbar. Sonderwünsche gegen Aufpreis.
Die geplanten und eingerechneten Küchen entsprechen einem Gegenwert von Fr. 25'000.- inkl. MWSt. gemäss vorgegebenem Küchenlieferant.

Möbel:

Küchenfronten in weiss mit Kunstharz belegt mit Stangengriffen, Arbeitsplatte mit Granitabdeckung (Preisklasse 2) anthrazit.

Geräte:	***Electrolux:***
Backofen:	EB6GL40CN
Steamer:	EB4GL70SP
Dunstabzug:	DAL6036CN
Glaskeramik:	GK58TSIO
Kühlschrank:	IK2705BZR
Geschirrspüler:	GA60GLV

Einzelbecken im Grossformat (geeignet auch für Backbleche) z.B. Sutter inox.
Spültischmischer mit Auszugsbrause

259 WM / Trockner

Jedes Haus verfügt über eine eigene Waschküche mit Waschmaschine (WAGL2E500) und Trockner (TWGL3E500) im UG. Die Geräte sind von Electrolux und werden durch den Ersteller geliefert.

27 AUSBAU 1

271 Verputzarbeiten:

Grundputz:	Zementgrundputz im Bereich von keramischen Wandbelägen. Grundputz im Bereich vom Abrieb.
Abrieb Wände:	Abrieb 1.5mm Korngrösse, 2x weiss gestrichen.
Weissputz Decken:	Weissputz einschichtig (Q3 erhöhte Qualität), für matte Anstriche aus BKP 285.
Vorhangschienen:	eigelegte doppelläufige Vorhangschienen Silent Gliss oder gleichwertig bei den Fenstern in den Wohn-, Ess- und Schlafräumen.

273 SCHREINERARBEITEN

273.0 Innentüren aus Holz

Zimmertüren:

Holztürfutter mit Verkleidung. 3 – seitige Gummidichtung, weiss, Kunstharz belegt.

Röhrenspantüre 40mm, weiss, Kunstharz belegt.

Beschläge: Einschraubbänder, Einsteckschloss mit Bartschlüssel und Drücker Fabrikat Glutz Topaz oder gleichwertig.

Kellertüren:

Eingiesszargen aus Metall mit 3–seitig umlaufender Gummidichtung, Farbe gemäss Farbkonzept.

Röhrenspantüre 40mm, weiss gestrichen oder Kunstharz belegt.

Türen EI30, wenn feuerpolizeilich verlangt.

Beschläge: Einschraubbänder, Einsteckschloss mit Bartschlüssel und Drücker Fabrikat Glutz Topaz oder gleichwertig.

273.1 Wandschränke und Gestelle

Wandschränke und Garderobenschränke sind bauseits und in den Kosten nicht eingerechnet.

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Vorhangschienen: eigelegte doppelläufige Vorhangschienen Silent Gliss oder gleichwertig bei den Fenstern in den Wohn-, Ess- und Schlafräumen.

275 Schliessanlage

Schliessanlage Basis Kaba-Star, Zylinder matt vernickelt, oder ähnlich.

28 AUSBAU 2

M. Hasenfratz / 13.03.2024

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

Bad / Küchen / Dusche / sep.WC / Entrée / Gang / Treppen:
Keramische Platten, Feinsteinzeug, 30x60 cm, Stärke ca. 9mm, im Dünnbett verlegt. Sockel im Material des Bodenbelags, Höhe ca. 4cm,
Bemusterung nach Vorgabe TU – 3 Platten zur Auswahl

Liefern und Verlegen inkl. aller Nebenarbeiten.
Keine Körperschallbrücken beim Verlegen von Boden-, Wand- und Sockelplatten.

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Wohnen / Essen / alle Zimmer:
Abgesperrtes Parkett auf Unterlagsboden geklebt, z.B. Eiche geölt im Format 90x900mm, Verlegeart: Schiffsboden. Sockel weiss 40/12mm an Wand geschraubt.,
Bemusterung nach Vorgabe TU – 3 Parkett zur Auswahl

Liefern und Verlegen inkl. aller Nebenarbeiten.
Keine Körperschallbrücken beim Verlegen von Parkett.

282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten

Bad / Dusche / sep WC:
Keramische Platten, Feinsteinzeug, 30x60 cm, Stärke ca. 9mm, im Dünnbett verlegt.
Grundsätzlich 1.20 m hoch, bei Badewanne/ Dusche 2.00 m hoch., gem. Detailplanung,
Bemusterung nach Vorgabe TU – 3 Platten zur Auswahl

M. Hasenfratz / 13.03.2024

29 HONORARE

291 Architekt / Bauleitung / Projektleitung

Standardausführung inklusive.
Abweichungen vom Standard-Ausbau werden separat abgerechnet und mit einer Mehr- und Minderkosten-Aufstellung, zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen.
Planänderungen und Arbeit werden nach Aufwandabschätzung von CHF 160.-/h exkl. MwSt. verrechnet.

292 Bauingenieur / Statiker

Standardausführung inklusive.
Grundrissänderungen müssen zum Teil vom Bauingenieur / Statiker auf die Machbarkeit überprüft werden.
Abklärungen, Beratungen sowie Grundrissänderungen, etc. werden im Aufwand durch den Planer verrechnet.

293 Elektroingenieur

Standardausführung inklusive.
Abweichungen vom Standard werden im Aufwand vom Elektroingenieur und Installateur verrechnet.

294 Heizung-, Lüftungs-, Sanitäringenieur

Standardausführung inklusive.
Abweichungen vom Standard werden im Aufwand vom Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsplaner und Installateur verrechnet.

296.0 Geometer

Standardausführung inklusive.
Nach Bauübergabe werden die Gebäude und Grenzpunkte durch den Kreisgeometer nachgeführt.

296.3 Bauphysik, Akustik

Standardausführung inklusive.
Schallschutz mit erhöhten Anforderungen gemäss SIA 181 (2006).
Grundriss- sowie Ausbauänderungen haben teilweise zur Folge, dass der Bauphysiker und/oder Akustiker zur Beratung zugezogen werden muss. Abklärungen, Beratungen etc. werden im Aufwand durch den Bauphysiker und Akustiker dem Käufer verrechnet.

M. Hasenfratz / 13.03.2024

4 UMGEBUNG

Grundlage:	Umgebungsplan der Baueingabe.
Erdarbeiten:	Geländegestaltung, Auffüllungen, Hinterfüllungen, Fundations- und Sickerschichten einbringen.
Kanalisation:	Erforderliche Einlaufschächte gemäss Kanalisationsplan inkl. aller Nebenarbeiten.
Gedeckte Sitzplätze:	Unterbau in Kies, Splitt, Zementplatten 60x40 cm, gestrahlt, grau, inkl. aller Nebenarbeiten, gem. Vorauswahl des Architekten, fertig verlegt.
Parkplätze:	Aussen-PP, Sickerverbundsteine, in Splitt verlegt, inkl. aller Nebenarbeiten.
Begrünung:	Anlegen von auf der Baustelle gelagertem Humus. Erstellen der Roh- und Feinplanie.
Beleuchtung:	Umgebungsbeleuchtung nach Konzept Architekt, inkl. Betonfundamente und Kabelzuleitung. Kosten in BKP 230 enthalten.
Bepflanzung:	Rasensaat, Blumenwiese, Stauden, Sträucher, Hecken und Bäume gemäss Umgebungsplan mit einheimischen Pflanzen. Die Vollendung der Umgebungsgestaltung erfolgt allenfalls nach dem Bezugstermin in der darauffolgenden Pflanzenperiode.

M. Hasenfratz / 13.03.2024

ALLGEMEIN

Käuferwünsche

Ausbau- und Änderungswünsche können, sofern sie nicht die Fassaden oder die Umgebungsgestaltung betreffen, je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt werden. Die in den Verkaufsplänen dargestellten Optionen sowie Käuferwünsche und weitere Abweichungen vom Standardausbau werden mit einem entsprechenden Nachtrag, inkl. 15% GU-Zuschlag auf die entsprechenden Mehrkosten und Honorare zu Lasten der Käuferschaft erstellt. Erforderliche Leistungen durch Baumanagement, Architekt, Fachplaner und Ingenieur werden nach Aufwand mit einem Honorar von CHF 160.-/h exkl. MwSt. und einem GU-Zuschlag von 15% an die Käuferschaft verrechnet.

Für jede Offerte, welche einen Änderungswunsch der Käuferschaft umfasst, kann der Ersteller eine Grundpauschale von mindestens CHF 300.- in Rechnung stellen, selbst auch dann, wenn die Änderungen kostenneutral sind oder der Auftrag nicht zur Ausführung kommt.

Die Lieferung und Montage sämtlicher Bauteile und Einrichtungen, erfolgt ausschließlich durch die vom Ersteller bestimmten Unternehmer und Lieferanten.

Eigenleistungen durch die Käuferschaft müssen vom Ersteller genehmigt werden. Allfällige Mehrkosten durch Auftragsminderung der einzelnen Unternehmer werden der Käuferschaft belastet.

Für die Ausführung sind alleinig die Ausführungspläne des Architekten gültig. Alle übrigen Planunterlagen haben lediglich orientierenden Charakter.

Während der Bauzeit anfallende Preiserhöhungen, Preisanpassungen, Teuerungen, Energiezuschläge, etc. sind vollends durch den Käufer zu tragen und werden weiter verrechnet.

Gültigkeit Baubeschrieb

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen dürfen allerdings keine Qualitätseinbusse zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

Bauherrschaft	**MCO Real Estate AG** Landstrasse 140 8957 Spreitenbach	MCO REAL ESTATE
Planung	**andreas zehnder architekten sia ag** Husmatt 2 5405 Dättwil	**andreas zehnder** architekten sia ag
Ausführung	**Hasenfratz+Strebel Architekten AG** Wiesenstrasse 1 4900 Langenthal	HASENFRATZ + STREBEL ARCHITEKTEN AG

Änderungen dieses Baubeschriebs bei gleichbleibender Qualität sind vorbehalten.