



21010 REBHÜGEL

Terrassenhäuser "Rebhügel", Rebenweg 10, 12, 14, 5503 Schafisheim

BAUBESCHRIEB

MINERGIE-STANDARD

A. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

B. DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

C. SANITÄRAPPARATE-BUDGET

D. KÜCHENBESCHRIEB

A. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN ZUM BAUBESCHRIEB

Der vorliegende Raum- und Arbeitsbeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um die Gebäudeanlagen allgemein und die einzelnen Eigentumswohnungen im Speziellen zu erstellen. Für die Masse gelten ausschliesslich die definitiven Ausführungspläne des Architekten (Rohbaumasse) mit kleinen Abweichungen gemäss den Normen und Definitionen der SIA.

Die Verkäuferin garantiert die bei Baubeginn behördlich geforderten Anforderungen der SIA-Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2006) sowie die neuen Tragwerksnormen SIA 261 und 262 (u. a. Erdbebensicherheit).

Die Gebäude haben die Zusicherung „MINERGIE – Label“ AG-2785 / 2786 / 2787 erhalten.

Die Käufer der Eigentumswohnungen können folgende Ausbauten und Materialien selber bestimmen:

- Sanitäre Apparate / Elektroinstallationen
- Küche
- Bodenbeläge
- Keramische Boden- und Wandplattenbeläge

Die Auswahl dieser Materialien und Ausbauten kann aus Haftungsgründen ausschliesslich bei der von der Verkäuferin bestimmten Firma erfolgen. Aus versicherungstechnischen- und Haftungsgründen sind keine käuferseitigen Leistungen möglich bzw. zulässig. Der Käuferschaft werden die von der Verkäuferin angegebenen Budgetbeträge nach erfolgter Auswahl in Abzug gebracht und eine daraus resultierende Mehr- oder Minderkostenberechnung vorgelegt. Für allfällige Budgetunterschreitungen werden dem Käufer nur 80 % der Budgetbeträge gutgeschrieben (bei Küchen 70%). Die Käuferschaft verzichtet darauf, mit den übrigen am Bau beteiligten Unternehmen und Lieferanten direkt zu verkehren. Die Mehrwertsteuer ist in den Budgetbeträgen enthalten.

Ebenso sind grundsätzlich Änderungen des Grundrisses sowie weiterer Ausbauten im internen Bereich möglich, soweit dies der Baufortschritt noch erlaubt (siehe auch Optionen). Die durch Käuferauswahlen oder Grundrissänderungen entstehenden Mehr- oder Minderkosten werden der Käuferschaft schriftlich offeriert. Nach Genehmigung der Offerte werden die Arbeiten durch den Verkäufer in Auftrag gegeben. Die Mehrkosten sind innert 60 Tagen ab Bestellung zu vergüten oder innert 30 Tagen ab Bestellung mittels Bankgarantie oder unwiderruflichem Zahlungsverprechen sicherzustellen und alsdann zahlbar innert 30 Tagen nach Ausführung. Gutschriften, bzw. Minderkosten werden mit dem Kaufpreis verrechnet. **Auf allen Mehrkosten, welche durch die Käuferauswahl oder Änderungswünsche der Käuferschaft entstehen (z.B. sanitäre Apparate, Installationen, Küche, Beläge und bauliche Änderungen), beansprucht die Verkäuferin ein Honorar von 16 % (ohne Mehrwertsteuer), für Planung, Bauleitung, Administration, Koordination, Gemeindegebühren und Unternehmer-Risiko etc.**

Änderungen und Abweichungen von den nachfolgend beschriebenen Ausführungen bleiben, soweit keine Qualitätseinbussen oder Sonderleistungen entstehen, ausdrücklich vorbehalten. Bedingt durch den Bauablauf sowie die Witterung können die Umgebungs- und Bepflanzungsarbeiten eventuell erst nach Bezug der Bauten fertiggestellt werden. Ebenso können untergeordnete Mängel oder solche, welche nach Bezug der Bauten festgestellt werden, eventuell erst nach Bezug oder zusammen mit den Garantiarbeiten behoben werden.

Bauliche Änderungen durch die Käuferschaft, welche nach Bezug der Bauten ausgeführt werden, können auf die bauphysikalischen Eigenschaften oder die Schalldämmwerte Einfluss haben, wofür die Käuferschaft die alleinige Verantwortung trägt.

Die Mehrwertsteuer auf Bauleistungen etc., welche im Kaufpreis eingeschlossen ist, trägt die Verkäuferin.

B. DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

1. ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB

1.1 Rohbau

Kompaktbauweise. Untergeschoss: Foundationen, Bodenplatte und Erdberührte Aussenwände in Ortbeton 25 cm ausgeführt. Innenwände in Kalksandstein 12 und 15 cm, Industriesicht vermauert oder in Ortbeton je nach statischen Anforderungen. Wände in den Obergeschosse in Backstein 12.5 bis 17.5 cm gemauert oder in Ortbeton je nach statischen Anforderungen. Geschossdecken in Ortbeton.

1.2 Fassade

Erd- bis Attikageschoss in Backstein oder Stahlbeton 15 bis 20 cm, mit ca. 24 cm Aussenwärmedämmung (Polystyrol) gemäss Energievorschriften mit Grundbeschichtung und einfacher Netzeinlage und 2 x gestrichen mit Algicidzusatz. Im Bereich der Fenster ist eine hinterlüftete Fassade mit ca. 16 cm Wärmedämmung gemäss Energievorschriften und Eternitverkleidung.

1.3 Aufzugs- und Treppenanlage

Das aussen liegende Treppenhaus ist wärme- und schalltechnisch von den Wohnungen abgetrennt. Treppen und Liftbereich in Beton.

1.4 Treppenelemente / Podeste

In Ortbeton oder vorgefertigten Betonelementen.

1.5 Hauptdach

Flachdachkonstruktion (Umkehrdach) bestehend aus: Betondecke im Gefälle, 2-lagiger Dichtungsbahn, Wärmedämmung Stärke gemäss Energievorschriften, Vlies, extensive Begrünung. Spenglerarbeiten in Chromstahl matt plus. Das Dachwasser wird nach Möglichkeit versickert oder sonst in die Kanalisation geleitet.

1.6 Dachterrassen

Flachdachkonstruktion (Umkehrdach) bestehend aus: 2-lagiger Dichtungsbahn, Wärmedämmung Stärke gemäss Energievorschriften, Vlies, Schallschutzmatte, Kies, begehbare Schutzschicht aus Granitplatten oder extensive Begrünung. In den Sommermonaten trocken teils Pflanzen aus. Schwellenhöhe bei Wohnzimmerfenster bis ca. 3 cm. Übrige Fenstertüren mit ca. 7 cm Schwelle. Das Terrassenwasser wird in die Kanalisation geleitet.

1.7 Blitzschutz

Für die Überbauung ist kein Blitzschutz vorgesehen.

1.8 Fenster

Holz- / Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung. Isolations- und Schalldämmwerte gemäss den amtlich geforderten Vorschriften. Ein Dreh-Kippfensterflügel oder Lüftungsflügel pro Zimmer. Fenstergriff gemäss Standard des Fensterlieferanten. In den Wohnzimmern Hebeschiebetüren, aussen mit Muschelgriff. Oberflächenbehandlung aussen sind die Metallteile Alu einbrennlackiert. Innen werkseitig fertig gestrichen gemäss Farbton des Architekten. Einbruchhemmende Beschläge und Gläser auf Anfrage beim Ersteller mit Mehrkosten möglich.

1.9 Sonnen- und Sichtschutz

Alle Fenster in den Wohnungen mit Verbund-Rafflamellenstoren aus Leichtmetall einbrennlackiert oder Alu (Farbtonbestimmung nach Angabe Architekt) elektrisch bedienbar.

Es ist eine Sonnenstore über den Terrassen vor dem Wohnen elektrisch bedienbar vorgesehen. (Farbtonbestimmung nach Angabe Architekt)

1.10 Elektroinstallationen

Bestückung der Wohnungen und allgemeinen Räume mit Steckdosen und Schaltern gemäss Norm-Installationsplan (Beilage Abschnitt D). 1 Telefon- und 1 Televisionsanschluss je im Wohn- und in einem Schlafzimmer. Diverse Einbauleuchten. Sonnerie- mit Video-Gegensprechanlage zur Briefkastenanlage bei der Einfahrt Tiefgarage.

1.11 Beleuchtungskörper

Die gesamte Aussenbeleuchtung bei Treppenanlage, Zugangswege sowie bei den Hauseingängen und den Terrassen wird durch den Ersteller bestimmt, geliefert und montiert. Das gleiche gilt für die Beleuchtungskörper in der Tiefgarage sowie in den allgemeinen Nebenräumen und Nasszellen.

1.12 Heizungsanlage

Im Bereich der Einstellhalle wird ein zentrales Erdsondenfeld angeordnet. Diese Sonden liefern die nötige Energiemenge zur Wärmeproduktion. Über die zentral aufgestellte Wärmepumpe wird die zur Gebäudeheizung benötigte Wärmeenergie zubereitet. Ab der Wärmepumpe gelangt die Wärmeenergie über den technischen Speicher mit Fernleitungsrohren in die einzelnen Häuser. In den einzelnen Häusern wird die bezogene Energie erfasst (Wärmezähler) und über die individuellen Unterverteilungen in die Wohnräume verteilt.

Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Individuelle Temperaturregulierung der Wohn- und Schlafzimmer. Alle Nebenräume wie Keller, Waschen, Reduit sowie Bastelräume, Zugänge zur Tiefgarage und Treppenhäuser bleiben Vorschrifts-gemäss unbeheizt.

1.13 Lüftungsanlage

Jedes Haus erhält eine kontrollierte Wohnraumlüftung. Jeder Raum ist an der Wohnraumlüftung angeschlossen. Dampfabzug in Küche mit Umlufthauben. Die Tiefgarage wird mechanisch und natürlich be- und entlüftet gemäss Vorschriften.

1.14 Sanitäranlage

Den heutigen Normen entsprechende Installationen in schall- und wärmetechnischer Hinsicht. Das Brauchwarmwasser wird über eine im Speicher installierte Luft/Wasserwärmepumpe aufbereitet, was die Brauchwasserproduktion individuell und unabhängig von der zentralen Wärmeerzeugung macht. Die einzelnen Wassererwärmer befinden sich wiederum individuell in den einzelnen Häusern.

Es wird zentral eine Entkalkungsanlage für das Wasser montiert. Der Wasserverbrauch wird gemessen. Jede Wohnung erhält eine eigene Waschmaschine und Wäschetrockner mit Wärmepumpe von V-Zug im Réduit- oder Kellerraum der Wohnung.

Sanitäre Apparate, Armaturen und Garnituren nach Wahl des Architekten (Sanitärapparateliste im Kaufsordner), Standardausführung weiss, mit verchromten Armaturen und Garnituren.

Siehe auch unter C. SANITÄRAPPARATE – BUDGET

1.15 Küchen

Alle Detailangaben entnehmen Sie dem Abschnitt E in diesem Baubeschrieb. Fronten und Sichtseiten in Kunstharz oder Kunstharz Hochglanz, Ablageflächen Granit Preisklasse 2 bis 5, Einbauspülbecken und Mischbatterie verchromt. Küchenplan im Kaufsordner.
Siehe auch unter E. KÜCHENBESCHREIB

1.16 Aufzug

Aufzugsanlage im Aussenbereich vom Untergeschoss bis ins Eingangsgeschoss der Attikawohnung. Der Fahrstuhl ist rollstuhlgängig. Türbreite 90 cm. Die Tragfähigkeit beträgt 650 kg. Geschwindigkeit 1,0 m/s. Aufzugstyp und Ausstattung gemäss Vorgabe des Architekten.

1.17 Metallbauarbeiten

Terrassen-, Fensterabsturz- und Treppengeländer bestehen aus Flachstahlprofilen, Ober- und Untergurt sowie vertikalen Flachstahlstaketen. Feuerverzinkt und oder einbrennlackiert. Farbgebung nach Vorgabe des Architekten. Alle Ausführungen gemäss SIA-Norm 358 Geländer und Brüstungen.

1.18 Wohnungseingangstüren und Zimmertüren

Aussentüre aus Holz mit umlaufender Falzdichtung. Erhöhte schalldämmende und klimatisch bedingte Ausführung. Türrahmen in Massivholz, Türblatt mit Alueinlage. Schliessung mit Treplan, Sicherheitslangschild und Schliessleiste. Registrierte Schlosszylinder Kaba-Star oder dergleichen. Erhöhte Sicherheitsausführung mit Mehrkosten möglich.

Alle Zimmertüren mit Zargen aus Stahlblech, gestrichen mit 3-seitig umlaufenden Gummidichtungen. Es sind keine Bodendichtungen vorgesehen. Türspalt bis 2,0 cm muss wegen der Luftzirkulation akzeptiert werden. Türblätter in Holz- bzw. Holzwerkstoffen, Kunstharz belegt weiss, Türdrücker mit Rosetten gemäss Standardkollektion des Türlieferanten.

1.19 Schreinerarbeiten

Jede Wohnung erhält eine Schrank-Garderobenkombination bestehend aus Putz- und Tablar-schrank sowie offene Garderobe mit Huttablar mit Blende. Ausführung mit Holzwerkstoffplatten beschichtet, Kunstharz oder Kunstharz Hochglanz, weiss. Anzahl und Grösse gemäss Planbeilage im Abschnitt E.

In den Schlaf- und Wohnräumen ist eine Vorhangschiene direkt an der Decke montiert. Fenstersimse aus Holz in Kunstharz oder gestrichen.

1.20 Böden – Kittfugen bei Plattenbelägen

In den Wohnungen schwimmender Anhydritfliesestrich. Wegen der bekannten Verformung von Estrichen während der Austrocknungsphase bis zu 2 Jahren nach Bezug der Wohnungen werden die Kittfugen bei den Plattenböden gemäss heute üblicher Praxis und auch den Vorgaben des Schweizerischen Plattenlegerverbandes erst mit den Garantiarbeiten nach 2 Jahren ausgeführt. Dies betrifft jedoch nicht die Nasszellen, in welchen Feuchtigkeit in die Böden eindringen könnte, sondern nur wenn anstelle von Parkett in Wohn- oder Schlafräumen Platten gewünscht werden. Daraus ersichtliche Dilatationsfugen mit Kitt werden nach der SIA-Norm ausgeführt und müssen akzeptiert werden.

Siehe auch unter 4.1 SPEZIFISCHER RAUMBESCHREIB WOHNUNG

1.21 Cheminée

Ausser in den obersten Terrassenhäusern sind keine Cheminéeanlagen in den Wohnungen möglich. Der Einbau eines Cheminée oder Schwedenofens ist nur in Absprache mit dem Lüftungsplaner und den örtlichen Behörden eventuell möglich.

2. AUSBAU DER ALLGEMEINEN RÄUME

2.1 Tiefgarage / Veloraum

Wände Beton roh. Betonstützen weiss gestrichen. Böden in Hartbeton. Decke mit Dämmung (Verbundplatte Mineralwolle mit Nuttschicht aus Schichtex oder Glasgewebe). Markierungstreifen und PP-Nummerierung der Parkplatzfelder. Garagentor elektrisch mit separater Türe. Pro Abstellplatz ein Handsender.

Der Veloabstellplatz ist in der Tiefgarage. Velohalterungen sind nicht vorgesehen.

2.2 Technikräume allgemein

Wände in Beton oder Kalksandstein roh oder gestrichen weiss. Böden mit Zementüberzug roh. Decke mit Dämmung. Zugangstüren aus Holz mit umlaufender Falzdichtung. Türrahmen in Massivholz, Türblätter in Holz- bzw. Holzwerkstoffen, Kunstharz belegt weiss, Türdrücker mit Langschild gemäss Standardkollektion des Türlieferanten.

2.3 Haustechnische Installationen

In allen Nebenräumen (Keller, Waschen und Reduit) und in der Tiefgarage werden die haustechnischen Installationen wie Leitungen für Wasser, Heizung, Elektrisch sowie Lüftungskanäle Aufputz – d.h. sichtbar montiert. In der Tiefgarage kann in den Durchfahrtsbereichen eine minimale Höhe von 2.20 m garantiert werden. An den Stirnwänden der Parkplätze können mehrere, allgemeine und haustechnische Installationen, Kanäle und Rohre jedoch tiefer liegen.

2.4 Containerabstellplatz

Der Containerabstellplatz ist an der Strasse beim Rebenweg und wird in die Umgebung integriert. Es werden Abfall- und Grüncontainer gemäss den Vorschriften geliefert.

2.5 Umgebung

Gediegene, repräsentative Gestaltung der Aussenbereiche. Zufahrt in Schwarzbelag, Plätze und Gehwege in Schotterrasen, Chaussierung oder Rasengittersteinen. Aussentreppen Ort- oder Elementbeton, Gehwege mit Zementplatten oder Verbundsteine. Die Bepflanzung und deren Standorte werden ausschliesslich durch den Architekten in Absprache mit der Gemeinde Schafisheim festgelegt. Absenkungen von bis zu 5 cm müssen bei hinterfüllten Bauten akzeptiert werden.

3 BAUNEKENKOSTEN

3.1 Bewilligung, Gebühren

Sämtliche Gebühren für Baubewilligung, Anschlussgebühren (Kanalisation, Wasser, TV, Strom) werden durch die Verkäuferin bezahlt.

3.2 Vervielfältigungen, Plankopien

Vervielfältigungen und Plankopien, die zur Ausführung der Bauten notwendig sind.

3.3 Versicherungen

Bauzeit-, Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.

3.4 Baukreditzinsen, Bankspesen

Die Baukreditzinsen und Bankspesen der Verkäuferin bzw. des TU sind enthalten.

3.5 Notar- und Grundbuchkosten

Die anfallenden Notar- und Grundbuchkosten werden von der Käuferschaft und der Verkäuferin je zur Hälfte übernommen.

3.6 Schuldbrief

Die Kosten für die Errichtung des Schuldbriefs gehen zu Lasten der Käuferschaft.

3.7 Grundstückgewinnsteuer

Die Grundstückgewinnsteuer wird durch die Verkäuferin bezahlt.

3.8 Grundstückvermessungskosten/Gebäudeschätzungskosten

Die Grundstückvermessungskosten (für das Katasteramt) nach Bezug der Wohnbauten sind nicht enthalten, ebenso auch nicht die Gebäude- bzw. Wohnungsschätzungskosten. Sie werden der neuen Verwaltung zur Aufschlüsselung nach Wertquote in Rechnung gestellt.

4.1 SPEZIFISCHER BAUBESCHRIEB EINER WOHNUNG

4.1 Entrée / Korridore / Wohnen / Essen / Eltern / Zimmer

Boden: Fertigparkett Stab 470 x 70 x 11 mm in (Holzart noch offen), versiegelt.
Budget: Fr. 105.-- / m² exkl. MwSt. (fertig verlegt).
Bei Neuauswahl wird der Mehr-/Minderpreis aufgrund der Unternehmerofferte des Bodenlegers berechnet.

Wand: Grundputz, Abrieb mineralisch 1.5 mm positiv, weiss gestrichen.

Decke: Weissputz gestrichen.

4.2 Treppenanlage (Attika)

Boden: Fertigparkett Stab 470 x 70 x 11 mm in (Holzart noch offen), versiegelt.
Budget: Fr. 150.-- / pro Auftritt exkl. MwSt. (fertig verlegt).
Bei Neuauswahl wird der Mehr-/Minderpreis aufgrund der Unternehmerofferte des Bodenlegers berechnet.

Wand: Grundputz, Abrieb mineralisch 1.5 mm positiv, weiss gestrichen.

Decke: Weissputz gestrichen.

4.3 Réduit / Waschen (unbeheizt)

Boden: Keramische Bodenplatten fertig verlegt nach Wahl der Käuferschaft.
Budget: Fr. 80.-- / m² exkl. MwSt. – Materialbruttopreis (unverlegt).
Ohne Bordüren, Dekorplatten und Formstücke. Normplatten 20 x 20 bis 30 x 60 cm.
Bei Neuauswahl wird der Mehr-/Minderpreis aufgrund der Unternehmerofferte des Bodenlegers berechnet.

Wand: Grundputz, Abrieb mineralisch 1.5 mm positiv, weiss gestrichen.

Decke: Weissputz gestrichen.

Installation: Elektro- und Wasseranschlüsse für Waschmaschine und Tumbler sowie Abluftrohre und die kontrollierte Wohnungsentlüftung sind teilweise sichtbar auf Putz montiert.

4.4 Kellerräume

Boden: Zementüberzug roh. Leichte Verunreinigungen der Überzüge müssen akzeptiert werden.

Wand: Beton oder Kalksandstein, weiss gestrichen.

Decke: Beton, weiss gestrichen.

Installation: Elektro-, Wasser-, Abwasser-, Heizleitungen und Lüftungskanäle sind grösstenteils sichtbar montiert.

4.5 Küche

Boden: Fertigparkett Stab 470 x 70 x 11 mm in (Holzart noch offen), versiegelt.
Budget: Fr. 105.-- / m2 exkl. MwSt. (fertig verlegt).
Bei Neuauswahl wird der Mehr-/Minderpreis aufgrund der Unternehmerofferte des Bodenlegers berechnet.

Wand: Grundputz, Abrieb mineralisch 1.5 mm positiv, weiss gestrichen.
Über der Küchenkombination, siehe unter E. KÜCHENBESCHRIEB.

Decke: Weissputz gestrichen.

Einrichtung: Die Küchenmöbel sind mit Unter- und Oberbauten, Hochschränken, Fronten und Sichtseiten mit Kunstharz vorgesehen (innen und aussen). Schubladen mit Vollauszug und Bluemotion. Die Arbeitsflächen sind mit Naturstein, Preisklasse gemäss Ausführungsbeschreibung Seiten 15, belegt. Spültisch von unten eingebaut. Beleuchtung in den Unterbauten.
Siehe auch unter E. KÜCHENBESCHRIEB

Budget:	Terrassenhäuser 3 ½ Zimmer 10a / 12a	Fr. 30'000.-- inkl. MwSt.
	Terrassenhäuser 4 ½ Zimmer 10b / 10c / 12b / 12c / 12d / 14a / 14b	Fr. 32'000.-- inkl. MwSt.
	Terrassenhäuser 5 ½ Zimmer 10d / 14c	Fr. 35'000.-- inkl. MwSt.
	Terrassenhäuser Attika 5 ½ Zimmer 10e / 12e / 14d	Fr. 38'000.-- inkl. MwSt.

4.6 Dusche / WC und Bad / WC

Boden: Keramische Bodenplatten fertig verlegt nach Wahl der Käuferschaft.
Budget: Fr. 80.-- / m2 exkl. MwSt. - Materialbruttopreis (unverlegt).
Ohne Bordüren, Dekorplatten und Formstücke. Normplatten 20 x 20 bis 30 x 60 cm.
Bei Neuauswahl wird der Mehr-/Minderpreis aufgrund der Unternehmerofferte des Plattenlegers berechnet.

Wand: Keramische Wandplatten fertig verlegt nach Wahl der Käuferschaft.
Budget: Fr. 80.-- / m2 exkl. MwSt. - Materialbruttopreis (unverlegt).
Ohne Bordüren, Dekorplatten und Formstücke. Normplatten 20 x 20 bis 25 x 40 cm.
Bei Neuauswahl wird der Mehr-/Minderpreis aufgrund der Unternehmerofferte des Plattenlegers berechnet. Die Wandplatten werden bis auf ca. 2.0 m hoch (Türhöhe) auf allen Wandseiten verlegt. Über den Wandplatten Grundputz, Abrieb mineralisch 1.5 mm positiv, weiss gestrichen.

Decke: Weissputz gestrichen.

Sanitär: Sämtliche Sanitärapparate sind in weiss vorgesehen, mit verchromten Armaturen und Garnituren.

Die Käuferschaft erhält mit den Unterlagen (Kaufordner) die entsprechende Sanitärapparateliste.

4.7 Terrassen

- Boden:** Flachdachkonstruktion (Umkehrdach) bestehend aus Abdichtung, Wärmedämmung, Stärke gemäss Energievorschriften, Trittschalldämmung, Kies, begehbare Schutzschicht aus Granitplatten. Entwässerung mittels Terrasseneinlauf. Ein minimales Gefälle von ca. 1 % muss akzeptiert werden. Sowie ein kleiner Teil mit extensiver Begrünung.
- Decken:** Wärmedämmung und Abrieb weiss gestrichen
- Sonnen:** Sonnenstore an Decke montiert (vor dem Wohnen). 1 Store à 7.30m x 3.00m, elektrisch bedienbar ohne Wind und Regenwächter (Stofffarbe nach Angabe Architekt).
- Geländer:** Metallgeländer aus Flachstahl und vertikalen Flachstahlstaketen verzinkt und einbrennlackiert (Farbtonbestimmung nach Angabe Architekt) gemäss Vorschriften.
- Spezielles:** Windschutz-Verglasung seitlich zwischen Fassade und Stütze. Grösse ca. BxH, 170x180cm.

5. ALLGEMEINES

5.1 Schallschutzdefinition für das Gebäude

Die Verkäuferin garantiert die bei Baubeginn behördlich geforderten Anforderungen der SIA-Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2006) sowie die Anforderungen der Lärmschutzverordnung des Kantons Aargau.

5.2 Änderungen

Kleine Änderungen, welche jedoch die Qualität der Bauten nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten.

5.3 Normen

Bei der Planung der Bauten wurden folgende Normen berücksichtigt:

Allgemeine und spezielle Normen des SIA
Örtliche und kantonale Bauvorschriften
Schallschutz mit Einhaltung der Normen gemäss Punkt 5.1.

5.4 Garantie

Es gelten die Bestimmungen des OR bzw. der SIA-Normen. Die Garantiefristen betragen:

bei Apparaten, die speziellen Garantieverpflichtungen der Lieferanten, in der Regel 2 Jahre.
2 Jahre für offene Mängel.
5 Jahre für verdeckte Mängel.

5.5 Allgemeines zur Bauqualität

Die Bauarbeiten am vorliegenden Bauprojekt werden gemäss den oben erwähnten Normen und den Weisungen der örtlichen Bauleitung erstellt. Die Arbeiten werden grösstenteils an regionale Fachbetriebe vergeben, welche ein höchstmögliches Mass an sorgfältiger Arbeitsausführung und Verwendung von qualitativ guten Baumaterialien garantieren. Dennoch sind bei Bauarbeiten masslich wie ausführungstechnisch kleinere Toleranzen zu akzeptieren, welche auch innerhalb der SIA-Norm geregelt sind. Darunter fallen auch zum Beispiel ästhetische Mängel, welche jedoch verantwortbar sind und den Gebrauch der neuen Wohnung nicht beeinträchtigen. Im Speziellen sei erwähnt, dass vor allem bei Übergängen von verschiedenartigen Baumaterialien mit temperaturbedingten, verschiedenen Ausdehnungs-Koeffizienten sich feine Haarrisse bilden könnten, wie z.B. bei Anschlüssen zwischen Holzwerk und verputztem Mauerwerk und diese nicht unter den Begriff Mangel fallen. Es gibt zudem auch weitere Definitionen wie z.B. Farbunterschiede bei Parkettböden (Naturprodukt), Abweichungen in Farbe und Form bei keramischen Belägen sowie Verfärbungen und farbliche Differenzen bei Sichtbeton, Mauerwerk oder bei Blechen der Spenglerarbeiten usw. – **Bauen ist ein Handwerk!**

5.6 Baufeuchtigkeit

In Bezug auf die Baufeuchtigkeit des zum Bezug bereitstehenden Wohnhauses sei folgendes zu beachten:

Die restlose Austrocknung eines neubezogenen Gebäudes beträgt ca. 2 Jahre. Während dieser Zeit geben die vorhandenen Baumaterialien wie Beton, Unterlagsböden, Holzwerk usw. ihre Feuchtigkeit an die Aussenluft bzw. an die Raumluft ab. Um diese feuchte Raumluft aus den Wohn- und Nebenräumen zu entfernen ist ein gutes, regelmässiges Lüften dieser Räume notwendig. Ein Merkblatt der EMPA über das richtige Lüften wird den Käufern beim Einzug

abgegeben. Bezüglich Wohnungseinrichtungen sei vor allem darauf hingewiesen, dass vorwiegend in den Kellerräumen Möbel und Regale nicht direkt an die Wände geschraubt werden und wenn möglich mit einem Abstand von ca. 5 cm von der Wand weg aufgestellt sein sollten. In unbeheizten und teilweise schlecht durchlüftbaren Kellerräumen sei im übrigen darauf hingewiesen, dass rein auch durch die klimatischen Bedingungen, **vor allem während der Sommerzeit**, sich Feuchtigkeit (75 – 80 % relative Luftfeuchtigkeit) auf den in den Räumen gelagerten Gegenständen ansetzen kann und bei diversen Materialien wie z.B. Militärkleidung, Rucksäcken, Schuhen, Stoffen usw. zu Pilzbildungen führt.

Durch das Abgeben der Feuchtigkeit aus den obenerwähnten Bauteilen ist auch ein Schwinden dieser Bauteile zu beobachten. Vor allem Holzwerk wie Verkleidungen etc. können durch dieses Abschwinden leichte Verformungen aufweisen. Bei den Unterlagsböden wird durch die Austrocknung eine leichte Verformung, vor allem entlang den Wänden und in Ecken festgestellt, welche teilweise zum Abreißen von dauerelastischen Kittfugen zwischen Boden- und Wandbelag führen kann oder auch zu kleinen Spalten zwischen Parkett und Holzsockel entlang den Wänden.

Alle obenerwähnten Erscheinungen sowie Massnahmen sind ein Bestandteil eines bauphysikalischen, nicht zu verhindernden Vorganges und können bei Auftreten der erwähnten Umstände nicht als Mangel zulasten der Verkäuferin gerügt werden.

5.7 Allgemeines

Allfällige Änderungen oder Anpassungen dieses Baubeschriebes vor Vertragsunterzeichnung sowie auch der Pläne bleiben vorbehalten.

C. SANITÄRAPPARATE – BUDGET

Sanitärapparate-Budget

Wohnungs- bezeichnung	Apparate- Liste von Sanitas Trösch	Duschen- trennwände bei 2 Duschen	Bodenauf- bau bei 2 Duschen	Totalbetrag
<i>Alle Preise in Fr. (inkl. 8% MwSt.)</i>				
Terrassenhaus 10a / 12a	12'988.75	3'500.00	2'400.00	18'888.75
Terrassenhaus 10b / 14a	13'659.45	3'300.00	2'400.00	19'359.45
Terrassenhaus 10c / 12b / 12c / 14b	13'666.15	3'300.00	2'400.00	19'366.15
Terrassenhaus 10d / 14c	14'998.80	3'300.00	2'400.00	20'698.80
Terrassenhaus 10e / 12e / 14d	15'714.10	4'100.00	2'400.00	22'214.10
Terrassenhaus 12d	13'666.15	3'300.00	2'400.00	19'366.15

Bemerkung zum obigen Budget beim Bodenaufbau:

Der Bodenbelag in den Duschen ist mit keramischen Bodenplatten fertig verlegt nach Wahl der Käuferschaft. Das Budget ist gemäss 4.6 Dusche / WC und Bad / WC bei Boden definiert.

Die Apparatelisten von Sanitas Trösch basieren auf der Preisbasis 2012.

Ausführungsbeschreibung:

Terrassenhäuser 3 ½ Zimmer: 10a / 12a

Möbelanlage:

Einteilung	gem. Küchenplan, CH-Norm 55 cm
Fronten	Mit hochwertigem Hochglanz-Kunstharzbelag Kanten in ringsum laufenden, schlagresistenten Dickkante (2mm) Farben und Design nach Wahl aus Standardkollektion des Unternehmers. Alle Seiten, Böden und Tablare der Küchenmöbel sind aus 16 oder 19 mm starken, weiss beschichteten Kunstharzplatten gefertigt. Die Tablare können im 32 mm Raster verstellt werden. Die Sichtkanten der Möbelteile entsprechen in Farbe und Struktur den Fronten. Rückwände 4 bis 19 mm stark, beidseitig weiss beschichtet. Montage schalldämmend.
Rückwand	Zwischen Unterbaumöbel und Oberschrank Glasrückwand, Farbe nach Wahl der Käuferschaft.
Schubladen	Vollauszug weiss mit Blumotion. Alle Auszüge mit rutschfestem Belag.
Sichtseiten	Gleicher Belag wie Fronten
Sockel	In Kunstharz
Blenden	Dito Fronten
Scharniere	Selbstschliessend, 3-Dim. verstellbare Bänder, 100 Grad öffnend
Griffe	Aus Standardkollektion des Unternehmers
Beleuchtung	LED Einbauspot in Edelstahl (nur in Untersicht bei Oberbauten)

Arbeitsplatte:

Abdeckung	In Naturstein Granit Preisklasse 2, 30 mm stark Oben und unten leicht gerundet Kochfeld flächenbündig Spülbecken von unten montiert mit Bohrung für Mischer, Seifenspender und Stösselventil ohne Tropfteileinschliff
-----------	--

Apparate:

Spülbecken	Suter Silver Star SIS 50U
Mischer	Spültischmischer Arwa Twin in Chrom
Seifenspender	Suter, Style, verchromt
Kehricht	Kehrichtsystem Peka S+R
Geschirrspüler	V-Zug Adora GS 55N-Vi mit Frontdoppel
Kühlschrank	V-Zug De Luxe mit Frontdoppel
Backofen	V-Zug Combaïr Front Chrome Class
Kochfeld	V-Zug Glaskeramik GK45TER Toptronic (90-er) Flächenbündig
Dampfabzug	V-Zug Inselhaube DI-RG (Chrome Class), Breite 100cm mit Umluft mit Longlife-Aktivkohlefilter
Steamer	V-Zug Steam S Front Spiegelglas

Ausführungsbeschreibung:

Terrassenhäuser 4 ½ Zimmer: 10b / 10c / 12b / 12c / 12d / 14a / 14b

Möbelanlage:

Einteilung	gem. Küchenplan, CH-Norm 55 cm
Fronten	Mit hochwertigem Hochglanz-Kunstharzbelag Kanten in ringsum laufenden, schlagresistenten Dickkante (2mm) Farben und Design nach Wahl aus Standardkollektion des Unternehmers. Alle Seiten, Böden und Tablare der Küchenmöbel sind aus 16 oder 19 mm starken, weiss beschichteten Kunstharzplatten gefertigt. Die Tablare können im 32 mm Raster verstellt werden. Die Sichtkanten der Möbelteile entsprechen in Farbe und Struktur den Fronten. Rückwände 4 bis 19 mm stark, beidseitig weiss beschichtet. Montage schalldämmend.
Rückwand	Zwischen Unterbaumöbel und Oberschrank Glasrückwand, Farbe nach Wahl der Käuferschaft.
Schubladen	Vollauszug weiss mit Blumotion. Alle Auszüge mit rutschfestem Belag.
Sichtseiten	Gleicher Belag wie Fronten
Sockel	In Kunstharz
Blenden	Dito Fronten
Scharniere	Selbstschliessend, 3-Dim. verstellbare Bänder, 100 Grad öffnend
Griffe	Aus Standardkollektion des Unternehmers
Beleuchtung	LED Einbauspot in Edelstahl (nur in Untersicht bei Oberbauten)

Arbeitsplatte:

Abdeckung	In Naturstein Granit Preisklasse 2, 30 mm stark Oben und unten leicht gerundet Kochfeld flächenbündig Spülbecken von unten montiert mit Bohrung für Mischer, Seifenspender und Stösselventil ohne Tropfteileinschliff
-----------	--

Apparate:

Spülbecken	Suter Silver Star SIS 50U
Mischer	Spültischmischer Arwa Twin in Chrom
Seifenspender	Suter, Style, verchromt
Kehricht	Kehrichtsystem Peka S+R
Geschirrspüler	V-Zug Adora GS 55N-Vi mit Frontdoppel
Kühlschrank	V-Zug De Luxe eco mit Frontdoppel
Backofen	V-Zug Combair Front Chrome Class
Kochfeld	V-Zug Glaskeramik GK45TER Toptronic (90-er) Flächenbündig
Dampfabzug	V-Zug Inselhaube DI-SE (Chrome Class), Breite 100cm mit Umluft mit Longlife-Aktivkohlefilter
Steamer	V-Zug Steam S Front Spiegelglas

Ausführungsbeschreibung:

Terrassenhäuser 5 ½ Zimmer: 10d / 14c

Möbelanlage:

Einteilung	gem. Küchenplan, CH-Norm 55 cm
Fronten	Mit hochwertigem Hochglanz-Kunstharzbelag Kanten in ringsum laufenden, schlagresistenten Dickkante (2mm) Farben und Design nach Wahl aus Standardkollektion des Unternehmers. Alle Seiten, Böden und Tablare der Küchenmöbel sind aus 16 oder 19 mm starken, weiss beschichteten Kunstharzplatten gefertigt. Die Tablare können im 32 mm Raster verstellt werden. Die Sichtkanten der Möbelteile entsprechen in Farbe und Struktur den Fronten. Rückwände 4 bis 19 mm stark, beidseitig weiss beschichtet. Montage schalldämmend.
Rückwand	Zwischen Unterbaumöbel und Oberschrank Glasrückwand, Farbe nach Wahl der Käuferschaft.
Schubladen	Vollauszug weiss mit Blumotion. Alle Auszüge mit rutschfestem Belag.
Sichtseiten	Gleicher Belag wie Fronten
Sockel	In Kunstharz
Blenden	Dito Fronten
Scharniere	Selbstschliessend, 3-Dim. verstellbare Bänder, 100 Grad öffnend
Griffe	Aus Standardkollektion des Unternehmers
Beleuchtung	LED Einbauspots in Edelstahl (nur in Untersicht bei Oberbauten)

Arbeitsplatte:

Abdeckung	In Naturstein Granit Preisklasse 5, 30 mm stark Oben und unten leicht gerundet Kochfeld flächenbündig Spülbecken von unten montiert mit Bohrung für Mischer, Seifenspender und Stösselventil ohne Tropfteileinschliff
-----------	--

Apparate:

Spülbecken	Suter Silver Star SIS 50U
Mischer	Spültischmischer Arwa Twin in Chrom
Seifenspender	Suter, Style, verchromt
Kehricht	Kehrichtsystem Peka S+R
Geschirrspüler	V-Zug Adora GS 55N-Vi mit Frontdoppel
Kühlschrank	V-Zug De Luxe eco mit Frontdoppel
Backofen	V-Zug Comhair BC-SE Front Spiegelglas
Kochfeld	V-Zug Glaskeramik GK45TER Toptronic (90-er) Flächenbündig
Dampfabzug	V-Zug Inselhaube DI-SE (Chrome Class), Breite 100cm mit Umluft mit Longlife-Aktivkohlefilter
Steamer	V-Zug Combi-Steam SL Front Spiegelglas

Ausführungsbeschreibung:

Terrassenhäuser Attika 5 ½ Zimmer: 10e / 12e / 14d

Möbelanlage:

Einteilung	gem. Küchenplan, CH-Norm 55 cm
Fronten	Mit hochwertigem Hochglanz-Kunstharzbelag Kanten in ringsum laufenden, schlagresistenten Dickkante (2mm) Farben und Design nach Wahl aus Standardkollektion des Unternehmers. Alle Seiten, Böden und Tablare der Küchenmöbel sind aus 16 oder 19 mm starken, weiss beschichteten Kunstharzplatten gefertigt. Die Tablare können im 32 mm Raster verstellt werden. Die Sichtkanten der Möbelteile entsprechen in Farbe und Struktur den Fronten. Rückwände 4 bis 19 mm stark, beidseitig weiss beschichtet. Montage schalldämmend.
Rückwand	Zwischen Unterbaumöbel und Oberschrank Glasrückwand, Farbe nach Wahl der Käuferschaft.
Schubladen	Vollauszug weiss mit Blumotion. Alle Auszüge mit rutschfestem Belag.
Sichtseiten	Gleicher Belag wie Fronten
Sockel	In Kunstharz
Blenden	Dito Fronten
Scharniere	Selbstschliessend, 3-Dim. verstellbare Bänder, 100 Grad öffnend
Griffe	Aus Standardkollektion des Unternehmers
Beleuchtung	LED Einbauspots in Edelstahl (nur in Untersicht bei Oberbauten)

Arbeitsplatte:

Abdeckung	In Naturstein Granit Preisklasse 5, 30 mm stark Oben und unten leicht gerundet Kochfeld flächenbündig Spülbecken von unten montiert mit Bohrung für Mischer, Seifenspender und Stösselventil ohne Tropfteileinschliff
-----------	--

Apparate:

Spülbecken	Suter Silver Star SIS 50U
Mischer	Spültischmischer Arwa Twin in Chrom
Seifenspender	Suter, Style, verchromt
Kehricht	Kehrichtsystem Peka S+R
Geschirrspüler	V-Zug Adora GS 55S-Vi mit Frontdoppel
Kühlschrank	V-Zug De Luxe eco mit Frontdoppel
Backofen	V-Zug Comhair BC-SLP Front Spiegelglas
Kochfeld	V-Zug Glaskeramik GK46TIABS (Induktion) Toptronic (90-er) Flächenbündig
Dampfabzug	V-Zug Inselhaube DI-Mistral 10 (Chrome Class), Breite 100cm mit Umluft mit Longlife-Aktivkohlefilter
Steamer	V-Zug Combi-Stream SL Front Spiegelglas