



HL 18-13 MFH Eggenzahnstrasse 1, Winterthur

Detaillierter Baubeschrieb

27.05.2020 | bs

Beschrieb

Ersatz eines best. EFH durch einen hochwertigen, modernen und wirtschaftlichen Neubau eines Mehrfamilienhauses. Die Grösse und Form richten sich nach den baurechtlichen Vorgaben. Die Architektur orientiert sich an einer zeitgenössischen Bauweise und den Randbedingungen des Ortes. Die Geschossdecken UG-OG sowie die Untergeschoss- und Erdgeschosswände gegen Erdreich sind in Ortsbeton, die Geschossdecke im Attika ist aus Holz. Die Fassaden ab Obergeschoss sind als Holzkonstruktion, diejenigen im darunterliegenden Wohngeschoss betoniert oder gemauert und mit hinterlüfteter Holzfassade geplant. Alle Innenwände UG - OG sind gemauert, Innenwände Attika sind aus Holz.

Das Wohngebäude mit einer Tiefgarage wird nach den aktuellen Schall- und Wärmeschutzvorschriften geplant (kein Minergie). In zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss sind insgesamt 5 Eigentumswohnungen vorgesehen:

3x 3.5 Zimmerwohnungen

2x 4.5 Zimmerwohnungen

Adresse

Eggenzahnstrasse 1, 8400 Winterthur

Vorbestimmungen

Allgemein

Dieser Beschrieb ist mit den Architektenplänen vom 20.03.2020 gültig. Die Baumaterialien werden bemustert, im Material- und Farbkonzept und durch die Ausschreibung festgelegt.

Für die Masse gelten ausschliesslich die Werkplanunterlagen im Massstab 1:50.

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baubehörde, der kantonalen Baugesetzgebung, der Brandschutzbehörde und anderen Amtsstellen sowie nach den einschlägigen SIA-Normen.

Änderungen

Änderungen in Planung und Ausführung, ohne Beeinträchtigung der Wohn- und Bauqualität, bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten und der Spezialisten. Das Gestaltungs- und Farbkonzept wird durch den Architekten/Ersteller und die Behörden festgelegt. Im Aussenbereich sind durch den Käufer keinerlei Veränderungen oder Wartungsarbeiten gestattet. Die äussere Einheit wird durch den Architekten/Ersteller bestimmt, resp. nach Bezug der Wohnungen durch die Stockwerkeigentümergeinschaft.

Änderungen, aufgrund besonderer Wünsche der Käuferschaft, sind nur mit gegenseitiger, schriftlicher Vereinbarung möglich. Mehr- und Minderkosten werden mit dem Kaufpreis am Antrittstag verrechnet.

Aus technischen Gründen können 3 Monate vor Bezugsbereitschaft keine Änderungen mehr vereinbart werden.

Aus Änderungen resultierende höhere Anschlussgebühren für Kanalisations-, Wasser- und Stromanschlusskosten, Swisscom, TV-Anbieter sowie der Kantonalen Gebäudeversicherung gehen zu Lasten des Käufers und betragen 5% (auf Mehrwert, BKP2). Auf reinen Änderungen wird ein Bearbeitungszuschlag erhoben (GU-Zuschlag für Plan- und Vertragsanpassungen, Bauleitungsmehraufwand, Administration, Änderungswesen). Zusammen mit den Anschlussgebühren wird ein Total von 15% auf alle Änderungen aufgerechnet. Küchen werden mit 5% vom Mehrwert verrechnet. Das Bearbeitungshonorar für Änderungen wird zusammen mit den Minder- und Mehrkosten definiert. Vor Inangriffnahme von reinen Kundenwünschen sind die Kosten zu genehmigen.

Mängel / Garantien

Kein Werk kann völlig mängelfrei erstellt werden. Sie geniessen als Käufer den Schutz des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) und der entsprechenden Normen des Schweizerischen Architekten- und Ingenieurvereins (SIA 118). Die Rügefrist für Mängel beträgt 2 Jahre nach erfolgter Abnahme, die Garantiezeit für verdeckte Mängel beträgt weitere 3 Jahre, insgesamt also 5 Jahre. Mängel werden gemeinsam mit der Bauleitung bei der Übergabe und vor Ablauf der 2 Jahresfrist aufgenommen und innert der vereinbarten Frist behoben, wobei auf die Überbauung Rücksicht genommen wird (mehrere, ähnliche Mängel werden meist zusammengefasst).

Mängeldefinition

Unter Mängel fallen: nicht gebrauchstaugliche oder nur teilweise gebrauchstaugliche Bauteile oder Einbauten; starke und unzulässige Überschreitung der Ebenheit von Belägen, wobei die jeweilige SIA-Norm die Kriterien festlegt, sowie Bauausführungen, welche nicht nach dem heutigen Stand der Technik erstellt wurden und Überschreitung der zulässigen Bautoleranzen nach SIA.

Nicht als Mangel werden definiert und ausdrücklich von Ersatz und Sanierung wegbedungen:

- Geringfügige Terrainsenkungen im Bereich von Auffüllungen und deren Folgearbeiten (Gartensitzplätze, Wege etc.)
- Pflanzenersatzlieferungen, deren Unterhalt während der Garantiezeit vom Besteller nicht dem ausführenden Gärtner in Auftrag gegeben wurde.
- leichte, kosmetische Mängel an Bauteilen, (z.B. Farbunterschiede auf Betonoberflächen u.ä.).
- Jeglicher Ersatz von zerbrechlichen Bauteilen, wie Fensterscheiben, Sanitärapparate, Schaltern und Beleuchtungskörpern, soweit die Schäden nicht ausdrücklich als Spannungsrisse nachgewiesen werden können.
- Mängel aus Eigenleistungen und Eigenlieferungen des Bestellers.
- Schwindrisse bis zu 0.8 mm Breite in Beton- und Mauerwerksflächen
- Schwindrisse bei Materialwechseln (z.B. Holz-Verputz, Stein-Verputz)
- kosmetische Beanstandungen auf ausschliesslich handwerklich bearbeiteten Flächen wie unregelmässig aufgebracht Putz, Malerflächen, Fugen in Gips etc.
- schwergängige Fenster und Türen kurz nach Bezug der Wohnung, Dichtungen noch nicht gesetzt.
- schwergängige Schlösser, Storen oder Sonnenstoren (Schmierung).

Wärmedämmung

Für die Bemessung der Wärmedämmung sind die Auflagen der Wärmedämm-Vorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, sowie die Empfehlungen SIA 380/1 Heizenergienachweis zugrunde gelegt.

- 1 Vorbereitungsarbeiten**
- 10 Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen**
- 101 Bestandsaufnahmen**
Bestandsaufnahmen und Rissprotokolle von direkt angrenzenden Gebäuden, Strassen, Pflanzbestand, Werkleitungen, etc.
- 11 Räumungen, Terrainvorbereitungen**
- 111 Rodungen**
Auf gesamtem Grundstück Bäume und Pflanzen, inklusive Wurzelstöcke, roden, abtransportieren und entsorgen, inklusive Gebühren.
- 112 Abbrüche**
Abbrechen aller bestehenden Gebäude auf dem Grundstück bis unter die Bodenplatten inkl. Fundamente. Trennen der Baumaterialien, aufladen, abtransportieren und entsorgen, inklusive Gebühren.
- 113 Demontage**
Alle Ver- und Entsorgungsleitungen abhängen und verschliessen für die Ausführung der Abbrucharbeiten.
- 119 Demontage der Schadstoffsanierung**
Entsorgen der festgestellten Schadstoffe.
Freigabemessungen nach Entsorgung für die weiteren Arbeiten.
- 13 Gemeinsame Baustelleneinrichtungen**
- 132 Zufahrten, Plätze**
Gewährleisten der Baustellenzufahrt und Einrichten eines Baustelleninstallationsplatzes auf dem Nachbargrundstück (ohne Mietgebühr).
- 136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.**
Bauprovisorium für Strom und Wasser inkl. Energie- und Wasserkosten.
- 15 Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen**
- 152 Kanalisationsleitungen**
Anschluss an bestehende Kanalisation, inkl. Grab- und Belagsarbeiten.
- 153 Elektro Hausanschluss**
Neuer Hausanschluss aufgrund grösserem Leistungsbedarf, inkl. Grab- und Belagsarbeiten.
- 154 Sanitärleitungen**
Anpassungen der vorhandenen Leitungen oder Neuanschluss, inkl. Grab und Belagsarbeiten.
- 16 Anpassungen an bestehenden Verkehrsanlagen**
- 19 Honorare**
- 191 Architekt**
Anteil für Projektierung, Planung und Realisierung.
- 196.0 Geometer**
Terrinaufnahmen inkl. Trauf- und Firsthöhen. Erstellen von Höhenkurven- und Kottenplan inkl. elektronische Daten.
- 197 Geologe**
Geologisches Gutachten mit Bodenuntersuchung, Gebäudecheck und Entsorgungskonzept inkl. privater Kontrolle der Ausführung. Laborkosten für Proben. Die nötigen Grabarbeiten werden durch den Baumeister ausgeführt.

- 2 Gebäude**
- 20 Baugrube**
- 201 Baugrubenaushub**
Bauplatzinstallation für die Ausführung aller Arbeiten.
Abbruch vom bestehendem Asphaltbelag inkl. Entsorgung gemäss Bericht Gebäudeschadstoffe.
Humusabtrag maschinell mit direktem Auflad und Entsorgung (belastetes Material).
Baugrubenaushub maschinell in offener Baugrube von normal baggerbarem Material mit Auflad-, Transport- und Deponiegebühren.
Baugrubensicherung mit Baumeister Rühlwand gemäss Bauingenieur bei Tiefgarage gegen Norden.
Vertiefungen für Stützenfundamente und Liftunterfahrt.
Rampe für Tiefgarageneinfahrt.
Abdecken der Baugrubenböschungen, falls nötig.
Hinterfüllen der Untergeschosswände maschinell und von Hand mit zugeführtem Material.
- 21 Rohbau 1**
- 211.0 Baustelleneinrichtung**
Erstellen, unterhalten und abbauen der gesamten Baustelleneinrichtung, zur einwandfreien, termingerechten Ausführung der Arbeiten.
Stellen und vorhalten von Baracken, Geräten und Maschinen, als Globale für die Dauer der Leistungen des Unternehmers.
Plätze und Lagerflächen.
Absetzbecken für Regenwasser. Mobile Pumpen für Kurzeinsätze.
Signalisationen und Abschränkungen mit Beleuchtungen einrichten, vorhalten und entfernen.
Aufstellen, Miete und Demontage Baukran für die Ausführung des Rohbaus.
Erstellen des Schnurgerüsts und abnehmen lassen durch den Geometer.
Baustelleninstallationsplan gemäß den behördlichen Auflagen und SUVA-Vorschriften.
Provisorien für Elektro- und Wasserverbrauch während der Bauzeit.
Provisorium Baustellen-WC während der ganzen Bauzeit.
Abschränkungen
Bauwände geschlossen und fest gegen Nachbargrundstücke, bewegliche Gitterwände bei Zugang und Lagerplätzen, einrichten, vorhalten und entfernen.
- 211.1 Gerüste**
Fassadengerüst mit Lastklasse 3 auf festen, tragfähigen Boden oder auf der Decke der Tiefgarage.
Verbreiterungen mit Konsolen und Absturzsicherungen nach innen (wo nötig), Gerüstaufgänge, Überbrückung Hauseingang.
Gerüst montieren, vorhalten und demontieren.
- 211.3 Baumeisteraushub**
Grabenaushub maschinell von normal baggerbarem Material und von Hand für Kanalisations- und Werkleitungen.
Material seitlich deponieren für Wiedereinbau, teilweise aufladen und auf Baustelle deponieren.
Sicherungen und Schalungen für Leitungsgräben.
Filtermatten wenn nötig, liefern und verlegen.
- 211.4 Kanalisation im Gebäude**
Abwasserleitungen ab OK Bodenplatte bis Grundstücksgrenze.
Polyethylen Rohre liefern und verlegen.
Formstücke: Bögen, Abweiger, Reduktionen, Überschiebmuffen, Schachtfutter, Rohrverbindungen, Putzdeckel, Maueranschlüsse und -durchführungen.
Rohrschnitte.
Rinnen bei Rampe Tiefgarage und Hauseingang, Bodenabläufe in Technik und Kellerräume.
Einlaufschächte für Dachwasser mit Tauchbögen.
Schlammsammler mit Tauchbogen und Einstiegsschacht mit Durchlaufrinnen.
Schachtdeckel, Einstiegleitern.
Sohlen und Hüllbeton für Leitungen liefern, einbringen und verdichten.
Auffüllungen mit seitlich deponierten Aushubmaterial und verdichten.
Spülen, Druckprobe, TV-Aufnahmen und Schlussbericht nach Bauvollendung.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Liefen, einbringen, planieren und verdichten von Magerbeton als Foundationsschicht unter der Bodenplatte, Fundamente Stützen, Einfahrtsrampe und Liftunterfahrt.

Decken und Böden in Beton.

Bodenplatte mit Foundationen für Stützen in Tiefgarage und Liftunterfahrt, Tiefgaragenrampe, Geschossdecken UG-OG, Balkonböden und -dach, Terrasse Attikageschoss

Ausführung Beton unter Terrain mit WD-Beton in wasserdichter Betonbauweise („weisse Wanne“).

Einfahrtsrampe in Tiefgarage im Gefälle, Betondecke über der Tiefgarageneinfahrt im Gefälle.

Tiefgarage und Rampe mit Überzug oder Hartbeton, mit Rillen oder Besenstrich.

Füll- und Negativbeton.

Wände in Beton

Trennwand Tiefgarage, Kern Treppenhaus und Aussenwände in den Untergeschossen.

Erdbebenwände Treppenhaus und Wohnungen nach Angaben Bauingenieur.

Betonfertigstützen in Tiefgarage.

Stützmauern in der Umgebung.

Armierung, Schalung und Dauergleitlager nach Angaben Bauingenieur.

Kragplattenelemente bei Balkonen.

Aussparungen, Dreikantleisten, Wassernasen.

Abdecken der Betonoberflächen als Schutz vor vorzeitigem Austrocknen falls nötig.

Treppen

Letzter Treppenlauf im Attikageschoss aus Ortbeton.

Stahlelemente

Tragende Stahlstützen in Aussenwänden nach Angaben Bauingenieur.

211.6 Mauerarbeiten

Untergeschoss tragende und nichttragende Innenwände aus Kalksandsteinen oder Inside-Steinen (Industrie Sicht), mit Rohbau erstellen, vollfugig gemauert.

Feuchtigkeitsabdichtung unter Mauerwerk.

Vollstürze aus Beton.

Mauerköpfe, Leibungen, Ecken, obere Mauerabschlüsse mit Mörtel.

Erdgeschoss Aussenmauerwerk aus Backsteinen, mit Rohbau erstellen, vollfugig gemauert.

Erd- und Obergeschoss tragende Innenwände aus Backsteinen, mit Rohbau erstellen, vollfugig gemauert.

Erhöhte Anforderung an Massgenauigkeit Aussenmauerwerk für vorgehängte Holzfassade.

Vollstürze aus Ton.

Mauerwerkbewehrungen Lagerfugen gemäss Angaben Bauingenieur

Mauerköpfe, Leibungen, Ecken, obere Mauerabschlüsse mit Mörtel.

Maueranschlüsse, Trennschichten.

Diverse Arbeiten im Rohbau:

Bohrarbeiten, Spitzarbeiten für Sanitär- Heizung- und Lüftungsleitungen.

Schliessen von Durchbrüchen und Schlitzten.

Provisorische Absturzsicherungen, Geländer und Abdeckung der Treppenläufe.

Provisorische Abschlüsse und Türen.

Vorfabrizierte Treppenläufe/ Zwischenpodeste in Beton vom Unter- bis Attikageschoss

Ausführung der Auflager im Treppenhaus nach Angaben Bauakustiker.

Liftschacht mit vorfabrizierten Betonelementen.

214 **Montagebau in Holz**

Bauplatzinstallation für die Ausführung aller Arbeiten.
Nach den aktuellen Brandschutzvorschriften ausgeführt.

Tragkonstruktion

Aussenwand OG und Attika: Wandelement Lignotrend Uni Q3 110mm

Innenwände Attika: Wandelement Lignotrend Uni Q3 110mm

Dach: Massivholzdecke aus Brettschichtholz

Unterzüge aus Stahl

Fassade EG - Attika:

Windpapier Tyvek

Fassadendämmständer U*psi (wärmebrückenfrei) mit Cellulose ausgeflockt

Holzweichfaserplatte Gutex

Vertikallattung als Hinterlüftung

Horizontallattung.

Vorgehängte vorbehandelte Holzschalung (gemäss bewilligtem Material- und Farbkonzept)

Verkleidungen

Gipskartonplatten auf Lignotrend-Wand

Lattenrost und Gipskartonplatten auf Massivholzdecke

Nebearbeiten

Lüftungsgitter

Storenblenden und -nischen

Storenkastendämmung

Leibungen mit vertikalen Holzlatten, zweiteilig mit Nut für Storenführungsschienen

Dachrand

Ausflocken Vorwände

Türschwellen und Fensterbänke in Metall

22 **Rohbau 2**

221.1 **Fenster aus Holz-Metall**

Nach den aktuellen, Wärme, Schallschutz- und Brandanforderungen.

Liefern, Anschlagen und Ausschäumen.

Wasser, winddichte und diffusionsoffene Folie aussen.

Diffusionsoffenen Fugendichtband innen.

Versiegelung innen mit Kittfugen.

Beschläge: Standardkollektion des Unternehmers

Erstöffnender Flügel mit Dreh-Kipp.

Feste Flügel mit Bändern und Verschraubung.

Anforderungen:

Widerstandsfähigkeit gegen Windlast, Schlagregendichtheit und Luftdurchlässigkeit, Gebäudehöhe bis 20 m

Wärmeschutz: gemäss Wärmedämmkonzept

Schallschutzanforderung gemäss Schallschutzkonzept

Einbruchhemmung Widerstandsklasse RC1N: im Erdgeschoss.

Beschichtung Metall: Einbrennlackierung gemäss Farbkonzept

Rahmenwetterschenkel in Farbe vom Fensterflügel- und rahmen.

Falzdichtungen, an Ecken umlaufend dicht.

2. Dichtung im Flügelüberschlag.

Glasart: Verglasung 3-fach Isolierglas, mit Edelgasfüllung und Wärmeschutzbeschichtung.

Die Balkontüren sind mit einer behindertengerechten Schwelle ausgeführt (max. 25 mm).

Pro Wohnung je eine Hebeschiebetür.

- 221.6 Aussentüren aus Metall**
 Nach Detailplanung.
 Nach den aktuellen, Wärme, Schallschutz- und Brandanforderungen
 Hauseingangstüre aus wärme gedämmten Metallprofilen, einflügelig, flächenbündig mit Rahmen, Türflügel und Seitenteil mit Glasfüllung.
 Oberflächenbehandlung: einbrennlackiert
 Liefern und anschlagen.
 Beschläge: Standardkollektion des Unternehmers
 Elektrische Türöffnung.
 Einbaus Schloss.
 Stossstange aus Holz, Ausschnitt für Rundzylinder.
 Sicherheitsverschluss.
 Eindrehbänder 3 Stück dreiteilig.
 Schwellenprofil, Anschlaghöhe maximal 25 mm (behindertengerecht).
 Widerstandsfähigkeit gegen Windlast, Schlagregendichtheit und Luftdurchlässigkeit, Gebäudehöhe bis 20 m,
- 221.6 Tore aus Metall**
 Sektionaltor, mit eingebauter Fluchttüre und seitlichen festen Paneelen
 Füllung der Paneele mit Gitter für natürliche Entlüftung.
 Farbton nach Farb- und Materialkonzept.
 Motorantrieb.
 Bedienung: Schlüsselschalter aussen, Radar innen, ein Handsender pro Parkplatz
 Lichtsignalanlage.
- 222 Spenglerarbeiten**
 Ausführung in CNS-Blech.
 Abdeckung Dachrand.
 Sockelbleche bei Anschluss an Terrain und auf Balkonen.
 Rinnen bei Balkonen.
 Ablufteinfassungen auf Flachdach.
- 223 Blitzschutz**
 Kein Blitzschutz vorgesehen.
- 224.1 Flachdacharbeiten**
 Hauptdach als einschichtiges Warmdach mit extensiver Begrünung.
 Wärmedämmung gemäss Angaben Bauphysiker, Gefälldämmung mit min. 1.5% Gefälle
 Dampfbremse und zweilagige Abdichtung (wurzelfest), Schutzvlies.
 Substrat min. 8cm für extensive Begrünung.
 Balkonböden abgedichtet mit keramischen Platten.
 Zweilagige Abdichtung und Schutzvlies.
 Keramische Platten im Splittbett oder auf Stelzlager versetzt.
 Tiefgaragendecke, Rampe, erdüberdeckte Kellerräume und Dächer über Balkone mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen abgedichtet.
 Anschlüsse an Fassade mit Polymerbitumen.
 Anschlüsse an Fenster und Türen mit Flüssigkunststoff.
 Rinnen auf Balkone in Kanalisation geführt. Dachwassereinflüsse auf Hauptdach und bei den Balkondächern, Wasser der Versickerung zugeführt (evtl. Balkone mit Speier).
- 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen**
- 225.1 Fugendichtungen**
 Dauerelastische Fugen bei allen erforderlichen Anschlüssen und Übergängen.
 Beim Anschliessen von keramischen Platten an bewegliche Bauteile (Badewanne, Duschtasse, Sockel, Dilatationsfugen, etc.) wird die Lage der Fugen durch den Platten- oder Bodenleger bestimmt. Kittfugen sind unterhaltspflichtig und von jeglicher Garantieleistung ausgeschlossen. Sie werden, ohne gegenteiligen, schriftlichen Antrag der Käufer, unmittelbar nach den Plattenarbeiten, resp. vor Bezug ausgeführt. Farbdifferenzen zu den Zementfugen sowie das Abreissen infolge der Rückverformung des Unterlagsboden sind nicht auszuschliessen.
- 225.2 Spezielle Dämmungen**
 Perimeterdämmung im Sockelbereich und erdberührte Wohnungswände mit extrudiertem Polystyrol.
 Wohnungswand EG gegen Rampe mit Mehrschichtplatte.

- 225.4 Brandschutzbekleidungen**
Nach behördlicher Vorschrift und dem Brandschutzkonzept.
Brandabschottungen wo erforderlich gemäss Brandschutznorm.
- 227 Äussere Oberflächenbehandlungen**
227.1 Äussere Malerarbeiten
Balkonuntersichten Beton hell gestrichen.
- 228 Äussere Abschlüsse**
228.2 Lamellenstoren
Verbund-Raffstoren bei allen Fenstern und Fenstertüren, ausser bei Treppenhaus.
Bedienung elektrisch.
Optional Ganzmetallstoren bei Fenster im Erdgeschoss.
End- und Führungsschienen in gleicher Farbe wie Behang.
- 228.3 Sonnenstoren**
Knickarmmarkise an Unterseite Balkondecken montiert. Breite bis 4.50m.
Bedienung elektrisch.
- 23 Elektroanlagen**
Gemäss Angaben Fachplaner.
- 230 Elektroanlagen gesamt inkl. Tiefgarage**
231.2 Spezielle Apparate
Haupt- und Unterverteilungen.
Installation Hausanschlusskasten und Unterverteilungen.
Messstellen für allgemeine Verbraucher: Liftanlage, Treppenhaus, Aussenbeleuchtung, Tiefgarage, Korridore, Technikraum.
Messstelle pro Wohnung mit dazugehörendem Kellerraum.
- 232 Starkstrominstallationen**
232.1 Hochspannungsinstallationen
Erschliessung bis Hausanschlusskasten in BKP 153
- 232.2 Niederspannungsinstallationen**
Erdleiter in Fundament mit Anschlussgarnituren.
Potenzialausgleich Stark- und Schwachstrom.
- 232.4 Steuerungen**
Haupt- und Steigleitungen.
Fernausslesung Wasser-/Wärmezähler.
- 232.5 Lichtinstallationen und Leuchten Montagen**
Ausführung gemäss Elektroplanung.
Leitungen in allen Wohngeschossen unter Putz.
Leitungsinstallationen in den Kellerräumen (ohne Treppenhaus) auf Putz soweit unter Putz nicht möglich (bei Kalksandsteinwänden).
Kellerräume, dazugehörnde Korridore und Tiefgarage: Decken-, resp. Wandlampenanschlüsse, Schalter mit Steckdose oder Bewegungsmelder.
Treppenhaus: Anschlüsse für Wandleuchten, Bewegungsmelder, 3-fach Steckdose jedes 2. Geschoss.
Entrée: Anschlüsse für Deckeneinbauspots und Wechsellichtschalter mit Steckdeckdose
Wohn-/Esszimmer: 2 Deckenlampenanschlüsse, Wechsellichtschalter mit Steckdose, 3x 3-fach Steckdosen, 1 schaltbare Steckdose.
Küche: Anschlüsse für Deckeneinbauspots, Schalter mit Steckdose, 2x 3-fach Steckdose bei Arbeitsfläche, Steckdosen für Küchengeräte und Unterbauleuchten.
Zimmer: Pro Zimmer 1 Deckenlampenanschluss, Schalter mit Steckdose neben Türe, 2x 3-fach Steckdose
Nassräume: Lichtschalter auf Spiegelleuchte, Schalter für Abluftventilator bei der Türe, Steckdose bei Waschbecken.
Balkon/Sitzplatz: Deckenlampenanschluss mit Schalter, 3-fach Aussensteckdose.
Lichtsteuerung mit Bewegungsmelder: Zugang zum Haus, Einfahrt zu Tiefgarage, Tiefgarage, Treppenhaus, Korridore und Technikraum.
Vorinstallationen (Leerrohr) für Elektroladestelle mit Zähler in der Tiefgarage für jeden Parkplatz.

- 232.6 Kraft- und Wärmeinstallationen**
Ausführung nach Angaben Elektroingenieur.
Heizung- und Warmwassersteuerung.
Ein Raumthermostat pro Zimmer.
Steckdosen für Waschmaschine/Tumbler.
Installationen für Garagentor mit Torantrieb, Schlüsselschalter und Ampel.
Installationen Küche: Backofen und Herd.
- 233 Leuchten und Lampen**
233.1 Innenbeleuchtung
Deckenleuchten in allen Kellerräumen und in der Tiefgarage mit LED, Steuerung über Bewegungsmelder.
Wand- und Deckenleuchten im Treppenhaus und Korridoren mit LED, Steuerung über Bewegungsmelder.
Deckeneinbauspots in Küche und Korridor (3.5 Zi-Whg: 6 Stück, 4.5 Zi-Whg: 8 Stück)
- 233.3 Aussenleuchten**
Leuchten beim Haupteingang und der Einfahrt in die Tiefgarage.
Wegleuchte beim Zugang zum Haus und Velounterstand.
Decken oder Wandleuchten bei den Balkonen und Sitzplätzen.
- 236 Schwachstrominstallationen**
Erschliessen mit Glasfaserkabel für: Telefon, Internet und TV
Erschliessen mit Kabel von UPC Cablecom
2 Multimediodose im Wohnzimmer, je 1 Multimediodose in den Schlafzimmern.
Gegensprechanlage von Wohnung nach Haupteingang.
- 238 Bauprovisorien.**
238.0 Baustrom
Bauhandwerkerprovisorium ab Baumeisterkasten.
- 239 Übriges Elektroanlagen**
239.2 Diverses
Installationskontrollen und Qualitätssicherung mit Protokollen.
- 239.3 Planerische Leitungen**
Erstellen der Revisionsplänen.
Fachbauleitung durch den Elektroplaner bzw. Elekrounternehmer.
- 24 Heizungs-, Lüftung-, Klima- und Kälteanlagen**
Gemäss Angaben Fachplaner
- 242 Wärmeerzeugung**
- 242.2 Mit Erdsonden**
Erdbohrungen für Sonden. Zuleitungen auf Umwandler und Speicher im Untergeschoss.
Steuerung mit Aussenfühler.
Wärmeerzeugung über Erdwärme ohne Freecooling
Zentrale Warmwasseraufbereitung mit Beistellwassererwärmer zu Wärmepumpen-Heizsystem und Solaranlagen.
- 243.1 Wärmeverteilung**
Mit Bodenheizungssystem im Unterlagsboden.
Trittschall- und Wärmedämmung unter schwimmendem Unterlagsboden, inkl. Stellstreifen
Option: Handtuchradiatoren, elektrisch.
- 244 Lufttechnische Anlagen**
Nasszellen mit Einrohrlüftern.
Kellerlüftung mit KWL-Gerät.
Abluftanlage Tiefgarage gemäss behördlichen Vorschriften.
Küchen mit Umluft-Dampfabzug
- 25 Sanitäranlagen**
Gemäss Angaben Fachplaner

- 251 Allgemeine Sanitärapparate**
 Standard-Sanitärapparate liefern und einbauen gemäss Apparatliste der Firma Sanitas-Troesch AG
 GIS-Rahmen in den Nasszellen mit GKP beplankt. Ausflockung mit Cellulose. Holzeinlagen für Apparate wo nötig.
 Ein Aussenwasserhahn pro Sitzplatz, ein Aussenwasserhahn im EG Nordseite.
- Apparatenbudget brutto für Wohnung links EG und OG = Fr. 12'500.00 inkl. MWST
 Apparatenbudget brutto für Wohnung rechts EG und OG = Fr. 12'500.00 inkl. MWST
 Apparatenbudget brutto für Wohnung Attika = Fr. 13'500.00 inkl. MWST
 (Die Apparatebudgets können nicht ausgelöst werden).
- Duschtrennwand ESG Floatglas 8 mm, Kanten poliert, Höhe bis 200 cm
 Eckduschen EG und OG: Festteil 90 cm/ Türe 90 cm Fr. 2'500.00 inkl. MWST
 Nischenduschen Attika: Türe -100 cm Fr. 1'800.00 inkl. MWST
 (Die Duschtrennwandbudgets können nicht ausgelöst werden)
- 253 Versorgungs- und Entsorgungsapparate**
 Entkalkungsanlage für 5 Wohnungen
- 252 Spezielle Sanitärapparate**
 je ein Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler pro Wohneinheit in den Kellerräumen im Untergeschoss.
 Waschmaschine V-Zug Adora V2000
 Tumbler V-Zug Adora V2000
 (Die Waschmaschinen-/Tumblerbudgets können nicht ausgelöst werden)
- 254 Sanitärleitungen**
 Kalt- und Warmwasserleitungen aus Chromstahlrohren oder PEX-Kunststoffrohren, Wasseruhr, Druckreduzierventil,
 ab der Kellerverteilung mit Kunststoff-Doppelrohren zu allen Apparaten geführt.
 Warmwasserleitungen vom Wassererwärmer mittels Solarunterstützung zu allen mit Kunststoff-Doppelrohren geführt,
 Ventile und Armaturen. Befestigungen mittels schalldämmenden Aufhängungen und Rohrschellen.
 Abwasserleitungen ab OK in Strängen zusammengefasst und an die Kanalisation angeschlossen mit Putz- und
 Spülvorrichtungen. Entlüftungen über Dach geführt. Alle Abläufe in PE-Kunststoff- und PE-Silentrohren.
 Isolieren der offen montierten Leitungen gem. Vorschriften. Verdeckte Leitungen werden nicht isoliert.
- 255 Dämmungen Isolationen**
 Kalt- und Warmwasserleitungen mit PIR-Schalen.
 Offene Verteilungen der Heizung mit PIR-Schalen
- 258 Kücheneinrichtung**
 Einbauküche gemäss individueller Auslese bei definiertem Unternehmer
 Schweizer Qualitätsküchen, Unternehmer wird durch Verkäuferin bestimmt.
 Für die Ausführung und Apparate (V-Zug) sind die Pläne und Beschriebe des Küchenlifaranten massgebend.
 Küchenausführung gemäss den Detailplänen und Beschrieb.
- 26 Transportanlagen, Lageranlagen**
- 261 Aufzüge**
 Gem. den Detailplänen und dem Farb- und Materialkonzept des Architekten ohne Überfahrt.
 Rollstuhlfähiger Personenaufzug im Treppenhaus vom 2. Untergeschoss bis ins Obergeschoss.
 Behindertengerechte Ausführung.
 Kabinengrösse ca. 1.10 x 1.40 x 2.10 m
 Türe innen in Stahlblech lackiert, Kabinenwände mit Laminat in Farbe
 Liftboden mit Schmutzfangmatte.
 Innenspiegel, darunter Griffstange
 Schachttüren aussen gestrichen.

- 27 Ausbau 1**
- 271 Gipserarbeiten**
- 271.0 Verputzarbeiten**
Haftbrücken
Decken in Weissputz, geglättet Q3
Grundputz auf Backstein- und Betonwänden.
Bei Wänden und Decken aus Gipskartonplatten Fugen verspachteln und vollflächig überziehen zur Aufnahme von Deckputz.
Wohnen und Treppenhaus: Deckputz auf Wänden mit Kalkabrieb oder Gipskartonplatte, Abrieb positiv 1.0 mm, zum Streichen.
Kantenschutz bei allen Ecken.
Vorhang-Doppelschienen an Decke montiert, raumlang.
Inkl. Rissüberbrückende Massnahmen (Netze).
Materialwechsel in den Flächen mit Abschlussprofilen und Kittfugen. Zimmerecken mit offenen Fugen.
Fugen- und Anschlussprofile.
Unebenheiten, die im Streiflicht Schattenwürfe bilden, sind nicht auszuschliessen.
- 271.1 Trockenbauarbeiten**
Brandschutzverkleidungen bei Brandabschnitten.
Gipskartonplatten auf Holz aussenwänden.
- 272 Metallbauarbeiten**
Gem. den Detailplänen und dem Farb- und Materialkonzept des Architekten.
- 272.1 Metallbaufertigteile**
Briefkastenanlage aus Aluminium, pulverbeschichtet
Ausführung und Standort nach Normen der Schweizerischen Post.
Zusätzliche ein Paketfach.
Sonnerie und Gegensprechanlage in Briefkastenanlage integriert.
- 272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten**
Balkongeländer mit Staketten aus Stahl, einbrennlackiert.
Geländer Umgebung Staketten aus Stahl, feuerverzinkt.
Treppengeländer mit Edelstahlnetz im Treppenauge, Handläufe wandseitig aus Chromstahl gebürstet
Evtl. Gittertrennwand zu Hauswartraum inkl. Tür
- 273 Schreinerarbeiten**
Nach den Detailplänen und dem Farb- und Materialkonzept des Architekten.
- 273.0 Innentüren in Holz**
Farben gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten und Standardkollektion des Unternehmers
Wohnungseingangstüren: 3-Punktverschluss, Sicherheitslangschild, Türspion, Stahlzargen, mit Gummidichtung, Türblätter in Holzwerkstoff Kunstharz belegt.
Behinderten gerechten Schwelle, max. 2.5 cm.
Brandschutztüren: nach behördlichen Vorschriften EI 30 (VKF- geprüft), mit Stahlzargen, Gummidichtung, Türblätter in Holzwerkstoff mit Kunstharz belegt.
Zimmer- und Kellertüren: mit Stahlzargen, Gummidichtung, Türblätter Röhrenspan, Kunstharz belegt.
Drückergarnitur, Edelstahl matt.
Alle Türen mit Kunstharzoberfläche gemäss Standardkollektion Unternehmer.
- 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten**
Fenstersimse aus Holzwerkstoffplatten in MDF gestrichen
Einbauschränke/Garderoben mit Rück- und Seitenwänden, Türen und Sockel, mit Kunstharz belegt.
Garderobenstangen, Tablare und Putzschrank gemäss Detailplanung.
- 275 Schliessenanlagen**
Sicherheitsschliessenanlage gemäss Schliessplan.
Fünf Schlüssel pro Wohnung.
Sicherheitszylinder, mechanisch, z. B. KABA Star bei Wohnungs-, Haus-, Tiefgaragen- und Kellertüren, gleichschliessend.
Briefkastenanlage und Container in Schliesssystem integriert.

- 28 **Ausbau 2****
- 281 **Bodenbeläge****
- 281.0 **Unterlagsboden****
Wohnungen: Schwimmender Zementunterlagsboden mit Bodenheizung 75-80mm. Bei keramischen Bodenplatten mit Faserarmierung.
Trittschall- und Wärmedämmung, inkl. Stellstreifen.
Kellerräume, Technik und dazugehörige Korridore: Zementüberzug im Verbund 2-3 cm, Gefälle auf Bodenabläufe.
Tiefgarage und Rampe mit Überzug oder Hartbeton.
- 281.2 **Bodenbeläge aus Kunststoff, Textilien und dgl.****
Treppenhaus: Podeste, Treppen und Liftboden aus Teppich inkl. Teppichsockel gem. Farb- und Materialkonzept und der Detailplanung.
Schmutzschleuse bei Hauseingang.
- 281.6 **Bodenbeläge aus Platten****
Gem. Farb- und Materialkonzept und der Detailplanung.
Keramische Platten in den Nasszellen inkl. Sockel.
Feinsteinzeugplatten 30 x 60cm
Budget Platten Fr. 120.- Verlegt inkl. Sockel und Zusatzarbeiten.
- 281.7 **Bodenbeläge in Holz****
Gem. Farb- und Materialkonzept und der Detailplanung.
Parkettbelag in Wohn-, Schlafzimmern und Küche.
Riemenparkett, Bambus.
Holzsockelleisten, 40x10 cm, weiss endbeschichtet.
Budget Parkett Fr. 120.- Verlegt inkl. Sockel und Zusatzarbeiten.
- 282 **Wandbeläge, Wandbekleidungen****
Gem. Farb- und Materialkonzept und der Detailplanung.
Keramische Wandplatten in den Nasszellen (Installationswände 1.20m und im Spritzbereich Bad/Dusche 2.00m, laut Detailplan).
Feinsteinzeugplatten 30 x 60cm.
Budget Wandplatten Fr. 120.- Verlegt inkl. Zusatzarbeiten.
- 285 **Innere Oberflächenbehandlungen****
- 285.1 **Innere Malerarbeiten****
Farben nach Material- und Farbkonzept.
Wände Wohnungen, Kellerräume, Treppenhaus und Tiefgarage: mit Dispersion gestrichen
Kellerräume mit Zementbodenfarbe gestrichen inkl. Sockel.
Decken und Treppenuntersicht: mit Dispersion gestrichen.
Vorgrundierte Stahl- Türzargen: mit Alkydharz gestrichen oder gespritzt.
Liftschächttüren: aussen gestrichen
Tiefgarage: Parkplatzmarkierungen
- 286 **Bauaustrocknung****
Bauheizung und Entfeuchtungsgeräte kommen zur Anwendung sofern notwendig
- 287 **Baureinigung****
Grob- und Zwischenreinigung.
Bauendreinigung: vor Bauübergabe sämtlicher Räume, alle Geschosse, Fenster, Schränke und Apparate, technische Einbauten und Umgebung mit allen Zugängen, Plätzen, Abstellflächen. Wege und Grünanlagen.
- 29 **Honorare****
- 291 **Architekt****
Projektierung, Planung und Realisierung
- 292 **Bauingenieur****
Projektierung, Planung und Realisierung
- 293 **Elektroingenieur****
Projektierung, Planung und Realisierung

- 294** **HLK-Ingenieur**
Projektierung, Planung und Realisierung
- 295** **Sanitäringenieur**
Projektierung, Planung und Realisierung
- 296** **Spezialisten**
296.0 **Geometer**
Einmessarbeiten
- 296.3** **Bauphysiker**
Projektierung
Wärme- / und Schallschutznachweis
Lärmgutachten nicht eingerechnet
- 296.4** **Brandschutz**
Projektierung, Planung und Realisierung
Qualitätssicherung QS
Brandschutzpläne
- 4** **Umgebung**
- 40** **Terraingestaltung**
- 401** **Erdbewegungen**
Erstellen von Geländeaufschüttungen, Abgrabungen und der Rohplanie, inkl. den erforderlichen Zufuhren, Abfuhren und Deponiegebühren. Die Terraingestaltung erfolgt nach den bewilligten Umgebungsplänen, resp. durch die Verkäuferin. Alle Niveau-Unterschiede und Geländeanpassungen werden, wenn möglich mit Böschungen ausgeführt. Die Lage der Böschungskronen in den Projektplänen ist theoretisch. Abweichungen bei der Ausführung von diesen theoretischen Massen sind nicht auszuschliessen. Für Setzungen bei Aufschüttungen > 1.00 m ist die Verkäuferin, resp. der Unternehmer, gem. SIA Norm 318, nicht garantiepflchtig.
- 41** **Rohbau- und Ausbauarbeiten**
- 411** **Baumeisterarbeiten**
Stützmauern bei der Tiefgarageneinfahrt
- 42** **Gartenanlagen**
- 420** **Belagsarbeiten**
Asphaltbelag Zufahrt Tiefgarage. Unterbau mit frostsicherem Kieskoffer.
Anpassung der Strassenabschlüsse im Bereich der neuen Zufahrten.
- 421** **Gärtnerarbeiten**
gem. Landschaftsplaner und dem bewilligtem Umgebungsplan.
Erstellen Roh- und Feinplanie mit entsprechender Humusierung.
Rasenfläche auf ebenen Flächen, Standardbepflanzung.
Sitzplätze mit Zementplatten, Niveauunterschiede mit Stellriemen abgegrenzt
Zugangsweg mit Verbundsteinen inkl. Anpassung des Strassenabschluss
Liefen und Anpflanzen aller Bäume, Büsche und Rasenflächen inkl. fachgerechter Erstellungspflege (zwei Jahre).
- 422** **Einfriedung**
Maschendrahtzaun an Grenze zu Nachbargrundstück. Kein Zaun an Grenze zur Strasse.
- 423** **Ausstattungen, Geräte**
gem. Landschaftsplaner.
Velounterstand für Velos inkl. Velohalterungen.
Spielgeräte und Sitzmöglichkeiten gemäss behördlichen Vorschriften.
- 44** **Installationen**
- 443** **Elektroanlagen**
gem. Landschaftsplaner und Elektroingenieur

in BKP 233.3

- 480 Werkleitungen**
Die Platzierung von Schächten, Rauchabzugsöffnungen, Hauseinführungen, Leitungskanälen, etc. in der Umgebung erfolgt durch die Werke oder die Verkäuferin. Die genaue Lage erfolgt im Verlaufe der Detailplanung. Es können Abweichungen zu den Verkaufs- und Notariatsunterlagen entstehen.
- 49 Honorare**
- 491 Architekt**
Anteil Umgebungsarbeiten für Projektierung, Planung und Realisierung.
- 496 Landschaftsarchitekt**
Projektierung, Planung und Realisierung
- 5 Baunebenkosten**
- 51 Bewilligungen, Gebühren**
- 511 Bewilligungen, Baugespann**
Kosten für Baubewilligungen, Kontrollen und Abnahmen
Baugespann für Baueingabe aufstellen inkl. Miete
- 512 Anschlussgebühren**
Anschlussgebühren für Strom, Wasser und Abwasser.
- 518 Ersatzbeiträge**
Ersatzbeiträge im baulichen Zivilschutz.
- 52 Dokumentation und Präsentation**
- 524 Vervielfältigungen, Plandokumente**
Kosten für Kopien sämtlicher Fachplaner und Architekt.
- 525 Dokumentation**
Dokumentation für Eigentümerschaft erstellen.
- 53 Versicherungen**
- 531 Bauzeitversicherungen**
Kosten für obligatorische Bauzeitversicherung (GVZ).
- 532 Spezialversicherungen**
Kosten für Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherungen und dgl.
Abklärung und Abschluss ist Sache des Erstellers.
- 533 Selbstbehalt in Schadenfällen während der Bauzeit**
Selbstbehalt im Versicherungsfall.
- 56 Übrige Baunebenkosten**
- 562 Nachbar- und Mieterentschädigung, Nutzerkosten**
Wiederherstellung und Nutzerkosten für Nachbargrundstück
- 563 Miete von fremdem Grund**
Miete Installationsplatz auf Nachbarparzelle
- 58 Rückstellungen und Reserven**
- 583 Reserven für Unvorhergesehenes**
Reserve für Unvorhergesehenes

- 6 Verkauf**
- 61 Verkaufskosten
- 612 Verkauf
Käuferbetreuung
- 613 Inserate, Homepage
Verkaufshomepage und -prospekte
- 614 Notarkosten/Gebühren
Kosten und Gebühren für den Notariat für den Verkauf der Wohnungen
- 7 Käufer**
- 71 Käuferwünsche
- 711 Käuferwünsche
Noch keine bekannt

Weiteres

- Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen soweit allgemein angewendet. Bezüglich Schallschutzes werden die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181, Schallschutz in Hochbau (Ausgabe 2006) angestrebt, bezüglich Statik gelangt die SIA-Norm 262 (Ausgabe 2013) zur Anwendung.
- Lüftungskonzept: Die ausreichende Belüftung aller Räume im Untergeschoss und eventuell der Tiefgarage erfolgt durch eine mechanische Belüftung. Die Kellerräume sind nicht für temperatur- und feuchtigkeitsempfindliche Waren vorgesehen.
- Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen sowie der Baubewilligung.
- Wo die Fabrikate nicht fixiert sind, werden bewährte Produkte verwendet.
- Allfällige aus statischen oder anderen Gründen erforderliche Änderungen (Standort von Heizung, Boiler, Lüftungsanlagen, Kaminen, etc.) Aufgrund der Detail-Planung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Es können Abweichungen zu den Verkaufs- und Notariatsunterlagen entstehen. Ebenfalls sind 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 gesamte äussere Form-, Material- und Farbgestaltung des Hauses und der Umgebung inkl. aller Nebenbauten sowie der allgemeinen Räume erfolgt durch die Verkäuferin. Ebenso die Standortbestimmung von Briefkastenanlagen, Containerplätzen, Wegbeleuchtungen, Multimedia-Anlagen, Schächte für die Ver- und Entsorgung, Licht-, Luft- und Rauchabzugsschächte oder dergleichen.
- Die Zugangswege werden im Zuge der Bauausführung den örtlichen und topographischen Verhältnissen angepasst. Wenn die definitiven Zugangswege bis Bezug des Gebäudes nicht erstellt werden können, werden Provisorien erstellt.
- Im Übrigen gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.
- Leitungen jeglicher Art, 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.