

ÜBERBAUUNG GRÜNTAL WINTERTHUR - SEEN
EIGENTUMSWOHNUNGEN "IM GRUENTAL" 15, 17 (BLOCK C) UND 7, 9, 11, 13 (BLOCK D)

B A U B E S C H R I E B

BAUHERR: BAUGENOSSENSCHAFT LINDENSTRASSE, 8400 WINTERTHUR
ARCHITEKT: SCHAER RHINER THALMANN ARCHITEKTEN, 8044 ZÜRICH

	<u>INHALT</u>	<u>SEITE</u>
01	GRUNDLAGEN	3
02	LAGE UND KONZEPTION	3
11	ERSCHLIESSUNG	4
20	BAUGRUBE	4
21	ROHBAU 1	5
22	ROHBAU 2	6
23	ELEKTROANLAGEN	7
24	HEIZUNGS- UND LEUFTUNGSANLAGE	8
25	SANITAERANLAGE	10
26	TRANSPORTANLAGE	11
27	AUSBAU 1	12
28	AUSBAU 2	13
42	GARTENANLAGE	14

01 GRUNDLAGEN

- 011 Situation-Katasterkopie M 1:500 und Projektpläne M 1:100
- 012 Die Ausführung erfolgt aufgrund der behördlichen Bewilligung und richtet sich nach den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen.
- 013 Für Luftschutzbauten und Tankanlage gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.
- 014 Die Ausführung bezügl. Art, verwendeten Materialien und Qualitäten, entspricht der Ausführung der Häuser: Für Block C = Bachwiesenstr. 1-5, für Block D = "Im Grüntal" 19-25. Kleinere Abweichungen, auch bezügl. Ausbaumaterialien, insbesondere zufolge Kollektionsänderungen bleiben vorbehalten, müssen aber in der Qualität den vorgenannten Materialien entsprechen.

02 KONZEPTION

- 021 Die Liegenschaften "Im Grüntal" 15,17 auf Kat. Nr. 8560 und 7 bis 13 auf Kat. Nr. 8559 sind Bestandteil einer Arealüberbauung, umfassend 4 Wohnblöcke und 2 unterirdische Autoeinstellhallen.

An der mit den beiden Häusern verbundenen unterirdischen Autoeinstellhalle sind die obigen Liegenschaften gemeinsam beteiligt. Total 39 Plätze + 1 Waschplatz.

- 022 Die Bauten umfassen neben dem Kellergeschoss, 3 Vollgeschosse und zum Teil ausgebaute Dachgeschosse.

Anzahl Wohnungen:	Block C	Block D
2 1/2 Zimmer-Wohnungen	2	2
3 1/2 Zimmer-Wohnungen	2	6
4 1/2 Zimmer-Wohnungen	5	9
5 1/2 Zimmer-Wohnungen	3	3
4 1/2 + 1/2 Maisonette Wohnung	-	1
5 1/2 + 1/2 Maisonette Wohnungen	<u>2</u>	<u>3</u>
Total	14 Wohnungen mit Lift	24 Wohnungen ohne Lift

- 023 Alle Bauten sind mit Giebeldächern versehen, sämtliche Wohnungen verfügen über Terrassenbalkone, ein Solarium oder Gartensitzplätze.

11 ERSCHLIESSUNG

111 Kanalisation (Mischsystem)

Die gesamte Entwässerung mittels Meteor- und Schmutzwasserleitungen, Schächten, Spülstutzen etc. wird nach behördlichen Vorschriften und Bewilligungen ausgeführt. Ausführung der Schmutz- und Meteorwasserleitungen in Kunststoffrohren. Sickerwasserleitungen dürfen keine erstellt werden.

112 Wasser

Hausanschluss ab öffentlicher Versorgungsleitung zur Wasserverteilbatterie in den Korridoren Untergeschoss geführt. Gemeinsamer Wasserverbrauchszähler für alle Wohnungen, Garagen- und Gartenhahnen.

113 Elektrisch

Kabelanschluss vom öffentlichen Netzkabel bis zur Hauptverteilung mit den einzelnen Wohnungs- und Allgemeinzählern in die Untergeschosse der einzelnen Häuser geführt.
Hauptleitungen ab den Zähleranlagen zu den Sicherungstableaux in die Wohnungen geführt.

114 Telefon

Kabelhausanschluss mit Amtslinien ab Netzleitung der PTT zum Endanschlusskasten geführt. Verteilleitungen zu den einzelnen Wohnungen. Anmeldung und Anschlussgesuch zu Händen der PTT ist Sache der Mieter.

115 Antenne

Gemeinschaftsantennenanlage für alle Wohnungen, für Radio LMK UKW und TV, vorkantig provisorisch an Anlage Genossenschaft Waldheim angeschlossen. Sobald Kabel im Quarier verlegt, via Stadtantennenverein Winterthur.

20 BAUGRUBE

201 Baugrube

Humusabtrag und seitliche Deponie soweit möglich auf der Baustelle. Baugrubenaushub auf erforderliche Tiefe und Abfuhr des überschüssigen Materials. Hinterfüllen der Kelleraussenwände mit Aushubmaterial.

21 ROHBAU 1

211 Baumeisterarbeiten

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Fundation:

Fundationsplatte Garage ca. 15 - 20 cm stark mit streifenartigen Verstärkungen wo nötig. In Einstellhalle dito 15 - 20 cm stark, unter Pfeiler verstärkt.

Gegen Erdreich 25 cm stark Stahlbeton, innen Schalung Typ 2.

Decken:

Ueber Kellergeschoss, über Erdgeschoss und Obergeschossen 20 cm stark, Stahlbeton, bei den Dilatationsfugen getrennt. Decke über letztem Vollgeschoss 20 cm Stahlbeton. Balkonplatten ca. 18 cm stark Stahlbeton, von Fassadenmauerwerk durch 4 cm Wärmedämmung getrennt und mit Stahlkonstruktion an Geschossdecke verankert. Aussen mit Stütze gelagert.

Treppen:

Vorfabrizierte Treppenelemente in Kunststein. Untersicht fein abtaloschiert gestrichen.

Maurerarbeiten

Böden:

Zementüberzüge auf Fundamentplatte 2-3 cm stark. Balkonplatte mit Zementüberzug im Gefälle Vakuumbeton.

Mauerwerk:

Innere Trag- und Trennwände im Untergeschoss 12-15 cm stark, Kalksandstein unverputzt.

Innere Tragwände 12 cm stark, Fassade 18 cm stark und Trag- und Trennwände an Deckenrändern 15 cm stark Backstein. Trennwände 12 cm stark Backstein.

Wohnungstrennwände mit Tragwand und biegeweicher Vorsatzschale aus Gips.

Treppenhaus- und Liftschachtwände mit Tragwand und biegeweicher Vorsatzschale.

Fassadenmauerwerk mit 18 cm Backstein und äusserer Wärmedämmung, System Lamitherm, 8 cm stark, in den Leibungen ca. 4 cm stark, mit Grundputz, Glasgewebeamierung sowie kunstharzvergütetem Fertigputz abgerieben.

Kaminanlagen:

Oelfeuerungskamin aus hochwertigem, rostfreiem Stahl. Cheminéezüge in Dachwohnungen mit Rohren aus Chrom/Nickelstahl über Dach geführt.

214 Montagebau in Holz

Dachkonstruktion:

Pfetten auf Wände aufgelegt, darüber Sparrenkonstruktion, dazwischen Wärmedämmung mit Steinwollplatten 10 cm stark eingebracht und mit Täfer günstiger Qualität in Dachwohnungen und einer ungehobelten Schalung in den Estrichbereichen abgedeckt.

Lukarnen:

Mit Konstruktion gleich wie Dach ausgebildet, seitlich mit Riegelkonstruktion und Täfer verkleidet.

Balkonbrüstungen:

Vertikalbretter zwischen Tragkonstruktion aus Stahl montiert, darüber mit verzinktem Stahlprofil abgedeckt.

22 ROHBAU 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

Metallkellerfenster einfach verglast.

Fenster:

Fenster und Fenstertüren in Holz, gestrichen mit Kunstharzfarbe, schallgedämmt gegen mit Isolierverglasung verdeckte Espagnolettverschlüsse mit Weissbroncegriff Anuba- und in Solarien Hebeschiebetüren. Dachflächenfenster Velux mit Kupferrahmen-Verkleidung zum kippen.

Haupttreppenhausabschlüsse:

Metallabschlussfront einfach verglast mit einflügliger Türe. Stossplatte resp. Drücker, Zylinderschloss und aufgesetzten Türschliesser.

Garagetor als Falttor 4-flüglig mit Motorantrieb gesteuert über eine innere Kontaktschwelle und einen äusseren Schlüsselschalter. Torfüllung in Tannenholz lasiert. Metallteile gestrichen.

222 Spenglerarbeiten

In Kupferblech 0,55 mm stark. Dachrinnen halbrund vorgehängt, sichtbar aufgesetzte Abfallrohren. Anschlussbleche in Solarien, an Kamin etc. mit allen erforderlichen Dehnungsfugen, Lüftungsrohreinfassungen, Dunstrohrabschlüsse und Abläufe der Solarien.

224 Dachhaut

Dacheindeckung mit Flachziegel, darunter Hartplattenunterdach.

Solarium mit thermischer Isolation 8 cm auf Gefällsüberzug, Folie an den Rändern hochgezogen.
Die ganze Dachfläche ist bis zur Aussenwand mit 10 cm Steinwolle (2x5 cm) isoliert.

225 Gebäudeisolierungen

Garagedecke Eisenbeton vacumisiert, Dilatationsfugen und Gebäudeanschluss mit elastischer Foliendichtung.

Der Oeltankraum wird innen nach behördlicher Vorschrift mit einem ölfesten Schutzanstrich versehen.

Fassadenfugen werden mit Thiokol-Zweikomponentenkitt oder Silikonkitt ausgefugt.

Innere Fugen in Bad, WC und Küchen mit Silikonkitt.
Fassade und Dachfläche lt. Bs 211 resp. 224 isoliert.

23 ELEKTROANLAGEN

230 Allgemeines

Die Leitungen zu den Anschlüssen (Schalter, Steckdosen, Lampenstellen, Apparate) werden unter Putz montiert.
Im Kellergeschoss werden Leitungen auf unverputzten Wänden zu Schaltern und Steckdosen ab Decke sichtbar geführt.

231 Kraft und Wärme

Anschlüsse und Installationen für alle haustechnischen Anlagen wie Heizung, Lüftung und fertig eingebauten Haushaltapparaten wie Kochherde, Waschtürme und Kühlschränke.

232 Lichtinstallation

Vorplatz: 1 Deckenanschluss
 1 Schalter

WC-Räume u.Bad: 1 Anschluss für Toilettenschrank-Leuchte und
 Rasierstecker-Kombination
 1 Schalter

Küche:	1 Deckenanschluss 1 Schalter
	1 Schalter 3 Steckdosen
Wohnen/Essen:	1 Deckenanschlüsse 2 Schalter 3 Steckdosen
Abstellraum unter Treppe:	1 Wandlampenanschluss 1 Schalter / 1 Steckdose
Zimmer:	je 1 Deckenanschluss je 1 Schalter je 2 Steckdosen
Treppenhaus:	Druckknopfschalter mit Timer und Leuchte pro Eingangsgeschoss
Balkon:	1 Steckdose
Keller,Estrich:	1 Schalter mit ca. 3 Deckenlampen pro Kellergruppe

233 Sonnerie und Türöffner

Hauseingangstüre mit Türöffner von Wohnungsabschlusstüre bedienbar. Sonnerietaste bei Hauseingang und Wohnungsabschlusstüre mit Gong in Wohnungsvorplatz.

234 Antennenanschlüsse

Pro Wohnung 1 Anschlussdose im Wohnzimmer. Dachgeschoss-Wohnungen zusätzlich Leerrohranlage in Galerie.

235 Telefonanschlüsse

Alle Telefon- und Telefon-Rundspruchanschlüsse sind als Leerrohranlage erstellt.
Pro Wohnung 1 Telefon- und 1 Telefon-Rundspruchanschluss. Dachgeschoss-Wohnungen zusätzlich 1 Telefonanschluss in Galerie.

24 HEIZUNGS- UND LUEFTUNGSANLAGE

241 Allgemeines

Pro Block zentral Warmwasser-Heizanlage mit Oelfeuerung im Kellergeschoss. Niedertemperatur-System.

242 Heizkessel und Oelbrenner

Heizkessel mit Warmwasserkreislauf 45/55°C bis max. -11°C Aussen-
temperatur mit angemessener Leistung gemäss Wärmebedarfsberechnung.
Oelbrenner für Heizöl spezial der Kesselleistung entsprechend, samt
Zubehör und Aussensteuerung.

243 Tankanlage

Kubischer Stahltank Block C = ca. 35'000.- lt, Block D = ca. 45'000.- lt
in Oeltankraum, nach behördlichen Vorschriften eingebracht, mit Arma-
turen und Leitungen.

244 Heizungsanlage

Pumpenwarmwasserheizung im Einrohrsystem mit Niedertemperatur-Radia-
toren.

Raumtemperaturen bei aussen -11°C alle Räume 20°C, Bäder 22°C,
WC mit Duschen 22°C.

Kellergeschoss unbeheizt, Garage dito, mit Ausnahme des Gemein-
schaftsraumes der temperiert ist.

245 Lüftungsanlage

Küchen:

Dampfabzugshaube über Kochstelle mit Filtern. Abluft an Fassade
entlüftet. Zuluft durch Kippflügel in Küchenbereich.

Bäder, WC, Duschen:

In Kopfwohnungen mit Fenster belüftet, innenliegende Wohnungen mit
Einrohrsystem über Dach geführt und mit Ventilator mechanisch entlüf-
tet.

Bei Wohnungen mit Cheminée ist zu beachten, dass wenn Abluftventila-
toren laufen, der Rauchabzug beim Cheminée beeinträchtigt werden kann.

Autoeinstellhalle:

Zuluft durch Torschlitze, Abluft mit Kanal gefasst und via Abluftma-
schine an Decke ins Freie ausgeblasen.

25 SANITAERANLAGE

251 Apparate 1

Alle Apparate in der Grundauführung sind weiss.

Untergeschosse:

Waschküchen: Waschautomat, Bauknecht Modell WA 728, 4,5 Kg, 13 Grundwaschprogramme

Wäschetrockner, Bauknecht TRA 875, 4,5 Kg.

Kunststoff-Waschtrog mit Kaltwasseranschluss

WC Gemeinschaftsraum mit Wandclosett, aufgesetztem Spülkasten, Waschbecken, Kaltwasser, Handtuchhalter, Seifenschale und Spiegel sowie Papierhalter.

Autoeinstellhallen:

1 Waschplatz ausgerüstet mit Schlauchrolle. Ausguss mit Auslaufventil, Kaltwasser.

Wohnungen:

Separates WC mit wandmontiertem Closett, Spülkasten aufgesetzt, Papierhalter, Waschtisch 54x43 cm mit Wipphebelventil und Wandmischbatterie, Handtuchhalter, Seifenschale, Spiegelschrank 60 cm breit, eintürig, mit Einbauleuchte und Steckdose.

Bad mit Stahlwanne 170x70 cm vollisoliert mit mechanischem Eingriffmischer, Wannengriff und Seifenschale, einem oder zwei Waschtischen 60x54 cm, mit Wipphebelventil und Wandmischbatterien, Handtuchhalter, Doppelglashalter, Seifenschalen und Spiegelschrank

-, mit Einbauleuchte und Steckdosen auf der Türseite.

Separate Duschenräume im Dachgeschoss mit Duschenwanne, Stahlblech, vollisoliert 70x90 cm, mit Vorhangstange, Eingriffmischer mechanisch, Seifenschale und Brausehalter, höherverstellbar. Waschtisch 54x43 cm mit Wipphebelventil und Wandmischbatterie, Seifenhalter, Glashalter, Handtuchhalter, Spiegelschrank eintürig, 60 cm breit mit Einbauleuchte und Steckdose, wandmontiertes WC mit Papierhalter und Deckelsitz, farbig.

Umgebung:

Auslaufventile für Gartenunterhalt an den Gibelfassaden.

354 Leitungen

Kaltwasser ab Verteilbatterie zu Steigstrang sichtbar geführt und isoliert, Verteilung in Küchen, Duschen, WC und Bäder unter Putz installiert.

Warmwasser ab Einzelboiler, bis und mit 3 1/2 Zimmer Wohnung 200 lt, grössere Wohnung 280 lt. Inhalt, mit Nachtaufheizung, ohne Tagesheizung, möglichst nahe den Zapfstellen plazierte.

Abwasser:

Ablaufleitungen in Guss-Rohren ab Entsorgungsstellen in Decken eingelegt, in Fallsträngen der Kanalisation zugeführt, über Dach entlüftet.

255 Isolierungen

Kaltwasserleitungen werden gegen Schwitzwasser, Warm- und Zirkulationsleitungen gegen Wärmeverlust mit Schaumstoffschalen isoliert. Soweit sichtbar mit PVC-Mantel bezogen. Apparateanschlussleitungen in Wänden werden mit Schaumstoffbandagen umwickelt.

258 Kücheneinrichtungen

Einbaumöbel-Fronten Kunstharzplatten belegt, innen Hart-PVC beschichtet. Arbeitsflächen in Novophen-Platten mit Kunstharz belegt, Holzsockel belegt, zurückversetzt.

Einsatzspültisch mit Tropfteil. Ausguss, Standbatterie mit Ausziehbrowse. Ausrüstung mit Normelementen 55 cm breit.

Unterbau mit Tablarschrank. Für den evtl. Einbau eines Geschirrwaschautomaten ist ein Abwasserstutzen vorgesehen. Kehrrichtfach mit Sackhalter, Element mit Schublade und Flaschen-Pfannenauszug, Herdteil, Schubladenstock.

Oberbau mit Tablar-Hängeschränken. 1 Element mit Dampfabzughaube und Gewürztablarnische.

Hochschrankteil mit 1 Teil für Kühlschrank, darunter Schublade, darüber Tablarschrank, 1 Teil als Tablarschrank ausgebildet.

Apparate:

4-Platten-Einbauherd Elektrolux L2-4, 423 Braun, Backofen mit Schauglas und Beleuchtung, Geräteschublade.

Kühlschrank Elektrolux RW 70/35, braun, Kühlschrank 180 lt., Tiefkühl-
abteil separat mit 82 lt.

26 TRANSPORTANLAGE

261 Aufzug im Block C

4-Personenlift mit 4 resp. 5 Haltestellen, Förderlast 320 kg. Kabinenabschluss mit innerer Schiebetüre, Schacht mit Schiebetüre, Schienen und Rollen, alles auf Neoprenlager schallgeschützt aufgehängt, Liftschacht als 1-Schalenkonstruktion.

274 Schliessanlage

Mit dem Wohnungstürschlüssel kann die Garagetoranlage bedient werden. Er öffnet ferner die Türen im Untergeschoss und des Haupttreppenhauses. Bastelräume erhalten eine spezielle Schliessung.

276 Abschlüsse, Sonnenschutz

Alle Zimmerfenster, Küchen und Balkontüren werden mit Rafflamellenstoren ausgerüstet.

Die Lukarnen im Dachgeschoss erhalten Holzklappläden.

Die Balkone erhalten an der Längsseite Knickarm-Sonnenstoren mit ca. 1.5 m Ausladung, an einer Schmalseite Sonnensegel auf Federwalze.

28 AUSBAU 2

281 Bodenbeläge

Unterlagsboden:

Im Erdgeschoss 60 mm stark auf Wärmedämmung 50 mm stark, sowie 10 mm Trittschalldämmung.

Obergeschosse mit 60 mm starkem Unterlagsboden und 10 mm Trittschalldämmung.

Kehlböden mit Bodenriemen mit Nut und Kamm massiv.

Fertigbeläge:

In Vorplätzen, Küchen, Bädern und WC Kunststoffboden nach Farbkonzept, mittlere Qualität, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer Teppich geklebt.

Treppen Kunststein, Podeste dito.

282 Wandbeläge

Küchen, über Arbeitsflächen Wandplatten nach Farbkonzept, Bad, WC, Duschen dito bis auf Kopfhöhe gezogen.

Alle Zimmer sowie Vorplätze tapeziert mit Rauhfaser tapete.

283 Wand- und Deckenverkleidungen

In Zimmern und Wohnen Dachgeschoss wo auf Dach montierbar Täfer, günstigste Qualität.

284 Cheminée (in Maisonette-Wohnungen)

Eckcheminée, Cheminéebank Beton mit Chamottesteinen belegt, Schürzen und Holzfach verputzt, Eichenholz-Sims über Feuerstelle.

285 Malerarbeiten

Aussen:

Betonuntersichten der Balkone hell gestrichen, Fassadenverputz eingefärbt.

Dachuntersichten farblos behandelt.

Jalousieläden Dachgeschoss und äussere Verschalungen bei Treppenhäuser braun lasiert.

Haussockel Dispersion gestrichen.

Innen:

Abgeriebene Wände, Decken gebrochen weiss gestrichen, Heizkörper, Türgargen mit Kunstharzfarbe gestrichen. Holzteile im Dachgeschoss soweit sichtbar natur belassen. Keller und Garage roh.

287 Baureinigung

Die Wohnungen werden einmal nach Fertigstellung gereinigt.

42 GARTENANLAGE

421 Gärtnerarbeiten

Planie, Humusierung und Begrünung der Rasenfläche. Zugangswege mit Betonformsteinen belegt, Treppen mit Fertigschwellen. Garagezufahrten und Parkplätze asphaltiert, Parkplätze öldicht versiegelt. Bepflanzung mit ortsansässigen Pflanzen.

423 Ausstattung und Geräte

Kleinkinderspielplatz mit Sandplatz, Kettenschaukel und Sitzgelegenheiten.

253 Aussenbeleuchtung

Pro Eingang 1 Leuchte.

Zürich, 17. Juni 1985 WES/pmr/md

SCHAER RHINER THALMANN
ARCHITEKTEN SIA

BEIBLATT ZUM BAUBESCHRIEB

Gemäss den "weiteren Bestimmungen" zum Kaufvertrag sind laut Art. 1.2 Absatz 2 Aenderungen bezüglich Bodenbelägen, Plattenarbeiten und Tapeten gegenüber der festgelegten Normalausführung direkt mit den ausführenden Firmen zu vereinbaren und abzurechnen. Es sind dies folgende Firmen:

Bodenbeläge: Robert Sennhauser
 Untertor 5
 8400 Winterthur
 Tel. 052 / 22'34'21

Plattenarbeiten: Dino Augustoni
 Stationsstrasse 6
 8544 Sulz/Rickenbach
 Tel. 052 / 37'31'31 *242 30 13*

Tapeten: Hurter-Tapeten AG
 Römerstrasse 78
 8404 Winterthur
 Tel. 052 / 27 23 21