

BAUBESCHRIEB

VILLA Zihlstrasse, 8107 Buchs, Schweiz

ALLGEMEIN

Übergeordnete Merkmale

- Berücksichtigung der Anforderungen gemäss SIA-Normen hinsichtlich Statik, Akustik und Thermik.
- Einhaltung der kantonalen und örtlichen Vorschriften gemäss Baubewilligungsentscheid.

Grundlagen

- Dieser Baubeschrieb legt zusammen mit den Planbeilagen den Rohbau- und Ausbaustandard fest. Er dient als Grundlage für die weiteren Planungsarbeiten des Architekten und der Fachingenieure. Allfällige dargestellte fotorealistische Visualisierungen und Bilder sind nicht verbindlich. Dargestellte Farben und Lichtverhältnisse können von der Realität abweichen.

Normen

Ohne zwingende Änderungen hält sich der Baubeschrieb an die folgenden Normen und Empfehlungen:

- Normen der SIA, des SEV und von weiteren Fachverbänden
- Örtliche und Kantonale Bauvorschriften
- Vorschriften der Kantonalen Gebäudeversicherung (GVZ), der Feuerpolizei, des Amtes für Zivil- und Gewässerschutz sowie des Gesundheitsamtes
- Örtliche Vorschriften und Auflagen des Bauamtes

Schallschutz

Alle Konstruktionen und Bauteile des Gebäudes wie Wände, Decken, Türen und Fenster entsprechen den Anforderungen der Norm SIA 181 - Schallschutz im Hochbau. Die Gebäude werden im Einzelfall auf den Schutz gegen Aussen- und Innenlärm, Luft- und Trittschall als auch die Geräuscentwicklung von haustechnischen Anlagen geprüft und entsprechend umgesetzt.

Statik

- Die Konstruktionen basieren auf den jeweils gültigen SIA-Normen für den Bau von Hochbauten

Wärmebedarf

- Die Berechnung des Wärmebedarfs basiert auf die gültigen SIA-Normen

BAUMEISTERARBEITEN

Decken

- Decken in Ortbeton, Stärke gemäss statischen Berechnungen und schalltechnischen Anforderungen, min. 22 cm (nach Angaben Bauingenieurs)

Aussenwände

- Aussenwände in tragendem Mauerwerk (Backstein), wo statisch erforderlich und erdberührt in Ortbeton.

Treppen

- Treppenläufe und Podeste in Ortbeton oder als vorgefertigte Elemente nach Angaben Ingenieur

FASSADEN / GEBÄUDEHÜLLE

Fassaden

- Backstein/Beton als tragendes Mauerwerk, Wärmedämmung, Verputz
- Farbe und Verkleidung gemäss Konzept Architekt und Auflagen Gemeinde
- Fenster in Holz-Metall, 3-fach-Verglasung, keine besonderen Sicherheitsanforderungen
- Geländer in Glas mit Metallakzenten

Fenster

- Fenster und Fenstertüren in Holz_Metall, 3-fach-Verglasung, Falze mit umlaufenden Gummidichtungen, keine besonderen Sicherheitsanforderungen
- Farbe gem. Farb- und Materialkonzept des Architekten

Dach / Spenglerarbeiten

- Dachkonstruktion, Dampfsperre, Dämmung, Dränschicht, Vegetationsschicht, extensive Begrünung.
- Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Kupfer ausgeführt.
- Innere Dachuntersicht abgehängt mit Weissputzglättung.
- Sämtliche Metallteile (Spengler) in Kupfer

Sonnenschutz / Sichtschutz

- Lamellenstoren (elektrischer Betrieb), Farbe gem. Farb- und Materialkonzept des Architekten bzw. gem. Baubewilligung, alle Metallteile, wie Führungsschienen, Markisenkästen und Verkleidungen in Aluminium, Farbe gem. Farb- und Materialkonzept des Architekten.

Aussentüren

- Die Hauseingangstüren werden als Holzmetalltüren gefertigt, Farbe gem. Farb- und Materialkonzept des Architekten.
- Alle Bänder, Beschläge und Türgriffe aus Edelstahl.

GEBÄUDETECHNIK

Elektroanlagen

- Die Verteilerkästen mit allen erford. Sicherungen und Fehlerstromschutzschaltern sind jeweils im Keller vorgesehen.

Licht

- Ein Deckenanschluss für die Installation einer Deckenleuchte in allen Schlafzimmern und im Wohnzimmer
- Geschaltete Steckdosen in Wohnzimmern und allen Schlafzimmern (z.B. für Schaltung von Stehleuchten)
- Küche und Bäder werden mit Einbauspots ausgestattet
- In den Nassräumen (Bad/Du/WC) sind bei den Spiegeln Wandleuchten vorgesehen
- Eine Aussenleuchte mit Steckdose pro Sitzplatz
- Im Keller sind Industrieleuchten vorgesehen

TV / Telefonanschluss

- Multimediasdosen im Wohnzimmer und in allen Schlafzimmern, weitere elektrische Ausbauten gegen Aufpreis.

Sonnerie

- Sonnerieanlage bei Haupteingang oder am Briefkasten.
- Gegensprechanlage und Türöffner inkl. Türspion.

Keller

- Elektroanschluss im Keller (z.B. für Tiefkühler).

Allgemein

Lichtsteuerung in Aussenbereich, in der Parkfläche, im Hauseingangsbereich über Bewegungsmelder.

Heizungsanlagen

Die Energieerzeugung erfolgt mittels Wärmepumpe oder mittels Luftwasserwärmepumpe (nach Konzept Fachplaner). Wärmeabgabe mittels einer Niedertemperatur Bodenheizung, Einzelraumtemperaturregelung ist möglich. Alle Nassräume werden mechanisch entlüftet.

INNENAUSBAU

Sanitärapparate

- Waschmaschine/Tumbler (in Waschküche UG)
- Badewanne freistehend, Ablauf mittig (Armani/Roca)
- Bodenebene Dusche mit Ablaufrinne
- Duschtrennwände/Türen aus transparentem Glas
- WC mit Unterputzkasten (Armani/Roca, Geberit)
- Halbeinbauwaschtisch mit Badmöbel (Armani/Roca)
- Spiegel und Wandleuchte
- Armaturen und Accessoires (Armani/Roca), Anordnung und Gestaltung gemäss Detailplan Architekt
- Frostsicherer Aussenwasserhahn bei Parkfläche und Terrasse
- Feuerlöschposten gemäss Vorschriften Feuerpolizei
- Sauna um Untergeschoss

Kücheneinrichtung

- Grundeinteilung nach Architektenplan, Änderungswünsche können nach Möglichkeit gerne umgesetzt werden
- Apparate: z.B. Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach, Glaskeramischer Induktionskochfeld, Geschirrspülmaschine, Dampfabzug, Backofen (60cm) oder Combi-Steamer (45cm)
- Arbeitsfläche z.B. aus Silestone, Caesarstone, Naturstein oder Edelstahl
- Küchenfronten z.B. Kunstharzbelegt, mit Farbanstrich (nach RAL) oder aus Holz
- Kitchenette (Midnight Kitchen Armani Casa) im Untergeschoss

Gips- / Malerarbeiten

Wohnräume:

- Wandoberflächen mit Weissglattputz verputzt und mit mineralischer Farbe gestrichen, Tapeten/Naturisch gemäss Konzept
- Decken in Weissputz mit mineralischer Wohnraumfarbe gestrichen
- Wände in Nasszellen erhalten einen Kalk-Zement-Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen bzw. einen abwaschbaren Anstrich bei installationsabgewandten Flächen

Kellerräume / Waschküche / Weinkeller:

- Wände und Decken mit weisser Deckfarbe gestrichen
- Unterlagsboden roh mit Anstrich, Plattenbelag optional gegen Aufpreis

Metallbauarbeiten

- Briefkasten im EG am Haupteingang oder gemäss Baubewilligung Schreinerarbeiten

Zimmertüren

- Türblatt- / Türrahmen in Holz, gespritzt gemäss Farbkonzept (RAL)
- Drückergarnituren in CNS

Einbaumöbel

- Garderobe in Eingangsbereich mit Hutablage, Putzkasten und Kleiderstange, gespritzt (Farbe nach RAL oder NCS) oder mit Holzverkleidung gemäss Architektenplan
- Weitere Einbauelemente wie z.B. Einbauschränke sind in der Grundplanung nicht vorgesehen, können aber gerne nach Wunsch der Bauherrschaft gegen Aufpreis geplant, hergestellt und montiert werden

Bodenbeläge

- Sämtliche Wohnräume erhalten einen schwimmenden Unterlagsboden, mit einem den Normen für Schall- und Wärmeschutz entsprechenden Aufbau: 2 cm extrudiertes Polystyrol, 2 cm mineralische Trittschalldämmung, Trennlage aus PE-Folie, 7-8 cm Unterlagsboden.
- In Wohnräumen ist ein Holzparkettboden vorgesehen, Budgetpreis CHF 140.-/m2 fertig verlegt inkl. MwSt., Planung und allen Nebenarbeiten
- Sockelleisten aus Holz, 4 cm hoch
- In den Nasszellen sind Natursteinplatten oder Feinsteinzeugplatten vorgesehen, Budgetpreis CHF 140.-/m2 fertig verlegt inkl. MwSt., Planung und allen Nebenarbeiten

Wandbeläge

- Wandbeläge in allen Wohnzimmern: Glattputz weiss, Farbanstrich gem. Farb- und Materialkonzept
- Nasszellenwände werden mit Natursteinplatten oder Feinsteinzeugplatten belegt, Budgetpreis fertigverlegt CHF 140.-/m2 inkl. MwSt., Planung und allen Nebenarbeiten
- Sonstige Wandflächen mit mineralischem Grundputz verputzt, Farbanstrich gem. Farb- und Materialkonzept
- weitere Boden- oder Wandbeläge auf Wunsch gegen Mehr- oder Minderpreis möglich (Differenzbetrag zu Basisbudget)

Schliessanlage

- Sicherheitsschliessanlage, Schweizer Fabrikat mit Zylinderschlössern, 5 Schlüssel
- Mit dem Hausschlüssel kann die Haupteingangstür und der Briefkasten bedient werden
- Optional Salto Zutritts-System

Umgebung / Aussenanlagen

- Umgebung gem. Planung des Architekten und Baubewilligung
- Sichtschutzelemente aus Holz mit Lamellen gem. Baubewilligung
- Gartensitzplatz und Zugangswege werden mit Zementplatten im Splitt (Gehwegplatten) verlegt.
- Beleuchtung gemäss Normen
- Pool

ALLGEMEIN

Baureinigung

- Das gesamte Objekt wird dem Käufer gereinigt übergeben
- Anlässlich der Objektübergabe wird ein Mängelprotokoll gemäss Kaufvertrag erstellt

Gebühren

- Handänderungen, Notariats- und Grundbuchgebühren werden jeweils zur Hälfte vom Verkäufer und zur Hälfte vom Käufer übernommen
- Die Schätzungsgebühren gehen zu Lasten der Käuferschaft

Anpassungen / Änderungen Planung

- Sämtliche Anpassungen und Änderungswünsche gegenüber den im Baubeschrieb enthaltenen Ausführungen und gegenüber den Plänen des Kaufvertrages bzw. der Baubewilligung gehen grundsätzlich zu Lasten der Käuferschaft
- Änderungen und Projektanpassungen welche aufgrund von Auflagen der Gemeinde, Baubewilligungsverfahren, der Ausführungs- und Detailplanung, in Folge von Bearbeitung, aus architektonischen, ästhetischen und konstruktiven Gründen entstehen, aber für den Käufer (Eigentümer) keine offensichtliche Qualitätsminderung zur Folge haben, bleiben vorbehalten
- Honoraraufwendungen für Änderungs-/Zusatzwünsche (Architekt, Bauleitung, Fachplaner und Ingenieure) gehen zu Lasten der Käuferschaft und werden grundsätzlich nach Aufwand (Regietarif nach SIA) abgerechnet. Der Minimalansatz für den Architekt beträgt 15% der Mehrkosten. Der Gebührenanteil für die entstandenen Mehrkosten beträgt 5%.

Information zu Visualisierungen

- Alle abgebildeten Visualisierungen in dieser Broschüre haben repräsentativen Charakter. Die gezeigten Farb- und Materialmuster können vom Original abweichen.
- Die effektive Umsetzung erfolgt gemäss Baubeschrieb