

B a u b e s c h r i e b

DEFINITIV

Wohnüberbauung „Tagelswangen II“
8317 Tagelswangen



Architektur und Ausführung

R. FUCHS Partner AG
Zentralstrasse 26
8604 Volketswil

Verkauf

Rhombus Partner Immobilien AG
Hönggerstrasse 115
8037 Zürich

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

12 SICHERUNGEN, PROVISORIEN

121 Sicherungen vorhandener Anlagen

- Sichern von bestehenden Werkleitungen (Wasser/EW/Kanalisation)
- Schutz von öffentlichem Strassenraum.

17 SPEZ. FOUNDATIONEN, BAUGRUBENSICHERUNGEN

171 Pfähle

- Betonpfähle nach Angaben Geologe und Ingenieur.

172 Baugrubenabschlüsse

- Baugrubenabschluss und Böschungssicherungen gemäss Angaben Geologe und Ingenieur.

176 Wasserhaltung

- Wasserhaltung nach Angaben Geologe und Ingenieur.

2 GEBÄUDE

20 BAUGRUBE

201 Baugrubenaushub

- Abdecken der Humusschicht inkl. Deponie auf Baustelle oder Abtransport auf Deponie des Unternehmers.
- Aushub bis UK Magerbeton- oder Materialersatz-Sohle inkl. Abtransport auf Deponie des Unternehmers.
- Einbringen der Magerbetonsohle unmittelbar nach der Sohlenplanie oder Baugrundverbesserung nach Angaben Geologe und Ingenieur.

21 ROHBAU 1

211 Baumeisterarbeiten

- Alle Arbeiten gemäss Nutzungsvereinbarung (durch Ingenieur und Bauherr erstellt).

Kanalisation

- Leitungen gem. Vorschriften der Gemeinde verlegt und einbetoniert.
- Kanalanschlüsse Abwasser von Küchen und Bädern, sowie für Wasserverteilerbatterie, Ausgussbecken und Entleerhahnen in Waschen / Keller, Hobby- / Abwart- oder Technik- / sowie Trocknungsräumen.
- Meteorwasser, evtl. über Retentionen oder direkt in Kanalisation geleitet, gemäss Auflagen Behörde.

Foundation

- Fundamentplatte gemäss Ingenieur, in WD-Stahlbeton, ohne Vorsprung (mit flächenbündiger Arbeitsfuge).

Kelleraussenwände

- WD-Stahlbeton armiert.

Spez. Feuchtigkeitsabdichtungen

- Das Untergeschoss wird mit wasserdichtem Beton erstellt. Arbeitsfugen und Bindlöcher werden zusätzlich abgeklebt, gemäss Nutzungsvereinbarung.

Kellerinnenwände

- Kalksandsteinmauerwerk mit Mauerwerkssperre zum Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit über erster Steinschicht.
- Betonwände Schalung Typ 2 (keine Sichtschalung) gemäss Angaben Ingenieur.

Decken

- Stahlbeton, nach Angabe Ingenieur, Schalung Typ 2 (keine Sichtschalung).

Statik

- Es gelten folgende Nutzlasten:
- Wohnungen 200 kg/m².
- Balkone 300 kg/m².
- Treppen 400 kg/m²
- Das statische Konzept darf nicht geändert werden.

Aussenwände über Terrain

- Backsteinmauerwerk oder Stahlbeton, nach Angabe Ingenieur.

Wohnungstrenn- und Treppenhauswände

- Ausführung gemäss Vorgaben Akustiker, in der Regel Stahlbetonwand.

Innenwände

- Backsteinmauerwerk oder Stahlbeton, nach Angabe Ingenieur.

Balkone

- Ortbeton in Gefälle fertig abtalschiert, thermisch von der Fassade getrennt, als Überlaufbalkon mit Wassernase ausgebildet.

Treppenläufe

- Treppen als vofabrizierte Elemente oder in Ortbeton.

Liftschächte

- Mit vofabrizierten Elementen, oder in Ortbeton.

Lichtschächte

- Vofabrizierte Norm-Elemente mit feuerverzinkten Normrosten und Einbruchschutz.

Versetzarbeiten

- Evtl. Liftschachtelemente, Treppenelemente.
- Evtl. Lichtschächte mit Abstandhalter.

212 Montagebau in Beton

212.2 Elemente aus Beton

- Evtl. Liftschacht-Elemente aus vofabriziertem Beton.
- Evtl. vofabrizierte Treppenläufe aus Beton zur Aufnahme eines Fertigbelags.

215 Montagebau als Leichtkonstruktion

Äussere Bekleidungen Attikageschoss

- Hinterlüftete Fassadenbekleidung aus Faserzementplatten.
- Holzlattungen imprägniert oder Metalltragkonstruktion mit dazwischen liegender Wärmedämmung (gemäss energetischem Nachweis) aus Mineralwollplatten auf Backstein- oder Betonwände.
- Windpapier auf Wärmedämmung.

217 Schutzraumabschlüsse

- Es werden keine Schutzraumplätze im Gebäude erstellt. Der Einkauf der Schutzraumplätze im öffentlichen Schutzraum ist im Kaufpreis inbegriffen.

22 ROHBAU 2

221 Fenster, Türen, Tore

221.2 Fenster aus Kunststoff

- Kunststoff-Fenster bzw. Fenstertüren in Wohn- und Hobbyräumen.
- In allen Räumen wärmegeämmte Rahmenverbreiterungen.
- Anschluss Rahmenverbreiterung an Decke mit Deckleiste aus Kunststoff
- Folienglas als Einsichtschutz in Nasszellen.
- Fenster und Verglasung, Schallschutz und Wärmedämmung, gemäss Vorschriften.

Abdichtung

- Alle Fälze mit umlaufender Gummidichtung.
- Luftdichtigkeit an Fensterrahmen und Mauerwerk.

Beschläge

- Alle Fenster und Fenstertüren, mit einem Drehflügel.
- Bei Balkontüren Muschelgriffe / Schnäpper.
- Auf Käuferwunsch Sicherheitsbeschläge gegen Aufpreis möglich.

221.62 Garagentore

- Kipptor Metallrahmen mit eingebauter Fluchttüre, sowie Gitterfüllung, ganze Konstruktion feuerverzinkt oder einbrennlackiert, gemäss Angabe Fachingenieur und Auflagen Behörde.
- Steuerung:
Einfahrt: mit Schlüssel und Funk-Fernsteuerung
Ausfahrt: mit Bewegungsmelder.
- Signalleuchte rot/grün Wandmontage in Garage und auf Säule bei Zufahrt.
- inkl. 1 Fernbedienung pro Garagenplatz.

221.8 Spezielle lichtdurchlässige Bauteile (äussere)

- Eingangstüre, gedämmte Metallrahmen, einbrennlackiert mit IV Glasfüllung.
- Elektrische Türöffner.
- Türstopper und Türschliesser.
- Innen Türdrücker.

- Aussen Stossbügel, Knopf oder ähnliches aus Chromstahl mit Sicherheitsrosette.
- Vordach über Eingang, einbrennlackiert oder feuerverzinkt mit darunterhängender Glasscheibe.
- Pfosten Riegelfassade über Hauseingang mit thermisch getrennten Trägern akustisch gedämmt zu Wohnungen. IV Glasfüllung mit RWA nach Vorschrift.

224 Bedachungen

224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (bituminös)

Tiefgarage

- Betondecke im Gefälle.
- Wurzelfeste Polymer-Bitumenbahnen vollflächig aufgeklebt oder mit Heissbitumen eingegossen.
- Aufbordnung an Fenstern, Brüstungen, Stützen, etc. mit Bitumenbahnen oder Flüssigkunststoffabdichtungen.
- Schutz- und Drainageschicht.
- Filtervlies.
- Auffüllung durch Gärtner.

Spenglerarbeiten zu Flachdach Tiefgarage

- Blechanschlüsse und -abschlüsse wo notwendig.

Hauptdach nicht begehbar

- Betondecke als Ueberlaufdach gefälllos.
- Dampfbremse aus Polymerbitumen vollflächig geklebt.
- Wärmedämmung gemäss Vorschriften.
- Wurzelfeste Abdichtung aus Polymerbitumen.
- Trennlage.
- Extensiv begrünt mit Substrat-Rasen.
- Im Randbereich und bei DW-Einläufen Rundkies.
- Unterkonstruktion Dachrand aus Schichtholzplatten, vor Montage 1x weiss grundiert.

Terrassen Attika begehbar

- Betondecke im Gefälle.
- Bituminöse Dampfsperre vollflächig geklebt.
- Wärmedämmung gemäss Vorschriften.
- Wurzelfeste Polymer-Bitumenbahnen: vollflächig aufgeklebt oder mit Heissbitumen eingegossen.
- Aufbordungen an Fenstern, Brüstungen, Stützen, etc. mit Bitumenbahnen oder Flüssigkunststoffabdichtungen.
- Gummischrottmatte.
- Zementsteine oder Schrittplatten grau, verlegt in Feinsplitt.

Balkone

- An-/Abschlüsse bei Balkonen, bei Sitzplätzen, an Fenstertüren und Fassaden mit Fugenband oder Flüssigkunststoff.
- Fertigbelag Gummigranulatplatte auf abtalschierte Balkonplatte.

Spenglerarbeiten

- Wo notwendig Blechan- und Abschlüsse im Erdreich und bei zementhaltigen Belägen.
- Blechabschluss auf Dachrand und Brüstungsabschlüsse (auf Terrasse Attika).
- DW-Abflrohr (Meteorwasser) an Fassade.
- Sockelrohre in PE grau.
- Kamine und übrige Einfassungen mit Blechummantelung.

Entwässerung

- Flachdachentwässerung.
Anschluss an den Spenglerfallsträngen an den Fassadenabläufen geführt.
- Als Überlaufdach ausgebildet.
- Entwässerung der Balkone als Überlauf mit Wassernase.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

- Kittfugen bei Plattenbelägen in sämtlichen Nassräumen.
- Kittfugen bei schwimmenden Unterlagsböden mit Bodenheizung sollten erst nach 2 Jahren erstellt werden (wenn die ersten normalen Setzungen und Spannungen abgeklungen sind). Auf Kittfugen kann keine Garantie gewährt werden. Alle Fugen sind vom Benutzer periodisch zu kontrollieren und zu unterhalten.

226 Fassadenputze

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen

- Wärmedämmverbundsystem Kompaktfassade, auf Backsteinmauerwerk und Betonwände, gemäss geltenden Energievorschriften.
- Grundputz mit Gewebearmierung, Deckputz und Anstrich mit Biozid-/ Algizid hemmenden Anstrich, gemäss bewilligtem Farbkonzept.
- Unter Terrain im Bereich von beheizten Räumen Isolation XPS mit bituminösem Kaltkleber aufgezogen. Oberste Plattenreihen zusätzlich mechanisch befestigt.
- Dilatationsfugen durch Fassadenisolierfirma mit dauerelastischem Kitt ausgefugt.
- Leichtmetallfensterbänke.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Lamellenstoren

- Verbund-Rafflamellen-Storen in Schlaf- und Wohnräumen und Küchen.
- Alu FARBLOS ELOXIERT, 82 - 90 mm breit, gebördelt, mit Dichtungslippen.
- Bedienung manuell mit Kurbel.

Sonnenstoren

- Balkone und Sitzplätze 1 Markise ohne Tragrohr an darüberliegendem Balkon montiert Armlänge 1.50m.
Bedienung manuell mit Kurbel.
- Storenbreiten ca. 3,5 m, Platzierung und Grösse wird durch den Architekten festgelegt.
- Terrasse Attika pro Wohnung
1 Horizontalmarkise an Pergola montiert (Haus F ohne Pergola; Knickarmmarkise an Stirne befestigt). Platzierung und Grösse wird durch den Architekten festgelegt. Bedienung manuell mit Kurbel.

23 ELEKTROANLAGEN

230 Elektroinstallationen

Erschliessung

- Die Erschliessung für Starkstrom, Telefon und Gemeinschaftsantennenanlage erfolgt nach Angabe der Werke.

Schallschutz

- Es sind keine Unterputzinstallationen in den Wohnungszwischenwänden gestattet, um zwischen den Wohnungen eine gute Schalldämmung zu gewährleisten. Einzelne Leitungen mit minimalem Querschnitt sind nur gestattet, sofern vom Akustiker zugelassen.

231 Zentrale Starkstromanlagen

Hauptverteilung, Messung

- Die Hauptverteilung mit den Wohnungszählern befinden sich im Kellergeschoss.
- Separater Zähler für allgemeine Installationen.

232 Starkstrominstallationen

Zuleitungen/Wohnungsverteiler

- Zuleitung zu den Wohnungen UP (unter Putz = nicht sichtbar) in Installations-Schächten.
- Sicherungstableaux in den Wohnungen mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschaltern gemäss Vorschrift. UP mit Blendrahmen und Abschlussstüre weiss. Zuleitungen zu den Steuerungstableaux der übrigen Haustechnik (HLKS).

Leitungsinstallationen

- UG Decken = eingelegt, teilweise Aufputz-Montage (AP).
- UG Wände = AP-Montage
- Wohngeschosse = alles Unterputz-Montage (UP)
- Schalterhöhe = ca. 110 cm ab fertig Boden
- Einzelsteckdosen = ca. 25 cm ab fertig Boden

Lichtinstallationen

- Für zweckmässige Beleuchtung in den allgemeinen Räumen, in der Tiefgarage sowie bei Aussezugängen.
- Für Notbeleuchtung bei Fluchtwegtüren Tiefgarage.
- Anschluss von Garagensteuerung inkl. Schlüsselschalter und Lichtsignalanlage.
- Installationsarbeiten für Liftanlage inkl. Liftschacht- Beleuchtung und Notruf.
- RWA Anlage im Treppenhaus, gem. feuerpolizeilichen Auflagen.
- Für Treppenhaus-Beleuchtung mit Leuchttaster, Bewegungsmelder und Zeitrelais.
- 1 Putzsteckdose pro 2 Geschosse im Treppenhaus.
- Installationen an den entsprechenden Tableaux für die übrige Haustechnik.
- Installation für Schmutz- und Meteorwasserpumpe, falls notwendig.
- Für Aussenbeleuchtung mit Dämmerungsschalter, Taster, Infrarot.
- Für Anschluss einer Aussenleuchte auf Balkon/Terrassen.
- 1 Aussensteckdose pro Wohnung (Sitzplatz/Balkon/Terrasse).
- 1 Deckenlampenstelle pro Raum (exkl. Nasszellen - Beleuchtung über Spiegelschrank)
- 2 Steckdosen pro Zimmer, 3 Steckdosen in Wohnen/Essen davon 1 x geschaltet.
- 1 Steckdose pro Kellerabteil an Wohnungszähler angeschlossen.
- Für 1 Unterbauleuchte bei Küchenkombination.

- Installation für Kühlschrank, Herd, Backofen und Geschirrspüler und zusätzlich in Attikawohnung für Steamer.
- Ein Anschluss für Komfortlüftung.
- Ein Anschluss für Waschmaschine und Tumbler im UG Keller/Waschen.
- Ein Anschluss für ein Luftentflechter im UG im allgemeinen Trocknungsraum.

Versorgungsleitungen

- Dem Ersteller ist es gestattet alle Versorgungsleitungen im Untergeschoss (Vorplätze, Korridore, Hobby, Keller / Waschen) auf Putz zu montieren.

233 Beleuchtungskörper

- Lieferung und Montage von Beleuchtungskörpern für: Keller-Räume, Garage, Treppenhaus und alle allgemeinen Räume, sowie Aussenwandlampen- oder Aussenstehlampen. Platzierung und Typen werden durch den Architekten bestimmt.

236 Schwachstromanlagen

Sonnerie

- Sprechanlage Tasterplatte integriert in Briefkastenanlage bei Hauseingang.
- Einzeltaster vor den Wohnungstüren.
- Elektrische Türöffneranlage für die Haustüre ab den Wohnungssprechstellen.

Telefonanlagen

- Kabelkasten SWISSCOM im Kellergeschoss.
- Steigleitung ab Hauptverteilkasten im Installations-Schacht.
- 1 Telefonsteckdose in Wohn-/Esszimmer, sowie in einem weiteren Zimmer.

Antennenanlage

- Anschluss an Gemeinschafts-Antennenanlage im Kellergeschoss.
- Installationen ab Signal-Übergabestelle (UG-Hauptverteilung) in die Wohnungen.
- 1 Antennensteckdose in Wohn-/Esszimmer, sowie in einem weiteren Zimmer.

24 HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN

240 Heizungsinstallationen

241 Energieträger, Lagerung

- Energiecontracting (Anlagenbau- und Energieliefervertrag).

242 Wärmeerzeugung

- Die Wärmeerzeugung für das Beheizen der Räume sowie zur Aufladung des Wasserwärmers wird mittels eines Energiecontracting ausgeführt.
- Die Wärmeerzeugung dient für die Raumheizung und Warmwasserversorgung.
- Warmwasseraufbereitung mit Beistellboiler in geeigneter Grösse (wird durch Fachingenieur festgelegt).

243 Wärmeverteilung, Raumheizung

- Niedertemperatur-Bodenheizung.
- Die Heizanlage wird über einen Aussenfühler gesteuert (Vorlauftemperatur-Regulierung).
- Wohnungen, sofern notwendig, mit Einzelraum-Regulierung gemäss Energiegesetz. Die Platzierung der mechanischen Thermostatenventile wird durch den Fachingenieur/Architekt festgelegt.

Leitungen

- Rohrleitungsnetz ab Technikraum bis Verteilerkasten in Wohnung aus geschweissten Siede- und Gewinderöhren oder Presssystem aus Chromstahlrohren.
- Bodenheizung und Leitungen ab Verteilerkasten in sauerstoffdiffusionsdichten Kunststoffrohren.

Wärmemessung

- In den Wohnungen sind batteriebetriebene Zähler für die Wärmemessung und Energieverbrauch Heizung (Flügelradzähler) vorgesehen. Die Ablesung der Verbrauchswerte erfolgt wohnungsweise direkt am Zähler.

Dämmung

- Sämtliche Verteilleitungen in den unbeheizten Räumen werden gemäss Vorschriften gedämmt.
- Bodenwärme- und Trittschalldämmung gemäss Vorschriften, inkl. Randstellstreifen aus Schaumstoff.

Berechnungsgrundlagen

- Die zu erstellenden Berechnungen werden auf der Basis SIA-Norm 380/1 erstellt.
- Die zu garantierende Raumtemperaturen betragen 20°C in der ganzen Wohnung
- Treppenhaus Allgemein + Intern DG nicht beheizt, innerhalb Dämmperimeter
- Keller / Waschen nicht beheizt, ausserhalb Dämmperimeter

244 Lüftungsanlagen

Wohnungen

- Die Lüftung der Wohnungen erfolgt mittels kontrollierter Wohnungslüftung mit WRG. Die Zuluft wird mit flexiblen HPDE-Rohren im Boden oder in den Decken verteilt und durch Auslässe an den Decken in die Zimmer geführt. die Abluft wird in den Sanitärräumen und Küchen angesaugt und in flexiblen Rohren in der Decke zusammengefasst.
- Pro Wohnung ein Lüftungsgerät.

Küche

- Umluft-Dampfabzug.

Lift

- Die Entrauchung des Liftschachtes erfolgt gem. Vorschrift.

Garage

- Mechanische oder natürliche Abluftanlage gemäss behördlichen Vorschriften.
- Abluftkamin, falls notwendig, in Schacht über Dach geführt.
- Zuluft über Nachström-Öffnungen (Festlegung durch Fachingenieur).

Unterterrainräume

- Bei bestimmten Wetterbedingungen kann sich in einem nicht ausgebauten Kellerraum Feuchtigkeit bzw. Kondenswasser bilden. Dies ist eine witterungsbedingte Erscheinung und kein Baumangel.
- Gefangene Kellerräume werden über ein externes Entlüftungssystem (Zwangsbeflüftung mit Zeitschaltuhr) über Schächte an der Fassade belüftet. Die Platzierung der Schächte erfolgt durch den Fachingenieur/Architekten.

247 Kamine

247.5 Spez. Kaminanlagen

Für Cheminées

- Kamine für Cheminéeöfen über Dach geführt gegen Mehrpreis möglich. (Cheminéeanlagen nur in Attikawohnungen möglich)

25 SANITÄRE ANLAGEN

250 Sanitärinstallationen

251 Sanitäre Apparate

Ausführung

- Gemäss Basisofferte im Sanitärapparatebeschrieb.

Abwart oder Technikraum

- Ausgussbecken Pro Casa 55 x 45 cm.

Garage

- 4 Schlauchanschlüsse zum Reinigen der Garage bzw. der Einfahrtsrampe.

Umgebung

- Je 1 allgemeines frostsicheres Gartenventil pro MFH, verchromt mit Steckschlüssel.
- Pro Wohnung im Erdgeschoss und Attikageschoss je 1 frostsicheres Gartenventil, verchromt, mit Steckschlüssel.

252 Waschmaschine/Tumber

- Für jede Wohnung im Untergeschoss Keller/Waschen ein Waschturm.
- Waschmaschinen Marke Electrolux Typ WA L4E 100.
- Wäschetrockner Marke Electrolux Typ TK L2E 100.
- Verbindungssatz TRZ 902.
- Körperschallreduktionsset WM ISO SET.
- Schlauch für Ablauf.

254 Leitungsinstallation

Wasserzuleitung

- Als Hauseinführung im Untergeschoss zu den Verteilbatterien geführt.

Kalt und Warmwasserleitungen

- Verteilleitungen an Decke des Untergeschosses zu den einzelnen Steigleitungen geführt.
- Je nach Angabe durch Fachingenieur werden die Warmwasserleitungen mit Begleitheizung oder mit einer Zirkulationsleitung ausgeführt.
- Verteilleitungen in Wohnungen unter Putz verlegt. Dem Ersteller ist es gestattet, alle Versorgungs- und Kanalisationsleitungen im Untergeschoss (Vorplätze, Korridore, Keller, Hobbyräumen etc.) auf Putz zu montieren.
- Verteilleitungen aus Chromstahl-Presssystemrohren, ab Wohnungsverteilung mit Kunststoff Rohr-in-Rohrsystem.
- Körperschallisolierte Montage.

Wassermessung

- Mechanische Warmwasserzähler pro Wohnung.
- Passstück für später möglichen Einbau eines Kaltwasserzählers.

Schmutzwasserleitungen

- Von den Apparaten abgenommen und Fallstränge in den Schächten in die öffentliche Kanalisation geführt.
- Fallstränge über Dach entlüftet.
- Apparateanschlussleitungen und Entlüftungen in PE-Röhren.
- Körperschallgedämmte Montage.
- Dem Ersteller ist es gestattet, alle Versorgungs- und Kanalisationsleitungen im Untergeschoss auf Putz sichtbar zu montieren.

Steigzonen

- Die Anordnung der Leitungsführungen wurde im Vorprojekt mit Fachingenieuren besprochen. Es ist aber möglich, dass es in der Ausführungsplanung noch zu Änderungen der Dimensionierung/Lage kommen kann. Lage und Dimensionierung wird durch den Fachingenieur/Architekt festgelegt.

Pumpendruckleitung

- An der Schmutz- und Meteorwasserpumpe abgenommen und zur Sammelleitung geführt und angeschlossen (falls notwendig).

Dachentwässerung

- Dachentwässerungssystem über Fallstrang an Fassade geführt und in die Meteorwasserleitung geleitet, gemäss Fachingenieur / Architekt.
- Vordach wird über Speier entwässert.
- Balkone werden als Überlaufbalkone mit Wassernase ohne Fallrohre ausgebildet.
- Terrassen werden über Fallrohr gem. Vorschriften entwässert.

255 Isolierungen

Kaltwasserleitungen

- Wärmedämmen der Leitungen gegen Schwitzwasserbildung.
- Offen montierte Leitungen mit Wärmedämm-Schalen und PVC Mantel.
- In Schächten montierte Leitungen mit Dämmschläuchen.
- Unterputz verlegte Leitungen mit Dämmschläuchen bzw. Schaumstoffbandagen.

Warmwasserleitungen

- Dämmung der Leitungen gegen Wärmeverluste (in unbeheizten Räumen).
- Ausführung wie Kaltwasserleitungen.

Schmutzwasserleitungen

- Rohre und Formstücke schallgedämmt.

258 Kücheneinrichtungen

Ausführung

- Möbel aus Spanplatte, innen und aussen Kunstharz.
- Fronten: Kunstharz nach Kollektion Lieferant.
- Granit-Abdeckungen: Preisklasse 2.
- Tablare beidseitig und auf allen Stirnkanten belegt.
- Dämpfungssystem BlueMotion.

Apparatemarke Electrolux

- Einbaukühlschrank IK2065 10RE

- Einbau-Backofen EB L40 CN
- Glaskeramik-Kochfeld GK 58 TC CN.
- Flachschirmhaube DA EFP 6529 WE/SW mit Umluftzubehör AK EFF 55 und Frontblende FB EFP 65 CN
- Geschirrspülmaschine GA 60 GLV
- Spülbecken + Batterie
- Auszug mit Kehrrichttrennsystem
- Basispreis pro Küche Normalgeschoss: netto SFr. 16'000.—
- Basispreis pro Küche Attikageschoss: netto SFr. 20'000.—

26 TRANSPORTANLAGEN

261 Aufzüge

- Personenaufzüge für Wohnhäuser 8 Personen, 630 KG mit Druckknopfsteuerung.
- Frequenz geregelter Antrieb.
- Automatische, 2-teilige Teleskoptüren.
- Kabine Trägerplatten kunstharzbelegt mit örtlichem Spiegeleinsatz.
- Behindertengerechte Aufzüge; nach IV-Norm.
- Nottelefon und Alarmanlage.
- Schlüsselschalter für Attikawohnung.

27 AUSBAU 1

271 Gipserarbeiten

Verputzarbeiten

Wohn- und Schlafräume

- Wände: Grundputz und mineralischer Abrieb 1,5 mm weiss eingefärbt.
- Decken: Spritzputz 1,5 mm, weiss eingefärbt.

Nassräume

- Wände: Zementgrundputz zur Aufnahme von Keramik-Platten bis 2.0 m darüber mineralischer Abrieb 1,5 mm weiss gestrichen.
- Decken: Mineralischer Abrieb 1,5 mm, weiss gestrichen.

Treppenhaus

- Wände: Grundputz und mineralischer Abrieb 1,5 mm, weiss zum Streichen.
- Decken: Grundputz und mineralischer Abrieb 1,5 mm zum Streichen.

Trennfugen

- Alle Übergänge von der Wand auf die Decke, in den Ecken von Wand zu Wand sowie Anschlüsse an Fremdbauteile (wie z.B. Fenster) werden mit einem „Schwedenschnitt“ (sichtbare Fuge im Verputz) ausgeführt.

Spezielle Gipserarbeiten

- Vorwandkonstruktion und Leichtbauwände wo notwendig gemäss Angaben Bauphysiker sowie Vorgaben Haustechnik.

272 Metallbauarbeiten

272.1 Metallbaufertigteile

Briefkästen

- Brief- und Ablagekasten und Sonnerie.
- Standort (gemäss noch zu treffender Absprache mit Post).
- Leichtmetall einbrennlackiert.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosser)

Treppengeländer innen

Treppenhaus

- CrNi Handlauf an Wand befestigt.
- Abschluss im Treppenauge mit Streckmetall, an Deckenstirn befestigt.

Balkongeländer

- Metall-Geländer Rechteckrohr einbrennlackiert ohne Handlauf mit VSG Sicherheitsglas.
- Geländer müssen periodisch unterhalten / gereinigt werden.

Pergola Attika

- Metallpergola aus verzinktem oder einbrennlackierten Profilen an Fassade befestigt und auf Stützen abgestellt.

Absturzsicherung

- Absturzsicherung bei Fenster, wo notwendig.

Umgebung; Absturzgeländer bei Fluchttreppen, Brüstungen

- Rahmengeländer einbrennlackiert oder feuerverzinkt.
- CrNi: Handlauf bei Fluchttreppe.

272.5 Wäschehänge, Trockenraum

- Einbau eines Luftentfeuchters im gemeinsamen Trocknungsraum.
- Montage einer Wäschehänge-Vorrichtung in gemeinsamen Trocknungsräumen. System mit Umlenkrollen zum Nachspannen der Drähte.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren Holz

Wohnungstüren

- Stahlzargen mit Gummidichtungen.
- Volltürblatt mit zusätzlicher Dichtung im Ueberschlag. Wohnungsseitig weiss, treppenhausseitig nach Farbkonzept Architekt, mit Spion.
- 3-Punkt Verriegelung.
- Drückergarnitur beidseitig, matt vernickelt mit Langschild.

Zimmer-/Kellertüren

- Stahlzargen mit Röhrenspan-Türblättern mit Bodenabstand für Luftzirkulation und Gummidichtungen, weiss.
- Leichtmetall Drückergarnituren/Schild gemäss Standardausführung Unternehmer.

273.1 Schränke / Garderoben

- Zählerfrontschrank, im Untergeschoss.

- Schrank für Komfortlüftung.
- Garderoben gegen Aufpreis möglich.

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

- Vorhangbretter- oder Schienen in allen Wohnungen gegen Aufpreis möglich.

275 Schliessanlage

- Sicherheitszylinder für Hauseingang und Wohnungstüren, Keller/Waschen, Trocknen, Briefkästen und Hobbyräumen.
- Schlüsselschalter bei Einfahrt in Tiefgarage.
- Pro Wohnung 4 Schlüssel.

28 AUSBAU 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsböden

Schwimmende Unterlagsböden

- Wärme- und Trittschalldämmung inkl. Randstellstreifen aus Schaumstoff. Stärken gemäss behördlichen Vorschriften.
- Calciumsulfatestrich zur Aufnahme eines Deckbelages.
- Die Unterlagsböden werden nach den Richtlinien der SIA -Norm sichtbar geschnitten (sog. Dilatationen).

Verbundunterlagsböden

- Zementüberzüge in den Untergeschossen.
- Zementüberzüge oder Fliessestrich auf Treppenpodest.
- Zementüberzüge mit Quarzsandbeimischung in der Tiefgarage.

281.2 Bodenbeläge Textilien

Treppenhaus

- Strapazierfähiger, schallschluckender Teppichbelag durch Architekt bestimmt.

281.22 Bodenbeläge

- Alle Bodenbeläge nach Käuferauswahl.
Preisbasis inkl. Sockel und allen Zuschlägen SFr. 100.--/m² (Attika SFr. 140.--/m²).

281.23 Bodenbeläge auf Balkone

- Gummigranulatplatte grau direkt auf abtalschierte Balkonplatte.

281.6 Plattenarbeiten

281.61 Boden- und Wandplattenbeläge

Bodenplatten

Küche, Bad, Dusche, WC

- Keramische Platten.
Preisbasis inkl. Sockel und allen Zuschlägen SFr. 100.-/m². (Attika SFr. 140.--/m²)

Wandplatten Küche

- Keramische Platten über Granit-Abdeckung.
Preisbasis inkl. allen Zuschlägen SFr. 100.-/m2 (Attika SFr. 140.-/m2)

Bäder, Duschen, WC

- In allen Räumen keramische Platten bis 2.0 m ab Boden.
Preisbasis inkl. allen Zuschlägen SFr. 100.-/m2 (Attika SFr. 140.-/m2)

Balkone

- Es werden keine Plattenarbeiten durch den Ersteller ausgeführt.

284 Hafnerarbeiten

- Cheminéeofen in den Dachgeschosswohnungen gegen Mehrpreis möglich.

285 Oberflächenbehandlungen

285.1 Malerarbeiten

285.11 Äussere und innere Malerarbeiten

- Es werden giftarme Materialien verwendet.

Äussere Malerarbeiten

Anstriche auf mineralische Untergründe

- Balkonuntersichten gestrichen gemäss bewilligtem Farbkonzept.
- Nicht direkt bewittertes Holzwerk 1x lasiert auf bauseitige Grundierung.

Innere Malerarbeiten

Anstriche auf mineralischen Untergrund

- Wände/Decken mit Organo-Silikatfarbe gestrichen in folgenden Räumen:
Nasszellen.
Untergeschoss:
Hobbyräume, Waschküchen und Trocknungsräume, Korridore und Treppenhäuser.
- Böden mit Spezialfarbe gestrichen in folgenden Untergeschossräumen: Korridore, Treppenhaus, Trocknen und Technikraum (Keller/Waschen Zementüberzug roh).
- Bodenmarkierung + Parkplatznummerierung in Garage (Pfeiler gestrichen bis auf 1.50 m Höhe).

Anstriche auf Metall

- Grundierte Stahl-Türzargen deckend behandelt, inkl. Vorarbeiten.
- Verteilerkästen in Wohnungen.

287 Baureinigung

- Einmaliges Reinigen, bereit zur Übergabe an Käuferschaft. Die Reinigung versteht sich als Baureinigung. Vor dem Einzug sollte durch den Käufer eine individuelle Nachreinigung vorgenommen werden.

29 HONORARE

- Honorar für Architekt.
- Honorare für Bauingenieur, Elektro, Heizungs- und Sanitäringenieur.
- Honorare für Bauphysiker und Akustiker.
- Nicht in den Honoraren inbegriffen sind die durch den Käufer verursachten Mehrkosten (Zusatzwünsche).
- Das Zusatzhonorar dafür beträgt 16% auf sämtliche betroffenen Arbeitsgattungen (Ausnahme: Küchen 8 %), exkl. MwSt.
- In den Plänen Mst 1:100 (Vorbesprechung) und Mst. 1:50 (Ausführungsplanung) ist eine Änderung ohne Architektenplanungs-mehrkosten möglich. Weitere Änderungen werden im Aufwand zu SFr. 130.-/h exkl. MwSt. verrechnet.

4 U M G E B U N G

421 Gärtnerarbeiten

- Gemäss Umgebungsplan und behördlichen Vorschriften.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Vermerk einer rollstuhlgängigen Überbauung ausschliesslich auf den Zugang zur Wohnung bezieht. Die Gartenanlage ist nicht eingeschlossen.
- Terrainsenkungen im Bereich von Auffüllungen und deren Folgearbeiten (Gartensitzplätze, Wege, etc.) fallen nicht unter Garantie. Ersatz oder Sanierung werden ausdrücklich wegbedungen.
- Die Umgebungsgestaltung wird durch den Architekten festgelegt.

Sitzplätze

- Zementsteine, in Splitt verlegt.

Wege, Vorplätze

- Zementsteine grau oder grossflächige Zementplatten, versetzt in Splitt verlegt (englisch).

Containerplatz

- Mit Umfassung als Sichtschutz.

Parkplätze

- Sicker-Verbundsteine, versetzt in Splitt verlegt.

Rasenflächen

- Humusierung, Feinplanie, Rasensaat, 1. Schnitt.

Bepflanzung

- Einheimische Bäume und Sträucher sowie Rabatten mit Bodendeckern im gemeinsamen Aussenbereich.
- Die Bepflanzung gemäss bewilligtem Pflanzplan wird durch den Architekten festgelegt. Sie wird witterungs-/jahreszeitlich bedingt erstellt.
- Nach der Wohnungsübergabe ist der Eigentümer für Bewässerung und Unterhalt selbst verantwortlich.

Spielplatz

- Kinderspielplatz mit entsprechenden Geräten für die gesamte Überbauung nach bewilligtem Projekt.

423 Veloabstellplatz

- Pro Mehrfamilienhaus ein Aussenveloständer.

- 425 **Container**
 - Kehrrechtcontainer verzinkt und/oder aus Kunststoff, gemäss Bewilligung.
- 451 **Erdarbeiten**
 - Aushub für Werk- und äussere Kanalisationsleitungen.
- 452 **Kanalisation**
 - Anschluss an das kommunale Netz gem. örtlichen Vorschriften.
- 453 **Elektroanlagen**
 - Anschluss an das kommunale Netz gem. örtlichen Vorschriften.
 - Umgebungsbeleuchtung gem. Elektro-Plan.
- 455 **Sanitär**
 - Anschluss an das kommunale Netz gem. örtlichen Vorschriften.
- 457 **Swisscom**
 - Anschluss an das Telefonnetz gem. örtlichen Vorschriften.
- 458 **Kabel-TV**
 - Anschluss an die Gemeinschafts-Antennenanlage gem. örtlichen Vorschriften.

5 BAUNE BENKOSTEN

- 51 **BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN**
 - Gebühren für Werkleitungen, Anschlüsse etc. für Standardausführung gemäss Baubeschrieb. Auf sämtliche Mehrkosten werden 3 % Gebühren verrechnet (höhere Bauschätzung durch Mehrwert).
- 52 **VERVIELFÄLTIGUNGEN**
 - Für die Bauausführung notwendige Kopien.
- 53 **VERSICHERUNGEN**

Bis Werkübergabe.

 - Bauzeitversicherung.
 - Bauwesenversicherung.
 - Bauherrenhaftpflichtversicherung.
 - Eigenleistungen seitens der Verkäuferschaft nicht versichert.
Bei Eigenleistungen muss sich die Käuferschaft selbst um den notwendigen Versicherungsschutz bemühen.
- 54 **FINANZIERUNG NACH BAUBEGINN**
- 542 **Baukreditzinsen**
 - Bis zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe sind die Baukreditzinsen im Kaufpreis eingerechnet.

ALLGEMEIN

Verkaufsflächen

- Die angegebene Brutto-Wohnfläche versteht sich inkl. Innenwände, jedoch exkl. Aussen- und Wohnungstrennwänden. Abweichungen bis 3% der Wohnungsflächen sind zu tolerieren. Anrechenbar ist die Brutto-Wohnfläche bis Innenkante Aussen- und Wohnungstrennwänden.

Minergie

- Die Überbauung gewährleistet den Minergie-Standard.

Schallschutz

- Garantiert sind die erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Norm 181.
- In den Kellern sind keine Schallschutzmassnahmen gegen die Garage und andere Kellerräume vorgesehen.
- Der Einbau eines Whirlpools kann nicht gestattet werden, da auch unter Beachtung höchstmöglicher Schalldämmvorkehrungen die Geräuschquellen nicht vollständig eingedämmt werden können.

Behinderten- / Betagtegerecht

- Sämtliche Zugänge (Garage / Wohnung / Keller) sind behindertengerecht ausgebildet.
- Wohnungsintern gibt es keine Schwellen; bei notwendigen Brandabschnitten ca. 25mm.
- Ausgänge auf Balkone / Terrassen weisen eine Schwelle auf. Bei einer Behinderung ist es dem Käufer möglich, eine kleine mobile Rampe anzubringen, damit der problemlose Ausgang gewährleistet ist.
- Die Wohnungen werden gemäss den Empfehlungen der Schweiz. Fachstelle für behindertengerechtes Bauen erstellt. Der Käufer kann seine Wohnung bei Bedarf individuell für seine Behinderungen anpassen / umbauen.

Wärmedämmungen

- Gemäss kantonalen Vorschriften.
- Kellerräume und Hobbyräume sind nicht isoliert.

Wasserdichtigkeit Untergeschoss

- Gemäss separatem Konzept, nicht bewohnte Räume (Keller, Hobbyräume, Waschküchen) können eine erhöhte Feuchtigkeit aufweisen.

Abweichungen zum Baubeschrieb

- Abweichungen des Baubeschriebes und der Planung ohne wesentliche Änderungen der Bauqualität bleiben vorbehalten!

Preisbasis

- Sämtliche Preisangaben, bei welchen nichts anderes vermerkt ist, verstehen sich inkl. MwSt.

Eigenleistungen

- Eigenleistungen im Rohbau (bis und mit Unterlagsboden) sind aus Garantiegründen nicht möglich.
- Auf alle übrigen Arbeiten, welche nicht über den Ersteller ausgeführt werden, kommt ein Abzug von 25% auf den Budgetpreis zur Anwendung.
- Eigenleistungen dürfen grundsätzlich erst nach Übergabe der Wohnung ausgeführt werden.

Garantien

- 2 Jahre für offene Mängel.
- 5 Jahre für verdeckte Mängel.
- 1 Jahr auf Apparate, Maschinen und dgl. (oder gemäss Bedingungen Hersteller/Lieferant).

Möblierung

- Die in den Plänen eingezeichneten Möbel verstehen sich als Beispiele und sind nicht Bestandteil des Kaufpreises.

Produktenamen

- Wo Produktnamen aufgeführt sind, haben diese lediglich einen beschreibenden Charakter, andere Produkte mit gleichwertigen Eigenschaften können entsprechend eingesetzt werden.

Allgemeine Gestaltung

- Allgemeine Räume, sowie äussere Gestaltung und Farbgebung werden durch den Architekten / Ersteller festgelegt. Farbgebungen in Prospekten, Perspektiven und Plänen sind nicht verbindlich.