

BAUBESCHRIEB FÜR DEN VERKAUF



NEUBAU WOHNÜBERBAUUNG „AM FLORAWEG“, FLORAWEG 26/28 SCHWARZADLERSTR. 33, PARZ.4857/1849, 8200 SCHAFFHAUSEN

Datum: 28.10.2019
Anpassung: 02
Verfasser: Bürgin Eggli Partner AG

Bauherrschaft: Baugesellschaft „Schwarzadler“
c/o Hirt Roost & Partner AG
Schulstrasse 6
Postfach 43
8212 Neuhausen am Rheinflall

Architektur: Eggli de Beer GmbH
Architekten ETH/SIA
Kanzleistrasse 136
8004 Zürich

Bauleitung: Bürgin Eggli Partner AG
Bauingenieure und Planer
In Gruben 22
8200 Schaffhausen

ADRESSEN

Bauherrschaft

Baugesellschaft „Schwarzadler“
c/o Hirt Roost & Partner AG
Schulstrasse 6 / Postfach 43
8212 Neuhausen am Rheinfall

Architektur

Eggli de Beer GmbH
Architekten ETH/SIA
Kanzleistrasse 136
8004 Zürich

Bauleitung/Bauingenieur

Bürgin Eggli Partner AG
Bauingenieure und Planer
In Gruben 22
8200 Schaffhausen

Elektroplanung

WKS Partner AG
Elektroplanung
Bühlstrasse 29
8200 Schaffhausen

HLK Planung

Rolf R. Mäder
Planung für Haustechnik
Rheingoldstrasse 7
8200 Schaffhausen

Sanitäre Planung Ausführung

Thomas Bollinger GmbH
Mühlentalstrasse 369
8200 Schaffhausen

Bauphysiker

Mühlebach Partner AG
Akustik, Bauphysik, Energie
Industriestrasse 26
8404 Winterthur

Verkauf

Hirt Roost & Partner AG
Schulstrasse 6 / Postfach 43
8212 Neuhausen am Rheinfall

ALLGEMEIN

TERMINE

Baubeginn: Frühjahr 2020

Bezug: Frühjahr / Sommer/ Herbst 2021

Für die Masse gelten ausschliesslich die Werkplanunterlagen der Architekten im Massstab 1:50.

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, des Kantonalen Bauinspektorates, der Feuerpolizei und anderen Amtsstellen sowie nach den einschlägigen SIA-Normen.

Die Bauherrschaft wendet zum Erreichen der Luft- und Trittschallwerte die notwendige Sorgfalt an. Die Anforderungen laut SIA-Norm 181, Ausgabe 2006 (erhöhte Anforderungen) sind einzuhalten.

Gestützt auf die Norm SIA 260.801 (Auslegung von Hochbauten gegen Erdbeben) wird das Gebäude in monolithischer Stahlbetonkonstruktion, d.h. durchgehende Stahlbetondecken mit Wohnungstrennwände in Beton, nach Angabe Bauphysiker erstellt. Diese Norm hat Vorrang.

Im Untergeschoss werden keine speziellen Schallschutzmassnahmen getätigt. Geräusche in allgemeinen und privat genutzten Räumen im UG, insbesondere von Lüftungsanlagen oder Sanitär- und Elektroinstallationen etc., sind im UG unvermeidlich und berechtigen den Käufer nicht, Minderwerte geltend zu machen.

Die Kosten der heute vorliegenden Parzellierung laut Nachführungstabelle des Geometers gehen zu Lasten des Verkäufers. Die Kosten für die Endvermarktung des neuen Gebäudes und Parzelle sowie die Schätzung der Kantonalen Gebäudeversicherung gehen zu Lasten des Käufers resp. der Stockwerkeigentümerschaft.

ÄNDERUNGEN

Änderungen in Planung und Ausführung, ohne Beeinträchtigung der Wohn- und Bauqualität, bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten und der Spezialisten. Das Gestaltungs- und Farbkonzept wird durch die Architekten und die Behörden festgelegt. Im Aussenbereich sind durch den Käufer keinerlei Veränderungen oder Wartungsarbeiten gestattet. Die äussere Einheit wird durch den Architekten bestimmt, resp. nach Bezug der Wohnungen durch die Stockwerkeigentümergeinschaft.

Änderungen aufgrund besonderer Wünsche der Käuferschaft sind nur mit gegenseitiger schriftlicher Vereinbarung möglich. Mehr- und Minderkosten werden mit dem Kaufpreis am Antrittstag verrechnet.

Aus technischen Gründen können acht Wochen vor Bezugsbereitschaft keine Änderungen mehr vereinbart werden.

Auf reinen Standarderhöhungen wie Auswahl einer teureren Küche, von Belägen oder von teureren Badezimmerapparaten wird kein Bearbeitungszuschlag der Bauleitung erhoben, sofern diese Änderungen keine Planänderungen oder aufwändige Vertragsänderungen zur Folge haben (Liste abschliessend). Auf Änderungen wird ein Bearbeitungszuschlag erhoben (GU – Zuschlag für Plan- und Vertragsanpassungen, Bauleitungsmehraufwand, Administration Änderungswesen). Dieser Bearbeitungszuschlag für Änderungen wird zusammen mit den Minder- und Mehrkosten definiert. Vor Inangriffnahme von reinen Kundenwünschen sind die Kosten zu genehmigen.

MÄNGEL/GARANTIEN

Kein Werk kann völlig mängelfrei erstellt werden. Sie geniessen als Käufer den Schutz des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) und der 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 Übergabe und vor Ablauf der 2 Jahresfrist aufgenommen und innert der vereinbarten Frist behoben, wobei auf die Überbauung Rücksicht genommen wird (mehrere, ähnliche Mängel werden meist zusammengefasst).

Mängeldefinition:

Unter Mängel fallen: nicht gebrauchstaugliche oder nur teilweise gebrauchstaugliche Bauteile oder Einbauten; unzulässige Überschreitung der Ebenheit von Belägen, wobei die jeweilige SIA-Norm die Kriterien festlegt, sowie Bauausführungen welche nicht nach dem heutigen Stand der Technik erstellt wurden und Überschreitung der zulässigen Bauleranzen nach SIA.

Nicht als Mangel werden definiert:

- leichte, kosmetische Mängel an Bauteilen, vor allem im Aussenraum und in Kellerbereichen (z.B. Farbunterschiede auf Betonoberflächen und KS-Flächen),
- Haarrisse bis 1 mm bei Materialwechseln (z.B. Holz-Verputz, Stein-Verputz, Metall-Verputz), Richtungswechseln, Materialstössen sowie in Mauerwerks- und Betonkonstruktionen infolge Zwängungen.
- kosmetische Beanstandungen auf ausschliesslich handwerklich bearbeiteten Flächen wie unregelmässig aufgetragener Putz, Malerflächen, Fugen in Gips, etc.
- schwergängige Fenster und Türen kurz nach Bezug der Wohnung, Dichtungen noch nicht gesetzt.
- schwergängige Schlösser, Storen oder Sonnenstoren (Schmierung).

Der Baubeschrieb erfolgt nach der Gliederung des Baukostenplanes (BKP) der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB)

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

101/102 Bestandesaufnahmen

Aufnahmen des bestehenden Terrainverlaufes etc.

Baugrunduntersuchungen, Baggerschlitze zur Feststellung der Beschaffenheit des Baugrundes betreffend Tragfähigkeit und Grundwasservorkommen. Zudem sind diejenigen Bestandesaufnahmen auszuführen, die notwendig sind, die vertraglichen Leistungen zu erfüllen, insbesondere Mass- und Zustandsaufnahmen an:

- Leitungen
- Verkehrsanlagen
- Nachbaranlagen

132 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

Sämtliche Vorkehrungen zur betriebsbereiten Baustelleneinrichtung wie:

Installation, Abschränkungen, Zufahrten, Lagerplätze, Energieversorgung inkl. Mieten, Demontage, Transporte.

136 Energie, Wasser

Kosten für Wasser, Baustrom, Brennstoffe für provisorische Bauheizungen.

16 ANPASSUNGEN AN BESTEHENDE VERKEHRSANLAGEN

Anpassungen und Instandstellungsarbeiten an bestehenden Strassen.

2 GEBÄUDE

20 BAUGRUBE

201 Baugrubenaushub

Baustelleneinrichtung für termin- und fachgerechte Ausführung der vertraglichen Arbeiten. Humusabtrag und Deponie auf der Baustelle zur Wiederverwendung. Baugrubenaushub auf die planmässigen Koten.

Erstellen des Aushubes, inkl. den nötigen Böschungssicherungen, Abtransport des überschüssigen Aushubmaterials.

Hinterfüllen der Böschungen zwischen Aushubsohle und Terrainhöhe, Auffüllung von Aushubmaterial in variabler Höhe nach Plan. Schwere Verdichtung für Wege und Plätze.

Massnahmen gegen Erdstrahlen:

Abschirmung gegen allfällig vorhandene Erd- und Wasserstrahlen, gemäss Gutachten G. Spengler, Schaffhausen mit Strahlenschutzotter.

21 ROHBAU 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtung

Erstellen, Unterhalt und wiederentfernen der gesamten zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen provisorischen Einrichtungen wie Geräte und Maschinen.

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 bzw. der SUVA-Versicherung.

- Fassadengerüst mit Treppenaufgang
- Bock- und Montagegerüste
- Schutzgerüste, Geländer gegen Absturz
- Schutzfolie oder – Vlies gegen Regen und Wind

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 Oberflächen- und Hangwassers während der erforderlichen Dauer, Hinterfüllen zwischen Böschung, bzw. Baugrubensicherung und Kellerwänden mit geeignetem Material, inkl. Verdichten (in Schichten, mittel-schwere und schwere Verdichtung).

211.4 Kanalisation

Alle Arbeiten nach Vorschrift und bewilligtem Kanalisationsplan. Anschluss an die öffentliche Entwässerungsleitung. Kanalisationsleitungen aus PE-Rohren, inkl. den notwendigen Schächten (Kontrollschächte, Schlamm-sammler etc.)

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Foundation, Kellerwände:

Sauberkeitsschicht, Magerbeton, Fundamentplatten in Stahlbeton, mind. 25 cm stark, Bodenplatte der Autoeinstellhalle in Monobeton im Gefälle und Entwässerung mit Rinne. Umfassungswände Kellergeschoss in Stahlbeton, mind. 25 cm stark, roh, Arbeitsfugen abgedichtet.

Treppenanlage / Erschliessungsflächen / Lift Turm:

Die gesamte Treppenanlage mit Erschliessungsflächen und Lift Turm wird in Stahlbeton ausgeführt. Treppenläufe und Erschliessungsflächen mit geschliffenem Kunststein belegt. Wände und Decken roh mit Anstrich. Wohnungstrennwände in Stahlbeton, Stärken gemäss Bauphysiker. Nebenräume wie Veloraum etc. in Oberflächen nach Konzept Architekt.

Decken, Vordächer, Stützen, Brüstungen:

In Stahlbeton. Stützen aus Stahl mit Betonfüllung.

Die Mindeststärke für Zwischendecken beträgt 30 cm.

Aufgrund der Norm SIA 260.801 (Auslegung von Hochbauten gegen Erdbeben) werden die Decken geschossweise durchbetoniert (keine Trennung der Decken für die einzelnen Wohnungen).

Balkonböden:

In Stahlbeton, Oberfläche im Gefälle zur Aufnahme des fugenlosen eingesandeten Flüssigkunststoffbelages. Abschalungen vorfabriziert, in Beton. Entwässerung mit Speier.

Dimensionierung:

Dimensionierung, Dosierung, Armierung etc. nach statischen Erfordernissen der geltenden SIA-Normen bzw. nach Angaben des Bauingenieurs und Bauphysikers.

Die gewählte Wandkonstruktion der unterirdischen Autoeinstellhalle sowie der Kelleraussenwände gewährleistet keine absolute Dichtigkeit gegen eindringendes Wasser bei starken Regenfällen.

Gelegentliche Wassereintritte in solchen Fällen gelten somit nicht als Mangel. Die Mängelhaftung gemäss SIA-Norm 118 wird in diesem Umfang eingeschränkt. Der Bauunternehmer hat sich jedoch gegenüber dem Bauherrn zur Nachinjektion bei auftretenden Schwachstellen verpflichtet, ohne mit solchen Massnahmen eine Haftung zu begründen.

211.6 Maurerarbeiten

Mauerwerk und Mauerwerksstärken gemäss Werkplänen M 1:50.

Aussenwände 17,5 cm Backstein, teilw. Beton.

Innenwände der Wohngeschosse in Backstein, im Keller Kalksandstein sichtbar bleibend, teilweise zum Streichen, wo nötig mit Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit, Hochbau-Schallschuttlager in Wohngeschossen.

Böden im Kellergeschoss:

Alle Oberflächen mit Zementüberzug als Fertigbelag.

Ausmauern und Auswerfen von Schlitzfenstern und Wanddurchbrüchen.

Ausbetonieren von Deckendurchbrüchen nach Fertigstellung der Installationen und allen Zuputzarbeiten.

22 ROHBAU 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.2 Wohngeschosse und Attika:

Fenster aus Kunststoff mit Aluminium-Verkleidung aussen, Isolierglas 3-fach mit Edelgasfüllung und Wärmeschutzbeschichtung.

Wärmedämmung Glas 0.5 / 0.6 W/m²K nach Vorgabe Wärmedämmnachweis, Schalldämmung R'_w+C_{tr} = 27 - 33dB nach Vorgabe Schallschutznachweis mit Erhöhter Anforderung nach Anforderungen Baubehörde.

Langlebige und unterhaltsarme Systemfenster mit hochwertigen Beschlägen, Schlagregensicherheit und Winddichtigkeit.

Fensterfarbe innen weiss, aussen nach Farbkonzept Architekt.

Öffnungsarten nach Plan Architekt. Mindestens ein Fensterflügel pro Raum mit Drehkippschlägen. Teilweise Hebeschiebetüren im Wohnzimmer Attika.

221.6 Aussentüren und Tore aus Metall

Hauseingangstüren:

Türe und Verglasungen mit 3-fach IV-Verglasung, Drückergarnitur in Chromstahl, mit Türschliesser und elektrischem Türöffner, Farbe gemäss Farbkonzept, Zylinder abgestimmt auf Schliessplan.

Garagentor:

Automatisch gesteuertes Deckenschwingtor (Kipptor).

Stahlrahmen feuerverzinkt mit Torflügel aus gelochtem Stahl- oder Aluminiumblech.

Nachströmung Frischluft über Torfüllung. Bedienung von aussen mit Schlüsselschalter oder Handsender, von innen mit automatischem Bewegungsmelder bzw. Handsender.

222 Spenglerarbeiten

Ausführung der Spenglerarbeiten in Chromstahlblech oder in CrNi-Stahlblech.

224 Bedachung

224.1 Flachdächer

Aufbau von unten nach oben:

Bitumenvoranstrich, Dampfbremse Bitumendichtungsbahn 1-lagig vollflächig verklebt, Wärmedämmung nach Vorgabe Energienachweis, Abdichtung mit Bitumendichtungsbahnen 2-lagig vollflächig verklebt, Vlies- oder Gummischrotmatte gemäss Angabe Bauphysiker.

Begehbare Dachflächen mit Feinsplitt 3 cm und ca. 4 cm starken, gestrahlten Zementplatten, mittleres Format z.B. 50 x 50 cm. Nicht begehbare Dachflächen extensiv begrünt mit erforderlichen Schrittplatten für Unterhaltsarbeiten.

Oblichter in Attikawohnungen mit Festverglasung, Flachdachausstieg von Treppenhaus aus.

Abdichtung auf erdüberdeckten Bauteilen in den Untergeschossen, Bitumendichtungsbahnen 1-lagig, vollflächig verklebt, Schutzschicht.

Anschlüsse von Flachdächern und Balkonplatten an Fenster, Fassaden usw. Dilatationsfugen mit Flüssigkunststoff.

225 Spez. Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

Dichten von konstruktiv getrennten Bauteilen mit dauerelastischem Kitt.

Ausfugen der Übergänge Boden/Wände in den Nasszellen und in allen Räumen mit Plattenbodenbelägen.

Alle Fugen sind durch die Eigentümer regelmässig zu kontrollieren und zu unterhalten. Die Mängelhaftung gemäss SIA-Norm 118 wird entsprechend eingeschränkt.

225.2 Spezielle Dämmungen

Der Schutz gegen Luft- und Körperschallübertragungen im Gebäude wird, insbesondere bei der Montage von haustechnischen Anlagen, mit entsprechenden konstruktiven Massnahmen gemäss SIA 181 gewährleistet.

226 Dämmungen und Fassadenputze

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung

Wärmedämm-Verbundsystem (z.B. StoTherm Classic) mit Mineralwoll Dämmplatten nach Vorschrift, Stellenweise mit EPS Dämmwollplatten (Zwischenbereich bei Fensterfronten) Grundputz mit Bewehrungsgewebe, Deckputz und 2 Anstriche, Sockelbereich mit extrudierten Polystyrol-Platten. Oberflächen nach Konzept Architekt.

227 Äussere Oberflächenbehandlung

227.1 Äussere Malerarbeiten

Verputze 2-malig mit pilz- und algenhemmendem Anstrich, nach Farbkonzept.

Betonflächen teilweise mit Dispersionsanstrich, nach Farbkonzept.

228 Äussere Abschlüsse

228.2 Lamellenstoren

In allen Räumen. Verbundraffstoren mit Leichtmetall-Lamellen, bandbeschichtet, Endschiene und seitliche U-Führungsschienen in Alu farblos anodisiert oder nach Konzept Architekt. Elektrischer Antrieb aller Storen mit Schalter.

228.3 Sonnenstoren

Vertikalmarkisen bei Balkonen 4-seitig in allen Geschossen: vor Geländer und Fenster (Küche und Essen). Attika Terrassenüberdachung teilweise mit zusätzlichen Knickarmmarkisen. Markisentuch aus Acrylgewebe, Farbe nach Konzept Architekt.
Elektrischer Antrieb via Funk oder Schalter.

23 ELEKTROANLAGEN

Erschliessungen/Messung:

Erstellen der Erschliessungsleitungen inkl. Rohranlagen ab Grundstücksgrenze bis zu den Hauptverteilungen. Haupt- und Unterverteilungen inkl. Zuleitungen.

Messung:

- Wohnung und zugehöriger Kellerraum
- Tiefgarage, Umgebung, Nebenräume, Kellergänge und Treppenhaus Haus A über Allgmeinanzähler Haus A
- Tiefgarage, Umgebung, Nebenräume, Kellergänge und Treppenhaus Haus B+C über separaten Zähler im Haus B.

Lichtinstallation:

Zweckleuchten in den Kellerräumen, Technikräumen, Korridoren, Veloräumen und Einstellhalle (Untergeschoss mit Balkenleuchten LED, Treppenhaus mit speziellen LED Bandleuchten). In Tiefgarage, Korridore und Treppenhaus Schaltung über Bewegungsmelder.

In den Wohnungen im Eingangs-, Korridor-, Bad-, WC- und Küchenbereich LED-Deckeneinbauleuchten.

Bei gedeckten äusseren Erschliessungen, Wohnungszugängen und Balkonen Deckenaufbau-Aussenleuchten.

In allen Wohn- und Schlafräumen mindestens je ein Decken-Lampen-Anschluss, im Wohn-Essbereich teilweise geschaltete Steckdosen für Stehleuchten (in allen Wohnräumen eine Steckdose bei Lichtschalter und mindestens zwei 3-fach-Steckdosen).

In den Wohnungen sind die Leitungen generell unter Putz geführt, in den Untergeschossen sichtbar auf die Wände befestigt. Die Leitungsführung in den Wohnungen erfolgt, aus Schallschutzgründen, generell über die Decke.

Kraftinstallation:

Gemäss Elektroplanung, in den Wohngeschossen unter Putz geführt.

Wohnungsverteil-Tableau:

Kombinierter Elektro-/Multimediaverteiler mit den notwendigen Sicherungsautomaten für Licht- und Kraft-Strom. Fehlerstromschutzschaltung für alle Licht- und Steckdosenstromkreise. Lamellenstoren elektrisch mit Schaltstelle beim Eingang ins jeweilige Zimmer und in der Schalterkombi im Wohnen.

Balkon-Markisen, elektrisch gesteuert via Funk oder Schalter.

Leerrohr mit Steckdose für:

- Dusch-WC im Bad
- Handtuchradiator im Bad und Dusche (ausser DU/WC WHG A01, A11 und A21)

Raumthermostate in allen Wohnräumen.

Reduits und innen liegende Nasszellen haben keine Thermostate. Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner im jeweiligen Wohnung-Reduit oder in Garderobenschrank.

Telefon / TV Anlage / Netzwerk:

Multimedia-Netzwerk (Home-Wiring) bestehend aus zentralem Verteilkasten, sternförmige Erschliessung mit Leerrohren in alle Wohn- und Schlafräume bis zu den Multimedia-Anschlussdosen.

Universelle Gebäudeverkabelung, bzw. TV-Leitungen (2xRJ45, 1xKoax) sind standardmässig eingezogen 1 x im Elternschlafzimmer und 1 x im Wohn-Esszimmer. Restliche Wohnräume und Gang ausgerüstet mit Res. Dosen. Ausbau der Dosen nach Wunsch möglich (optional).

Sonnerieanlage:

Sonnerie mit Gegensprechanlage ab Haupteingang im Erdgeschoss bis in die Wohnungen.

Einstellhalle:

Im Bereich der Parkplätze sind Leerrohre vorgesehen für den Anschluss von Elektrofahrzeugen. Die Ausrüstung ist optional (Mehrpreis).

24 HEIZUNGS-, LUEFTUNGSANLAGE

Das Gebäude wird im Minergiestandard P geplant und erstellt.

242.0 Wärmeerzeugung

Pro Mehrfamilienhaus wird eine Heizzentrale eingebaut.

Eine Erdsondenwärmepumpe nutzt die Umweltenergie über Erdsonden. Die zweistufige Wärmepumpe wird die notwendige Wärme für die Beheizung der Räume und Warmwasseraufbereitung bereitstellen. Über eine Heizgruppe wird das Heizungswasser in der Bodenheizverteilung verteilt, somit können die unterschiedlichen Komfortansprüche und Betriebszeiten der Nutzung angepasst werden. Das Warmwasser wird über die Wärmepumpe auf einen 1000 Liter Speicher auf 52°C erwärmt. Die Keimfreihaltung Warmwasser erfolgt über einen Elektroeinheit, welcher den Speicher einmal täglich und auf 60°C erwärmt.

Eine Druckexpansionsanlage mit Vorschaltgefäss und Sicherheitsventil ist in der Zentrale eingebaut.

Erschliessung der Gebäude mit Mannesmann Geberit Pressfitting System oder gleichwertig, isoliert nach Energievorschriften.

243.0 Wärmeübergabe

Die Wärmeübergabe erfolgt über Bodenheizkreise in den Räumen. Pro Wohnung wird ein Bodenheizverteiler eingebaut. Die Regulierung erfolgt über Raumfühler in dem Wohnzimmer und Zimmer welche auf einen Antrieb im Verteilerkasten wirken.

Raumtemperaturen: Wohnen Essen offene Küche 22°C

Badezimmer / Duschen 22°C

Zimmer Flur usw. 21°C

Treppenhäuser isoliert jedoch nicht aktiv beheizt

Die Energiezähler sind in den Bodenheizverteilerkasten.

244.1 Lüftungsanlage Wohnungen

Die Wohnungseinheiten werden mit einer Lüftungsanlage im Minergiestandard ausgerüstet. Im Untergeschoss der jeweiligen Wohnhäuser wird im Technikraum eine zentrale Luftaufbereitung installiert. Die Frischluftfassung erfolgt via Wetterschutzgitter an der Fassade, der Fortluftaustritt wird über einen Lichtschacht oder über die Fassade ausgeblasen. Die Erschliessung der Räume erfolgt durch separat geführte Zu- und Abluftrohre in der Decke; in

der Decke Untergeschoss eingelegt zu den Steigzonen Wohnungen. Über in der Decke eingelegte Verteiler wird die Luft den einzelnen Räumen zugeführt. Bei den Luft-Ein- und Auslässen sind Filtermatten eingebaut. Die Zuluft wird in Wohn- und Schlafräume geführt, die Abluft aus Nasszellen und Küchen entzogen. Die Zentralen werden über ein Zeitprogramm in Betrieb genommen. Grundsätzlich werden die Wohnungen 3-stufig gelüftet, nachts auf reduzierter Stufe, tags im Normalbetrieb mit CO₂ und VOC Fühler wird die Anlage optimal betrieben. Der Eigentümer kann die Stufen der Luftmenge für den Volumenstromregler in der Wohnung frei wählen. Die Temperaturregulierung ist zentral für alle Wohnungen gleich. Die Komfortlüftungsanlage kann keine Kühlfunktion übernehmen.

244.2 Abluftanlage Garage

Die unterirdische Einstellhalle wird gemäss SWKI96-1 be- und entlüftet. Die Ventilatoren werden über die Nutzung Einstellhalle (Licht) in Betrieb genommen. Die Lüftungsanlage ist mit dem Entrauchungskonzept Feuerwehr Einstellhalle koordiniert.

244.3 Abluftanlage Keller- / Nebenräume

Die gefangenen Kellerräume werden entlüftet. Eine Nachströmung der Ersatzluft ist über eingelegte Spirorohre vom Lichtschacht bis zu den Maschengitter an der Decke des Korridors gewährleistet. Die Kellerabteile sind so auszubilden, dass die Ersatzluft in den Keller nachströmen kann (z.B. Türschlitz). Im Kellerabteil wird die Abluft über im Spirorohr eingebaute Gitter abgesaugt und über einen Filter vom Ventilator ins Freie geblasen. Der Ventilator läuft über ein Zeitprogramm und Feuchteregulierung.

244.5 Liftschachtentlüftung

Der Liftschacht wird durch genormte Komponenten bestehend aus: Klappen nach DIN1946T4, Federrücklaufantrieb, Thermostat und Anschlussdose entlüftet. Einbau der Einheit in Fassade, Austritt via Wetterschutzgitter. Der Einbau erfolgt nur wenn dies durch den Liftbauer vorgeschrieben wird.

247.5 Spezielle Kaminanlagen

Kaminanlagen, Cheminéeöfen oder Cheminée sind nicht eingeplant.

25 SANITÄRANLAGEN

250 Sanitärinstallation mit Apparaten

Hausanschluss und Verteilanlage (Kaltwasser):

Die Kaltwasserzuleitung wird an der Strassenhauptleitung abgenommen, zur Wasserbatterie im Technikraum geführt und auf die Steigstränge verteilt, Druckreduzierventil und Wassermessung nach behördlichen Vorschriften. Schweizer Armaturen in normal üblicher Ausführung. Die Anschlüsse für ein Wasserenthärtungsgerät für die gesamte Wasserversorgung im Gebäude (exkl. Garten und Garage) sind vorbereitet.

Kaltwasser-Installation:

Kaltwasserleitungen ab Verteilbatterie in einzelnen Strängen mittels Edelstahlrohren bis zu den Wohnungsverteiltern. Von den Zapfstellen wird mit einem Rohr in Rohr-System am Verteiler angeschlossen. Im Untergeschoss an der Decke montiert, die Steigleitungen werden in Leitungsschächten verlegt. Ausführung entsprechend den behördlichen Vorschriften. Das Kaltwasser wird am Wohnungsverteiler gezählt.

Warmwasser-Installation:

Aufbereitung siehe BKP 24.

Warmwasserleitungen im Zirkulationssystem RaR von der zentralen Warmwasseraufbereitung im Untergeschoss bis zu den Zapfstellen verdeckt montiert (ausser im Untergeschoss). Rohrmaterial und Ausführung dito Kaltwasserinstallation (inkl. Warmwasserzähler). Zapfstellen gemäss Sanitärplan.

Ablaufleitungen:

Ablaufrohre in Schächten aus geräuschhemmendem Material (Polyethylen Silent). Entlüftung bis über Dach geführt. Alle Apparate-Abläufe mit Geruchverschluss.

Dämmungen:

Kalt- und Warmwasserleitungen gemäss den kantonalen Vorschriften gedämmt und bandagiert. Umlenkungen werden mit einer Schallschutzmatte gedämmt.

Regenwasserleitungen werden mit Armaflex gedämmt.

Sanitärapparate:

Standort, Anzahl der Apparate, Armaturen und Zubehöre gemäss Apparatliste sowie Sanitärplan. Auswahl gemäss Budget. Andere Ausführung nach Auswahl Kunde, Mehr- oder Minderpreis zu Budget.

Für ein Dusch-WC (optional) ist jeweils im Bad ein Leerrohr (Elektro) mit Steckdose vorgesehen. Ausrüstung als Mehrpreis.

Waschmaschine / Tumbler:

Jede Wohnung verfügt (im Reduit, teils Garderobenschrank) über eine leistungsfähige Waschmaschine und einen Tumbler als Turmanlage mit Verbindungssatz. Auswahl gemäss Budget. Andere Ausführung nach Auswahl Kunde, Mehr- oder Minderpreis zu Budget.

Zusätzlich verfügt jede Wohnung im zugehörigen Kellerraum (Untergeschoss) über eine Anschlussmöglichkeit (vorbereitet / Anschluss Mehrpreis) für einen Ausguss mit Kaltwasser. Im Untergeschoss steht zusätzlich ein Trockenraum (mit Raumluftentfeuchter) und Wäschehängevorrichtung zur Verfügung.

258 Kücheneinrichtung

Ausführung Möblierung gemäss Fachplaner Küche:

Fronten und Sichtseiten mit Kunstharz beschichtet, 30 Farben, umlaufende Dünnkanten.

Deckenblenden Kunstharz frontfarbig/frontbündig

Innenseite Kunstharz hellgrau beschichtet.

Küchenabdeckung (Arbeitsflächen) Granit, Gruppe 3, 2 cm stark.

Sockel Kunstharz Edelstahlfarbig, zurück montiert.

Schubladen Vollauszug mit Selbsteinzug.

Verschiedene Griffe stehen zur Auswahl aus Kollektion.

Attikawohnungen mit Kunstharz belegten Hochglanzfronten und Neolith Porzellankeramika-
deckungen, 12mm stark.

Apparate gemäss Angaben Fachplaner Küche.

Als Dunsthaube wird ein Umluft-Modell mit Aktiv-Kohle-Filter eingesetzt.

Einteilung und Aufbau der Küchen gemäss separaten Küchenplänen entspricht dem Budget. Auswahl gemäss Budget oder andere Ausführung nach Auswahl Kunde, ergibt Mehr- oder Minderpreis zu Budget.

26 TRANSPORTANLAGEN

261 Liftanlage

Liftanlage mit 625 kg Tragkraft, resp. 8 Personen. Haltestellen vom Untergeschoss bis Attikageschoss auf jedem Geschosspodest.

Liftkabine rollstuhlgängig, Ausstattung bzw. Design der Kabineninnenflächen nach Kollektion Hersteller, abgestimmt auf Farbkonzept.

Schachttüren abgestimmt auf Farbkonzept.

Kabinendecke mit integrierter Beleuchtung.

Kabinen-Notruf via Telefonleitung zu 24 Std.-Notdienst.

27 AUSBAU 1

271 Gipserarbeiten

Wände:

Alle Wohn- und Schlafräume mit Grundputz und Abrieb 0.5 mm zum Streichen.

Bad/WC und Dusche/WC mit Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten, resp. Abrieb zum Streichen.

Decken:

Grundierung (Haftbrücke), Gipsweissputz (1-Schichtputz), zum Streichen.

Allgemeines:

Kantenschutzprofile an allen exponierten Kanten.

Auftragen von Haftbrücken falls vom Untergrund her erforderlich.

Armierungen bei Materialübergängen.

272 Metallbauarbeiten

Alle Metallteile werden nach Möglichkeit mit werkseitiger Oberflächenbehandlung, wie z.B. Einbrennlackierung, Pulverbeschichtung, Duplexierung oder Feuerverzinkung, ausgeführt.

272.1 Metallbaufertigteile:

Briefkasten:

Zentrale Briefkastenanlage mit Postboxen im Erdgeschoss aus Leichtmetall.

Sichtseiten einbrennlackiert nach Farbkonzept.

272.2 Schlosserarbeiten

Balkon- und Terrassengeländer sowie Absturzsicherungen nach Konzept Architekt und nach Vorschriften montiert.

Treppengeländer Treppenhaus, Balkon- und Attikageländer:

Flachstahl- oder vierkant Stahlprofile mit Streckmetallgitterfüllungen beschichtet/duplexiert, nach Konzept Architekt.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Türen im Wohnbereich

Wohnungseingangstüren:

Türblätter voll, Ausführung EI30, Schalldämmwert Türblatt 45 dB, mit Haustürschloss und Sicherheitszylinder über Schliessanlage abgestimmt, Sicherheitsgarnitur in Chromstahl, Spion, Holzoberflächen, Farbe im Wohnungsinnern weiss, Farbe zum Treppenhaus nach Farbkonzept, Blendrahmen Tür innen angeschlagen.

Türen im Wohnbereich:

Raumhohe Zargen.

Türblatt raumhoch, mittelschwer, mit Einsteckschloss und Zifferschlüssel, Standard Drückergarnitur gemäss Detailplanung, Farbe Türblatt und Füllung Weiss nach Standardfarbton Lieferant (matt), Metallzargen gestrichen.

Andere Drückergarnituren, Farben und Oberflächen als Option.

Türen im Kellerbereich:

Türblätter in Holz, mittelschwer, Ausführung teilweise EI30, Türen mit Einsteckschloss und Sicherheitszylinder über Schliessanlage abgestimmt, Metallzargen gestrichen. Farben und Oberflächen nach Konzept Architekt.

273.1 Einbaumöbel

Einbauschränke:

Für die Garderobe steht ein Budget-Betrag zur Verfügung. Auswahl und Einteilung individuell durch Kunde beim entsprechenden Vertragsunternehmer.

275 Schliessanlage

Schliessanlage mit Sicherheits-Schliesssystem, registriert mit Sicherungsschein.

Gleicher Schlüssel für Hauseingang, Zugang von Garage, Türe in Garagentor, Keller, Wohnungseingang und Briefkasten.

6 Schlüssel pro Wohnung.

28 AUSBAU 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsböden

Über unbeheizten Bauteilen:

- Wärme- und Trittschalldämmung gemäss Wärmedämmnachweis.
- Trennlage mit PE-Folie
- Zementunterlagsboden 70-80 mm, armiert für Plattenbeläge oder Parkett.

Über beheizten Bauteilen:

- Trittschalldämmung
- Trennlage mit PE-Folie
- Zementunterlagsboden 70-80 mm, armiert für Plattenbeläge oder Parkett.

Alle schwimmenden Unterlagsböden mit Randdämmstreifen.

Die planerische Aufbaustärke des Fertigbelages beträgt 10 mm.

Bei Aufbaustärken des Fertigbelages bis 20 mm kann die Stärke des Unterlagsboden um 10 mm reduziert werden.

281.5 Bodenbeläge aus Kunststein

Bodenbeläge im Treppenhaus:

Oberflächen mit Kunststeinplatten vollflächig verklebt, mit Sockel, Farbe nach Farbkonzept.

Treppenläufe:

Oberflächen mit Kunststein belegt, ohne Sockel, Farbe nach Farbkonzept.

281.6 Bodenbeläge mit keramischen Platten

Bad/WC, Dusche/WC mit rutschhemmendem, keramischem Plattenbelag, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt mit Sockel. Duschen mit Plattenbelag.

Metallabschlussschienen bei angrenzenden anderen Bodenbelägen.

Kittfugen siehe BKP 225.1.

Platten nach individueller Auswahl gemäss Budget.

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Entrée, Wohn-, Esszimmer, Küche und Schlafzimmer mit Holzfertigparkett-Belägen, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt mit Sockel (wahlweise keramische Platten).

Parkett nach individueller Auswahl gemäss Budget.

282 Wandbeläge

282.4 Wandbeläge mit keramischen Platten:

Bad/WC und Dusche/WC mit keramischem Plattenbelag, Flächen gemäss Detailplan, auf Grundputz geklebt.

Eckschutzschienen aus Chromstahl bei exponierten vorspringenden Kanten. Kittfugen siehe BKP 225.1.

Flächen gemäss Detailplan und Vorschlag Architekt, restliche Wandflächen werden verputzt.

Platten nach individueller Auswahl gemäss Budget.

Nassbereiche Duschen und Badewannen bis ca. 2.10m, bei Wandbecken und WC Anlagen usw. auf ca. 1.20m

285 Innere Oberflächenbehandlung

285.1 Innere Malerarbeiten

Alle Decken und Wände in Wohnungen mit Wohnraumdispersion, weiss.

Treppenhaus Decke und Wände nach Farbkonzept Architekt

Wände und Decken in allen Gängen im Untergeschoss Anstriche mit Dispersion, weiss auf rohe Betonwände resp. Kalksandsteine.

Böden in allen Gängen und Trocknungsraum des Untergeschosses mit Zwei-Komponenten Bodenfarbe gestrichen, ohne Sockel.

Parkplatzmarkierung und Nummerierung in Autoeinstellhalle.

286 Bauaustrocknung

Alle erforderlichen Massnahmen gemäss Vorschriften, inkl. Abschlüsse, Verkleidungen, Bauheizung, Entfeuchtung etc.

287 Baureinigung

Periodische Grobreinigung während der Bauzeit durch die ausführenden Unternehmer.
Sauberes Reinigen des ganzen Gebäudes vor Übergabe durch ein professionelles Reinigungsinstitut.

Die Kanalisation wird vor der Übergabe des Bauwerkes gespült.

29 HONORARE

291 Architekt / Bauleitung

Inbegriffen sind alle Leistungen für Planung und Ausführung.

Mehraufwendungen infolge Käuferwünsche sind nicht enthalten und werden separat verrechnet.

292 Bauingenieur

Inbegriffen sind alle Leistungen für Planung und Ausführung.

Mehraufwendungen infolge Käuferwünsche sind nicht enthalten und werden separat verrechnet.

293-295 Haustechnik-Ingenieure (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär)

Inbegriffen sind alle Leistungen für Planung und Ausführung.

Mehraufwendungen infolge Käuferwünsche sind nicht enthalten und werden separat verrechnet.

296 Spezialisten

Inbegriffen sind alle notwendigen Aufwendungen für Beratung, Berechnungen, Messungen, Voruntersuchungen etc. für:

- Geometer
- Bauphysiker / Akustiker

4 UMGEBUNG

Ausführung nach Umgebungsplan und Konzept Landschaftsarchitekt

40 TERRAINGESTALTUNG

Erstellen aller Auffüll- und Planierarbeiten inkl. allen Installationen.

Grab- und Auffüllarbeiten für Werkleitungs- und Kanalisationsgräben.

42 GARTENANLAGEN

421 Gärtnerarbeiten

Grünflächen:

Humusierung der Grünflächen und Rabatten.

Ansäen mit geeigneter Rasenmischung. Erster Rasenschnitt samt Nachsaat, schappieren der Rasenkanten, Ausbrechen von groben Steinen und Abführen des Abraumes.

Bepflanzung gemäss Umgebungs- bzw. Pflanzplan mit einheimischen Sträuchern, Hecken und Bäumen.

Beläge:

Alle Hartbeläge mit Kieskoffer in der den Anforderungen entsprechenden Stärke und Verdichtung.

Zufahrt und Besucherparkplätze nach Konzept Architekt mit Belag oder Sickersteinbelägen.
Fusswege asphaltiert, Balkone im Erdgeschoss mit Zementsteinbelägen.

44 INSTALLATIONEN

443 Elektroanlagen

Angemessene Beleuchtung der Zugangswege gemäss Fachplanung Elektro.

445 Sanitäranlagen

Gemäss Plan Sanitäranlagen.

Allgemein:

Aussenhahn beim Nebeneingang Wohnhaus und bei der Zufahrt zur Tiefgarage.

Wohnungen:

Aussenhahn bei den Gartenwohnungen nahe bei Balkon.

Aussenhahn bei den Attikawohnungen auf der Terrasse.

Ausser der Entnahmestelle bei der Tiefgarage sind die Aussenstellen frostsicher ausgeführt.

45 ERSCHLIESSUNG DURCH WERKLEITUNGEN

452 Kanalisation

Oberflächenwasser der PW-Einfahrtsrampe gefasst mit Schlammsammler und Kanalschluss.

Dach- und Terrassenentwässerung mit Abläufen und Einlaufbrunnen in oberflächliche Versickerungsfläche, gemäss bewilligtem Projekt.

453-456 Versorgungsleitungen

Sämtliche Werkleitungen ab Anschlusspunkt im Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz für:

- Elektrizität
- Wasser
- Swisscom
- SASAG

5 BAUNE BENKOSTEN

Folgende Leistungen sind in den Kosten enthalten:

51 BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN

512 Anschlussgebühren an öffentliche Werkleitungen

- Kanalisation
- Elektrizität
- Wasser
- Swisscom
- SASAG

52 MUSTER, MODELLE, VERVIELFÄLTIGUNGEN

521 Muster und Materialprüfungen

524 Vervielfältigungen, Plankopien

53 VERSICHERUNGEN

531 Bauzeitversicherung

Während der gesamten Bauzeit bis zur Bezugsbereitschaft wird das Bauwerk durch die Kantonale Gebäudeversicherung durch eine progressive Bauversicherung versichert.

532 Spezialversicherung

Für die gesamte Bauzeit wird eine Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen.

57 MEHRWERTSTEUER

Eingerechnet ist der aktuelle Satz von 7.7 %.

BUDGETS ZUR DETAILLIERTEN BAUBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

Die Budgetpreise beinhalten die Lieferung und die Montage inkl. MWST. Auswahl bei einem Lieferanten der Verkäuferschaft. Innerhalb dieses Budgets kann der Käufer auch andere Produkte auswählen, Mehr- oder Minderpreise werden berücksichtigt.

Die einzelnen Budget-Positionen sind im Folgenden aufgeführt.

1.1 Budget Küche

Netto-Preise inkl. Beratung fertig montiert, gemäss Vorschlag Fachplaner Küchen

		Netto
2 1/2 - Zimmer-Wohnung:	CHF	24'000.—
3 1/2 - Zimmer-Wohnungen:	CHF	24'000.—
4 1/2 - Zimmer-Wohnungen:	CHF	24'000.—
5 1/2 - Zimmer-Wohnungen:	CHF	27'000.—
Attika-Wohnungen:	CHF	35'000.—

1.2 Budget Sanitär

Brutto-Preise inkl. Beratung, gemäss Sanitär-Grossisten-Apparateliste

ca. Beträge (die Wohnungen haben eine individuelle Liste mit den genauen Zahlen) Diese Zahlen können je nach Geschossen und Lage noch leicht variieren.

2 1/2 - Zimmer-Wohnungen:	CHF	3'500.—
3 1/2 - Zimmer-Wohnungen:	CHF	8'200.—
3 1/2 - Zimmer-Wohnungen:	CHF	9'700.— (mit zus. Dusche)
4 1/2 - Zimmer-Wohnungen:	CHF	8'200.—
5 1/2 - Zimmer-Wohnungen:	CHF	8'200.—
Attika-Wohnung Haus A:	CHF	12'000.—
Attika-Wohnung Haus B/C:	CHF	14'000.— (mit Sep. WC)

1.3 Budget Waschmaschine / Tumbler

Nettopreise inkl. Verbindungssatz, fertig betriebsbereit zusammengebaut als Turm

Marke: Miele CHF 3'000.— Netto

1.4 Budget Plattenbeläge

Nettopreise inkl. Sockelanteil, Schnitte und Nebenarbeiten (Spachtelungen und Schleifarbeiten des Unterlagsbodens), Flächen gemäss Detailplanung.

Bodenplatten und Wandplatten

Bad/WC und Dusche/WC

Wohnungen:	CHF	130.— /m ²	Bruttopreis Ausstellung Plattenmaterial 50.— /m ²
Attika-Wohnungen:	CHF	180.— /m ²	Bruttopreis Ausstellung Plattenmaterial 80.— /m ²

Die Plattenpreise / Verlegepreise können je nach Format unterschiedlich sein. Es wird eine individuelle Offerte erstellt.

1.5 Budget Parkett

Nettopreise inkl. Sockelanteil, Schnitte und Nebenarbeiten (Spachtelungen und Schleifarbeiten des Unterlagsbodens)

Parkettbeläge:

Entrée, Wohnen/Essen, Küche und Schlafzimmer (wahlweise Platten)

Wohnungen: CHF 130.— /m²

Attika-Wohnungen: CHF 180.— /m²

1.6 Budget Garderobe

Garderobe :

Budget Garderobe CHF 2'500. —

SPEZIELLE ANGABEN ZU BELASTUNGSWERTEN

Bei Fragen oder Unklarheiten bezüglich der nachfolgend aufgeführten Belastungswerte ist unbedingt der planende Bauingenieur zu kontaktieren.

Bei Nichtbefolgen dieser Vorgaben schliesst die Bauherrschaft jegliche Haftung aus.

Im Allgemeinen gelten die Lastannahmen nach SIA 261 (2014).

Im Weiteren gelten die nachfolgenden Präzisierungen/Ergänzungen.

1.1 Belastungswerte Terrassen und Balkone

Die zulässigen Belastungen auf Balkonen und Terrassen sind durch den Bauingenieur wie folgt berechnet und festgelegt worden:

Balkone:	
Nutzlast	300 kg/m ²
Zusätzliche Randlast vor Geländern Balkone	200 kg/m
Terrassen Attika:	
Nutzlast	300 kg/m ²
Zusätzliche Randlast vor Geländern Attika	400 kg/m
Treppenhaus:	
Nutzlast Treppe und Vorplätze	400 kg/ m ²

1.2 Belastungswerte Decke Tiefgarage

Zusätzlich zur maximalen Erdschüttung gemäss Umgebungsplan wurden die zulässigen Belastungen durch den Bauingenieur wie folgt festgelegt:

Nutzlast auf Decke Autoeinstellhalle	300 kg/m ²
--------------------------------------	-----------------------

Um unzulässige Verformungen (Durchbiegung, Absenkung) und somit Bauschäden an diesen und angrenzenden Bauteilen zu verhindern, sind die Eigentümer verpflichtet, sich an die aufgeführten Maximal-Werte (Schütthöhen und Nutzlast) zu halten.

Vorbehalten bleiben kleine Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen oder bautechnischen Gründen, die keine Beeinträchtigung in qualitativer Hinsicht nach sich ziehen.