

Objekt: 5062 Förrlibuck Terrassen, 8005 Zürich

Käuferbaubeschrieb nach BKP

Bauherr / Ersteller	Halfin AG Allmendstrasse 17 8142 Uitikon
Beratung und Verkauf	Halter AG, Immobilien Hardturmstrasse 134 8005 Zürich Ansprechpartner: Herr Reto Zollinger
Käuferbetreuung / Totalunternehmung	Implenia Schweiz AG Buildings - Region Zürich Industriestrasse 24 8305 Dietlikon
Architekten	Planergemeinschaft Bauart Architekten und Planer AG, Zürich / URBANOFFICE, Amsterdam
Ort, Datum	Zürich, 16. Dezember 2013_V1



Inhaltsverzeichnis

Inhalt und Rangfolge der Gültigkeit	3
Projektbeschreibung	3
Standort	3
Grundausbau mit Standardausstattung	3
Käuferbaubeschrieb	3
Vertragspläne	3
Verkaufsprospekt.....	3
Geringfügige Änderungen	3
Gültigkeit des Käuferbaubeschriebs	4
Umgebungsgestaltung.....	4
Vorschriften / Normen.....	4
Gewährleistung.....	4
Äussere Gestaltung und Farbgebung	4
Auskünfte und Weisungen.....	4
Garantien.....	4
Auswahl durch Käuferschaft – Budgetliste	5
Minergie®	6
1 Vorbereitungsarbeiten	7
2 Gebäude	7
21 Rohbau 1.....	7
22 Rohbau 2.....	8
23 Elektroanlagen	11
24 Heizungs- und Lüftungsanlage.....	12
25 Sanitäranlagen	13
27 Ausbau 1	14
4 Umgebung.....	17
5 Baunebenkosten	17
Ergänzende Informationen zum Bauwerk.....	19
Anlagen	21

Inhalt und Rangfolge der Gültigkeit

Projektbeschreibung

Das Projekt Förllibuck Terrassen umfasst ein Mehrfamilienhaus (MFH) mit 6 Vollgeschossen und einem Attikageschoss mit insgesamt 49 Wohnungen im Stockwerkeigentum und einem Untergeschoss mit integrierter Tiefgarage. Die Tiefgarage umfasst 40 Parkplätze. Zwei Besucherparkplätze und einen Aussenparkplatz sind auf Niveau Erdgeschoss zu realisieren.

Das MFH hat einen Wohnungsmix von 2 ½ - 5 ½ Zimmerwohnungen. Die Wohnungen im Erdgeschoss besitzen jeweils eine Loggia und einen Garten. Ausser 3 Wohnungen besitzen die Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss grosszügige Loggien und teilweise zusätzlich eine Terrasse.

Zwei Treppenhauskerne mit jeweils einem Aufzug erschliessen die Wohnungen. Die Umgebung ist mit Rasenflächen, Sträuchern und Bäumen vorgesehen.

Standort

Der Neubau Förllibuck Terrassen befindet sich im aufstrebenden Quartier Zürich West. Zürich West befindet sich stark im Wandel vom Industriequartier zum urbanen Stadtquartier mit unterschiedlichsten Nutzungen. Dies trifft auch ganz konkret für die Parzelle Förllibuckstrasse 191 zu, mit dem Hard Turm Park in direkter Nachbarschaft, dem Toni Areal im Osten und die Förllibuckhäuser, die unter Denkmalschutz stehen, im Westen.

Grundausbau mit Standardausstattung

Der Ersteller, die Halfin AG, errichtet die schlüsselfertigen 2 ½ - 5 ½ Zimmerwohnungen im Grundausbau mit Standardausstattung.

Mit der Realisierung und Käuferbetreuung ist der ausführende Totalunternehmer Implenia Schweiz AG, Dietlikon beauftragt. Die vom Grundausbau mit Standardausstattung abweichenden Käuferwünsche (Käuferausbauten) sind vertraglich direkt mit der Käuferbetreuung des Totalunternehmers zu vereinbaren und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Käuferbaubeschriebs.

Käuferbaubeschrieb

Der vorliegende Käuferbaubeschrieb definiert Ausführungsarten, Qualitäten und Inhalt bzw. allenfalls dafür vorgesehene Budgetbeträge des Grundausbaus mit Standardausstattung.

Vertragspläne

Die Vertragspläne definieren die einzelnen Flächeninhalte und zeigen die räumliche Anordnung von Bauteilen an. Bei den in den Vertragsplänen aufgeführten Flächenangaben (Bodenflächen) handelt es sich um ca. Masse, die auf Grund der Ausführungsplanung variieren können.

Der Käuferbaubeschrieb und die Vertragspläne sind so weit wie möglich aufeinander abgestimmt. Sollten dennoch Widersprüche bestehen, geht die Definition des Käuferbaubeschriebs vor.

Die Vertragspläne zeigen den Standard auf, Mehr- und Minderleistungen gegenüber den in den Vertragsplänen festgehaltenen Grundlagen werden auf Wunsch des Käufers durch die beauftragte Totalunternehmung individuell nachofferiert.

Verkaufsprospekt

Der Verkaufsprospekt und die dazugehörigen Fotos visualisieren die Projektidee im räumlichen Zusammenhang und definieren das gesamte Erscheinungsbild. Materialisierung, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Prospekt nicht als Vertragsbestandteil, die entsprechenden Definitionen werden im Käuferbaubeschrieb bzw. in den Vertragsplänen wiedergegeben. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.

Geringfügige Änderungen

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

Gültigkeit des Käuferbaubeschriebs

Der Käuferbaubeschrieb gilt auch als Ausschreibungsgrundlage für die einzelnen Arbeitsgattungen. Es wird primär die Qualität der Ausführung definiert. Sofern die Unternehmer Ausführungsvarianten, andere Produkte oder Lieferanten vorschlagen, können diese berücksichtigt werden, sofern die Qualität nicht beeinträchtigt wird und die bauphysikalischen und technischen Werte erfüllt werden.

Der Käuferbaubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissenstand. Änderungen zu den beschriebenen Materialien, Farben, Konstruktionsvarianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere infolge behördlichen Auflagen, neuen technischen Erkenntnissen oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projektes erreicht werden kann.

Umgebungsgestaltung

Bei minimalen Setzungen im Bereich der Baugrubenauffüllung kann keine Garantie für das Ausebnen von Plattenbelägen übernommen werden.

Die Fertigstellung der Umgebungsarbeiten erfolgt allenfalls erst nach dem Bezugstermin der Wohnungen in der darauf folgenden Pflanzperiode.

Vorschriften / Normen

Die Ausführung erfolgt nach den städtischen und den kantonalen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei sowie anderen Amtsstellen.

Ausnahme bilden hierbei die Anforderungen bezüglich behindertengerechtes Bauen, welche in einzelnen Bereichen im Grundriss nicht eingehalten werden (z.B. wurde in den Küchen die Anrichte nicht so angeordnet, wie für Rollstühle erforderlich). Anpassungen an individuelle Bedürfnisse können jedoch auf Käuferwunsch hin umgesetzt werden können.

In Bezug auf den Innenlärm werden die Anforderungen an den Schallschutz gemäss SIA Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2006) eingehalten und im Wohnteil die erhöhten Anforderungen der SIA Norm 181 (Ausgabe 2006) für Eigentumswohnungen angestrebt, jedoch nicht zugesichert.

In Bezug auf Geräusche haustechnischer Anlagen werden die Mindestanforderungen gemäss SIA Norm 181 eingehalten und die erhöhten Anforderungen der SIA Norm 181 angestrebt, jedoch nicht zugesichert. Die Norm SN 640 291a der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) Ausgabe 2006 wird im Grundsatz eingehalten. Jedoch sind Abweichungen auf Grund baulicher Rahmenbedingungen möglich.

Gewährleistung

Die Regelung zur Gewährleistung ist im Kaufvertrag festgelegt.

Äussere Gestaltung und Farbgebung

Die äussere Gestaltung und Farbgebung einschliesslich der Umgebungsgestaltung bestimmt der Ersteller nach Absprache mit den zuständigen Behörden und dem Architekten. Das Farbkonzept, erstellt vom Architekten, wird durch den Ersteller freigegeben. Ein Mitspracherecht des Käufers wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Auskünfte und Weisungen

Über den Baufortschritt kann der Käufer bei der Käuferbetreuung jederzeit Auskunft verlangen. Käufer sind nicht berechtigt, den am Bau beteiligten Planern, Subunternehmern und Lieferanten Weisungen zu erteilen. Allfällige Weisungen und Wünsche sind nur schriftlich an den Käuferbetreuer zu richten. Dem Käufer ist es ausdrücklich nicht gestattet die Baustelle ohne Begleitung der Käuferbetreuung oder einem seiner Beauftragten und ohne vorgeschriebene Schutzbekleidung zu betreten. Bei Zuwiderhandlung wird jegliche Haftung abgelehnt und ausgeschlossen.

Garantien

Für Handwerksleistungen gelten die Garantiefristen im Sinne der Bestimmungen der SIA: Die Garantiefristen sind im Kaufvertrag geregelt.

Auswahl durch Käuferschaft – Budgetliste

Die Käufer haben das Recht, je nach Baufortschritt, folgende interne Ausbauten der Wohnung individuell mit-zubestimmen:

Im Rahmen der Budgets:

- Kücheneinrichtungen
- Sanitärapparate
- Waschmaschine / Tumbler
- Bodenbeläge (Parkett, Platten- und Natursteinarbeiten)
- Wandbeläge (Plattenarbeiten)

Eine Mitsprache besteht weiterhin bei:

- Garderoben / Ankleide
- Wandfarbe und Deckenfarbe

Die Budgetpositionen verstehen sich:

inklusive Kosten für Lieferungen und Montage / Anschluss / Verlegung / Vorwandinstallationen etc.

inklusive sämtlichen dazugehörigen Nebenarbeiten wie Sockel, Kittfugen Spachtelungen, Anschnitte, Abschlüsse, etc.

Inklusive Honorare Fachplaner /TU

Inklusive MwSt.

Angaben in CHF

Budgetliste (detaillierter Beschrieb erfolgt in den BKP-Positionen und im Vertragsordner Käufer):

Küchen

Bulthaup Schweiz AG	
Küchentyp 1	CHF 37'000
Küchentyp 2	CHF 29'000
Küchentyp 2+	CHF 33'500
Küchentyp 3	CHF 32'500
Küchentyp 4	CHF 35'000
Küchentyp 5	CHF 39'500

Poggenpohl Group Schweiz AG	
Küchentyp 1	CHF 35'500
Küchentyp 2	CHF 27'000
Küchentyp 2+	CHF 30'000
Küchentyp 3	CHF 30'000
Küchentyp 4	CHF 31'500
Küchentyp 5	CHF 30'000

Schubiger Küchen AG	
Küchentyp 1	CHF 41'000
Küchentyp 2	CHF 28'500
Küchentyp 2+	CHF 35'500
Küchentyp 3	CHF 33'000
Küchentyp 4	CHF 36'000
Küchentyp 5	CHF 35'500

Die Budgets Küchen betreffen die vom Käufer gewählte Küche des jeweiligen Herstellers, eine Mehr-Minderkosten Verrechnung zu den Budgets der anderen Küchenhersteller ist nicht möglich.

Waschmaschine / Tumbler

Budget pro Wohneinheit	CHF 5'000.-
------------------------	-------------

Bodenbeläge

281 Bodenbeläge Parkett		
Budget Käufer inkl. aller Nebenarbeiten, Verlegung, Sockel und inkl. 8% MWST		CHF 150.- pro m2
Budget Material Preis Ausstellung inkl. 8% MWST		CHF 95.- pro m2
281 Bodenbeläge Naturstein		
Budget Käufer inkl. aller Nebenarbeiten, Verlegung, Natursteinsockel und inkl. 8% MWST		CHF 150.- pro m2
Budget Material Preis Ausstellung inkl. 8% MWST		CHF 80.- pro m2
281 Bodenbeläge Keramik		
Budget Käufer inkl. aller Nebenarbeiten, Verlegung, Keramiksockel und inkl. 8% MWST		CHF 150.- pro m2
Budget Material Preis Ausstellung inkl. 8% MWST		CHF 80.- pro m2
282 Wandbeläge und Duschboden Glasmosaik		
Budget Käufer inkl. aller Nebenarbeiten, Verlegung und inkl. 8% MWST		CHF 150.- pro m2
Budget Material Preis Ausstellung inkl. 8% MWST		CHF 80.- pro m2

Grundlage bildet in jedem Fall vorliegender Käuferbaubeschrieb mit den Budgetbeträgen inkl. aktueller MwSt. und die gemäss aktuellem Arbeitsstand bereits vor Ort ausgeführten Bauarbeiten und Rohbaueinlagen, sowie bereits bestellte Materialien (Produktion)

Für die Küchen wurde seitens Ersteller eine Auswahl bei den Firmen Bulthaup Schweiz AG, Poggenpohl Group Schweiz AG und Schubiger Küchen AG und für die Sanitärobjekte bei der Firma RICHNER BR Bauhandel AG getroffen.

Eigenleistungen durch die Käuferschaft (Materiallieferungen, Arbeitsausführungen vor Ort, etc.) sind nicht vorgesehen und bedürfen einer schriftlichen Vereinbarung zwischen den Parteien.

Werden Lieferungen und Ausführungen einzelner Arbeitsgattungen durch den Käufer oder Drittunternehmer ausgeführt, dürfen diese erst nach der Wohnungsübergabe erfolgen.

Grundrissanpassungen sind nach Absprache und mit Zustimmung des Erstellers und gemäss bautechnischen Möglichkeiten nach Beurkundung des Kaufvertrags und vor Ausführung möglich, sofern zwischen der Käuferschaft und der beauftragten Totalunternehmung eine Vereinbarung zu Stande kommt.

Minergie®

Das Projekt entspricht den Anforderungen des MINERGIE®-Standard und wird zertifiziert.

1 Vorbereitungsarbeiten

Sämtliche Vorbereitungsarbeiten sind enthalten.

2 Gebäude

20 Baugrube

201 Erdarbeiten

- Kompletter Baugrubenaushub jeglichen Materials für den Neubau.
- Einbringen der Magerbetonschicht auf Aushubsohle inkl. Fundamentvertiefungen.
- Aushub (sofern geeignet oder möglich) und Humus auf Baustelle deponieren für die Hinterfüllung und Umgebung, inkl. dem notwendigen Unterhalt.
- Geeignete Böschungssicherung, inkl. offene Wasserhaltung und Grundwasserabsenkung wenn notwendig.

202 Hinterfüllung

- Hinterfüllungen / Auffüllungen und Verdichtung der Untergeschossumfassungswände mit geeignetem Material in Schichten verdichtet.

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtungen

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

211.1 Gerüstungen

- Sämtliche notwendigen inneren und äusseren Gerüste gemäss den behördlichen Vorschriften.

211.3 Baumeisteraushub

- Maschinen- und Handaushub für Leitungsgräben und Baugrubenvertiefungen etc.
- Wiedereinfüllen der Gräben und Vertiefungen, inkl. notwendige Materiallieferungen und Verdichten.

211.4 Kanalisationen

- Alle Arbeiten nach behördlichen Vorschriften und einschlägigen SIA- Normen sowie den bewilligten Kanalisationsplänen.
- Erschliessung aller Gebäude, Garagen sowie der Umgebung mit Installationen für Schmutz- und Meteorabwasser.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Bauteile Untergeschoss

Fundamente und Bodenplatte

- Erstellen der Fundamentplatte und Fundamente. Dimensionierung, Betoneigenschaften und Armierung den Anforderungen entsprechend.

Wände im UG - Aussenwände

- Erstellung der Betonwände. Dimensionierung, Betoneigenschaften, Armierung und Detailausführungen den Anforderungen entsprechend.

Wände im UG – Innenwände allgemein

- Erstellung der Betonwände. Dimensionierung, Betoneigenschaften, Armierung und Detailausführungen den Anforderungen entsprechend.
- Erstellung teilweise in Kalksandstein.

Stützen

- Vorgefertigte Betonstützen nach statischen Erfordernissen.

Decke über UG

- Erstellung der Betondecken. Dimensionierung, Betoneigenschaften, Armierung und Detailausführungen den Anforderungen entsprechend.

Weisse Wanne

- Ausführung der erdberührenden Bauteile gemäss Konzept des Systemherstellers ‚Weisse Wanne‘.

Schutzraum

- Luftschutzkeller-Aussen- und Innenwände, erdüberdeckte Decken, Boden in Stahlbeton gemäss den behördlichen Vorschriften, mit den erforderlichen Ausstiegsschächten und Rohreinlagen für die Lüftung

Bauteile Erdgeschoss und Obergeschosse**Betonwände**

- Erstellung tragende Wände aus Beton. Dimensionierung, Betoneigenschaften, Armierung und Detailausführungen den Anforderungen entsprechend.

Trennwände

- Die nichttragenden Innentrennwände werden aus Backstein oder als Leichtbauwände ausgeführt.

Decken

- Erstellung der Betondecken. Dimensionierung, Betoneigenschaften, Armierung und Detailausführungen den Anforderungen entsprechend.

Vorgefertigte Stützen

- Vorgefertigte Betonstützen nach statischen Erfordernissen.

Treppen

- Treppenläufe als Fertigelemente in Kunststein
- Erstellen der Treppenpodeste

Umgebung

- Erstellung der Beton- und Stahlbetonarbeiten gemäss Umgebungsplanung. Dimensionierung, Betoneigenschaften, Armierung und Detailausführungen den Anforderungen entsprechend.

211.6 Maurerarbeiten**Allgemein**

- Erstellen sämtlicher Mauerwerkstragwände in allen Geschossen. Dimensionen, Mauerwerkfestigkeit und notwendige Bewehrung den Anforderungen entsprechend.
- Die Mauerwerkswände in den Kellergeschossen aus Kalksandstein, vollfugig gemauert. Industriesicht
- Erstellen sämtlicher Trennwände im Erdgeschoss und Obergeschossen in Backsteinmauerwerk/ Leichtbauwänden wo technisch notwendig. Dimensionen den Anforderungen entsprechend.

Versetzarbeiten:

- Versetzen von Kleinteilen wie Revisionsdeckel, Metallrahmen, Konsolen, Schlüsselrohren, Fahrradparkieranlage etc.

Sonstige Maurerarbeiten:

- Liefern und versetzen von Betonbauteilen wie Lüftungs- und Lichtschachtelementen und Betonstahlstützen.

212 Montagebau in Beton**212.2 Elemente in Beton**

- Liefern und versetzen vorfabrizierte Betonelementen (Treppenläufe etc.).
- Liefern und versetzen von Schächten, Notausstiege und RWA-Schächte.
- Vorfabrizierte Fluchtröhre vom Schutzraum UG.

217 Schutzraumabschlüsse

- Lieferung von Panzertüren und Panzerdeckeln, inkl. isolierter Kellerfenster mit Mäusegitter. Steigleitern und sonstigem. Schutzraumzubehör gemäss Schutzraumbewilligung.

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore**221.1 Fenster in Holz- Metall**

- Sämtliche Öffnungsarten und Flügelteilung gemäss Grundrissen, Fassadenansichten und Detailplanung des Architekten. Metallteile aussen einbrennlackiert nach Farbkonzept Architekt und Besteller, Holzteile innen fertig behandelt, weiss im Grundton passend.
- Deckenanschluss gem. Detailplanung ARCH.
- Fensterbänke gem. Detailplanung ARCH.

- Die Zugänge zu den Loggias / Terrassen werden mit zwei- bis dreiteiligen Hebe- Schiebefenstern sowie festverglasten Fensterelementen ausgestaltet.
Ein zweiteiliges Hebe- Schiebefenster besteht aus einem festverglasten Element und einem gleich grossen Schiebeelement. Ein dreiteiliges Hebe- Schiebefenster besteht aus zwei festverglasten Elementen und einem gleich grossen Schiebeelement.
- Alle Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss abschliessbar.
- Sämtliche notwendigen Entrauchungen wie Tiefgarage, Liftschächte, RWA in den Treppenhäusern etc. gemäss den behördlichen Auflagen und den entsprechenden Nachweisen.

221.6 Aussentüren / Tore aus Metall

Hauseingangstüren aus Glas-Metall

- Türelemente aus thermisch getrennten Profilstahlrohren mit festverglastem Seitenteil und wärmegeämmter Rahmenverbreiterung.
- Elementgrösse, Durchgangshöhe, -breite gemäss Detailplan ARCH.
- Einbrennlackiert oder pulverbeschichtet gemäss Farbkonzept.

Eingangstüren Tiefgaragen aus Glas-Metall

- Türelemente aus getrennten Profilstahlrohren.
- Brandschutz- und Fluchttüre nach Vorschriften.
- Elementgrösse, Durchgangshöhe, -breite gemäss Detailplan ARCH.
- Einbrennlackiert oder pulverbeschichtet gemäss Farbkonzept.

Windfangtüren aus Glas-Metall

- Türelemente aus getrennten Profilstahlrohren mit festverglastem Seitenteil
- Brandschutz- und Fluchttüre nach Vorschriften.
- Elementgrösse, Durchgangshöhe, -breite gemäss Detailplan ARCH.
- Einbrennlackiert oder pulverbeschichtet gemäss Farbkonzept.

Garagentore Tiefgaragen

- Rollgittertor zu Einstellhalle. Seitliche Festteile auf Schrammbordbreite.
- Ampelanlage „Rot-Grün“ .
- Schlüsselschalter
- Bedienung aussen mit Schlüsselschalter zusätzlich zur Fernbedienung.
- 2 Handsender pro Parkplatz.

222 Spenglerarbeiten

- Dachdurchdringungen und Dachranddetails nach gültigen SIA-Normen für Bedachungsarbeiten
- Dachrandbleche aus Aluminium, beschichtet gemäss Farbkonzept; übrige Flachdachbleche in Uginox

223 Blitzschutz

- Blitzschutzanlagen, gemäss behördlicher Vorschrift.

224 Bedachungsarbeiten

224.1 Flachdächer

- Dachaufbauten gemäss Konstruktionsaufbau ARCH.
- Haupt-Flachdächer zu Revisionszwecken begehbar (teilweise Plattenbelag, sonst extensiv begrünt).
- Dach über UG: Dachhaut ohne Dämmung (Einstellhalle, Keller), teilweise mit Dämmung im Anschluss an Terrassen und Loggien.
- Dach über Einfahrt Einstellhalle: Dachhaut ohne Dämmung, extensiv begrünt.
- Dach über Hauptgebäude: Nicht begehbar, gedämmt, extensiv begrünt.

224.2 Terrassen / Loggias

gemäss Konstruktionsaufbau ARCH und gemäss Grundrisse, Detail- und Schnittpläne.

Loggien

- Holzrost: Lärchenbretter gehobelt, inkl. Unterkonstruktion.

Terrassen

- Betonplatten rechteckig, gestrahlt in Splitt verlegt.

224.3 Glaseinbauten in Flachdächer

- Flachdach-Fenster mit integrierter Rauch- und Wärmeabzugsanlage:
Gemäss den örtlichen Bestimmungen und Vorgaben über beiden Treppenhäusern.
- Flachdachausstieg:
Normelement mit Aluscheren-Treppe

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen**225.1 Fugendichtungen**

- Erstellen aller notwendigen Fugendichtungen.

225.2 Spezielle Dämmungen

- Gemäss Bauphysiker, Erfordernissen und Konstruktionsaufbau von Elementen.
- Akustische Massnahmen an der Aussenwand und Deckenuntersicht bei der Garageneinfahrt.

225.4 Brandschutzbekleidungen

- Fachgerechte Ausführung der Brand- und Schallschutzanforderungen nach Normen und spezifischen Vorschriften.

226 Fassadenputze und - Oberflächen**226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung**

- Gesamte Fassade und im Bereich der Loggien.
- Mineralisches Fassaden-Wärmedämmsystem bestehend aus einer geklebten, hochwertigen Wärmedämmung und einer witterungsbeständigen, hydroaktiven und biozidfreen Putzbeschichtung.
- Fensterbänke aus abgekanstem Aluminiumblech.
- Sturzverkleidung aus abgekanstem Aluminiumblech.
- Oberflächenbehandlung:
Fensterbänke und Sturzverkleidung pulverbeschichtet gem. Farbkonzept.

227 Äussere Oberflächenbehandlungen**227.1 Äussere Malerarbeiten**

- Sämtliche notwendigen Anstriche aussen auf allen Bauteilen, sofern sie nicht eloxiert oder einbrennlackiert sind. Farbe RAL oder NCS gemäss Farb- und Materialisierungskonzept Architekt.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz**228.1 Fenster- und Fenstertürläden**

- Schiebeläden aus Leichtmetall bei allen Fenstern/Fenstertüren (ausser Schiebefenstertüren auf Loggias/Terrassen)
Bedienung manuell.
Oberflächenbehandlung:
Läden und Abdeckblenden pulverbeschichtet gem. Farbkonzept.
- Schiebeläden aus Leichtmetall bei allen Loggias:
Gem. Übersichts- und Detailplänen ARCH.
Bedienung manuell, zur partiellen Verschattung.
Die Gesamtanlage pro Loggiaöffnung besteht aus drei Schiebeläden auf zwei Laufschienen, sowie aller erforderlichen Verriegelungs- und Bedienelementen.
Oberflächenbehandlung:
Läden und Abdeckblenden pulverbeschichtet gem. Farbkonzept.

228.3 Sonnenstoren

- Bei allen (Schiebe-)Fenstertüren der Wohn- und /Essbereiche.
- Senkrechtmärkisen mit Gewebe aus Polyester/Polyacryl
- Ab Fensterbreite 3.0m Unterteilung in zwei einzelne Storen
- Führungsschiene aussenliegend aus Leichtmetall
- Mit elektrischem Storen Antrieb.

23 Elektroanlagen**23 Umgebung**

- Komplette Lichtinstallationen und Steckdosen inklusive Apparate und Montage der Beleuchtungskörper in der Umgebung gemäss Angaben LARCH und ARCH.

231 Apparate Starkstrom

- Pro Treppenkerne
Zentrale Hauptverteilung mit Bezügersicherungen und den notwendigen Sicherungsautomaten.
- Pro Wohneinheit
Zentrale Sicherungsverteilung im Technikcenter entsprechend den behördlichen Vorschriften ausgeführt.
- Autoeinstellhallen
Kombinierte Sicherungsautomaten und FI-Fehlerschutzschalter für Licht und Steckdosen sowie Lichtsteuerung für die Umgebungsbeleuchtung in der jeweiligen zentralen Sicherungs- bzw. Zählverteilung.

232 Starkstrominstallationen

- Erdungs- und Potentialausgleich ausgeführt gemäss den anerkannten Regeln der Technik und deren Vorschriften.
- Licht- und Steckdoseninstallationen Autoeinstellhallen
Steuerung der Beleuchtung über Bewegungsmelder.
- Notbeleuchtung gemäss den gesetzlichen Vorschriften.
- In den Korridoren, Treppenhaus und Hauszugänge mit Bewegungsmelder auf Minuterie.
- Ab dem Erdgeschoss sind sämtliche Leitungen unter Putz verlegt.
- Kraftinstallationen Wohneinheiten
Die Anzahl der Beleuchtungskörper, Schaltstellen und Steckdosen sind den Projektplänen des Elektroingenieurs zu entnehmen.
Betriebsfertig installiert sind:
Küchenapparate (Herd, Backofen, Geschirrspüler, Dampfzug, Kühlschrank, Waschmaschine/Tumbler etc.)
- Storenanlagen Lamellenstoren: elektrisch bedienbar, in Wohnzimmer und Esszimmer
- Anschluss für automatisches Garagentor
- Anschlüsse für Ladestation Elektroautos als Käuferoption

233 Leuchten und Lampen

- Autoeinstellhallen
Einfache offene Fluoreszenzleuchte und Lichtprofil entlang der Aussenwände Tiefgarage
- Wohneinheiten
Einfache offene Fluoreszenzleuchte in den Keller- und Technikräumen.
Im Korridorbereich, Bad und Küche in der Decke eingebaute LED Leuchten.
Wandleuchte Loggia oder Terrasse
Indirekte Beleuchtung Küche mittels FL-Armatur über Hochschrank
Unterbauleuchte in der Küche
- Treppenhäuser
Leuchten Profile entlang der Wände

235 Schwachstrom Apparate

- Im Bereich der Elektrounterverteilung wird ein Multi-Media-Verteiler für die Aufnahme der Multimediapatchpanel, POF-Komponenten, Trafo, etc. eingebaut.
- Port Multi Media UP POF Steckdose (2 Stück pro Wohnung). Die restlichen Zimmer sind mit entsprechenden Leerrohren ausgerüstet. Fabrikat z.B. Fa. Casacom.
- Lieferung, Montage, Anschluss von zwei BEP's (Glasfaser) inkl. alle dazugehörigen Komponenten Verkabelung bis in die Wohnungen. Erschliessung der Gebäudeverteiler ab Arealverteiler (pro STWE-Einheit), Erschliessung der Wohnungen ab Gebäudeverteiler bis Multimediaverteiler Wohnungen mit 4 Fasern (2 davon aufgeschaltet).
- Videogegensprechanlage pro Treppenhaus. In den Wohnungen werden Aufputz Video-Sprechstellen vorgesehen.

236 Schwachstrominstallationen

- Installation der Apparate gemäss BKP 235.

237 Digitalstrom

- Licht + Storen werden via digitalSTROM gesteuert.
- Information unter: www.aizo.com

239 Photovoltaik Anlage

- Auf dem Dach der Liegenschaft wird eine Photovoltaik Anlage installiert. Der aus Sonnenenergie gewonnene Strom wird direkt für den eigenen Verbrauch im Gebäude genutzt.
- Die Photovoltaik-Anlage kompensiert die 20% nicht erneuerbarer Energie aus der Fernwärme. Der Betrieb der Liegenschaft ist bei korrektem Nutzerverhalten und Bezug von Ökostrom CO2 neutral.

24 Heizungs- und Lüftungsanlage

242 Wärmeerzeugung / Warmwassererzeugung

- Wärmeerzeugung mit Fernwärme von ERZ Stadt Zürich.
- Wärmeübergabestation im Technikraum 1.UG.
- Nutzung der Fernwärme für Heizzwecke (statische Heizung, Lüftung und Brauchwarmwassererzeugung)
- Brauchwarmwassererzeugung über Frischwasserstation mit Speichervorhaltung.

243 Wärmeverteilung

- Wärmeverteilung über Niedertemperatur - Fussbodenheizung.
- Statische Heizung mittels Fussbodenheizung mit Umschaltfunktion Heizen/Kühlen.
- Die Umschaltfunktion ermöglicht im Sommer die Aktivierung der sanften Raumkühlung über die eingelegten Fussbodenheizungsrohre.
- Aussenliegende Nasszellen mit Fenster werden zusätzlich mit Handtuch-Heizkörper und Elektroheizkörper mit Zeitschaltprogramm ausgerüstet.

246 Kälteanlage

- Die Kältemaschine im Technikraum 1.UG erzeugt die Kälteenergie für die Sanfte Kühlung.
- Einspeisung der Sanften Kühlung mittels Change-Over-Betrieb in das System der Fussbodenheizung und Lüftung.
- Die Sanfte Kühlung wird bei Aussentemperatur > 24°C aktiviert.
- Ausrüstung der Anlage mit allen notwendigen Apparaten, Armaturen und Instrumenten wie Umwälzpumpen, Drosselventilen, Absperrungen, Sicherheitseinrichtungen, Thermometern, Entleerungen, Entlüftungen, etc.

244 Lüftungsanlagen**244.1 Komfortlüftung**

- Die Teilklimaanlage Wohnen versorgt alle Wohnungen mit der erforderlichen hygienischen Luftmenge und wird in der Technikzentrale 1.UG angeordnet.
- Ausrüstung der Anlage mit allen notwendigen Luftaufbereitungskomponenten wie Filter, Wärmerückgewinnungseinrichtungen, Ventilatoren, Lufterhitzer, Klappen etc.
- Wohnungsboxen ermöglichen einen individuellen Luftwechsel (Minimum – Normal – Maximum) pro Wohnung.
- Küchenhauben im Umluftsystem mit Aktiv-Kohlefiltern.

244.2 Tiefgaragen

- Belüftung der Garage gemäss gesetzlichen Vorgaben.
- Mechanische Abluftanlage mit CO-Steuerung und natürliche Luftnachströmung.

244.3 Nebenräume

- Hygienelüftung mit Entfeuchtungsfunktion für alle Nebenräume wie Keller, Trockenraum, Veloraum.
- Belüftung Schutzraum über Schutzraumeinrichtung.

244.4 Containerraum 1+2

- Hygienelüftungen zur Absaugung der anfallenden Geruchslasten.
- mech. Abluftanlage und natürlicher Nachströmung über Türgitter.

244.5 Entrauchungen

- Wärme- und Rauchabzugsanlagen (RWA) gemäss gesetzlichen Vorgaben.

25 Sanitäranlagen

251 Allgemeine Sanitäre Apparate

- Apparate Lieferung: Liefern sämtlicher Sanitärapparate inkl. Armaturen und Garnituren gemäss Planung. Dies entspricht einem Apparatebudget gemäss Budget-Offerten Firma Richner.
- Das Auswahlbudget umfasst alle Sanitär-Apparate von Bad, Dusche/WC, sep. WC einer Wohnung gemäss Planung. Waschmaschine/Tumbler gemäss separatem Budget.
- Die Dusche ist bodeneben mit Duschtrennwand aus Glas gemäss Planung. Sanitärapparate sind in weiss vorgesehen, Armaturen und Garnituren teilweise chromfarbig. Änderungen in der Auswahl sind nur über die Käuferbetreuung möglich.
- Wasseranschluss und Ausgussbecken in Technikraum 2
- In einigen Wohnungen sind Anschlüsse für einen optionalen Ausbau einer weiteren Nasszelle durch die Käufer vorgesehen (siehe Verkaufspläne).

253.0 Ver- und Entsorgungs-Apparate Lieferung und Montage

- Apparate Montage: Einbringung, Montage und Anschluss aller in der Lieferung enthaltenen Artikel. Anschluss des Geschirrspülers und Spültischmischers in der Küche. Inbetriebnahme und Einregulierung der neuen Apparate, welche durch den Sanitärunternehmer geliefert wurden.
- Lieferung und Montage der Wasserzähler.
- Lieferung und Montage der Secomaten. Ein Secomat pro Trockenraum UG.

254.00 Wasserversorgung**254.10 Kalt-/ und Warmwasserinstallation**

- Erstellen der kompletten Kaltwasserleitungen ab der Hauszuleitung nach der Wasseruhr abgenommen und über Verteilbatterie zu den Verbraucherstellen geführt.
- Die Warmwasserleitungen werden mit Zirkulationsleitungen zu den Apparaten geführt.
- Kalt- und Warmwasserzähler pro Wohnung.
- Ein Aussenventil an allen Gartensitzplätzen.

254.40 Abwasserinstallation

- Häusliches Abwasser (WAS) im EG und höher werden der Schmutzwasser-Kanalisation zugeführt.
- Terrassen-Abwasser und Abwasser aus der Umgebung werden der Meteorwasser-Kanalisation zugeführt.
- Dachwasser (nicht begehbare Flächen) wird der Meteorwasser-Kanalisation zugeführt.

256.00 Sanitärinstallationselemente

- Erstellen von Vorwandelementen zur Aufnahme von Sanitärapparaten sowie eingebauter Spiegelschränken gemäss Planung.

258 Kücheneinrichtungen

- Auswahl von drei zur Auswahl stehenden Küchenherstellern gemäss Budget Positionen.
- Einbauküchen mit Unter- / Oberbauten, Hochschränken und teilweise Rüstinsel als Budget, vgl. Budgetpreise weiter vorne in diesem Dokument.
- Das Küchenbudget umfasst folgende Geräte von V-Zug: Glaskeramikkochfeld (60cm), hochliegender Backofen und Steamer Combi-Steam, Kühlschrank (Kühl-Gefrier Kombination) Geschirrspüler, sämtliche Apparate Energieeffizienz A teilw. A++.
- Im Küchenbudget enthalten Montage und MwSt. sowie alle Arbeiten einschliesslich Unterbauleuchten.
- Rückwand Glas, zwischen Ablagefläche und Hochschrank.
- Ein regelmässiger Unterhalt resp. Reinigung der Filter durch den Käufer ist unerlässlich.
- Änderungen in der Auswahl sind nur über die Käuferbetreuung möglich.

259 Waschmaschinen / Trockner

- Lieferung von Waschmaschine und Wäschetrockner (Turm) gemäss Budgetliste.
- Geräte von VZug.

- Änderungen in der Auswahl sind nur über die Käuferbetreuung möglich.

26 Aufzuganlage

- Personenlift (rollstuhlgängig) mit geschlossener Kabine vom Untergeschoss bis Attikageschoss
- Traglast 625 kg / 8 Personen
- Liftgeschwindigkeit: min. 1,0 m/s
- Hubhöhe: 8 Haltestellen
- 2-teilige Teleskop-Türen
- Kabine: Wände stirnseitig Spiegel, seitliche Wände und Decke gem. Standardkollektion Hersteller, Handlauf einseitig, Boden mit Kunststeinplatten wie Korridore, Beleuchtung Deckenrückwand FL-Beleuchtung von Wand zu Wand.

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

271.0 Verputzarbeiten (innere)

Wohnungen, Treppenhäuser/Korridore

- Zementgrundputz hinter Plattenbelägen und Einbauküchen.
- Zementgebundener Grundputz und Weissputz auf Decken in Nasszellen.
- Grundputz und Weissputz auf sämtlichen Decken in bewohnten Räumen.
- Grundputz und Abrieb auf sämtlichen Wänden in Erschliessungszonen und in Treppenhäusern.

271.1 Spezielle Gipserarbeiten

Leichtbautrennwände / nichttragende Wände gemäss Planunterlagen:

- Leichtbau-Innenwände (nichttragende Innenwände) gem. Pläne ARCH.
- Leichtbautrennwand beidseitig mit Gipskartonplatten doppelt beplankt gemäss Anforderungen Bauphysiker, zur Aufnahme von Plattenbeläge und Verputz.
- Inkl. Holzeinlagen nach Notwendigkeit gemäss Angaben ARCH. und Käufer.
- Bei Schiebetüren inkl. Ausbilden von einseitigen Wandnischen im Parkbereich der Türflügel.

Gipsständerkonstruktionen vor Steigzonen

- Gipsständerkonstruktionen vor Steigzonen wenn notwendig.

272 Metallbauarbeiten

272.1 Metallbaufertigteile

- Gitterroste feuerverzinkt für Lichtschächte, Entrauchungsschächte und Notausstiegsabdeckung.
- Briefkastenanlage bei den Haupteingängen mit Sonnerietableau.
- Ein Briefkasten pro Wohneinheit.
- Kehrriech- und Grüngutcontainer mit Rollen gemäss Vorschriften und Entsorgungskonzept.
- Fahrradständer für ebenerdige Parkierung, sowie Aufhängesystem in den vorgesehen Veloräumen. Stahlkonstruktion aus feuerverzinktem Metall.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten

- Treppengeländer zu Innentreppen EG – Attika:
Treppengeländer aus Stahlblech inkl. Podestgeländer im Attikageschoss, Handlauf in Holz
- Geländer auf Loggia- und Terrassenbrüstungen:
Geländer aus je zwei horizontalen Aluminiumprofilen
Pfosten und Untergurt aus Aluminiumprofilen zur Montage auf Brüstungen
- Sichtschutzelemente als Terrassentrennung zwischen zwei Wohnungen im Attikageschoss.
- Entrauchungsbox (Einstellhalle):
Stahlrahmenkonstruktion feuerverzinkt, auf Betonsockel montiert
- Verkleidung mit Lüftungsgitterelementen aus Leichtmetall
- Lüftungsgitter Nachströmöffnungen Einstellhalle aus Leichtmetall

272.4 Schutzraumteile

- WC-Kabinen, Trockenclosets und Liegestellen gemäss den behördlichen Vorschriften.
- Schutzraum für 50 Schutzplätze

273 Schreinerarbeiten**273.0 Innentüren aus Holz**

- Sämtliche Innen- und Abschlusstüren, inkl. Oberflächenbehandlung, innen und aussen.
- Wohnungseingangstüren
Blockfutterschleuse aus Holz
Umlaufende 2-fache Gummidichtung inkl. Planet Dichtung
Türverschluss Treplan 3-fach Verriegelung mit Zylinderausschnitt
Türspion mit Abdeckklappe
- Innentüren Wohneinheiten
Holzzargen mit stumpf einschlagendem Holztürblatt
Volltürblatt 40mm, weiss gestrichen/gespritzt mit 3-seitig, umlaufender Gummidichtung
Beschlüge: Drücker und Rosetten, aus Edelstahl matt
Einsteckschloss
- Schiebetüren Wohneinheiten
Schiebetüren in Holz, raumhoch, Vollspantürblatt 40mm mit Hartholzeinleimer, beidseitig weiss
Schiebetürmuschelgriff aus Edelstahl matt, beidseitig
Türstopper in Laufschiene integriert
- Holztüren im Untergeschoss
Blockrahmentüren aus Holz
Volltürblatt mit Hartholzeinleimer, gestrichen/gespritzt mit 3-seitig, umlaufender Gummidichtung
Beschlüge: Drücker und Rosetten, aus Edelstahl matt.
Einsteckschloss mit Zylinderausschnitt
- Schrankfronten vor Elektro-Hauptverteilern im Untergeschoss
Raumhohe, mehrteilige Schrankfronten mit Drehtüren
verzinkten Scharnieren und Schub- - Stangenschlössern mit Vierkant-Schlüssel.

273.1 Wandschränke, Gestelle, Garderoben

- Garderobenschränke
Raumhohe, teilweise geschlossene Einbauschränke in verschiedenen Breiten. Mit Passleisten sauber in Wandnischen eingebaut, gemäss Planunterlagen ARCH.
Raumhohe Schiebetürfront(en) mit verdeckten, hochwertigen Schiebetürbeschlägen, Klapp- und Kipptüren mit push to open-Beschlägen, grossflächigem Spiegel, Garderobenstange aus Aluminium verdeckt befestigt und Tablare mit Reihenbohrung gemäss Planunterlagen ARCH.
Gesamte Konstruktion mit MDF-Platten, Stärke gem. konstruktiven Anforderungen und Vorgaben ARCH, Oberflächen mit DD-Lack nach NCS gespitzt, seidenmatt lackiert gemäss Farbkonzept ARCH.
Vor Steigzone oder Installationsraum, inkl. den notwendigen Servicetüren und –deckeln gem. Vorgaben HLKKS-ING und EL-ING. Brand- und Schallschutzanforderungen gem. Anforderungen.
- Fronten vor Mediensteigzonen
Raumhohe, glatte Fronten mit den notwendigen Servicetüren und –deckeln seidenmatt lackiert gemäss Farbkonzept ARCH.
- Ankleiden
Raumhohe geschlossene Einbauschränke mit Drehtüren. Mit Passleisten sauber in Wandnischen eingebaut, gemäss Planunterlagen ARCH. Garderobenstangen aus Aluminium, Tablare mit Reihenbohrung gemäss Planunterlagen ARCH. Griffe aus Edelstahl matt.
Gesamte Konstruktion mit MDF-Platten, Stärke gem. konstruktiven Anforderungen und Vorgaben ARCH, Oberflächen mit DD-Lack nach NCS gespitzt, seidenmatt lackiert gemäss Farbkonzept ARCH.
- Trennelemente mit Wandschrank Loggien
Ausführung der Trennelemente Loggien aus wetterfesten Holzwerkstoff einschliesslich Wandschrank, gestrichen.

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

- Vorhangbrett auf Putz, inkl. 2 eingelassener Vorhangschienen, weiss gestrichen von Wand zu Wand.
- Kellertrennwandsystem
Holzprofile gehobelt und gefasst.
Zylinderschloss auf Schliessplan des jeweiligen Eigentümers abgestimmt

275 Schliessanlage

- Sicherheitsschliessanlage mechanisch für Haustüren, Hauszugänge Tiefgarage, Wohnungstüren, Briefkästen, alle gemeinsam genutzten Zugänge wie Tiefgaragenzugänge, Veloräume etc.
- Anzahl Schlüssel pro Zylinder: 5 Stück pro Wohnung

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge**281.0 Unterlagsböden**

Wohnungen

- Schwimmender Aufbau. Bodenisolierung / Trittschalldämmung, Zementunterbelagsboden inkl. Fussbodenheizung.
- Bodenisolierungen gemäss bauphysikalischen Anforderungen.

281.1 Fugenlose Bodenbeläge

- Hartbeton im Bereich der Tiefgarage, Rampen, Schrammborde, Technik-, Keller- und Nebenräume

281.2 Bodenbeläge aus Kunststoff, Textilien etc.**Schmutzschleusen**

- Schmutzschleusenmatte nach Hauseingangstür.

281.5 Bodenbeläge aus Kunststein

- Erschliessungszonen Untergeschoss bis zu den Aufzügen, Eingangsbereiche Erdgeschoss, Korridore und Vorzonen in den weiteren Geschossen werden in Kunststeinplatten ausgeführt gemäss Farb- und Materialkonzept und Planung ARCH.

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten / Naturstein

Wohnen/Essen/Entrée/Bäder: Naturstein oder keramische Plattenbeläge

- Naturstein- oder keramische Plattenbeläge
Verlegeart und Fugenbild gemäss Planung des ARCH.
- Einschliesslich Sockel und sämtlichen Nebenarbeiten.
- Für die Plattenarbeiten Boden steht pro Wohnung den Käufern ein Budget zur Verfügung. vgl. Budgetliste.

Bodenebenen Duschen

- Glasmosaik mit Gefälleausbildung auf Wandeinlauf, gemäss Farb- und Materialkonzept.

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten**281.7 Bodenbeläge aus Holz**

Zimmer, z.T. Korridore und Reduits: Parkett

- Riemenparkett Eiche geölt, gem. Farb- und Materialkonzept.
- Sockelleiste, Farbton weiss, gemäss Angaben ARCH. / Materialkonzept.
- Für die Parkettarbeiten steht pro Wohnung ein Käuferbudget zur Verfügung, vgl. Budgetliste.

282 Wandbeläge**282.2 Wandbekleidungen aus Naturstein****282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten**

Wohnungen

- Plattenbeläge aus Glasmosaik in den Nasszellen:
Wände und Abdeckungen bei Duschen und Badewannen bis Höhe Türzarge
Wände bei Lavabo und WC bis ca. 1.1 m.
Die anderen Wände (ausserhalb Spritzwasserbereich) mit Weissputz.

Einschliesslich aller Nebenarbeiten.

Für die Wandbeläge steht pro Wohnung ein Käuferbudget zur Verfügung, vgl. Budgetliste.

285.0 Innere Oberflächenbehandlungen

285.1 Innere Malerarbeiten

Allgemein

- Alle Wände und Decken in den Wohnungen sowie im Treppenhaus gestrichen.
- Fassadenanstriche unter BKP 226 als Teil des Verputzen Aussenwärmedämmsystems.

Wohnungen

- Wände und Decken Weissputz: Anstrich nach NCS / RAL.
- Wände, Decken Nasszellen: Silikonharzfarbe (atmend) abwaschbar, an Decke offenporig und dampfdiffusionsoffen.
- Holztürzargen und Türblätter gestrichen.
- Allfällige Simse: Auf Holzwerkstoff, gespritzt, seidenglanz.

Allgemeine Nebenräume im Untergeschoss und Erdgeschoss wie Velorum, Trocknungs- und Technikräume, etc.

- Boden versiegelt, Wände und Türblätter gestrichen.

Tiefgarage

- Wände, Decken und Stützen deckend gestrichen. Farbe nach Angaben Architekt. (NCS / RAL).
- Parkplatzmarkierungen, Stützenmarkierungen und sonstige Signalisationsanstriche.

286 Bauaustrocknung

- Austrocknen der Bauten nach Erfordernissen.

287 Baureinigung

- Komplette Schlussreinigung nach Abschluss der Bauarbeiten vor Bauübergabe.

4 Umgebung

- Wege, Plätze und Parkplätze mit Hartbelägen oder Kies belegt. Bepflanzung der allgemeinen Umgebung gemäss Umgebungsplan in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde und vom Ersteller genehmigt.
- Beton- und Stahlbetonarbeiten bei den beiden Haupteingängen
- Sitzbänke bei den beiden Haupteingängen gemäss Umgebungsplan
- Bepflanzung der Pflanztröge Terrassen
- Extensive Dachbegrünung

5 Baunebenkosten

51 Bewilligungen, Gebühren

511 Bewilligung, Gebühren

- Sämtliche Kosten für Baubewilligungen und Abnahmegebühren sind enthalten.

512 Anschlussgebühren

- Die Gebühren für nachfolgenden Hausanschlüsse sind enthalten:
 - Abwasser
 - Wasser
 - Strom
 - Fernwärme
 - Glasfaser (LWL)
 - Telefon

524 Vervielfältigungen, Plankopien

- Kosten für Kopien bis zur Übergabe sind enthalten.

525 Dokumentationen

- Kosten der Abschlussdokumentation sind enthalten.

53 Versicherungen und Erfüllungs- bzw. Sicherstellungsgarantien

- Kosten für Versicherungen und Garantien bis zur Übergabe sind enthalten.

56 Übrige Baunebenkosten

- Baunebenkosten bis zur Übergabe sind enthalten.

Ergänzende Informationen zum Bauwerk

Allgemeines zu Räumen im Untergeschoss

In modernen Wohnhäusern sind die Kellertemperaturen und somit auch die relative Feuchtigkeit auch ohne Beheizung der Untergeschoss-Räume in der Regel höher als für die Lagerung von Lebensmitteln oder Wein wünschenswert wäre.

Für die Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gütern wie Kleider, Papier, elektronischen Apparaten und dergleichen eignen sich solche Kellerräume nicht. Der Bauherr / Ersteller kann für diesbezügliche Feuchtigkeitsschäden nicht haftbar gemacht werden.

Vereinzelte feuchte Stellen im Untergeschoss und in der Garage, im speziellen bei längeren Regen-/Tauperioden, können nicht ausgeschlossen werden und sind zu tolerieren. Für Folgeschäden infolge käuferseitigen Kellerausbauten, wie z.B. Verlegen von Teppichbelägen, ohne entsprechenden Massnahmen kann der Bauherr / Ersteller infolge auftretenden Feuchtstellen nicht haftbar gemacht werden.

Fenster/Türen

Die Dichtungsbänder neuer Fenster und Türen bewirken beim Schliessen anfangs einen erhöhten Widerstand.

Türschliesser

Die Türschliesser sind temperaturabhängig und bedingen periodische Einstellung und Wartung, damit ein optimales Schliessen gewährleistet wird.

Beschläge

Schlosszylinder können anfänglich klemmen und müssen mit speziellem Schlossgraphit gewartet werden. Bei Auszügen und Schiebetüren können teilweise keine Kunststoffrollen verwendet werden. Geräusche sind daher unvermeidlich.

Heizung

Die Bodentemperatur ist bei einer Niedertemperaturbodenheizung nur geringfügig höher als die Raumtemperatur, ein „fusswarmer“ Boden ist somit nicht möglich. Ebenso sind die Heizungsrohre (z.B. bei Fenstern) im Boden dort angeordnet, wo der grösste Wärmebedarf ist. Dies hat zur Folge, dass es unterschiedliche Heizzonen gibt mit unterschiedlich beheizten Flächen.

Die Verteilrohre sind im Unterlagsboden verlegt. Befestigungen in die Böden mit Schrauben, Stahlnägeln und dergleichen sind nicht erlaubt, da damit die Verteilrohre im Unterlagsboden beschädigt werden könnten.

Die Bodenheizungsverteiler werden beim Heizverteilkasten zusammengeführt, dadurch entsteht örtlich eine Konzentration von Heizungsrohren, was im Bereich des Heizungsverteilkasten zu einer Erhöhung der Bodentemperatur führen kann.

Das Schliessen von Heizungsventilen kann zu Pfeifgeräuschen führen.

Die Wärmeabgabe von anwesenden Personen, der Wärmeeintrag vom Kochen und Duschen, von elektrischen Geräten und die Sonneneinstrahlung haben einen direkten Einfluss auf die Raumtemperatur. Die Bodenheizung ist der einzig regulierbare Wärmeeintrag, der jedoch mit einer Verzögerung von 1 - 2 Tagen reagiert.

Das Dosieren der Heizleistung hat entsprechend einen geringen, verzögerten Einfluss auf die Raumtemperatur.

Die stetig ändernden natürlichen Wärmeeinträge können zu leichten Temperaturveränderungen im Innenraum führen. Die massive Bauweise wirkt als Wärmespeicher und sorgt durch Wärmeaufnahme bzw. Abgabe für eine ausgeglichene Raumtemperatur.

Sanitär

Thermische und mechanische Mischbatterien sowie Siebeinsätze sind periodisch zu reinigen bzw. zu warten.

Bei einem geringen Verbrauch von Kaltwasser kann sich das stehende Wasser in den Leitungen erwärmen. Dies bedingt eine gewisse Wartezeit bis Kaltwasser ausfliesst, bei Warmwasser dauert es eine gewisse Wartezeit bis Warmwasser ausfliesst, je nach Distanz von den Boilern zur Zapfstelle.

Holz furnier

Die Holz furniere können verschieden ausbleichen woraus Farbdifferenzen entstehen können. Die Reinigungsbehandlung ist beim Lieferanten zu erfragen.

Leuchten

Leuchtstoffröhren entwickeln erst beim Erreichen der optimalen Betriebstemperatur die volle Lichtleistung. Reflektorelemente von Leuchten werden beim Kontakt mit Wasser oder Reinigungsmittel beschädigt und verlieren ihre optimale Wirkung auf die Lichtverteilung.

Wandverputze

Bei zement- und gipshaltigen Wandverputzen ist es möglich und unvermeidbar, dass feine Haarrisse oder kleinere Risse vom Untergrund übertragen werden und sich abzeichnen können. Diesbezügliche Vorkommnisse können nicht als Mangel geltend gemacht werden. Eine Garantie für solche Risse wird vom Bauherr / Ersteller und den ausführenden Firmen nicht übernommen.

Keramische Boden- und Wandbeläge

Feine Haarrisse in Plattenbelägen, sowie Risse in Bodenplatten können aus verschiedenen Gründen vorkommen und lassen sich auch unter Einhaltung der gängigen Normen nicht immer vermeiden und stellen keinen Werkmangel dar. Der Hersteller gewährt keine Garantie.

Zementüberzug UG/Keller

Aus der Verarbeitung des Bodenbelages heraus können gewisse Unregelmässigkeiten an der Oberfläche entstehen, was die Gebrauchsfähigkeit der Garage und des Kellerraumes nicht beeinträchtigt. Durch kleine Haarrisse verursacht, können örtliche Feuchtstellen auftreten und stellt keinen Werkmangel dar.

Mängelausschluss

Grundsätzlich haftet der Bauherr / Ersteller für Mängel in Material und Ausführung gemäss den Regelungen des Kaufvertrages.

Zur Information des Käufers sind ausgeschlossene Mängel im Nachfolgenden beispielhaft aufgeführt.

Nicht als Mängel gelten:

- Geringfügige Unvollkommenheiten (z.B. Haarrisse in Mauerwerk und Verputz, unbedeutende Material- und Farbtonunterschiede sowie Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen), sofern sie den Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Vereinzelte Risse bis 0.5 mm Breite in Wänden, Decken und Böden, in Mauerwerk und Stahlbeton.
- Kleine, nicht vermeidbare Massungenauigkeiten, die durch die handwerkliche Ausführung entstehen.
- Oberflächenkondensate in nicht beheizten Untergeschossen. Diese können bei extremen Luftfeuchten im Sommer örtlich auftreten. Die Feuchtigkeit trocknet bei zurückgehenden Aussentemperaturen aus und es entstehen dadurch keine Schäden an der Konstruktion.

Baumaterialien

Hochwertige Naturprodukte wie Vollholz, Holzurniere oder bearbeitete Naturprodukte wie keramische Platten oder ähnliches unterliegen Schwankungen in der Maserung, in der Färbung oder im sonstigen Aussehen. Soweit diese Abweichungen den üblichen Rahmen nicht deutlich überschreiten, kann kein Austausch der betroffenen Materialien verlangt werden.

Wandverputze / Wandkonstruktion

In Wandkonstruktionen wie Mauerwerk, Beton- oder Leichtbauwänden können infolge von Materialschwind, dynamischen Belastungen und/oder Temperaturschwankungen Haarrisse und feine Bewegungsrisse auftreten. Ebenso können sich in verputzten Wandflächen feine Unebenheiten als Folge der manuellen Ausführung abzeichnen, welche insbesondere bei Streiflicht sichtbar sind.

Zur Reduktion von Rissbildung werden in Verputzarbeiten bei Materialübergängen und/oder zwischen Wänden und Decken, Trennschnitte (Schwedenschnitte) angebracht. Diese können optisch unterschiedlich stark in Erscheinung treten, solche Materialtrennungen können je nach Oberfläche störend oder unästhetisch empfunden werden. Solche vorerwähnten Vorkommnisse oder Eigenheiten stellen keinen Mangel dar und werden vom Bauherr / Ersteller nicht als Mangel anerkannt.

Fugen zwischen Sockelleisten und Parkett

Zwischen Sockelleisten und Parkettbeläge können als Ursachen des schwimmenden resp. abschwindenden Unterlagsbodens Fugen (Spalt) entstehen. Solche Absenkungen gelten nicht als Mängel der Bauherr / Ersteller / hierfür kann keine Garantie gewährt werden.

Kittfugendichtungen im Sanitär- und Küchenbereich/Wohnbereich

Abreissende Kittfugen zwischen Boden und Wand als Ursache des schwimmenden, resp. abschwindenden Unterlagsbodens sind unvermeidbar und entsprechend Unterhaltssache, für ablösende Kittfugen und farbliche Veränderungen kann vom Bauherr / Ersteller keine Garantie gewährt werden.

Lüftung

Bei mechanischen Lüftungsanlagen sind geringfügige Lüftungsgeräusche, wie das Wahrnehmen eines leisen Rauschens oder geringfügige Luftströme nicht zu vermeiden und stellen auch keinen Mangel dar.

Feuchtstellen im UG

Durch kleine Haarrisse oder statisch bedingte Risse in Wänden und Böden verursacht, können örtliche Feuchtstellen auftreten, dies ist in Keller- und Garagenräumen nicht zu verhindern und zu akzeptieren.

Umgebungsgestaltung

Bei minimalen Setzungen im Bereich der Baugrubenauffüllung kann keine Garantie für das Ausebnen von Plattenbelägen übernommen.

Anlagen

1. Visuelle Fehler im Fensterglas (Hierfür verweisen wir auf die beiliegenden Beurteilungsnorm für Fensterglas)
2. Wissenswertes zu Naturstein (Hierfür verweisen wir auf die beiliegenden Beurteilungsnorm für Naturstein)
3. Parkettbeläge (Hierfür verweisen wir auf die beiliegenden IPS Parkettnorm.)