

**BAUBESCHREIB**

vom 11.02.2022

**Allgemeine Vorbestimmungen:**

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei, des Kantonalen Bauinspektorates und anderen Amtsstellen sowie der Baubewilligung und den einschlägigen SIA-Normen, insbesondere der SIA-Norm 118 „Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten“.

Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen. Schallschutz im Wohnungsbau, die erhöhten Anforderungen werden angestrebt. Für die Bemessung der Grenzwerte für Luftschall- und Trittschall-Isolationen sind die Auflagen der SIA 181 „Schallschutz im Hochbau“ zugrunde gelegt. Es gelten folgende Belastungsnormen: Nutzlast Wohnungen 200kg/m<sup>2</sup>. Für die Bemessung der Wärmedämmungen sind die Auflagen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, sowie die SIA-Norm 380/1 „Thermische Energie im Hochbau“ zugrunde gelegt.

Die Ausführungspläne Mst. 1:50 gehen diesem Baubeschrieb vor. Sämtliche Masse sind ca. Masse. Für die Masse und Raumflächengrößen gelten ausschliesslich die Ausführungspläne Mst. 1:50.

Die aufgeführten Budgetbeträge können nicht ausgelöst werden.

Wo Fabrikate nicht fixiert sind, werden bewährte Produkte verwendet.

Allfällige aus statischen oder anderen Gründen erforderliche Änderungen (Standort von Heizung, Wasserverteilung, Elektroverteilung etc.) aufgrund der Detailplanung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Leitungsführung der Elektro-Heizungs-Sanitär- und Lüftungsleitungen werden aufgrund der Detailplanung bestimmt. Diese Leitungen können durch Kellerräumen an den Decken geführt werden und müssen von den Käufern akzeptiert werden.

Kleine Materialabweichungen oder gestalterische Abweichungen gegenüber den Projektplänen und des Baubeschriebes, welche die Qualität des Ausbaues nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten.

Die gesamte äussere Form-, Material-, Farb- und Umgebungsgestaltung erfolgt durch die Verkäuferin, ebenso die Standortbestimmung von Briefkasten und Container.

Die Zugangswege werden im Zuge der Bauausführung den örtlichen und topographischen Verhältnissen angepasst.

Die Positionen der Lüftungsschächte und Kanaldeckel werden gemäss den örtlichen Bestimmungen und Bewilligungen festgelegt und platziert. Allfällige Lüftungsschächte und Kanaldeckel in Grundstücken und Sitzplätzen sind möglich und müssen von den Käufern akzeptiert werden.

Allfällige Rückvergütungen, Rabatte und Skonti werden der Verkäuferin gutgeschrieben.

Die notariellen Ueberschreibungsgebühren vom gesamten Kaufpreises werden zu gleichen Teilen vom Käufer und Verkäufer übernommen.

**Aenderungswünsche:**

Aenderungen, aufgrund besonderer Wünsche der Käuferschaft, sind nur mit schriftlicher Vereinbarung möglich.

Auf allen Mehrpreisen wird von der Verkäuferin insgesamt 12,0% aufgerechnet (für erhöhte Anschlussgebühren und für Bearbeitungsgebühren).

Vor Inangriffnahme von Kundenwünschen sind die Mehrkosten zu genehmigen.

Mehr- und Minderkosten werden mit dem Kaufpreis am Antrittstag verrechnet.

Aus technischen Gründen können acht Wochen vor Bezugsbereitschaft keine Aenderungswünsche mehr berücksichtigt und vereinbart werden.

**Mängel/Garantien:**

Kein Werk kann völlig mängelfrei erstellt werden.

Für Mängel und Garantien gilt das Schweizerische Obligationenrechts (OR) und die 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 Uebergabe und vor Ablauf der 2 Jahresfrist aufgenommen und innert vereinbarter, nützlicher Frist behoben, wobei auf die Gesamtüberbauung Rücksicht genommen wird (mehrere, ähnliche Mängel werden zusammengefasst).

**Als Mangel gelten:**

Nicht gebrauchstaugliche oder nur teilweise gebrauchstaugliche Bauteile oder Einbauten.

Starke und unzulässige Ueberschreitungen der Ebenheit von Belägen, wobei die jeweiligen SIA-Normen die Kriterien festlegen.

Bauausführungen welche nicht nach dem heutigen Stand der Technik erstellt worden sind und Ueberschreitungen der zulässigen Bautoleranzen/Masstoleranzen gemäss SIA-Normen.

Nicht als Mangel gelten und sind ausdrücklich von Ersatz und Sanierung wegbedungen:

Schwindrisse bis 0,8mm Breite in Beton- und Mauerwerksflächen.

Risse und dergleichen in den sichtbaren Holzträgern und Holzverkleidungen.

Schwindrisse bei Materialwechsel (zB. Holz-Verputz, Stein-Verputz, Kunststoff-Verputz).

Kosmetische Beanstandungen auf ausschliesslich handwerklich bearbeiteten Flächen, wie unregelmässig aufgebracht Putz, Malerflächen, Fugen in Gips etc..

Sämtliche Kittfugen ab Ingebrauchnahme der Wohnung.

Leichte, kosmetische Mängel an Bauteilen (z.B. Farbunterschiede auf Betonoberflächen und Kalksandsteinoberflächen).

Jeglicher Ersatz von zerbrechlichen Bauteilen, wie Fensterscheiben, Sanitärapparate, Schalter und Beleuchtungskörper, soweit Schäden nicht ausdrücklich als Spannungsrisse nachgewiesen werden können.

Mängel aus Eigenleistungen und Eigenlieferungen des Bestellers.

Schwergängige Fenster und Türen kurz nach Bezug der Wohnung, Dichtungen sind noch nicht gesetzt.

Schwergängige Schlösser, Storen oder Sonnenstoren (Schmierung).

Geringfügige Terrainsenkungen im Bereich von Auffüllungen und deren Folgearbeiten (Gartensitzplätze, Wege etc.).

Pflanzenersatzlieferungen, deren Unterhalt während der Garantiezeit vom Besteller nicht dem ausführenden Gärtner in Auftrag gegeben wurde.

## 0 GRUNDSTÜCK

### 06 ERSCHLIESSUNG

#### Strassen, Werkleitungen

Erstellen der internen Werkleitungen für Wasser, Elektrisch, Kabel-TV, Telefon usw..

## 1 VORBEREITUNGSARBEITEN

### 101 BESTANDESAUFNAHME

#### Aufnahme

Höhenaufnahmen des bestehenden Baugeländes.

### 111 RODUNGEN

#### Rodung

Roden und entfernen von vorhanden Pflanzen und Bäume.

### 130 GEMEINSAME BAUSTELLENEINRICHTUNG

#### Baustelleninstallation

Abschrankungen sofern notwendig.

Für die Ausführung notwendigen Zufahrten und Plätze.

Provisorische Installationen für Kanalisation und Elektro.

Bauwasser, Baustrom und Telefon.

### 150 ANPASSUNG AN BESTEHENDE LEITUNGEN

#### Werkleitungen

Erstellen sämtlicher Werkleitungen für Fernwärme, Wasser, Strom, Telefon, TV.

#### Kanalisation

Kanalisationsleitungen innerhalb des Grundstückes und Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

### 176 WASSERHALTUNG

#### Absenkungen

Absenken von Grundwasser während der Bauzeit sofern notwendig.

## 2 GEBÄUDE

Die Mehrfamilienhäuser werden in Massivbauweise erstellt.

### 201.1 AUSHUB

#### Humusabtrag

Maschineller Humusabtrag im Bereiche der Gebäude, Deponie auf Baustelle oder bei Unternehmer.

#### Aushub

Maschineller Aushub für die Baugruben, Deponie auf der Baustelle oder Auflad auf Transportmittel und Deponie bei Unternehmer.

#### Hinterfüllen

Maschinelles Hinterfüllen von Baugrubenkeil entlang den Untergeschosswänden mit Aushubmaterial ab Deponie auf der Baustelle, inkl. Verdichten.

#### Böschungssicherungen

Nagelwände oder Rühlwände zur Böschungssicherung gemäss Angaben Bauingenieur und sofern vom Baugrund notwendig.

### 211 BAUMEISTERARBEITEN

#### Streifenfundamente

mit Magerbetonsohle und Beton. Armierung, Betonqualität und Masse gemäss Angaben Ingenieur.

Fundamentplatten

mit Magerbetonsohle und Beton. Armierung, Betonqualität und Masse gemäss Angaben Ingenieur. Ausführung beim Untergeschossboden und Garagenboden.

Geschossdecken

Decke über Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss in Beton. Armierung, Betonqualität und Masse gemäss Angaben Ingenieur. Schalung Typ 2.

Geschossdecke Tiefgarage

Decke über Tiefgarage in Beton. Armierung, Betonqualität und Masse gemäss Angaben Ingenieur. Schalung Typ 2.

Umfassungswände UG und Tiefgaragen

unter Terrain in Beton, armiert, Betonqualität und Masse gemäss Angaben Ingenieur, Schalung Typ 2.

Umfassungswände Treppenhaus

In Beton.

Zwischenwände im UG

In Backstein (Typ Inside) oder Kalksandstein.

Zwischenwände im EG, OG und DG

In Backstein und Erdbebenwände in Beton gemäss Angaben Bauingenieur.

Aussenbehandlung

Unter Terrain mit Filtermatten, nur sofern vom Untergrund notwendig.

Lichtschächte

Lichtschächte in vorgefertigtem Beton, inkl. Gitterrost verzinkt.

Wasserdichtigkeit

Weisse Wanne ausgeführt von Systemanbieter, bis UK Kellerdecke, inkl. Garantie.

**212.2 ELEMENTE AUS BETON**Treppenelemente

Vorgefertigte Treppenelemente aus Beton, gemäss Angaben Bauingenieur.  
Ortbetonierte Liftschächte gemäss Angaben Bauingenieur.

**214 MONTAGEBAU IN HOLZ**Dachkonstruktion Elementdach

Konstruktionsholz roh, Sparrenköpfe im Aussenbereich gehobelt, Stahlteile verzinkt.  
Satteldach mit gleicher Neigung.

Dreischicht-Platte B/C ca. 27 mm stark, innenseitig holzfarbig, zwischen den Sparrenhölzern ca. 20 cm mit Dämmung Celluloseflocken ca. 20 cm ausgeführt.

Unterdach

Unterdach Gutex Multiplex Top ca. 35 mm stark, Abdecklage diffusionsoffen, Konterlattung. Ausführung bei:

- ganze Dachfläche im Dachgeschoss.

**214.4 ÄUSSERE BEKLEIDUNGEN**Wärmedämmungen OG und DG

Aussenwärmedämmung auf Backsteinwände

Bestehend aus:

- Windpapier bis auf Fensterrahmen gezogen.

- Wärmedämmung mit Steinwollplatten, Dämmstärke gemäss den Vorschriften, Stösse versetzt.

Äussere Wandverkleidungen

Lattenrost auf Aussenwanddämmung geschraubt.

Holzdeckelschalung vertikal, genagelt, hinterlüftet, feinsägeroh und vorvergraut, gemäss den Vorgaben Kanton, Ausführung bei MFH B.

Offene Holzschalung vertikal, genagelt, hinterlüftet, feinsägeroh und vorvergraut, gemäss den Vorgaben Kanton, Ausführung bei MFH A+C.

**221.1 FENSTER AUS HOLZ-METALL**IV-Fenster

Isolierverglasung, U-Wert gemäss Wärmedämmnachweis, Klarglas, mit umlaufenden Gummidichtungen. Innen Holz Fichte/Tanne fertig weiss farbbehandelt, aussen Metallverkleidung einbrennlackiert oder thermolackiert.

Öffnungsart, Grösse und Anzahl der Fensterflügel gemäss den Fassadenplänen.

Fensterbeschläge

pro Zimmer 1 Flügel mit Einhanddrehkippbeschlägen, Griffe Standard Unternehmer, alle Fenster im Erdgeschoss mit abschliessbaren Griffen.

**221.4 FENSTER AUS ALUMINIUM**Treppenhausverglasung

Fassadenverglasung mit Pfosten-Riegelkonstruktion, U-Wert gemäss Wärmedämmnachweis, Klargals, mit umlaufenden Gummidichtungen, fertig einbrennlackiert.

Kippfenster und Festverglasung gemäss den Fassadenplänen.

**221.5 AUSSENTÜREN**Hauseingangstüre

Hauseingangstüre in Metallprofilen thermisch getrennt, fertig einbrennlackiert oder thermolackiert, mit Türschliesser und elektrischem Türöffner, mit umlaufender Gummidichtungen, Drücker/Stossgriff in Chromstahl. Glaseinsätze gemäss den Fassadenplänen.

**221.6 GARAGENTORE / FLUCHTTÜREN**Garagentor

Sektionaltor oder Kiptor, Metallrahmen verzinkt, inkl. Lochblechfüllungen, elektrisch über Handsender betrieben, Schlüsselschalter.

Fluchttüren bei Notausgängen

Stahlrahmen mit Gitterfüllung, verzinkt.

**222 SPENGLERARBEITEN**Spenglerarbeiten in Kupfer

Dacheinfassungen, Kronenabdeckungen, Brustbleche, Fallrohre, Dachrinnen, Gaubenverkleidungen etc.

Blitzschutzanlage nur wenn von Behörden verlangt.

**224 BEDACHUNG**Dacheindeckung

mit Falz-Tonziegeln, Firstziegel, Lattung.

Ausführung bei:

- Hauptdach

Balkon/Loggia

mit Dampfsperre auf Hauptdachdecke, Wassersperrschicht 2-lagig GV3+EP3, Wärmedämmung gemäss den Vorschriften, Anschlüsse an Winkelbleche, Dilatationen, Flachdachwassereinläufe, Zementplatten ca.50x50cm, direkt in Splitt verlegt oder auf Stelzlager.

**226.2 AUSSEN-WAERMEDAEMMUNG**Sockelbereiche

Aussenwärmedämmung mit Polystyrolämmplatten, Wärmedämmstärke gemäss den Vorschriften, verputzt, Abrieb 2,0mm, inkl. Gewebeverstärkung und Grundanstrich, inkl. zweimaliger Schlussanstrich.

**228 SONNENSCHUTZ**Rolladen bei MFH A+C

Aluminiumrolladen, Führungsschienen mit PVC-Einlage, Bedienung mit Elektroantrieb bei allen Fenstern im EG, OG, DG (ausser Fenster in Treppenhause).

Stoffstoren bei MFH B

Stoffstoren, Führungsschienen mit PVC-Einlagen, Bedienung mit Elektroantrieb bei allen Fenstern im EG, OG, DG (ausser Fenster in Treppenhause).

Gelenkarmmarkisen offen

Stoffmarkiese, Bedienung elektrisch, Ausführung bei Sitzplatz oder Balkon/Loggia. Pro Wohnung je eine Markise in ausreichender Länge und Auskragung.

**230 ELEKTROANLAGEN**Installation

Hausanschluss und Grobverteilung in der Tiefgarage.

Allgemeinzähler gemäss Elektroprojekt.

Unterverteilung im Untergeschoss/Technikraum.

1 Wohnungszähler.

Sicherungskasten in den Wohnungen.

AP Leitungsmontage im Untergeschoss und Garage.

UP Leitungsmontage Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Aussen-Beleuchtung bei Zugangsweg, Hauszugang, Sitzplatz, Balkon.

Fundamenterdung gemäss den Vorschriften.

FI-Schalter gem. den örtlichen Vorschriften, SEV abgenommen.

Schalter und Steckdosen

Licht-Druckschalter, teilweise mit einer Steckdose kombiniert.

Steckdosen 220 Volt 3-fach

2 Stk. in Küche an Rückwänden

2 Stk. je in den Zimmern

2 Stk. in Wohnzimmer, jeweils eine Steckdose über Licht-Drucktaste geschaltet

1 Stk. in Essplatz

1 Stk. in Nassräumen

1 Stk. Keller

1 Stk. Waschen

1 Stk. Sitzplatz EG aussen

1 Stk. Balkon OG aussen

1 Stk. Loggia DG aussen

inkl. je ein Anschluss:

1 Stk. Backofen

1 Stk. Kühlschrank

1 Stk. Dampfabzug

1 Stk. Steamer

1 Stk. Rechaud

1 Stk. Geschirrwaschmaschine

1 Stk. Waschmaschine/Tumbler

Leerrohr

Leerrohr von Unterverteilung Wohnung zu Garagenparkplatz.

Heizungsanschluss

Anschluss von Fernwärmeanlage, Umwälzpumpen, Fühlersystem, Raumthermostaten.

Sonnerieanlage

mit Gong im Bereich der Wohnungseingangstüren.

Alle Elektroinstallationen gemäss separaten Grundrissplänen.

**233 LEUCHTEN / LAMPEN**Rundleuchten

Aussenwand bei Hauseingang.

Sitzplatz und Balkone.

Treppenhausebeleuchtung

Mit Deckenleuchten über Bewegungsmelder.

FL-Leuchten

Tiefgarage, Kellerdecken, Typ ohne Abdeckung direkt an Decke montiert.

Aussenleuchten:

gemäss Umgebungsplan und Massgaben der Gemeinde, Poller-Leuchten.

**236 ALLGEMEINE SCHWACHSTROMANLAGE**Universelle Kommunikationsverkabelung

Telefon-, Internet- und TV-Anlage wird durch ein Multimedia-Netzwerk gewährleistet.

1 Stk. in Wohnzimmer (1x Koax/2xK5e UTP)

1 Stk. in Elternschlafzimmer (1x Koax/2xK5e UTP)

1 Stk. Leerrohranschlüsse in allen anderen Schlafzimmern

Sternförmige Erschliessung ab Verteiler mit gemeinsamen Rohr M25 auf die Dosen

UKV/TV. Endausbau mit 2 TV- und 2 UGV-Dosen, 2-fach RJ45.

Alle Kommunikationsverkabelungen gemäss separaten Grundrissplänen.

**237 E-MOBILITÄT**Lademanagement

Lademanagement für E-Mobilität vorbereitet.

E-Mobilität und Lademanagement gemäss Konzept Elektroingenieur.

**240 HEIZUNGSANLAGE**Wärmepumpenheizung

Wärmepumpenheizstation mit Erdsonden (sofern genehmigt).

Aussentemperatursteuerung mit Fühler.

UG, EG, OG und DG mit Bodenheizung mit Rohrregister in Kunststoff.

Raumtemperaturen gemäss SIA-Vorschrift.

Brauchwasser

Zentrale Warmwasseraufbereitung mit Beistellwassererwärmer zu

Wärmepumpen-Heizsystem bzw. Solar Warmwasseraufbereitung.

**242 SOLARANLAGE**Thermisches Solarsystem

Mit Sonnenkollektoren auf dem Dach für Unterstützung der Warmwasseraufbereitung.

Solarleitung vom Dach in UG (Technikraum), Einspeisung via Solarblackbox in WWS

Solarboiler.

**244 LÜFTUNGSANLAGE**Nassräume

Gefangene Nassräume werden über UP-Deckenventilator über Dach entlüftet.

Kellerräume

Gefangene Kellerräume werden über eine zentrale Abluftanlage entlüftet.

Die Ersatzluft wird über Nachströmöffnungen gewährleistet.

Tiefgaragen

Natürliche oder mechanische Belüftungen, über Lüftungsschächte und Luftöffnungen bei Garagentoren, gemäss den Vorschriften.

**250 SANITÄRANLAGEN**Ablaufleitungen

ab OK Fundamentplatte bis zu allen nachfolgenden Apparaten erstellt.

Kaltwasserleitungen

Chromstahl/Kunststoff, Wasseruhr, Druckreduzierventil, ab der Kellerverteilung mit

Kunststoff-Doppelrohren zu allen Apparaten geführt, Aussenwasserzapfstelle

bei Sitzplatz EG.

Warmwasserleitungen

vom Wassererwärmer zu allen Warmwasserzapfstellen mit Kunststoff-Doppelrohren geführt, Ventile und Armaturen.

Individuelle Warm-und Kaltwasserverbrauchszählung.

Wasserenthärtungsanlage

Entkalkungsanlage auf Salzbasis, eine Anlage pro MFH.

Apparate und Garnituren

gemäss detaillierter Sanitärapparateliste.

Apparatebudget gemäss detaillierter Sanitärapparateliste.

(Die Apparatebudgets können nicht ausgelöst werden).

Glastrennwände bei Duschen

Klarglastrennwand pro Dusche.

(Die Glastrennwandbudgets können nicht ausgelöst werden).

Waschmaschine/Tumbler

Waschmaschine V-Zug Adora V2000

Tumbler V-Zug Adora V2000

Als Turmorganisation vorgesehen.

(Die Waschmaschinen/Tumbler-Budgets können nicht ausgelöst werden.)

**255 DÄMMUNGEN ISOLATIONEN**Isolation

Warmwasserleitungen mit PIR-Schalen, gemäss den Vorschriften, sichtbare Leitungen mit Schutzmantel.

Offene Verteilleitungen der Heizung mit PIR-Schalen.

**258 KÜCHENEINRICHTUNG**Küchenmaterialien:

Schweizer Qualitätsküchen, Unternehmer wird durch Verkäuferin bestimmt.  
Für die Ausführung und Apparate (V-Zug) sind die Pläne und Beschriebe des  
Küchenlieferanten massgebend. Abluft Dunstabzug mittel Umluft.  
Küchenausführung gemäss den Detailplänen und Beschrieb.

**261 AUFZÜGE**Lift

Personenlift vom Untergeschoss bis 1.Dachgeschoss, rollstuhlgängig.

**271 GIPSERARBEITEN**Wände

Grundputz direkt auf Innenwände aufgetragen, Abrieb 1,5mm auf Grundputz zum  
streichen, Ausführung bei Treppenhaus allen Innenwänden im EG, OG und DG.

Decken:

Decken mit Haftgrund und Weissputzausglättung zum streichen, Ausführung bei allen  
Decken im Treppenhaus, EG, OG und DG.

(Unebenheiten, welche im Streiflicht und bei indirekter Belichtung Schattenwürfe bilden,  
sind nicht ausgeschlossen. Weissputzdecken sind nicht streiflichtfrei, Qualitätsstufe Q3.)

**272.1 METALLBAUFERTIGTEILE**Briefkasten

Sammelanlage gemäss Auflagen PTT.

Tiefgarage

Feuerlöscher gemäss den Vorschriften.

Allgemein

Abfallcontainer, Veloparkiereinrichtungen.

**272.2 ALLGEMEINE METALLBAUARBEITEN**Innenbereiche

Treppengeländer als Metallkonstruktion Flachstaketengeländer behandelt, mit Konsolen  
auf Treppenlauf montiert. Handlauf CNS rund an Treppenhauswand oder Liftwand  
montiert.

Aussenbereiche

Balkongeländer als Pfosten-Riegelkonstruktion als Flachstaketengeländer  
einbrennlackiert oder verzinkt inkl. Holzplattenverkleidung, an Balkenstirne befestigt.  
Absturzeländer als Pfosten-Riegelkonstruktion als Flachstaketengeländer  
einbrennlackiert oder verzinkt, auf Stützmauerkrone befestigt.

**273.0 INNENTÜREN**Wohnungseingangstüren

Türblatt voll EI30 zum streichen, überfäلت, Metallzarge zum streichen, Schalldämmwerte  
gemäss den Vorschriften, umlaufende Gummidichtung, Türdrücker und Sicherheitsschild,  
Spion, Dreipunktsicherheitsverschluss, Sicherheitszylinder über Schliessanlage  
abgestimmt.

Innentüren im Wohn-und Kellerbereich

Türblatt mittelschwerschichtet Kunstharz weiss, überfäلت, Metallzarge zum streichen,  
Türdrücker und Rosette, umlaufende Gummidichtung, Türe mit Einsteckschlösser und  
Zifferschlüssel, Gummi-Türpuffer. Planetdichtungen als Option möglich.  
Türblatt EI-30 gemäss den Vorschriften.

**273.3 SCHREINERARBEITEN**Fenstersimsen/Brüstungsabdeckungen

MDF lackiert (nur bei nicht raumhohen Fenstern ohne Platten-und Glasbelag).

Garderobe/Kasten

MDF lackiert, Garderoben bei Entrée, raumhohe geschlossene Konstruktion,  
mit Putz-, Tablar- und Kleiderstangenteil.

Vorhangschienen

Vorhangschienenprofil 2-schienig, Metall weiss direkt an Decke montiert, Ausführung bei  
allen Wohn- und Schlafräumen.



**275 SCHLIESSANLAGE**Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage Kaba-Star oder gleichwertig, gemäss Schliessplan, für Hauseingangstüre, Wohnungstüre, Briefkasten, Kellerabteil, Waschküche und Garagentor, 4 Schlüssel pro Wohnung.

Handsender

für Garagentor, Stk.1 pro Garagenplatz.

**281.0 UNTERLAGSBÖDEN**Zement-Unterlagsboden

Schwimmend ausgeführt zur Aufnahme der Bodenbeläge. Ausführung im gesamten Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Wärmedämmungen und Trittschalldämmungen gemäss den Vorschriften.

Zementüberzug

Ausführung in allen Kellerräumen.

Hartbetonüberzug

Ausführung in Tiefgarage und Zufahrtsrampe (mit Rillenprofilierung).

Der Hartbetonüberzug in den Tiefgaragen hat minimales Gefälle, Wasserrückstände nach Regen- und Schneewetter sind möglich und zu akzeptieren.

**281 BODENBELÄGE / WANDBELÄGE**Bodenbelag Wohnung

Parkettbelag oder keramische Platten (Budget Fr.120.00/m<sup>2</sup> fertig verlegt inkl. allen Anschlüssen und Nebenkosten), auf Zementunterlagsboden geklebt, Ausführung in gesamten Wohnungen.

Sockel

Holzsockel gestrichen oder keramischer Plattensockel.

Für Kittfugen zwischen Bodenbelag und keramischer Plattensockel ist die Verkäuferin nicht garantiefähig.

Wandbeläge

Keramische Platten auf Zement-Grundputz geklebt (Budget Fr.120.00/m<sup>2</sup> fertig verlegt inkl. allen Anschlüssen), Ausführung bei:

Sep.WC allseitig bis ca. 120cm Höhe

Dusche/WC und Bad/WC allseitig bis ca. 200cm Höhe

Bodenbelag Treppenhaus

Treppenläufe und Treppenpodeste mit Kugelgarnteppich belegt.

**284 CHEMINÉEOFEN**Schwedenofen

Nur in Dachwohnungen als Option möglich (ohne Frischluftzufuhrkanäle).

Je nach Baufortschritt nicht mehr möglich.

**285 MALERARBEITEN**Äussere Malerarbeiten.

Balkonuntersichten hell gestrichen, weitere sichtbare Betonoberflächen bleiben roh.

Holzschalung mit notwendigem Farbaufbau.

Innere Malerarbeiten

Wände und Decken mit Mineralfarbe weiss gestrichen, Ausführung bei:

Treppenhaus, allen Räumen im UG, EG, OG und DG.

Sämtliche Kellerböden mit Zementbodenfarbe gestrichen.

Metallzargen zweimal deckend gestrichen.

Tiefgaragenwände und -decke mit Mineralfarbe weiss gestrichen.

Parkplatzmarkierungen, Stützenkennzeichnung mit Signalfarbe.

**286 BAUAUSTROCKNUNG**Bauheizung und Entfeuchtungsgeräte

Kommen zur Anwendung sofern notwendig.

**287 BAUREINIGUNG**Reinigen

Allgemeine Baureinigung, Ausführung durch Reinigungsinstitut vor der Bauabnahme.

Kanalisationshauptleitungen werden nach Bauvollendung mit Hochdruck gespült.

Imprägnieren von Natursteinböden oder keramischen Plattenböden ist optional.

**291 ARCHITEKT**

Planung und Ausführung

Sämtliche Honorare für Planung, Ausführung und Nachbearbeitung/Garantiarbeiten.

**292 BAUINGENIEUR**

Planung und Ausführung

Sämtliche Honorare für Planung, Ausführung und Kontrollen.

**293-5 HAUSTECHNIKINGENIEURE**

Elektro, Heizung, Sanitär, Lüftung

Sämtliche Honorare für Planung, Ausführung und Kontrollen.

**296 SPEZIALISTEN**

Bauphysiker, Akustiker, Landschaftsarchitekt

Sämtliche Honorare für Planung, Ausführung und Kontrollen.

**4 UMGEBUNG**

**401 ERDARBEITEN**

Auffüllarbeiten

Rohplanie

Maschinelles Erstellen der Rohplanie mit Aushubmaterial ab Deponie auf der Baustelle oder zugeführt.

Humusieren

Maschinelles Humusieren aller Grünflächen 20 - 30 cm stark mit Humus ab Deponie auf Baustelle oder zugeführt.

Höhenunterschiede in der Umgebung und zu den Nachbargrundstücken gemäss detailliertem Umgebungsplan.

Höhenunterschiede werden wenn möglich mit natürlichen Böschungen ausgeführt.

**421 GÄRTNERARBEITEN**

Grünflächen

Humusplanie

Erstellen der Humusplanie inkl. Fräsen, ebene Flächen als Wiese oder Rasen.

Ansäen der Rasenflächen, inkl. Abwalzen.

Erster Schnitt der Grünflächen.

Verbundsteinflächen

bei Hauszugang und Sitzplatz, Farbe grau.

Entwässerung über die Schultern.

Chaussierungen oder Schotterrasen

bei Innenhofflächen und Besucherparkplätzen, Farbe grau. Entwässerung über die Schultern.

Hochbeete

Grundausstattung gemäss bewilligtem Umgebungsplan.

Briefkastenanlage

Sammelanlage einbetoniert.

Container

Einwandung mit Betonpalisaden.

Bepflanzung

Erstbepflanzungen mit Pflanzenlieferung und Einbau gemäss bewilligtem Umgebungs- und Pflanzplan.

Ausstattung

Die Umgebungsarbeiten werden generell nach den bewilligten Umgebungs- und Pflanzplan ausgeführt.

Die in den Plänen eingezeichneten Bäume, Büsche, Bänke etc. sind als Idee zu betrachten und sind nicht verbindlich.

**451 WERKLEITUNGSGRÄBEN IM GRUNDSTÜCK**Gräben

Alle notwendigen Leitungsgräben mäss Vorschriften der Werke und den Aemtern-Bewilligungen.

Ausführung für:

- Elektro-, Wasser-, Telefon- und Antennenzuleitung.

**452 KANALISATION IM GRUNDSTÜCK**Kanalisation aussen

gemäss bewilligtem Kanalisationsprojektplan.

**453 ELEKTROZULEITUNG IM GRUNDSTÜCK**Elektrozuleitung

ab Versorgungsleitung bis Hausanschlusskasten einmalig geführt.

**455 WASSERZULEITUNG IM GRUNDSTÜCK**Wasserzuleitung

ab Versorgungsleitung des Wasserwerkes bis und mit Wassermesserflansch.

**456 TELEFONZULEITUNG IM GRUNDSTÜCK**Telefonzuleitung

ab werkseitiger Versorgungsleitung bis Hausanschlusskasten geführt.

**457 ANTENNENZULEITUNG IM GRUNDSTÜCK**Antennenzuleitung

ab Netz Anbieter bis Hausanschlusskasten geführt.

**5 BAUBEWILLIGUNGEN****511 BAUBEWILLIGUNGEN GEBÜHREN**Bewilligungen und Gebühren

Gemeinde- und Kantonsbewilligungsgebühren, Abnahmegebühren.

**512.0 KANALISATIONS GEBÜHREN**Kanalisationsanschlussgebühr

gemäss Tarif der Gemeindeverwaltung.

**512.1 ELEKTRIZITÄTSANSCHLUSS GEBÜHR**Elektrizitätsanschlussgebühr

gemäss Tarif des Elektrizitätswerkes.

**512.2 TELEFONANSCHLUSS GEBÜHREN**Telefonanschlussgebühren

gemäss Angaben Anbieter.

**512.4 WASSERANSCHLUSS GEBÜHR**Wasseranschlussgebühr

gem. Tarif des Wasserwerkes.

**512.6 ANTENNENANSCHLUSS GEBÜHREN**Antennenanschlussgebühren

gemäss Tarif Anbieter.

**531 BAUZEITVERSICHERUNG**Progressive Gebäudeversicherung

Progressive Versicherung während der Bauzeit.

**532.2 BAUHERRENHAFTPFLICHTVERSICHERUNG**Bauherrenhaftpflichtversicherung und Bauwesenversicherung

für die Risiken ausserhalb der Unternehmer-Haftung.