

DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

MEHRFAMILIENHAUS MIT EINSTELLHALLE
SCHNEIDERGASSE 3+5, 4153 REINACH



BAUHERR
MEFRIMO AG, DILLACKERSTRASSE 25, 4142 MÜNCHENSTEIN

ARCHITEKTUR
HAAB SCHNEIDER ARCHITEKTEN, ALTENMATTEWEG 3, 4144 ARLESHEIM

MÜNCHENSTEIN, 07.07.2021

VORBEREITUNGSARBEITEN

BKP 10

Bestandesaufnahme Terrainaufnahme durch den Geometer

Baugrunduntersuchung des Geologen mittels Sondierschlitzen zur Feststellung der Baugrundbeschaffenheit

GEBÄUDE

BKP 201

Aushub

Rodung des Grundstücks und Abbruch der bestehenden Gebäude, Nebenbauten, Zäune und Belege

Maschineller Baugrubenaushub

Baugrubensicherung gem. Angaben Geologe und Bauingenieur

BKP 211

Baumeisterarbeiten

Bodenplatte/ Fundamente aus Beton armiert mit Zementüberzug

Alle Wandaufbauten und Dimensionierungen gem. Bauingenieur

- Einstellhalle/ erdberührte Wände: Wasserdichter Stahlbeton
- Keller Innenmauern: Stahlbeton/ Kalksandstein
- Fassade: Einschalen-Mauerwerk Stahlbeton/ Backstein
- Wohnungstrennwände: 25-28cm, erhöhter Schallschutz
- Tragende Innenwände: Stahlbeton/ Backstein 10-15cm
- Nichttragende Innenwände: Leichtbauwände 10-15cm
- Stützmauern/ Rampen/ Brüstung: Sichtbeton (z.T. gestrichen)
- Treppe/ Liftschach: Stahlbeton, schallentkoppelt
- Installationsschächte: Vollgipsplatte mit Schallschutzisolation

Decken, Unterzüge und Stützen in Stahlbeton gem. Bauingenieur

Vordach in Beton, Dachrand gem. Angaben Architekt

BKP 221

Fenster

Holz-Aluminium Fenster, Mehrpunkteverschluss mit Stahlpilzkopf, Farbe innen weiss, aussen gem. Farbkonzept Architekt

3-fach-Wärmeschutzverglasung, U-Wert $\leq 0.7 \text{ W/m}^2\text{K}$

Pro Zimmer ein Flügel mit Dreh-/Kippbeschlag sowie zum Teil mit zusätzlicher Festverglasungen, Hebe-Schiebetür zum Wintergarten, Wintergarten mit Faltglas-Wand zu beiden Seiten

Fenstergriffe in CNS gebürstet, im Erdgeschoss abschliessbar

Absturzsicherung aus Glas (wo nötig) gem. Konzept Architekt

Türen

Hauseingangstür in Aluminium beschichtet, Sicherheitszylinder, Isolierverglasung, Schall- und Wärmeschutz

Wohnungseingangstüre in Holz, isoliert mit Schwellenabdichtung, Dreipunkteverschluss, erhöhter Schallschutz, Brandschutz EI30

Innentüren Türblatt fertig behandelt mit Rosette, Stahlzarge raumhoch mit Blende, Beschläge/ Drücker in CNS gebürstet

Garagentor

Kipptor mit Fluchttüre, Torautomatik mit Impulsgeber und ein Handsendern pro Parkplatz, Schlüsselschalter in der Abfahrt

BKP 222 Spenglerarbeiten	<p>Ausführung der gesamten Spenglerarbeiten in CNS</p> <p>Fensterbänke in Aluminium gem. Farbkonzept Architekt</p> <p>Sitzplätze im EG mit Zementplatten, im Splitt verlegt, Farbkonzept/Format zwecks Einheitlichkeit gem. Architekt</p> <p>Platten Attikadachterrasse gem. Auswahl Käuferschaft, im Splitt oder auf Stelzen verlegt (Auswahl bei SABAG Baukeramik in Basel)</p> <p><i>Budget: CHF 65.-/m2 inkl. MwSt. (Materialpreis)</i></p> <p><i>Achtung: Die Preisangabe bezieht sich auf das Format 30x60cm, wild oder kreuzfugig verlegt. Bei grossformatigen Platten wird ein zusätzlicher Verlegeaufwand gem. Offerte Spengler verrechnet</i></p>
BKP 224 Bedachungen	<p>Beton mit Gefälle, Dampfsperre, Dämmung gem. Energievorschriften, Abdichtung EPDM (Kautschuk)</p> <p>Photovoltaikanlage, restliche Dachfläche bekiest</p>
BKP 225 Dichtungen und Dämmungen	<p>Unter Terrain Perimeterdämmung gem. Energievorschriften, im Terrainbereich Schutz der Dämmung mit Noppenfolie</p> <p>Treppenhaus gegen angrenzende Räume isoliert</p> <p>Flachdach- und Terrassendämmung in XPS gem. Vorschriften</p> <p>Decke gegen Autoeinstellhalle gedämmt und abgedichtet</p> <p>Dilatations- und Arbeitsfugen mit 2-Komponenten Flüssigfolie</p>
BKP 226 Aussendämmung Fassadenputz	<p>Fassadendämmung in Steinwolle gem. Energievorschriften</p> <p>Fassadenflächen mit Abrieb gem. Gestaltungskonzept Architekt</p>
BKP 228 Aussenliegender Sonnenschutz	<p>Alle Fenster mit elektrischen Rafflamellenstoren VR90 Aluminium Steuerung mittels Taster, Farbkonzept gem. Architekt</p> <p>Sitzplatz im EG mit elektrischer Markise, Steuerung mittels Taster, Kassettenverkleidung, Farbkonzept gem. Architekt</p> <p>Attika mit elektrischer Verschattung gem. Auswahl Käuferschaft, Steuerung mittels Taster, Farbkonzept gem. Architekt</p>
BKP 230 Elektroanlagen	<p>Wohnungsinstallation Unterputz, im Keller teilweise Aufputz</p> <p>Unterverteilung mit FI-Absicherung in jeder Wohnung</p> <p>Elektroinstallationen gemäss Elektroinstallationsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2 Steckdosen 3fach davon 1ne geschalten pro Zimmer ○ 3 Steckdosen 3fach davon 1ne geschalten im Wohn-/ Esszimmer ○ 4 Arbeitssteckdosen in der Küche ○ 2 Steckdosen (1x Eingang/ 1x Spiegelschrank) in den Nasszellen ○ 3 Steckdosen 3fach im Keller ○ Multimediasteckdose im Wohn-/ Esszimmer und in den Zimmern ○ Spots im Gang, Küche, Nasszellen und Wintergarten ○ Leerrohr pro Stammparkplatz für mögliche Autoladestation ○ Sonnerie mit Video Gegensprechanlage ○ Hausanschluss Breitband TV mittels Glasfaseranschluss

- BKP 237
Photovoltaik-Anlage Photovoltaikanlage für Senkung der Energiekosten der Heizung und Stromerzeugung der allgemeinen Anlagen (Licht, Lift etc.)
- BKP 240
Heizungsanlagen Luft-/ Wasser-Wärmepumpe für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung, zentral im Technikraum im UG für alle Wohnungen

Fussbodenheizung mit Freecooling-Funktion (Umschaltfunktion im Sommer mit Temperierung bis maximal -2°C)

Elektrische Einzelraumregulierungen mittels Raumthermostaten in den Zimmern und Wohn-/ Esszimmer. Nasszellen ohne Thermostat

Wärmeverbrauchsmessung durch Wärmezähler

Kellerräume sind unbeheizt, jedoch innerhalb des Dämmperimeters
- BKP 244
Lüftungsanlagen Raumlüftung (Limodoren) in gefangenen Bädern und Reduit, restliche Bäder mit natürlicher Entlüftung
- BKP 250
Sanitäranlagen Kalt- und Warmwasserleitungen in Sanipex-System

Warmwasserleitungen im UG wärmgedämmt, Hausanschluss und Verteilung/ Sicherheitsgruppen/ Warmwasseraufbereitung zentral im Technikraum für alle Wohnungen

Gartenhahn frostsicher in den EG-Wohnungen (2 Stk.) und im Attika (3 Stk.), Gartenhahn im Bereich Vorplatz und Einstellhalle

Folgende Budgets stehen für die Sanitärapparate zur Verfügung (Auswahl bei Sanitas Trösch in Basel)

EG/ OG Wohnungen CHF 25'000.- inkl. MwSt.
Attikawohnung CHF 35'000.- inkl. MwSt.

Waschturm im Reduit CHF 3'500.- inkl. MwSt. (V-Zug)
- BKP 258
Kücheneinrichtung Ausführung Bulthaup b1, Details gem. Grundofferte Küchenbauer

○ Möbel: Mattlack, mit Eingriffprofil (grifflos)
○ Besteckeinsätze: Birke Schichtholz natur
○ Arbeitsblatt: Silestone PK2 20mm oder Granit PK2 30mm
○ Geschirrspüler: V-Zug AdoraSpülen V2000 (Grossraum)
○ Kühlschrank: V-Zug Prestige 60i
○ Backofen : V-Zug Combair SE 60
○ Steamer: V-Zug Steam HSE 60
○ Kochfeld: Bora Pure PURU Induktions-Kochfeld

Folgende Budgets stehen für die Küchen zur Verfügung (Auswahl bei Rohrbach und Partner in Therwil)

EG/ OG Wohnungen CHF 38'000.- inkl. MwSt.
Attikawohnung CHF 48'000.- inkl. MwSt.
- BKP 259
Enthärtungsanlage Im Technikraum wird eine Enthärtungsanlage vorgesehen

BKP 261 Liftanlage	<p>Personenlift für 8 Personen, behindertengerechte Ausführung</p> <p>Ausstieg im UG, EG und OG zum Treppenhaus, Ausstieg im Attika direkt in die Wohnung mit zusätzlicher Türe und Abholfunktion</p>				
BKP 271 Gipserarbeiten	<p>Wandbeläge gemäss folgender Zusammenstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Wohn- und Allgemeinbereich mit Grundputz und Abrieb 1mm, weiss (0.5mm gegen Aufpreis möglich) ○ Nasszellen mit Grundputz zur Aufnahme von Keramikplatten, nicht geplättelte Flächen mit Grundputz und Abrieb 1mm <p>Decken im Wohn-/ Allgemeinbereich sowie in den Nasszellen (exkl. Keller) in Weissputz</p> <p>Vorhangschiene (1x) vor allen Fenstern und Wintergarten (ausser in den Nasszellen) in Decke eingelassen</p>				
BKP 272 Metallbauarbeiten	<p>Staketengeländer Stahl im Treppenhaus, pulverbeschichtet gem. Farbkonzept Architekt, Handlauf aus Chromstahl</p> <p>Handlauf auf Attika Brüstung verzinkt und pulverbeschichtet gem. Farbkonzept Architekt, interne Treppe Attika in Chromstahl</p> <p>Briefkasten- und Sonnerieanlage gem. Ausführung Architekt</p>				
BKP 273 Schreinerarbeiten	<p>Fenstersimse und Brüstungen in Holzfaserplatten MDF, weiss</p> <p>Garderobe weiss RAL9016 gem. Grundofferte Schreiner. Folgende Budgets stehen zur Verfügung</p> <table> <tr> <td><i>EG/ OG Wohnungen</i></td> <td><i>CHF 5'000.- inkl. MwSt.</i></td> </tr> <tr> <td><i>Attikawohnung</i></td> <td><i>CHF 10'000.- inkl. MwSt.</i></td> </tr> </table>	<i>EG/ OG Wohnungen</i>	<i>CHF 5'000.- inkl. MwSt.</i>	<i>Attikawohnung</i>	<i>CHF 10'000.- inkl. MwSt.</i>
<i>EG/ OG Wohnungen</i>	<i>CHF 5'000.- inkl. MwSt.</i>				
<i>Attikawohnung</i>	<i>CHF 10'000.- inkl. MwSt.</i>				
BKP 275 Schliessanlage	<p>Sicherheitsschliessanlage mit 5 Schlüsseln für Hauseingangstüre, Wohnungstüre, Kellertüre, Briefkasten, Autoeinstellhalle sowie Abfall- und Grüncontainer</p>				
BKP 281 Bodenbeläge	<p>Unterlagsböden</p> <p>Wärme- und Trittschalldämmung gem. Vorschriften</p> <p>Trennlage als Feuchtigkeitsbremse, Anhydrit-Unterlagsboden gegossen, Randstreifen bei allen schwimmend verlegten Belägen</p>				
Keramische Platten	<p>Keramikplatten im Wohn-/Essbereich, Wintergarten, Gang, Reduit, Küche und Nasszellen gem. Auswahl Käuferschaft, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt (Auswahl bei SABAG Baukeramik in Basel)</p> <p><i>Budget: CHF 65.-/m2 inkl. MwSt. Materialpreis</i></p> <p><i>Achtung: Die Preisangabe bezieht sich auf das Format 30x60cm, wild oder kreuzfugig verlegt. Zusätzlicher Verlegeaufwand für Grossformat oder Mosaik gem. Offerte Plattenleger</i></p> <p>Fugenfarbe gem. Auswahl Käuferschaft</p> <p>Treppenhaus, Hauseingang gem. Farbkonzept Architekt</p>				

Holzbeläge	<p>Parkettbeläge in allen Zimmern gem. Auswahl Käuferschaft</p> <p><i>Budget: CHF 75.-/m2 inkl. MwSt. Materialpreis</i></p> <p><i>Achtung: Die Preisangabe bezieht sich auf das Format 190x19cm. Bei speziellen Hölzern oder Verlegearten wird ein zusätzlicher Verlegeaufwand gem. Offerte Parkettleger verrechnet</i></p> <p>Sockelleisten Holz weiss, 40x10 mm</p>
BKP 282 Wandbeläge	
Keramische Platten	<p>Keramikplatten in den Nassräumen gem. Auswahl Käuferschaft, vollflächig auf Wände geklebt, Dusche raumhoch, Rest ca. 1.2m ab Boden (Auswahl bei SABAG Baukeramik in Basel)</p> <p><i>Budget: CHF 65.-/m2 inkl. MwSt. Materialpreis</i></p> <p><i>Achtung: Die Preisangabe bezieht sich auf das Format 30x60cm, wild oder kreuzfugig verlegt. Zusätzlicher Verlegeaufwand für Grossformat oder Mosaik gem. Offerte Plattenleger</i></p> <p>Fugenfarbe gem. Auswahl Käuferschaft</p>
BKP 285 Malerarbeiten	<p>Abrieb mit zusätzlichem Anstrich RAL9016, Variovlies oder Tapete gegen Aufpreis möglich</p> <p>Decken in den Wohnungen und Kellerwände in RAL9016 gestrichen</p> <p>Bodenfarbe oder Versiegelung auf Zementüberzug im UG, AEH gestrichen inkl. Parkplatzmarkierung</p> <p>Zargenfarbe in den Wohnungen gem. Konzept Architekt</p>
BKP 287 Baureinigung	Komplette Schlussreinigung vor der Übergabe
BKP 290 Honorare	<p>Honorare für Architekten, Bauingenieurs, Fachplaner und Spezialisten sind inbegriffen</p> <p>Planungs- und Ausführungsaufwand für Käuferwünsche werden gem. dem Ansätzen im Kaufvertrag verrechnet.</p>
UMGEBUNG	
BKP 421 Gartenarbeiten	<p>Umgebungs-/ Gartenkonzept gem. Planung Architekt und Gärtner</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Humusierung, Rasen inkl. erstem Rasenschnitt ○ Grundbepflanzung inkl. erstmaligem Jäten der Rabatten ○ Einfriedungen nach Notwendigkeit/ Hecke entlang der Strasse
Beläge	<p>Zufahrt, Wendeplätze und Rampe asphaltiert</p> <p>Zugangsweg und Besucherparkplätze mit sickerfähigen Verbundsteinen und Splittfugen</p>
Diverses	<p>Abfallcontainer und Abfallcontainer für Grünabfälle vor dem Haus, mit Sichtschutz abgetrennt</p> <p>Velounterstand</p>