Objekt: **MFH Aussenfeldstrasse 17, Aarau-Rohr**
Bauherrschaft: **BZ Brokerzentrum GmbH, Aarau**

Detaillierter Baubeschrieb vom 16.06.2023
Anhang X zum Kaufvertrag

GRUNDSATZ

Das Mehrfamilienhaus wird gem. den kantonalen Energievorschriften gebaut.
Es gelten die erhöhten Anforderungen für den Schallschutz gemäss Norm SIA 181, Ausgabe 2006 (Eigentumswohnungen).

NORMEN UND GRUNDLAGEN

Für die Ausführung der Bauarbeiten gelten die Bauqualitätsnormen des SIA, die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände, sowie die örtlichen Bauvorschriften. Unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität und Quantität, sowie des Ausbaustandards können einzelne Bauteile Änderungen erfahren.

ÄNDERUNGEN DURCH DIE VERKÄUFERSCHAFT

Technisch bedingte Änderungen des Baubeschriebs bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten und der Spezialisten. Änderungen dürfen weder zu einer Qualitätsminderung noch zu einer Minderung des Standards führen.

ÄNDERUNGEN DURCH DIE KÄUFERSCHAFT

Änderungen aufgrund besonderer Wünsche der Käuferschaft sind mit gegenseitiger schriftlicher Vereinbarung möglich. Die Mehr- und Minderpreise (insbesondere auch die Planungskosten aufgrund nicht ausgeführter Arbeiten) gemäss Offerte des Architekten, Bearbeitungshonorar, sowie effektive Kosten für die zusätzlichen Planungsaufwände und allfällige Bewilligungskosten und Gebühren gehen zu Lasten der Käuferschaft.

1 **Vorbereitungsarbeiten**
Hauseinführungen wie Kanalisation, Strom, Wasser und Ortsübliche Medien werden erstellt.

112 **Abbrucharbeiten**
Bestehende Gebäude und Bauteile werden fachmännisch abgerochen und entsorgt. Eine Schadstoffanalyse wird erstellt.

201 **Aushubarbeiten**
Aushubarbeiten werden durch Geologen begleitet und die Baugrube gemäss Normen erstellt.

211 **Baumeisterarbeiten**

Kanalisation Innen:

Schmutzwasserleitungen, Meteorwasserleitungen, Kontrollschächte und Schlammsammler werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Ausführung gem. Vorschriften Kanton Aargau und bewilligtem Kanalisationsplan.

Beton- und Stahlbetonarbeiten:

Erdberührte Wände:
In wasserdichtem Stahlbeton, 25 cm stark Beton NPK-C
Decken, Unterzüge und Betonstützen:
In Stahlbeton, Typ 2, ohne Pigment- oder Farbzuschläge
Wohnungstrenndecken min. 24 cm

Fassadenmauerwerk:
15 oder 20cm Backstein oder 20 cm Stahlbeton, Isolation aus 20 cm EPS.

Tragende Innenwände:
Im Untergeschoss Kalksandstein abgesackt, Backstein oder Stahlbeton, in den anderen Geschossen Backstein oder Stahlbeton.

Trennwände zwischen den Wohnungen:
Stahlbeton 28cm

Betonoberflächen
Schalungseinteilung wird mit dem Unternehmer abgesprochen. Alle Bindlöcher ausgestopft und mit Mörtel Sauber geschlossen. Sichtbetondecke Balkonuntersichten in Typ 2, grossformatige Schalung ohne Passstücke und durch Maler lasiert.

221 Fenster, Aussentüren, Tore

Fenster in Holz-Metall. 3-Fach IV-Holzmetallfenster, allseitig werkgrundiert, Innen Holz gestrichen weiss und aussen Metall einbrennlackiert, gemäss Farbkonzept Architekt.

Verglasung:
Alle Fenster am Gebäude mit 3-fach Wärmeschutzglas
U-Wert Glas ≤ 0.6 W/m²K
U-Wert Fenster ≤ 0.8 W/m²K
Schallschutzverglasung nach Massgabe der Schallschutznorm SIA 181 ohne spezielle Anforderung
Die Glasfarbe mit und ohne VSG ist unterschiedlich

Sicherheit:
EG erdseitig mit Einbruchschutz RC 2 und Verbund-Sicherheitsglas (VSG), Flügelfenster mit abschliessbaren Griffen und Hebeschiebefenster ohne abschliessbaren Griff.
OG bis Attika Standard mit Grundsicherheit ohne abschließbare Griffe, ohne VSG, Hebeschiebefenster mit erhöhter Sicherheit nach Norm Beschlagshersteller.

Öffnungen:
Pro Zimmer / Raum ein Flügel mit Dreh-/ Kippbeschlag.
Jede Wohnung mit einer Hebeschiebetür zum Garten / Balkon, zum jeweiligen Aussenbereich.
Alle Festverglasungen können von aussen geputzt werden.
Fenstergriffe Flügelfenster: Südmetall analog Glutz Topaz.
Fenstergriffe Hebeschiebetüren: Südmetall analog Glutz.
Einteilungen gemäss den Fassadenplänen des Architekten.

Hauseingangstüren durch Schlosser BKP 272

221.6 Garagentor

Sektionaltor aus Metall.
Torautomatik mit Impulsgeber und ein Handsender pro Parkplatz.
Manuelle Öffnung mittels Schliesszylinder aussen, Drücker innen

222 Spenglerarbeiten

Gebäude:
Ausführung der gesamten Spenglerarbeiten in Chromnickelstahl.

Fensterbänke bei Aussendämmung in Aluminium eloxiert.

224 Bedachungen

Flachdach:
Dampfsperre in EP 3,5 / Wärmedämmung in PUR (PIR) oder gleichwertig gemäss Energienachweis. Lamda-Wert 0,022 W/m2K mittlere Dämmstärke 20cm. Wasserführende Schicht in 2 Lagen Bitumen. Obere Lage in beschieferter Bitumenbahn EP 5 ARD Flam Vlies- oder Gummischrotmatte.
Flachdach Begrünung mit Dachsubstrat angesät Kräutermischung.

Dachterasse:
Dampfsperre in EP 3,5 / Wärmedämmung in PUR (PIR) oder gleichwertig gemäss Energienachweis. Lamda-Wert 0,020 W/m2K mittlere Dämmstärke 10cm. Wasserführende Schicht in 2 Lagen Bitumen. Obere Lage in beschieferter Bitumenbahn EP 5 ARD Flam Vlies- oder Gummischrotmatte.
Balkone und Terrassen mit Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt. Gefälle und Abläufe gemäss Norm.

225 Dichtungen

Brandschutzverkleidungen, Brandabschottungen gem. Brandschutzkonzept. Dilatationsfugen wo nötig, in Fassade mit dauerelastischen Kittfugen, Farbe an Fassadenputz angepasst.

Alle erdberührten Wände gemäss Nutzungsvereinbarungen in DK2 ausbilden.

226 Isolationen / Dämmungen

Unter Terrain:
Klebemörtel, Perimeterdämmung in XPS 20 cm, im Terrainbereich geschützt mit Noppenfolie.

Über Terrain:
Aussenwärmedämmung 20 cm aus EPS, Lamdawert 0,031 W/m2K, Grundputz mit Armierungsgewerbe.

Deckputz bei Gebäude mit Vollabrieb 1,5mm.

Farb- und Strukturkonzept gem. Architekt.

227 Äussere Oberflächenbehandlungen

Die Malerarbeiten werden nach ökologischen Grundsätzen ausgeführt.

Das Farbkonzept erfolgt durch den Architekten

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Lamellenstoren:
Alle Räume mit Verbund-Rafflamellenstoren VR 90 mit Schienenführung. Alle Storen mit Elektroantrieb.
Storen, Führungsschiene und Endschiene in Alu eloxiert.

Vertikalstoffstoren an der Front und einer Seite bei allen Balkonen.
Markise 5m x 3m auf der Terrasse Attika.

Das Farbkonzept gem. Architekten

230 Elektroanlagen

Elektroinstallation in sämtlichen Haupträumen mit je 2 Dreifach-Steckdosen, einem Schalter und einem Deckenlampenanschluss. Die Küchenzone und das Entree sind mit reichlich LED-Spots ausgestattet. Aussenbeleuchtung und Aussensteckdose pro Loggia, Sitzplatz und Terrasse. Die Nasszellen haben LED-Spots und intergierte LED- Beleuchtung bei Spiegel und- oder Spiegelschränken. Alle Räume sind mit einem Fl-Schutzschalter abgesichert. Keller-, Dispo- und Technikrauminstallation sind Aufputz ausgeführt. Jede Wohnung mit eigener Elektroverteilung, Multimediazentrale und separatem Zähler.

Öffentliche Räume, Treppenhaus, Einstellhalle und Keller mit ausreichender Beleuchtung. Gegensprechanlage mit Videoüberwachung und Sonnerie beim Hauseingang.

Für alle Parkplätze wird ein Leerrohr für die E-Mobility eingelegt, Ausbau Optional nach Käuferwunsch möglich.

Der beiliegende detaillierte Grundrissplan bildet einen integrierten Bestandteil des Baubeschriebs.

In Wohnungstrennwänden werden keine direkt gegenüberliegenden Elektrodosen ermöglicht.

240 Heizungsanlagen

Luft / Luft Wärmepupe:
Zentrale Wärmeerzeugung des Heizwassers im Heizraum für die Raumheizung und die Brauchwarmwasseraufbereitung.

Wärmeabgabe in den Wohnungen durch eine Bodenheizung mit diffusionsdichten Metall-Verbundrohren, welche über elektrische Einzelraumregulierungen über UP-Raumthermostate gesteuert wird. Wärmeverbrauchsmessung erfolgt durch Wärmezähler und Ablesung über Funk. Der Energiestandard wird gemäss den kantonalen Vorschriften eingehalten.

Die Keller- und Nebenräume, sowie die Autoparkplätze sind unbeheizt.

244 Lüftungsanlagen

Gefangene Räume in den Wohnungen, insbesondere die gefangenen Nasszellen, werden mit mechanischen Fortluftventilatoren entlüftet. Nasszellen mit Fenster an der Aussenfassade natürlich belüftet. Die Abluftmotoren werden mittels Lichtkontakt und Nachlaufprogrammierung gesteuert.

Kellerräume werden durch eine mechanische Fortluftanlage periodisch entlüftet. Die Luftnachströmung erfolgt über Öffnungen.

Die Küchendunstabzüge sind mit Aktivkohlenfiltern raumintern gefiltert – System Bora.

Der Energiestandard wird gemäss den kantonalen Vorschriften eingehalten.

251 Sanitärapparate

Kalt-/Warmwasserleitungen in Sanipex-System. Warm- und Kaltwasserleitungen im UG wärmegedämmt. Ablauf und Fallstränge in Geberit- Kunststoffrohren, Hausanschluss und Verteilung / Sicherheitsgruppe / Warmwasseraufbereitung zentral mit Boiler, bei Verteilleitungen, mit Verbrauchsmessung.

Die Ausstosszeit für den Warmwasserbezug orientiert sich an der SIA Norm, insbesondere im Bereich Küche und einzelnen Nasszellen wird sie nicht eingehalten.

Die Apparateliste und die Nasszellenpläne bilden einen integrierten Bestandteil des Baubeschriebs.
Apparate: Preise brutto gem. aktueller Preisliste Sabag. Siehe Beilage.

Pro Hauptterrasse / Sitzplatz ist ein Aussenwasserhahn geplant. Für die Allgemeinflächen stehen zwei Wasserhähnen (AEH, Haupteingang) zur Verfügung.

Waschmaschine und Tumbler: gem. Beilage

258 Kücheneinrichtungen

Gemäss separatem Standardbeschrieb und Plänen

259 Enthärtungsanlage

Kabinettenthärtungsanlage für alle Wohnungen.
Das Gartenwasser wird nicht enthärtet.

261 Liftanlagen

Personenlift elektromechanisch, 6 Personen 630 kg Förderlast mit 1m/s ohne Überfahrt.
Rollstuhlgängig vom UG – AG, mit Energierückgewinnung und ohne RWA-Anlage nach Vorschriften Minergie und VKF.
Attika mit Personenrufsteuerung.

Abo-Service-Preis nach Offerte Stockwerkeigentümergemeinschaft.

271 Gipserarbeiten

Wände:
Nicht tragende Innenwände innerhalb der Wohnungen aus Mauerwerk oder als Gipsständerwand, gemäss Plänen.

Alle Wohnräume und Treppenhaus mit Grundputz zur Aufnahme eines Deckputzes Abrieb 1.5 mm zum Streichen. Nasszellen mit Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten, nicht geplättelte Flächen mit Deckputz Abrieb 1.5mm zur Aufnahme von Farbanstrich. Unbeheizte Räume UG roh gestrichen.

Decken:
Alle Wohnräume, Nasszellen und Treppenhaus mit Weissputz zum Streichen.
Alle Decken in unbeheizten Räumen UG roh gestrichen.

Übriges:
Kantenschutzprofile an exponierten, verputzten Kanten.

272 Schlosserarbeiten

Absturzsicherung Balkone:
Staketengeländer aus Metall, pulverbeschichtet nach Farbkonzept.

Treppenhaus:
Handläufe in Stahl, rostfrei.

Haupteingangstüre RC2 mit Glaseinsatz in VSG in Alu / Stahl einbrennlackiert nach Farbkonzept.
Beschläge, Drücker und Rosette CNS gebürstet Typ/Modell analog Topaz
3-Punkt- Verschluss und Sicherheitszylinder

Gemeinsame Briefkastenanlage beim Eingang mit Videogegensprechanlage beim Hauseingang
(Analog Schweizer oder gleichwertig).

273 Schreinerarbeiten

Alle Türbreiten rollstuhlgängig ohne Schwellen.

Wohnungseingangstüren h=210 cm im Licht:
Stahlzargen mit umlaufender Gummidichtung, 45 dB Schalldämmwert nach SIA 181 in EI30, Farbe Stahlzarge aussen weiss, innen weiss, Türblatt innen und aussen weiss. Beschläge, Drücker und Rosette CNS gebürstet Typ/Modell analog Topaz., Triblockverschluss.

Innentüren in den Wohnungen h=210 cm im Licht:
Stahlzargen mit umlaufender Gummidichtung, Türblatt in Röhrenspan stumpfeinschlagend, Farbe fertig behandelt weiss. Beschläge, Drücker und Rosette CNS gebürstet Typ/Modell analog Topaz.

Allgemeine Schreinerarbeiten:
Einbaugarderobe im Eingangsbereich, mit Kleiderstange und Hutablage, in Kunstharz weiss. gem. separatem Plan.

Vorhangschienen:

In allen Fensterbereichen in den Wohnzimmern und bei den Schlafzimmern zwei Vorhangschiene bündig im Decken-weissputz eingelegt.

275 Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage mit 5 Schlüsseln für Wohnungseingänge, Garagenzugänge, Kellertüren, Disporäume sowie Briefkasten. 1 Handsender pro Parkplatz.

281 Bodenbeläge

Unterlagsböden:

Die Schallschutznorm SIA 181 wird bei allen Aufbauten angestrebt.
Bei allen schwimmenden Belägen werden Randstellstreifen ausgeführt.

Über unbeheizten Bauteilen oder Erdreich:
Wärme- und Trittschalldämmung je 20 mm Swisspor - Wert 0.022 W/m2K.
Trennlage mit PE-Folie.
Anhydrit Überzug 65 mm stark. Untersicht mit Unitex SW light Typ 2 beplanken.

Über beheizten Bauteilen:
Wärme- und Trittschalldämmung je 20 mm Swisspor - Wert 0.022 W/m2K und Goroll T Trennlage mit PE-Folie.
Anhydrit Überzug 65 mm stark

Beläge:

Keller, Disporäume und unbeheizte Korridore mit Zementüberzug 3cm

AEH-mit Hartbetonüberzug 3cm roh

Keramische Platten / Feinsteinzeug:
In Bad/Dusche und Reduit vollflächig auf Unterlagsboden geklebt, gem. Nasszellenplan Mst. 1:20. Wände ohne Wandplattenbelag erhalten einen Plattensockel in demselben Material wie der Boden. Die Fugen werden in zementgrau ausgeführt. Gemäss Auswahlschein resp. Musterkollektion

Treppenhaus, inkl. Eingang:
Platten nach Konzept Architekt auf Stirnen und Auftritten vollflächig geklebt mit Rutschfestigkeit R 11.

Holzbeläge:
Parkettbeläge in allen Wohnräumen vollflächig auf Unterlagsboden geklebt. Eiche Natur Nutzschicht 2,5 mm, Grösse ca. 121 cm x 13,9 cm. Wandsockel aus Holz 40/10 mm weiss geschraubt mit weiss abgetupften Schraubenköpfen. Gemäss Auswahlschein resp. Musterkollektion

Terrassen mit Feinsteinzeugplatten vollflächig auf Überzug geklebt. Gemäss Auswahlschein resp. Musterkollektion.

282 Wandbeläge

Garage:
Beton roh / Stützen gestrichen

Untergeschoss:
alle Nebenräume KS / Beton gestrichen

Wohnungen: siehe BKP 285 Malerarbeiten

Treppenhaus:
Abrieb gestrichen

Keramische Platten / Feinsteinzeug:
Platten in Bad nach Badplänen Massstab 1:20 des Architekten.
Gemäss Auswahlschein resp. Musterkollektion

284 Kaminanlagen

Kaminanlage ist im Attika optional möglich.

285 Innere Oberflächenbehandlungen

Die Malerarbeiten werden nach ökologischen Grundsätzen ausgeführt.

Mineralischer Weissputz Decken:
Zwei Anstriche mit reiner Silikatfarbe (Mineralfarbe).

Stütze AEH gestrichen, Betondecke AEH roh.
Wände in allen Wohnräumen Abrieb 1.5mm, 2x gestrichen.
Wände in Nasszellen bei nicht geplättelten Wänden mit Abrieb 1.5mm, 2x gestrichen.

Alle Innenfarben in weiss.

287 Baureinigung

Diverse Zwischenreinigungen. Saubere Schlussreinigung vor Übergabe aller Wohnungen, Treppenhaus, Kellerräume, Disporäume und Umgebung.
Kanalisation vor Übergabe Bauwerk spülen.

290 Honorare

Sämtliche Honorare für Arbeiten von Architekten, Bauingenieur, Geometer und Spezialisten, die für die fachgerechte Erstellung des beschriebenen Bauwerkes notwendig werden, sind inbegriffen.

421 Gärtnerarbeiten

Grünflächen:
Humusierung, Feinplanie und Rasenaussaat inkl. erstem Rasenschnitt und Nachsaat bei Bedarf
Einheimische Bäume / Sträucher gemäss Umgebungsplan Landschaftsarchitekt.

Beläge auf Wege, Zugänge und AEH-Einfahrt: Verbundsteine

Aussensitzplätze: Feinsteinzeugplatten gemäss Musterkollektion in Splitt verlegt.

500 Baunebenkosten

Im Projekt enthalten:
Bewilligungen, kommunal und kantonal.
Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Übermittlung und Medien.
Bauzeit-, Bauwesen und Bauherrenhaftpflichtversicherungen.
Vervielfältigungen und Dokumentationen.
Spezialisten: Geometer, Bauphysiker, Akkustiker, etc.

Änderungen des Baubeschriebes und der Bauausführung ohne Minderung der Bauqualitäten bleiben ausdrücklich vorbehalten.

ANMERKUNGEN

Änderungen des Käufers sind innerhalb des Flexibilitätskonzeptes mit gegenseitiger schriftlicher Vereinbarung möglich. Für die diesbezügliche Regelung gilt der Kaufvertrag.

600 Mängelrechte für den Kaufvertrag

Die Definition eines Mangels ist in den SIA-Normen geregelt.

Die Käuferschaft hat Kenntnis davon, dass als Garantieleistung folgende Ansprüche gem. SIA wegbedungen sind:

- Die Behebung allfälliger Schwund-, Setz- und Senkungsrisse, es sei denn, dass die statischen Berechnungen des Ingenieurs nicht den gegebenen Verhältnissen entsprechen bis 0,7mm
- Setzungen im Hinterfüllungsbereich.
- Mängel, die auf das natürliche Arbeiten jeglichen Holzwerks oder sonstigen Leichtbaumaterials zurückzuführen sind.

700 Beilagen

BKP 230 Elektropläne
BKP 250 Sanitärapparateliste
BKP 250 Nasszellenpläne 1:20
BKP 251 Waschmaschine / Tumbler
BKP 258 Küchenpläne mit Standartbeschrieb
BKP 273 Garderobenschränke
BKP 281 Platten und Parkett gemäss Musterkollektion