



**Exklusive Eigentumswohnungen
Freihofweg, 5000 Aarau**

Bau- und Konstruktionsbeschreibung

www.freihofgarten.ch

Die FAES Immo AG erstellt am Freihofweg in Aarau ein neues Mehrfamilienhaus mit gesamthaft 6 Eigentumswohnungen, einer Praxis und Autoeinstellhalle.

- 1 x Praxis mit 100 m² BGF
- 1 x 5 ½ Zimmer Eigentumswohnung
- 4 x 4 ½ Zimmer Eigentums-Geschosswohnungen
- 1 x 3 ½ Zimmer Attika Eigentumswohnung

Zum Innenausbau generell gilt folgendes festzuhalten:
Wir bauen nach Ihren Wünschen.

Sie bestimmen im Innenausbau die Materialien und Farbgebung.

Lassen Sie sich beraten was für Möglichkeiten (je nach Baufortschritt) sich Ihnen bieten. Wir sind so flexibel wie Ihre Ideen!

Umfang der Leistungen, Änderungen

Dieses Leistungsverzeichnis beschreibt in qualitativer Hinsicht die Ausführung des Wohnbaus, der Einstellhalle sowie der zugehörigen Erschliessung und der Umgebungsarbeiten.

Für die detaillierte Bestimmung des Leistungsumfanges ist der nachstehende Leistungsbeschreibung massgebend. Darüber hinausgehende Leistungen sind Gegenstand von Projektänderungen und -erweiterungen. Sie ziehen in der Regel zusätzliche Kosten nach sich. Diese werden nach tatsächlichem Aufwand zuzüglich eines Zuschlags für die Deckung des administrativen und organisatorischen Aufwandes der Projekt- und Bauleitung, der Mindermengenteile sowie der Risikoübernahme verrechnet. Die Ausführung von Projektänderungen geschieht erst und nur dann, wenn die von der Projektleitung verfasste Projektänderungsanzeige, welche eine Beschreibung der Änderungen und die allenfalls verursachten Mehrkosten festhält, vom Besteller unterzeichnet an die FAES Immo AG übergeben worden ist.

Leistungsbeschreibung

Der nachfolgende Leistungsbeschreibung enthält - aufgeteilt auf die Kapitel des Baukostenplanes (BKP) des CRB - alle in diesem Leistungsverzeichnis eingeschlossenen Leistungen sowie Angaben über Materialien, Stärken, Oberflächen, Ausführungsdetails usw., soweit solche schon bekannt sind.

Die Schallschutzanforderungen gemäss SIA 181 werden erfüllt.

Die Kopitsis Bauphysik AG aus Wohlen steht den Planern beratend zu Seite.

AUSFÜHRUNG

BKP 20 Baugrube

- Humusabtrag wo nötig, Depot auf Bauparzelle.
- Baugrubenaushub.
- Böschungssicherung wo notwendig.
- Hinterfüllung inklusive fachgerechtes Verdichten.
- Abfuhr überschüssiges Material.

BKP 21 Rohbau 1

- Baustelleneinrichtung Baumeister.
- Baumeisteraushub.
- Kanalisation gemäss Baueingabe und Ausführungsplänen.
- Betonarbeiten: Bodenplatte, alle Decken, Liftschacht, Treppen, Versteifungen und Verstärkungen gemäss Architekt und Ingenieur, Stützen in der Einstellhalle.
- Montagebau Beton: Treppenlauf 2.OG-DG als Betonelement mit schwimmenden Auflagern.
- Maurerarbeiten: Wände im UG in Kalksandstein, in den oberen Geschossen in Backstein.
- Diverse Maurerarbeiten nach Angaben der Bauleitung wie Abschottungen, Schlitzarbeiten, Spitzarbeiten oder Zumauern von Aussparungen nach Angaben der Bauleitung.
- Stahlbau: Stützen in der Fassade und vorgelagert gemäss Ausführungspläne.
- Installation, Unterhalt und Demontage der Fassadengerüste inkl. Spenglerlauf sowie notwendigen Konsolen und Treppenaufgängen.

BKP 22 Rohbau 2

212 Montagebau in Beton

- Brüstungsabdeckungen bei Balkon und Terrasse, Fensterbänke als Betonelemente

221 Fenster, Aussentüren, Tore

- Fenster in Holz-Metall, Verglasung 3-fach IV, U-Wert gemäss energietechnischem Nachweis.
- Dreh-Kipp Beschläge gemäss Pläne Architekt.
- Hebe-Schiebetüren zu Terrassen gemäss Pläne Architekt.
- Fenster im Erdgeschoss Einbruchhemmung Widerstandsklasse 1+ gemäss Empfehlung des Schweizerischen Fachverband Fenster- und Fassadenbranche FFF
- Haupteingangstüre mit seitlicher Verglasung.
- Garagentor zur Einstellhalle: Metallkonstruktion Luftdurchlässig mit Torantrieb.
- Einstellhalle Ausgang west: Türe Alupan.

222 Spenglerarbeiten

- Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Titanzink oder Uginox ausgeführt.
- Dachrand mittels Metallwinkel auf Deckenstirne montiert.
- Dachrandabdeckung Oberkannte im Gefälle gegen innen.
- Speier gemäss Ausführungsplanung.

224 Bedachungsarbeiten

- Dachaufbau Hauptdach: Betondecke OK im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung PU-Hartschaumplatten 14cm gemäss energietechnischem Nachweis, Dachhaut 2-lagig Bitumen, Kies, Substrat mit Extensivbegrünung. Kiesrand entlang Fassadenanschluss, allen Durchdringungen und den Dachwassereinläufen.
- Dachaufbau Terrassen: Betondecke OK im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung PU-Hartschaumplatten 12cm gemäss Energietechnischem Nachweis, Dachhaut 2-lagig Bitumen, Wurzelschutzschicht wo intensiv begrünt, Holzrost / Kiesschicht, Flies, Humus mit Begrünung.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

- Kittfugen innen: Bei Boden/Wandanschlüssen von Plattenböden.
- Kittfugen aussen: Dilatationsfugen in Fassade, bei Anschlüssen, Durchdringungen und dgl.
- Schwarzanstrich auf allen erdberührten Kellerwänden aussen.
- Feuchtigkeitsschutz unter jede gemauerte Kellerwand gegen aufsteigende Feuchtigkeit.
- Abdichtung der Fenster.

226 Fassadenputze

- Wärmedämmung 16cm auf Mauerwerk befestigt.
- Watap-Elemente bei Verbundraffstoren.
- Mineralischer mehrschichtiger Aussenputz (oder gleichwertiges System).
- Äussere Malerarbeiten: Untersichten Terrassen weiss gestrichen.

228 Beschattung

- Verbundraffstoren einbrennlackiert, Farbe nach Angaben Architekt, beidseitig gebördelt mit Lippendichtungen. Antrieb elektrisch. Bei allen Fenstern ausser bei den Hebeschiebetüren zu den Balkonen und Terrasse (gemäss Plänen Architekten).
- Sonnenstoren bei Terrassen und Balkon West. Knickarmsonnenstoren ohne Volant. Antrieb elektrisch.

BKP 23 Elektroanlagen

- Bauprovisorium.
- Hauptverteilung und Zähler im Technikraum.
- Alle Installationen gemäss den Vorschriften des SEV ab Sicherungstableau.
- Radio/TV- Telefonanschluss im Wohnraum und jedem Zimmer.
- Mindestens zwei 3-fach Steckdosen in jedem Zimmer plus Dose beim Schalter.
- Deckenspots für die Grundausleuchtung in Wohnraum, Küche, Essen, allen Zimmern und Nasszellen bereits fertig eingebaut, im Wohnbereich dimmbar.
- Lampenstellen im Essbereich und allen Zimmern und Reduit.
- FL-Leuchten in den Kellerräumen fertig eingebaut.
- Anschlüsse für alle Elektroapparate.
- Sonnerie mit Gegensprechanlage und Kamera/Bildschirm.
- Rohrleitungen und Steckdosen in Wohnräumen UP, in den Kellerräumen AP.
- Umgebungsbeleuchtung.
- Beleuchtung Treppenhaus tagsüber permanent, in der Nacht mittels Bewegungssensoren und Zeitschalter.
- Beleuchtung der Einstellhalle mit Bewegungssensor und Zeitschalter.
- Notbeleuchtung in Einstellhalle.

BKP 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage

- Wärmeerzeugung mittels zentraler Gasheizung.
- Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung anhand Zähler.
- Wärmeverteilung mittels Niedertemperatur-Bodenheizung mit Mehrschichtrohren.
- Witterungsgeführte Gruppenregulierung für jede Wohnung.
- Einzelraumregulierung in jeder Wohnung.
- Künstliche Belüftung aller gefangenen Räume.
- Durch den Heizungsmonteur ausgeführte Trittschalldämmung 2cm gopor-T/SE (oder gleichwertiges Produkt) mit Stellstreifen
- Wärmedämmung auf Boden 4cm Superdämmplatte PF (oder gleichwertiges Produkt)
- Unterlagsboden 8cm mit eingelegten Bodenheizungsschlaufen. Durch den Stellstreifen von allen Wänden sauber akustisch getrennt.

BKP 25 Sanitäranlagen

Bei Kaufentscheid übergeben wir Ihnen eine Liste was wo ausgesucht werden kann und wo sie beraten werden.

- Wasser-Verteilbatterie im Technikraum.
- Kalt- und Warmwasserleitungen in den Betondecken/Backsteinwänden in Kunststoffrohren.
- Waschautomat Huwa Suisse 5 PL 06 Brutto inkl. MwSt. Fr. 3'080.00
- Wäschetrockner Huwa Eco 5 EC Brutto inkl. MwSt. Fr. 2'990.00
- Sichtbare Kalt- und Warmwasserleitungen im Untergeschoss aus Chromstahlrohren.
- Abwasserleitungen aus Kunststoff, Fallleitungen über Dach entlüftet.
- 3 Gartenhahn an der Aussenfassade im Erdgeschoss.
- Je ein Gartenhahn auf der West- und Ostterrasse des Attikageschosses.
- Waschtrog mit Kalt- und Warmwasseranschluss in den Kellerräumen.

**Sanitäre-Apparate (wenn nicht anders erwähnt Sanitärfarbe weiss)
gemäß Liste Vorauswahl in der Beilage**

Wohnung Erdgeschoss West:	Budget brutto:	Fr. 23'459.65
Wohnung 1. Obergeschoss West:	Budget brutto:	Fr. 19'039.55
Wohnung 1. Obergeschoss Süd:	Budget brutto:	Fr. 18'100.80
Wohnung 2. Obergeschoss West:	Budget brutto:	Fr. 19'039.55
Wohnung 2. Obergeschoss Süd:	Budget brutto:	Fr. 18'100.80
Wohnung Attika:	Budget brutto:	Fr. 14'604.60
Praxis Erdgeschoss:	Budget brutto:	Fr. 4'748.50

Küchen gemäß Vorofferten in Beilage:

Wohnung Erdgeschoss West:	Budget netto:	Fr. 28'000.00
Wohnung 1. Obergeschoss West:	Budget netto:	Fr. 28'000.00
Wohnung 1. Obergeschoss Süd:	Budget netto:	Fr. 28'000.00
Wohnung 2. Obergeschoss West:	Budget netto:	Fr. 28'000.00
Wohnung 2. Obergeschoss Süd:	Budget netto:	Fr. 28'000.00
Wohnung Attika:	Budget netto:	Fr. 28'000.00

BKP 26 Transportanlagen

- Im gemeinsamen Treppenhaus: Lift für mindestens 6 Personen (bedingt behindertengerecht).
- Im Attikageschoss mit zusätzlicher Eingangstüre vorgelagert und per Schlüsselschalter steuerbar.

BKP 27 Ausbau 1

271 Gipsarbeiten

- Wände in Wohnräumen mit Grundputz und Gipsglattstrich gestrichen.
- Betondecken mit Weissputz gestrichen.
- Sichtkanten mit Kantenschutzprofilen.
- Trennschnitte an allen Übergängen Wand / Decke und bei Bauteilanschlüssen zur Verhinderung von Rissen.
- Wände in unbeheizten Räumen nicht verputzt.

272 Metallbauarbeiten

- Treppengeländer Haupttreppe: vertikale Stangenkonstruktion durchgehend.
- Handlauf einseitig.
- Briefkastenanlage im Eingangsbereich nach Vorschriften der Post.

273 Schreinerarbeiten

- Wohnungstüren mit seitlicher Verglasung (Opalglas).
- Innentüren: gestrichen / Zargen: Aluminium / Drücker und Rosetten: Mega
- Schiebetüren gemäss Plänen Architekt.
- Vorhang- und Sims Bretter entlang den Bandfenstern auf Ost- und Westseite.
- Schränke gemäss Architektenplänen

Frontausführung	lackiert micro oder seidenmatt gem. NCS
Frontfarbe	nach Kollektion, oder nach NCS
Sockelausführung	frontbündig
Sockelfarbe	lackiert

Ausführung Deckenblende frontbündig
 Farbe Deckenblende lackiert
 Im Innenausbau stehen 3 Varianten zur Verfügung:
 Kleiderschrank mit Kleiderstange.
 Tablarschrank mit 6 Tablaren.
 Putzschrank mit Putzgestell und Aufhängehaken.

- Schliessanlage: Sicherheitsanlage mit Schliessplan und Registrierung (Typ Elostar oder gleichwertig). Briefkästen und Garagentor über Schliessanlage (gleicher Schlüssel wie Haustüren).

BKP 28 Ausbau 2

Bei Kaufentscheid übergeben wir Ihnen eine Liste was wo ausgesucht werden kann und wo sie beraten werden.

281 Bodenbeläge

Unterlagsboden schwimmend 8cm.

- Bodenbeläge (inkl. allen Vorbereitungsarbeiten):
 - Treppenhaus, Entrée, Nasszellen, Küche:
 _ Feinsteinzeug Preisklasse 60.-Fr./m2 (brutto, ohne Verlegearbeiten)
 - Zimmer, Wohnen, Essen:
 _ Parkett Preisklasse 90.-Fr./m2 (netto inkl. Verlegearbeiten)
- Parkett kann ausgesucht werden bei
- Terrasse und Balkone: Holzrost

282 Wandbeläge (inkl. allen Vorbereitungsarbeiten):

- In den Nasszellen Wandschilder gemäss Pläne Architekt.
 _ Keramische Platten Preisklasse 50.-Fr./m2 (brutto, ohne Verlege arbeiten)
- Wände sonst Grundputz, Gipsglattstrich mit abwaschbarer Farbe gestrichen.

283 Deckenbekleidungen

- Akustikeinlagen auf dem Balkon und Terrasse.

285 Innere Malerarbeiten

- Metallteile: grundiert und 2 x Kunstharz gestrichen oder einbrennlackiert.
- Rohes Mauerwerk und Betondecke im Untergeschoss: Wände und Decke in Dispersionsfarbe gestrichen nach genügender Austrocknung.
- Böden im Untergeschoss: Zementfarbanstrich, 2-Komponenten-Anstrich und Sockel nach genügender Austrocknung.
- Wände und Decken in Wohnräumen: Wand: Gipsglattstrich und Decke: Gipsglattstrich weiss gestrichen.

286 Bauaustrocknung

- Kosten für Strom und dgl. sind während der Bauphase enthalten. Bei Übergabe des Werkes vom GU an den Bauherren gehen diese Kosten zu Lasten des Eigentümers über.

287 Baureinigung

- Komplette Endreinigung aller Räume, bezugsbereit.

BKP 29 Honorare

291 Architekt

- Ausführung sämtlicher Architekturleistungen gemäss SIA (exklusive Änderungen und Mehrleistungen).

292 Bauingenieur

- Ausführung sämtlicher Bauingenieurleistungen gemäss SIA (exklusive Änderungen und Mehrleistungen).

•

293 Elektroingenieur

- Ausführung sämtlicher Elektroingenieurleistungen gemäss SIA (exklusive Änderungen und Mehrleistungen).

294 Heizung- Lüftungsingenieur

- Ausführung sämtlicher Heizung- Lüftungsingenieurleistungen gemäss SIA (exklusive Änderungen und Mehrleistungen).

295 Sanitäringenieur

- Ausführung sämtlicher Sanitäringenieurleistungen gemäss SIA (exklusive Änderungen und Mehrleistungen).

BKP 40 Terraingestaltungen

401 Erdarbeiten

- Profilierung des Geländes nach Projektplänen des Architekten.

BKP 42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten

- Erstellen der Rohplanie.
- Vorplätze und Sitzplätze und Wege in Verbundsteinen.
- Zufahrt zu Einstellhalle in Schwarzbelag.
- Anlegen der Rasenflächen inkl. Rasensaat und erster Schnitt mit eventueller Nachdüngung.
- Bepflanzung gemäss Plan Architekt.

Gleichwertige Änderungen oder Anpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten! Dieser Baubeschrieb wird mit dem Baufortschritt fortlaufend angepasst (Arbeitsvergaben).

Ort, Datum:

Unterschrift: