

3 Baubeschrieb nach BKP

Gebäude Ausführungsspezifikation:

Minergie

Das MFH an der Mühlebühlstrasse 12 in 8623 Wetzikon wird nicht im Minergie Standard erstellt.

2 Gebäude

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

Kanalisation innerhalb/ausserhalb Gebäude:

Erstellen der Kanalisationsanlage gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt und nach den behördlichen Vorschriften und Richtlinien. Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Beton- und Stahlbetonarbeiten:

Ausführung und Dimensionierung nach statischen Berechnungen des Bauingenieurs.
Aufbau der Konstruktionen; wärme- und schalltechnische Massnahmen nach bauphysikalischen Anforderungen.

Gebäude:

Bodenplatten in Stahlbeton, auf Magerbetonsohle erstellt.

Kelleraussenwände in Stahlbeton, Schalungstyp 2.

Innenwände, Stützen, wenn statisch sowie schalltechnisch erforderlich in Stahlbeton, Schalungstyp 2.

Geschossdecken in Stahlbeton nach Angaben Baustatiker und Akustiker Schalungstyp 2.

Balkonplatten in Stahlbeton mit wärmegeädämmtem Kragplattenanschluss abgetrennt Schalungstyp 2.

Treppen:

Ortbeton oder vofabrizierte Betonelemente, Schalungstyp 2.

Stützen:

In den Wohnräumen, sowie Balkon/Sitzplatz teilweise Beton- oder Stahlstützen, falls notwendig.

Allgemeine Maurerarbeiten:

Kellermauerwerk:

Kalksandsteinmauerwerk, industriesicht gemauert, unverputzt, inkl. Trennlage gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Fassadenmauerwerk:

Backsteinmauerwerk, oder aus statischen Anforderungen in Beton.

Erd- bis Attikageschoss:

Tragende Wände aus Backstein, oder nach statischen Anforderungen in Beton.

Backsteinmauerwerk 10 bis 17.5 cm stark, auf Schalldämmmlager, wo erforderlich.

Zimmertrennwände aus Backstein 12,5 bis 15 cm stark.

Treppenhauskerne:

Konstruktion nach Angabe von Bauingenieur und Bauphysiker.

Liftwände:

Aufbau 1-schalig in Beton, oder 2-schalig mit Dämmplatte; eventuell vofabrizierte Betonelemente.

22 Rohbau 2**221 Fenster, Aussentüren, Tore****221.2 Fenster aus Kunststoff**

Lage und Einteilung gemäss Fassadenplan Architekt. Farbton innen und aussen gemäss Vorgabe Architekt.

Inkl. integrierter Absturzsicherung wo notwendig (Glasgeländer)

Beschläge:

Eindrehbänder (Anzahl je nach Flügelgrössen) oder Drehkippsbeschläge, verdeckter Stangenverschluss mit Einhebelgetriebe, Griff in Weissbronze, fester Flügel mit Band- und Lappenverschraubungen. Rahmenwetterschenkel mit Regendichtungsschienen in Leichtmetall.

Verglasung:

Isolier-Wärmeschutzverglasung zwei oder dreifach mit Gasfüllung, Ug-Wert nach Angabe Bauphysiker U-Wert ganzes Fensterelement inkl. Rahmenverbreiterung nach Angabe Bauphysiker. Schalldämmung gemäss sep. Schallschutznachweis, nach Angabe Bauphysiker.

Klarglasfüllung bei Fenster in Nassräumen.

Ausführung der Fenster in WK 1 (Widerstandsklasse 1) im Erdgeschoss

Öffnungsart: Pro Raum mindestens ein Dreh-Kippflügel.

221.6 Türen aus Metall

Hauseingangstüre:

Türe in thermisch getrennter Metallkonstruktion, mit Glasfüllung, einbrennlackiert. Mit allen notwendigen Beschlägen (inkl. Türschliesser und Elektrotüröffner), Farbe gemäss Angabe Architekt.

Garagentor beim Carpot:

Nicht vorhanden

222 Spenglerarbeiten

Sämtliche Einfassungen, Rinnenbleche, An- und Abschlussbleche, Brüstungsabdeckungen, Kronenbleche, Dunst- und Abluftrohren sowie Kaminhüte in CrNi-Stahlblech. Sockelrohre in Kunststoff.

224 Bedachungsarbeiten**224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge****Flachdachabdichtung (nicht begehbar):**

Nicht begehbares Flachdach Attika, Aufbau von unten nach oben:

- Betondecke im Gefälle betonierte, sauber abtalschiert
- Dampfsperre bituminös
- Wärmedämmung gemäss bewilligtem Energienachweis
- Abdichtung aus bituminösen Dichtungsbahnen, 2-lagig, wurzelfest.
- Trennlage aus Gummischrotmatte
- Vlies
- Schutzschicht bestehend aus Rundkies und extensiver Begrünung

Flachdachabdichtung (begehbar):

Terrassen und begehbares Flachdach, Aufbau von unten nach oben:

- Betondecke im Gefälle betonierte, sauber abtalschiert
- Dampfsperre bituminös
- Wärmedämmung gemäss bewilligtem Energienachweis
- Abdichtung aus bituminösen Dichtungsbahnen, 2-lagig, wurzelfest.
- Trennlage aus Gummischrotmatte (Trittschall)
- Vlies
- Zementplatten in Splittbett oder Stelzen verlegt

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.2 Spezielle Dämmungen

Der Schutz gegen Luft- und Körperschallübertragung im Gebäude, insbesondere von haustechnischen Anlagen, sowie der Immissionen von aussen her, ist mit entsprechenden konstruktiven Massnahmen gemäss behördlich bewilligtem Schallschutzkonzept Akustiker, vorgesehen. Alle Maschinen und Apparate bzw. deren Standort sind nach Bedarf gegen Luft- und Körperschallübertragungen im Sinne der gültigen SIA-Norm 181 (Ausgabe 2006) isoliert.

226.2 Aussenwärmedämmung

Verputztes Aussenwärmedämmsystem nach Systemhalter (Lieferant).

Aussenwärmedämmungs-Aufbau mit bewährtem Dämmsystem. Schichtaufbau von innen nach aussen (gemäss Wärmedämmnachweisen nach SIA 380/1) bestehend aus:

- Kleber
- Wärmedämmplatten geklebt. Dämmdicke gemäss behördlich bewilligtem energetischen Wärmedämmnachweis.
- Gewebeeinbettung, mineralischer Grundputz,
- Deckputz (mineralischer Herkunft) Silikonharzputz, Farbe, Körnung und Struktur gemäss Architekt

Aussenwand-Dämmung im Untergeschoss, Perimeterdämmung, aus Polystyrol XPS extrudiert.

227 Äussere Oberflächenbehandlungen

227.1 Äussere Malerarbeiten:

Anstrich auf Balkonuntersichten und eventuell Betonelementen.
Farbton gemäss Fassadenkonzept Architekt.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

228.2 Lamellenstoren

Alle Fenster in den Wohngeschossen mit Metallverbund-Raffstoren (Lamellen 90mm, mit Dichtungslippen) in Normausführung.

Montage in Hohlsturz. Farbton aus Unternehmerkollektion. Bedienung Elektrisch.

228.3 Sonnenstoren

Pro Wohneinheit eine Knickarm-Stoffsonnenstore. Alle Knickarmmarkisen mit Handantrieb, mit Kurbelstange und Schneckengetriebe. Gestellteile feuerverzinkt, bespannt mit Acrylstoff gemäss Standardkollektion, ohne Volant.

23 Elektroanlagen

231 Apparate Starkstrom

Niederspannungshauptverteilung, Messungen:

Hauptverteilungen mit Messeinrichtungen sowie Abgängen für Allgemeinverbraucher und Unterverteilungen.

Unterverteilungen:

Wohnungsverteiler mit allen nötigen Sicherungen und Steuerelementen für die Elektroanlagen in der ganzen Wohnung/im ganzen Haus.

Die Unterverteilung ist wo möglich in einem Schrankelement oder, wo vorhanden, in einem Technikraum eingebaut. Die Abgänge für die Umgebungsbeleuchtung werden in den Unterverteilungen plaziert.

232 Starkstrominstallationen

Erdung, Potentialausgleich:

Erstellen der Fundamenterdung und des Potentialausgleichs gemäss den Anforderungen der Niederspannungsinstallationsverordnung.

Haupt- und Steigleitungen:

Die Erschliessung der Unterverteilungen erfolgt mittels Rohren und Trassen.

Lichtinstallationen:

Die Installation erfolgt unterputz, mit Ausnahme von Wandleitungen in den Untergeschossen (Nebenräume Aufputz).

Treppenhäuser:

Notwendige Anzahl Deckenanschlüsse und Bewegungsmelder.

Technik, Keller-, Bastel-, Abstellraum :

Komplette Beleuchtungsinstallation mit Fluoreszenzleuchte und ein Schalter mit Steckdose bei Tür. Bastelraum und Keller zusätzlich mit 3-fach Steckdose.

Vorplatz (UG):

1-3 Deckenlampenstelle inkl. Leuchten und Bewegungsmelder.

Treppenhaus:

Komplett Installiert mit Leuchten (AP Leuchten) nach Konzept Elektroingenieur
Lichtsteuerung mit Bewegungsmelder, 1 Steckdose pro Etage.

Sitzplatz / Terrasse / Balkon:

1 Steckdose spritzwassergeschützt

Komplett Installiert mit Leuchte (AP Leuchten) nach Konzept Elektroingenieur

Umgebungsbeleuchtung:

Aussenbeleuchtung als Ergänzung zur öffentlichen Beleuchtung an den privaten Wegen wo notwendig.
Gemäss Umgebungsgestaltung. Steuerung mit Lichtsensor und/oder Bewegungsmeldern.

Entrée:

3 Spot in Decke.

Lichttaster Ein/Aus, 1 Stück, 1 Schaltkreis

Steckdose 3-fach 230V, 1 Stück

Innensprechstelle Gegensprechanlage.

Zimmer:

Lampenstelle in Decke, 1 Stück

Lichtschalter Ein/Aus mit Steckdose bei Tür, 2 Schaltkreise

2 Steckdosen 3-fach, 1 x geschaltet 230V

Multimediasteckdose (TT + TV), 1 Stück

Wohnen/Essen:

2 Lampenstellen in Decke

1-2 Lichttaster Ein/Aus, total 3 Schaltkreise

3 Steckdosen 3-fach, 2 x geschaltet 230 V

Multimediasteckdosen (TT + TV), 1 Stück

Küche:

2 Spot in Decke.

Lichttaster Ein/Aus mit Steckdose bei Tür, 1 Schaltkreis

2 Steckdosen 3-fach 230 V.

Anschlüsse für:

Kühlschrank

Geschirrwaschmaschine

Kochfeld

Dampfabzug

Backofen

Unterbaubeleuchtung (Lieferung durch Küchenbauer)

Abstellräume:

1 Lampenstelle in Decke mit Fluoreszenzleuchte.
Lichttaster Ein/Aus mit Steckdose bei Tür, 1 Schaltkreis
Teilweise mit Anschluss für Wasch-Trockenturm

DU/WC, Bad/WC:

Spiegelschrank mit Beleuchtung und Steckdose 3-fach (Lieferung Sanitär-Installateur).
Lichtschalter Ein/Aus, Abluftsteuerung gemäss Lüftungskonzept.
Teilweise mit Anschluss für Wasch-Trockenturm

Kraftinstallation:

Komplette Kraftinstallation in den "allgemeinen Räumen" und in den Wohnungen.
Die Installation erfolgt unterputz, mit Ausnahme der Elektroinstallationen in den Untergeschossen (Aufputz).

Aufzugs-Anlagen:

Zuleitungs-Installationen auf Liftanlagen.

Wohnungen:

Installationen ab Wohnungsverteiler für die Küchenapparate

Wärmemessung:

Die Heizenergie und der Warm-/Kaltwasserverbrauch werden pro Wohneinheit erfasst. Es werden Heizenergiezähler und Warmwasserzähler eingebaut (Ausführung mit Funk).

233 Leuchten- und Lampenlieferung:

Abstell-/Technikräume, Carpot, Keller-, Bastelräume:
Fluoreszenzleuchte

Umgebung:

Wegbeleuchtung aus Standrohren

Sitzplatz/Balkon/Terrasse:

1 Decken- bzw. Wandlampe pro Einheit

Wohnungen:

Bad/WC, Dusche/WC:
Spiegelschrankbeleuchtung in Lieferung sanitäre Apparate enthalten.
Entrée, Küchen, Vorplatz, Wohnen, Zimmer: Deckenanschlüsse vorhanden, Lieferung der Leuchte durch Käuferschaft

Treppenhäuser:

Decken- bzw. Wandlampen.

236 Schwachstrominstallationen, Glasfaser falls vorhanden**Multimediaverkabelung:**

Für die Erschliessung der einzelnen Wohnräume mit dem Kabelfernsehsignal, mit Telefonleitungen, zur Vernetzung von IT-Endgeräten oder für das Verteilen von Audiosignalen wird eine Multimediaverkabelung eingesetzt.

Der Verteiler ist in einem Schrankelement, oder wo vorhanden, in einem Technikraum eingebaut.

Ab jeder Multimediasteckdose können gleichzeitig das Kabelfernsehsignal, Telefon-oder Datenleitungen, IT-Verbindungen oder Audiosignale angeschlossen werden.

Ruf- und Sprechanlage:

Die Gegensprechanlage befindet sich bei dem Hauszugang oder bei der Briefkastenanlage. Pro Wohnung wird eine Innensprechstelle eingebaut. Vor der Wohnungseingangstüre ist ein Sonneriedrucker montiert.

24 Heizungsanlage**242 Wärmeerzeugung**

Energieerzeugung mittels Gasheizung.

243 Wärmeverteilung

Raumlufttemperatur bei einer Aussenlufttemperatur von	-7° C.
Nasszellen	22° C.
Entrée, Korridor, Vorplatz, Küche, Wohnen /Essen, Zimmer, Abstellräume	20° C.
Übrige Räume	Unbeheizt

Die Raumheizung erfolgt ausschliesslich über eine Bodenheizung. Die Bodenheizungsverteiler befinden sich jeweils im Wohnungsbereich und sind mit den notwendigen Abstellungen, Regel- und Regulierventilen ausgerüstet. Alle Heizkreise sind separat abstell- und regulierbar. Die Wohnräume werden über einen elektrischen Raumthermostat reguliert. Ausführung der Bodendämmungen gemäss Angabe Bauphysiker. Alle Wohneinheiten werden zur Messung des individuellen Energieverbrauches, mit einem Wärmezähler ausgestattet, Ablesung über Funk.

244 Lüftungsanlagen**244.3 Kellerlüftung gefangene Räume**

Für die gefangenen Kellerräume im Untergeschoss ist eine Lüftererneuerungsanlage vorgesehen. Ausführung mit einem Einzelgerät für alle Kellerräume ohne Kühlung, Heizung oder Entfeuchtung.

In jedem gefangenen Kellerraum wird ein Abluft-Tellerventil vorgesehen, dass die Luft absaugt und über ein Kanalsystem bis zum Abluftventilator führt.

Der Rohrablufventilator bläst die Fortluft nach aussen.

Die Ersatzluft wird über Zuluftventile ebenfalls in die Keller geblasen.

Küche:

Die Dampfabzugshauben in den Küchen werden mit Umluft betrieben und nicht über Dach geführt.

247 Spezialanlagen**25 Sanitäre Anlagen****250 Sanitäranlagen****Nasszellen:**

Sämtliche Apparate in weisser Farbe. Schallgedämmte Montage der Apparate. Apparateanzahl und Budgetpreise gemäss Wohnungstyp gleich.

Der Lieferant wird nach Arbeitsvergabe bekannt gegeben.

Whirlpools: Der Einbau von Whirlpools ist aus schalltechnischen und statischen Gründen nicht möglich.

Budgetbeträge sind in Bruttopreisen inkl. der aktuellen MWST aufgeführt:

Siehe Liste Budgetpositionen.

Küchen:

Ablaufgarnitur 2-teilig Geberit, Eckventil Messing, Doppelventil für Geschirrwaschmaschine. Spültischbatterie in bauseitiger Küchenlieferung enthalten.

252 Spezielle Sanitärapparate

Waschraum/Keller:

Waschmaschine und Wäschetrockner- Turm.

Budgetbetrag siehe Budgetliste.

Pro Terrasse (nicht Balkon!) im Attikageschoss:

Ein Schlauchventil ab Wohnungsverteilung, reduzierter Druck (Lieferung in Budgetbetrag BKP 250 enthalten).

Erdgeschoss:
Zwei Schlauchventile allgemein, frostsicher, mit Netzdruck.

254 Sanitärleitungen

Kaltwasserversorgung:

Kaltwasserleitungen an der werkseitigen Zuleitung innerhalb der Gebäude abgenommen und über eine Verteilbatterie zu allen Verbrauchern geführt.
Kaltwasser wird nicht separat gezählt / gemessen.

Warmwasserleitungen:

Warmwasserleitungen am heizungsseitigen Wassererwärmer (Boiler) abgenommen, zu den Verbrauchern und von dort als Zirkulation zurück zum Wassererwärmer geführt.
Ausführung der Leitungen gemäss Regelwerk in Chromstahlrohren, den Vorschriften entsprechend gedämmt, bis zu den Verteilern in den Wohneinheiten und von hier in PEX-Rohren bis zu den Sanitärapparaten.

Schmutzwasserleitungen:

An den bauseitigen Kanalisationsanschlüssen im Untergeschoss angeschlossen, zu allen Apparaten und als Entlüftung über Dach geführt.
Ausführung der Leitungen gemäss Norm in PE-Rohren.

Regenwasserleitungen:

An den bauseitigen Kanalisationsanschlüssen im Untergeschoss angeschlossen, zu Dachwasser- und/oder zu den Terrassen- Balkoneinläufen oder Einlaufrinnen geführt.

Dämmungen Sanitärinstallationen:

Die erforderlichen Dämmungen werden gemäss der kantonalen Energieverordnung und der Brandschutzrichtlinien ausgeführt.
Konzepte gemäss HLKS-Ingenieur, Bauphysiker und behördlichen Vorschriften.

258 Kücheneinrichtungen

Budget für gesamte Küche, inkl. Granitschild (Preisklasse 2), Spültischmischer und aller Nebenarbeiten wie Schallschutzmassnahmen, Kittfugen und dgl.
Planung und Bemusterung gemäss Planunterlagen.

Budgetbeträge sind in Bruttopreisen inkl. der aktuellen MWST aufgeführt:

Siehe Liste Budgetpositionen.

26 Transportanlagen

261 Aufzüge

Norm-Personenaufzug, Kabinengrösse ca. 140 cm x 110 cm

Tragkraft:	gemäss Angabe Unternehmer
Fahrgeschwindigkeit:	1.00 m/s mit automatischer Feinabstellung.
Förderhöhe:	ca. 13.0 m
Haltestellen:	5 Geschosse
Steuerungsart:	Mikroprozessor-Steuerung mit Brandfall-Steuerung

Teleskoptüren 2-teilig, zum Streichen
Kabinenausstattung nach Ausstattungskonzept Architekt
Notrufsystem gemäss Vorschriften

27 Ausbau 1**271 Gipserarbeiten
Verputzarbeiten innen:****DU/WC, Bad/WC:**

Wände mit Grundputz zur Aufnahme von keramischen Platten.
Decken mit Haftgrund, Weissputz Q3 zum Streichen (nicht streiflichtfrei).

Küche:

Wände mit Grundputz und Granitschild hinter Küchenfronten, darüber und seitlich Grundputz und mineralischer Abrieb 1.5 mm zum streichen.
Decken mit Haftgrund, Weissputz Q3 zum Streichen (nicht streiflichtfrei).

Entrée, Wohnen/Essen, Zimmer, Abstellräume:

Wände mit Grundputz und mineralischer Abrieb 1.5 mm zum streichen.
Decken mit Haftgrund, Weissputz Q3 zum Streichen (nicht streiflichtfrei)

Treppenhäuser:

Wände mit Grundputz, Abrieb zum Streichen.
Decken, Treppenuntersichten mit Haftgrund, Weissputz Q3 zum Streichen (nicht streiflichtfrei).

Vorhangschienen:

Eingelegte Vorhangschienen in Deckenputz, 2 Stück VS 57.

Keller, Veloraum, Abstellräume, Hobbyraum, Vorplatz UG, Technik, Schutzräume, rohe Wände, Decken und Böden nicht gestrichen.

272 Metallbauarbeiten**272.1 Metallbaufertigteile**

Briefkastenanlagen in Leichtmetall farbig einbrennlackiert.
Abfall-Container, Anzahl gemäss örtlichen Vorgaben

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten**Terrasse- und Balkongeländer:**

Stahlkonstruktion einbrennlackiert, Füllung mit Streckmetall. Ausführung gemäss Konzept Architekt.

Treppenhaus:

Geländer mit Traversen, vertikalen Stäben und Pfosten in Stahl, einbrennlackiert. Handlauf in Chromstahl.
Ausführung gemäss Konzept Architekt.

273 Schreinerarbeiten**273.0 Innentüren aus Holz****Wohnungseingangstüren:**

Stahlzarge gestrichen, Volltüre, Kunstharz- belegt nach Kollektion Systemhersteller, mit umlaufender Gummidichtung. Wo erforderlich Feuerwiderstandsklasse EI30. Schloss mit Zylinderausschnitt, Türdrücker, Langschild mit Sicherheitsrosette, Mehrpunktverriegelung (Treplane), Einbruchschutz.

Spion, Bodenschwelle. Luftschalldämmwert gemäss Bauphysiker.

Innentüren:

Röhrenspan-Türblätter Kunstharz- beschichtet, stumpfeinschlagend auf Normstahlzarge mit Gummidichtung. Schloss mit Zifferschlüssel, Türdrücker, Langschild.

Innentüren Untergeschoss, Nebenräume:

Röhrenspan-Türblätter KH-belegt, stumpfeinschlagend auf Normstahlzarge mit Gummidichtung. Schloss mit Drückergarnitur.

Beschläge Glutz oder gleichwertig, teilweise mit Bodenschwellen, Ausführung EI30 (wo nötig) Türschliesser nach Angabe Feuerpolizei.

273.1 Wandschränke

Garderoben- oder Tablarschränke (pro Einheit) mit Sockel und Blende, Tablaren und Kleiderstange, Kunstharz- beschichtet, Fronten belegt.

Budgetbeträge sind in Bruttopreisen inkl. der aktuellen MWST aufgeführt:

Siehe Liste Budgetpositionen.

275 Schliessanlage

Sicherheitszylinder (Kaba Star oder gleichwertiges Produkt) nach Schliessplan. Pro Wohnung je fünf Schlüssel, passend zu: Haustüre, Briefkasten, Keller.

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsböden

Zementunterlagsboden für Bodenheizung mit Bewegungsfugen und Randstellstreifen. Dämmung nach Vorschrift:

Dampfsperre VA4 (wo nötig).

2 cm Trittschalldämmung PS 81

2-8 cm Wärmedämmung

0.5 PE- Folie (Trennlage)

8 cm, Zementunterlagsboden

281.1 Fugenlose Bodenbeläge

3-5 cm Zementüberzug in Keller, Bastel-, Technikräumen, Disponibel, Trocknen, Veloraum, Abstellräume, Vorplatz UG, Hobbyraum

Gefällsüberzüge auf Balkone oder Plattenbelag auf Stelzen, gemäss Architekt

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

DU/WC, Bad/WC/Küche:

Keramische Platten inkl. aller Nebenarbeiten, Sockel und Kittfugen. Verlegung parallel mit Kreuzfugen.

Budgetbeträge sind in Bruttopreisen inkl. der aktuellen MWST aufgeführt:

Siehe Liste Budgetpositionen.

Treppenhaus:

Überzug im Untergeschoss. Treppenläufe mit Keramischen Platten belegt.

281.7 Bodenbeläge aus Holz:

Entrée, Wohnen/Essen, Zimmer:

Parkett, Abschluss mit Sockelleisten.

Budgetbeträge sind in Bruttopreisen inkl. der aktuellen MWST aufgeführt::

Siehe Liste Budgetpositionen.

282 Wandbeläge

282.4 Plattenarbeiten

DU/WC, Bad/WC:

Keramische Platten Raumhoch, inkl. aller Nebenarbeiten und Kittfugen. Verlegung parallel mit Kreuzfugen.

Budgetbeträge sind in Bruttopreisen inkl. der aktuellen MWST aufgeführt:

Siehe Liste Budgetpositionen.

284 Hafnerarbeiten

Cheminée in der Attikawohnung, Optional erhältlich (Mehrpreis)

285 Innere Oberflächenbehandlungen**285.1 Innere Malerarbeiten**

Alle verputzten Wand- und Deckenflächen gestrichen. Stahlzargen und andere Metallbauteile grundiert und gestrichen oder gespritzt. Holzflächen grundiert und gestrichen / lackiert. Parkplatzmarkierung, Beschriftung. Boden Überzüge oder Hartbeton roh.

287 Baureinigung

Periodische Reinigung während der Bauzeit.

Schlussreinigung (Baureinigung) für die Vorabnahme und Übergabe sämtlicher Wohnungen und Nebenräumen.

4 Umgebungsarbeiten**421 Gärtnerarbeiten**

Grün- und Pflanzflächen nach behördlich bewilligtem Umgebungsplan erstellen. Vorarbeiten der Unterlage für Wege, Zufahrten, Plätze und Rasenflächen. Wasserführende Schicht aus Geröll und Flies.

Unterbau aus Wandkies für Wege, Zufahrten, Plätze.

Sitzplätze aus Zementplatten oder Kiesflächen.

Zugangswege, Plätze, Hauszugänge, Zufahrten, Containerstandort aus Betonplatten oder Asphaltbelag.

Differenztreppen mit Beton-Blockstufen oder vorgefertigten Betonelementen.

Geröllpaket entlang der Fassaden.

Einbauen und Planieren der Kulturerde auf ebenen und geneigten Flächen.

Vorbereiten der Ansaat Flächen, Feinplanie, Ansaat inkl. ersten Rasenschnitt und Nachsaat.

Grundbepflanzung inkl. Pflanzenlieferung.

Wässern und Unterhalt bis zur Übergabe an Käuferschaft.

463 Oberbau, Beläge

Gemäss behördlich bewilligtem Umgebungsplan.

Zementverbundsteine oder Asphaltbelag bei Gehwegen oder Zufahrten.

Die Dimensionierungen haben den Belastungen zu entsprechen.

Gehwege und Sitzplätze Erdgeschoss:

- Zementplatten im Splittbett verlegt

2 Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb

Grundsätze

Dieser Baubeschrieb geht den Plänen vor.

Nicht im Standard-Grundausbau enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebes sind: sämtliche nicht fest eingebauten Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt sowie Einbauten und Ausbauten, Möblierungen, Bepflanzungen innerhalb der Gebäude, auf Terrassen, auf Sitzplätzen und Balkone.

Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb sowie den bewilligten Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden und das Bauwerk nicht negativ beeinflussen bleiben vorbehalten.

Behördliche Entscheide und Auflagen der Baubewilligung, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, müssen umgesetzt bzw. erfüllt werden.

Die baubewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung (z.B. Farb-/Materialkonzept, Fassadengestaltung, Fenstereinteilung, Fensteröffnungsarten, Allgemeinausbau, Aussentüren, äussere Abschlüsse, Balkone, Terrassen, Dach, Haustechnik, haustechnische Installationen wie Falleleitungen, gemeinschaftliche Räume, Umgebungsgestaltung mit Pflanzbeschränkung etc.) kann durch die Bauherrschaft nicht verändert werden. Nasszellen (Bad, Dusche, WC, Küche etc.) und tragende Wände können im Grundriss nicht verschoben werden. Gewisse Änderungen sind nur in der Rohbauphase möglich. Deren Machbarkeit wird unter Berücksichtigung des Baufortschritts situationsbezogen geprüft.

Terminangaben vor Baubeginn sind approximativ zu verstehen. Der genaue Bezugstermin wird der Bauherrschaft vier Monate vor Bezug schriftlich mitgeteilt.

Allgemeines

Mängel

Es gelten die zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen SIA-Normen.

Gemäss den geltenden SIA-Normen bestehen folgende Garantien für Mängel:

SIA 118, Art. 172: Die zweijährige Garantiefrist (Rügefrist) für offene Mängel am Werk. Diese Garantiefrist (Rügefrist) beginnt für das Werk oder einzelne Werkteile mit dem Tag der Abnahme zu laufen (Tag der Übergabe des Bauwerks).

SIA 118, Art. 179: Verdeckte Mängel im Sinne dieser Norm sind solche Mängel, die die Käuferschaft erst nach Ablauf der Garantiefrist entdeckt (nach zwei Jahren).

SIA 118, Art. 180: Die Mängelrechte der Käuferschaft verjähren fünf Jahre nach Abnahme des Werkes oder Werkteils. Die Rechte aus Mängeln, die der Unternehmer absichtlich verschwiegen hat, verjähren dagegen erst in 10 Jahren.

Nicht unter die Mängelhaftung fallen Eigenleistungen der Käuferschaft sowie Schäden, die nach der Bauabnahme - durch höhere Gewalt, normale Abnutzung, mangelhaften Unterhalt, nicht sachgemässen Gebrauch, umweltbedingte Folgeerscheinungen oder durch Dritte - verursacht werden.

Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten (z.B. Haarrisse in Mauerwerk, Verputz, Keramikplatten sowie bei Materialübergängen; unbedeutende Material-, Farbton- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit, Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen), sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Ausführung von Weissputzflächen (Weissputzdecken gemäss Standardausbau, Weissputzwände gemäss Ausbau) erfolgt nicht streiflichtfrei.

Schallschutz

Die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2006) werden garantiert, die erhöhten Anforderungen werden angestrebt.

Eigenleistungen seitens Bauherrschaft sind gemäss den erhöhten Anforderungen zu planen.

Einbauten, die schallschutztechnisch Einfluss auf weitere Wohneinheiten haben (Whirlpool-Wannen, Einbauten in Decken- und Bodenkonstruktionen, Installationen in Wohnungstrennwänden etc.) sind durch den Bauphysiker vor der Ausführung zu prüfen beziehungsweise freizugeben.

Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten

Wohngeschosse

Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (Beispiel: Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsböden, Gipsverputz etc.). Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, ein Teil der Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre langsam austrocknen. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Damit sie nicht zu Schäden führt, werden bauseits nötige Gegenmassnahmen ergriffen (technische Austrocknungszeiten, behördliche Wartezeiten zwischen verschiedenen Bauphasen, Feuchtigkeitsmessungen, Lüften etc.) Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden.

Untergeschoss

Die Kellerräume im Untergeschoss sind nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem umliegenden Erdreich sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl. Die in den Keller gelangende, warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt. Obwohl der absolute Wassergehalt der Luft (ca. 13 g/m³) nicht ansteigt, kann die relative Feuchtigkeit im Sommer bis zu 85% betragen. Der Feuchtigkeitsgehalt dieser Luft wird an den kühlen, erdberührten Aussenbauteilen noch gesteigert und kann empfindliche Lagergüter beschädigen. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Alle Keller sind ohne spezielle Massnahmen (Entfeuchter) nur zur Lagerung von nicht organischen und unempfindlichen Waren geeignet.

Massnahmen im Untergeschoss

Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von 5 cm halten. Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Für die Lagerung von empfindlichen Gütern muss der Raum mit einem Entfeuchtungsgerät oder einem Wäschetrockner (Secomat) ausgestattet werden. Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt (Kondensatbehälter leeren etc.) eines solchen Geräts ist der Benutzer verantwortlich.

3 **Abwicklung von Rohbau-/ Grundrissänderungen, Bemusterung und Auswahl der Budgetpositionen im Ausbau sowie Eigenleistungen des Bestellers/ Käufers**

Allgemein

Ausschliesslich der Generalunternehmer vergibt Arbeiten im Zusammenhang mit dem Projekt und schliesst mit den einzelnen Subunternehmern Werkverträge über den Standardausbau (gemäss Baubeschrieb) in eigenem Namen ab. Diese Verträge sind verbindlich. Ausgehandelte Vergaberabatte verbleiben ausschliesslich dem Generalunternehmer und dienen der Kompensation unvorhergesehener Ausgaben.

Rohbau-/ Grundrissänderungen durch den Käufer/ Besteller

Rohbauänderungen werden vom Generalunternehmer erst nach der Beurkundung des Objektes erfasst. Durch den Architekten sowie allenfalls beizuziehende Fachplaner, wird der Änderungswunsch auf seine Machbarkeit geprüft und vom Architekten die entsprechenden Grundrisspläne angepasst.

Bemusterung und Auswahl der Budgetpositionen durch den Käufer

Die Käuferausbauten (wie z.B. Boden- und Wandbeläge, Sanitärapparate, Küchen etc.) werden durch den beim Generalunternehmer unter Vertrag stehenden Unternehmern/ Lieferanten dem Besteller/ Käufer bemustert.

Die Generalunternehmung teilt dem Besteller/ Käufer die Terminvorgaben für die einzelnen Bemusterungen rechtzeitig mit.

Nach erfolgter Bemusterung und Auswahl durch den Käufer, erstellt der Generalunternehmer für die Auswahl eine detaillierte schriftliche Offerte, die er dem Käufer zur Kontrolle und Genehmigung zustellt wird.

Zu den aus der/ den Änderung/en und/ oder Auswahlen gemäss Bemusterung allfällig resultierenden offerierten Mehrkosten wird dem Besteller durch den Generalunternehmer ein Pauschalhonorar von 15% zzgl. der aktuellen MwSt. (je Mehrkostenposition) aufgerechnet. Dieses Honorar dient zur Abdeckung/ Bezahlung der administrativen Aufwendungen bei der Erarbeitung der Offerte und deren Ausführung/ Überwachung seitens Bauleitung, zur Bezahlung allfälliger Nebenkosten und Anschlussgebühren. Allfällige Honorare des Bauingenieurs, des Haustechnikplaners und Bauphysikers im Zusammenhang mit Käuferwünschen werden separat berechnet. Auf diesen Zuschlägen wird kein GU-Honorar verrechnet. Eine Änderung wird nur dann ausgeführt, wenn der Besteller die Offerte/ Auftragsbestätigung genehmigt und unterschrieben dem Generalunternehmer rechtzeitig zustellt.

Sollte die Auftragsbestätigung nicht spätestens bis zu dem vom Generalunternehmer genannten Zeitpunkt unterzeichnet vorliegen, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Die aus Änderungen entstehenden Mehrkosten sind bis spätestens 60 Tagen vor Eigentumsübertragung vollumfänglich zu bezahlen.

Minderkosten werden aufgrund der grosszügigen Budgets keine abgerechnet.

Individuelle Änderungen der Wohnungen gegenüber dem Bau- und Raumbeschrieb in der Raumaufteilung, Ausstattung, etc. werden vom projektierenden Architekten unter der Führung der Bauleitung bearbeitet. Im Kaufpreis eingeschlossen ist eine einmalige Startsitzen, sowie eine Grundrissänderung mit maximal zwei Stunden Aufwand. Falls diesbezüglich Aufwendungen von Bauingenieuren oder Fachplanern notwendig sind, werden diese nach Aufwand separat verrechnet.

Darüber hinausgehende Zusatzleistungen, werden nach den SIA Stundenansätzen oder als Pauschale separat in Rechnung gestellt und abgerechnet. Im Kaufpreis inbegriffen gilt die erste Sitzung mit dem Architekten. Alle weiteren Sitzungen, Änderungen und Zusatzleistungen, werden separat nach Aufwand verrechnet. Ist der Wohnungsgrundriss bereinigt und der Änderungsumfang definiert, erstellt der Generalunternehmer für die Änderung/en eine detaillierte schriftliche Offerte, die er dem Käufer zur Kontrolle und Genehmigung zustellt wird.

Eigenleistungen

Eigenleistungen des Käufers/ Bestellers sind bis zur Eigentumsübertragung nicht möglich.

Sollten allfällige Budgetpositionen nach der Eigentumsübertragung als Eigenleistungen ausgeführt werden, so vergütet der Generalunternehmer jeweils 60% der angegebenen Budgetpositionen zurück. Die Verrechnung bzw. Auszahlung erfolgt in jedem Fall im Rahmen der Objektübergabe in Verrechnung mit allfälligen Mehrkosten.

Die Garantiegewährung, Versicherung, Bauleitung und Koordination, Folgeschäden am Gesamtbauwerk aus Eigenleistungen sind Sache des Bestellers. Jegliche Terminverschiebungen und Nachfolgekosten sind durch den Besteller abzusichern resp. zu bezahlen. Der Generalunternehmer lehnt aber jede Haftung und Gewährleistung ab. Bei Minderpreisen aus Eigenleistungen durch Käufer werden durch die Generalunternehmung keine Honorare und Gebühren rückvergütet.

4 Budgetliste

Alle aufgeführten Preise sind als Bruttopreise inkl. aktueller MWSt zu verstehen.

Die Auswahl der Budgetpositionen hat ausschliesslich bei den beim Generalunternehmer unter Vertrag stehenden Lieferanten und Unternehmer zu erfolgen.

Kücheneinrichtung:

Sämtliche Wohnungen: CHF 20'000.--

Sanitärapparate pro Wohnungstrakt:

Geschosswohnungen: 2 ½ Zimmer Wohnung CHF 12'000.--

Geschosswohnungen: 3 ½ Zimmer Wohnung CHF 15'000.--

Waschmaschine/Trockner:

Waschmaschine und Wäschetrockner (Turm) CHF 5'000.--

Boden- und Wandbeläge:

Die Budgetpreise für Boden- und Wandbeläge sind reine Materialpreise. Bis zum genannten Bruttomaterialpreis sind die Beläge enthalten. Verlegen von Standardplatten z.B. 30x60 cm spez. Formate müssen separat bewertet werden.

Bodenbeläge:

DU/WC, Bad/WC:

Keramische Platten CHF 60.--/m2

Entrée, Wohnen/Essen, Küche, Zimmer und Abstellräume:

Parkett CHF 60.--/m2

Wandbeläge:

DU/WC, Bad/WC:

Keramische Platten CHF 60.--/m2

Allgemeine Schreinerarbeiten:

Garderoben- oder Tablarschränke CHF 3'000.00.-- / pro Wohnung