

OBJEKT

WOHNÜBERBAUUNG EULACH  
8352 RÄTERSCHEN

AUFTRAGGEBER

BAUGESELLSCHAFT EULACH  
STATIONSSTRASSE 12  
8406 WINTERTHUR

## BAUBESCHRIEB KAUFVERTRÄGE

vom 1. DEZEMBER 2004

**OMG+**

PARTNER ARCHITEKTEN AG  
OTMAR MICHAEL GNÄDINGER

PARTNER

RUEDI BUCHER DIPL.ARCHITEKT HTL  
PETER FÄHNDRICH DIPL.ARCHITEKT HTL  
REINHARD KUGLER DIPL.ARCH. ETH/SIA  
ALFRED RIESEN DIPL.ARCHITEKT HTL

ST. GALLERSTRASSE 17 8400 WINTERTHUR  
TELEFON 052 269 15 50 FAX 052 269 15 75

## INHALTSVERZEICHNIS

0	GRUNDSTÜCK	2
1	VORBEREITUNGSARBEITEN	3
2	GEBÄUDE	4
4	UMGEBUNG	19
5	BAUNESENKOSTEN	22
	ANHANG (ALLGEMEINE BEDINGUNGEN)	25

**0 GRUNDSTÜCK**

**002 VERMESSUNG, VERMARCHUNG**

**Unterteilung**

Grundstück-Mutationen: Anpassungen gemäss Projekt bzw. gemäss Kaufverträgen

**Vermarchung**

Einmessen der Bauten und

**011 GRUNDSTÜCKERWERB**

gemäss den Kaufverträgen

**021 HANDÄNDERUNGSTEUER**

Gemäss Notariatsgebührenreglement; Kostenanteil Verkäufer

**022 NOTARIATKOSTEN**

Vertragsausfertigung, Errichtung von Servituten, Begründung Stockwerkeigentum, Notariats- und Beurkundungs-Gebühren; Kostenanteil Verkäufer

**1 VORBEREITUNGSARBEITEN****101 BESTANDESAUFNAHMEN**

Aufnahmen und Dokumentation der bestehenden Topographie, Baumbestand, Verkehrsanlagen und Werkleitungen

**136 KOSTEN FÜR ENERGIE, WASSER UND DGL.**

Energiekosten während der Bauzeit für:

- . Baustrom
- . Bauwasser
- . Heizöl

**150 ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN**

Erstellen der Werkleitungen nach den Vorschriften der Werke innerhalb der Gesamtüberbauung und Anschliessen an die Hauptleitungen der Werke

- . Elektroleitung
- . Wasserleitung
- . Schmutzwasserkanal mit Pumpwerk
- . Telefon
- . Antennenanlage

**160 SCHALLSCHUTZWAND**

Erstellen einer Schallschutzwand auf dem Bahngrundstück gemäss Gestaltungsplan und nach den Vorschriften der SBB, schallabsorbierende Konstruktion aus druckimprägniertem Holz und verzinkten Stahlprofilen

**161 STRASSEN**

Erstellen der Quartierstrasse (Heidenbuelstrasse).

Koffierung aus Wandkies, Belag aus Asphalt

Qualität und Aufbau nach VSS-Richtlinien, Gesamtüberbauung, Beleuchtung nach Vorschriften der Gemeinde.

Erstellen des Eulachuferwegs

im Bereich der kantonalen Gewässerparzelle:

Koffierung und Chaussierung: Aufbau und Korngrösse nach Beanspruchung und Nutzung, ohne Abschlüsse

im Bereich östlich des Fussgängerstegs:

Koffierung aus Wandkies, Belag aus Asphalt

Qualität und Aufbau nach Beanspruchung und Nutzung, Beleuchtung nach Vorschriften der Gemeinde.

Erstellen Fussgängersteg

Konstruktion aus Stahlbeton oder Stahl und druckimprägniertem Holz, Geländer aus Metall gemäss den behördlichen Vorschriften

### 228.3 SONNENSTOREN

#### Knickarm-Sonnenstoren

Knickarm-Sonnenstoren mit Handkurbel, 1 Store pro Wohnung, Breite ca. 4.00 m

### 230 ELEKTROANLAGEN

#### STARKSTROMINSTALLATIONEN

##### Erschliessung

Elektroinstallation gemäss Richtlinien EW und speziellem Installationsplan, Angaben EL-Planer

##### Lichtinstallation

Pro Raum ein Lampenanschluss, Druckknopfschalter mit einer Steckdose kombiniert  
Lampenanschluss bei Balkon / Sitzplatz  
Beleuchtung in den UN-Garagen und Treppenhäusern über Bewegungsmelder geschaltet

##### Steckdosen 230 Volt

Wohnraum: zusätzlich 3 Stk., davon 1 Steckdose geschaltet  
Küche: zusätzlich 1 Stk.  
Zimmer: zusätzlich je 1 Stk.  
Elternschlafzimmer: zusätzlich 3 Stk.  
Balkon / Sitzplatz: je 1 Stk.  
Treppenhaus: je Hauptpodest 1 Stk. (für Reinigung)

##### Kraftinstallation

je ein Elektroanschluss für Kochherd/Backofen, Kühlschrank/Tiefkühlschrank, Geschirrspülapparat, Dampfzug, Unterschrankleuchte (Küche) und Waschautomat (Untergeschoss)

##### Zusätzliche Anschlussstellen

Anschluss für optionalen Elektroantrieb der Raffstoren (nur Reserverohrinst.)  
Ausführung: Wohnhäuser B: 3. Obergeschoss, Wohnhäuser C: 4. Obergeschoss

#### LEUCHTEN UND LAMPEN

Lieferung und Montage der Beleuchtungskörper in Untergeschossräumen, Hauseingang und Treppenhaus, Fusswegen und Velounterständen

#### SCHWACHSTROMINSTALLATIONEN

##### Telefonanlage

je ein Steckdosenanschluss im Wohn- und Elternzimmer, Reserverohrinstallation in den anderen Zimmern; ohne Apparate-Lieferung und Montage

**Antennenanlage**

Zentrale Antennenanlage für Radio und Kabel-TV, mit je einem Steckdosenanschluss in Wohn- und Elternzimmer, Reserverohrinstallation in den anderen Zimmern

**Türsprechanlage**

Zuleitungen, Apparate, kombiniert mit Sonnerie und elektrischem Türöffner  
Wohnungsseitige Wandstation im Flur

**BAUPROVISORIUM**

Provisorische Licht- und Kraftinstallation soweit sie für die Bauarbeiten erforderlich ist.

**240 HEIZUNGSANLAGEN****WÄRMEEERZEUGUNG/ENERGIELAGERUNG**

Gemeinsame Holzsnitzelheizung durch Contractor für die gesamte Überbauung inklusive Holzsnitzelsilo und Öltank für Notbrenner sowie den erforderlichen Steuerungs- und Verteilanlagen in Haus A1; Unterstation in jedem Haus  
Erwärmung des Brauchwassers ganzjährig in Registerwassererwärmern ab Energiezentrale

**WÄRMEVERTEILUNG**

Leitungen aus Stahlrohren ab Unterstation an Decke UG und in den Steigschächten auf die Geschosse geführt  
Beheizung der Räume mit Bodenheizung aus Metallplast-Verbundrohren, Raumtemperatur-Regulierung mit Thermostaten in Wohn- und Schlafräumen  
Bodenheizverteiler in den Wohnungen, Erfassung des Energieverbrauches mit Wärmehählern bei den einzelnen Verbrauchern  
Dämmungen der Leitungen und Armaturen nach Energiegesetz des Kantons Zürich

**244 LÜFTUNGSANLAGEN****Sanitärräume**

Gefangene Sanitärräume werden über Dach entlüftet.

**Küche**

Küchen werden über die Dampfabzugshauben mit Ventilatoren an die Fassade entlüftet.

**Untergeschoss**

Mechanische Fortluftanlage für die Räume ohne natürliche Belüftung. Ersatzluft wird über Türgitter oder -schlitze zugeführt.

**Tiefgarage**

Mechanische Fortluftanlage: Absaugung der Luft am Boden über Stichrohre und an der Decke mit Diffusionsgitter. Ersatzluft wird über Lichtschächte oder Notausgänge zugeführt, wo nicht möglich mit mechanischer Zuluftanlage.

Ein- bzw. Ausschaltung mittels CO<sub>2</sub>-Überwachungsanlage

Die Ausführung erfolgt nach den behördlichen Vorschriften SWKI 96-1.

**247.5 SPEZIELLE KAMINANLAGEN****Heizungskamine**

Kaminanlage für Holzschnitzelheizung durch Contractor, Kaminrohr in V4A-Stahl, doppelwandig, wärmegeämmt, vor Fassade über Dach geführt

**Wohnungskamine**

Kamine NW 150 mm für Cheminéeöfen

nach den behördlichen Vorschriften über Dach geführt

Ausführung: Wohnhäuser B: 3. Obergeschoss

Wohnhäuser C: 4. Obergeschoss und teilweise Erd- bis 3. Obergeschoss

**250 SANITÄRANLAGEN****ALLGEMEINE SANITÄRAPPARATE**

Basis: Apparateliste Sanitas-Troesch oder gleichwertige Produkte.  
Der Lieferant wird durch den Verkäufer bestimmt.

**Küche**

- Spültischsifongarnitur Geberit, 2-teilig, grau 1 Stk.

**Dusche/WC**

- Duschenwanne Euroline, Stahl, 80 x 80 cm, weiss, Schallschutzset 1 Stk.

- Duschengleitstange KWCfit, Gelenkhalter, Arretierungshebel, 110 cm, verchromt 1 Stk.

- Drahtseifenschale Rondo, verchromt 1 Stk.

- Gleittüre Spirella classico, 3-teilig, Höhe 200 cm, Breite 138 - 140 cm, weiss, Kunstglas Tropfendeckor hell 1 Stk.

- Badetuchstange Rondo, 60 cm, verchromt 1 Stk.

- Waschtisch Euroline, 60 x 46 cm, weiss, Schallschutzset 1 Stk.

- Einlochmischer Euroline, A 150 mm, verchromt 1 Stk.

- Handtuchhalter Standard zu Waschtischen, Montage links, verchromt 1 Stk.

- Handtuchhalter Standard zu Waschtischen, Montage rechts, verchromt 1 Stk.

- Seifenhalter Rondo, Klarglasschale, verchromt 1 Stk.

- Doppelglashalter Rondo, 2 Klargläser, verchromt 1 Stk.

- Spiegelschrank Schneider Flexline, Türe links oder rechts (wechselbar), Breite 60 cm, Höhe 71.5 cm, Schallschutzset

Tiefe ca. 14/19 cm, Fluoreszenzröhren, Steckdose links oder rechts, wechselbar, weiss	1 Stk.
- Wandklosett Moderna, für Einbauspülkasten, weiss, Schallschutzset	1 Stk.
- Klosettsitz Sanaform-Lux, mit Deckel, weiss	1 Stk.
- Papierhalter Rondo, verchromt	1 Stk.

**Bad/WC**

- Badewanne Euroline, Stahl, 170 x 70 cm, weiss, Schallisolierung am Wannboden, Schallschutzset	1 Stk.
- Ab- und Überlaufset Geberit, verchromt	1 Stk.
- Bademischer-Set Euroline, verchromt	1 Stk.
- Haltegriff Rondo, Drahtseifenschale, verchromt	1 Stk.
- Badetuchstange Rondo, 60 cm, verchromt	1 Stk.
- Waschtisch Euroline, 60 x 46 cm, weiss, Schallschutzset	1 Stk.
- oder teilweise: Doppelwaschtisch Talux, 120 x 56 cm, weiss, Schallschutzset	1 Stk.
- Handtuchhalter Standard zu Waschtischen, Montage links, verchromt	1 Stk.
- Handtuchhalter Standard zu Waschtischen, Montage rechts, verchromt	1 Stk.
- Seifenhalter Rondo, verchromt	2 Stk.
- Spiegelschrank Schneider Flexline, Türe links oder rechts (wechselbar), Breite 60 cm, Höhe 71.5 cm, Schallschutzset Tiefe ca. 14/19 cm, Fluoreszenzröhren, Steckdose links oder rechts, wechselbar, weiss	1 Stk.
- oder teilweise: Spiegelschrank Schneider Flexline, Türe links oder rechts (wechselbar), Breite 120 cm, Höhe 71.5 cm, Schallschutzset Tiefe ca. 14/19 cm, Fluoreszenzröhren, Steckdose links oder rechts, wechselbar, weiss	1 Stk.
- Wandklosett Moderna, für Einbauspülkasten, weiss, Schallschutzset	1 Stk.
- Klosettsitz Sanaform-Lux mit Deckel, weiss	1 Stk.
- Papierhalter Rondo, verchromt	1 Stk.

**Waschküchen Untergeschoss**

- Waschtrog Romay modern 70 x 50 cm, Kunststoff	1 Stk.
- Wandbatterie KWC Star ½", verchromt	1 Stk.

**SANITÄRE VER- UND ENTSORGUNGSAPPARATE**

Dezentrale, ganzjährige Wassererwärmung in der Heizzentrale A1 bzw. in der Unterstation je Haus

Warmwassermessung: Für das Erfassen und Abrechnen des individuellen Warmwasserbezugs werden in jeder Wohnung die notwendigen, typengeprüften Geräte eingebaut.

**SANITÄRLEITUNGEN****Kalt- und Warmwasserleitungen**

Erstellen der kompletten Wasserleitungen, beim Wassermesser abgenommen und über eine Verteilbatterie zu allen Apparaten und Anschlüssen geführt  
Die Wasserleitungen werden aus V4A-Röhren und Pressfittings oder gleichwertig sowie aus Pex-Rohrmaterial inkl. den erforderlichen Dichtungs- und Befestigungsmaterialien sowie den Abstell-, Entleer- und Sicherheitsarmaturen erstellt.

**Schmutzwasserleitungen**

Bei der bauseitigen Kanalisation ab OK Kellerboden abgenommen und zu allen Apparaten und Anschlüssen geführt, Erstellen der kompletten Ablauf- und Entlüftungsleitungen

**DÄMMUNGEN SANITÄRINSTALLATIONEN**

Dämmen der Kaltwasserleitungen gegen Schwitzwasserbildung und der Warmwasserleitungen nach Vorschrift und Energiegesetz

**252 SPEZIELLE SANITÄRAPPARATE**

- |  |                    |
|--|--------------------|
| -Waschautomat Bauknecht WA 85850                                     | 1 Stk. pro Wohnung |
| -Wäschetrockner Bauknecht TRK 68500<br>mit Kondensat-Auffangbehälter | 1 Stk. pro Wohnung |
| Ausführung: Waschküchen Untergeschoss                                |                    |

**258 KÜCHENEINRICHTUNGEN**

Basis: Standard Herzog Küchen AG, Unterhörstetten oder gleichwertiges Produkt.  
Der Lieferant wird durch den Verkäufer bestimmt.

**Einbauküchen**

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Möbel:          | Fronten in Spanplatte, KH werksbelegt, Typ Vario<br>Farbe gemäss Standardkollektion<br>Seitenwände und Tablare, Spanplatte, KH beschichtet |
| Abdeckung:      | Granit Preisklasse 1, 30 mm  |
| Unterbau:       | Kehrrichtabteil, Besteckschublade, Tablarschränke  |
| Oberbau:        | Tablarschränke   |
| Schrankfront:   | Fronten in Spanplatte, KH werksbelegt, Typ Vario<br>Farbe gemäss Standardkollektion  |
| Kastenelemente: | Putz-, Tablar- und ev. Apparateschrank   |

- Apparate:**
- Spültrog mit Tropfteil, in Chromstahl;
    - . Suter Typ EC 100, Chromstahl, Abtropfbecken KH weiss
    - Tropfteil wahlweise links oder rechts
  - Einloch-Mischbatterie mit Schwenkauslauf.
    - . Kludi Logo, Schwenkauslauf, glanzchrom
  - Kühlschrank Bauknecht KDI 2800/A
    - . Energieklasse A, FCKW- und FKW-frei
    - 2-Türen-Kühlautomat, Nutzinhalt 240 l, davon 49 l \*\*\*\*
    - Gefrierfach mit Abstellrost
    - Front vollintegriert
  - Einbauherd Bauknecht
    - . Backofen mit Ober- Unterhitze, Grill, Heissluft und Umluft
    - Front weiss
    - . Glaskeramik-Kochfeld mit 4 Kochzonen und Chromstahlrahmen
    - . Restwärmeanzeige, Überhitzungsschutz
    - . Front weiss
  - Geschirrspüler Bauknecht GSI 6591
    - . Fassungsvermögen 12 Int. Normgedecke, Kindersicherung
    - Normverbrauch 16 lt Wasser, 1.24 kWh Strom
    - Front weiss oder schwarz
- Dampfabzug über Kochfeld; Abluft an Fassade geführt.

## 261 AUFZÜGE

Personenaufzug für Wohnhäuser, Antrieb elektro-mechanisch,  
 Nenntagfähigkeit 630 kg; rollstuhlgängig  
 Schacht- und Innentüren: automatische Teleskopschiebetüren

## 271 GIPSERARBEITEN

### Wände

Grundputz und Fertigabrieb, Körnung 1.5 mm, weiss  
 Ausführung: alle Wohn- und Schlafräume, Küchen und Nassräume, alle Treppenhäuser

### Decken

Weissputz, weiss gestrichen  
 Ausführung: alle Wohn- und Schlafräume, Küchen und Nassräume

### Bekleidungen

Diverse Bekleidungen mit Putzträgerplatten

## 272.1 METALLBAUFERTIGTEILE

### Gitterroste

Gitterroste aus Bandstahl, feuerverzinkt, für Lichtschächte usw.  
 lose in Falz gelegt

### Briefkastenanlage

Ausführung nach Post-Norm, 1 Briefkastenanlage je Treppenhaus

## **272.2 ALLGEMEINE METALLBAUARBEITEN (SCHLOSSERARBEITEN)**

### **Geländer**

Geländer aus Stahlprofilen, in Fensterleibungen, auf Balkon- und Treppenstirnen bzw. auf Geschosspodeste geschraubt, aussenliegende Geländer feuerverzinkt, innenliegende Geländer grundiert und gestrichen bzw. einbrennlackiert, Material und Farbe gemäss bewilligtem Farbkonzept  
Handlauf aus Rohrprofil, auf die Pfosten montiert

### **Sichtschutzwände**

Konstruktionen aus Stahlprofilen und Füllungen, zwischen Balkonboden und -decke montiert, Material und Farbe gemäss bewilligtem Farbkonzept  
Füllungen aus Platten, zwischen die Pfosten montiert  
Ausführung: Terrassen und Sitzplätze

## **273.0 INNENTÜREN AUS HOLZ**

### **Zimmertüren**

Zu allen Wohnräumen. Ausführung als glatte Konstruktion, Türblatt 36 mm, Röhrenspanplatte, beschichtet, Metallzargen, grundiert zum Streichen  
Drückergarnitur aus Druckguss mit Langschild, Einsteckschloss mit Zifferschlüssel  
Wohn- und Schlafräume, Bad, Dusche: Türgrössen ca. 80 x 200 cm

### **Türen Untergeschoss und Tiefgarage**

Zu allen übrigen Räumen und im Keller: Ausführung glatte Konstruktion, Türblatt beschichtet, Ausführung, wo erforderlich T-30 feuerhemmend, Metallzargen, grundiert zum Streichen, Beschläge wie Zimmertüren, wo erforderlich Ausschnitt für Schlosszylinder

## **273.1 WANDSCHRÄNKE, GESTELLE**

### **Garderobenschränke**

Garderobenschrank, bestehend aus Schrankteil mit verstellbaren Tablaren und offenem Garderobenteil mit Kleiderstange und Hutablage  
Türen, Seiten- und Rückwände und Tablare aus Spanplatten KH-beschichtet, Farbe weiss, Reihenbohrung für Tablarträger

## **273.3 ALLGEMEINE SCHREINERARBEITEN**

### **Vorhangbrett**

Vorhangbrett direkt an die Decke montiert, Schleuderzugschienen eingenetet  
Wohn- und Schlafräume: 2 Schienen  
Küche, Bad, Dusche: 1 Schiene

**275 SCHLIESSANLAGEN****Schliessanlage**

Schliessanlage: KABA-Star, Hauseingangstüre und Hauszugang von Tiefgarage, Waschküchen- und Wohnungstüren, Garagentore  
5 Schlüssel pro Wohnung

**277 ELEMENTWÄNDE****Kellerunterteilungen**

Lattenverschläge aus Dachlatten/Doppellatten, aus sägerohem Holz  
Lattentüren, Türschloss für Zifferschlüssel

**Waschküchenunterteilungen**

Elementwände oder Einsteinmauerwerk aus Kalksandsteinen, Industriesicht, roh  
bis ca. 2.00 m Höhe

**281.0 UNTERLAGSBÖDEN**

Zementunterlagsböden mit Bodenheizung in den Wohnungen

**281.2 BODENBELÄGE AUS KUNSTSTOFFEN, TEXTILIEN****Textiler Belag**

auf Unterlagsboden vollflächig geklebt; Forbo Favorit 96, Teppichsockel gekurbelt  
Farben gemäss Standardkollektion des Unternehmers  
Ausführung: Schlafräume

**Kugelgarnteppich**

auf Unterlagsboden bzw. Treppentritte geklebt, im Eingangsbereich der Häuser als  
Schmutzschleuse lose verlegt, Farbe gemäss bewilligtem Farbkonzept  
Ausführung: Treppenhäuser

**281.6 BODENBELÄGE PLATTENARBEITEN**

Keramische Platten, gerade verlegt, inkl. Sockel  
ohne Mehr- oder Minderpreis frei wählbar bis CHF 45.00/m<sup>2</sup> inkl. MWSt brutto  
(Materialkosten)  
belegte Bodenfläche: begehbare Bereich  
Ausführung: Bad, Dusche und Küche

**281.7 BODENBELÄGE AUS HOLZ**

Klebeparkett kanadischer Ahorn, Standard, parallel verlegt, auf Unterlagsboden geklebt, matt versiegelt  
Holzsockel Ahorn, 6 cm hoch  
Weitere Parkettmodelle wählbar  
Ausführung: Wohnräume, Entrée und Korridor

**281.9 SOCKEL**

Sockel als Wandanschlüsse sind in den Leistungen der jeweiligen Arbeitsgattungen enthalten.

Hinweis:

Für Kittfugen zwischen Bodenbelägen und Sockeln sind die Verkäuferin und der Unternehmer nicht garantispflichtig.

**282.4 WANDBELÄGE PLATTENARBEITEN****Wandbeläge**

Keramische Wandplatten,  
ohne Mehr- oder Minderpreis frei wählbar bis CHF 45.00/m<sup>2</sup> inkl. MWSt brutto  
(Materialkosten)

Ausführung: Bäder, Dusche/WC: alle Wände bis ca. 2.00 m Höhe, Küche: zwischen Küchenarbeitsfläche und Oberschränken

**285 INNERE UND ÄUSSERE OBERFLÄCHENBEHANDLUNGEN****Ausführung**

Gemäss Farb- und Materialkonzept

**ÄUSSERE MALERARBEITEN****Äussere Malerarbeiten**

Anstriche auf diverse Stahl-/Metallteile und auf Holz

**INNERE MALERARBEITEN**

Deckenuntersichten in den Wohn- und Schlafräumen weiss gestrichen

Untergeschoss: Wände in den Korridore weiss gestrichen,

Waschküchen: Wände und Decken weiss gestrichen

Metallzargen gestrichen, Farbe gemäss Farbkonzept, Anstriche auf diverse Metallteile, wie Rohrleitungen, Verteilschränke, Schutzraumbauteile usw.

Farbe gemäss bewilligtem Farbkonzept

**287 BAUREINIGUNG**

**Reinigen**

Bau- und Schlussreinigung von Fenstern, Türen, Plattenarbeiten (Boden und Wände),  
Bodenbeläge, Sanitäre Apparate, Kucheneinrichtungen aller Wohn- und Nebenräume  
durch Reinigungsfirma  
Kanalisationsleitungen und Schächte spülen, reinigen vor Bauabnahme

## 4 UMGEBUNG

### 411 BAUMEISTERARBEITEN

#### **Stützmauern**

Stützmauern, Beton mit glatter Schalung  
Einzelfundamente für Briefkästen, STEWI-Hülsen etc.

### 421 GÄRTNERARBEITEN

Umgebungsarbeiten gemäss bewilligtem Umgebungsplan.

#### **Auffüllarbeiten**

Maschinelles Erstellen der Rohplanie, Terrainmodulierungen mit Aushubmaterial ab Deponie auf der Baustelle oder ab Transportmittel

#### **Humusieren**

Maschinelles Humusieren aller Grünflächen 20 - 30 cm stark mit Humus, ab Deponie auf der Baustelle oder ab Transportmittel

#### **Grünflächen**

Erstellen der Humusplanie, inkl. Fräsen, Ansäen der Wiesen- oder Rasenflächen, inkl. Abwalzen. Erster Schnitt der Grünflächen. Nachsaat soweit notwendig

#### **Bepflanzung**

Die Wiese im Zentrum der Anlage soll als naturnahe und extensiv begrünte, transparente Freifläche die Verbindung zwischen dem Eulachlauf und dem Heidenhügel ermöglichen. Der Heidenhügel selbst ist als nur spärlich mit hochwachsendem Gehölz bewachsener Hügel zugleich markanter Erkennungspunkt in der Landschaft und Spiel- oder Weidefläche zugleich.

Bepflanzung nach Pflanzplan und bewilligtem Umgebungsplan

#### **Zufahrten, Rampen, Fusswege, Plätze und Sitzplätze**

Kofferung mit Wandkies, Erstellen der Rohplanie, Reinplanie mit Kies- und Sandgemisch, Treppenstufen aus Beton  
Strassen- und Wegbeläge aus Asphalt und/oder Chaussierungen, Aufbau und Korngrösse nach Beanspruchung und Nutzung  
Sitzplätze mit Zementplatten oder Betonverbundsteinen, Farbe: grau

#### **Gebäudeanschluss**

Schotter oder Plattenstreifen längs den Fassaden, Breite ca. 30 cm

**423 AUSSTATTUNG, GERÄTE****Kehrichtcontainer**

Inhalt 800 l, aus Kunststoff oder verzinktem Stahlblech mit Deckel, auf Rollen, arretierbar

**Kompostierplätze**

Kompostierboxen aus Holzelementen mit Abdeckung

**Spielgeräte**

Die in den Plänen eingetragenen Spielgeräte sind als Idee und Anregung für die Gestaltung zu verstehen und sind jedoch im Kaufpreis nicht enthalten.

**425 KLEINBAUTEN**

Gedekte Unterstände als verzinkte Stahl- oder Holzkonstruktionen, Dach aus Holzwerkstoff-Platten oder Beton, Dachabdichtung und Blechabschlüsse, geschlossene Seiten: Verkleidung aus Platten, Material und Farbe gemäss bewilligtem Material- und Farbkonzept  
Ausführung: Gartensitzplätze, Fahrradabstellplätze

**443 ELEKTROANLAGEN****Wegbeleuchtung**

Im Bereich der Zugangswege zu den Gebäuden

**451 ERDARBEITEN WERKLEITUNGEN****Gräben**

Werkleitungsgräben maschinell ausheben und wiedereinfüllen gemäss Vorschriften der Werke für Elektro-, Telefon-, Sanitär- und Antennenzuleitung

**452 KANALISATIONLEITUNGEN****Kanalisation aussen**

Gemäss Kanalisationsprojekt, Ausführung nach den behördlichen Vorschriften

**Rohrleitungen**

Kanalisationsleitungen in Kunststoff-Rohren für Schmutz- und Meteorwasser

**Schächte**

Zementrohr- oder Kunststoffschächte für Schlammsammler, Kontrollschächte, Pumpenschacht, Deckel: Belastbarkeit und Verschlussart nach Erfordernis

**Einführung**

Kanalisationsanschluss ab Pumpenschacht über Druckleitung an die Hauptleitung

**453 ELEKTROLEITUNGEN**

**Elektrozuleitung**

Ab Versorgungsleitung des EW bis Hausanschlusskästen geführt

**455 SANITÄRLEITUNGEN**

**Wasserzuleitung**

Ab Versorgungsleitung des Wasserwerkes bis und mit Wassermesserflansch Querschnitt nach Verbrauch, Wassermessung gemäss den örtlichen Vorschriften

**Wasserzapfstellen**

Schlauchanschlussstellen soweit für die Hauswartung erforderlich sowie bei den Kompostierplätzen

**458 TELEFONLEITUNGEN**

**Telefonzuleitung**

Ab Versorgungsnetz der Swisscom bis zum Amtsverteiler

**459 ANTENNENLEITUNGEN**

**Kabelfernsehen**

Ab Netz des Kabel-Netzbetreibers Cablecom bis zum Hausverteiler

## **5 BAUNEKENKOSTEN**

### **511.1 BEWILLIGUNGSGBÜHREN**

Bewilligungsgebühren der Gemeinde- und des Kantons, Abnahmegebühren

### **511.2 BAUGESPANN**

Einmessen der Gebäudeecken, Visierstangen stellen und verstreben

### **512.0 ANSCHLUSSGBÜHR FÜR KANALISATION**

Gemäss Tarif der kommunalen Werke

### **512.1 ANSCHLUSSGBÜHR FÜR ELEKTRIZITÄT**

Gemäss Tarif EW Räterschen

### **512.2 ANSCHLUSSGBÜHR FÜR ÜBERMITTLUNG**

Gemäss Tarif Swisscom

### **512.4 ANSCHLUSSGBÜHR WASSER**

Gemäss Tarif der kommunalen Werke

### **512.6 ANSCHLUSSGBÜHR FÜR MEDIEN**

Gemäss Tarif Cablecom

### **524 VERVIELFÄLTIGUNGEN, PLANKOPIEN**

Kopien und Vervielfältigungen für Submission, Vertragswesen sowie sämtliche Projekt-, Ausführungs- und Installationspläne, soweit diese zur Ausführung der Arbeiten notwendig sind.

### **531 BAUZEITVERSICHERUNGEN**

Gebäudeversicherung während der Bauzeit

**542 FINANZIERUNGSKOSTEN AB BAUBEGINN**

**Finanzierungskosten**

Finanzierungskosten während der Bauzeit, Anteil Verkäufer

**591 ARCHITEKT**

**Projekt**

Vor- und Bauprojekt, Bewilligungsverfahren

**Ausschreibung**

Ausschreibung, Offertvergleich und Vergabeantrag

**Realisierung**

Ausführungsplanung, Ausführung, Inbetriebnahme und Abschluss

**592 BAUINGENIEUR**

**Projektierung**

Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligungsverfahren

**Ausschreibung**

Ausschreibung, Offertvergleich und Vergabeantrag

**Realisierung**

Ausführungsplanung, Ausführung, Inbetriebnahme und Abschluss

**593 ELEKTROINGENIEUR**

**Projektierung**

Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligungsverfahren

**Ausschreibung**

Ausschreibung, Offertvergleich und Vergabeantrag

**Realisierung**

Ausführungsplanung, Ausführung, Inbetriebnahme und Abschluss

**594 HEIZUNGS-, LÜFTUNGS- UND SANITÄRINGENIEUR**

**Projektierung**

Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligungsverfahren

**Ausschreibung**

Ausschreibung, Offertvergleich und Vergabeantrag

**Realisierung**

Ausführungsplanung, Ausführung, Inbetriebnahme und Abschluss

**596.4 BAUPHYSIKER/AKUSTIKER**

**Beratung**

Beratung bei der Ausführungsplanung für Schalldämmung, Akustik und Bauphysik  
Energie- und Schalldämmnachweis, Projekt- und Ausführungsbestätigung

**ANHANG** vom 1.12.2004

#### **ALLGEMEINE BEDINGUNGEN ZUM BAUBESCHRIEB**

Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen. Bezüglich Schallschutz werden die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181, Schallschutz in Hochbau (Ausgabe 1988) eingehalten.

Lüftungskonzept: Die ausreichende Belüftung aller Räume des Hauses, gern. SIA Norm 180, erfolgt auf natürliche Weise durch den Benutzer. Es sind keine mechanischen Lüftungssysteme vorgesehen.

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen sowie der Baubewilligung und den SIA-Normen.

Für die Luftschutzbauten gelten die eidgenössischen Vorschriften.

Wo die Fabrikate nicht fixiert sind, werden bewährte Produkte verwendet.

Allfällige aus statischen oder anderen Gründen erforderliche Änderungen (Standort von Heizung, Boiler etc.) aufgrund der Detail-Planung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Baueingabepläne sind Projektpläne.

Ebenfalls sind kleine Material- oder gestalterische Abweichungen gegenüber den Projektplänen und des Baubeschriebs, welche die Qualität des Ausbaues nicht beeinträchtigen, vorbehalten. Die Entscheidung diesbezüglich liegt allein bei der Verkäuferin.

Die Durchfahrts Höhe bei Fahrwegen in der Tiefgarage beträgt min. 2.05 m. Bei den Abstellplätzen min. 2.00 m entlang den Aussenwänden. Im Bereich der Kühlerhauben kann sich die Höhe infolge Installationen oder Schächten reduzieren. Die Garagentorhöhe beträgt min. 1.95 m.

Die gesamte äussere Form-, Material- und Farbgestaltung der Häuser erfolgt durch die Verkäuferin. Ebenso die Standortbestimmung von Briefkastenanlagen, Containerplätzen, Wegbeleuchtungen, TV/TT-Anlagen, Hydranten, etc.

Die Zugangswege werden im Zuge der Bauausführung den örtlichen und topographischen Verhältnissen angepasst. Wenn die definitiven Zugangswege bis Bezug eines Hauses nicht erstellt werden können, werden Provisorien erstellt.

Im übrigen gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

Käuferwünsche werden in Form von Nachträgen nach Aufwand berechnet plus 15 % für Bearbeitung und Gebühren. (Ausnahme: Elektro-Installationen und Gartenbauarbeiten, diese werden von den Unternehmern direkt verrechnet)

Leitungen jeglicher Art, auch in den privat genutzten Räumen, im Untergeschoss sind unvermeidlich und berechtigen die Käuferschaft nicht zur Geltendmachung eines Minderwertes der entsprechenden Räumlichkeiten.

Bewilligungsgebühren für Käuferwünsche sind in jedem Fall durch den Käufer zu bezahlen.

Bis zur ersten Käuferwunschbesprechung mit der Bauleitung sind Änderungen, welche keine baulichen Mehrkosten verursachen, gratis. Danach werden für solche Änderungen pro Position CHF 100.00 für die Bearbeitung (Planänderungen, Bauleitung, Koordination, Administration etc.) verrechnet.

Mehrkosten bis CHF 30'000.00 sind per Datum der Eigentumsübertragung zahlbar. Mehrkosten über CHF 30'000.00 werden laufend in Rechnung gestellt und sind innert 30 Tagen, jedoch spätestens per Datum der Eigentumsübertragung zu bezahlen. (Direktaufträge sind von dieser Regelung ausgeschlossen)