

Der Baubeschrieb

1. Normen und Grundlagen

Es gelten die örtlichen Bauvorschriften.

Für die Ausführung der Bauarbeiten gelten die Bauqualitätsnormen des SIA sowie die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände.

Anforderungen an die Bauteile

Die Anforderungen an den Wärmeschutz nach Empfehlung SIA 180 und den kantonalen Wärmedämmvorschriften werden eingehalten.

Ebenso werden die erhöhten Anforderungen bezüglich Schallschutz gemäss SIA Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2006) eingehalten.

Die Tragstruktur ist auf folgende Lasteinwirkungen ausgelegt

Nutzlasten Wohnungen innen gem. SIA 261, Kategorie A = 2.0 kN/m² Nutzlasten

Balkonterrassen EG und OG: 3.0 kN/m²

Nutzlasten Attikaterrassen: 5.0 kN/m²

Garagendecke generell 5.0 kN/m²

Nutzlasten Dachflächen (Schneelasten): 1.2 kN/m²

Technische Leitungen in Kellerräumen und Waschküchen respektive in Untergeschossräumen müssen durch die Käuferschaft akzeptiert werden.

2. Detaillierter Baubeschrieb

Geringfügige Änderungen

Aus technischen und baurechtlichen Gründen bleibt die Möglichkeit von geringfügigen Änderungen in der Ausführung gegenüber dem Käuferbaubeschrieb, solche Änderungen können vom Ersteller vorgenommen werden und sind vom Käufer, sofern diese Änderungen keine wesentliche materiellen qualitativen Einbussen nach sich ziehen, zu akzeptieren.

Budgetbeträge:

Die im Baubeschrieb erwähnten Budgetbeträge für Boden- und Wandbeläge verstehen sich für Material inkl. Verlegearbeit, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten wie z.B. Sockel, Kittfugen, Spachtelungen, Anschnitte, Abschlüsse, etc. Sämtliche Budgetbeträge verstehen sich brutto inkl. MWSt.

B VORBEREITUNG

B 1 Untersuchung, Aufnahme, Messung

Kosten für die geologische Baugrunduntersuchung und Baubegleitung.

B 2 Baustelleneinrichtung

Erstellen der notwendigen Baustelleneinrichtungen, welche für die Ausführung des Bauvorhabens notwendig sind, inkl. Anschlussgebühren und Verbrauchskosten

B 4 Erschliessung Werkleitung

- Kanalisationsrohre in Kunststoff. Kontrollschächte, Schlammsammler aus Zementrohren.
Anschluss an das öffentliche Abwassernetz
- Rohrumhüllungen in Beton
- Spülung der Leitungen mit Hochdruck sowie Reinigung der Schlammsäcke.
- Hauszuleitung Elektro
- Hausanschlüsse UPC und Swisscom
- Wasserzuleitung

B 5 Rückbau, Entsorgung Bauwerk

Alle erforderlichen Rodungen, Abbrüche (bestehende Liegenschaft), inkl. Abtransport des anfallenden Materials (inkl. umweltgerechte Entsorgung).

B 6 Baugrube

- Humusabtrag und maschineller Aushub inkl. Deponie auf dem Bauareal zur späteren Wiederverwendung oder Abtransport auf Deponie des Unternehmers
- Auffüllarbeiten und Hinterfüllung mit geeignetem Material, in Schichten eingebracht inkl. Einwalzen
- Nötige Baugrubensicherungsmassnahmen
- Offene Wasserhaltung

B 8 Gerüste

Leichtes Arbeitsgerüst als Fassadengerüst gemäss gesetzlichen Vorschriften und jener der SUVA inkl. sämtlichen Nebenarbeiten.

C KONSTRUKTION GEBÄUDE

C 1 Bodenplatte, Foundation

- Flachfoundation Stahlbeton mit Fundamentvertiefungen und Fundamentverstärkungen gemäss Angaben Bauingenieur. Magerbetonschicht 50 mm auf gesamter Aushubsohle.
- Lasttragende Dämmung 120 mm unter beheiztem UG

C 2 Wandkonstruktion

- Wände in den Wohngeschossen EG bis Attika in Backstein (UG Kalksandstein) 150 mm stark oder Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur/Akustiker zur Aufnahme Verputz.
- Garagen- und Kelleraussenwände in Beton roh (Schalungstyp 2)
- Kellerinnenwände in Kalksandstein (Industriesicht) gestrichen (Wohnungskeller), bzw. roh Velo-/Technikräume
- Garageneinfahrt und Stützmauern: Sichtbeton

C 3 Stützenkonstruktion

- Stahlstützen bei Innenecken Gartensitzplatz/Balkon EG/OG
- Betonstützen vorfabriziert in Tiefgarage roh

C 4 Decken, Treppen

- Geschossdecken in Stahlbeton gemäss Dimensionierung Bauingenieur.
- Alle Treppen in Ortbeton oder Betonelementen, schalldämmende Auflager gemäss Vorgabe Akustiker

C 5 Ergänzende Leistungen zu Konstruktion

Enthalten sind die Kosten für das Erstellen und Schliessen von Durchbrüchen und Schlitzten in Bauteilen der Konstruktion.

D TECHNIK GEBÄUDE

D 1 Elektroanlage

gemäss Elektroapparateplan

- Die Installationen werden wie folgt festgelegt:
Kellerräume/Technik, Tiefgarage: Auf Putz Installationen (AP) Wohnzimmer, Treppenhaus: Unter Putz Installationen (UP)
- Deckeneinbauleuchten im Treppenhaus und Vordach Briefkastenanlage, Wandleuchten bei Gebäudezugang und Tiefgarageneinfahrt, Wohnungen: mind. ein Deckenlampenanschluss pro Zimmer, Deckenspots im Korridorbereich/Garderobe, Küchen, Badzimmer und Dusche mit Spiegelschränkleuchte. Deckeneinbauleuchte bei allen überdeckten Terrassen. FL-Leuchten in Tiefgarage, Keller- und Technikräumen
- 3-fach-Steckdosen in allen Wohn- und Schlafzimmern sowie Kücheninsel, eine 3-fach-Steckdose in allen Kellerräumen, Anschluss bei allen Spiegelschränken. Aussensteckdose auf sämtlichen Terrassen
- Multimedia-Steckdose für EDV, Telefon und TV in Wohnzimmer und zusätzlichem Zimmer ausgebaut, Leerrohr in restlichen Zimmern vorhanden.
- Jede Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage mit Türöffner Hauseingangstüre
- Sämtliche Storen elektrisch
- Raumthermostaten in Wohn- und Schlafzimmern für Heizregulierung
- Leerrohre für käuferseitige Nachrüstung Handtuchradiator und Closomat

D 5 Heizung

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Erdsonden-Wärmepumpe mit Freecoolingfunktion im Sommer. Diese übernimmt die Beheizung des Gebäudes und dessen Brauchwassererwärmung. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung. Keine Handtuchradiatoren in Dusche und Bad. Die Heizkosten werden über Wärmezähler auf einer zentralen Ableseeinheit im Technikraum ermittelt. Sämtliche Leitungen werden gegen Wärmeverlust nach Energievorschrift isoliert.

D 7 Lufttechnische Anlage

In den Nasszellen und Reduits gibt es eine Einzelraumlüftung, welche über einen Schalter mit Nachlauf bedient wird. Die Einstellhalle, Keller- und Veloräume werden mechanisch entlüftet.

Die Küchen sind mit Umlufthauben (Aktivkohlefilter) ausgestattet.

D 8 Wasseranlage (Sanitär)

Sanitär-Apparateausstattung gemäss Offerte Sanitas Troesch.

Alle Sanitärinstallationen in zweckmässigem Standard mit Körperschallschutz-Sets, die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in korrosionsfreien Materialien ausgeführt. Brauchwassererzeugung über die Heizung. Schmutz- und Regenwasserleitungen in schallgedämmten PE-Kunststoffrohren.

Anschlüsse Waschmaschine/Tumbler in jeder Wohnung. Gemeinsamer Trockenraum im Keller mit Secomat, Waschmaschine/Tumbler und Spültrog.

Je ein Aussenwasserhahn pro Garten und Attikaterrasse.

Warmwasserzähler. Das gesamte Kalt- und Warmwasser wird über einen Ionentauscher der Firma BWT Aqua enthärtet.

D 9 Transportanlage (Lift)

Elektromechanische Aufzugsanlage. Maschinenraumlos. 8 Stockwerkhöhen. Ausbau der Kabine gemäss gehobener Kollektion des Lieferanten. Kabinentüren in Chromnickelstahl. Liftschachttüren Stahl grundiert zum Streichen.

Kabinengrösse rollstuhlgängig, mind. 7 Personen, Türbreite 900 mm.

Gästesteuerung für direkte Lifterschliessung in alle Wohnungen.

E ÄUSSERE WANDBEKLEIDUNG GEBÄUDE

E 1 Äussere Wandbekleidung unter Terrain

Abdichtung aussen bei allen erdberührten Aussenwänden zu Keller- und Wohnräumen. Betonfugenabdichtung mit Sikadur komplett. Sickerplatten entlang der Kelleraussenwände.

E 2 Äussere Wandbekleidung über Terrain

Aussenwärmedämmsystem mit Dämmplatten, doppelter Netzeinbettung. Verputzt mit Farbapplikation gemäss Farbkonzept Architekt.

E 3 Fenster/Einbauten

Fensterrahmen und -Flügel aus Holz mit äusserer Metallverkleidung. Metallverkleidungen pulverbeschichtet in Farbton gemäss Farbkonzept Architekt. Holzteile innen fertig deckend behandelt weiss. Einteilung gemäss Plänen Architekt. Inklusiv sämtlicher notwendiger Dämmungen und Abdichtungen. Dreifach-Isolierverglasung $U=0.7 \text{ W/m}^2\text{K}$. Fenstergriffe CNS. Terrassentüren beim Wohn-/Esszimmer als Hebe-Schiebetüre. In den restlichen Räumen eine Türe pro Raum mit Dreh-Kipp-Beschlag.

Metallfensterbänke und Metallbrüstungsabdeckungen pulverbeschichtet in Farbton gemäss Farbkonzept Architekt.

Garagentor: Kipptor mit Rahmenkonstruktion und Metallfüllung. Elektrischer Torantrieb. Bedienung von aussen mit Funkfernbedienung oder Schlüsselschalter.

Eingangsverglasungen zu unbeheiztem Treppenhaus: Gesamte Türfronten Eingang als Metallkonstruktion aus Aluminium in NCS-Farbton gemäss Farbkonzept Architekt. Isolierverglasung. Integrierter Türschliesser, Haustürschloss elektrischer Türöffner. Innen Türdrücker CNS, aussen Griffstange gemäss Plänen Architekt.

Sonnenschutz:

Bei sämtlichen Fenstern (exkl. Fenster zu Balkonterrassen EG und OG): Verbundraffstoren VR 90, Leichtmetall, einbrennlackiert in NCS-Farbton gemäss Farbkonzept Architekt. Antrieb elektrisch.

Bei Loggia aussen OG: Senkrechtmarkise Stoff Sigara Seil, Firma Griesser, oder gleichwertiges Produkt, Drahtseilführungen. Antrieb manuell. Zusätzlich horizontale Foldstore, elektrisch bei Wohnung Attika Berg.

Absturzsicherung Aussenwand:

Vor öffnbaren Fensterflügeln: Handlauf als Absturzsicherung aus Metall.

F BEDACHUNG GEBÄUDE

Nicht begehbare Dächer: Betondecke im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung PUR, Bituminöse Abdichtung, Schutzvlies, Extensive Begrünung. Dachrand aus Metall, einbrennlackiert in Farbton Fenster

Brüstungsabdeckungen aus Metall, einbrennlackiert in Farbton Fenster

Terrassen Attika, Betondecke im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung PUR, Bituminöse Abdichtung, Drainage und Trittschallmatte Drain 5006, Splitt 30 mm, Finalgo Gehwegplatten Zement 40 mm, Format 100/50 cm, Anschlüsse der Abdichtung an Fensterrahmen mit Flüssigkunststoff, vor Verglasungen Terrassenrinne. Notüberläufe.

Loggia OG: Betondecke im Gefälle, Bituminöse Abdichtung, Massivholzrost Lärche.

Absturzsicherung Dach: Bei Terrassenbrüstungen EG bis Attika: Handlaufstange eckig. Innen auf Betonbrüstung geschraubt. Stahl einbrennlackiert in NCS-Farbton gemäss Farbkonzept Architekt.

G AUSBAU GEBÄUDE

G 1 Trennwand, Tür, Tor, Fenster

Zimmertüren: Holzzargentüren, Oberfläche weiss gestrichen
allgemeine Kellertüren: VKF zertifizierte Block- oder Blendrahmentüre aus Holz, Rahmen gestrichen, Türblätter fertig deckend behandelt in NCS-Farbton, Anforderung Brandschutz EI30, Beschläge CNS.

Wohnungsabschlusstüren/Abschlusstüren vor Lift: VKF zertifizierte Block- oder Blendrahmentüre aus Holz, gestrichen, Türblätter fertig deckend behandelt in NCS-Farbton.

Brandschutz EI30, Türschwelle und umlaufende Gummidichtung, Dreipunkteverschluss, Türspion, Beschläge CNS.

Verglasung Tiefgarage zu Treppenhaus als Rahmenkonstruktion Metall.

Verdunkelung: Eine Vorhangschiene bei sämtlichen Fenstern in Putz eingelassen.

G 2 Bodenbelag

Fugenloser Bodenbelag:
Hartbetonüberzug bei Kellerräumen, Garagen und Treppenhaus, Oberfläche sauber abgeglättet als Fertigbelag inkl. allen Nebenarbeiten.

Unterkonstruktion zu fertigem Bodenbelag:
Schwimmende Unterlagsböden. Für Bodenheizung. Inklusiv Randstellstreifen, Oberfläche zur Aufnahme von diversen Fertigbelägen. Wärmedämmung und Trittschallisolation.

Fertiger Bodenbelag:
Wohnbereich und Redit: Parkett geklebt oder keramischer Bodenbelag, fertig verlegt
Budgetposition 110 CHF/m².

Nassräume und private Trockenräume: keramischer Bodenbelag, fertig verlegt.
Budgetposition 120 CHF/m². (Materialpreis Keramik ca. 45 CHF/m², Parkett 60 CHF/m²)

G 3 Wandbekleidung

Unterkonstruktion zu Innenwänden Wohnbereich: Grundputz auf Beton- und Backsteinuntergrund zur Aufnahme von Deckputz.

Bepankung GIS-Sanitärinstallationsrahmen: Gipskartonplatten, Installationsschächte mit Mineralwolle ausisoliert.

Fertige Bekleidung Wand:

Deckputz Wohnräume: mit Feinabrieb 1 mm.

Plattenarbeiten in Nassräumen (Spritzbereich, raumhoch geplättelt), Budgetposition 120 CHF/m², fertig verlegt

Anstriche: mineralische, wässrige Silikatfarbe (wasserdampf-diffusionsfähig) auf Deckputz, inkl. allen Vor- und Nebenarbeiten, Grund-, Zwischen- und Schlussbeschichtung weiss oder gebrochen weiss. Kellerwände und Decken Käufer weiss gestrichen. Tiefgaragenwände und Korridore roh.

Deckbeschichtung Holz und Metall: Alkydharz-Kombination.

Dämmung Kellerwände gegen beheizt: Verbundplatten mit Mineralwolle und zementgebundener Holzwolle.

G 4 Deckenbekleidung, Dachbekleidung

Fertige Bekleidung Decke:

Deckputz: einschichtiger Weissputz min. 5 mm auf Betondecke inkl. Quarzbrücke und sämtlichen Vor- und Nebenarbeiten, inkl. Anstrich mit Grund-, Zwischen und Schlussbeschichtung weiss oder gebrochen weiss.

Dämmung Kellerdecken gegenbeheizt: Verbundplatten mit Mineralwolle und zementgebundener Holzwolle.

G 5 Einbaute, Schutzeinrichtungen zu Ausbau

– Einbauküche und Garderobe: Budget 25'000 CHF

– Schliessanlage: mechanisch, KABA Star. Für Hauseingangstüren, Wohnungsabschluss-türen, sämtliche Türen Untergeschoss, Briefkastenanlage, Schlüsselschalter Garagentor, Schlüsselschalter Lift. 4 Schlüssel pro Wohnung. Wohnungsinterne Zimmertüren mit Bartschlüssel

– Briefkastenanlage: im gedeckten Zugangsbereich mit integrierter Sonnerie

G 6 Ergänzende Leistung zu Ausbau

Enthalten sind sämtliche Brandabschottungen gemäss gesetzlichen Vorschriften. Enthalten ist die Baureinigung (periodische Zwischenreinigung und komplette Schlussreinigung).

I Umgebung Gebäude

Gemäss Erdgeschossplan Stand Baueingabe Architekt.

Zufahrt Tiefgarage, Besucher-Parkplatz und Hauszugang asphaltiert. Sitzplätze Erdgeschoss: Finalgo Gehwegplatten Zement 40 mm, Format 100/50 cm

Bodenbelag Spielplatz: Rundkies, Treppenelemente Spielplatz mit Betonblockstufen. Eine Spiel-/Kletterinstallation. Massivholz der Firma Motorsänger, Männedorf.

Stützmauern mit bruchrohen Granitsteinen. Einfahrt Tiefgarage und Einfassung

Containerabstellplatz mit Sichtbeton.

Blumenrasen, Wildhecken mit immergrünen Bepflanzungsanteilen (z.B. Kirschlorbeer), Solitärgehölz bei Spielplatz (z.B. Fächerhorn)

V Planer

Enthalten sind sämtliche Honorare der Planer inkl. Kosten für Vervielfältigungen und Plankopien.

W Nebenkosten

Enthalten sind sämtliche Baubewilligungs- und Anschlussgebühren Werke.
Enthalten sind sämtliche Kosten für Bauversicherungen.

Z Mehrwertsteuer

Enthalten ist die gesetzliche Mehrwertsteuer zu sämtlichen Positionen.

3. Käuferänderungen

Je nach Planungs- und Baustand kann die Käuferschaft folgende Ausbauten selber bestimmen (weitere Arbeitsgattungen nach Absprache):

- Sanitäre Apparate (beim vom Bauherrn bestimmten Lieferanten)
- Kücheneinrichtung (beim vom Bauherrn bestimmten Lieferanten)
- Boden- und Wandbeläge (beim vom Bauherrn bestimmten Lieferanten)

Auf zusätzlichen Ausbauwünschen (Mehrkosten) werden pauschal 15 % für Mehraufwendungen der Bauleitung, Erhöhung der Gebühren, sowie die Risiko- und Mängelübernahme durch die Bauherrschaft verrechnet.

Die Verrechnung von nachträglichen Planungsänderungen (Architekt, Fachplaner) erfolgt nach dem effektiven Zeittarif.

Verzichtet der Käufer auf einzelne Positionen, so erfolgt eine Rückvergütung von mindestens 75% der Budgetpositionen. Sollten Produkte von Nichtvertragspartnern durch die Käuferschaft bezogen werden, wird seitens der Projektleitung nach vorgängiger Vereinbarung mit der Käuferschaft ein Koordinations-/Bauleitungshonorar verrechnet.

Vor der Schlüsselübergabe (ca. zehn Tage) findet eine Vorabnahme der Wohnung mit dem Käufer statt. Mehrkosten sind auf diesen Tag hin an den Bauherrn zu bezahlen oder mittels unwiderruflichem Zahlungsverprechen auf das Datum der Eigentumsübertragung zu garantieren.

4. Garantien/Mängel

Der Ersteller/Bauherr gewährt Baugarantie gemäss den Bestimmungen der SIA, entsprechend der ihm vorliegenden Handwerkergarantien der am Bau beteiligten Unternehmer.

Die einzelnen Garantiefristen ab Abnahme stellen sich generell wie folgt:

- 2 Jahre auf elektrische Geräte
- 2 Jahre für offene Mängel
- 5 Jahre für verdeckte Mängel

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

- Bei zement- und gipshaltigen Baustoffen ist es möglich und unvermeidbar, dass sich kleinere Haarrisse (bis 0.5 mm) abzeichnen. Diesbezügliche Vorkommnisse können nicht als Mangel geltend gemacht werden, sofern sie den Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Das Beheben kleinerer Material-, Struktur- und Farbdifferenzen sowie kleinerer Unebenheiten aus der Handwerksarbeit.

- Ablösen von Kittfugen im Bereich Boden-/Wandanschluss, insbesondere bei schwimmenden Unterlagsböden mit Bodenheizung.
- Generell entstehende Schäden durch falschen oder mangelhaften Unterhalt, insbesondere bei der Belüftung und Reinigung.
- Starke ungleichmässige Erwärmungen können im Glas zu hohen Spannungen führen und im Extremfall einen sogenannten Thermoschock, das heisst einen Glasbruch infolge thermischer Überbelastung auslösen. Möblierungen sollten daher einen Mindestabstand von 30 cm zur Verglasung einhalten. Isoliergläser dürfen weder bemalt noch mit Folien beklebt werden. Des Weiteren sollte eine Teilbeschattung durch den Sonnenschutz vermieden werden. Eine diesbezügliche Schadenübernahme am Glas wird vom Fensterbauer abgelehnt.
- 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 (zirka 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.
- 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 Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre austrocknen. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Damit sie nicht zu Schäden führt, werden bauseits nötige Gegenmassnahmen ergriffen (technische Austrocknungszeit, behördliche Wartezeiten zwischen verschiedenen Bauphasen, Feuchtigkeitsmessungen, Lüften etc.). Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden. Der Bauherr orientiert bei Bezug mittels dem Merkblatt „Richtig Lüften“.

5. Zusammenfassung Budgetpositionen

- Küche/Garderobe: 25'000 CHF
- Bodenbeläge trocken: 110 CHF/m² – Keramische Wand- und Bodenbeläge Nassräume: 120 CHF/m²