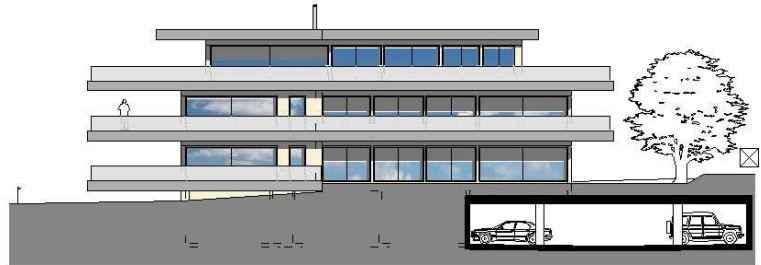
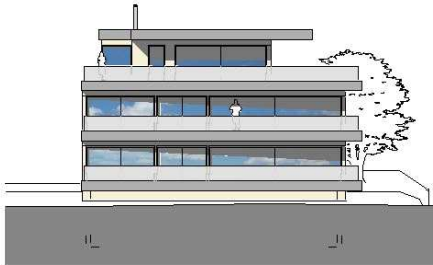


ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB

15.12.2021



Objekt

Projekt Nr. 14.08
Seeresidenz Fricsay
8272 Ermatingen

Bauherrschaft

EDAL Invest AG
Dammstrasse 2
9532 Rickenbach bei Wil



Architektur + Bauleitung

Wespi Partner Architekten GmbH
Zürichstrasse 65
8413 Neftenbach



Verkauf

Wespi Partner Architekten GmbH
Zürichstrasse 65
8413 Neftenbach



Ausbaubeschrieb (Boden- sowie Wand- und Deckenoberfläche)

Untergeschoss

	Boden	Wände	Decken	Beheizt
Einstellhalle / Velo	Zementüberzug roh, oder Hartbeton gestrichen	Beton/Kalksteinwand KN, weiss gestrichen	Beton deckend weiss gestrichen	N
Treppenhaus inkl. UG	Kugelgarnteppich basalt Zementbodenfarbanstrich	Abrieb 1.5mm, weiss gestrichen	Weissputz weiss gestrichen	N
Keller/Dispo/Schutzraum/Trocknen/Korridore	Zementüberzug oder Hartbeton gestrichen	Beton/Kalksteinwand KN, weiss gestrichen.	Beton Sicht, weiss gestrichen	N
Technik	Zementüberzug oder Hartbeton roh	Beton/Kalksteinwand KN, roh	Beton Sicht, roh	N
Waschen / Trocknen	Zementüberzug oder Hartbeton gestrichen, Bodenablauf	Beton/Kalksteinwand KN, weiss gestrichen	Beton Sicht, weiss gestrichen	N

Wohnungen

	Boden	Wände	Decken	Beheizt
Entrée/Gang	Parkett oder keramische Platten *	Abrieb 1.5mm, weiss gestrichen*	Weissputz weiss gestrichen	J
Wohnen/Essen	Parkett oder keramische Platten*	Abrieb 1.5mm, weiss gestrichen*	Weissputz weiss gestrichen	J
Küche	Parkett oder keramische Platten *	Abrieb 1.5mm, weiss gestrichen*	Weissputz weiss gestrichen	J
Zimmer/ Ankleide	Parkett oder keramische Platten*	Abrieb 1.5mm, weiss gestrichen*	Weissputz weiss gestrichen	J
Nassräume	Keramische Platten *	Keramische Platten gem. Baubeschrieb Abrieb 1.5mm, weiss gestrichen*	Weissputz weiss gestrichen	J
Reduit	Parkett oder keramische Platten *	Abrieb 1.5mm, weiss gestrichen*	Weissputz weiss gestrichen	J
Sitzplatz EG / Terrasse Attika	Zementplatten in Splitt oder auf Stelzlager verlegt	Gemäss Konzept Architekt	Beton weiss gestrichen	N
Balkon	Zementplatten in Splitt oder auf Stelzlager verlegt	Gemäss Konzept Architekt	Beton weiss gestrichen	N

*Kann durch Käufer bemustert werden

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

10 BESTANDAUFNAHMEN, BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

101 BESTANDESAUFNAHMEN

- Geländeaufnahmen durch Geometer
- Rissprotokolle, Zustand Strasse und Trottoir im Bauperimeter
- Höhenaufnahmen der Kanalisation, Abklärung Anschlussmöglichkeiten

102 BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

Untersuchung des Baugrundes mittels Kernbohrungen, geotechnische Baubegleitung während der Tiefbauarbeiten.

103 VERSCHLIESSEN DER BESTEHENDEN KANALISATION

Bestehende Kanalisation temporär verschliessen.

105 BAUGESPANN

Stellen des Baugespanns (Visiere) für die Bewilligungsphase, inkl. Miete und Demontage.

109 SCHADSTOFFGUTACHTEN

Schadstoffanalyse des bestehenden Gebäudes sofern notwendig.

11 RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNGEN

111 RODUNGEN

Roden der bestehenden Bäume und Sträucher im Bebauungsperimeter, inkl. Wurzelstockentfernung Bearbeitung vor Ort inkl. Transport und Entsorgung.

112 ABBRÜCHE

Abbruch best. Gebäude und Anlagen inkl. notwendiger Provisorien und Schutzmassnahmen für Nachbargrundstücke und öffentliche Anlagen. Fachgerechte Entsorgung nach Vorschriften Behörden.

113 SCHADSTOFFSANIERUNG

Schadstoffsanierung vor Abbruch gemäss behördlichen Vorschriften.

12 SICHERUNG UND PROVISORIEN

Provisorium für Elektrokasten während der Bauzeit inkl. Miete und Rückbau.

13 GEMEINSAME BAUSTELLENEINRICHTUNG

131 ABSCHRÄNKUNGEN

Abschränkungen aus mobilen Gittern und geschlossenen Bauwänden, Signalisationen und dgl. zur fachgerechten Sicherung der Bauparzelle.

132 ZUFAHRTEN, PLÄTZE

Erstellen und Entfernen der für die Ausführung notwendigen Baustellenzufahrten und Plätze.

135 PROVISORISCHE INSTALLATIONEN

Erschliessung von Baustelleneinrichtungen an Kanalisation, Wasser, Elektro und Telefon.

136 KOSTEN FÜR ENERGIE, WASSER UND DGL.

Kosten für Baustrom, Bauwasser, Abwasser und dgl. inkl. Gebühren während der gesamten Bauzeit.

15 ANPASSUNGEN AN BESTEHENDE ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN**150 ÜBERGANGSPOSITION**

Gesamte Ver- und Entsorgung mit den geplanten Werkleitungen bewerkstelligen.

151 ERDARBEITEN

Grabarbeiten für Kanalisation- und Sickerwasserleitungen, Elektro, TV und Telefon. Auffüllen und Verdichten der Gräben nach Verlegung der Leitungen.

152 KANALISATIONSLEITUNGEN

Kanalisationsleitungen nach behördlichen Vorgaben.

153 ELEKTROLEITUNGEN

Elektroleitungen nach behördlichen Vorgaben.

155 SANITÄRLEITUNGEN

Sanitärleitungen nach behördlichen Vorgaben.

16 ANPASSUNG AN BESTEHENDE VERKEHRSANLAGEN**161 STRASSEN**

Anpassungsarbeiten im Bereich der Strassen und Trottoirs nach Bauvollendung, welche durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen wurden.

17 SPEZIELLE FUNDATIONEN, BAUGRUBENSICHERUNG, GRUNDWASSERABDICHTUNG**172 BAUGRUBENABSCHLÜSSE**

Spezielle Baugrubenabschlüsse nach Angaben und Berechnung Bauingenieur. Sämtliche Installationen, Einrichtungen und Geräte für die Ausführung der Arbeiten.

176 WASSERHALTUNG

Gemäss Vorgaben des Geotechnikers und Bauingenieur. Sämtliche Installationen, Einrichtungen und Geräte für die Ausführung der Arbeiten.

2 GEBÄUDE

20 BAUGRUBE

201 BAUGRUBENAUSHUB/KANALISATION/MAGERBETON

Humusabtrag auf Deponie Unternehmer, inkl. Abfuhr und Deponiegebühren.
Baugrubenaushub von leicht bis sehr schwer abbaubarem Erdmaterial mit Bagger und Abbauhammer, inkl. Abfuhr und Deponiegebühren.
Entfernen von allfälligen Findlingen.
Erstellen der Sohlenplanie inkl. Fundamentvertiefungen bis und mit Magerbeton.
Hinterfüllen und Verdichten des Bauwerks mit seitlich gelagertem oder zugeführtem Material ab Deponie Unternehmer.
Erstellen der Kanalisation, Sickergruben etc. gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt.

21 ROHBAU 1

211 BAUMEISTERARBEITEN

211.0 Baustelleneinrichtung

Die gesamte Bauplatzinstallation, die nötig ist für die Art des Umfanges, des Bauablaufes und der termingerechten Erbringung der in diesem Beschrieb erwähnten Arbeitsgattungen.

Einrichten und Vorhalten von sämtlichen Maschinen, Geräten, Baukränen, Material- / Mannschaftscontainer und Bau-WC auch für Benutzung von Drittunternehmern.

Sicherstellung der gesamten Versorgung von Bauwasser, Baustrom inkl. Gebühren.

211.1 Gerüste

Aufbau, Unterhalt und Abbau komplettes leichtes Fassadengerüst für alle äusseren Fassadenarbeiten inkl. allen nötigen Gerüstaufgängen, Spenglerläufen, Aufzugsschachtgerüste, Schutzgerüste, Abschränkungen, Geländer usw. (evtl. Netze).

211.3 Baumeisteraushub

Aushub, Umhüllen und Wiederauffüllen von Gräben von Leitungen, Schächte etc. inkl. nötige Sicherungsmassnahmen und Ergänzung von Magerbeton.

211.4 Kanalisation im Gebäude

Alle Arbeiten sind nach behördlichen Vorschriften und einschlägigen SIA-Normen zu erfolgen.

Erschliessung aller Gebäudeteile und der Umgebung mit Installationen für Schmutz- und Meteorabwasser inkl. Sicker- und Versickerung.
Inbegriffen sind alle Leitungen und Schächte ausser- und innerhalb der Gebäude unter der Bodenplatte bis OK Boden bzw. IK Aussenwände.

Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen laut Fachplaner ausgeführt, inkl. den erforderlichen Kontroll- und Versickerungsschächten, Schlammfassern, Spülstützen etc. innerhalb des gesamten Baugeländes
Spülen der Leitungen nach Rohbauvollendung, Zwischenreinigung nach Bedarf
Sämtliche Rohrdurchführungen durch erdberührende Wände sind wasserdicht auszuführen.

Rinnen und Bodenabläufe:

Liefern und Versetzen von Rinnen in Garage vor der Rampe auf die jeweiligen Belastungen abgestimmt.

Schachtpositionen werden ausschliesslich durch Behörden und Planer fixiert.
Schachtdeckel in Sitzplatzflächen müssen akzeptiert werden.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Dimensionierung:

Armierung nach den Vorgaben des Bauingenieurs und unter Berücksichtigung der Schalldämmvorgaben des Bauphysikers.

Untergeschoss und Garagen:

Fundamentvertiefungen und Bodenplatte in Ortbeton, inkl. Sauberkeitsschicht.

Umfassungswände, Innenwände und Decken des Kellergeschosses sowie Einstellhalle für Personenwagen in sichtbar bleibendem Stahlbeton, gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt.

Liefern und Versetzen von Beton- Stahlstützen.

Erd-Obergeschosse / Attikageschoss:

Wohnungstrennwände und Decken, sowie statische Aussenwände in Stahlbeton.

Aufzugsschacht:

Stahlbeton nach Dimensionierung Bauingenieur Vertiefung von Liftunterfahrt in wasserdichtem Beton.

Dichtigkeit:

In der SIA Norm «Abdichtungen und Entwässerungen: Allg. Grundalgen und Schnittstellen» werden die Nutzungszustände unterteilt in Dichtigkeitsklassen 1 – 4. Im vorliegenden Projekt werden die Räume unter Terrain folgende Dichtigkeitsklassen zugeteilt:

Dichtigkeitsklasse 1 (DK1):

- Ausgebaute und beheizte Räume
- Treppenhäuser im Dämmperimeter

Dichtigkeitsklasse 2 (DK2):

- Keller und Disponible
- Technik- und Waschräume
- Korridore
-

Dichtigkeitsklasse 3 (DK3):

- Tiefgarage und Einstellhallen
- Fahrrad- und Containerräume

211.6 Maurerarbeiten

Innenwände für Keller in sichtbar bleibendem Kalksandsteinmauerwerk oder Inside Backstein weiss gestrichen.

Innenwände für Fahrradraum im Tiefgaragengeschoss in sichtbar bleibendem Stahlbeton oder gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt.

Aussenwände in Backstein 17.5 cm oder in Beton 18 cm zur Aufnahme von Aussenwärmedämmungen.

Innenwände Wohnungen in Backstein 12-15 cm tragend, nichttragend / tragend nach Angaben Ingenieur.

Installationsschächte aus schalldämmendem Backstein oder Leichtbauplatten.

Erstellen sämtlicher nötigen Aussparungen und Einlagen bei Decken und Mauerwerk Ausmauern und auswerfen von Wanddurchbrüchen und Schlitzen.

Prov. Abdeckung von Deckenöffnungen und Absturzsicherungen sowie Geländer usw..

Erstellen von prov. Gebäude- und Türabschlüssen.

Liefern von Türzargenmörtel für Zargenmonteur (BKP 273.0).

Versetzarbeiten von bauseits gelieferten vorgefertigten Elementen.

Zementüberzüge als Fertigbelag in Technikräumen, Keller TG, Erschliessungsflächen zum Keller, Kinderwagen, Fahrradraum, Trockenraum, Hobbyraum.

212 MONTAGEBAU IN BETON UND VORFABRIZIERTEM MAUERWERK

212.2 Elemente aus Beton

Herstellung und Lieferung von Innentreppen aus Betonfertigelementen oder Winkelstufen.

Versetzarbeiten von bauseits gelieferten, vorgefertigten Elementen, wie z.B. Stürze.

22 ROHBAU 2

21 FENSTER, AUSSENTÜREN, TORE

Lieferung und Montage, inkl. allen Befestigungsmittel und Nebenarbeiten.

214 Zimmerarbeiten

Unterkonstruktion Dachränder und Brüstungsabdeckungen für Blechabschlüsse.

221.1 Fenster aus Holz-Metall

Fenster, Fenstertüren, Hebeschiebetüren gemäss den Plänen, teilweise festverglaste Teile.

Mindestens ein Öffnungsflügel für jedes Zimmer mit Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag pro Raum.

Pro Wohnung eine rollstuhlgängige Schwellenausbildung (max. 25mm Höhe).

Rahmen lackiert gemäss Angabe Farb- und Materialkonzept Architekt.

Isolierverglasung mit den berechneten Wärme- und Schallschutzanforderungen gemäss Angabe Bauphysiker, Verglasung gemäss SIGAB-Empfehlung.

Griffe in Chromnickelstahl analog Innentüren. Metallteile aussen einbrennlackiert.

Treppenhaus:

RWA-Öffner mit angebautem Ketten-Motor, inkl. Befestigungsmaterial. RWA wird im EG bedient.

221.5 Aussentüren und Fenster aus Aluminium

Aussentüren Hauszugang:

Isolierte Hauseingangstüre. Metalltüre einbrennlackiert mit Glas-Beistoss. Festverglast mit VSG-Glas. Türdrücker innen und Stossstange aussen aus Chromnickelstahl.

Fenster aus Aluminium:

Fassadenverglasung bei Hauseingang mit Pfosten-Riegelkonstruktion, U-Wert gemäss Wärmedämmnachweis, Klarglas, festverglast, Grösse und Anzahl gemäss Fassadenplan.

221.6 Garagentore

Garagentor inkl. sämtlichen Antriebs-, Steuerungs- und Sicherheitselementen (Funksteuerung und Schlüsselschalter); wenn in Ausführungsplänen ersichtlich Servicetüre.

Öffnungsquerschnitt für natürliche Be- und Entlüftung (Lochblech oder Vergleichbares).

Liefern von je einem Handsender pro Parkplatz.

222 SPENGLERARBEITEN

Ausführung sämtlicher sichtbaren Spenglerarbeiten in Chromstahl verzinkt (Uginox).

224 BEDACHUNGSARBEITEN

224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)

Hauptdach mit Dampfbremse, Wassersperrschicht 2-lagig Bitumen, Wärmedämmungen gemäss den Vorschriften, Anschlüsse an Winkelbleche, Dilatationen, Flachdachwassereinläufe, extensive Flachdachbegrünung.

Terrassen und Balkone mit Wassersperrschicht 2-lagig Bitumen, Wärmedämmungen gemäss den Vorschriften, Anschlüsse an Winkelbleche, Dilatationen, Flachdachwassereinläufe, Zementplatten ca. 50x50cm in Splitt oder auf Stelzlager verlegt.

Sitzplätze mit Zementplatten ca. 50x50cm in Splitt verlegt.

225 SPEZIELLE DICHUNGEN UND DÄMMUNGEN

225.1 Fugendichtungen

Dauerelastische Fugendichtungen aussen bei Materialwechsel und Dilatationen.

Anschlüsse von Beton-Stützmauern an die Fassade werden mit elastischen Fugen ausgeführt. Ebenfalls Dilatationsfugen in der verputzten Aussenwärmedämmung. Arbeits- oder Trennfugen in den sichtbaren Betonteilen werden nicht ausgefugt.

Kittfugen innen bei Plattenbelägen, sanitären Apparaten, Küchenabdeckungen und Dilatationen.

Die Lage der Dilatationen wird durch den Platten- oder Bodenleger bestimmt. Kittfugen sind unterhaltspflichtig und von jeglicher Garantieleitung ausgeschlossen. Sie werden unmittelbar nach den Plattenarbeiten ausgeführt. Farbdifferenzen zu den Zementfugen sowie das Abreißen infolge der Rückverformung des Unterlagsboden sind nicht auszuschliessen.

Sämtliche sichtbaren Abdichtungen in Flüssigkunststoff.

225.2 Spezielle Dämmungen

Dämmung innen und aussen nach Angaben Bauphysiker.

225.4 Brandschutzbekleidungen

Abschottungen bei Wand-/ Deckendurchbrüchen und Installationsschächten nach den gängigen SIA-Normen und VKF-Vorschriften fachgerecht ausgeführt.

226 FASSADE

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung

Steinwolldämmung mechanisch befestigt, stärke gemäss bewilligtem Energienachweis.

Ausbilden von Türleibungen, Führungsschienen aufgesetzt.

Einbrennlackierte Alu-Fensterbank, inkl. allen Nebenarbeiten und Zuschlägen.

228 ÄUSSERE ABSCHLÜSSE, SONNENSCHUTZ

228.2 Verbundraffstoren

In allen Wohn-, Schlafzimmern, Küchen und Nasszellen Raffstoren mit seitlichen Führungsschienen aufgesetzt auf Fassade.

Farbe für Panzer, Führungsschiene, Endschiene Standard gem. Unternehmer.

Bedienung elektrisch mit Einzelsteuerung.

Treppenhaus keine Verbundstoren.

228.3 Sonnenschutz

Bei den Terrassen, Balkonen und Gartensitzplätzen wird eine Ausstellmarkisen aus strapazierfähigem Stoff vorgesehen. 1 Ausstellmarkise pro Wohnung.

Farbe gemäss Standardline Bemusterung durch Architekten.

23 ELEKTROANLAGEN

230 ALLGEMEIN

Generell erfolgen sämtliche Installationen in den Wohnungen und Treppenhäusern unter Putz. Die Installationen in den Haustechnik-, Kellerräumen und Parken werden Aufputz realisiert. Die vertikale Gebäudeerschliessung erfolgt mit Rohren in den Steigzonen. Die nötigen Abschottungen werden gemäss VKF erstellt.

Alle Starkstrominstallationen erfolgen nach den gültigen Schweizer Normen. Die Sicherheitsanlagen werden entsprechend den behördlichen Auflagen ausgeführt.

Sofern nichts anderes erwähnt, wird handelsübliches Standard-Material verwendet. Soweit erhältlich werden ausschliesslich halogenfreie Materialien installiert.

Pro Wohnung wird eine Unterverteilung für die Licht- und Kraftinstallationen vorgesehen. Spezifikation: Ausbau / Aufputz- oder Unterputz- / Abdeckung halogenfrei.

232 STARKSTROMINSTALLATIONEN

Umgebung gemäss Konzept und Plan Elektroplaner.

Zugangs-, Weg- und Spielplatzbeleuchtung mit Poller- Wand- oder Deckenbeleuchtung über Bewegungsmelder und Minuterie, gemäss Konzept Bauherrschaft.

Allgemeinräume UG, Keller, Waschen / Trocken, Disponibelräume, Technik gemäss Konzept und Plan Elektroplaner.

Leuchten in LED mit Bewegungsmelder, Steckdosen bei Türen.
In Keller je eine separate 3-fach Steckdose 230V.

Tiefgarage, Schleusen, Treppenhaus gemäss Konzept und Plan Elektroplaner.

Decken- und Wandleuchte inkl. Minuterie in Treppenhaus gem. Konzept Architekt.
Putzsteckdosen für Hauswart 230V.
Notlicht und Fluchtwegbezeichnung gem. Vorschriften.
Leerrohrinstallation für Aufladestation Elektroauto pro Parkplatz von der Hauptverteilung Messung.

E-Mobilität gemäss Konzept und Plan Elektroplaner.

Breitband in Tiefgarage an Decke geführt. Wallbox mit Breitbandergänzung als Option.

Entrée gemäss Konzept und Plan Elektroplaner.

Gem. Konzept Elektroplaner und Elektroplan.
Ein Lichtschalter für Deckeneinbauspots.
Deckeneinbauspots gemäss Plan.

Wohnen/Essen gemäss Konzept und Plan Elektroplaner.

Ein Lichtschalter jeweils für eine Lampenstelle Essen.
Eine Steckdose bei Schaltergruppe.
Drei Dreifachsteckdosen jeweils mit einer geschalteten Steckdosenstelle über einen gemeinsamen Schalter.

Küche gemäss Konzept und Plan Elektroplaner.

Ein Lichtschalter für Deckeneinbauspots.
Deckeneinbauspots gemäss Plan.
Ein Lichtschalter für Unterbauleuchte.
Zwei Dreifachsteckdosen für Apparate auf der Arbeitsfläche, resp. Kücheninsel.
Installation Küchengeräte gem. Baubeschrieb BKP 258.

Zimmer gemäss Konzept und Plan Elektroplaner.

Ein Lichtschalter mit Steckdose und zwei getrennten Schalter für die Deckenlampenstelle und eine geschaltene Steckdosenstelle in den Dreifach-Steckdosen.

Zwei Dreifachsteckdosen/ in einem Zimmer drei Dreifach-Steckdosen.

Nassräume gemäss Konzept und Plan Elektroplaner.

Ein Lichtschalter mit Steckdose und zwei Druckknöpfen für die Spiegelschrankleuchte gemäss Plan.

Anschluss Ventilator kombiniert mit Nachlaufzeit.

Anschluss WM/TU.

Reduit gemäss Konzept und Plan Elektroplaner.

Lichtschalter mit Steckdose, für Lampenstelle, eine Dreifachsteckdose.

Anschluss für WM/TU.

Sitzplätze / Balkone / Terrassen gemäss Konzept und Plan Elektroplaner.

Eine Steckdose NUP.

Wandleuchtenanschluss.

Lampenlieferung gemäss Konzept und Plan Elektroplaner.

Deckenspots gemäss Elektroplan.

Überall LED Balkenleuchten im UG ausser Treppenhaus.

Balkenleuchten TL5 Schutzraum gem. Vorschrift.

235 APPARATE SCHWACHSTROM gemäss Konzept und Plan Elektroplaner.

Erschliessung der Überbauung durch TV-Kabelnetzbetreiber.

Pro Wohnung wird eine Gegensprechanlage zur zentralen Sonnerie-Anlage im Haupteingang installiert.

In allen Wohnungen Sonnerie-Anlage mit Drücktaste aussen, neben der Wohnungstüre und beim Hauseingang unten und Glocke innen bei der Wohnungseingangstüre.

Multimediodosen ausgebaut im Wohnen/Essen 2 Stück, in jedem Zimmer 1 Stück.
Raumthermostate gemäss den Vorschriften.

239 Photovoltaikanlage

Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage.

Die Anlage bleibt im Besitz der Bauherrschaft - Die STWE-Gemeinschaft gibt der Bauherrschaft das Nutzungsrecht für das Dach für die Anlage – Im Gegenzug erhält die STWE-Gemeinschaft Öko-Strom zum gleichen Tarif wie beim Netzstromlieferanten der Gemeinde Ermatingen. Die Preise sind an den Strompreisen des Netzstromlieferanten der Gemeinde Ermatingen gebunden. Somit haben die Eigentümer keine Mehrkosten für 100% ökologischen Strom. Der Stromverbrauch, der über die Lieferleistung geht, wird normal vom Netzstromlieferanten der Gemeinde Ermatingen zu selben Konditionen bezogen.

24 HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN

240 HEIZUNGSANLAGEN

Der Heizbedarf wird mittels Solewasser-Wärmepumpe (Erdsonden) erzeugt. Vom Technikraum aus wird die Energie mittels Steigzone an die Fussbodenheizungsverteiler in den Wohnungen geführt. Die Wärmeverteilung in den Wohnungen mittels Fussbodenheizung. Separate Wärmezählung je Wohnung mit Zentralablesung BUS. Alle Keller- und Kellernebenräume sind unbeheizt.

241 ERDSONDENBOHRUNGEN

Erdsondenbohrungen gemäss Angaben Heizungsingenieur und gemäss Bewilligung.

244 LÜFTUNGSANLAGEN

Wohnungen:

Die Luftabsaugung (ABL) erfolgt lediglich in den Nasszellen über an der Decke angeordneten Zuluft- bzw. Abluftgittern. Die Luftnachströmung erfolgt jeweils aus der Wohnung über ca. 1-1,5cm Türschlitze. Die Küchenabluft erfolgt mittels Umluftbetrieb.

247 KELLER- NEBENRAUM UND GARAGENENTLÜFTUNG

Die gefangenen Räume des Untergeschosses werden mechanisch zentral be- und entlüftet. Das Zentrale Lüftungsgerät mit intrigierter Luftentfeuchtung führt über die in der Decke eingelassene Frischluft in die Keller- und Nebenräume. Die Abluftventilation erfolgt periodisch für eine Stunde mittels einer zeitgesteuerten Uhr. Die Garage wird mechanisch be- und entlüftet gemäss Vorgaben Feuerpolizei.

25 SANITÄRANLAGEN

250 ALLGEMEINE SANITÄRAPPARATE

Bei den Sanitäreinbauten handelt es sich um moderne Sanitärapparate und Armaturen, die einem üblichen Standard bei Stockwerkeigentum entsprechen, für welche eine Budgetposition gebildet wurde.

Die Auswahl der Apparate erfolgt durch die Bauherrschaft/Architekt gemäss Budget- oder Apparatliste.

- Pro Wohnung 1x Wasseranschluss aussen bei einem Balkon, einem Sitzplatz oder einer Terrasse.
- Dusche/WC: Dusche begehbar bodeneben mit Glastrennwand, Wandklosett mit Unterputzspülkasten und Sitz sowie Deckel, Waschtisch mit Unterbau, Einlochmischer, Duschenmischer, Duschengleitstange, Garnituren und Spiegelschrank.
- Bad/WC: Badewanne, Wandklosett mit Unterputzspülkasten und Sitz sowie Deckel, Papierhalter, Waschtisch mit Unterbau, Einlochmischer, Handtuchhalter und Badetuchstange, Bademischer, Brause, Garnituren und Spiegelschrank.
- Vorstehende Installationswände aus Metallprofilen (Duofix, GIS oder gleichwertig) wo notwendig.
- Mehraufwand für Bohren in Feinsteinzeug oder Naturplatten als Option.
- Lieferung und Montage der Apparate, Garnituren und Armaturen in Bäder, Duschen und WC's, inkl. dazugehörenden Schallschutzsets und Zubehör für die Montage.

Die entsprechenden Apparate werden durch den Käufer bemustert. Die Budgetbeträge sind Brutto und verstehen sich inkl. Transport, Montage und inkl. 7.7% MwSt.

Installationswände aus Metallprofilen inkl. Hohlraumdämmung gemäss Lieferantenvorschrift und den Angaben der Bauphysikers.

Wohnungen 001 bis 102: ca. CHF 17'000.00 Brutto inkl. MwSt. inkl. Glastrennwand in Dusche.

Wohnungen 201: ca. CHF 24'000.00 Brutto inkl. MwSt. inkl. Glastrennwand in Dusche. (Die Apparatebudget können nicht ausgelöst werden).

258 KÜCHENEINRICHTUNGEN

Moderne Einbauküchen, die einem üblichen Standard bei Stockwerkeigentum entsprechen und für welche eine Budgetposition gebildet wurde. Die Auswahl der Küchen und Geräte erfolgt durch die Bauherrschaft/Architekt.

- Kücheneinrichtungen gemäss Grundriss- und Küchenplänen und Budget
- Schallschutzmontage
- Granit Preisklasse 3
- Freistehende Küchenmöbel mit Kochfeld oder Spülbecken mit Frontabstand 1.20 m gemäss BKZ
- Schränke und Fronten matt beschichtet, Farbe gemäss Angaben Architekt
- Abdeckung und Rückwand in Glas, Farbe gemäss Angaben Architekt
- Unterbauleuchten gemäss Angaben Küchenbauer
- Spülbecken in Edelstahl in Abdeckung integriert
- Multifunktionsbackofen, Combi-Steamer, Glaskeramikkochfeld für flächenbündigen Einsatz und Einbaudunstabzug Umluft, Geschirrspüler, Einbaukühlschrank, Kehrrichtauszugsfach
- Geräte V-Zug oder Electrolux als Basis.

Die Küchen werden durch den Käufer bemustert. Die Budgetbeträge sind Brutto und verstehen sich inkl. Möbel, Abdeckung, Stehboard oder Rückwand, Geräten, Unterbauleuchten sowie Transport, Montage und 7.7% MwSt.

Küchen werden körperschallgedämmt montiert.

Küchenausführung gemäss Detailplänen und Baubeschrieb.

Wohnungen 001 bis 102: ca. CHF 34'000.00 Brutto inkl. Mwst.

Wohnungen 201: ca. CHF 44'000.00 Brutto inkl. Mwst.

(Das Küchenbudget kann nicht ausgelöst werden).

259 WASCHTÜRME (WM/TU)

Pro Wohnung 1x WM/TU (Nicht im Sanitärbudget enthalten).

Waschmaschine Typ Adora V2000 V-Zug

Wäschetrockner Typ Adora V2000 V-Zug

Als Turmorganisation vorgesehen.

26 TRANSPORTANLAGEN

261 AUFZÜGE

Der Personenaufzug im Treppenhaus ist rollstuhlgängig. Platz und Tragfähigkeit nach Angaben des Herstellers, Antrieb elektromechanisch. Der Aufzug entspricht der Norm SN EN 8-70.

Ausführung innen: Spiegel, Handlauf, Kabinenausstattung, Bodenbelag (analog Treppenhaus), gemäss Angabe Architekt.

Behindertengerecht, 8 Personen.

27 AUSBAU 1

271 GIPSERARBEITEN

271.0 Innere Verputzarbeiten

Wand, Grundputz zur Aufnahme von Deckputz Abrieb 1.5mm.

Decken in Weissputz zum Streichen, Qualitätsstufe Q3.

(Unebenheiten welche bei Streiflicht und bei indirekter Beleuchtung Schattenwürfe bilden, sind nicht ausgeschlossen. Weissputzdecken sind nicht streiflichtfrei).

271.1 Spezielle Gipsarbeiten

Bepankung aus Gipskartonplatten zur Aufnahme von keramischen Wandverkleidungen bei vorstehenden Installationswänden in den Nasszellen, inkl. Ausflockung oder Flankendämmung gem. Angabe Bauphysiker.

272 METALLBAUARBEITEN

272.0 Innentüren in Metall

Metalltüren in Alu, pulverbeschichtet inkl. Beschläge.

272.1 Metallbaufertigteile

Briefkastenanlage Alu einbrennlackiert. Ausführung nach Post-Normen.

Bedienung der einzelnen Postfächer mit Wohnungsschlüssel.

Integrierte Sonnerie und Gegensprechanlage.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)

Staketengeländer bei Terrassen und Balkonen gemäss Angabe Architekt.

Absturzsicherung / Geländer bei Stützwänden in der Umgebung, Treppenhaus gemäss Detail Architekt.

272.4 Schutzraumteile

Ersatzabgabe gemäss den Vorschriften.

273 SCHREINERARBEITEN GEMÄSS FARB- UND MATERIALKONZEPT

273.0 Innentüren aus Holz

Wohnungstüren:

Metallzargentüre zum Streichen, umlaufende Gummidichtung Mehrschichttürblatt gestrichen, Türblatt überfäلت, ALU-Zwischenlage inkl. Spion mit Abdeckplatte.

Schallschutzwert gemäss den Vorschriften, Brandanforderung EI 30.

3-Punktverschluss mit Ausschnitt für Zylinder (Schliessanlage).

Zimmertüren:

Fertig behandelt, Farbe nach Angabe Architekt.

Metallzargentüre zum Streichen, umlaufende Gummidichtung.

Mittelschweres Türblatt kunstharzbelegt, fertig behandelt Angabe Architekt, Türblatt überfälzt, inkl. Bartschlüssel.

Einstellhalle und Kellerabteile, Technik und Nebenräumen:

Gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

Metallzargentüre zum Streichen, umlaufende Gummidichtung.

Mittelschweres Türblatt, kunstharzbelegt, Türblatt überfälzt, inkl. Türschliesser wo notwendig.

Garnitur: Chromnickelstahl Mega oder Glutz mit Griff- und Schlossrosette.

273.1 Wandschränke/Ankleide, Gestelle und dgl. Garderobe/Vorhangschienen

Garderobe/Wandschränke und Ankleide melaminharzbeschichtet, Farbe nach Angabe Architekt, Anordnung gemäss Grundrissplan. Garderobe mit Kleiderstangen und 5 verstellbaren Tablar. Kleiderstangen in offener Garderobe, innenliegende Verteilung für Elektro, Sanitär und Heizung möglich, demontabler Doppelboden.

Garderobenbudget:

Wohnungen 001 bis 102: ca. CHF 2'500.00 Brutto inkl. MwSt.

Wohnungen 201: ca. CHF 3'500.00 Brutto inkl. MwSt.

(Das Garderobenbudget kann nicht ausgelöst werden).

Ankleidebudget:

Wohnungen 001 bis 102: ca. CHF 4'500.00 Brutto inkl. MwSt.

Wohnungen 201: ca. CHF 6'000.00 Brutto inkl. MwSt.

(Das Ankleidebudget kann nicht ausgelöst werden).

Vorhangschienen:

Vorhangschienen 2-läufig, Metall weiss direkt auf die Decke montiert, seitlich mit ca. 20cm Ueberstand, Ausführung bei allen Fenster bei Wohn-und Schlafräumen.

274 SCHLIESSANLAGEN

Mechanische Schliessanlage mit Zylinder und Sicherheitsrosetten, pro Wohnung 5 Schlüssel mit Wohnungs- und Kellertüre sowie Briefkasten, Zugang zur Garage und Haupteingang kombiniert.

28 AUSBAU 2

281 BODENBELÄGE

281.0 Unterlagsboden und Hartbetonbelag in Garage

In sämtlichen Wohnräumen Unterlagsboden mit integrierter Fussbodenheizung, zur Aufnahme vom Fertigbelägen. Dämmung gemäss bauphysikalischem Konzept.

Im Treppenhaus und Korridor schwimmender Unterlagsboden aus Zementüberzug, zur Aufnahme von Fertigbelag.

In sämtlichen Räumen im Kellergeschoss Zementüberzug als Fertigbelag (gestrichen mit zwei Komponenten KH- Farbe im Bereich Keller, Technikraum, Nebenraum etc.). Einstellhalle Hartbetonbelag sauber abgeglättet, profiliert.

Hartbetonbelag in Einstellhalle hat minimales Gefälle, Wasserrückstände nach Regen-und Schneewetter sind möglich und ist zu akzeptieren.

281.2 Bodenbeläge aus Kunststoff, Textilien

Kugelgarnteppich auf Treppenstufen und Treppenpodest bei Treppenhaus, inkl. Teppichsockel.

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

Plattenbelag in Nasszellen und Reduit Feinsteinzeug, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt, inkl. spezieller Feuchtigkeitsabdichtung auf allen Bodenbereichen.
Bruttobudget für Plattenarbeiten inkl. Abdichtung, Fugen, Verlegen, Nebenarbeiten
Budgetbetrag Brutto pro m² fertig verlegt inkl. allen Nebenarbeiten =
CHF 140.00 /m² inkl. Mwst. (Materialanteil ca. CHF 60-70.00/m²).

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Fertigparkett in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Entreé, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt, inkl. Sockelleisten 40 mm aus Holz weiss lackiert.
Budgetbetrag Brutto pro m² fertig verlegt inkl. allen Nebenarbeiten, inkl. Holzsockel
= CHF 140.00 /m² inkl. Mwst.

282 WANDBELÄGE, WANDBEKLEIDUNGEN

282.4 Wandbelag Plattenarbeiten

Wandbelag in Nasszellen Feinsteinzeugplatten, vollflächig auf Grundputz oder Gipsplatten geklebt inkl. spezieller Feuchtigkeitsabdichtung im Dusch- und Badewannenbereich.
Duschbereich bis UK Decke. Sanitärapparatewand mit Platten belegt. Die restlichen Flächen in Abrieb ausgeführt.
Die Standardplatte wird durch den Architekten / Bauherrschaft bestimmt.
Die Platten können individuell bemustert werden.
Budgetbetrag Brutto für Plattenarbeiten inkl. allen Nebenarbeiten =
CHF 140.00 /m² inkl. Mwst. (Materialanteil ca. CHF 60-70.00/m²).

285 INNERE UND ÄUSSERE OBERFLÄCHENBEHANDLUNGEN

285.1 Malerarbeiten

Innere Malerarbeiten:
Sämtliche Innenwände und Decken der Wohn- und Schlafräume sowie der Korridore werden gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten bestimmt.

Dispersionsanstrich auf rohen Wänden und Decken aus Beton, sowie Kalksandsteinmauerwerk im Kellergeschoss und Einstellhalle, inkl. Schriften und Markierungen bei Parkplätzen.

Deckender Anstrich bei Stahlumfassungszargen, inkl. der nötigen Vor- und Nebenarbeiten.

Boden Nebenräume im UG werden mit Zweikomponentenanstrich inkl. Sockelanstrich gestrichen.

Äussere Malerarbeiten:
Balkon- und Terrassenuntersichten weiss gestrichen.
Mineralische Aussendämmungen deckend gestrichen gemäss dem Farb- und Materialkonzept des Architekten.

286 BAUAUSTROCKNUNG

Bauaustrocknungsmassnahmen während der Bauzeit sofern notwendig.

287 BAUREINIGUNG

Bauendreinigung inkl. Fenster und Installationen.

Grundreinigung.

Nachreinigung vor Übergabe.

Reinigung der Einstellhalle vor Bauübergabe.

Kanalisationsspülung vor Bauübergabe.

29 HONORARE

Sämtliche Honorare für Generalplaner, Architekt, Bauingenieur, Fachplaner, Bauphysiker und Geometer gemäss Honorarvertrag.

Honorare für Umplanungen aufgrund Käuferwünschen sind nicht enthalten.

4 UMGEBUNG

42 GARTENANLAGEN

421 GÄRTENARBEITEN

Materiallieferung und Einbau von Unterboden für Geländeanpassungen und Terraingestaltung.

Materiallieferung und Einbau von Kulturerde, Ansaat Rasen inkl. 1. Schnitt.

Kiesstreifen 30 cm breit entlang der Fassade, Kies gebrochen 10-30 mm.

Liefern und Versetzen von Bepflanzung und Gehölz gemäss Umgebungsplan, Belag zu öffentlichen Strassen gemäss Angaben Architekt.

Belag Gehwege, Sitzplätze aus sickerfähigen Platten in Splitt verlegt oder Vergleichbares, inkl. allfälligen Stützmauern, gemäss Umgebungsplan oder nach Angabe Architekt.

Höhenunterschiede in der Umgebung und zu den Nachbargrundstücken werden wenn möglich mit natürlichen Böschungen ausgeführt.

Die Umgebungsarbeiten werden generell nach dem bewilligten Umgebungsplan ausgeführt. Die in den Plänen eingezeichneten Bäume, Büsche, Bänke etc. sind als Idee zu betrachten und sind nicht verbindlich.

5 BAUNEKENKOSTEN

Baubewilligungs- und Anschlussgebühren.

Bauzeit-, Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.

Bauwasser, Baustrom, Bauheizung.

Muster, Kopien, Plankopien und Dokumentationen.

Baufinanzierungskosten.

Vermarktung und Verkauf inkl. angemessene Insertions- und

Vermarktungsunterlagen / Auftritte / Aktivitäten.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM BAUBESCHRIEB

Grundsätze

Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor. Nicht im Standard-Grundausbau enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebs sind sämtliche nicht fest eingebauten Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt, sowie Ausbauten, Möblierungen, Bepflanzungen innerhalb der Gebäude und auf Terrassen. 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 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, Fenster-öffnungsarten, Allgemeinausbau, Aussentüren, äussere Abschlüsse, Balkone, Terrassen, Dach, Haustechnik, haustechnische Installationen wie Fallleitungen, gemeinschaftliche Räume, Umgebungsgestaltung mit Pflanzbeschränkung etc.) kann durch den Käufer nicht verändert werden. Nasszellen (Bad, Dusche, WC, Küche etc.) und tragende Wände können im Grundriss grundsätzlich nicht verschoben werden. Gewisse Änderungen sind in der Rohbauphase möglich. Deren Machbarkeit wird unter Berücksichtigung des Baufortschritts situationsbezogen geprüft. Die diesbezüglichen Aufwendungen der Planer sind immer durch den Käufer zu tragen.

Terminangaben vor Baubeginn sind approximativ zu verstehen. Der genaue Bezugstermin wird dem Käufer gemäss Kaufvertrag vier Monate im Voraus mitgeteilt.

In den Keller-, Abstell- und Nebenräumen werden die Leitungen und technischen Installationen teilweise aufputz geführt, d.h. sichtbar an Decke und Wänden. Die minimale lichte Höhe beträgt mindestens Türhöhe.

Abwicklung Rohbauänderungen, Käuferausbauten

Allgemein

Der Werkersteller hat mit den einzelnen Subunternehmern Werkverträge über den Standardausbau (gemäss Baubeschrieb) abgeschlossen. Diese Verträge sind verbindlich und basieren auf Gesamtvergaben über das ganze Bauprojekt. Die Ausführungen von Rohbauänderungen sowie Käuferausbauten können nur nach schriftlicher Freigabe des Werkerstellers erfolgen. Eigenleistungen durch Käufer sind grundsätzlich nicht möglich.

Käuferorientierung

Die Käufer werden durch den Werkersteller, resp. Dem Verkäufer/Käuferbetreuung über Baustand, Bemusterungen und Termine schriftlich orientiert.

Käuferausbauten

Die Käuferausbauten werden vom Käufer direkt bei den Unternehmern der Werkerstellerin bemustert. Die Basis hierfür bilden der Offertpreis brutto und der Baubeschrieb. Der Werkersteller / KäuferbetreuerIn zeigt die Terminvorgaben für die einzelnen Bemusterungen an.

Grundsätzlich erhält die Käuferschaft nach erfolgter Bemusterung eine detaillierte Offerte, auf welcher ebenfalls alle Honorare wie Planungskosten Architekt,

Haustechnik, Bauingenieur und Bauphysiker, Bauleitungsaufwand des Werkerstellers und Nebenkosten aufgeführt sind.

Individuelle Mehrkosten durch Käufer

Auf allen individuellen Mehrkosten wird von der Verkäuferin insgesamt 12.0% aufgerechnet. Die 12.0% werden von den jeweiligen Nettomehrpreisen inkl. MwSt. aufgerechnet.

In diesen 12.0% sind sämtliche Planänderungen, Offerten, Bauleitungsumsetzung, Anschlussgebühren Gemeinde inbegriffen.

Die Verkäuferschaft behält sich das Recht vor, Käuferwünsche abzulehnen.

Fremdunternehmer und Eigenleistungen sind erst nach der Wohnungsabnahme und Wohnungsübergabe an die Käuferschaft zugelassen.

Das Einholen von allfälligen Bewilligungen bei Gemeinden oder Ämtern sind nach Aufwand zu bezahlen.

Vor Arbeitsausführung ist die entsprechende Vereinbarung zu unterzeichnen. Der Werkersteller behält sich vor rund 50% des Betrages als Akontozahlung einzufordern. Die Schlussrechnung wird nach Abschluss der Arbeiten zur Zahlung fällig. Sollte die Vereinbarung nicht spätestens zu dem vom Werkersteller genannten Zeitpunkt durch den Käufer unterzeichnet werden, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Die Käuferbesprechungen mit dem Architekten sind im Wohnungskauf inbegriffen. Weitere Aufwendungen von Fachplaner werden in Rechnung gestellt. Bemusterungsaufwand und Planungsarbeiten mit eventuellem Beizug von Spezialisten (Fachingenieure: Statik, Haustechnik Bauphysik etc.) werden dem Käufer bei der Freigabe der Käuferausbauten angezeigt und müssen zusätzlich bestellt und separat bezahlt werden.

Damit die Fristen der Ausführung eingehalten werden können, muss die Käuferschaft die von der Bauleitung vorgegebenen Termine betreffend Änderungswünsche und Materialauswahl einhalten. Sämtliche Änderungen, die nach den durch die KäuferbetreuerIn angegebenen Termin resp. Stichtag erfolgt, können nicht berücksichtigt werden und es erfolgt der Standardausbau.

Allgemeines

Mängel

Nicht unter die Mangelhaftung fallen Eigenleistungen des Käufers 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. Haar-, Schwund- und Setzrisse in Wände, Decken und Boden bis 0.7 mm, Verputz, Keramikplatten sowie bei Materialübergangen: unbedeutende Material Farbton- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit, Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen), sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen und den SIA Normen entsprechen.

Die Ausführung von Weissputzflächen (Weissputzdecken gemäss Standardausbau, Weissputzwände gemäss Mehrausbau Käufer) erfolgt nicht streiflichtfrei, Qualität Q3. Die in der SIA-Norm 385/1 und 385/2 Stand 2015 erwähnten Wamwasserausstoszeiten sind eine Empfehlung innerhalb der Norm und daher nicht verbindlich.

Sollten im Aussenbereich Natursteinplatten verlegt werden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um ein Naturprodukt handelt und diese somit kein homogenes Erscheinungsbild aufweisen und Verfärbungen irgendwelcher Art in Kauf genommen werden müssen. Dies wird in den Garantieleistungen ausdrücklich wegbedungen. Bei minimalen Setzungen im Bereich der Baugrubenauffüllung kann keine Garantie für das Ausebnen von Sitzplatz- und Wegbelägen übernommen werden. → Definition: Die Setzungen dürfen 3 Prozent der Aufschüttungshöhe nicht überschreiten.

Schallschutz

Grundsätzlich wird die Einhaltung der erhöhten Anforderungen entsprechend SIA-Norm 181 (2006) angestrebt. Alle behördlichen Auflagen werden eingehalten. Einbauten, die schallschutztechnisch Einfluss auf weitere Wohneinheiten haben (Whirlpool-Wannen, Einbauten in Decken- und Bodenkonstruktionen, Installationen in Wohnungstrennwänden etc.) sind durch den Bauphysiker und wenn nötig durch den Bauingenieur vor der Ausführung zu prüfen beziehungsweise freizugeben und nach erfolgter Ausführung mit einer Schallmessung abnehmen zu lassen (Messprotokoll an den Werkersteller). Die Aufwendungen von Bauphysiker, Bauleitung und Planung gehen zulasten des Käufers.

Baustellenbesuche

Baustellenbesuch der Käuferschaft müssen beim Kundenbetreuer angemeldet werden und können nur während den normalen Arbeitszeiten und ausschliesslich in Begleitung der Bauleitung erfolgen. Auf der Baustelle besteht Helmtragepflicht und gutes Schuhwerk gem. SUVA-Vorgaben. Bei Unfällen jeglicher Art lehnt die Verkäuferschaft die Haftung ab.

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 Schaden 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. Der Werkersteller orientiert vor Bezug mittels Merkblattes hinsichtlich richtigem Lüften.

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. Nicht in den Keller gehören Papier, Textilien Lederwaren, Fotoalben etc. Für die Lagerung von empfindlichen Gütern muss der Raum mit einem Entfeuchtungsgerät ausgestattet werden. Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt (Kondensatbehälter entleeren etc.) eines solchen Geräts ist der Benutzer verantwortlich.

Bodenbeläge in Wohnungen

Natursteinbeläge, Parkettbeläge

Beim Einbau von Natursteinböden und bei Parkettboden ist die Aufbaustärke während dem Rohbau dem Werkersteller mitzuteilen. Eventuelle Grundierungen, Dampfsperren, Haftbrücken, Kittfugen, spezielle Oberflächenbehandlungen (versiegeln, ölen, imprägnieren etc.) sowie Material während der Bauzeit (Floorliner und/oder Pavatex) sind bei der Bestellung mit zu ordern.

Parkettbeläge

Über Eigenschaften von Parkettbelägen und das Verhalten von Parkettoberflächen (Bodenheizung, Luftfeuchtigkeit etc.) verweisen wir auf die Merkblätter des ISP (Interessengemeinschaft der Schweizerischen Parkett-Industrie), bei Parkett aus Buche und kanadischem Ahorn insbesondere auf das Merkblatt ISP Nr. 6. Für Parkett aus Hölzern mit sehr tiefem pH-Wert gelten spezielle Richtlinien, welche von Fall zu Fall individuell zwischen Käufer, Parkettunternehmer und Werkersteller vereinbart werden müssen.

Isolierverglasungen

Die Bewertung von Oberflächenschäden und/oder Glasfehlern erfolgt unter dem Gesichtspunkt, inwieweit die Durchsicht bei normaler Nutzung behindert oder beeinflusst wird.

Ihr Vorkommen soll aus einer direkten Sichtdistanz im Abstand von ca. 3m zur Scheibe unter normalen, diffusen äusseren Beleuchtungsbedingungen erkennbar sein.

Mobiltelefonempfang

Durch den Einbau von metallgedämpften Gläsern und/oder durch Beton-Geschossdecken und Wänden kann das Empfangssignal für Mobiltelefone eingeschränkt sein.