

MFH "ONDERI GASS"
8215 HALLAU



DETAILLIERTE BAUBESCHREIBUNG

Bauherrschaft

Baugesellschaft "Onderi Gass MFH"
c/o Hirt Roost & Partner AG
Immobilien
Schulstrasse 6, Postfach 734
8212 Neuhausen am Rheinfall

Architekt

Eggli de Beer GmbH
Architekten ETH/SIA
Kanzleistrasse 136
8004 Zürich

Bauleitung

Bürgin Eggli Partner AG
Ingenieurbüro für Hochbau
In Gruben 22
8200 Schaffhausen

Diese "detaillierte Baubeschreibung" bildet einen integrierenden Bestandteil der Kaufverträge

Schaffhausen, den 01. September 2016 Eg/mst

VORBESTIMMUNGEN

Allgemeines

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

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, des Kantonalen Bauinspektorates, der Feuerpolizei und anderen Amtsstellen sowie nach den einschlägigen SIA-Normen.

Die Bauherrschaft wendet zum Erreichen der Luft- und Trittschallwerte die notwendige Sorgfalt an. Die Anforderungen laut SIA-Norm 181, Ausgabe 2006 (erhöhte Anforderungen) sind einzuhalten.

Gestützt auf die Norm SIA 260.801 (Auslegung von Hochbauten gegen Erdbeben) wird das Gebäude in monolithischer Stahlbetonkonstruktion, d.h. durchgehende Stahlbetondecken mit 24 cm Stärke und Wohnungstrennwände in Beton, nach Angabe Bauphysiker erstellt. Diese Norm hat Vorrang.

Im Untergeschoss werden keine speziellen Schallschutzmassnahmen getätigt. Geräusche in allgemeinen und privat genutzten Räumen im UG, insbesondere von Lüftungsanlagen oder Sanitär- und Elektroinstallationen etc., sind im UG unvermeidlich und berechtigen den Käufer nicht, Minderwerte geltend zu machen.

Die Kosten der heute vorliegenden Parzellierung laut Nachführungstabelle des Geometers gehen zu Lasten des Verkäufers. Die Kosten für die Endvermarkung der neuen Gebäude und Parzellen sowie die Schätzung der Kt. Gebäudeversicherung gehen zu Lasten des Käufers resp. der Stockwerkeigentümerschaft.

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 Farbkonzzept wird durch die Architekten und die Behörden festgelegt. Im Aussenbereich sind durch den Käufer keinerlei Veränderungen oder Wartungsarbeiten gestattet. Die äussere Einheit wird durch den Architekten 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 acht Wochen vor Bezugsbereitschaft keine Änderungen mehr vereinbart werden.

Auf reinen Standarderhöhungen wie Auswahl einer teureren Küche, von Belägen oder von teureren Badezimmerapparaten wird kein Bearbeitungszuschlag der Bauleitung erhoben, sofern diese Änderungen keine Planänderungen oder aufwändige Vertragsänderungen zur Folge haben (Liste abschliessend). Auf Änderungen wird ein Bearbeitungszuschlag erhoben (GU – Zuschlag für Plan- und Vertragsanpassungen, Bauleitungsmehraufwand, Administration Änderungswesen). Dieser Bearbeitungszuschlag 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; 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 Baulöcher nach SIA.

Nicht als Mangel werden definiert:

- leichte, kosmetische Mängel an Bauteilen, vor allem im Aussenraum und in Kellerbereichen (z.B. Farbunterschiede auf Betonoberflächen und KS-Flächen),
- Haarrisse bis 1 mm bei Materialwechseln (z.B. Holz-Verputz, Stein-Verputz, Metall-Verputz), Richtungswechseln, Materialstössen sowie in Mauerwerks- und Betonkonstruktionen infolge Zwängungen.
- kosmetische Beanstandungen auf ausschliesslich handwerklich bearbeiteten Flächen wie unregelmässig aufgetragener 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).

Der Baubeschrieb erfolgt nach der Gliederung des Baukostenplanes (BKP) der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB)

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

101/102 Bestandesaufnahmen

Aufnahmen des bestehenden Terrainverlaufes etc.

Baugrunduntersuchungen, Baggerschlitzte zur Feststellung der Beschaffenheit des Baugrundes betreffend Tragfähigkeit und Grundwasservorkommen. Zudem sind diejenigen Bestandesaufnahmen auszuführen, die notwendig sind, die vertraglichen Leistungen zu erfüllen, insbesondere Mass- und Zustandsaufnahmen an:

- Leitungen
- Verkehrsanlagen
- Nachbaranlagen

132 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

Sämtliche Vorkehrungen zur betriebsbereiten Baustelleneinrichtung wie: Installation, Abschränkungen, Zufahrten, Lagerplätze, Energieversorgung inkl. Mieten, Demontage, Transporte.

136 Energie, Wasser

Kosten für Wasser, Baustrom, Brennstoffe für provisorische Bauheizungen.

16 ANPASSUNGEN AN BESTEHENDE VERKEHRSANLAGEN

Anpass- und Instandstellungsarbeiten an bestehenden Strassen.

2 GEBÄUDE

20 BAUGRUBE

201 Baugrubenaushub

Baustelleneinrichtung für termin- und fachgerechte Ausführung der vertraglichen Arbeiten. Humusabtrag und Deponie auf der Baustelle zur Wiederverwendung. Baugrubenaushub auf die planmässigen Koten.

Erstellen des Aushubes, inkl. allfälligen Böschungssicherungen, Abtransport des überschüssigen Aushubmaterials.

Hinterfüllung der Böschungen zwischen Aushubsohle und Terrainhöhe, Auffüllung von Aushubmaterial in variabler Höhe nach Plan. Schwere Verdichtung für Wege und Plätze.

(Massnahmen gegen Erdstrahlen:
evtl. Abschirmung gegen allfällig vorhandene Erd- und Wasserstrahlen,
gemäss Gutachten G. Spengler, Schaffhausen)

21 ROHBAU 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtung
Erstellen, Unterhalt und wiederentfernen der gesamten zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen provisorischen Einrichtungen wie Geräte und Maschinen.

Schutzmassnahmen wie Abschränkungen, Bauwände etc., alle Baustellenzufahrten und Deponieplätze für Baumaterialien.

211.1 Gerüstungen
Alle erforderlichen Gerüstungen inkl. Unterhalt und Miete, nach Vorschrift der Behörde bzw. der SUVA-Versicherung.

- Fassadengerüst mit Treppenaufgang
- Bock- und Montagegerüste
- Schutzgerüste, Geländer gegen Absturz
- Schutzfolie oder – Vlies gegen Regen und Wind

211.3 Baumeisteraushub
Ausheben von einzelnen Vertiefungen maschinell oder von Hand samt Abfuhr des Materials auf Unternehmerdeponie.
Auffüllen innerer Grabenvertiefungen mit geeignetem Material.
Fassen und ableiten des anfallenden Oberflächen- und Hangwassers während der erforderlichen Dauer, Hinterfüllen zwischen Böschung, bzw. Baugrubensicherung und Kellerwänden mit geeignetem Material, inkl. Verdichten (in Schichten, mittel-schwere und schwere Verdichtung).

- 211.4 Kanalisation
Alle Arbeiten nach Vorschrift und bewilligtem Kanalisationsplan. Anschluss an die öffentliche Entwässerungsleitung. Kanalisationsleitungen aus PE-Rohren, inkl. den notwendigen Schächten (Kontrollschächte, Schlammssammler etc.)
- 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten
Foundation, Kellerwände:
Sauberkeitsschicht, Magerbeton, Fundamentplatten in Stahlbeton, mind. 25 cm stark, Bodenplatte der Autoeinstellhalle in Monobeton mit Gefälle und Entwässerung mit Rinne. Umfassungswände Kellergeschoss in Stahlbeton, mind. 25 cm stark, roh, Arbeitsfugen abgedichtet.

Treppenanlage / Erschliessungsflächen / Liftturm:
Die gesamte Treppenanlage mit Erschliessungsflächen und Liftturm wird in Stahlbeton ausgeführt, Seite Treppenhäuser in Sichtbeton. Treppenläufe und Erschliessungsflächen in geschliffenem Kunststein.
Wohnungstrennwände in Stahlbeton, Stärken gemäss Bauphysiker. Nebenräume mit Velounterstand etc. in Sicht-Stahlbeton.

Decken, Vordächer, Stützen, Brüstungen:
In Stahlbeton.
Die Mindeststärke für Zwischendecken beträgt 24 cm.
Aufgrund der Norm SIA 260.801 (Auslegung von Hochbauten gegen Erdbeben) werden die Decken geschossweise durchbetoniert (keine Trennung der Decken für die einzelnen Wohnungen).

Balkonböden:
In Stahlbeton, Oberfläche im Gefälle zur Aufnahme des Plattenbelages.
Brüstungen teilweise vorfabriziert, in Sichtbeton. Entwässerung mit Speier.

Dimensionierung:
Dimensionierung, Dosierung, Armierung etc. nach statischen Erfordernissen der geltenden SIA-Normen bzw. nach Angaben des Bauingenieurs und Bauphysikers.

Die gewählte Wandkonstruktion der unterirdischen Autoeinstellhalle sowie der Kelleraussenwände gewährleistet keine absolute Dichtigkeit gegen eindringendes Wasser bei starken Regenfällen.
Gelegentliche Wassereintritte in solchen Fällen gelten somit nicht als Mangel. Die Mängelhaftung gemäss SIA-Norm 118 wird in diesem Umfang eingeschränkt. Der Bauunternehmer hat sich jedoch gegenüber dem Bauherrn zur Nachinjektion bei auftretenden Schwachstellen verpflichtet, ohne mit solchen Massnahmen eine Haftung zu begründen.
- 211.6 Maurerarbeiten
Mauerwerk und Mauerwerksstärken gemäss Werkplänen M 1 : 50.

Aussenwände 17,5 cm Backstein, teilw. Beton.

Innenwände der Wohngeschosse in Backstein, im Keller Kalksandstein sichtbar bleibend, teilweise zum streichen, wo nötig mit Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit, Hochbau-Schallschuttlager in Wohngeschossen.

Böden im Kellergeschoss:
Alle Oberflächen mit Zementüberzug als Fertigbelag.

Ausmauern und Auswerfen von Schlitzfenstern und Wanddurchbrüchen.
Ausbetonieren von Deckendurchbrüchen nach Fertigstellung der Installationen und allen Zuputzarbeiten.

22 ROHBAU 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.2 Wohngeschosse und Attika:
Fenster aus Kunststoff mit farbiger Aluminium-Verkleidung aussen, Isolierglas 3-fach mit Edelgasfüllung und Wärmeschutzbeschichtung.
Wärmedämmung Glas 0,6 W/m² K
Schalldämmung Rw 33 dB
Langlebige und unterhaltsarme Systemfenster mit hochwertigen Beschlägen, Schlagregensicherheit und Winddichtigkeit.
Fensterfarbe innen weiss, aussen nach Farbkonzept Architekt.
Fenster im EG abschliessbar.
Integriertes Lüftungssystem in Flügel- und Rahmenprofilen.
Öffnungsarten:
Wohngeschosse und Treppenhaus Fensterflügel mit Drehkippsbeschlägen.
Hebeschiebetüren im Wohnzimmer.

221.6 Tore aus Metall
Hauseingangstüren:
Türe und Verglasungen mit 2-fach IV-Verglasung, Drückergarnitur in Chromstahl, mit Türschliesser und elektrischem Türöffner, Farbe gemäss Farbkonzept, Zylinder abgestimmt auf Schliessplan.
Garagentor:
Automatisch gesteuertes Deckenschwingtor (Kipptor).
Stahlrahmen feuerverzinkt mit Torflügel aus gelochtem Stahl- oder Aluminiumblech.
Nachströmung Frischluft über Torfüllung.
Bedienung von aussen mit Schlüsselschalter oder Handsender, von innen mit automatischem Bewegungsmelder bzw. Handsender.

222 Spenglerarbeiten

Ausführung der Spenglerarbeiten in Chromstahlblech oder in CrNi-Stahlblech.

224 Bedachung

224.1 Flachdächer

Aufbau von unten nach oben:
Bitumenvoranstrich, Dampfbremse Bitumendichtungsbahn 1-lagig vollflächig verklebt, Wärmedämmung nach Vorgabe Energienachweis, Abdichtung mit Bitumendichtungsbahnen 2-lagig vollflächig verklebt, Vlies- oder Gummischrotmatte gemäss Angabe Bauphysiker.
Begehbare Dachflächen mit Feinsplitt 3 cm und ca. 4 cm starken, gestrahlten Zementplatten, mittleres Format 40 x 40 cm.
Nicht begehbare Dachflächen extensiv begrünt, erforderliche Schrittplatten.
Oblichter in Attikawohnungen, Flachdachausstieg.

Abdichtung auf erdüberdeckten Bauteilen in den Untergeschossen, Bitumendichtungsbahnen 1-lagig, vollflächig verklebt, Schutzschicht.

Anschlüsse von Flachdächern und Balkonplatten an Fenster, Fassaden, Beton-Randelemente und über Dilatationsfugen mit Flüssigkunststoff.

225 Spez. Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen
Abisolieren von konstruktiv getrennten Bauteilen mit dauerelastischem Kitt.

Ausfugen der Übergänge Boden/Wände in den Nasszellen und in allen Räumen mit Plattenbodenbelägen.

Bei Bodenbelägen aus keramischen Platten oder Natursteinplatten dürfen die Kittfugen zu Sockel aus technischen Gründen erst ca. 2 Jahre nach Bezug erstellt werden (Setzungen). Auf Wunsch können jedoch die Fugen bei Bezug erstellt werden.

Alle Fugen sind durch die Eigentümer regelmässig zu kontrollieren und zu unterhalten. Die Mängelhaftung gemäss SIA-Norm 118 wird entsprechend eingeschränkt.

225.2 Spezielle Dämmungen
Der Schutz gegen Luft- und Körperschallübertragungen im Gebäude wird, insbesondere bei der Montage von haustechnischen Anlagen, mit entsprechenden konstruktiven Massnahmen gemäss SIA 181 gewährleistet.

226 Dämmungen und Fassadenputze

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung
Wärmedämm-Verbundsystem (z.B. StoTherm Mineral/Classic) mit 24 cm starken Mineralwollplatten, Grundputz mit Bewehrungsgewebe, Deckputz und 2 Anstriche, Sockelbereich mit extrudierten Polystyrol-Platten.

227 Äussere Oberflächenbehandlung

227.1 Äussere Malerarbeiten
Verputze 2-malig mit pilz- und algenhemmendem Anstrich, nach Farbkonzept.
Betonflächen teilweise mit Dispersionsanstrich, nach Farbkonzept.

228 Äussere Abschlüsse

228.2 Lamellenstoren
In allen Räumen ausser bei den Balkonverglasungen Küche und 3 ½-Zimmer-Wohnungen. Verbundraffstoren mit Leichtmetall-Lamellen, einbrennlackiert, Endschiene und seitliche U-Führungsschienen in Alu farblos anodisiert. Elektrischer Antrieb aller Storen mit Schalter.

228.3 Sonnenstoren
Vertikale Markisen bei allen Balkonen und Aussensitzplätzen in der Westfassade EG bis 2. OG. Markisentuch aus Acrylgewebe, Farbe nach Konzept Architekt.
Elektrischer Antrieb aller Markisen mit Schalter resp. Funk.

- 228.4 **Faltstoren**
 Horizontal-Faltstoren über grossen Attikaterassen in der Westfassade.
 Wasserdichte Stoffbahnen mit Auszugmechanik, entwässert über beschichtete Alu-Rinnen.
 Tragkonstruktion bestehend aus RAL-Farben beschichteten Alu-Profilen.
 Inklusive seitliche Beschattung in Westfassade.
 Elektrischer Antrieb mit Funk.

23 **ELEKTROANLAGEN**

Erschliessungen/Messung:

Erstellen der Erschliessungsleitungen inkl. Rohranlagen ab Grundstücksgrenze bis zu den Hauptverteilungen. Haupt- und Unterverteilungen inkl. Zuleitungen.

Messung:

- Wohnung und zugehöriger Kellerraum
- Tiefgarage, Umgebung, Nebenräume, Kellergänge und Treppenhaus über Allgemeinanzähler

Lichtinstallation:

Zweckleuchten in den Kellerräumen, Technikräumen, Trockenraum, Korridoren, Aussenabstellraum und Tiefgarage (Untergeschoss mit FL, Treppenhaus und Kellergänge mit Nurglasleuchte LED). In Tiefgarage, Korridore und Treppenhaus Schaltung über Bewegungsmelder.

In den Wohnungen im Eingangs-, Korridor-, Bad-, WC- und Küchenbereich LED-Deckeneinbauleuchten.

Bei gedeckten äusseren Erschliessungen, Wohnungszugängen und Balkonen Wand- oder Deckenaufbau-Aussenleuchten.

Gehwege mit Pollerleuchten. Schaltung über Bewegungsmelder

In allen Wohn- und Schlafräumen mindestens je ein Decken-Lampen-Anschluss, im Wohn-Essbereich teilweise geschaltete Steckdosen für Stehleuchten (in allen Wohnräumen eine Steckdose bei Lichtschalter und mindestens zwei 3-fach-Steckdosen).

In den Wohnungen sind die Leitungen generell unter Putz geführt, in den Untergeschossen und im Aussenabstellraum sichtbar auf die Wände befestigt. Die Leitungsführung in den Wohnungen erfolgt, aus Schallschutzgründen, generell über die Decke.

Kraftinstallation:

Gemäss Elektroplanung, in den Wohngeschossen unter Putz geführt.

Wohnungsverteil-Tableau:

Kombinierter Elektro-/Multimediaverleiter mit den notwendigen Sicherungsautomaten für Licht- und Kraft-Strom. Fehlerstromschutzschaltung für alle Licht- und Steckdosenstromkreise.

Lamellenstoren elektrisch mit Schaltstelle beim Eingang.

Balkon-Markisen, elektrisch gesteuert.

Leerrohr mit Steckdose für:

- Dusch-WC im Bad
- Handtuchradiator im Bad und Dusche

Raumthermostate in allen Wohnräumen. Nassräume haben keine Thermostate.

Anschluss für Wäschetrockner im Trocknungsraum UG.

Telefon / TV Anlage / Netzwerk:

Multimedia-Netzwerk (Home-Wiring) bestehend aus zentralem Verteilkasten, sternförmige Erschliessung mit Leerrohren in alle Wohn- und Schlafräume bis zu den Multimedia-Anschlussdosen.

Universelle Gebäudeverkabelung bzw. TV-Leitungen sind standardmässig eingezogen 1 x im Elternschlafzimmer und 1 x im Wohn-Esszimmer, weitere Verkabelungen im Rahmen der strukturierten Verkabelung nach Wunsch möglich (optional).

Sonnerieanlage:

Sonnerie kombiniert mit Gegensprechanlage ab Briefkastenanlage im Erdgeschoss bis in die Wohnungen.

Einstellhalle:

Im Bereich der Parkplätze sind Leerrohre vorgesehen für den Anschluss von Elektrofahrzeugen. Die Ausrüstung ist optional (Mehrpreis).

24 HEIZUNGS-, LUEFTUNGSANLAGE**242 Wärmeerzeugung**

Die Heizenergie wird vom Wärmeverbund Hallau Robert Roth geliefert. Mit dem Wärmeverbund wurde ein Wärmeliefervertrag abgeschlossen, welcher bei Fertigstellung an die STWE-Gemeinschaft übergeht. Über die Fernleitung und Wärmeübergabestation wird für die Beheizung der Räume und Warmwasseraufbereitung die Energie ganzjährig durch den Wärmeverbund geliefert. Über eine Systemtrennung mit Plattenwärmetauscher wird das Heizungswasser und die Warmwasseraufbereitung vom Fernleitungssystem getrennt. Eine Druckexpansionsanlage mit Vorschaltgefäss und Sicherheitsventil ist in der Zentrale eingebaut. Das Warmwasser wird über die Fernheizung ganztägig kontinuierlich in einem 1000 Liter Speicher auf 60°C erwärmt. Als Notheizung ist ein Elektroerwärmersystem eingebaut.

243 Wärmeübergabe

Die Wärmeübergabe erfolgt über Bodenheizkreise in den Räumen. Pro Wohnung wird ein Bodenheizverteiler eingebaut. Die Regulierung erfolgt über Raumfühler im Wohnzimmer und in den Zimmern, welche auf einen Antrieb im Verteilerkasten wirken. Die Nasszellen werden nicht reguliert, das heisst der Durchfluss durch diese Räume gewährleistet immer einen warmen Boden.

Raumtemperaturen: Wohnen Essen offene Küche 22°C

Badezimmer / Duschen 22°C

Zimmer Flur usw. 21°C

Treppenhaus isoliert jedoch nicht aktiv beheizt

Wärmezähler sind in den Bodenheizverteilerkasten eingebaut und der Energiebezug wird in der Elektroverteilung im Technikraum zentral abgelesen.

In den Nasszellen werden Handtuchradiatorn rein elektrisch geplant, das heisst Leerrohr Elektro mit Steckdose. Mögliche Komforterhöhung im Sommer und in der Übergangszeit in den Nasszellen. Der Einbau erfolgt nach Bestellung der Käufer als Option.

244 Lüftungsanlagen**Lüftungsanlage Wohnungen**

In den Wohnungen werden Bad, Dusche und Reduit über Einzelventilatoren entlüftet. Die Schaltung erfolgt über den Lichtschalter mit Nachlauf des Ventilators über eine Zeitschaltuhr im Bad und Dusche, im Reduit über separaten Schalter.

Autoeinstellhalle

Die unterirdische Einstellhalle (18 PP) wird gemäss SWKI96-1 natürlich be- und entlüftet. Die Ersatzluft strömt über Nachströmöffnungen in die Garage.

Keller- / Nebenräume

Die Kellerräume werden entlüftet. Eine Nachströmung der Ersatzluft ist über eingelegte Spirorohre im Gang des Korridors gewährleistet. Die Kellerabteile sind ausgebildet, dass die Ersatzluft in den Keller nachströmen kann (z.B. Türschlitz). Im Kellerabteil wird die Abluft über in der Decke eingebaute Tellerventile mit Brandschutzfunktion abgesaugt und über einen Fliter vom Ventilator in die Einstellhalle geblasen. Der Ventilator läuft über ein Zeitprogramm.

Liftschacht

Der Liftschacht wird wenn vom Lifthersteller verlangt entlüftet. Die Entlüftung erfolgt durch genormte Komponenten.

247.5 Spezielle Kaminanlagen

Kamine für je 1 Cheminéeofen in Attikawohnungen und in 4 ½- und 5 ½-Zimmer-Wohnungen im 2. OG. Frischluftzufuhr durch Fassade. Cheminéeofen optional durch Käufer.

25 SANITÄRANLAGEN**250 Sanitärinstallation mit Apparaten**

Hausanschluss und Verteilanlage (Kaltwasser):

Die Kaltwasserzuleitung wird an der Strassenhauptleitung abgenommen, zur Waserbatterie im Technikraum geführt und auf die Steigstränge verteilt, Druckreduzierventil und Wassermessung nach behördlichen Vorschriften. Schweizer Armaturen in normal üblicher Ausführung.

Es wird ein Wasserenthärtungsgerät für die gesamte Wasserversorgung im Gebäude (exkl. Garten und Garage) eingebaut.

Kaltwasser-Installation:

Kaltwasserleitungen ab Verteilbatterie in einzelnen Strängen bis zu den Zapfstellen, überall verdeckt montiert (ausser im Untergeschoss). Ausführung entsprechend den behördlichen Vorschriften. Keller- und Steigleitungen in rostbeständigen Edelstahlrohren, ab Wohnungsverteiler mit Abstellventil (ohne Wohnungswassermesser) im Reduit in Polybuten-Kunststoffleitungen gemäss Sanitärplan.

Warmwasser-Installation:

Aufbereitung siehe BKP 24.

Warmwasserleitungen im Zirkulationssystem von der zentralen Warmwasseraufbereitung im Untergeschoss bis zu den Zapfstellen verdeckt montiert (ausser im Untergeschoss). Rohrmaterial und Ausführung dito Kaltwasserinstallation (inkl. Warmwasserzähler). Zapfstellen gemäss Sanitärplan.

Ablaufleitungen:

Ablaufrohre in Schächten aus geräuschhemmendem Material (Polyethylen). Entlüftung bis über Dach geführt. Alle Apparate-Abläufe mit Geruchverschluss.

Dämmungen:

Kalt- und Warmwasserleitungen wo notwendig gemäss den kantonalen Vorschriften gedämmt und bandagiert.

Sanitärapparate:

Standort und Anzahl der Apparate, Armaturen und Zubehöre gemäss Apparatelite sowie Sanitärplan. Auswahl gemäss Budget. Andere Ausführung nach Auswahl Kunde, Mehr- oder Minderpreis zu Budget.

Für ein Dusch-WC (optional) ist jeweils im Bad ein Leerrohr (Elektro) mit Steckdose vorgesehen. Ausrüstung als Mehrpreis.

Waschmaschine / Tumbler:

Jede Wohnung verfügt (im Reduit) über eine leistungsfähige Waschmaschine und einen Tumbler als Turmanlage mit Verbindungssatz. Auswahl gemäss Budget. Andere Ausführung nach Auswahl Kunde, Mehr- oder Minderpreis zu Budget.

Zusätzlich verfügt jede Wohnung im zugehörigen Kellerraum (Untergeschoss) über eine Anschluss-Möglichkeit (vorbereitet / Anschluss Mehrpreis) für einen Ausguss mit Kaltwasser.

Im Untergeschoss steht zusätzlich ein Trockenraum (mit Raumluftentfeuchter) und Wäschehängevorrichtung zur Verfügung.

258

Kücheneinrichtung

Ausführung Möblierung gemäss Fachplaner Küche:

Fronten mit Kunstharz beschichtet, 30 Farben, umlaufende Dünnkanten.

Innenseite Kunstharz weiss beschichtet.

Küchenabdeckung (Arbeitsflächen) Granit, Gruppe 3.

Sockel Kunstharz Alu farbig, gegen Wohnungen frontfarbig.

Schubladen Selbsteinzug mit Türdämpfung.

Verschiedene Türgriffe stehen zur Auswahl aus Kollektion.

Attikawohnungen mit Kunstharz belegten Hochglanzfronten und Keramikabdeckungen

Apparate V-ZUG gemäss Angaben Fachplaner Küche, ausser Electrolux für Dampf-
abzug in 4 ½- und 5 ½-Zimmer-Wohnungen.

Als Dunsthaube wird ein Umluft-Modell mit Aktiv-Kohle-Filter eingesetzt.

Einteilung und Aufbau der Küchen gemäss separaten Küchenplänen.

Die Einteilung und Ausstattung entspricht dem Budget. Auswahl gemäss Budget oder andere Ausführung nach Auswahl Kunde, ergibt Mehr- oder Minderpreis zu Budget.

26 TRANSPORTANLAGEN**261 Liftanlage**

Liftanlage mit 625 kg Tragkraft, resp. 8 Personen. Haltestellen vom Untergeschoss bis Attikageschoss auf jedem Geschosspodest.
Liftkabine rollstuhlgängig, Ausstattung bzw. Design der Kabineninnenflächen nach Kollektion Hersteller, abgestimmt auf Farbkonzept.
Schachttüren abgestimmt auf Farbkonzept.
Kabinendecke mit integrierter Beleuchtung.
Kabinen-Notruf via Telefonleitung zu 24 Std.-Notdienst.

27 AUSBAU 1**271 Gipserarbeiten**

Wände:

Alle Wohn- und Schlafräume mit Grundputz und Abrieb zum streichen.

Bad/WC und Dusche/WC mit Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten, resp. Abrieb zum streichen.

Decken:

Grundierung (Haftbrücke), Gipsweissputz (1-Schichtputz), zum streichen.

Decken in den Nasszellen mit Grundierung, Grundputz, Gipsweissputz, zum streichen.

Allgemeines:

Kantenschutzprofile an allen exponierten Kanten.

Auftragen von Haftbrücken wo vom Untergrund her nötig.

Armierungen bei Materialübergängen.

272 Metallbauarbeiten

Alle Metallteile werden nach Möglichkeit mit werkseitiger Oberflächenbehandlung, wie z.B. Einbrennlackierung, Pulverbeschichtung oder Feuerverzinkung, ausgeführt.

272.1 Metallbaufertigteile:

Briefkasten:

Zentrale Briefkastenanlage im Erdgeschoss aus Leichtmetall.

Sichtseiten einbrennlackiert nach Farbkonzept.

Veloständer:

Einfacher Veloständer im Gartengebäude, verzinkt.

Wäschehänge:

Einfache Einrichtung im Trocknungsraum UG.

Normbauteile:

Schachtabdeckungen mit verzinkten Gitterrosten, gegen Einbruch gesichert.

272.2 Schlosserarbeiten

Balkon- und Terrassengeländer sowie Absturzsicherungen vor Fenster an Brüstungen, seitliche Pfeiler oder Fensterleibungen montiert.

Analoge Konstruktion mit umlaufendem Vierkantprofil, Gitter-Füllung mit quadratisch, engmaschig angeordneten Rundstählen, farbbeschichtet nach Konzept Architekt.

Treppengeländer Treppenhaus:

Konstruktion in Flachstahl mit Rippen und aufgesetztem runden Handlauf, farbbeschichtet nach Konzept Architekt.

273 Schreinerarbeiten**273.0 Türen im Wohnbereich**

Wohnungseingangstüren:

Türblätter voll, Ausführung EI30, Schalldämmwert Türblatt 45 dB, mit Haustürschloss und Sicherheitszylinder über Schliessanlage abgestimmt, Sicherheitsgarnitur in Chromstahl, Spion, Holzoberflächen, Farbe im Wohnungsinnern weiss, Farbe zum Treppenhaus nach Farbkonzept, Metallzargen gestrichen.

Türen im Wohnbereich, sturzlos:

Türblatt mit Füllung über Türe in Holz, mittelschwer, mit Einsteckschloss und Zifferschlüssel, Standard Drückergarnitur gemäss Detailplanung, Farbe Türblatt und Füllung weiss (matt), Metallzargen gestrichen.

Andere Drückergarnituren, Farben und Oberflächen als Option.

Türen im Kellerbereich:

Türblätter in Holz, mittelschwer, Ausführung teilweise EI30, Türen mit Einsteckschloss und Sicherheitszylinder über Schliessanlage abgestimmt, Metallzargen gestrichen.

273.1 Einbaumöbel

Einbauschränke:

Für die Garderobe steht ein Budget-Betrag zur Verfügung. Auswahl und Einteilung individuell durch Kunde beim entsprechenden Vertragsunternehmer.

275 Schliessanlage

Schliessanlage mit Sicherheits-Schliesssystem, registriert mit Sicherungsschein.

Gleicher Schlüssel für Hauseingang, Zugang von Garage, Türe in Garagetor, Keller, Wohnungseingang und Briefkasten.

6 Schlüssel pro Wohnung.

28 AUSBAU 2**281 Bodenbeläge****281.0 Unterlagsböden**

Über unbeheizten Bauteilen:

- Wärme- und Trittschalldämmung gemäss Wärmedämmnachweis.
- Trennlage mit PE-Folie
- Zementunterlagsboden 80 mm, armiert für Plattenbeläge

Über beheizten Bauteilen:

- Trittschalldämmung
- Trennlage mit PE-Folie
- Zementunterlagsboden 80 mm, armiert für Plattenbeläge

Alle schwimmenden Unterlagsböden mit Randdämmstreifen.

Die planerische Aufbaustärke des Fertigbelages beträgt 10 mm.

Bei Aufbaustärken des Fertigbelages bis 20 mm kann die Stärke des Unterlagsboden um 10 mm reduziert werden.

281.5 Bodenbeläge aus Kunststein

Bodenbeläge im Treppenhaus:

Mit Kunststeinplatten vollflächig verklebt, mit Sockel, Farbe nach Farbkonzept.

Treppenläufe:

Alle in Kunststein, ohne Sockel, Farbe nach Farbkonzept.

281.6 Bodenbeläge mit keramischen Platten

Bad/WC, Dusche/WC mit rutschhemmendem, keramischem Plattenbelag, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt mit Sockel. Duschewanne mit Plattenbelag.

Metallabschlussschienen bei angrenzenden anderen Bodenbelägen.

Kittfugen siehe BKP 225.1.

Plattenwahl nach individueller Auswahl gemäss Budget.

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Entrée, Wohn-, Esszimmer, Küche und Schlafzimmer mit Holzfertigparkett-Belägen, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt mit Sockel (wahlweise keramische Platten).

Parkettwahl nach individueller Auswahl gemäss Budget.

282 Wandbeläge**282.4 Wandbeläge mit keramischen Platten:**

Bad/WC und Dusche/WC mit keramischem Plattenbelag, Flächen gemäss Detailplan, auf Grundputz geklebt.

Eckschutzschienen aus Chromstahl bei exponierten vorspringenden Kanten. Kittfugen siehe BKP 225.1.

Plattenwahl nach individueller Auswahl gemäss Budget.

Übrige Wandbeläge siehe BKP 271 Gipserarbeiten.

285 Innere Oberflächenbehandlung

285.1 Innere Malerarbeiten

Alle Decken und Wände in Wohnungen und Decken in Treppenhaus Anstriche mit Dispersion, weiss.

Wände und Decken in allen Gängen und Trocknungsraum im Untergeschoss Anstriche mit Dispersion, weiss auf rohe Betonwände resp. Kalksandsteine.

Böden in allen Gängen und Trocknungsraum des Untergeschosses mit Zweikomponenten Bodenfarbe gestrichen, ohne Sockel.

Parkplatzmarkierung und Nummerierung in Autoeinstellhalle.

286 Bauaustrocknung

Alle erforderlichen Massnahmen gemäss Vorschriften, inkl. Abschlüsse, Verkleidungen, Bauheizung, Entfeuchtung etc..

287 Baureinigung

Periodische Grobreinigung während der Bauzeit durch die ausführenden Unternehmer.

Sauberes Reinigen des ganzen Gebäudes vor Übergabe durch ein professionelles Reinigungsinstitut.

Die Kanalisation wird vor der Übergabe des Bauwerkes gespült.

29 HONORARE

291 Architekt

Inbegriffen sind alle Leistungen für Planung und Ausführung.

Mehraufwendungen infolge Käuferwünsche sind nicht enthalten und werden separat verrechnet.

292 Bauingenieur

Inbegriffen sind alle Leistungen für Planung und Ausführung.

Mehraufwendungen infolge Käuferwünsche sind nicht enthalten und werden separat verrechnet.

293-295 Haustechnik-Ingenieure (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär)

Inbegriffen sind alle Leistungen für Planung und Ausführung.
Mehraufwendungen infolge Käuferwünsche sind nicht enthalten und werden separat verrechnet.

296 Spezialisten

Inbegriffen sind alle notwendigen Aufwendungen für Beratung, Berechnungen, Messungen, Voruntersuchungen etc. für:

- Geometer
- Bauphysiker / Akustiker

4 UMGEBUNG

Ausführung nach genehmigtem Umgebungsplan.

40 TERRAINGESTALTUNG

Erstellen aller Auffüll- und Planierarbeiten inkl. allen Installationen.
Grab- und Auffüllarbeiten für Werkleitungs- und Kanalisationsgräben.

41 ROH- UND AUSBAUARBEITEN

Gartengebäude mit Containerraum, Velounterstand und Gartengeräteraum für Hauswart sowie EG-Wohnungen, in Sichtbeton.

Erforderlicher Ausbau dieser Räume inkl. Anschlüssen.

42 GARTENANLAGEN**421 Gärtnerarbeiten**

Grünflächen:

Humusierung der Grünflächen und Rabatten.

Ansäen mit geeigneter Rasenmischung. Erster Rasenschnitt samt Nachsaat, schapieren der Rasenkanten, Ausbrechen von groben Steinen und Abführen des Abraumes.

Bepflanzung gemäss bewilligtem Umgebungs- bzw. Pflanzplan mit einheimischen Sträuchern, Hecken und Bäumen.

Beläge:

Alle Hartbeläge mit Kieskoffer in der den Anforderungen entsprechenden Stärke und Verdichtung.

Zufahrt und Besucherparkplätze mit Sickersteinbelägen.

Fusswege und Aussensitzplätze mit Zementsteinbelägen.

44 INSTALLATIONEN**443 Elektroanlagen**

Angemessene Beleuchtung der Zugangswege gemäss Fachplanung Elektro.

445 Sanitäranlagen

Ein frostsicheres Gartenventil im Bereich jeder Erdgeschosswohnung, je 1 Ventil bei den Attika-Wohnungen.
2 Gartenventile im Allgemeinbereich.

45 ERSCHLIESSUNG DURCH WERKLEITUNGEN**452 Kanalisation**

Oberflächenwasser der PW-Einfahrtsrampe gefasst mit Schlammsammler und Kanalanschluss.

Dachentwässerung mit Abläufen und Anschluss an Sickerschacht, Schmutzwasser mit Anschluss an Kanalisation gemäss bewilligtem Projekt.

453-456 Versorgungsleitungen

Sämtliche Werkleitungen ab Anschlusspunkt im Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz für:

- Elektrizität
- Wasser
- Swisscom
- SASAG
- Fernheizung

5 BAUNE BENKOSTEN

Folgende Leistungen sind in den Kosten enthalten:

51 BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN**512 Anschlussgebühren an öffentliche Werkleitungen**

- Kanalisation
- Elektrizität
- Wasser
- Swisscom
- SASAG

52 MUSTER, MODELLE, VERVIELFÄLTIGUNGEN**521 Muster und Materialprüfungen****524 Vervielfältigungen, Plankopien****53 VERSICHERUNGEN****531 Bauzeitversicherung**

Während der gesamten Bauzeit bis zur Bezugsbereitschaft wird das Bauwerk durch die Kantonale Gebäudeversicherung durch eine progressive Bauversicherung versichert.

532 Spezialversicherung

Für die gesamte Bauzeit wird eine Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen.

57 MEHRWERTSTEUER

Eingerechnet ist der aktuelle Satz von 8.0 %.

BUDGETS ZUR DETAILLIERTEN BAUBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

Die Budgetpreise beinhalten die Lieferung und die Montage inkl. MWST. Auswahl bei einem Lieferanten der Verkäuferschaft. Innerhalb dieses Budgets kann der Käufer auch andere Produkte auswählen, Mehr- oder Minderpreise werden berücksichtigt.

Die einzelnen Budget-Positionen sind im Folgenden aufgeführt.

1.1 Budget Küche

Netto-Preise inkl. Beratung fertig montiert, gemäss Vorschlag Fachplaner Küchen

	Netto	Brutto
3 ½ - Zimmer-Wohnungen:	CHF 18'000.--	24'000.--
4 ½ - Zimmer-Wohnungen:	CHF 24'000.--	31'000.--
5 ½ - Zimmer-Wohnungen:	CHF 27'000.--	38'000.--
Attika-Wohnungen:	CHF 35'000.--	47'000.--

1.2 Budget Sanitär

Brutto-Preise inkl. Beratung, gemäss Sanitär-Grossisten-Apparateliste

Alle Wohnungen:	CHF 13'300.--
Attika 4 ½ - Zimmer	CHF 13'550.--
Attika 5 ½ - Zimmer	CHF 15'350.--

1.3 Budget Waschmaschine / Tumbler

Nettopreise inkl. Verbindungssatz, fertig betriebsbereit zusammengebaut als Turm

Marke: Miele	CHF 2'900.-- Netto
--------------	--------------------

1.4 Budget Plattenbeläge

Nettopreise inkl. Sockelanteil, Schnitte und Nebenarbeiten (Spachtelungen und Schleifarbeiten des Unterlagsbodens), Flächen gemäss Detailplanung.

Bodenplatten und Wandplatten

Bad/WC und Dusche/WC

Alle Wohnungen:	CHF	130.--/m ²
-----------------	-----	-----------------------

Attika-Wohnungen	CHF	150.--/m ²
------------------	-----	-----------------------

1.5 Budget Parkett

Nettopreise inkl. Sockelanteil, Schnitte und Nebenarbeiten (Spachtelungen und Schleifarbeiten des Unterlagbodens)

Parkettbeläge:

Entrée, Wohnen/Essen, Küche und Schlafzimmer (wahlweise Platten)

Alle Wohnungen:	CHF	150.--/m ²
-----------------	-----	-----------------------

Attika-Wohnungen:	CHF	200.--/m ²
-------------------	-----	-----------------------

1.7 Budget Garderobe

Garderobe:

Entrée alle Wohnungen	CHF	2'500.--
-----------------------	-----	----------

Attika-Wohnungen	CHF	4'000.--
------------------	-----	----------

SPEZIELLE ANGABEN ZU BELASTUNGSWERTEN

Bei Fragen oder Unklarheiten bezüglich der nachfolgend aufgeführten Belastungswerte ist unbedingt der planende Bauingenieur zu kontaktieren.

Bei Nichtbefolgen dieser Vorgaben schliesst die Bauherrschaft jegliche Haftung aus.

Im Allgemeinen gelten die Lastannahmen nach SIA 261 (2014).

Im Weiteren gelten die nachfolgenden Präzisierungen/Ergänzungen.

1.1 Belastungswerte Terrassen und Balkone

Die zulässigen Belastungen auf Balkonen und Terrassen sind durch den Bauingenieur wie folgt berechnet und festgelegt worden:

Balkone:	Nutzlast Erdgeschoss – 2.Obergeschoss	300 kg/m ²
	Zusätzliche Randlast vor Geländern Westbalkone	100 kg/m
Terrassen		
Attika:	Nutzlast	300 kg/m ²
	Zusätzliche Randlast vor Geländer	400 kg/m
Treppenhaus: Nutzlast Treppe und Vorplätze		400 kg/ m ²

1.2 Belastungswerte Decke Tiefgarage

Zusätzlich zur maximalen Erdschüttung gemäss Umgebungsplan wurden die zulässigen Belastungen durch den Bauingenieur wie folgt festgelegt:

Nutzlast auf Decke Autoeinstellhalle	300 kg/m ²
--------------------------------------	-----------------------

Um unzulässige Verformungen (Durchbiegung, Absenkung) und somit Bauschäden an diesen und angrenzenden Bauteilen zu verhindern, sind die Eigentümer verpflichtet, sich an die aufgeführten Maximal-Werte (Schütthöhen und Nutzlast) zu halten.

Vorbehalten bleiben kleine Änderungen aufgrund behördlichen Auflagen oder bautechnischen Gründen, die keine Beeinträchtigung in qualitativer Hinsicht nach sich ziehen.