



6 – Fam. – Haus, Parzelle 99, Egghübelweg, 5524 Nesselbach

Karin und Beat Moos, 5524 Nesselbach

Baubeschrieb, 18.7.19 **Für Wohnungen Parterre / EG / OG und Attika**

Der nachfolgende Baubeschrieb ergibt ein umfassendes Bild über die Handwerkerarbeiten, die Baumaterialien und somit über die Qualität der Baute.

Die Ausführung erfolgt auf Grund dieses Baubeschriebs, wobei wir uns allerdings massliche Anpassungen / Verschiebungen im Laufe der Detailplanung vorbehalten müssen.

| | |
|-------------------------|---|
| Abbruch- / Erdarbeiten | Abbruch best. Gebäude in Entsorgung. Baugrubenaushub inkl. Abfuhr, Hinterfüllungen, Rohplanierarbeiten. |
| Baumeisterarbeiten | |
| Fundamente | Dem Baugrund entsprechend nach Angabe des Bauingenieurs als Fundamentplatte (Kein WD – Beton) |
| Aussenwände | Kellergeschoss in Beton 25 cm (Kein WD – Beton), Erd- und Ober- und Attikageschoss in Modulbacksteinmauerwerk 17.5 cm mit 20 cm Aussendämmung verputzt (siehe Pos. Aussendämmung). |
| Zwischenwände | Backstein- und Kalksandsteinmauerwerk 12cm bis 15cm stark in allen Geschossen. |
| Wohnungstrennwände | in massiv Beton 25 - 28 cm gemäss Bericht Bauphysiker Kopitsis Wohlen |
| Fensterbrüstungen | dito Aussenwände |
| Decken | Decken in Beton armiert nach Angaben Bauingenieur und Schallangaben Bericht Bauphysiker Kopitsis Wohlen |
| Versetzarbeiten | Versetzarbeiten von diversen bauseits gelieferten Bauteilen. Perimeterdämmung 140mm für Liftunterfahrt, 60 mm um Kelleraussenwände (ohne Tiefgarage), 100mm XPS unter Bodenplatte Bereich Treppenhaus und unter Bodenplatte Wohnung Parterre, 60mm XPS unter Bodenplatte Bereich Keller Unitex Deckendämmung 60mm in Tiefgarage und Keller unter Gebäude, Unitex Deckendämmung 50mm in Tiefgarage Abdichtung Aussenwände gegen Erdreich mit Polymerdichtungsbahn, 1 – lagig, Höhe 100cm ab Unterkant Bodenplatte |
| Verputzarbeiten | Aderoplast-Beschichtung auf Beton im Erdreich |
| Kanalisation | Innen und außen in PP -Rohren Ausführung nach Gemeindebauvorschriften. Inkl. Sickerleitung mit Geröllpackung um Haus |
| Treppen (UG – Attika) | vorfabrizierte Betonelementtreppen |

| | |
|--------------------------------------|---|
| Aussendämmung | Polystyrolplatte EPS 031 Lambda White 0.031 W / m ² K auf Backsteinmauerwerk geklebt; Raumgewicht ca. 19 kg/m ³ ; BKZ 5.1; Plattenformat 100/50cm 20 cm stark. Unterste Platte Perimeterdämmung unter Terrain (30 cm UK Terrain) bestehend aus Polystyrol XPS 20 cm, eingenetzt und mit wasserabweisendem Anstrich versehen. Dünnbettverfahren auf Dämmplatte: Einbettung mit Netz nach SIA 243 (min. 2mm stark). Kunstharzabrieb 2.0mm Korn (Vollabrieb) 2 x gestrichen mit Fungizidausrüstung (Algenschutz), Farbe nach Farbkonzept Architekt Aluminiumfensterbank Farbe nach Farbkonzept Architekt |
| Spenglerarbeiten | Ausführung der Spenglerarbeiten nach Vorschrift in CRNI |
| Flachdach über Attika | Flachdachabdichtung schwarz mit Polymerdichtungsbahnen, 180 mm PU 0.024W/mK, extensive Begrünung. |
| Flachdach über WH Parterre | Flachdachabdichtung schwarz mit Polymerdichtungsbahnen, 160 mm PU 0.020W/mK, teils mit Kiesbelag, teils mit Begrünung. Oblicht |
| Terrasse Attika | Flachdachabdichtung schwarz mit Polymerdichtungsbahnen, 100 mm PU Premium 0.020W/mK, Ablaufrinnen nach Vorschrift, Abläufe nach Vorschrift, Trennlage bereit zum verlegen von Platten 2 cm in Splitt (durch Gärtner) |
| Balkone OG | Flachdachabdichtung schwarz mit Polymerdichtungsbahnen, Abläufe / Rinnen nach Vorschrift, Trennlage bereit zum verlegen von Platten 2 cm in Splitt (durch Gärtner) |
| Flachdach über Tiefgarage und Keller | Flachdachabdichtung schwarz mit Polymerdichtungsbahnen, Ablauf nach Vorschrift, Trennlage bereit für Humusierung oder Plattenbeläge durch Gärtner Dämmstreifen auf Flachdach gelegt an Fassade XPS 80mm, 100cm breit |
| Glaserarbeiten | Holz- Metallfenster (inkl. Hebeschiebetüren) mit Glas U-Wert 0.7 W / m ² K , Schalldämmwert R`w + Ctr = 32 dB (- 5dB), Ausführung innen in weiss, aussen nach separatem Farbkonzept Architekt. |
| Garagentor | Einstellhallentor (Kipptor) elektrisch in Metall mit Lochblechabdeckung einbrennlackiert mit Schlupftüre. 1 Handsender / Abstellplatz, Codetastatur aussen bei Tor Rotlichtanlage |
| Sonnenschutz | Verbundraffstoren mit Lamellen inkl. Führungs- und Endschienen einbrennlackiert (entspricht Qualität Lamisol von Griesser AG Lenzburg), elektrische Betätigung, Storen vorgesehen bei allen Fenster ausser Treppenhaus |
| Markisen | Gelenkarmmarkisen (Typ G 2000 -II Box, Griesser) WH Parterre, Nr. 1 1 x 5500 x 2500 mm Ausladung WH EG, Nr. 2 1 x 6500 x 2500 mm Ausladung WH EG, Nr. 3 1 x 6500 x 2500 mm Ausladung WH OG, Nr. 4 1 x 6500 x 2500 mm Ausladung WH OG, Nr. 5 1 x 6500 x 2500 mm Ausladung WH Attika, Nr. 6 1 x 8700 x 2500 mm Ausladung Alle Markisen sind elektrisch bedienbar (ohne Sonnen – Windwächter) |
| Elektroinstallation | Nach Vorschrift. Hauszuleitung/Haupttableau mit Zähler, Schalter, Steckdosen, Lampenstellen etc. nach üblicher Ausstattung inkl. T+T und TV nach sep. Elektroplan, Sonnerieanlage mit Gegensprechanlage (inkl. Video) Photovoltaikanlage |
| Heizungsinstallation | Wärmeerzeugung mittels Erdsonde Niedertemperatur Fussbodenheizung in Gruppen unterteilt (mit Raumthermostaten) Inkl. notwendigen Boden – und Trittschalldämmungen keine Bodenheizung vorgesehen: im Reduit, Treppenhaus und Nebenräume (Keller / Basteln) UG |

Bodenheizung ist mit einer Wärmemessung (Funk) ausgestattet
Inkl. passive Kühlung über die Erdsonde (Freecooling, passend zu Sole/Wasser –
Wärmepumpe).

Lüftungsanlage kontrollierte Wohnraumlüftung in allen Räumen inkl. Keller / Bastelraum
(excl. Tiefgarage)
Enthalpietauscher in Wohnung

Entfeuchtungsgerät im Keller und Bastelraum

Sanitärinstallation Warmwasseraufbereitung über Luft - Wasserwärmepumpe mit zentralem Boiler.
Installationen nach Vorschrift ab Verteilung in Kunststoff Sanipexrohre einzeln auf
Zapfstellen geführt. Apparate nach detaillierten separaten Apparatelisten von Joho
Baukeramik GmbH in Bremgarten:

Apparatesumme Joho Baukeramik GmbH, 5620 Bremgarten.

| | | | |
|----------------------|----------|---------------|-------------|
| > WH Parterre, Nr. 1 | brutto | Fr. 34'227.30 | inkl. MwSt. |
| > WH EG, Nr. 2 | brutto | Fr. 34'597.75 | inkl. MwSt. |
| > WH EG, Nr. 3 | brutto | Fr. 34'597.75 | inkl. MwSt. |
| > WH OG, Nr. 4 | brutto | Fr. 34'227.30 | inkl. MwSt. |
| > WH OG, Nr. 5 | brutto | Fr. 34'227.30 | inkl. MwSt. |
| > WH Attika, Nr. 6 | verkauft | | |

| | | | |
|--------------|--------|------------|-------------|
| > Basteln UG | brutto | Fr. 698.45 | inkl. MwSt. |
| < allgemein | brutto | Fr. 991.40 | inkl. MwSt. |

Glaswand in Nasszellen WH 1 / 3 / 5: 1 Stk. Glaswand ohne Türe
Glastüre in Nasszellen WH 2 / 4.

Lieferant:

Waschmaschine und Wäschetrockner in Wohnung (Turm)

WM: Typ Miele Waschmaschine WWI 600 – 60 CH.

WT: Typ Miele Wäschetrockner TWJ 600 - 80

Inkl. Zwischenbausatz (wo notwendig) und Recyclinggebühr

Lieferant: Thomann AG Wallbach / Mellingen

Aussenhähnen :

| | | |
|---------------------|---|-----------|
| Gartenwohnungen 1 | : | 1 Stk |
| Gartenwohnung 2 + 3 | | je 2 Stk |
| OG Wohnungen 4 / 5: | | je 1 Stk. |
| Attika, WH 6: | | 2 Stk. |
| Garage / Umgebung: | | 1 Stk. |

Warm und Kaltwasser wird für Nebenkostenabrechnung pro Wohnung gemessen

Sämtliche Aussenhähnen (excl. Aussenhähnen OG und Attika) und sämtliche San.
Installationen UG werden über Allgemeinzähler abgerechnet

Im Untergeschoss wird eine zentrale Wasser – Enthärtungsanlage eingebaut.

Aufzugsanlage elektromechanischer Lift gemäss Vorschrift
630 Kg für 8 Personen, Teleskoptüre 2 – teilig, Nenngeschwindigkeit 1.0 m /s
(ohne Servicevertrag)

Einbauküchen nach vorliegendem Küchenkonzept , E.Thomann AG Wallbach / Mellingen

| | | | |
|-------------------------|-----------|---------------|-------------|
| > WH Parterre, Nr. 1 | brutto | Fr. 35'312.14 | exkl. MwSt. |
| > WH EG / OG, Nr. 2 / 4 | brutto je | Fr. 36'447.63 | exkl. MwSt. |
| > WH EG / OG, Nr. 3 / 5 | brutto je | Fr. 36'620.02 | exkl. MwSt. |
| > WH Attika, Nr. 6 | verkauft | | |

Gipserarbeiten Wände innen Grundputz und Abrieb 1.0mm (Vollabrieb) zum streichen. Decken
Weissputz zum streichen. Nur Grundputz auf Wände hinter Wandplatten und

Einbauschränke. Kantenschutz an allen besonders exponierten Mauerecken an den Wänden.

2 VHS 57 in Decke eingelegt gemäss Plan Architekt (ohne Küche und Bad)

Garage / Veloraum/ Keller: Wände und Decken unverputzt

Basteln: Wände und Decken unverputzt

Türen

Zimmertüren mit Metallzargen Typ UDS für stumpfeinschlagende Türen, Türblatt Röhrenspanmittellage (ca. 16 kg / m²) Samtesche weiss

Optional: glatt Weisslack RAL 9016,

Garnituren in Chrom Typ Glutz Topas G30.030.

Wohnungseingangstüre mit Sicherheitseinsteckschloss Treplan, Türdrücker in Chrom Typ Glutz Topas G30.030, Sicherheitsbeschläge, Türblatt R'w + C ≥ 37 dB, Innen weiss gestrichen, aussen gestrichen nach Farbkonzept Architekt.

Optional: glatt Weisslack RAL 9016, mit Spion Treppenhausseite Oberfläche nach Farbmuster Architekt.

Kellertüren dito Zimmertüren (Türblatt Melamin Folie Typ Samtesche), nach Bedarf Ei 30, notwendige Klimaklasse

Schreinerarbeiten

WH Parterre, Nr. 1

Simse in MDF zum weiss behandeln

Abdeckleiste zwischen Fenster und Decke zum weiss behandeln

Garderobe eingebaut, 3 – türlich, Samtesche weiss, gemäss Konzeptskizze Architekt

Ankleideschrank, 7 – türlich, Fronten in Samtesche weiss, gemäss Konzeptstudie Architekt

In Reduit und Keller verstellbare Tablare (4 Stk.) in Kunstharz belegt auf Stellschienen

Optional: Weisslack, RAL 9016

WH EG + OG, Nr. 2 / 4

Simse in MDF zum weiss behandeln

Abdeckleiste zwischen Fenster und Decke zum weiss behandeln

Garderobe eingebaut, 4 – türlich, Samtesche weiss gemäss Konzeptskizze Architekt

Ankleideraum, Fronten in Samtesche weiss, gemäss Konzeptstudie Architekt

Im Zimmer 2 und 3, je Einbauschränk, 4 – türlich, Samtesche weiss gemäss

Konzeptskizze Architekt

Lüftungsverkleidung mit Türe zum weiss streichen

Im Technikraum verstellbare Tablare (4 Stk.) in Kunstharz belegt auf Stellschienen

Optional: Weisslack, RAL 9016

WH EG + OG, Nr. 3 / 5

Simse in MDF zum weiss behandeln

Abdeckleiste zwischen Fenster und Decke zum weiss behandeln

Garderobe eingebaut, 4 – türlich, Samtesche weiss gemäss Konzeptskizze Architekt

Ankleideraum, Fronten in Samtesche weiss, gemäss Konzeptstudie Architekt

Im Zimmer 2 / 3 und Bad, je Einbauschränk, 3 – türlich, Samtesche weiss gemäss

Konzeptskizze Architekt

Lüftungsverkleidung mit Türe zum weiss streichen

In Reduit und Technik verstellbare Tablare (4 Stk.) in Kunstharz belegt auf

Stellschienen

Optional: Weisslack, RAL 9016

WH Attika, Nr. 6

Simse in MDF zum weiss behandeln

Abdeckleiste zwischen Fenster und Decke zum weiss behandeln

Garderobe eingebaut, 2 – türlich, Samtesche weiss gemäss Konzeptskizze Architekt

Ankleideraum, Fronten in Samtesche weiss, gemäss Konzeptstudie Architekt

Im Bad Einbauschränk, 2 – türlich mit eingebauter WM / Tum, Samtesche weiss

gemäss Konzeptskizze Architekt

Im Zimmer 1 und 2, je Einbauschränk, 3 – türlich, Samtesche weiss gemäss

Konzeptskizze Architekt

Lüftungsverkleidung mit Türe zum weiss streichen

In beiden Reduits verstellbare Tablare (4 Stk.) in Kunstharz belegt auf Stellschienen

Optional: Weisslack, RAL 9016

| | |
|---------------------------|---|
| Schliessanlage | Zylinder bei Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre, Keller, Briefkasten, Abstellraum Sitzplatz WH 1/2, 5 Schlüssel pro Wohnung |
| Unterlagsboden / Überzüge | Unterlagsboden mit Anhydrithfliessestrich 50 – 55mm in sämtlichen Wohnräumen und Treppenhaus Überzug 2 – 3 cm in Keller Gefällsüberzug in Tiefgarage |
| Bodenbeläge Platten | Lieferant: Joho Baukeramik GmbH, 5620 Bremgarten Bodenplatten, Anordnung gemäss Konzept Architekt Kellerräume / Treppenhaus WH 1 Reduit, Entrée, Keller, Bad, Dusche, Wohnen, Essen, Küche WH 2 / 4 Technik, Entrée, Bad, Ankleide, Dusche, Küche, Wohnen, Essen WH 3 / 5 Technik, Reduit, Entrée, Bad, Ankleide, Dusche, Küche, Wohnen, Essen WH 6 Nasszellen, Reduit's Wandplatten, Anordnung gemäss Konzept Architekt Bad Höhen gemäss sep. Konzept Dusche / WC Höhen gemäss sep. Konzept Bodenplatten Fr. 70.- / m2 brutto Materialpreis, excl. MwSt. Wandplatten Fr. 70.- / m2 brutto Materialpreis, excl. MwSt. Das Verlegen der Platten (bis Grösse 60 x 60 cm) ist im Preis enthalten. Terrasse Attika und Balkone: Feinsteinzeugplatten für Aussenbereich Fr. 110.- / m2 brutto Materialpreis, excl. MwSt. In Splitt gelegt durch Gartenbauer Sitzplätze Parterre und EG: Feinsteinzeugplatten für Aussenbereich Fr. 110.- / m2 brutto Materialpreis, excl. MwSt. In Splitt gelegt durch Gartenbauer Das Verlegen der Platten (bis Grösse 60 x 60 cm) ist im Preis enthalten. |
| Bodenbeläge Parkett | Anordnung gemäss Konzept Architekt WH 1 Zimmer WH 2 / 4 Zimmer WH 3 / 5 Zimmer WH 6 Treppe / Vorraum / Wohnen / Essen / Küche, Entrée, Zimmer, Ankleide Materialpreis Parkett Fr. 132.-- / m2, brutto excl. MwSt. (Lieferfirma Pfister Professional AG Suhr) Verlegearbeit, Basis Landhausdiele Fr. 36.-- / m2, brutto excl. MwSt. Sockel nach Standardkollektion. |
| Fugen | Elastische Kittfugen: Sockelfugen, Dilatationsfugen. |
| Schlosserarbeiten | Handlauf: bei Balkonen OG, feuerverzinkt und einbrennlackiert Geländer auf Attikaterrasse, feuerverzinkt und einbrennlackiert Staketengeländer auf Betonbrüstung und Umgebungsmauern feuerverzinkt und einbrennlackiert Staketengeländer feuerverzinkt und einbrennlackiert bei Balkontüren (OG) Geländer Treppenhaus Staketengeländer einbrennlackiert inkl. Handlauf an Wand Hauseingangstüre in Metall mit Verglasung, Sicherheitsschloss, elektr. Türöffner 2 x Aufhängevorrichtung für 4 Autoräder pro Parkplatz 1 Stk. Garagenwandkasten in Metall pro Parkplatz, 60 x 80 x 30cm. Trennwand (Lochblech) mit Türe, feuerverzinkt und einbrennlackiert auf Sitzplatz / Balkon / Terrasse WH 2 / 3 / 4 / 5 / 6 (WH 2 / 3 abschliessbar mit Zylinder). |
| Briefkasten | Briefkasten gemäss PTT - Vorschriften |

| | |
|---------------|---|
| Malerarbeiten | <p>Wohnungen :</p> <p>Decken Weissputz gestrichen, Wände Abrieb weiss gestrichen, Simse und Sturzbretter gestrichen. Metallzargen bei Türen</p> <p>Kellerräume / Tiefgarage / Veloraum / Garagenrampe: Wände, Decken weiss gestrichen Parkplatzeinzeichnung inkl. Nummerierung in Tiefgarage</p> <p>Balkonuntersichten und Betonbrüstungen gestrichen</p> |
| Umgebung | Umgebung mit angemessener Bepflanzung gemäss sep. Plan Architekt. Container für Grüngut und Abfall sind vorgesehen |
| Baureinigung | Eine einmalige Baureinigung sämtlicher Räume, Fenster und Einrichtungen. |
| Farbkonzept | Die äussere Farbgestaltung wird von der Gemeinde bewilligt (gemäss Farbkonzept Architekt) |

Die Aussenbeläge befinden sich teilweise auf Auffüllungen. Für daraus entstehende Setzungen können keine Garantieansprüche geltend gemacht werden

Wichtige Mitteilungen:

Massgebend ist der detaillierte Baubeschrieb mit Ausführungsplänen und baubewilligtem Projekt. Abweichungen im Beschrieb, den Plänen sowie Preisänderungen vor dem Verkauf bleiben vorbehalten, massgebend ist der Kaufvertrag.

Änderungen im Ausbau sowie technische bedingte Änderungen, welche die Qualität der Baute nicht beeinträchtigt, bleiben vorbehalten.

Bei zement- und gipshaltigen Baustoffen ist es möglich und unvermeidbar, dass sich kleinere Haarrisse (bis 0.5mm) abzeichnen. Diesbezügliche Vorkommnisse können nicht als Mangel geltend gemacht werden, sofern sie den Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.

Eigenleistungen können, soweit möglich, erbracht werden. Sie sind mit der Bauleitung rechtzeitig abzusprechen. Durch Eigenleistungen dürfen keine Bauverzögerungen auftreten. Minderkosten sind vorgängig schriftlich zu vereinbaren. (Es werden nur die Nettopreise der Unternehmer vergütet)

Für Mehr und Minderpreise werden nachfolgende Planungshonorare der Spezialisten erhoben:

Architekt :

- Planerische und materielle Änderungen 13% exkl. MwSt.

Ingenieure : HLS, Bauing. und Elektroing.

- Planerische Änderungen 15% exkl. MwSt.

Bremgarten, 18.7.19 Rü