

## Baubeschrieb



### Bauherr

Einfache Gesellschaft Zürich Seebach 3  
c/o R. FUCHS AG  
Vivianstrasse 8  
8604 Volketswil

Unterschrift

### Architektur und Baurealisierung

R. FUCHS Partner AG  
Zentralstrasse 26  
8604 Volketswil

Unterschrift

### Verkauf

Matma Immobilien AG  
Javastrasse 11 / Postfach  
8604 Volketswil

Unterschrift

## **1 VORBEREITUNGSARBEITEN**

### **11 RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNG**

#### **111 Rodungen**

- Rodung von Bäumen und Sträuchern inkl. Abfuhr des Materials und Deponie.

#### **112 Abbruch**

- Abbruch bestehende Wohnhäuser inkl. fachgerechter Entsorgung.

### **12 SICHERUNGEN, PROVISORIEN**

#### **121 Sicherung vorhandener Anlagen**

- Notwendige Massnahmen zum Schutz von Nachbargebäuden und übrigen angrenzenden Einrichtungen.
- Sichern von bestehenden Werkleitungen (Wasser/EW/Kanalisation).
- Schutz von öffentlichem Strassenraum.

### **17 SPEZ. FOUNDATIONEN, BAUGRUBENSICHERUNGEN**

#### **172 Baugrubenabschlüsse**

- Baugrubenabschluss und Böschungssicherungen gemäss Angaben Geologe und Ingenieur.

## **2 GEBÄUDE**

### **20 BAUGRUBE**

#### **201 Baugrubenaushub**

- Abdecken der Humusschicht inkl. Deponie auf Baustelle oder Abtransport auf Deponie des Unternehmers.
- Aushub bis UK Magerbeton- oder Materialersatz-Sohle inkl. Abtransport auf Deponie des Unternehmers.
- Einbringen der Magerbetonsohle.

### **21 ROHBAU 1**

#### **211 Baumeisterarbeiten**

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

##### **Kanalisation**

- Leitungen gemäss Vorschriften der Gemeinde verlegt.
- Kanalanschlüsse für Abwasser von Küchen und Bädern, sowie für Wasserverteilerbatterie, Ausgussbecken und Entleerhähnen in Abwart- oder Technik-, sowie Trocknungsräumen.
- Meteorwasser, wenn möglich über Versickerung oder direkt in Kanalisation geleitet, gemäss Auflagen Behörde.

##### **Foundation**

- Fundamentplatte in WD-Stahlbeton Dichtigkeitsklasse 2.

##### **Kelleraussenwände**

- WD-Stahlbeton Dichtigkeitsklasse 2.

##### **Kellerinnenwände**

- Kalksandsteinmauerwerk oder Betonwände Schalung Typ 2 (keine Sichtschalung).

#### **Decken**

- Stahlbeton, Schalung Typ 2 (keine Sichtschalung).

#### **Statik**

- Es gelten folgende Nutzlasten:
- Wohnungen 200 kg/m<sup>2</sup>.
- Loggien und Terrassen 300 kg/m<sup>2</sup>.
- Treppen 400 kg/m<sup>2</sup>
- Das statische Konzept darf nicht geändert werden.

#### **Aussenwände über Terrain**

- Backsteinmauerwerk oder Stahlbeton.

#### **Wohnungstrenn- und Treppenhauswände**

- Ausführung gemäss Vorgaben Akustiker, in der Regel Stahlbetonwand.

#### **Innenwände**

- Backsteinmauerwerk oder Stahlbeton.

#### **Loggien**

- Bodenplatten Ortbeton in Gefälle fertig abtaloschiert, thermisch von der Fassade getrennt und über Fallrohr entwässert.
- Betonbrüstungen mit Notüberlauf.

#### **Treppenläufe**

- Treppen als vofabrizierte Elemente.

#### **Liftschächte**

- Liftschächte mit vofabrizierten Elementen oder in Ortbeton.

### **212 Montagebau in Beton**

#### **212.21 Treppenelemente**

- Vofabrizierte Treppenläufe aus Beton zur Aufnahme eines Fertigbelags.

#### **212.22 Liftschachtelemente**

- Teilweise Liftschacht-Elemente aus vofabriziertem Beton (Treppenhaus C, Hausnummer 28).

### **215 Montagebau als Leichtkonstruktion**

#### **215.5 Äussere Bekleidungen**

- Hinterlüftete Fassadenverkleidung mit Verputz (exkl. «Innenhof im Erdgeschoss»).
- Lattungen imprägniert oder Metalltragkonstruktion mit dazwischen liegender Wärmedämmung aus Mineralwollplatten auf Backstein- oder Betonwände.
- Unter Terrain im Bereich von beheizten Räumen Isolation XPS mit bituminösem Kaltkleber aufgezogen. Sockelabschluss zwischen Terrain und Fassadenplatten mit Blech.
- Windpapier auf Wärmedämmung.
- Hinterlüftete Bekleidung mit Putzträgerplatte (Bsp. StoVentec R).
- Metall-Fensterbänke und Unterkonstruktionen für Storen und Geländerbefestigungen.
- Metallzargen als Fenstereinfassungen im Attikageschoss.
- Metallhandläufe mit Rundrohr einbrennlackiert bei allen Brüstungsfenstern und Loggien mit Unterkonstruktion aus Holz oder Metall.

**217 Schutzraumabschlüsse**

- Schutzraum mit Panzertür und Panzerdeckel, sowie Lüftungsanlage. WC-Kabinen und Liegestellen gemäss Auflagen Behörde.

**22 ROHBAU 2**

**221 Fenster, Türen, Tore**

**221.1 Fenster aus Holz-/Metall**

- Holz-/ Metall-Fenster bzw. Fenstertüren in Wohn- und Schlafräumen.
- Ein Hebeschiebefenster pro Wohnung im Wohnzimmer zu Sitzplatz/Loggia/Terrasse.
- Ein zusätzliches Hebeschiebefenster in den Wohnungen 104, 204, 304 und 405.
- In allen Räumen wärmegeämmte Rahmenverbreiterungen.
- Anschluss Rahmenverbreiterung an Decke mit Deckleiste aus Holz.
- Fenster und Verglasung, Schallschutz und Wärmedämmung, gemäss Vorschriften.

**Beschläge**

- Alle Fenster und Fenstertüren, mit einem Drehflügel, je 1 Drehkipplügel pro Raum (exkl. grosse Fenster im Allgemeinteil EG bei Südfassade sind Festverglast).
- Bei Loggientüren Muschelgriffe / Schnäpper.
- Auf Käuferwunsch Sicherheitsbeschläge gegen Aufpreis möglich.
- Im Erdgeschoss standardmässig Einbruchschutz RC2.

**221.61 Aussentüren aus Metall**

- Wärmegeämmte Haus-Eingangstüren eloxiert oder einbrennlackiert, mit Glaseinsatz bei Hauszugängen im Erdgeschoss mit elektrischen Türöffnern.
- Übrige Zugänge im Erdgeschoss innerhalb der thermischen Gebäudehülle (Keller, Waschen, Technik) mit Metallüre eloxiert oder einbrennlackiert, ohne Glaseinsatz.
- Notausgangtüre in UN-Garage.

**221.62 Garagentore**

- Kipptor mit Metallrahmen und Streckmetallfüllung, ganze Konstruktion feuerverzinkt oder einbrennlackiert, gemäss Angabe Fachingenieur, Auflagen Behörde und Gestaltung Architekt.
- Steuerung:  
Einfahrt: mit Schlüssel und Funk-Fernsteuerung  
Ausfahrt: mit Bewegungsmelder
- Signalleuchte rot/grün Wand- oder Deckenmontage und auf Säule oder Fassade bei Zufahrt.
- Inkl. 1 Fernbedienung pro Garagenplatz und Motorradabstellplatz.
- Steuerung abgestimmt mit Parkierungsanlage unter BKP 266.

**221.8 Spezielle lichtdurchlässige Bauteile**

- Im Erdgeschoss bei Nord- und Südfassade Metallkonstruktion mit Streckmetallfüllung oder ähnlichem gemäss Vorgabe Architekt und Auflagen Behörden.
- Integrierte Türen bei sämtlichen Zugängen innerhalb der Konstruktion gem. Architektenplan.
- Türen zur Südfassade mit Türschliesser und Türdrücker mit Zylinder.
- Ganze Konstruktion feuerverzinkt oder einbrennlackiert.
- Örtlicher Schallschutzabschluss aus Glas bei Sitzplatz im EG gemäss Vorgaben Behörden und Angabe Akustiker.

## **224 Bedachungen**

### **224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (bituminös)**

#### **Tiefgarage**

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

#### **Spenglerarbeiten zu Flachdach Tiefgarage**

- Blechanschlüsse und -abschlüsse wo notwendig aus Kupfer- oder MattPlus-Blech.

#### **Erdgeschoss (offener Bereich)**

- Betondecke im Gefälle.
- Wurzelfeste Polymer-Bitumenbahnen vollflächig aufgeschweisst.
- Druckfeste Wärmedämmung gemäss Vorgaben Bauphysiker und Drainagematte.
- Druckverteilterplatte aus Stahlbeton gemäss Angaben Bauingenieur und Gestaltung des Architekten im Fahrbahnbereich.
- Übrige Bereiche mit grossformatigen Zement- oder Betonplatten gemäss Umgebungsplan.

#### **Hauptdach nicht begehbar**

- Betondecke als Überlaufdach gefällos.
- Dampfbremse aus Polymerbitumen vollflächig geklebt.
- Wärmedämmung gemäss Vorschriften.
- Wurzelfeste Abdichtung aus Polymerbitumen.
- Trennlage.
- Extensiv begrünt mit Substrat-Rasen.
- Im Randbereich und bei DW-Einläufen Rundkies.
- Druckverteilterplatten für Photovoltaikanlage.
- Gehwegplatten für Unterhaltsarbeiten.
- Nötige Absturzsicherungen gemäss aktuellen Richtlinien.

#### **Terrassen Attikageschoss begehbar**

- Betondecke im Gefälle.
- Bituminöse Dampfsperre vollflächig geschweisst.
- Wärmedämmung gemäss Vorschriften.
- Wurzelfeste Polymer-Bitumenbahnen: 2-lagig verschweisst.
- Aufbordungen an Fenstern, Brüstungen, Stützen, etc. mit Bitumenbahnen oder Flüssigkunststoffabdichtungen.
- Drainagematte.
- Feinsteinzeugplatten, verlegt in Splitt oder auf Stelzenlager.

#### **Loggien**

- An-/Abschlüsse bei Loggien an Fenstertüren und Fassaden mit Verlegehilfe und Flüssigkunststoff.
- Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager verlegt.

### **Spenglerarbeiten**

- Wo notwendig Blechan- und Abschlüsse im Erdreich und bei zementhaltigen Belägen.
- Blechabschluss auf Dachrand und Brüstungsabschlüsse.
- DW-Ablaufrohre an Fassade in Kupfer oder MattPlus.
- Sockelrohre in PE grau.
- Kamine und übrige Einfassungen mit Blechummantelung aus Kupfer- oder MattPlus-Blech.

### **Dachausstieg im Attikageschoss bei Treppenhaus B (Hausnummer 30)**

- Dachausstieg mit Auszugstreppe als Zugang auf nichtbegehbare Flachdach zu Servicezwecken.
- Modell gemäss Vorgabe Architekt (Bsp. Holzklapptreppe 3-teilig Typ Columbus).

### **RWA im Attikageschoss von Treppenhaus C (Hausnummer 28)**

- RWA im Treppenhaus für Entrauchung gemäss Auflagen Feuerpolizei.
- Modell gemäss Vorgabe Architekt (Bsp. Velux) mit Durchbruchsicherheit und Lüftungstaster.
- Steuerung elektrisch.

### **Photovoltaikanlage (PV) auf nichtbegehbarem Flachdach**

- Erstellung einer gemeinsamen PV-Anlage auf dem gesamten Flachdach des MFH gemäss Energiegesetz zur Eigenstromproduktion.
- Dimensionierung gemäss Behördenvorgaben und Berechnung Ingenieur.
- Gestaltung und Produkt gemäss Vorgabe Architekt und Bewilligung durch die Gemeinde.
- Anbindung und Einspeisung ins ZEV.

### **Entwässerung**

- Dachentwässerung nichtbegehbare Flachdach durch Schächte im Gebäude.
- Entwässerung Terrassen Attikageschoss mit Einlaufkasten und Fallsträngen an Fassade.
- Einbau von Notüberläufen bei Terrassen und Loggien.

## **225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen**

### **225.1 Fugendichtungen**

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

## **226 Fassadenputze**

### **226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen beim Innenhof im EG**

- Örtliches Wärmedämmverbundsystem Kompaktfassade, auf Backsteinmauerwerk und Betonwände, gemäss geltenden Energievorschriften.
- Grundputz mit Gewebearmierung, Deckputz und Anstrich mit Biozid-/ Algizid hemmenden Anstrich, gemäss bewilligtem Farbkonzept.
- Unter Terrain im Bereich von beheizten Räumen Isolation XPS mit bituminösem Kaltkleber aufgezogen. Sockelabschluss mit Elementen aus Glasfaserbeton oder ähnlichem.
- Dilatationsfugen durch Fassadenisolierfirma mit dauerelastischem Kitt ausgefügt.
- Fenstereinfassungen ohne Metallzargen, jedoch mit Fensterbänken.

**228 Äussere Abschlüsse,  
Sonnenschutz**

**Lamellenstoren**

- Verbund-Rafflamellen-Storen in Schlaf- und Wohnräumen, Küchen und Badezimmern.
- Alu einbrennlackiert, 82 - 90 mm breit, gebördelt. Bedienung elektrisch.

**Sonnenstoren**

- Loggien und Sitzplätze je 1 Senkrechtmarkise pro Wohnung mit Führungsschiene oder Führungsseil. Bedienung elektrisch.
- Markisenbreiten je nach Loggienbreiten gemäss Architektenplan.
- Ausführung und Farbe gemäss Vorgabe Architekt und bewilligtem Farb- und Materialkonzept.

**Sonnensegel**

- Terrassen Attikageschoss Budgetbetrag von SFr. 20'000.- pro Wohnung für ein Sonnensegel inkl. Notwendigen Stützen und Befestigungen.

**23 ELEKTROANLAGEN**

**230 Elektroinstallationen**

**Erschliessung**

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

**Schallschutz**

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

**231 Zentrale Starkstromanlagen**

**Hauptverteilung, Messung**

- Stromversorgung über ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch), um die produzierte Energie der PV-Anlage möglichst für den Eigenverbrauch nutzen zu können. Sämtliche Wohnungen inkl. Einheiten des Haus A (separater Bauherr, Seebacherstrasse 32) werden dem ZEV angeschlossen. Überschüssige Energie wird dem örtlichen Netz zugeführt zu den ortsüblichen Vergütungsbeiträgen.
- Die Hauptverteilung mit den Wohnungszählern befindet sich im Kellergeschoss.
- Separater Zähler für allgemeine Installationen.

**232 Starkstrominstallationen**

**Zuleitungen/Wohnungsverteiler**

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

**E-Mobility (C1 Power to Garage)**

- Lastmanagementsystem mit Stromzuleitung bis 3m an Parkplatz.
- Ausbau der einzelnen Ladestationen zu Lasten der Käuferschaft. Produkt und Typ gemäss Angaben Architekt in Absprache mit Elektroingenieur oder Spezialist.

### **Leitungsinstallationen**

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

### **Lichtinstallationen**

- Zweckmässige Beleuchtung in den allgemeinen Räumen, in der Tiefgarage sowie bei Aussenzugängen.
- Notbeleuchtung bei Fluchtwegtüren Tiefgarage.
- Anschluss von Garagensteuerung inkl. Schlüsselschalter und Lichtsignalanlage.
- Installationsarbeiten für Liftanlage und Parkierungssystem inkl. Notruf und Liftschacht- Beleuchtung, falls notwendig.
- RWA Anlage im Treppenhaus, gem. feuerpolizeilichen Auflagen.
- Treppenhaus-Beleuchtung mit Bewegungsmelder.
- 1 Putzsteckdose pro 2 Geschosse im Treppenhaus.
- Installationen an den entsprechenden Tableaus für die übrige Haustechnik.
- Installation für Schmutz- und Meteorwasserpumpe, falls notwendig.
- Aussenbeleuchtung mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.
- Anschluss für eine Aussenleuchte pro Sitzplatz/Loggia/Terrasse.
- 1 Aussensteckdose pro Wohnung auf Sitzplatz/Loggia/Terrasse.
- 1 Deckenlampenstelle pro Raum (exkl. Nasszellen – Beleuchtung über Spiegelschrank).
- 2 Steckdosen pro Zimmer, 3 Steckdosen in Wohnen/Essen, davon 1 x geschaltet.
- 1 Steckdose pro Kellerabteil an Wohnungszähler angeschlossen.
- Anschluss für 1 Unterbauleuchte bei Küchenkombination.
- Installationen für sämtliche Basis-Küchengeräte.
- Ein Anschluss für Waschmaschine und Tumbler im Reduit, Entrée, Küche oder Bad.
- Ein Anschluss für ein Luftentfeuchter, Waschmaschine, Tumbler im EG in allgemeinen Trocknungsräumen.
- Schalter und Anschlüsse für die Rafflamellen. 1 Stück pro Fensterfront.
- Schalter und Anschluss für die Sonnenstoren und Senkrechtmarkisen auf Sitzplatz oder Loggia. 1 Stück pro Wohnung.
- Anschluss für die notwendigen Raumthermostaten pro Raum.
- Grundinstallation und Steigleitungen für die PV-Anlage auf dem Hauptdach (PV-Anlage selbst ist unter BKP 224.1).

### **233 Beleuchtungskörper**

- Lieferung und Montage von Beleuchtungskörpern für: Keller-Räume, Garage, Treppenhaus und alle allgemeinen Räume, sowie Aussenwandlampen- oder Aussenstehlampen in allgemeinen Bereichen.
- Pro Terrasse bzw. Loggia und Sitzplatz eine Aussensteh-, Wand- oder Deckenlampe. Platzierung und Typen werden durch den Architekten bestimmt.
- Grundbeleuchtung (LED-Einbauspots) im Eingangsbereich der Wohnungen gemäss Standardelektroplan.

### **236 Schwachstromanlagen**

#### **Sonnerie**

- Sprechanlage Tasterplatte mit Video integriert in Briefkastenanlage bei Hauseingang.
- Zusätzliche Tasterplatte mit Sprechstelle vor Treppenhauseingängen im Innenhof.
- Einzeltaster vor den Wohnungstüren.
- Elektrische Türöffneranlage für die Haustüren ab den Wohnungssprechstellen.



### **Multimedia**

- Kabelkasten SWISSCOM im Kellergeschoss.
- Anschluss an Gemeinschafts-Antennenanlage im Kellergeschoss.
- Steigleitung und Installationen ab Hauptverteilungskasten (Signal-Übergabestelle) über Installationschächte in die Wohnungen.
- Kasten für Multimedia (ohne Ausbau) mit 230V Steckdose in der Wohnung neben dem Wohnungsverteiler (Sicherheitstableau) oder integriert.
- 1 Netzwerksteckdose (UKV) mit 2 RJ45 Anschlüssen im Wohn-/Esszimmer, sowie in jedem weiteren Zimmer sternförmig verkabelt.
- 1 TV-Anschluss (Koaxialkabel UPC-Norm oder gemäss örtlichem Antennennetzbetreiber) im Wohn-/Esszimmer, sowie in jedem weiteren Zimmer sternförmig verkabelt.

## **24 HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN**

### **240 Heizungsinstallationen**

#### **241 Energieträger, Lagerung**

- Anschluss an lokales Fernwärmenetz mit Energieliefervertrag.

#### **242 Wärmeerzeugung**

- Es wird keine Heizungsanlage erstellt.
- Zur Wärmeerzeugung für das Beheizen der Räume sowie zur Aufladung des Wassewärmers wird die Fernwärme des Bezirks genutzt.
- Die Wärmeerzeugung dient für die Raumheizung und Warmwasserversorgung.
- Einbau einer Kompaktwärmeübergabestation.
- Warmwasseraufbereitung mit Beistellboiler in geeigneter Grösse (wird durch Fachingenieur festgelegt).

#### **243 Wärmeverteilung, Raumheizung**

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

#### **Wärmemessung**

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

#### **Berechnungsgrundlagen**

- Die zu erstellenden Berechnungen werden auf der Basis SIA-Norm 380/1 erstellt.
- Zu garantierende Raumtemperaturen bei Aussentemperatur  $-7^{\circ}$  beträgt  $21^{\circ}\text{C}$  in der Wohnung.
- Treppenhaus nicht beheizt
- Keller / Waschen /Abstellraum nicht beheizt

### **244 Lüftungsanlagen**

#### **Wohnungen**

- Die Belüftung der Wohnungen erfolgt manuell über die Fenster.

#### **Innenliegende Sanitärzellen und Reduits**

- Innenliegende Sanitäräume und Reduits werden mit Kleinventilatoren im Sammelrohrsystem über Dach entlüftet. (Zuluft über Türschlitz am Boden/Bodenabstand)
- Ein-/Ausschaltung mit Licht kombiniert mit Nachlaufrelais (im Ventilator eingebaut).

#### **Küche**

- Abluft über Dach geführt
- Nachstromzuluft über Fensterkontakt oder gemäss Vorgabe Fachingenieur.

#### **Kellerräume**

- Entlüftung mittels zentralem Lüftungs- und Entfeuchtungsgerät.

#### **Garage**

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

#### **Parkierungsanlage**

- Anschluss an die mechanische Garagenlüftung oder Einbau einer Fortluftanlage gemäss behördlichen Vorschriften.

### **25 SANITÄRE ANLAGEN**

#### **250 Sanitärinstallationen**

#### **251 Sanitäre Apparate**

##### **Ausführung**

- Gemäss Basisofferte im Sanitärapparatebeschrieb (exkl. Duschtrennwände – separat unter BKP 259.1).

##### **Umgebung**

- Je 2 allgemeine frostsichere Gartenventile pro Hauszugang, verchromt mit Steckschlüssel.
- Pro Wohnung im Erdgeschoss und Attikageschoss je 1 frostsicheres Gartenventil, verchromt, mit Steckschlüssel.

#### **252 Waschmaschine/Tumber**

- Für jede Wohnung ein Waschturm der Marke Electrolux
- Waschmaschinen Typ WAGL4E400.
- Wäschetrockner Typ TWGL3E301.
- Verbindungssatz.
- Anschluss für Schlauch.
- Gleichwertige Nachfolgemodelle, falls zum Zeitpunkt der Ausführung die oben genannten Modelle nicht mehr verfügbar sind.

#### **254 Leitungsinstallation**

##### **Kalt und Warmwasserleitungen**

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

##### **Wassermessung**

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

#### **Schmutzwasserleitungen**

- Von den Apparaten abgenommen und Fallstränge in den Schächten in die öffentliche Kanalisation geführt.
- Apparateanschlussleitungen und Entlüftungen in PE-Röhren.

#### **Pumpenschacht und Pumpendruckleitung**

- Pumpenschacht inkl. Pumpen gemäss Auflagen Behörden, falls notwendig.
- An der Schmutz- und Meteorwasserpumpe abgenommen und zur Sammelleitung geführt und angeschlossen, falls notwendig.

#### **Dachentwässerung**

- Dachentwässerungssystem über Fallstränge in Schächten durchs Gebäude in die öffentliche Kanalisation geleitet gemäss Fachingenieur/Architekt.

### **258 Kücheneinrichtungen**

- Basispreis pro Küche in 2½-Zimmer-Wohnungen: netto SFr. 20'000.-
- Basispreis pro Küche in den übrigen Wohnungen: netto SFr. 25'000.-

#### **Ausführung**

- Möbel aus Spanplatte, innen und aussen Kunstharz.
- Fronten: Kunstharz nach Kollektion Lieferant.
- Granit-Abdeckungen: Preisklasse 3.
- Örtlicher Wandschild mit Glas.
- Tablare beidseitig und auf allen Stirnkanten belegt.
- Dämpfungssystem BlueMotion.

#### **Apparatemarke Electrolux**

- Glaskeramik-Kochfeld (Induktion) Typ GK58TSIO.
- Einbau-Backofen Typ EB6GL50QSP.
- Einbau-CombiSteamer Typ EB4GL70KSP (exkl. 2½-Zimmer-Wohnungen).
- Einbau-Geschirrspülmaschine Typ GA60GLV.
- Einbau-Kühlschrank Typ IK2685TR.
- Einbau-Dunstabzug Typ DAGL6045CN mit Frontblende.
- Spülbecken + Batterie mit Auszugsbrause
- Auszug mit Kehrichttrennsystem
- Gleichwertige Nachfolgemodelle, falls zum Zeitpunkt der Ausführung die oben genannten Modelle nicht mehr verfügbar sind.

### **259.1 Duschtrennwände**

- Pro Nasszelle mit Dusche je eine Duschtrennwand für den Duschbereich gemäss Basisauswahl.

## **26 TRANSPORTANLAGEN**

### **261 Aufzüge**

- Personenaufzüge für Wohnhäuser 8 Personen, mit Druckknopfsteuerung.
- Behindertengerechte Aufzüge; nach IV-Norm.

### **266 Parkieranlagen**

- Parkieranlage (Autolift) vom Erdgeschoss ins Untergeschoss.
- Tragfähigkeit 2800kg (Personenmitfahrt erlaubt).

## **27 AUSBAU 1**

### **271 Gipserarbeiten**

#### **Verputzarbeiten**

##### **Wohn- und Schlafräume, sowie Reduits**

- Wände: Grundputz und mineralischer Abrieb 1,5 mm weiss gestrichen.
- Decken: Einsicht Weissputz Q3, weiss gestrichen.

##### **Nassräume**

- Wände: Zementgrundputz zur Aufnahme von Keramik-Platten bis 2.0 m darüber mineralischer Abrieb 1,5 mm weiss gestrichen.
- Decken: Einsicht Weissputz Q3, weiss gestrichen.

##### **Treppenhaus**

- Wände: Grundputz und mineralischer Abrieb 1,5 mm weiss gestrichen.
- Decken: Einsicht Weissputz Q3, weiss gestrichen.

##### **Trennfugen**

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

##### **Spezielle Gipserarbeiten**

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

### **272 Metallbauarbeiten**

#### **272.1 Metallbaufertigteile**

##### **Briefkästen**

- Freistehende Brief- und Ablagekästen mit Sonnerie und Videosprechstelle.
- Standort (gemäss Absprache mit der Post).

#### **272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosser)**

##### **272.21 Allgemeine Metallbauarbeiten**

##### **Treppengeländer innen**

###### **Treppenhaus B (Seebacherstrasse 30)**

- Staketengeländer einbrennlackiert mit Handlauf an Deckenstirne und/oder Treppenelemente montiert.

###### **Treppenhaus C (Seebacherstrasse 28)**

- CrNi-Handlauf an Wand befestigt.

##### **Terrassengeländer**

- Staketengeländer einbrennlackiert als Abschluss bei Nordfassade.

##### **Sichtschutz auf Loggien**

- Metallrahmen mit Fassadenplatten als Sichtschutz zwischen Loggien wo notwendig.

#### **Sichtschutz auf Attikaterrassen**

- Pflanzentröge als Trennung zwischen einzelnen Terrassen wo notwendig.

#### **Absturzgeländer bei französischen Fenstern**

- Staketengeländer einbrennlackiert ohne Handlauf gemäss Vorgabe Architekt.

#### **Umgebung; Absturzgeländer bei Fluchttreppen, Brüstungen, usw.**

- Aussentreppen aus Metall auf der Nordostseite des Gebäudes inkl. Handläufe.
- CrNi: Handlauf bei Fluchttreppen aus Tiefgarage beidseitig.

#### **272.22 Vordächer**

- Vordächer aus Metall oder Glas bei Ausgängen auf Attikaterrassen gemäss Vorgabe Architekt.

#### **272.5 Wäschehänge, Trockenraum**

- Einbau eines Luftentfeuchters in gemeinsamen Trocknungsräumen.
- Montage einer Wäschehänge-Vorrichtung in gemeinsamen Trocknungsräumen.

#### **273 Schreinerarbeiten**

##### **273.0 Innentüren Holz**

###### **Wohnungstüren**

- Stahlzargen mit Gummidichtungen.
- Volltürblatt mit zusätzlicher Dichtung im Überschlag. Wohnungsseitig weiss, treppenhausseitig nach Farbkonzept Architekt, mit Spion.
- 3-Punkt Verriegelung.
- Drückergarnitur.

###### **Zimmer-/Kellertüren**

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

##### **273.1 Schränke / Garderoben**

- Zählerfrontschrank, im Untergeschoss oder Erdgeschoss bei Elektrohauptverteiltern, sofern notwendig.
- Budgetbetrag von netto SFr. 2'000.- pro Wohnung für eine Garderobe, Einbauschränk oder Verkleidung vom Waschturm in der Wohnung.

##### **273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten**

- Vorhangbretter, Vorhangschiene oder Fenstersimse bei Brüstungsfenstern in allen Wohnungen gegen Aufpreis möglich.
- Im Standard sind keine allgemeinen Schreinerarbeiten vorgesehen.

##### **273.5 Lattenverschläge Schutzraum**

- Kellerabteil / Dispo-Räume mit Lattenverschlügen.
- Abschlusstüre abschliessbar mit Zylinder.

##### **275 Schliessanlage**

- Sicherheitszylinder für Hauseingang und Wohnungstüren, Keller, Trocken und Briefkästen.
- Schlüsselschalter bei Einfahrt ins Gebäude.
- Pro Wohnung 5 Schlüssel.

## **28 AUSBAU 2**

### **281 Bodenbeläge**

#### **281.0 Unterlagsböden**

##### **Schwimmende Unterlagsböden**

- Wärme- und Trittschalldämmung inkl. Randstellstreifen aus Schaumstoff.
- Calciumsulfatestrich zur Aufnahme eines Deckbelages.
- Die Unterlagsböden werden nach den Richtlinien der SIA -Norm sichtbar geschnitten.

##### **Verbundunterlagsböden**

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

#### **281.1 Fugenlose Bodenbeläge**

- Es werden keine fugenlosen Bodenbeläge, Dekorbeläge oder dgl. durch den Ersteller ausgeführt.

#### **281.2 Bodenbeläge Textilien, Parkett**

##### **281.21 Treppenhaus**

- Strapazierfähiger, schallschluckender Teppichbelag durch Ersteller / Architekt bestimmt.

##### **281.22 Bodenbeläge Teppich und Parkett**

- Preisbasis fertig verlegt, inkl. Sockel und aller Zuschläge in allen Geschossen: netto SFr. 140.--/m<sup>2</sup>.

##### **281.23 Bodenbeläge auf Loggien**

- Schrittplatten grau aus Feinsteinzeug auf Stelzen oder in Splitt verlegt.
- Es werden keine fugenlosen Bodenbeläge ausgeführt.

#### **281.6 Plattenarbeiten**

##### **281.61 Boden- und Wandplattenbeläge**

###### **Bodenplatten**

###### **Küche, Bad, Dusche, WC, Reduit (ev. Wohnräume)**

- Keramische Platten.
- Preisbasis fertig verlegt, inkl. Sockel und aller Zuschläge in allen Geschossen: netto SFr. 140.--/m<sup>2</sup>.

###### **Wandplatten**

###### **Bäder, Duschen, WC**

- In allen Räumen keramische Platten bis 2.0 m ab Boden (entspricht Budget).  
Preisbasis fertig verlegt, inkl. aller Zuschläge in allen Geschossen: netto SFr. 140.--/m<sup>2</sup>.

###### **Balkone**

- Es werden keine Plattenarbeiten in Keramik oder Naturstein durch den Ersteller ausgeführt.

## **285 Oberflächenbehandlungen**

### **285.1 Malerarbeiten**

#### **285.11 Äussere und innere Malerarbeiten**

- Es werden giftarme Materialien verwendet.

##### **Innere Malerarbeiten**

###### **Anstriche auf mineralischen Untergrund**

- Wände/Decken mit Organo-Silikatfarbe gestrichen in folgenden Räumen:  
Alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer, sowie Küchen, Reduits, Nasszellen und Treppenhäuser.  
Untergeschoss:  
Alle Räume gestrichen ausser Garage (Beton roh)
- Böden mit Spezialfarbe gestrichen in folgenden Untergeschossräumen:  
Korridore, Technikraum, Trocknungsräume und Treppenhäuser (Keller mit Zementüberzug roh und Garage Hartbetonbelag roh).
- Bodenmarkierung + Parkplatznummerierung in Garage (Pfeiler gestrichen bis auf 1.50 m Höhe).

###### **Anstriche auf Metall**

- Grundierte Stahl-Türzargen deckend behandelt, inkl. Vorarbeiten.

##### **Äussere Malerarbeiten**

###### **Anstriche auf mineralische Untergründe**

- Loggienuntersichten gestrichen gemäss bewilligtem Farbkonzept.

## **287 Baureinigung**

- Einmaliges Reinigen, bereit zur Übergabe an Käuferschaft. Die Reinigung versteht sich als Baureinigung. Vor dem Einzug sollte durch den Käufer eine individuelle Nachreinigung vorgenommen werden.
- Mehrkosten für Platten, welche abgesäuert werden müssen, sind im Basispreis nicht inbegriffen und werden separat verrechnet falls gewünscht.

## **29 HONORARE**

- Honorar für Architekt.
- Honorare für Bauingenieur, Elektro, Heizungs- und Sanitäringenieur.
- Honorare für Bauphysiker und Akustiker.
- Nicht in den Honoraren inbegriffen sind die durch den Käufer verursachten Mehrkosten (Zusatzwünsche).
- Das Zusatzhonorar dafür beträgt 16% auf sämtliche betroffenen Arbeitsgattungen (Ausnahme: Küchen und Einbauschränke 8%), exkl. MwSt.
- In den Plänen Mst. 1:100 (Vorbesprechung) und Mst. 1:50 (Ausführungsplanung) ist eine Änderung ohne Architektenplanungs-mehrkosten möglich. Weitere Änderungen werden im Aufwand verrechnet.
- Einmaliges Begleiten und offerieren von gewissen Auswahlen gemäss Vorgabe Architekt. Mehrmalige Ausstellungsbesuche und Offertanpassungen werden im Aufwand verrechnet.

## **4 U M G E B U N G**

### **421 Gärtnerarbeiten**

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

#### **Sitzplätze**

- Feinsteinzeug-Schrittplatten, in Splitt verlegt.

#### **Wege, Vorplätze**

- Zementsteine oder Zementplatten, verlegt in Splitt.

#### **Containerplatz**

- Mit Umfassung als Sichtschutz.
- Platzierung und Anzahl gemäss Vorgaben der Behörden.

#### **Parkplatz IV Besucher**

- Sicker-Verbundsteine, verlegt in Splitt.

#### **Rasenflächen**

- Humusierung, Feinplanie, Rasensaat, 1. Schnitt.

#### **Bepflanzung**

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

#### **Spiel- und Ruhefläche**

- Entsprechende Ausstattung und Geräte für die gesamte Überbauung nach bewilligtem Projekt und Vorgabe Architekt.

### **423 Veloabstellplatz**

- Veloständer oder -aufhängesystem gemäss Vorgaben Behörde im gedeckten Bereich im Erdgeschoss und bei den Hauszugängen Richtung Seebacherstrasse.

### **425 Container**

- Kehrlichtcontainer verzinkt und/oder aus Kunststoff gemäss Auflagen Behörde.

### **451 Erdarbeiten**

- Aushub für Werk- und äussere Kanalisationsleitungen.

### **452 Kanalisation**

- Anschluss an das kommunale Netz gemäss örtlichen Vorschriften.

### **453 Elektroanlagen**

- Anschluss an das kommunale Netz gem. örtlichen Vorschriften.
- Umgebungsbeleuchtung gem. Elektro-Plan.



**454 Fernwärmeleitung**

- Anschluss an das Wärmeverbundnetz gem. örtlichen Vorschriften.

**455 Sanitär**

- Anschluss an das kommunale Netz gem. örtlichen Vorschriften.

**457 Swisscom**

- Anschluss an das Telefonnetz gem. örtlichen Vorschriften.

**458 Kabel-TV**

- Anschluss an die Gemeinschafts-Antennenanlage gem. örtlichen Vorschriften.

**5 BAUNEKENKOSTEN**

**51 BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN**

- Gebühren für Werkleitungen, Anschlüsse etc. für Standardausführung gemäss Baubeschrieb.
- Auf sämtliche Mehrkosten werden 3 % Gebühren verrechnet (höhere Bauschätzung durch Mehrwert).

**52 VERVIELFÄLTIGUNGEN**

- Für die Bauausführung notwendige Kopien.

**53 VERSICHERUNGEN**

Bis Werkübergabe.

- Bauzeitversicherung.
- Bauwesenversicherung.
- Bauherrenhaftpflichtversicherung.
- Eigenleistungen seitens der Verkäuferschaft nicht versichert.
- Bei Eigenleistungen muss sich die Käuferschaft selbst um den notwendigen Versicherungsschutz bemühen.

**54 FINANZIERUNG NACH BAUBEGINN**

**542 Baukreditzinsen**

- Bis zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe sind Baukreditzinsen im Kaufpreis eingerechnet.

## **A L L G E M E I N**

### **Verkaufsflächen**

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

### **Schallschutz**

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

### **Behinderten- / Betagtgerecht**

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

### **Wärmedämmungen**

- Gemäss kantonalen Vorschriften.
- Kellerräume sind nicht isoliert.

### **Versorgungsleitungen**

- Dem Ersteller ist es gestattet alle Versorgungsleitungen im Untergeschoss, Nebenräumen und deren Zugängen (Vorplätze, Korridore, Keller, Trocken, ...) auf Putz zu montieren.

### **Wasserdichtigkeit Untergeschoss**

- Nicht bewohnte Untergeschoss-Räume (Keller, Schutzraum, ...) können eine erhöhte Feuchtigkeit aufweisen.

### **Unterterrainräume**

- Bei bestimmten Wetterbedingungen kann sich in einem nicht wärmegeprägten Kellerraum Feuchtigkeit bzw. Kondenswasser bilden. Dies ist eine witterungsbedingte Erscheinung und kein Baumangel.
- Gefangene Kellerräume werden über ein externes Entlüftungssystem (Zwangsbeltüftung inkl. Entfeuchtung mit Zeitschaltuhr) über Schächte an der Fassade, in der Umgebung oder im Gebäude be- und entlüftet.
- Die Platzierung der Schächte erfolgt durch den Fachingenieur/Architekten.

### **Steigzonen**

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

### **Abweichungen zum Baubeschrieb**

- Abweichungen des Baubeschriebs und der Planung ohne wesentliche Änderungen der Bauqualität bleiben vorbehalten.

#### **Preisbasis**

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

#### **Eigenleistungen**

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

#### **Möblierung**

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

#### **Produktenamen**

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

#### **Allgemeine Gestaltung**

- Allgemeine Räume, sowie äussere Gestaltung und Farbgebung werden durch den Architekten / Ersteller festgelegt. Farbgebungen in Prospekten, Perspektiven und Plänen sind nicht verbindlich.
- Betonsteinbelag ist ein Gemisch von Naturprodukten wie Sand, Kies, Zement und Wasser. Der Zement ist selber ein Produkt aus gebranntem Kalkstein und Tonerde. Schwankungen in Form, Farbe und Ausblühungen sind natürlich und stellen keinen Mangel dar.
- Geländer müssen periodisch unterhalten / gereinigt werden.