



## Detaillierter Baubeschrieb – Überbauung Legna in 5734 Reinach AG

### ALLGEMEINES

Der Standard sämtlicher Ausstattungspositionen ist hochwertig. Abweichungen innerhalb des Material- und Farbkonzepts sowie geringfügige Änderungen der Grundrisse bleiben vorbehalten. Für die Küchen, die Sanitäranlagen, die Boden- und Wandbeläge sowie die Einbauschränke wurden Budgetpositionen gebildet. Bei unserer Wahl der Bauweise und der Gebäudetechnik besteht neben dem Ziel, den Bewohnern ein möglichst hohes Mass an Wohlbefinden und Wohnqualität zu bieten, auch ökologisch und nachhaltig zu Bauen

### ERDARBEITEN

**Baugrubenaushub:** Abtrag von Kulturerde (Humus). Aushubarbeiten für Gebäude und Garagen in offener Baugrube. Deponie des Materials auf der Baustelle und Deponie Unternehmer

### BAUMEISTERARBEITEN

**Baustelleneinrichtung:** Baustelleneinrichtung für die Rohbauzeit

**Baumeisteraushub:** Aushub für Fundamente, Leitungen im Gebäude und Erschliessungsleitungen

**Kanalisationen:** Kanalisationsleitungen in PP Rohre in oder unter Bodenplatte

**Beton- und Stahlbetonarbeiten:** Magerbetonsohle unter Bodenplatten und Fundamenten. Aussenwände und Bodenplatten im Untergeschoss werden in Stahlbeton erstellt. Ebenso sämtliche Aussenwände und Decken der Einstellhalle. Die Einstellhalle wird asphaltiert oder mit Verbundsteinen belegt

### FASSADENGERÜST

**Gerüst:** Erstellen eines Fassadengerüstes nach SUVA Vorschriften während den Bauarbeiten

### ZIMMERARBEITEN

**Aussenwände ab EG:** In Holzrahmenbauweise bestehend aus: Sichtbare Holzschalung, Sichtnut 20/80 mm, vertikal montiert, Lattenrost doppelt, Lüftungsgitter, Weichfaserplatte mm 35, Holzrahmen isoliert mit mm 240 Zellulosefaserdämmung, Gipsfaserplatten mm 15, glatt verspachtelt zum Streichen

Aussenwände im UG:	In Holzrahmenbauweise bestehend aus: Feinem Abrieb gestrichen, Steinwolldämmung mm 50, Weichfaserplatte mm 35, Holzrahmen isoliert mit mm 240 Zellulosefaserdämmung, Gipsfaserplatten mm 15, glatt verspachtelt zum Streichen
Zwischenwände:	Holzrahmen mm 120 schallisoliert mit mm 80 Holzfaserdämmplatten, beplankt mit Gipsfaserplatten mm 15, glatt verspachtelt zum Streichen (Installationswände stärker)
Haustrennwände:	Zweischaliger Holzrahmen 2 x mm 120 schallisoliert mit mm 120 Steinwolle Typ 1, raumseitig beplankt mit Gipsfaserplatten mm 15, glatt verspachtelt zum Streichen, rückseitig beplankt mit 2 x Gipsfaserplatten mm 12.5. Zwischen den beiden Schalen Steinwolle Typ 1 mm 30, geklebt
Decken EG / OG :	Holzrahmenkonstruktion als Holzkasten ausgebildet, isoliert mit 200 mm Zellulosefaserdämmung, beplankt mit 3-Schichtplatte mm 27 darüber schwimmender Unterlagsboden Anhydrit 55 mm, Untersicht 3-Schichtplatte Qualität B/C mm 27, Vergilbungsstabilisatoren – Behandlung Rubio Monocoat Hartwachs-Öl R328 Super White oder ähnliches, Farbton weisslich
Dach:	Satteldach mit Sparrenlage isoliert mit mm 240 Zellulosefaserdämmung, beplankt oben mit Holzfaserdämmung mm 35, Untersicht 3-Schichtpaneelen, Behandlung Rubio Monocoat Hartwachs-Öl R328 Super White. Auf einigen Dächern werden gemeinschaftlich genutzte Photovoltaikanlagen montiert
Verkleidungen:	Dachrand mit Eternitstreifen oder Gleichwertiges. Dachuntersichten aussen in 3-Schichtplatte nach Farbkonzept
Treppe EG bis DG:	Treppe, aufgesattelte Geschosstreppe mit beidseitigen Holz-Wangen. Tritte Buchenholz und Futterbretter. Ölen der ganzen Treppenanlage mit Parkettöl <ul style="list-style-type: none"> <li>- Optional ist die Treppe auch mit Eichenholz realisierbar (Mehrpreis CHF 900.-, beide Geschosse, inkl. 7,7% MWST)</li> <li>- Optional ist ein Handlauf zu den Treppen erhältlich (Mehrpreis CHF 1'350.-, pro Geschoss, inkl. 7,7% MWST)</li> </ul>
 <b>ROLLÄDEN, STOREN</b>	
Lamellenstoren:	Verbundraffstoren mm 90, einbrennlackiert nach Farbkonzept. Bedienung mit Motoren bei allen Fenstern
Markisen:	Beschattung der Gartensitzplätze mit Stoffmarkisen elektrisch bedienbar
 <b>SPENGLERARBEITEN</b>	
Spenglerarbeiten:	Spenglerarbeiten in Chromnickel-Stahl. Dachrand- und Kronenabdeckung samt Abfallrohr in Chromnickel-Stahlblech. Einfassungen für Dunstrohre Elementwand-Beton-Abklebung, Sockelabdichtung mit Sika Multi-Seal Bandbreite cm 30
Fensterbänke:	Fensterbänke in Aluminium farblos eloxiert

## BEDACHUNGSARBEITEN

Deckungen (Flachdächer):	Abdichtung aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen zweilagig verschweisst Extensive Begrünung oder Rundkies der Flachdächer mit einem Aufbau von 60 – 100 mm
Deckung Tiefgarage:	Abdichtung aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen zweilagig verschweisst. Schutzschicht als Schutz vor mechanischer Beschädigung. Flächendrainage für ergänzenden Wasserspeicher und schnelleren Abfluss von Überschusswasser. Überdeckung mit Universalpflanzenerde für intensive Begrünung, Ansaat von Rasen
Deckung Satteldach:	Ton-Dachziegel, Standardfarbton auf Lattung verlegt, Abschlüsse First und Ortgang mit Formziegeln Auf einigen Dächern werden PV-Anlagen zur gemeinschaftlichen Nutzung (ZEV) montiert

## FENSTER

Fenster in Holz Metall:	Fenster in Holz-Metall mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung und umlaufender Gummidichtung, Ug-Wert 0.6 W/m <sup>2</sup> K, zusätzlich umlaufende Flügeldichtung. Äussere Metallverkleidungen anthrazit grau RAL 7016 In allen Räumen je ein Fenster mit Drehkippsbeschlag  - Optional mit Sitzfenster im Wohnzimmer (Mehrpreis CHF 9'100.-, 3 Seitig Verputzt, inkl. 7,7% MWST) (Mehrpreis CHF 9'850.-, allseitige Eichenverkleidung, inkl. 7,7% MWST)
-------------------------	--

## SCHREINERARBEITEN

Aussentüren aus Holz:	Hauseingangstüre Variotec Pur, U-Wert 0.8 W/m <sup>2</sup> K , 43 dB, 68 mm Dicke, 4-seitig Doppeldichtung. Lichtausschnitte mit Isolierglasscheiben, Treplan 3-Punkt Verriegelung drückerbedient. Farbbehandlung aussen anthrazit grau RAL 7016 (gleiche Ausführung wie äussere Metallverkleidungen der Fenster), innen weiss gestrichen. Garnitur aus Chromstahl  - Optional mit zusätzlichem Zugang im Sockelgeschoss, möglich bei A,E,H,M,P,S) (Mehrpreis CHF 7'000.-, inkl. 7,7% MWST.)
Innentüren:	Futtertüre Röhrenspan in Kunstharz nach Kollektion (Dekor Buche, Esche oder weiss), Garnitur Leichtmetall Standard
Garagentor:	Sektional-Gittertor elektrisch mit Fernbedienung und Fluchtwegtür
Schliessenanlage:	Schliessenanlage mit Rundzylinder und 5 Schlüssel für Hauseingangstüre, Nebentüre und Garage, gleichschliessend
Garderoben-Schränke:	Ein Garderobenschrank ist im Kaufpreis enthalten Budgetpreis DEFH Fr. 2'500.-/ EFH Fr. 2'100.- inkl. 7,7% MWST  - Optional Einbauschränke für Ankleide, Büro, Vorräte, usw. gemäss Kundenwünschen

## SANITÄRINSTALLATIONEN

Installationen:	Installation ab und inkl. Verteilbatterie in rostbeständigen V4A-Chromstahlrohren. Kalt- und Warmwasserleitungen in Sanipex-Kunststoffrohr. Abwasserleitungen in Kunststoffrohren Geberit-Silent Kalt-, Warmwasserinstallation, Kunststoffrog im Waschraum Installation für Geschirrspüler und Spültisch in Küche 1 Kaltwasserhahn aussen an Fassade, frostsicher
Wasserwärmer:	Boiler mit 400 Liter Inhalt, emailliert inkl. Sanitär- und Heizungsanschluss

## APPARATE LIEFERUNG

Apparate in Standardausführung weiss, 1. Qualität, installiert gemäss Apparatelite SABAG AG Rothenburg  
Waschmaschine und Tumbler sind eingerechnet

- Optional mit Wäschetrockner und Wäscheleinen  
(Mehrpreis CHF 3'000.-, inkl. 7,7% MWST)
- Optional mit Wasserenthärtungsanlage  
(Mehrpreis CHF 3'500.-, inkl. 7,7% MWST)

## HEIZUNGS- /LÜFTUNGSINSTALLATION

Wärmeerzeugung:	Niedertemperatur-Kompakt Wärmezentrale: Sole-Wasser Wärmepumpe, pro Etappe ein Gerät, Aussensteuerung witterungsabhängig mit digitaler Mikroprozessor- Steuerung und Zeitschaltuhr, montiert. Gerätegrösse und Typ nach Angabe und Berechnungen Heizungsingenieur
-----------------	---

Wärmeübertragung, Niedertemperatur-Fussbodenheizung, Raumthermostat im Wohnzimmer EG

Lüftung:	In der Küche ist ein Dampfabzug vorgesehen. Räume ohne Fenster im UG werden künstlich belüftet  - Optional mit Komfortlüftung (Mehrpreis CHF 26'500.-, inkl. 7,7% MWST)
----------	--

Kaminanlagen:	- Optional Kamin für Schwedenofen (Mehrpreis CHF 4'900.-, inkl. 7,7% MWST)
---------------	---

## ELEKTROINSTALLATIONEN

Elektrische Installationen:	Hauptverteilkasten, Zählerkasten und Sicherungstableau nach behördlichen Vorschriften in Technikraum allgemein. Fehlstromschutzschalter für Installationen 220 Volt und Potenzialausgleich Auf einigen Dächern werden PV-Anlagen zur gemeinschaftlichen Nutzung montiert (ZEV). Solarstromnutzung für Heizung und Haushalt. Für die Elektromobilität werden die Zuleitungen zu den Garageplätzen vorbereitet  Installation gemäss Elektro-Ausführungsplänen
-----------------------------	--

## KÜCHEN

Möbel/ Einbaugeräte: Sichtseiten: Kunstharz belegt/ beschichtet gemäss Kollektion Unternehmer  
 Abdeckung: Granit, vorne gerundete Kante  
 Standard Einbaugeräte. Nach Auswahl der Bauherrschaft  
 Budgetpreis Fr. 22'000.- inkl. 7,7% MWST

## UNTERLAGSBÖDEN

Unterlagsböden: Die Nebenräume im UG werden mit Monobeton ausgeführt  
 In alle beheizten Räume (UG – OG) wird zur Aufnahme der Bodenbeläge ein Anhydrit-Unterlagsboden von 55 mm eingebaut  
 Die Wärme- und Trittschalldämmung im EG und OG beträgt 50 mm  
 In den beheizten UG-Räumen wird die Bodendämmung nach den Richtlinien des Wärmeschutznachweises erstellt

## PLATTENARBEITEN: BODEN- UND WANDBELÄGE

Bodenplatten: Keramische Bodenplatten WC/Dusche im EG und WC/Dusche/Bad im OG nach Kollektion  
 Kalkulationspreis Fr. 110.-/ m<sup>2</sup> netto inkl. MWST verlegt (Plattenpreis bis Fr. 50.-/m<sup>2</sup> brutto inkl. MWST, SABAG AG Rothenburg)

Wandplatten: Keramische Wandplatten WC/Dusche im EG und WC/Dusche/Bad im OG nach Kollektion  
 Kalkulationspreis Fr. 110.-/ m<sup>2</sup> netto inkl. MWST, verlegt (Plattenpreis bis Fr. 50.-/m<sup>2</sup> brutto inkl. MWST, SABAG AG Rothenburg)

Fugendichtungen: Dauerelastische Kittfugen in allen Nassräumen und in der Küche

## BODENBELÄGE

Bodenbeläge: EG: Wohnen, Essen und Küche Parkett aus Kollektion, geklebt  
 Kalkulationspreis Fr. 110.-/ m<sup>2</sup> netto inkl. MWST. verlegt (Parkettpreis Fr. 85.-/ m<sup>2</sup> brutto inkl. MWST, SABAG AG Rothenburg)  
 Vorplatz UG und ganzes OG: Laminat inkl. Trittschall  
 Studio-Hobbyraum im UG Haus Nr. A, E, H, M P und S sind ausgebaut.  
 Kalkulationspreis Fr. 65.-/ m<sup>2</sup> netto inkl. MWST, verlegt (Laminat-Vinylpreis Fr. 35.-/ m<sup>2</sup> brutto inkl. MWST, SABAG AG Rothenburg)

## MALERARBEITEN

Äussere Malerarbeiten: Streichen der sichtbaren Teile der Dachuntersicht mit Holzschutzlasur  
 Hausfassade UG Verputz und Beton gestrichen

Innere Malerarbeiten: Innenwände glatt, Gipsfaserplatte gespachtelt, weiss gestrichen  
 Deckenuntersicht mit Dreischicht-Holzplatten Rubio Monocoat  
 Hartwachs-Öl R 328 Super White. Die Kellerwände im UG sind roh

## BAUREINIGUNG

Komplette Gebäudereinigung  
Spülen der Kanalisationsleitungen vor Bezug, Dichtheitskontrolle aller Schmutzwasserleitungen inkl. Abnahmeprotokoll

## HONORARE

Sämtliche Honorare für Architektur, Baubewilligung Bauingenieur, Spezialingenieure (Elektro, Heizung/Lüftung, Sanitär) und Generalunternehmung im Umfang dieses Baubeschriebs. Nachträgliche Käuferwünsche werden offeriert und mit 15% für die Bearbeitung und Erstellung von neuen Detailplänen verrechnet

## STUDIO / HOBBYRAUM

Bei A,E,H,M,P,S

Fertig Ausgebaut mit Unterlagsboden und Bodenheizung. Fenster mit elektrisch bedienbaren Rafflamellenstoren. Elektroinstallation gleich wie in den Zimmern. Kanalisationsanschluss ist vorbereitet. Wände verputzt und gestrichen. Deckenuntersicht aus Dreischicht-Holzplatten Rubio Monocoat Hartwachs-Öl R 328 Super White Bodenbelag wie in Zimmer OG mit Laminat

- Optional mit zusätzlichem Zugang im Sockelgeschoss, (Mehrpreis CHF 7'000.-, inkl. 7,7% MWST)

## GARTENSITZPLÄTZE UND BALKONE

Die Gartensitzplätze und Balkone werden mit Betonplatten entsprechend dem Material- und Farbkonzept und unter Berücksichtigung der Umgebungsgestaltung belegt

- Optional mit gedecktem Sitzplatz, anstelle der Markise (DEFH: 9'700.-, EFH: 10'000.-, inkl. 7,7% MWST)
- Optional mit Balkon über Sitzplatz, anstelle der Markise (DEFH: 15'950.-, EFH: 16'550.-, inkl. 7,7% MWST)
- Optional mit Granit- oder Keramik-Gartenplatten nach Kundenwunsch
- Optional ist der Sitzplatzbelag mit einem Accoya Holzrost anstelle der Betonplatten erhältlich (Mehrpreis 7'600.-, inkl. 7,7% MWST)
- Optional ist der Balkonbelag mit einem Accoya Holzrost anstelle der Betonplatten erhältlich (Mehrpreis 4'200.-, inkl. 7,7% MWST)

## GARTEN/UMGEBUNG

Die Gesamte Umgebung untersteht einem Gestaltungskonzept, welches durch einen Landschaft-Architekten entworfen wurde. Die Überbauung wird über eine neu erstellte Strasse erschlossen. Diese Strasse wird als Spielstrasse ausgebildet. Entlang der Strasse werden einzelne Solitäräume gepflanzt. Die Erschliessung der einzelnen Häuser erfolgt über drei Einstellhallen und über Zugangstreppen im Aussenraum. Mitten durch die Überbauung führt ein Zugangsweg welcher die Erschliessungsstrasse mit dem Rupphübelweg verbindet. Sämtliche Hauszugänge sind überdacht. Bei den Einfamilienhäusern stehen am Haus angebaute Schöpfe

zur Verfügung. Bei den Doppel-Einfamilienhäusern werden Aussenschränke bei den Sitzplätzen erstellt. Die Briefkästen werden an der Erschliessungsstrasse platziert.

## PARKPLÄTZE

Jedem Haus sind zwei grosszügige Parkplätze in einer der Tiefgaragen zugeteilt. Diese befinden sich möglichst nahe an den Hauszugängen in den Tiefgaragen. Die Tiefgaragen sind durch ein elektronisch bedienbares Gittertor abgeschlossen. Es werden je zwei Handsender vergeben.

Für Besucher werden der Überbauung 8 offene Parkplätze entlang der Erschliessungsstrasse angeboten.

## NEBENKOSTEN

Sämtliche Bewilligungen, Baukontrollen, Werkanschlüsse sind im Grundpreis eingerechnet

## BAUVERSICHERUNG

Bauwesen- und Bauherrenhaftpflicht- sowie die steigende Gebäudeversicherung bis Bauübergabe ist enthalten

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Diese Informationen basieren auf dem derzeitigen Planungsstand. Ausführungsbedingte Änderungen und kleinere Mass-Verschübe, sowie Konstruktionsänderungen die der Verbesserung dienen, bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die Detailpläne sowie der detaillierte Baubeschrieb. Projektanpassungen infolge Behördenauflagen bleiben vorbehalten. Visualisierte Bilder und Pläne können Optionen enthalten. Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Werkteile werden durch den Architekten definiert. Das ganze Projekt unterliegt einem genehmigten Gestaltungsplan.

## PLANUNGSTEAM

**architekturbüro**  
**Eichenberger AG**



**Stadelmann + Stutz AG**