

# Ragaces

# Baubeschrieb

## KONSTRUKTION ALLGEMEIN

- Massivbauweise mit Mansardendach. Fassaden mit verputzter mineralischer Aussenwärmédämmung
- Balkongeländer mit Metalltragkonstruktion
- Grossformatige Fensterfronten bei Wohnen / Essen

## BAUMEISTERARBEITEN

- Erdberührte Betonplatte und Aussenwärmédämmung mit armiertem Beton, mit entsprechenden Isolationseinlagen
- Kellerzwischenwände in Beton oder Kalksandstein.
- Sämtliche Decken in Stahlbeton gemäss statischen Anforderungen
- Aussenwände Backstein und Beton mit Wärmedämmplatten, verputzt.
- Innenwände Wohnungen, Backstein verputzt
- Balkonplatten in Stahlbeton, abtauschiert zur Aufnahme einer Abdichtung
- Treppen in vorfabrizierten Betonelementen körperschalldämmend gelagert
- Treppenhauswände in Sichtbeton OSB-Schalung.
- Isolationsstärken entsprechend den Energievorschriften.
- Sämtliche Dimensionierungen, Betonqualität, Abdichtungen und Bewehrungen nach Angaben Bauingenieur inklusive eventuell notwendigen Zuschlagstoffen.

## ZIMMERARBEITEN KONSTRUKTION

### UND VERKLEIDUNGEN

- Dachaufbau: Innen Dreischichtplatte aus Fichte.
- Sparren in Brettschichtholz Fichte, dazwischen mineralische Dämmung und Weichfaserplatte.

## FENSTER UND AUSSENTÜREN

- Alu-Holzfenster in Fichte mit 3-fach Isolierverglasung, Naturbehandelt.
- Garage Sektionaltor aus Stahl, mit automatischem Antrieb, pro Einstellplatz mit einem Handsender.
- Eingangstüren Erdgeschoss in Metalltür mit Glasauschnitt.
- Ausführung entsprechend den Energievorschriften

## SPENGLERARBEITEN

- Dachwasserrinnen, Abläufe, Abschlussbleche und Dunstrohreinfassungen in handelsüblichen Blechen.

## BEDACHUNGEN UND ABDICHTUNGEN

- Mansardendach in Aluminium (Prefa).
- Flachdachabdichtung Bitumenbahnen mit thermischer Isolation, Schutzvlies und Erdüberdeckung.
- Isolationsstärken entsprechend den Energievorschriften, Schutzschicht Rundkies 16/32, 50 mm Schichtdicke.
- Abdichtung auf Balkonböden bzw. Terrassen zur Aufnahme eines Holz- oder Plattenboden.

## GIPSERARBEITEN

- Verputzte Aussenwärmédämmung.
- Isolationsstärken entsprechend den Energievorschriften.
- Decken Weissputz gestrichen, in Wohnräume.
- Vorhangschienen in Weissputzdecken eingelassen.
- Wände Grundputz in Küchen, Bad und WC zur Aufnahme von Wandplatten, teils mit Abrieb.
- Wohn-, Schlafräume mit Abrieb.
- Treppenhaus Wände in Sichtbeton, Decken Weissputz
- Abrieb 1 mm aufgezogen.

## SONNENSCHUTZ

- Bei allen Fenster Leichtmetall-Rafflamellenstoren mit Elektroantrieb, aus Aluminiumprofilen, thermolackiert, elektrisch bedienbar.
- Für Sonnenmarkisen ist ein Leerrohr vorgesehen. Vorbestimmte Sonnenmarkisen können von Käufer nachbestellt werden.

## KÜCHE

- Kücheneinteilung, Anordnungen und Materialisierungen gemäss Käuferdossier Küchenbauer. Die definitive Auswahl der Küchen bleibt den Käufern vorbehalten. Budget gemäss bestehender Standartofferte und separaten Plänen des Architekten / Küchenbauers.  
Budgetpreis pro Wohnung fertig montiert inklusive sämtlichen Zuschlägen und MWST  
3 ½ Zimmerwohnungen Fr. 29'000  
4 ½ Zimmerwohnungen Fr. 29'000
- Garderobenschränke:  
Liefern und montieren der Garderobenschränke im Bereich Korridor.  
Budget fertig montiert inkl. Nebenarbeiten und. MWST.  
3 ½ Zimmerwohnungen Fr. 3'000  
4 ½ Zimmerwohnungen Fr. 3'000

#### **SCHREINERARBEITEN**

- Kellertüren:  
Türblatt Kunstharzbelegt beschichtet oder fertig lackiert, Stahlzargen spritzlackiert oder gestrichen, mit umlaufender Gummidichtung.
- Wohnungseingangstüren:  
Fichte mit Ast furniert, mit Blendrahmen und umlaufender Gummidichtung, nach den Brandschutznormen ausgeführt, Einstektschloss und Zylinder, Drückergarnitur vernickelt.
- Zimmertüren:  
Glatt, Fichte mit Ast furniert, mit Futter und Verkleidung, mit umlaufender Gummidichtung, Einstektschloss mit Ziffernblattschlüssel, Drückergarnitur vernickelt.
- Unterbaumöbel in Nasszellen:  
Glatt, Eiche furniert, gemäss Ausstellungsmodell.

#### **UNTERLAGSBODEN**

- Schwimmender Unterlagsboden Anhydrit oder Zement in allen Wohnräumen sowie Treppenhauspodeste.
- Monobeton in Keller-, Abstell-, Installations-, Wasch- und Trockenräume.
- Tiefgarage in Hartbeton.

#### **BODENBELÄGE**

- Wohngeschosse individuelle Auswahl durch Eigentümer.
- Küche, Wohn-/Schlafräume, Korridor:  
Riemenparkett in Eiche Budget Fr. 120.00/m<sup>2</sup> inkl. MWST (fertig verlegt inkl. Sockel und allen Zuschlägen).
  - Bäder, Duschen und sep. WC:  
Bodenplatten, Budget von Fr. 120.00/m<sup>2</sup> inkl. MWST (fertig verlegt bei Installationswänden inkl. allen Zuschlägen).
  - Balkonböden:  
Holzrost mit Bodenriemen (Bambus).
  - Sitzplätze mit Verbundsteinen.

#### **WANDBELÄGE**

- Wohngeschosse individuelle Auswahl durch Eigentümer.
- Bäder, Dusche und sep. WC:  
Wandplatten, Budget von Fr. 120.00/m<sup>2</sup> inkl. MWST (fertig verlegt inkl. allen Zuschlägen), hinter Dusche und Lavabo bis 2 m Höhe

#### **METALLBAUARBEITEN**

- Balkonabschluss Metallgeländer.
- Treppengeländer in Metall.

#### **SCHLIESSANLAGE**

- Registrierte Schliessanlage mit Sicherheitszylinder.
- Pro Wohnung 5 Schliessanlagen, Garage, allg. Nebenräume, Briefkasten, Kellerräume, usw. in Schliessanlage integriert.

#### **LIFTANLAGE**

- Personenaufzug vom Untergeschoss bis Dachgeschoss. Kabine 650/kg 8 Personen; behindertengerecht.
- Material- und Farbkonzept gemäss Architekten.

#### **AUTOEINSTELLHALLE**

- Decken und Wände in Beton roh, weiss gestrichen.
- Boden Hartbeton.
- Automatisches Garagentor mit Schlüsselschalter, inkl. 1 Handsender.
- Ladestationen für PW können bauseitig geliefert werden, Grundinstallationen vorhanden.
- PP Signalisiert mit Farbe in weiss.

#### **WASCHRAUM MIT KELLERABTEIL**

- Zu jeder Wohnung gehört ein abschliessbarer Waschraum mit Kellerabteil.
- Wände in Beton und Kalksandstein sichtbar roh.
- Decken Beton roh, weiss gestrichen.
- Boden Monobeton.
- 1 Waschturm Elektrolux WAO9141 / TWO8AC1.

#### **TECHNIKRAUM**

- Wände in Beton und Kalksandstein roh.
- Decken Beton roh.
- Boden Monobeton.

#### **ELEKTROINSTALLATIONEN**

- Wohnungszähler-Zentrale im Untergeschoss, Kleinverteiler in jeder Wohnung.
- Sicherungs- und Multimediaschalter in jeder Wohnung im Bereich Eingang/Garderobe.
- Telefon und TV-Anschluss im Wohnzimmer, Leerrohre in allen Zimmern Sonnerie, Türsprechanlage kombiniert mit Türöffner.
- Aussenanschluss beim Hauszugang Erdgeschoss.
- Deckenanschluss in Wohn-, Ess-, Schlafzimmer und Korridore gemäss Projektpläne (pro Zimmer ein Anschluss).
- EB Spot in Küchen, Korridoren gemäss Projektplänen.
- In den allgemeinen Räumen wie Treppenhaus, Keller, Wasch-, Trocken-, Abstellraum, Einstellhalle und dgl. werden Aufputzleuchten installiert. Wo sinnvoll werden Leuchten mit einem Sensor eingesetzt.
- Steckdosen in Wohn-, Ess-, Schlafräume und Küche dem Standard entsprechend.

- Weiter ist je eine Steckdose auf dem Balkon und in dem Kellerabteil vorgesehen. Keller und Disporäume werden über den eigenen Zähler erschlossen.
- Steuerung Beleuchtung allgemein zugänglicher Räume wie Untergeschosse, Einstellhalle, Treppenhäuser und dgl. erfolgt über Sensor in der Leuchte.
- Es wird eine Photovoltaik Anlage installiert. Es wird eine EW Messung eingerichtet, welche misst, wieviel Energie ins Netz zurück gespiesen wird. Zusätzlich werden Smartzähler installiert, welche es erlauben, dass jeder Nutzer von dem Eigenstrom profitieren kann.
- Die gesamte Installation erfolgt nach den Vorschriften und Normen der einzelnen Anbieter und Verbände.

#### **LÜFTUNG**

- Die Autoeinstellhalle im Untergeschoss wird mechanisch gemäss Vorschriften entlüftet.
- Die gefangenen Keller-/Waschräume werden mechanisch be- und entlüftet. Die Belüftung erfolgt über eine Adsorptionslüftung resp. mit einem Adsorptionsentfeuchter.
- Alle Küchen werden mit einer Umlufthaube ausgestattet.
- Alle gefangenen, innenliegenden Sanitär-Nasszellen werden mit Ventilatoren über das Dach entlüftet (Einrohrsystem).

#### **HEIZUNG**

- Die Berechnung des Energiebedarfs erfolgt unter Berücksichtigung des Energiegesetzes, sowie den einschlägigen Normen und Empfehlungen der SIA.
- Die Wärmeenergie wird mit einer Zentralen Grundwasserwärmepumpe erzeugt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Wärmepumpe mittels eines Wassererwärmers. Es ist eine Heizgruppe für alle Gebäude vorgesehen.
- Die Heizgruppe wird mit einer witterungsabhängigen Vorlauftemperatur-Regelung ausgerüstet.
- Die Heizungsanlage ist auf eine Raumtemperatur von 21° in den Wohnräumen und auf 24° in den Nasszellen ausgelegt. Die Raumlufttemperaturen werden 1.50m über dem Boden in der Mitte des Raumes, bei geschlossenem Fenster, Türen und erreichtem Beharrungszustand der Luft gemessen.
- Die Wärmeverteilung erfolgt mittels einer Fußbodenheizung. Die einzelnen Räume werden mit einer Einzelraumsteuerung ausgerüstet, womit die Fremdwärme passiv genutzt werden kann. Bei Kleinen innenliegenden Räumen sowie Verkehrsflächen kann auf die Einzelraumregulierung verzichtet werden.
- Wärmezähler für individuelle Heizkostenabrechnung.

#### **SANITÄR**

- Einteilung, Anordnung und Materialisierung gemäss Architekten, Lieferung und schallgedämmte Montage der Apparate gemäss Apparateliste.
- Die definitive Auswahl für die sanitär Apparate bleibt der Käuferschaft vorbehalten.
- Die Anzahl Wasseranschlüsse und die Standorte der Nasszellen sind mit den Grundrissplänen definiert.
- Individuelle Messung des Warmwasserverbrauchs (System NeoVac oder dgl.).

#### **ZUFAHRTEN UND PARKPLÄTZE**

- Parkplätze und Zugänge in Verbundsteinen.

#### **VORPLÄTZE UND UMGEBUNG**

- Hauszugänge sind mit Verbundsteinen belegt.
- Grünflächen mit Rasen versehen.

#### **ALLGEMEINE HINWEISE**

Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektleitungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend. Die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Normen und Empfehlungen werden eingehalten.

Die Mehr- und Minderkosten bei baulichen Änderungen sind honorarpflichtig gemäss folgender Aufschlüsselung:

- Sämtliche Fachplanungsleistungen sind im Aufwand zu vergüten, Stundensatz Fr. 145.-/h (exkl. MWST).
- Architekturplanungsleistungen werden zu einem Tarif von 5% (exkl. MWST) der Mehr- und Minderkosten verrechnet.
- Bauleitung- und Baumanagementaufgaben werden zu einem Tarif von 10% (exkl. MWST) der Mehr- und Minderkosten verrechnet.
- Die Präsentation der Standardmaterialisierung ist inbegriffen.

Die Anschlussgebühren von den Netto Mehrkosten inkl. MWST, sind durch den Käufer zu tragen und berechnen sich wie folgt:

- Anschlussbeitrag Kanalisation 10 Promille (zuzüglich 8.1% MWST).
- Anschlussbeitrag Wasserversorgung 10 Promille (zuzüglich 8.1% MWST).
- Änderungen an diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten. Ausbauwünsche von Wohnungskäufern werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern technisch realisierbar, die Konstruktion und Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden und wenn sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen.

- Die Mehr- und Minderkosten werden dem Käufer entsprechend verrechnet.
- Änderungen der Käuferschaft werden erst nach Unterzeichnung eines Kostenprotokolls und Auslösung der Bestellung in Auftrag gegeben.
- Änderungen und Mehrkosten sind honorarpflichtig.
- Auf Minderkosten werden keine Honorare zurückgestattet.
- Betriebsnotwendige Werks- und Verbindungsleitungen (Elektro, Heizung, Lüftung und Wasser), welche durch Nebenräume wie z. B. Keller führen, müssen durch die Käuferschaft geduldet werden. Ebenfalls sind notwendige Schächte von Kanalisation und Werkleitungen in der Umgebung zu dulden.
- In den Untergeschossen werden Leitungen Aufputz auf Wänden und Decken installiert (Lüftung, Entwässerung, Heizleitungen, Elektro). Raumhöhen können dadurch örtlich verringert sein.
- Von der Garantie ausgeschlossen sind Schäden, welche durch normale Abnutzung, mangelnden Unterhalt, unsachgemäße Bedienung oder höhere Gewalt entsteht, sowie Haar- und Schwundrisse bis 0.7 mm und Feuchtigkeit bei Schlitzwänden innen, nicht aber verdeckte Mängel, die über Haar- und Schwundrisse resp. Feuchtigkeit bei Schlitzwänden innen hinausgehen.
- Die Visualisierungen sind Stimmungsbilder. Detaillösungen und Materialisierungen können von den Visualisierungen abweichen. Abweichungen berechtigen zu keinerlei Forderungen der Käuferschaft.
- Die Käuferschaft ist verpflichtet, vor Vertragsabschluss allfällige Unklarheiten mit dem Ersteller zu klären. Auf nachträgliche Beanstandungen kann nicht eingegangen werden.
- Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar.
- Die Handänderungssteuer, Grundbuch- und Notariatskosten übernimmt je zur Hälfte die Käuferschaft und Bauherrschaft.
- Die Bruttogeschoßfläche (BF) beinhaltet sämtliche Wohnräume inkl. Innenwände und Außenwände, exkl. Abstellräume. Raumhöhen unter 1.60 m, Steigzonen, Terrassen und Allgemeinflächen sind nicht in der BGF enthalten.
- Im Kaufpreis enthalten sind in den Käufergrundrissen eingezeichnete Schränke, welche mit einem Kreuz versehen sind. Die restliche eingezeichnete Möblierung ist ein Vorschlag und somit nicht Bestandteil des Wohnungspreises.
- Gegenüber Forderungen an den Verkäufer aus dem vorliegenden Vertrag ist das Recht der Verrechnung von Gegenansprüchen, auch solchen, die auf Mängelrügen, Garantieleistungen oder auf der Anfechtung des Vertrages beruhen, ausgeschlossen.
- Eigenleistungen wie Direktlieferungen und Montagearbeiten ausserhalb des Kaufvertrages sind nicht möglich.
- Vorbehalten sind nicht wertvermindernde Änderungen an Plänen, Baubeschrieb und Materialien. Vorbehalte bleiben auch geringfügige Massendifferenzen sowie Auflagen oder Änderungen aus der Baubewilligung.