



Detaillierter Baubeschrieb MFH

Rainstrasse 42 in 8484 Theilingen



Bauherr:

Wirnsperger-Generalunternehmung AG
Langgasse 23
9056 Gais AR
Tel : 044 956 60 44

Totalunternehmer:

PW Immobili Sagl
Neukirchhofweg 10
8180 Bülach
Tel. :043 355 84 64

Architekt:

HLP Architekten AG
Rikonerstrasse 30
8307 Effretikon
Tel : 052 355 12 66

www.wirnsperger-gu.ch
info@wirnsperger.ch

www.hlp-architekten.ch
info@hlp-architekten.ch

Beratung und Verkauf:

Wirnsperger Immobilien AG
Kempptalstrasse 38
8320 Fehraltorf
Frau Sandra Wirnsperger

Tel: 044 956 66 55

Verwaltung@wirnsperger.ch

Wohnungen und Flächen

Jede Wohnung mit separatem Keller im Untergeschoss:

Haus

Wohnungs-Nr.	Zimmeranzahl	Keller Nr.
001	4.50 Zi	001
002	5.50 Zi	002
101	4.50 Zi	101
102	5.50 Zi	102
201	4.50 Zi	201
202	5.50 Zi	202
301	3.50 Zi	301

Kellerräume UG

Keller 001 - 301

Technikraum UG

Veloraum EG

Verkaufsabwicklung:

Reservationsgebühr von Fr. 30'000.— bei Abschluss Reservationsvereinbarung.

Anzahlung von 20 % (abzüglich Reservationsanzahlung) bei der Unterzeichnung und Beurkundung des Kaufvertrages. Restkaufpreis, inkl. allfälliger Käufer-Mehrkosten bei der Eigentumsübertragung.

Zahlungsrückbehalte werden keine akzeptiert.

Termine und Konditionen:

Bezugstermine: Spatenstich: voraussichtlich Herbst 2021
Fertigstellung: voraussichtlich Frühjahr/Sommer 2023

Grundlagen

1. Allgemeines

Die vorgesehene Bauweise entspricht den bewährten Konstruktionen und Anforderungen im gehobenen Wohnungsbau. Es kann davon ausgegangen werden, dass in Sachen Schall- und Wärmeschutz ein Optimum an Qualität angestrebt wird. Die Materialisierung und Aussengestaltung des Gebäudes, sowie der Umgebungs- und Pflanzenplan sind vor der Ausführung von der Behörde zu bewilligen. Bis zum Vorliegen dieser Bewilligungen sind die Angaben im Baubeschrieb nicht verbindlich. Die Aussengestaltung und die äussere Farbgebung werden entsprechend dem Konzept des Architekten ausgeführt.

Allfällige in den Plänen eingezeichnete, aber im Baubeschrieb nicht aufgeführte und beschriebene Bauteile, Einbauten sowie das Mobiliar, sind im Preis nicht inbegriffen. Die Tiefgaragenabmessungen werden nach den VSS-Normen Typ A geplant, davon ausgenommen ist die lichte Raumhöhe, welche unterschritten werden kann (minimal 2.20 m). Es werden keine allgemeinen Trocknungsräume erstellt.

2. Baubeschrieb

Der Baubeschrieb bestimmt, zusammen mit den Vertragsplänen, Umfang und Qualität der Ausführung und geht den Plänen vor. Im Baubeschrieb nicht speziell aufgeführte Nebenleistungen gelten als eingeschlossen, sofern sie für die Erbringung der beschriebenen Leistungen notwendig oder üblich sind. Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den Projekt-/Detailplänen des Architekten und gibt unter anderem Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien. Im Weiteren sind im Baubeschrieb Angaben enthalten, die aus den Plänen nicht ersichtlich sind. Enthält der Baubeschrieb funktionelle Leistungswerte (z.B. Nutzlast, U-Werte usw.), so sind alle damit notwendigen Leistungen eingeschlossen. Der Baubeschrieb gilt auch als Ausschreibungsgrundlage für die einzelnen Arbeitsgattungen. Es wird dabei primär die Qualität der Ausführung definiert. Sofern die Unternehmer Ausführungsvarianten, andere Produkte oder Lieferanten vorschlagen, werden diese berücksichtigt, wenn dadurch die Qualität nicht beeinträchtigt wird, sowie die technischen und bauphysikalischen Werte erfüllt werden. Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissensstand. Änderungen zu den beschriebenen Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuen technischen Erkenntnissen oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projektes erreicht werden kann.

3. Pläne

Erfolgt die weitere Planbearbeitung durch den Totalunternehmer resp. seine Beauftragten, so ist dieser dem Käufer gegenüber verantwortlich für rechtzeitige und mangelfreie Planung. Ohne anderweitige Vereinbarung gelten die vom Totalunternehmer resp. seinen Beauftragten ausgearbeiteten Pläne als von dem Käufer genehmigt, sofern sie von diesem nicht innert 10 Tagen nach Zustellung beanstandet werden. Die Zustellung liegt im Ermessen des Totalunternehmers. Der Käufer kann die Genehmigung der Pläne nicht verweigern, sofern diese den Vertragsplänen und den Angaben des Baubeschriebs entsprechen. Das Änderungsrecht des Käufers bleibt aber vorbehalten. Hat der Käufer die Vertragspläne selbst oder durch eigene Beauftragte erstellt, so hat er für die Folgen allfälliger Planmängel einzustehen. Für die Bauausführung gehen die nach Vertragsabschluss erstellten und vom Käufer genehmigten Ausführungs- und Detailpläne den Vertragsplänen vor.

4. Rechte der Bauherr-/Käuferschaft

Der Käufer oder ihre Beauftragten sind berechtigt, den Baufortschritt zu kontrollieren. Das Betreten der Baustelle ist für Unbefugte grundsätzlich verboten und erfolgt auf Risiko und Verantwortung des Käufers und deren Beauftragten. Diese verzichten ausdrücklich auf entsprechende Schadenersatzansprüche, herrührend aus Missachtung dieses Verbotes. Die Bauherr-/Käuferschaft ist nicht berechtigt, den am Bau beteiligten Unternehmen, die mit dem Totalunternehmer in einem Vertragsverhältnis stehen, Weisungen zu erteilen. Für Kostenfolgen im Zusammenhang mit entsprechenden Zuwiderhandlungen haftet der Käufer vollumfänglich.

5. Bauphysik und Akustik

Das Bauvorhaben wird von einem Bauphysiker in Bezug auf Wärme- und Schallschutz begleitet. Das Gebäude wird nach den einschlägigen SIA-Normen und Empfehlungen sowie nach den geltenden Bauvorschriften ausgelegt. Allfällige Kontrollmessungen und Berechnungsmethoden werden nach den einschlägigen SIA-Normen und Empfehlungen durchgeführt. Die Anforderungen wie auch die mit den vorgeschlagenen Konstruktionen erreichbaren Werte sind in den folgenden Aufstellungen zusammengefasst.

6. Heiz- und lufttechnische Ausstattung

Ausgelegt für eine tiefste Temperatur von $t_m -8^{\circ}\text{C}$ (Basis Zürich SMA). Als Grundlage für die Auslegung gelten die nachstehenden Normen:

- SN EN 12831:2003 (SIA 384.201), Heizungsanlagen in Gebäuden – Verfahren zur Berechnung der Norm-Heizlast
- SIA 380/I:2009, Thermische Energie im Hochbau
- Richtlinien Gesundheitsinspektorat
-

Raum	Unbeheizt	Beheizt	Entlüftet	Raumlufttemperatur °C (Winter)	Diverses
Wohnen/Essen		X	X	20°	4/5
Zimmer		X	X	20°	4/5
Küchen		X	X	20°	4/5/1
DU/WC		X	X	22°	4/5
Bad/WC		X	X	22°	4/5
Reduit		X	X	20°	4/5
Eingang/Gang		X	X	20°	4/5
Heizung/Technik	X		X		3
Treppenhaus	X				4/5
Keller	X		X		3
Tiefgarage	X		X		3

(1) Dampfzug (Aktivkohlefilter) / Zwangslüftung, (2) Sofern innenliegend, (3) Roh, kein spezieller Ausbau, (4) Ausbau gemäss Baubeschrieb, (5) gemäss Ausbau separater Bewilligung. Die Raumtemperaturen werden bei einer gleichzeitigen Beheizung aller Räume garantiert. Auf Grund des geringen Wärmebedarfs der heutigen Wohnungen wird die Raumtemperatur mit relativ tiefen Bodenflächentemperaturen erreicht. Ein gleichmässiger warmer Fussboden kann somit nicht gewährleistet werden.

7. Grundsatz im Bereich Schallschutz:

Die vom Ersteller garantierten Messwerte entsprechen der Erfüllung der Mindestanforderungen gemäss Schweizer Norm SIA 181, Ausgabe 2006, Schallschutz im Hochbau.

8. Grenzwerte für den Aussenlärm

Die Anforderungen an die Schalldämmung der Gebäudehülle ist als resultierter Wert aller Bauteile (Fassadenmauerwerk; Fenster, Dach, etc.) festgelegt. Die detaillierte Berechnung der Anforderungs- und der vorhandenen Werte erfolgt im Lärmschutznachweis.

Grundlagen:

- Schweizer Norm SIA 181, Ausgabe 2006, Schallschutz im Hochbau

9. Grenzwerte für Geräusche von gebäudetechnischen Anlagen

Die Funktionsgeräusche (z.B. Badewanne füllen, Klosett spülen und dergleichen), die Benützungsgeräusche (z.B. Abstellen von Pfannen, Betätigen von Schrankauszügen und dergleichen) oder Dauengeräusche (z.B. Waschmaschine, Heizung und dergleichen) sind von gesetzgeberischer Seite nur bezüglich der Übertragung in oder von einer Nachbarswohnung an eine Vorschrift gebunden. Innerhalb der gleichen Wohnung können diese Werte teilweise nicht eingehalten werden. Besondere Ansprüche müssen vorgängig vereinbart und die Konsequenzen erläutert werden.

Grundlagen:

- Schweizer Norm SIA 181, Ausgabe 2006, Schallschutz im Hochbau

10. Anforderungen an die Bauteile im Bereich Wärmeschutz / gemäss Vorschriften

11. Konstruktion, Anforderungen, Nutzlasten

Die Dimensionierung aller Tragelemente wie Wände, Decken, Stützen, und anderer Konstruktionen entsprechen in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen. Die Nutzungsvereinbarung des Bauingenieurs ist für das Bauwerk verbindlich und ist ein integrierender Bestandteil des Baubeschriebs

12. Garantieleistungen und Mängel

Ergänzend zur SIA-Norm 118 gelten folgende Zustände nicht als Mangel oder Abweichungen des Werkes und werden im Rahmen der geltenden Praxis als Garantieleistungen ausdrücklich wegbedungen:

- Ablösen von Kittfugen im Bereich Boden- und Wandanschluss, insbesondere bei schwimmenden Unterlagsböden sowie Bodenheizungen.
- Risse bei Anschlüssen von Verputz an Holzwerk Kunststoffe, insbesondere Konstruktionsholz und Fensterrahmen innen und aussen.
- In Untergeschossräumen und Garagen sind bei Boden und Wänden Risse bis 1.00 mm und in Decken Schwindrisse bis 1.50 mm zu tolerieren, bei welchen geringe Mengen an Feuchtigkeit eindringen können.
- In den Wohngeschossen sind an den sichtbaren, verputzten Oberflächen Risse bis 1.00 mm zu tolerieren.
- Kratzer in Fensterscheiben die aus einer direkten Sichtdistanz im Abstand ab > 3 m zur Scheibe unter normalen, diffusen, äusseren Beleuchtungsbedingungen nicht erkennbar sind.

- Leicht verätzte Fenstersimse, Wetterschenkel, Schwellen bei Balkon, Terrasse und Sitzplätze können zum Teil nicht vermieden werden müssen akzeptiert werden. Ästhetisch unschön, jedoch kein Mangel.
- Generell entstehende Schäden durch falschen oder mangelhaften Unterhalt, insbesondere bei der Belüftung und bei der Reinigung.
- Auf allen Maschinen / Geräten und Apparaten gelten ausschliesslich der Garantiefrieten und Bedingungen des Herstellers.
- Das Beheben kleiner Struktur- und Farbdifferenzen sowie kleiner Unebenheiten.
- Feuchtigkeitsspuren und Betonausbliühungen in den Untergeschossen, sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch des Bauwerks nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Bei bestimmten Wetterbedingungen kann sich in einem nicht ausgebauten Untergeschossraum wie Keller, Hobbyraum etc. Kondenswasser bilden. Dies ist eine witterungsbedingte Erscheinung und kein Baumangel.
- Das Ersetzen aller zerbrechlichen zu verkratzenden Gegenständen wie Fensterscheiben, Steckdosen, sanitäre Einrichtungen, Apparate und Beleuchtungskörper, sofern allfällige Schäden im Übernahmeprotokoll nicht enthalten sind.
- Das Ersetzen von Bodenbelägen, bei denen allfällige Beschädigungen nicht bereits im Übernahmeprotokoll beanstandet wurden
- Das Anwachsen und Gedeihen von Pflanzen und Grünflächen ohne den nötigen Unterhaltsarbeiten und nötige Bewässerungen.
- Setzungen in der Umgebung bei Auffüllungen von mehr als einem Meter Einbauhöhe.
- Die in der SIA Norm 385/3 Ausgabe 1991 erwähnten Warmwasserausstosszeiten sind eine Empfehlung Innerhalb der Norm und daher nicht verbindlich.
- Auf von der Käuferschaft in eigener Regie bestellte/gelieferte Geräte und Bauteile (auch wenn diese durch am Bau beauftragte Unternehmer montiert oder verarbeitet wurden).

Die Haftung der Totalunternehmung beinhaltet ebenfalls die Mängelbehebungsfolgekosten, eine Haftung für Mängelfolgeschäden, insbesondere Betriebsausfallkosten, werden wegbedungen. Die Garantiefrist beträgt zwei Jahre und beginnt für das Werk oder einzelne Werksteile mit dem Tag der Bezugsabnahme zu laufen. Während dieser Frist ist der Käufer berechtigt, Mängel jederzeit zu rügen. Mängel, deren spätere Behebung zu weiteren oder grösseren Schäden führen würde, sind sofort zu melden. Der Totalunternehmer kann selber entscheiden, ob die Mängel sofort oder gesamthaft mit der Mängelbehebung der 2-jährigen Garantieabnahme behoben werden.

Die Totalunternehmung verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass die Garantiarbeiten bzw. Mängelbehebungen durch die Unternehmer zügig und einwandfrei durchgeführt werden. Die Käuferin ist verpflichtet, die Ausführung der Garantiarbeiten zu dulden und die daraus entstehenden Unannehmlichkeiten entschädigungsfrei in Kauf zu nehmen. Im Übrigen wird jede Gewährspflicht des Verkäufers für Recht- und Sachmängel an den Kaufobjekten im Sinne des OR wegbedungen.

13. Farbkonzept

Das Farbkonzept wird vom Architekten bestimmt und nach der Bewilligung der Behörde ausgeführt.

14. Umgebungsgestaltung

Die Umgebung wird entsprechend dem Konzept des Architekten ausgeführt.

15. Allgemein

Die in der Baubewilligung erwähnten, respektive geforderten Auflagen sowie die privatrechtlichen, mit den Nachbarn getroffenen Vereinbarungen, sind integrierende Bestandteile dieses Baubeschrieb und des Kaufvertrages. Für die Ausführung sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne Mst. 1:50 massgebend. Änderungen im Baubeschrieb und der Ausführung, welche die Qualität nicht beeinflussen, bleiben der Verkäuferin vorbehalten und müssen den Käufern nicht angezeigt werden. Leitungen, Ablaufrohre, diverser Lüftungskanäle an den Decken und Wänden im gesamten Untergeschoss können nicht vermieden werden, sind zu akzeptieren und sind keine Mängel.

16. Streitigkeiten und Gerichtsstand

Die Parteien bemühen sich, allfällige Streitigkeiten über Entstehung, Auslegung und Erfüllung der Verträge, wenn möglich auf dem Verhandlungsweg (Mediation) zu erledigen. Kommt auf dem Verhandlungsweg keine Einigung zustande, so wird der Streitfall durch die örtliche Gerichtsbarkeit entschieden. Als Gerichtsstand wird Pfäffikon ZH vereinbart.

Besonderes:

Benützung der Kellerräume im Untergeschoss

Es ist bekannt, dass in einem Neubau die Kellerräume eine erhöhte Feuchtigkeit durch das langsame Austrocknen der Kellerwände in den ersten Jahren vorhanden ist. Daher sollten keine Kleider oder feuchtigkeitsempfindliche Gegenstände im Keller gelagert werden. Die Bauherrschaft übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, welche durch die erhöhte Feuchtigkeit entstanden sind.

Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und Boden einen Abstand von 10-15cm 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 oder einem Wäschetrockner (Secomat) ausgestattet werden. Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt (Kondensat Behälter leeren etc.) eines solchen Gerätes ist der Benutzer verantwortlich.

Leitungsführen im Untergeschoss

Es ist möglich, dass in Keller- und Bastelräumen Leitungen, Abläufe etc. sichtbar an der Decke oder an den Wänden geführt werden.

Versicherungen

Während der gesamten Bauzeit bis zur Bezugsbereitschaft wird das Bauwerk durch eine progressive Gebäudeversicherung versichert. Die Prämien gehen zu Lasten der Verkäuferschaft. Im Weiteren wird während der Bauzeit eine Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen. Diese Prämien gehen ebenfalls zu Lasten der Verkäuferschaft.

Änderungen

Änderungen, aufgrund besonderer Wünsche der Käuferschaft, sind nur mit gegenseitiger schriftlicher Vereinbarung möglich. Mehrkosten aus Änderungen werden bei der Schlussrechnung zusätzlich pauschal mit 4% für höhere Anschlussgebühren und 15% für Generalunternehmer-Honorare in der Schlussabrechnung belastet.

Verzichtet der Käufer auf einzelne Positionen, so erfolgt generell eine Rückvergütung von 70% des Budgetbetrages. Sollten Bauteile von Nichtvertragspartnern durch die Käuferschaft bezogen werden, wird seitens der Projektleitung, wenn nötig ein zusätzliches Koordinations- und Bauleitungshonorar verrechnet (Honoraransatz CHF 150.-/h exkl. MwSt.) Garantieansprüche auf diese Bauteile werden ausbedungen.

Vor der Eigentumsübertragung (ca. zehn Tage) findet eine Vorabnahme Ihrer zukünftigen Eigentumswohnung statt. Mehrkosten sind auf diesen Tag hin an den Bauherrn zu bezahlen oder mittels unwiderruflichem Zahlungsverprechen auf das Datum der Eigentumsübertragung zu garantieren.

Diverses

Änderungen des Baubeschriebs und der Planung, welche die Qualität nicht beeinträchtigen, bleiben dem Ersteller vorbehalten.

Baubeschrieb

I Vorbereitungen

I 01 Bestandaufnahmen

Aufnahmen des bestehenden Terrainverlaufes etc.
Baugrunduntersuchungen, Baggerschlitz zur Feststellung der Beschaffenheit des Baugrundes betreffend Tragfähigkeit und Grundwasservorkommen.
Zudem sind diejenigen Bestandaufnahmen auszuführen, die notwendig sind, die vertraglichen Leistungen zu erfüllen, insbesondere:

Masse- und Zustandsaufnahmen an:

- Baugelände
- Leitungen
- Verkehrsanlagen
- Nachbaranlagen

I 10-114 Räumungen/Terrainvorbereitungen

Sämtliche erforderlichen Erdbewegungen, Rodungen etc. inkl. Abtransport des anfallenden Materials.

I 21 Sicherung vorhandener Anlagen

Sicherungen und Provisorien für die Bauarbeiten an:

- Strassen
- Werkleitungen

I 31-135 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

Sämtliche Vorkehrungen zur betriebsbereiten Baustelleneinrichtung wie Installationen, Abschränkungen, Zufahrten, Lagerplätze, Energieanschlüsse inkl. Miete, Demontage, Transporte.

Alle übrigen Baustelleneinrichtungen sind unter BKP 21 I aufgeführt.

I 36 Energie, Wasser und dgl.

Kosten für Wasser, Baustrom, Brennstoffe für prov. Bauheizungen und dgl.

I 5 Anpassungen an bestehende Werkleitungen

Eventuelle Anpassungsarbeiten, Verlegen und Sichern von bestehenden Werkleitungen.

I 6 Anpassung an bestehenden Verkehrsanlagen

Anpass- und Instandstellungsarbeiten an bestehenden Strassen

I 7 Spezielle Foundationen, Baugrubensicherungen, Abdichtungen

I 72 Baugrubenanschlüsse nach Angaben Bauingenieur

I 75 Grundwasserabdichtungen

Die Fundamentplatten und die erdberührten Kelleraussenwände werden nicht im System

„Weisse Wanne“ ausgeführt (Dichtigkeitsklasse 2 nach SIA 272).

I 76 Wasserhaltung

Offene Wasserhaltung für allfälliges Oberflächenwasser.

I 9 Honorare

Honorare siehe BKP 29.

- 2 Gebäude**
- 20 Baugrube**
- 201 Baugrubenaushub**
 Baustelleneinrichtung für Termin- und fachgerechte Ausführung der Arbeiten.
 Humusabtrag und Deponie auf der Baustelle zur Wiederverwendung. Baugrubenaushub auf die planmässigen Koten.
 Erstellen des Aushubes, inkl. allfällige Böschungssicherungen, Abtransport des überschüssigen Humus- und Aushubmaterials inkl. Hinter Füllung.
- 21 Rohbau**
- 211 Baumeisterarbeiten**
- 211.0 Baustelleneinrichtung
 Erstellen, Unterhalt und Wiederentfernen der gesamten zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen Anlagen.
 Stellen von Geräten und Maschinen. Alle vorgeschriebenen Schutzmassnahmen wie Abschränkungen, Bauwände etc., alle Baustellenzufahrten und Deponieplätze für Baumaterialien.
- 211.1 Gerüstungen
 Alle erforderlichen Gerüstungen inkl. Unterhalt und Miete, nach Vorschrift der Behörde/SUVA
 Fassadengerüste mit Treppenaufgängen
 Bock- und Montagegerüste
 Schutzgerüste, Geländer
- 211.3 Baumeisteraushub
 Ausheben von einzelnen Vertiefungen maschinell oder von Hand samt Abfuhr des Materials auf Unternehmerdeponie. Auffüllen innerer Grabenvertiefungen mit geeignetem Material.
 Fassen und Ableiten des anfallenden Oberflächenwassers während der erforderlichen Dauer, Hinterfüllen zwischen Böschung, bzw. Baugrubensicherung und Kellerwänden mit geeignetem Material inkl. Verdichten.
- 211.4 Kanalisation innen
 Alle Arbeiten nach Vorschrift und bewilligtem Kanalisationsplan.
 Anschluss an die öffentliche Entwässerungsleitung.
 Schmutzwasserleitungen aus PP-Rohren inkl. der notwendigen Kontrollschächte.
 Meteorwasserleitungen aus PP-Rohren, inkl. den notwendigen Kontrollschächten und Schlammstammern. Kanalisation aussen siehe BKP 452.

- 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten
 Foundation:
 Magerbeton, ca. 5 – 10 cm stark
 Fundamentplatten in PC 300, inkl. Dichtungszusatz, Stärke ca. 20–30 cm.
 Umfassungswände Kellergeschoss und erdberührte Wände:
 Stahlbeton PC 300, ca. 25 cm stark.
 Erdberührte Wände mit Dichtungszusatz. Arbeitsfugen abgedichtet.
 Decken, Vordächer, Unterzüge, Stützen:
 Stahlbeton B 35/25, PC 300 oder aus vorfabrizierten Betonelementen.
 Betonoberflächen:
 Sichtbar bleibende Betonteile mit einheitlicher Struktur, Schalungstyp 2.
 Einfahrt/Rampe in UN-Garage in Sichtbeton
- Dimensionierung:
 Dimensionierung, Dosierungen, Armierungen etc. nach statischen Erfordernissen bzw. nach Angaben des Bauingenieurs.
- 211.6 Maurerarbeiten
 Umfang Mauerwerk und Mauerwerksstärken gemäss Grundlagenplänen beschrieben.
 Fassadenmauerwerk-Einsteinmauerwerk in Backstein oder Kalksandstein bzw. Beton, Aussen roh, zur Aufnahme einer Aussenwärmedämmung in BKP 226.20.
 Wohnungstrennwände den Schallschutzanforderungen entsprechend.
 Innenwände:
 Kalksandstein oder Backstein, wo nötig mit Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit.
 Untergeschoss:
 Nebenräume Kalksandsteine, sichtbar bleibend.
 Böden: 2-3 cm starke Zementüberzüge oder Monobeton in den Kellerräumen als Fertigbelag.
 Ausmauern und Auswerfen von Schlitzfenstern und Wanddurchbrüchen.
 Ausbetonieren von Deckendurchbrüchen nach Fertigstellung der Installationen und allen Zuputzarbeiten.
- Lichtschacht-Elemente mit Gitter (Einbruchsicherung).
- 212 Montagebau in Beton**
- 212.2 Elemente aus Beton
 Treppenläufe (Untergeschoss bis 3. OG) in Ortbeton/Vorfabrizierten Elementen.
- 22 Rohbau 2**
- 221 Fenster, Aussentüren, Tore**
- 221.0 Fenster und Balkontüren
 In Kunststoff (Aussenseite mit Aluminium-Verschaltung) zwischen Mauerleibungen angeschlagen. Farbe: gem. Farbkonzept Architekt.
 Verglasung
 3-fach Isolierverglasung
 Fensterbeschläge im Erdgeschoss abschließbar (Fenstergriff)
 Fenster in Nasszellen in Klarglas mit Folie.

- 221.6 Außentüren
Hauseingangstüren in wärmegeprägten Stahlprofilen, farbbeschichtet, 2-fach-Isolierverglasung splitterbindend, Einsteckschloss mit Panikfunktion, elektrischem Türöffner und mechanischem Türschließer, Sicherheitszylinder über Schließanlage abgestimmt.
- 221.9 Garagentor
Automatisches Schiebetor ohne Servicetür, Schlüsselschalter und Handsender pro Parkplatz 1 Stk.
Torfüllung mit Lochblech Blech in RAL Farbe.
- 222 Spenglerarbeiten**
Ausführung der gesamten Spengler arbeiten in Uginox oder Gleichwertiges.
- 224 Bedachungen**
- 224.1 Steildach
- Unterdachdeckbahn
- Konter Lattung
- Zwischensparrendämmung
- Dampfsperre
- Raumseitige Verkleidung mit Gipskartonplatten.
- Flachdächer UN-Garage und Loggia Attika
- Dampfsperre
- Wärmedämmung über beheizten Räumen
- Wasserabdichtung, 2-lagig mit Bitumendichtungsbahnen
- Enkadrain Schutz- und Drainagematten
- Balkone: mit 50 x 50cm Gartenplatten auf Stelzen verlegt.
- Sitzplatz EG im Split verlegt.
- 225 Isolationen/Dämmungen**
- 225.0 Fugen und Dilatationen
Abisolieren von konstruktiv getrennten Bauteilen an den Aussenseiten mit dauerelastischem Kitt. Abfugen der Übergänge Boden/Wände in den Nasszellen.
- 226.2 Verputzte Außen Wärmedämmung mit Holzeinlagen Bereich Fenster Süd-/Nord Fassade sowie im Eingang-/Treppenhausbereich.
Unter Terrain:
Klebemörtel, Aussenwärmedämmung extrudierte Polystyrolplatten, Grundputz mit Armierungsgewebe, systembedingte Beschichtung.
Über Terrain:
Klebemörtel, Aussenwärmedämmung, k-Wert gemäß den bauphysikalischen Anforderungen aus expandierten Polystyrolplatten, Grundputz mit Armierungsgewebe, verputzte Flächen, nach Farbkonzept der Architekten.
- 227 Äußere Oberflächenbehandlungen**
Die Malerarbeiten berücksichtigen ökologische Grundsätze.
Stahlteile feuerverzinkt, entfetten, grundieren mit 2-Komponenten-Primer und zwei Anstriche mit Kunstharzfarbe wasserverdünnt. Metallteile möglichst werkseitig fertig behandelt.
Betondecken mit Silikongrundierung auf Wasserbasis und Silikonfarbe.

228 **Äussere Abschlüsse**

228.2 Lamellenstoren

In allen Wohn - Räumen Verbundraffstoren.

Gebördelte Lamellen einbrennlackiert, ca. 90 mm breit. Endschiene im gleichen Farbton. (Gauben ca. 70 mm breit).

Seitliche U-Führungsschienen mit Geräuschkämpfung in den einzelnen Lamellen in

Aluminium: gem. Farbkonzept Architekt

Sämtliche Raffstoren in Wohnen/Essen/Küche/Zimmer/Bad-WC - Fenster sind mit elektrischem Antrieb. Farbe: gem. Farbkonzept Architekt

228.3 Sonnenschutz

Pro Wohnung im EG / OG / 1.DG und 2.DG je eine elektrisch bedienbare Markise.

230 **Elektroanlagen**

Haupt- und Unterverteilung

Die Haupt-/Unterverteilungen beinhalten die Anschluss- und Haussicherungen, die notwendigen Zähler, den Empfänger- sowie die Abgangssicherungen.

Erdung / Potentialausgleich

Es wird eine Fundamenterdung mit Anschlusszapfen bei den Haupt- und Unterverteilungen erstellt. Die Nullung erfolgt nach Schema TNS. Der Potentialausgleich wird gemäss den Hausinstallationsvorschriften ausgeführt.

Haupt- und Steigleitungen

Zuleitungen zwischen der jeweiligen Verteilung im Untergeschoss und den Wohnungsverteilungen in den Obergeschossen. Zuleitungen ab Unterverteilung zu den Haustechnik-Schaltschränken (HLS)

Licht- und Steckdoseninstallationen

Komplette Leitungsanlage bestehend aus Rohren, Kabeln, Drähten, Klemm- und Schlaufdosen, Schalter, Steckdosen und Leuchtenmontage.

Die Installationsarten werden wie folgt festgelegt:

Kellergeschoss, Untergeschoss: Decken UP, Wände AP.

Erd-, Ober-, und Attikageschosse: Decken UP, Wände UP.

Kraft- und Wärmeinstallation

Komplette Installation enthalten Rohre, Drähte, Kabel, Abzweigkasten, Steckdosen und Apparateanschlüsse für Haustechnikanlagen in den Untergeschossen und die Apparate in den Obergeschossen.

Verteil und Sicherheitstafeln

Wohnungsverteilung zentral mit sämtlichen notwendigen Sicherungen, Leitungsschutzschalter, FI-Schaltern, Steuerapparate usw.

Heizregulierung

Raumthermostaten für Heizregulierung.

Komfortlüftung

Digitale Bedieneinheit zur Bedienung KWL (Lieferung Lüftungsunternehmer)

Telefonanlage

Komplette Leitungsanlage bestehend aus Rohren, Kabeln, Klemm- und Schlaufdosen, Zwischenverteilern und Steckdosen, Standardverkabelung der Wohnungen gemäss Elektroinstallationsplan.

Radio- und TV-Anschluss

Komplette Installation bestehend aus Rohren, Kabeln, Schlauf- und Steckdosen sowie den nötigen Verstärkern. Zusätzliche TV-/Multimediasdosen werden von der UPC Cablecom mit zusätzlichen CHF 150.-- exkl. MWST belastet (grösserer Verstärker) und über die Mehrkosten dem Käufer in Rechnung gestellt.

Sonnerie- / Video Gegensprechanlage

Sonnerieinstallation bestehend aus Rohren, Kabeln, Sonneriedrucker; je eine Station bei den Wohnungseingängen mit Video - Gegensprechanlage.

Lampen und Leuchtenlieferung

Lieferung der Beleuchtungskörper für die allgemeinen Zonen sowie die Küchen, Nasszellen und Reduit in den Wohnungen; je Wohnung 4 ½ und 5 ½ sind 10 Einbauleuchten und DG Wohnung 3 ½ sind 15 Einbauleuchten vorgesehen.

Allgemeine Zonen:

Garage	Balkenleuchte	FL 36W
Keller/Technik/	Balkenleuchte	FL 36W
Gartenhaus/Velo		
Küchen	Unterbauleuchte im BKP 250 enthalten	
Bad/WC/Dusche	Spiegelschränkleuchte in BKP 250 enthalten	
Reduit WHG	Aufbauleuchte	LED 11W
Treppenhäuser	Aufbauleuchte	LED 11W
Aussenleuchte	Aufbauleuchte	LED 11W
Liftschächte	Bauseits	
Umgebung	Wegleuchten gemäß Gestaltungskonzept	

Menge und Anordnung der Anschlüsse gemäss den Detail-/Apparateplänen.

Jeder Käufer erhält nach dem Grundrissplan „Gut zur Ausführung“ (GZA) von der Projektleitung einen Elektroinstallationsplan mit der Grundausstattung zugestellt.

Erst nach diesem Zeitpunkt können allfällige spezifische Wünsche beim beauftragten Elektroinstallateur angepasst und/ oder ergänzt werden.

Der Unternehmer wird noch bekanntgegeben.

Bauprovisorium

Provisorische Installation für Beleuchtung sowie Baustrom und Steckdosenverteiler während der Bauzeit. Ebenso der Unterhalt des Bauprovisoriums bezüglich Lampenwechsel, Wiedereinschaltungen usw.

Elektroanlagen Umgebung

Installation bestehend aus Rohren, Kabeln und Leuchtenanschlüssen für die Erschliessung der Weg- und Aussenbeleuchtung.

Brandmeldeanlage nach behördlichen Vorschriften.

240

Heizungsanlage

Zentrale Wärmeerzeugung über Erdsonden Heizung für die Raumheizung und Warmwasseraufbereitung.

System-Bodenheizung in den Wohnungen.

Einzelraum-Regulierung mittels elektrischen Raumthermostaten wo Vorschrift.

Wärmemessung: Ausführung gemäss kantonaler Vorschrift.

Wärmezählung und Wasserzählung für Kalt- und Warmwasser.

Dämmungen: Verbindungsleitung wo notwendig gegen Wärmeabgabe gedämmt.

Die Wohnungen werden nach Vorschriften beheizt.

Notwendige Steuer- und Sicherheitseinrichtungen.

244

Lüftungsanlagen

Kontrollierte Wohnungslüftung

In den Wohnungen sind Lüfterneuerungsanlagen für den kontrollierten Luftaustausch vorgesehen. Jede Wohnung ist mit einem Gerät bestückt mit Wärmerückgewinnung.

Der Bewohner kann über Steuergerät zwischen den Betriebsstufen wählen.

Zuluft in den Schlaf- und Wohnräumen. Abluft in den Nasszellen, Reduits und Küchen.

Unterniveaugaragenlüftung

Die Garage wird mechanisch oder natürlich be-, resp. entlüftet. Die Lüftungsanlage wird über Licht- und oder Türkontakt geschaltet, zusätzlich wird eine Zeitschaltuhr eingebaut.

Lüftungsanlagen Nasszellen

Abluft über kontrollierte Wohnungslüftung.

Abluftsystem Küchenentlüftung

Die Küchen werden mit Umlufthauben ausgerüstet (Umlufthauben in BKP 258). Diese sind mit einem Aktivkohlefilter versehen und führen die gefilterte Luft wieder in den Raum. Mit diesem System ist ein ausgeglichenes Zuluft-/Abluftvolumen im Raum möglich. Für die Backöfen ist keine separate Ablüftung vorgesehen.

Zwangsentlüftung Kellerräume

Für die gefangenen Kellerräume wird ebenfalls eine Lüfterneuerungsanlage eingeplant. Diese ist mit einer Wärmerückgewinnung (ohne Feuchterückgewinnung) versehen. Jeder Kellerraum ist mit einem Zuluft- und Abluft-Tellerventil versehen.

Liftschachtentlüftung

Je nach Bedarf Lift wird eine RWA-Klappe im Lift angebracht.

Treppenhausentlüftung

Natürlich über Hauseingangstüre im Erdgeschoss

250

Sanitäranlagen

Hausanschluss und Verteilanlage (Kaltwasser)

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

Definitiver Hausanschluss gemäss Angabe des zuständigen Wasserwerkes.

Leitungsröhren Kaltwasserleitung ab Verteilbatterie in einzelnen Strängen zu den Zapfstellen, überall verdeckt montiert (ausser im UG). Ausführung entsprechend den behördlichen Vorschriften.

Ablaufleitungen Kunststoff, notwendige Entlüftung bis über Dach geführt, sowie Putz- und Spülstützen.

Apparate-Abläufe alle mit Geruchverschlüssen. Dämmungen Warm- und Kaltwasserleitungen wo notwendig einwandfrei gedämmt.

Sanitärapparate (Farbe weiss): Standorte und Anzahl der Apparate gemäss Norm-Apparateliste sowie Budget.

Warmwasser-Installation: Verteilleitungen:

Von der Warmwasseraufbereitung zu Zapfstellen verdeckt montiert (ausser UG). Zapfstellen gemäss Architektenplänen.

1 Stk. Aussenwasseranschluss auf Balkon in allen Wohnungen.

2 Stk. Aussenwasseranschluss Umgebung ab Allgemein.

258

Kücheneinrichtungen (gem. Budgetplan)

Speziell: Dampfabzug mit Umluft über Aktivkohlefilter

Ganze Kücheneinrichtung betriebsbereit installiert.

Küchen-Grösse und Anordnung siehe separate Vorschlagsofferte der Fa. Hans Eisenring AG vom 18.09.2020 Dokument Nummer 3561255.

26

Transportanlagen

261

Aufzüge

Aufzugsanlagen mit Haltestellen in Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, 1+2 DG. Elektronische Druckknopfsteuerung, ausgerüstet mit automatischen Anzeigeleuchten und Alarmsystem.

Für Attikawohnung Zugangssteuerung über Schlüsselschalter.

Kabinen:

Wände und Decke gemäss Lieferanten Beschrieb, Automatische Teleskop-Türe in Stahlblech, Geräuschisolation für Kabine, Maschine, Trag- und Umlenkrollen.

Aufzugsanlage behindertengerecht.

27

Ausbau I

271

Gipserarbeiten

Wände

Alle Wohn- und Schlafräume mit Abrieb, 1.5 mm Körnung, weiss gestrichen

Küche, Bad/Dusche/WC mit Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten

Decken

Weissputz, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.

Übriges: Kantenschutzprofile an allen exponierten Kanten.

272 Metallbauarbeiten

Alle Metallteile werden nach Möglichkeit mit werkseitiger Oberflächenbehandlung wie z.B. Einbrennlackierung, Pulverbeschichtung, feuerverzinkt oder in Chromstahl ausgeführt. Farbe: gem. Farbkonzept Architekt

Balkon-/Terrassengeländer:

Vertikale Pfosten, feuerverzinkt, einbrennlackiert oder in Chromstahl.

Rahmenelemente mit Holzverschalung senkrecht.

Treppengeländer (Treppenhäuser):

Handlauf aus Chromstahl, Geländer aus Stahl einbrennlackiert.

Ganze Ausführung den Vorschriften entsprechend montiert.

Briefkastenanlage aus Leichtmetall. Sichtseiten einbrennlackiert.

Schliessung mit Halbzylinder (Hausschlüssel)

Normbauteile: Fensterbänke Aluminium: gem. Farbkonzept Architekt.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Türen im Wohnbereich:

Türblätter mittelschwer, RSPK-beschichtet, Farbe weiss

Stahlzargen weiss gestrichen

Türen mit Einsteckschlössern und Zifferschlüssel. Drückergarnituren und Langschilder in Zink

Türen zu Kellern:

Türblätter mittelschwer, RSPK-beschichtet, Farbe gem. Farbkonzept Architekt.

Stahlzargen gestrichen gem. Farbkonzept Architekt

Drückergarnituren und Langschilder in Zink. Schliessung mit Halb-/Doppelzylinder (Hausschlüssel)

Türe Keller/Garage:

Türblätter voll, RSPK-beschichtet, Farbe gem. Farbkonzept Architekt, Stahlzargen gestrichen gem. Farbkonzept Architekt.

Wohnungseingangstüren:

Stahlzargen, Türblätter voll, Farbe gem. Farbkonzept Architekt, Türen mit Haustürschloss und Sicherheitszylinder über Schliessanlage abgestimmt.

Sicherheitsgarnitur, schwere Ausführung und 3-Punkt-Verschluss. Schalldämmwert min. 32 dB. Spion

273.1 Garderobe (gemäss Budgetbetrag).

273.3 Vorhangschienen

sind keine vorgesehen und können gegen Mehrkosten beim Totalunternehmer bestellt werden.

275 Schliessanlage

Schliessanlage mit Sicherheits-Schliesssystem und Sicherungsschein. 4 Schlüssel pro Wohnung

28 **Ausbau 2**

281 **Bodenbeläge**

281.0 Unterlagsböden

- Wärme- und Trittschalldämmung gemäss Vorschriften
- Trennlage mit PE-Folie
- Fliessestrich/Anhydtrittboden ca. 50 mm stark

Bei allen schwimmenden Belägen werden Randstellstreifen ausgeführt.

Monobeton oder Zementüberzug 2-3 cm stark in Keller und Nebenräumen.

Bodenbeläge nach Wahl (keramische Platten, Parkett oder anderes) wie folgt:

281.6 Keramische Platten (gem. Budgetplan)

Platten in der gesamten Wohnung. Wandanschlüsse mit Silikon-Kitt abgedichtet; es wird keine Garantie gewährleistet auf die Fugenverkittung.

Wände ohne Wandplattenbelag erhalten einen Plattensockel in demselben Material wie der Boden. Fugenfarbe den Bodenplatten angepasst.

281.7 Parkettbelag (gem. Budgetplan)

Parkettbeläge in der gesamten Wohnung (ausser Bad/Dusche). Vollflächig auf Unterlagsboden geklebt (inkl. Holzsockel).

282 **Wandbeläge**

282.4 Keramische Platten

Bad/WC und Dusche/WC gemäss Architektenplänen. Dusche bis u.k. Decke geplättelt, restliche Wände mit Sockel.

Küche mit Platten zwischen Unterschränken und Oberschränken.

285 **Innere Oberflächenbehandlung**

Die Malerarbeiten berücksichtigen ökologische Grundsätze.

286 **Bauaustrocknung**

Alle erforderlichen Massnahmen gemäss Vorschriften, inkl. Abschlüsse, Verkleidungen, Bauheizungen, etc.

287 **Baureinigung**

Periodische Reinigung während der Bauzeit.

Komplette, bezugsbereite Schlussreinigung der Böden, Wände, Fenster und Apparate; keine Clean-Reinigung.

Die Kanalisation wird vor der Übergabe des Bauwerkes gespült.

- 29 Honorare**
- 291 Architekt**
Beim Architektenhonorar sind alle notwendigen Leistungen eingerechnet, ausser Käuferwünsche.
- 292 Bauingenieur**
Alle notwendigen Bauingenieurleistungen, ausser Käuferwünsche.
- 293-294 Elektro-, HLK- und Sanitäringenieur**
Alle notwendigen Ingenieurleistungen, ausser Käuferwünsche.
- 296 Spezialisten**
Alle notwendigen Aufwendungen für Beratung, Berechnungen, Messungen, Voruntersuchungen etc. für:
- Geometer (Vermessungsarbeiten für die Hochbauarbeiten)
- Bauphysiker / Akustiker
- Geologe
- Gartengestalter
- 4 Umgebung**
Ausführung nach genehmigtem Umgebungsplan
- 40 Terraingestaltung**
- 401 Erdbewegungen**
- 41 Roh- und Ausbuarbeiten**
Erstellen aller Auffüll- und Planiearbeiten inkl. aller Installationen.
- 411 Baumeisterarbeiten**
Grabarbeiten
Grab- und Auffüllarbeiten für Werkleitungs- und Kanalisationsgräben, etc.
inkl. Spriessungen und Materialabfuhr.
Stützmauern gemäss Umgebungsplan.
- 42 Gartenanlage**
- 421 Gärtnerarbeiten**
Grünflächen:
Humusieren der Grünflächen und Rabatten.
Ansäen mit geeigneter Rasenmischung. Erster Rasenschnitt samt Nachsaat, schappieren der Rasenkanten, ausbrechen von groben Steinen und Abführen des Abraumes.
- Beläge:
Wege, Plätze, Zugänge
Kieskoffer in der den Anforderungen entsprechenden Stärke
Wege, und Zugänge mit Verbundsteinen
Treppenaufgänge mit Blockstufen evtl. Betonelementen
Garageneinfahrt asphaltiert
Aussenbeleuchtung
Zweckentsprechende Beleuchtung der Zugangswege, betriebsbereit installiert

- 44 Installationen**
- 443 Elektroanlagen**
Angemessene Beleuchtung der Zugangswege
- 445 Sanitäranlagen**
Anschlüsse für Gartenventil Hauswartung.
- 45 Erschliessung durch Werkleitungen**
- 452 Kanalisation**
Erstellen der Platz- und Weg-Entwässerungen inkl. allen erforderlichen Einlaufschächten und Rinnen, sowie Sammel- und Kontrollschächten. Anschluss der gesamten Kanalisation und Entwässerung nach Vorschrift an das öffentliche Netz.
- 453-456 Versorgungsleitungen**
Sämtliche Werkleitungen ab Anschlusspunkt im Gebäude bis zum Anschluss an die Gemeindeleitungen für:
- Kanalisation
 - Elektrizität
 - Wasser
 - Telefon/TV
 - Gasanschluss / nicht möglich da Erdsonde-WP-Anlage.
- 49 Honorare**
Honorare siehe BKP 29
- 5 Baunebenkosten**
- Folgende Leistungen sind in den Kosten enthalten (exkl. Käuferwünsche)
- 51 Bewilligungen, Gebühren**
- 512 Anschlussgebühren und Zuleitungen durch die Gemeindewerke**
- Kanalisation
 - Elektrizität
 - Wasser
 - Telefon/TV
 - Gasanschluss
- 52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen**
- 521 Muster und Materialprüfungen**
- 522 Modelle**
- 524 Vervielfältigungen, Plankopien**
- 53 Versicherungen**
- 531 Bauzeitversicherung**
Während der gesamten Bauzeit bis zur Bezugsbereitschaft wird das Bauwerk durch eine progressive Gebäudeversicherung versichert. Die Prämien gehen zu Lasten der Verkäuferschaft.

532

Spezialversicherungen

Im Weiteren wird während der Bauzeit eine Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen. Diese Prämien gehen ebenfalls zu Lasten der Verkäuferschaft.

56

Übrige Baunebenkosten

- Sämtliche Kosten für Miete und Instandstellung von öffentlichem oder privatem Grund.
- Nachbar- und Mieterentschädigungen.
- Kosten für Grundsteinlegung und Aufrichte Fest.
- Baureklame.

RAUMBESCHRIEB

1.

Garderobe / Eingang / Gang

Boden: Plattenbelag oder Parkett gemäss Budget
Wände: Abrieb, 1.5 mm Körnung, weiss gestrichen
Decke: Weissputz, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.
Elektrisch: Gemäss separatem Apparateplan
Video-Gegensprechanlage bei Wohnungseingangstüre
Garderobe: Gemäss Budgetbetrag.

2.

Wohnen / Essen

Boden: Plattenbelag oder Parkett gemäss Budget
Wände: Abrieb, 1.5 mm Körnung, weiss gestrichen
Decke: Weissputz, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.
Elektrisch: 2 Deckenanschlüsse, 3 3-fach Steckdosen an Wänden, bei 2 Steckdosen je 1 Phase geschaltet
1 Steckdose in Schalterkombination (bei Eingang)
1 TV/Radio-Steckdose betriebsbereit installiert
1 Telefon-Steckdose betriebsbereit installiert
Anordnung Halogen-Decken-Down Lightsgemäss separatem Apparateplan
Fenster: Kunststoff-Alu mit 3-fach Isolierverglasung, bei Fenstern mit Zugang auf Balkon/Terrasse, mit Hebeschiebetüren wo technisch möglich oder Flügeltüren Verbundraffstoren 90mm. (Gauben ca. 70mm).

3.

Küche

Boden: Plattenbelag oder Parkett gemäss Budget
Wände: Zwischen Unterschränken und Oberschränken keramische Platten. An weiteren Wänden Grundputz und Abrieb, 1.5 mm Körnung, weiss gestrichen
Decke: Weissputz, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.
Elektrisch: Anschluss aller Küchengeräte (gem. Vorschlagsofferte des Küchenbauers) und 2 Gerätesteckdosen 3-fach, Deckenanschluss mit dazugehörigem Schalter
Unterbaubeleuchtung - Anschluss mit sep. Schalter.
1 Steckdose in Schalterkombination
Sanitär: Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser inkl. Geschirrspüler, sowie Ablaufleitung für Abwasser.
Einbauten: Kücheneinrichtung gemäss Plan
Fenster: Kunststoff-Alu mit 3-fach Isolierverglasung, Drehkipp, Verbundraffstoren 90 mm.

- 4. Bad / WC**
 Boden: Keramische Platten gemäss Budget
 Wände: Keramische Platten mit Sockel, im WC Bereich bis 1.20m, Bad Bereich bis u.k. Decke gemäss Budget.
 Decke: Weissputz, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.
 Elektrisch: 1 Anschluss für Spiegelschrank mit dazugehörigem Schalter; 1 Steckdose in Schalterkombination.
 Fenster: Kunststoff-Alu mit 3-fach Isolierverglasung, Dreh kipp, Verbundraffstoren 90 mm.
 Sanitärapparate: Ausrüstung, Armaturen und Zubehör gemäss Budgetbetrag.
- 5. Dusche / WC**
 Boden: Keramische Platten gemäss Budget
 Wände: Keramische Platten mit Sockel, im DU Bereich bis u.k. Decke, im WC Bereich bis 1.20m.
 Decke: Weissputz, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.
 Elektrisch: 1 Anschluss für Spiegelschrank mit dazugehörigem Schalter-Steckdose in Schalterkombination
 Sanitärapparate: Ausrüstung, Armaturen und Zubehör gemäss Budgetbetrag
- 6. Elternzimmer (Zimmer 1)**
 Boden: Plattenbelag oder Parkett gemäss Budget
 Wände: Abrieb, 1.5 mm Körnung, weiss gestrichen
 Decke: Weissputz, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.
 Elektrisch: 1 Deckenanschluss
 1 Steckdose in Schalterkombination
 2 Steckdosen an Wand mit Schalter kombiniert
 1 TV / Radio-Steckdose betriebsbereit installiert
 1 Telefon-Steckdose betriebsbereit installiert
 Fenster: Kunststoff-Alu mit 3-fach Isolierverglasung, mit Drehkippflügel-Fenster. Verbundraffstoren 90mm.
- 7. Zimmer 2 + 3 + 4**
 Boden: Plattenbelag oder Parkett gemäss Budget
 Wände: Abrieb, 1.5 mm Körnung, weiss gestrichen
 Decke: Weissputz, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.
 Elektrisch: 1 Deckenanschluss
 1 Steckdose in Schalterkombination
 1 Steckdose an Wand mit Schalter kombiniert
 1 TV / Radio-Steckdose (betriebsbereit installiert)
 1 Telefon-Steckdose (betriebsbereit installiert)
 Fenster: Kunststoff-Alu mit 3-fach Isolierverglasung, mit Drehkippflügel-Fenster. Verbundraffstoren 90mm.
- 9. Minergie**
 Die Ausführung erfolgt **NICHT** im Minergie Standard. Jede Wohnung verfügt über eine kontrollierte Wohnungslüftung (KWL).

10. Reduit in Wohnung

Boden:	Plattenbelag oder Parkett gemäss Budget
Wände:	Abrieb, 1.5 mm Körnung, weiss gestrichen
Decke:	Weissputz, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.
Elektrisch:	1 Deckenanschluss mit Leuchte LED 1 Steckdose in Schalterkombination
Sanitär:	Anschlüsse für Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung inkl. Lieferung derselben.

11. Balkone EG, 1. / 2. und Loggia

Boden:	EG-Gartenplatten 50x50cm grau, im Split verlegt, 1.OG / 1.DG / 2.DG Feinsteinzeug grau 50x50cm auf Stelzen verlegt Flachdach mit Bitumendichtungsbahnen und Wärmedämmung nach Vorschrift. Feinsteinzeug grau 50x50cm grau auf Stelzen verlegt.
Brüstungen:	Vertikale Pfosten, feuerverzinkt, einbrennlackiert oder in Chromstahl. Rahmenelemente mit Holzfüllung lasiert. Attika Chromstahlhandlauf an Brüstung montiert.
Elektrisch:	1 Steckdosen, 1 Schalter mit Wandanschluss.
Sanitär:	1 Gartenventil, frostsicher
Sonnenschutz:	1 Knickarm-Markisen, elektrisch bedienbar, Farbe gemäss Farbgestaltung, Ausladung 1.50m. Gesamt-Breite 3.30m (für WHG EG / OG / 1.DG Und 2. DG) alle ohne Wind-/Regenwächtersystem

12. Treppenhaus

Treppe:	Treppenläufe
Treppentritte / Podest:	Auftritte und Stirne mit Plattenbelag
Treppenuntersichten:	Betonelemente, Weissputz, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.
Podestuntersichten/Decken:	Weissputz weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.
Wände:	Grundputz und Abrieb, 1.5 mm Körnung, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.
Handläufe:	Handläufe Chromstahl und Geländer Stahl, einbrennlackiert
Elektrisch:	Deckenleuchten LED über Bewegungsmelder geschaltet 1 Steckdose pro Geschoss

15. Kellerräume (Wohnungskeller)

Boden:	Hartbeton oder Monobeton (Dichtigkeitskl. 2/SIA 272)
Wände:	Beton oder Kalksandsteinmauerwerk, weiss gestrichen.
Decke:	Betondecke weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.
Elektrisch:	1 Deckenanschluss mit FL-Leuchte, 1 Steckdose über Schalter und eine 1 Steckdose an Wand. 1 Anschluss für Waschmaschine und Tumbler. Korridor zu Kellerräumen mit LED-Leuchten über Bewegungsmelder gesteuert und Steckdose.
Sanitärapparate:	Warm-/Kaltwasseranschluss im Kunststoff Lavabo

- 16. Technikraum**
 Boden: Hartbeton oder Monobeton (Dichtigkeitskl. 2/SIA 272)
 Wände: Beton oder Kalksandsteinmauerwerk, weiss gestrichen
 Decke: Betondecke, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.
 Elektrisch: I Deckenanschluss mit dazugehörigem Schalter
 I Steckdose in Schalterkombination
 Sanitärapparate: Warm-/Kaltwasseranschluss im Kunststoff Lavabo
- 17. Veloraum/Gerätehaus**
 Boden: Gartenplatten 50x50cm grau im Split verlegt.
 Wände: Holzständer Konstruktion roh.
 Decke: Holzständer Konstruktion roh.
 Elektrisch: 2 Stk. Deckenanschlüsse mit FL-Leuchte über Bewegungsmelder gesteuert, I Steckdose an Wand. Auf Allgemein Strom angeschlossen.
 Fassade gem. Konzept Architekt.
 Türen: Türblätter voll, Farbe gem. Farbkonzept Architekt.
- 18. Unterniveaugarage**
 Boden: Hartbeton oder Monobeton (Dichtigkeitskl. 2/SIA 272)
 Wände: Beton oder Kalksandsteinmauerwerk, weiss gestrichen
 Decke: Betondecke, weiss gestrichen
 Elektrisch: Zweckdienliche Anordnung von Beleuchtungskörpern
 Steckdose im Treppenhaus Korridor (Schleuse)
 Parkplätze: Zwischen den einzelnen Parkplätzen sind Markierungslinien aufgespritzt und die Parkplätze sind nummeriert.
 Stützen: Stahlbeton, gut sichtbar markiert
 Garagentor: Automatisches Schiebetor (ohne sep. Servicetür) mit Schlüsselschalter und I Stk Handsender/pro Platz.
 Torfüllung mit Loch- Blech in RAL - Farbe.
 Zugang zu den Treppenhäusern: Türblätter voll, Ausführung T30, RSPK-beschichtet, Farbe gem. Farbkonzept Architekt, Stahlzargen gestrichen gem. Farbkonzept Architekt. Türen ohne Haustürschloss (Brandschutzvorschrift)
- 19. Garagenzufahrt**
 Belag: Je nach Verhältnis Kieskoffer 60-70 cm stark, Heissmisch-Tragschicht 8 cm stark, gewalzt oder Verbundsteine.

Budgetplan

	Budget Inkl. MWST.	Lieferant	Bemerkungen
Sanitärapparate	4.5 Zi.WHG Fr. 16'000.-- 5.5 Zi.WHG Fr. 16'000.-- 3.5 Zi.Attika Fr. 16'000.--	Sanitas Troesch AG Herr Enrico Barbetti Carbahaus / Hardturmstr.101 8031 Zürich Tel. 044/446 13 04	
Parkett Fertig verlegt	Fr. 120.00 /m2 Inkl. Sockel, verlegt	E Schiess Wohndesign AG Herr Pietro Maffucci Hauptstr.27 8586 Erlen TG 071 649 20 40 info@schuess-wohntextil.ch	
Keramische Platten	Fr. 60.00 / m2* Inkl. Sockel Nicht verlegt (Materialpreis) Verlege Preis für Keramikplatten 30x60 cm oder 40x40 cm sind im Kaufpreis eingerechnet. Weitere Formate oder spez. Verlege Arten gegen Aufpreis möglich.	SABAG Baukeramik AG Feldlistr. 9 8645 Jona Herr Thomas Baranto Tel. 055 / 225 15 00 thomas.baranto@sabag.ch	
Küche	4.5 Zi.-WHG Fr. 30'000.— 5.5 Zi.-WHG Fr. 30'000.— 3.5 Zi.-Attika Fr. 35'000.--	Hans Eisenring AG Ausstellung Bauarena Herr Patrick Huber Industriestrasse 18 8604 Volketswil Direktwahl 071 / 969 19 65 patrick.huber@eisenring-kuechenbau.ch	
Waschmaschine und Tumbler V-Zug AG	- Waschmaschine Fr.1'200.- Adora V-2000 - 8 kg - Wäschetrockner Fr. 1'000.- Adora V-2000 - 7 kg	V-Zug AG Industriestrasse 66 6300 Zug 041 767 67 67	
Elektrisch	Gemäss Apparateplan Elektroinstallateur		
Garderobe	Fr. 1'200.- Putzschrank mit geschlossener Garderobe	Norm-Schrank Ebmatingen AG Herr Samuel Lehmann Lohwisstr. 48 8123 Ebmatingen Tel. 044 982 30 16 samuel.Lehmann@nse-normschrank.ch	