

## Baubeschrieb

Datum: 14.03.2025

### Reiheneinfamilienhäuser

Objekt: 208 – Neubau REFH Schafisheim  
Seetalstrasse 124  
CH-5503 Schafisheim

Bauherrschaft: Baugesellschaft KA-Cube  
Limmattalstrasse 124  
CH-8049 Zürich

Projektverfasser: Konstantin Architektur AG  
Limmattalstrasse 124  
CH-8049 Zürich

## Allgemeine Bedingungen Projektbezogen

Allgemein gilt:

Der im Baubeschrieb festgelegte Baustandard gilt als grundsätzliche Richtlinie.

Der Baubeschrieb umfasst einen betriebsbereiten und dem Stand der Technik entsprechenden Ausbau.

Es gelten die im Baubeschrieb und im Farb- und Materialkonzept erwähnten Produkte, oder technisch/optisch gleichwertige Fabrikate.

Dem Baubeschrieb liegen die beigelegten Pläne und Leistungsverzeichnisse des Architekten und der Fachingenieure zu Grunde. Bei Unstimmigkeiten zwischen den Plänen des Architekten und den Plänen der Fachplaner hinsichtlich baulicher Massnahmen gelten die für den Besteller der Baubeschrieb.

Die Bedingungen, Beschreibungen, Spezifikationen und sämtliche Planunterlagen ergänzen sich gegenseitig. Infolge dessen sind Anlageteile, die z.B. auf den Planunterlagen eingetragen, in der Beschreibung aber nicht erwähnt sind oder umgekehrt, in jedem Fall im Leistungsumfang eingeschlossen und bei den vollständig zu erstellenden Angeboten nach BKP enthalten.

Das Gleiche gilt auch für sämtliche Nebenarbeiten die in den Unterlagen nicht speziell erwähnt, aber für eine einwandfreie Ausführung der Anlagen notwendig sind.

Die Verantwortung für die fachgerechte, den Vorschriften entsprechende und technisch einwandfreie Ausführung sowie für die Vollständigkeit und die betriebssichere Funktion der gesamten Anlage obliegt der Bauherrschaft und wird durch nichts eingeschränkt.

#### Ausführung:

Auf eine einfache, wirtschaftliche und möglichst unterhaltsarme Ausführung muss geachtet werden.

#### Dimensionierung:

Die Dimensionierung und Abmessungen der Wände, Decken, Stützen und anderen Konstruktionen hat in thermischer, akustischer, statischer und konstruktiver Hinsicht mindestens den einschlägigen und aktuellsten SIA-Normen zu entsprechen. Darüber hinaus gehende Anforderungen sind im vorliegenden Dokument oder in separaten fachspezifischen Berichten beschrieben.

#### Brandschutz:

Die einschlägigen Vorschriften der VKF sowie die Vorgaben von kommunaler und kantonaler Feuerpolizei sind einzuhalten. Ebenso das speziell für dieses Gebäude verfasste Brandschutzkonzept zusammen mit den feuerpolizeilichen Auflagen.

#### Gebäudetechnische Installationen und Anlagen:

Gebäudetechnische Installationen und Anlagen haben hinsichtlich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit sowie Unterhalt und Schallschutz den heutigen gängigen Anforderungen und Normen zu entsprechen.

#### Budgetpositionen:

Nebst den im Baubeschrieb aufgelisteten Wahlmöglichkeiten werden Sonderwünsche der Käuerschaft berücksichtigt, sofern sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen und keinen negativen Einfluss auf das Gebäude oder die übrigen Stockwerkeinheiten haben (Immissionen, Statik, Ästhetik, Funktionalität etc.). Änderungswünsche sind mit dem Vertreter der Verkäuferin vor der Ausführung zu vereinbaren. Die Käuerschaft ist nicht berechtigt, den von der Verkäuferin beauftragten Handwerkern und Planern Weisungen zu erteilen, bis zum Besitzesantritt eigene Handwerker Arbeiten im Kaufobjekt ausführen zu lassen oder selbst Innenausbauarbeiten auszuführen. Mehr- und Minderkosten als Folge von Sonderwünschen der Käuerschaft, die den Betrag von CHF 1'000.00 übersteigen, sind vor der Ausführung schriftlich zu vereinbaren. Der durch Sonderwünsche verursachte zusätzliche Planungs- und Bauleitungsaufwand wird mit CHF 140/Std. und einem GU-Zuschlag von 15% verrechnet. Werden die von der Verkäuferin der Käuerschaft unterbreiteten Mehrkosten nicht innert Frist schriftlich genehmigt, so erfolgt die Ausführung des betreffenden Bauteils gemäss Baubeschrieb. Die Verkäuferin ist berechtigt, für die genehmigten Änderungswünsche Kostenvorschüsse im Umfang von 50% der genehmigten Kosten zu verlangen. Die Schlussrechnung ist spätestens am Tage vor dem Besitzesantritt zu bezahlen.

#### Gestaltung:

Die Gestaltung, Material- und Farbgebung der Baukörper und Innenräume sowie die Gestaltung der Umgebung erfolgt gemäss Angaben des Bestellers und des Architekten bzw. Landschaftsarchitekten. Für die Innenraumgestaltung und Farbgebung wird dem Besteller ein Konzept über die Küchen, Bäder, Boden-, Decken- und Wandbeläge, Beleuchtung etc. zur Genehmigung vorgelegt.

Gestaltungsrelevante Entscheide sind in jedem Fall in Abstimmung mit dem Käufer zu treffen und nach Angaben Architekt auszuführen.

Material- und Produktwahl / Materialqualität / Materialpakete:

Zur Materialwahl und den Materialpaketen werden dem Besteller / dem Architekten Muster vorgelegt. Für die Boden- und Wandbeläge sind Materialpakete bzw. Varianten ausgewiesen. Siehe auch Materialkonzept. In welchem Ausmass die unterschiedlichen Materialpakete ausgewiesen werden ist noch nicht definiert. In den Massen-Auszügen zu den Leistungsverzeichnissen ist jeweils die gesamte Wand- und Bodenfläche für einen Belag ausgezogen und einer Standardposition zugewiesen.

Wo die Fabrikate qualitativ nicht festgelegt sind, werden einwandfreie, bewährte Produkte verbaut, die dem Standard des Bauvorhabens entsprechen.

Alle verwendeten Materialien/Produkte haben den Minergie-Standards zu entsprechen (Zertifizierung).

Minergie

Das Projekt entspricht den Anforderungen des Minergie P-Standards gemäss Norm SIA 380/1 2009.

Die provisorischen Minergie Zertifizierung wurde bereits erhalten. Die endgültige Zertifizierung ist durch die Bauherrschaft vorzunehmen.

Schallschutz:

Es gilt die Norm SIA 181 2006/ SN 520 181 Schallschutz am Hochbau. Es gelten die Mindestanforderungen.

Wärmeschutz:

Wärme und Feuchteschutz im Hochbau SIA 180

Thermische Energie im Hochbau SIA 380/1

Wärmebedarf SIA – Empfehlungen 384.2.

Spezifikationen der Fachplaner und Spezialisten

Die Spezifikationen in den Dokumentenunterlagen der Fachingenieure und Spezialisten bilden einen Bestandteil des Baubeschreibs.

## **1. Grundstück**

### **1.1 Werkleitungen**

#### **1.1.1 Kanalisation**

- Anschlussarbeiten der neuen Kanalisation und Entwässerung an das öffentliche Netz

#### **1.1.2 Elektro**

- Anschluss der Leitungen an das öffentliche Telefon-, Kabel- und Stromnetz

#### **1.1.3 Sanitär**

- Anschluss an das öffentliche Wassernetz

## **2. Gebäude**

### **1.2 Rohbau 1**

#### **1.2.1 Baumeisterarbeiten**

##### **1.2.1.1 Kanalisationen im Gebäude / unter Gebäude**

- Ausführung der Kanalisationsleitungen nach behördlicher Vorschrift und den genehmigten Plänen bis an die Parzellengrenze.
- Schmutz- und Meteorwasserleitungen mit geschlossenen Kunststoffrohren, Leitungsmaterial PP-Rohre, Sickerleitung
- Schächte mit Ein- und Ausläufen, Rohrumhüllungen, Schachtleitern, usw. werden nach behördlicher Vorschrift und genehmigten Plänen ausgeführt
- Vorschriftgemässes Spülen sämtlicher Leitungen nach Bauende
- erstellen sämtlicher Grundleitungen ausserhalb vom Gebäude

##### **1.2.1.2 Beton und Stahlbetonarbeiten**

###### **Foundation:**

- Sauberkeitsschicht, Flachfundation, Einzelfundamente, Liftunterfahrt
- Bodenplatte bewehrt gemäss Angabe Bauingenieur
- Nutzlasten gemäss SIA-Norm 160

###### **Decken:**

- In Stahlbeton gemäss Angabe Bauingenieur, Schalung Typ 2

###### **Treppen:**

- Treppenläufe gemäss Angabe Bauingenieur, Material entsprechend Farb-/ Materialkonzept

###### **Dachaufbau:**

- Konstruktion als Steildach (Satteldach), verkleidet mit Ziegel
- Indach PV-Anlage

###### **Betonoberflächen**

- Alle Betonwandflächen zur Aufnahme von Putz vorbereitet

## 1.2.2 Montagebau in Backstein

### 1.2.2.1 Aussenwände in Backstein:

- gem. Angaben Bauphysik, Minergie P-Standard
- Schall- und Wärmedämmwerte gem. Angaben Bauphysik und entsprechend aktuellen Normen

### 1.2.2.2 Innenwände in Backstein

- Schall- und Wärmedämmwerte gem. Angaben Bauphysik und entsprechend aktuellen Normen

## 1.2.3 Montagebau in Beton

### 1.2.3.1 Elemente aus Stahlbeton

- Stützen in Einstellhalle

### 1.2.3.2 Aussenwände aus Stahlbeton

- gem. Angaben Bauphysik, Minergie P-Standard
- Schall- und Wärmedämmwerte gem. Angaben Bauphysik und entsprechend aktuellen Normen
- Aussenwände UG

### 1.2.3.3 Innenwände aus Stahlbeton

- Schall- und Wärmedämmwerte gem. Angaben Bauphysik und entsprechend aktuellen Normen
- Haustrennwände

## **1.3 Rohbau 2**

### **1.3.1 Fenster, Aussentüren, Tore**

#### **1.3.1.1 Fenster in Holz-Alu / Kunststoff-Alu**

- Holz-Aluminium-Fenster: innen Holz weiss, aussen Aluminium, Farbe gemäss Farb-/ Materialkonzept
- Alu-Abdeckschale, Wetterschenkel eloxiert, Farbe gemäss Farb-/ Materialkonzept
- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung, gemäss Minergie P-Anforderungen

#### **1.3.1.2 Hauseingangstür:**

- Holz-Metalltürelement
- Innen und aussen eloxiert gemäss Farb-/ Materialkonzept

### **1.3.2 Spenglerarbeiten**

- Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Chromstahl ausgeführt (Spenglerarbeiten an Dach, Verkleidung Dachaufbauten, Vordachbekleidung)

#### **1.3.2.1 Äussere Fassadenarbeiten**

- Putzfassade gemäss Farb- und Materialkonzept

### **1.3.3 Sonnenschutz**

- Stoffstoren an sämtlichen Fenstern und Terrassentüren, elektrisch gesteuert Farbe gemäss Farb-/ Materialkonzept
- Kassettenmarkisen an Terrassentüren, Farbe gemäss Farb-/ Materialkonzept
- Aussenrolladen an Dachflächenfenstern, elektrisch gesteuert, Farbe gemäss Farb-/ Materialkonzept

## **1.4 Elektroanlagen**

### **Allgemein**

- Sämtliche Elektroleitungen in Unterputzmontage
- Sämtliche Schalter, Steckdosen und Apparate entsprechend Farb- und Materialkonzept

Folgend angegebene Anzahlen sind der Normalfall, Abweichungen möglich (genaue Angaben gemäss Elektroplan)

#### Technikraum

- 1 x Schalter bei Türe, inkl. Steckdose 1-fach
- Lichtinstallationen AP mit FL-Leuchten an Decke

#### Abstellraum / Waschküche

- 1 x Schalter bei Türe, inkl. Steckdose 1-fach
- Lichtinstallationen AP mit FL-Leuchten an Decke
- Anschluss für Waschturm (WM/TU)

#### Tiefgarage

- Lichtinstallationen AP mit FL-Leuchten an Decke/Wänden
- Lichtsteuerung über Bewegungsmelder
- Grundinstallation mit Flachbandkabel und Lastmanagement
- Garagentor

#### Eingangsbereich

- Aussenbeleuchtung mit Bewegungsmelder

#### 1.4.1 Apparate Starkstrom

- Kein Starkstrom

##### 1.4.1.1 Verteilerkasten

- im vorgesehen Technikraum im UG

##### 1.4.1.2 Lichtinstallationen

- Beim Hauseingang, Treppenhaus, sowie Küchen & Bäder in den Wohnungen sind LED-Leuchten vorgesehen

#### 1.4.2 Elektroinstallationen in Wohnungen

- Energiezählung erfolgt über Wohnungszähler
- Verteilung im vorgesehenen Technikraum im UG

#### Entreé:

- 1 x Schaltstelle mit Steckdose
- 1 x Raumthermostat

Küche:

- 1 x Schaltstelle mit 3-fach Steckdose
- 1 x Unterschränkbeleuchtung
- LED-Spots an Decke (Anzahl gemäss Plan)

Wohnen / Essen:

- 1 x Schaltstelle mit Steckdose
- 3 x Steckdosen 3-fach
- 2 x Deckenanschlüsse
- 1 x Multimediasteckdose
- 1 x TV/Radio/SAT Steckdose
- 1 x Steuerung Sonnenschutz aussen
- 1 x Raumthermostat
- 1 x Storentaster

Zimmer:

- 1 x Raumthermostat
- 1 x Schaltstelle mit Steckdose
- 1 x Storentaster
- 1 x Multimediasteckdose
- 1 x TV/Radio/SAT Steckdose
- 2 x Steckdose 3-fach
- 1 x Deckenanschluss

Bad

- 1 x Raumthermostat
- 1 x Spots-Leuchte an Decke
- 1 x Schaltstelle mit Steckdose bei Türe
- 1 x Anschluss Spiegelschrank mit integrierter Steckdose und Leuchte
- 1 x Storentaster
- 1 x Leerrohr bei WC

Terrasse:

- 1 x Schaltstelle mit Steckdose

- 1 x Wandleuchten

## 1.5 HLKS-Installationen

### 1.5.1 Heizungsanlage

- Bodenheizung in allen Wohneinheiten
- Regulierung der Temperatur über Raumthermostate in den Wohneinheiten
- Energiestandard zertifiziert nach Minergie P
- Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Erdsonden Wärmepumpe

#### Heizleistung

- |                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| – Wärmebedarf     | nach SIA 380/1 (Minergie P)  |
| – Haus Typ        | Neubau Aussentemperatur -9°C |
| – Gebäudestandard | Minergie P                   |
| – Heizleistung    | gemäss SIA 384/201           |

#### Raumtemperaturen

- |                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| – Wohnräume     | 20°C                |
| – WC            | 20°C                |
| – Gang          | 20°C                |
| – Bad/Dusche    | 22°C                |
| – Kellerräume   | nicht aktiv beheizt |
| – Treppenhäuser | nicht aktiv beheizt |

#### Systemtemperaturen

- |       |                        |
|-------|------------------------|
| – FBH | Vorlauftemperatur 30°C |
| – BWW | 60/45°C                |

### 1.5.2 Lüftungsanlage

- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Steuerung über Wohnung
- Kühlen über die Lüftungsanlage ist nicht möglich
- Lüftungsgerät gemäss Lüftungssystem

### 1.5.3 Sanitär

- Standardauswahl Apparate Gemäss Sanitärapparateliste.
- Wohneinheiten sind mit einem Kalt- und Warmwasserzähler ausgestattet

- Das Brauchwarmwasser wird zentral im Technikraum über die Wärmepumpe auf 45-50 °C erwärmt.

#### Sanitärleitungen

- Verteilbatterie mit Wasseruhr, Wasserfilter, Druckreduzierventil, Rückflussventil in Zuleitung zu Boiler und der Abstell- und Entleerventile der einzelnen Verbrauchergruppen.
- Leitungen im Untergeschoss offen an der Decke bzw. an den Wänden montiert.
- Schallschutz gemäss SIA-Norm 181/2006

#### 1.5.4 Feuerlöscheinrichtungen

- Gemäss GVA Gebäudeversicherung Aargau

#### 1.5.5 Wascheinrichtungen

- Jede Wohneinheit ist mit Waschmaschine und Tumbler entsprechend Farb- und Materialkonzept inkl. entsprechenden Anschlüssen ausgestattet

## **1.6 Ausbau 1**

### **1.6.1 Gipserarbeiten**

#### **1.6.1.1 Verputzarbeiten (innere)**

Alle Geschosse:

- An den Decken in allen Räumen Weissputz (ausser Nebenräume UG)
- An den Wänden in allen Räumen Standardabrieb 2mm
- Anschluss Wand Decke mit Schwedenschnitt versehen

Zimmertrennwände

- Backsteinwände

Befestigungslasten an Metallständerwänden:

- Max. 5 -15 kg Abscherbelastung bei Befestigung mit 1-3 Nägeln (leichte Gegenstände z.B. Haken und Bilder)
- Max. 40 kg/m2 mit Kunststoffhohlraumdübel Ø 8 mm oder 10 mm (zur Verankerung von Konsollasten)
- Max. 50 kg/m2 mit Metallhohlraumdübel und Schraube M5 oder M6 (zur Verankerung von Konsollasten)

### **1.6.2 Metallbauarbeiten**

Metallbaufertigteile

- Brief- und Ablagekastenanlage
- Fahrradständer

### **1.6.3 Schreinerarbeiten**

- Fensterbänke innen aus Holz, weiss

#### **1.6.3.1 Innentüren in Holz**

Kellergeschoss:

- Türblatt überfäلت einschlagend, EPL-beschichtet nach Farb-/ Materialkonzept

- Feuerwiderstandsklasse EI 30 mit VKF-Zertifikat
- Beschläge: Edelstahl matt

Wohneinheiten:

- Innentüren Türblatt stumpf einschlagend, RAL 9010 o.ä. inkl. Türpuffer
- Beschläge: Edelstahl matt
- Oberfläche Schichtstoff
- Kanten umlaufend beschichtet

1.6.3.2 Schliessanlagen

- KABA-Star mit Registrierung, 4 Schlüssel pro Wohneinheit
- Zylinder an folgenden Türen: Hauseingangstüren, Wohnungseingangstüren, Briefkästen, Abstellräume
- Brandfallsteuerung Lift

1.6.3.3 Normküchen

- Küche gemäss Küchenofferte, Fa. Profi-Küchenshop GmbH

1.6.4 Verdunklungseinrichtungen innen

- 1-läufige Vorhangschiene, bündiger Deckeneinbau

## **1.7      Ausbau 2**

### **1.7.1      Bodenbeläge**

#### **1.7.1.1    Unterlagsböden**

- Schwimmender Aufbau, Zementunterlagsboden mit eingelegter Fussbodenheizung, PE-Folie, Trittschalldämmung inkl. Randstreifen zur Schallentkopplung.

#### **1.7.1.2    Platten**

- Keramikplatten in Nasszellen
- Budget 60 CHF/m<sup>2</sup> Materialpreis

#### **1.7.1.3    Bodenbeläge in den Wohnungen**

- Bodenbelag aus Keramik oder Parkett
- Budget 60 CHF/m<sup>2</sup> Materialpreis

#### **1.7.1.4    Sockelleisten**

- Sockelleisten, Weiss aus Holz

### **1.7.2      Wandbeläge**

#### **1.7.2.1    Wandbeläge in den Nasszellen**

- Keramikplatten, bis UK-Decke
- Budget 60 CHF/m<sup>2</sup> Materialpreis

### **1.7.3      Innere Oberflächenbehandlung**

#### **1.7.3.1    Innere Malerarbeiten**

- Alle Wände und Decken 2-fach gestrichen gem. Farb- und Materialkonzept

### **1.7.4      Signaletik**

- Beschilderung Hausnummer nach Angabe Architekt