



Vorspann zum Baubeschrieb

Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb:

Dieser Baubeschrieb geht den Plänen vor. Nicht im Standard-Grundausbau enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebs sind sämtliche nicht fest eingebauten Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt sowie Einbauten und Ausbauten, Möblierungen, Topfbepflanzungen innerhalb der Gebäude und auf den Terrassen. Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb sowie den bewilligten Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden und das Bauwerk nicht negativ beeinflussen, bleiben vorbehalten. Behördliche Entscheide und Auflagen aus der Baubewilligung und den Nebeneingaben, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, werden umgesetzt.

Verbindlichkeit:

Konstruktiv bedingte Änderungen, behördliche Entscheide und Auflagen aus Bewilligungen, sowie Änderungen von Materialien und Fabrikaten, sofern diese keine Qualitätseinbussen, sowie keine Preis- und Funktionsänderungen zur Folge haben, bleiben vorbehalten.

Gesetzliche Grundlagen:

Für die Planung und Bauausführung gelten die zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Baubewilligung gültigen:

- Gesetze und Bauvorschriften der Gemeinde, des Kantons sowie des Bundes
- allgemeinen und speziellen Normen, Bedingungen und Messvorschriften des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA-Normen)
- allgemeinen und speziellen Normen der Fachverbände

Grundsätzliches

Material- und Farbkonzept:

Das Material- und Farbkonzept wird von der Bauherrschaft und dem Architekten vorgegeben und nachdem behördlich bewilligten Material- und Farbkonzept umgesetzt. Änderungen am äusserlichen Farb- & Materialkonzept werden keine Vorgenommen durch Wünsche von Käufern.

Lampen- und Beleuchtungskonzept:

Das Lampen- und Beleuchtungskonzept der Allgemeinbeleuchtung (Untergeschosse, Nebenräume, Treppenhäuser und Umgebung, etc.) wird durch die Bauherrschaft und den Architekten in Zusammenarbeit mit dem Elektroplaner/Beleuchtungsplaner erstellt.

Schallschutz:

Der Schutz gegen Luft-, Tritt- und Körperschallübertragung im Gebäude, insbesondere von haustechnischen Anlagen, sowie der Immissionen von aussen her, wird mit entsprechenden konstruktiven Massnahmen gewährleistet. Maschinen, Apparate, etc., bzw. deren Standorte, sind gegen Luft- und Körperschallübertragungen isoliert. Massgebend ist der behördlich bewilligte Schallschutznachweis des Bauphysikers basierend auf der SIA-Norm 181, „Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2020“. Es gelten die erhöhten Anforderungen für Eigentumswohnungen (Stockwerkeigentum).

Wärmeschutz:

Die wärmedämmte Gebäudehülle gewährleistet geringe Wärmeverluste. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels einer Wärmepumpe Luft. Massgebend sind die kantonalen Wärmedämmvorschriften und die SIA-Norm 380/1 Ausgabe 2016, „Thermische Energie im Hochbau“ respektive der behördlich bewilligte Wärmedämmnachweis des Bauphysikers.



Spezielle Ausbauten, Käuferwünsche:

Spezielle Aus- und Einbauten, die statischen und/oder schallschutztechnischen Einfluss auf weitere Wohneinheiten haben (Bsp. Einbauten und Installationen in Wohnungstrennwänden und -Decken, Whirlpool-Wannen, spezielle Duschen, Einbauspots- und Lichtschienen, etc.) sind nur bedingt und nach Absprache mit der erstellenden Partei und dem Architekten möglich und werden durch den Bauingenieur und/oder Bauphysiker auf deren Machbarkeit hin geprüft. Die Aufwendungen der Spezialisten für die Prüfung der Machbarkeit gehen zu Lasten der Käuferschaft, unabhängig des Resultats der Prüfung.

Über die Ausführung entscheidet die erstellende Partei unter Anwendung der massgebenden Vorschriften und Bewilligungen, nach der Regeln der Baukunde, zum Schutz der gemeinschaftlichen Interessen aller Stockwerkeigentümer und unter Berücksichtigung des Ausbaustandes über deren Machbarkeit frei.

Änderungen am äusseren Farb- und Materialkonzept werden keine Vorgenommen.

Allgemeines

Rügefristen:

Wird gemäss Kaufvertrag geregelt.

Mängel:

Wird gemäss Käufervereinbarung und Kaufvertrag geregelt.

Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten:

Wohnräume:

Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (Beispiel: Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsboden, Grund- und Deckputze etc.). Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, ein Teil der Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten Jahre langsam austrocknen. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden.

Nebenräume und Untergeschoss:

Die Kellerräume 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 (ca. 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.

Massnahmen in Kellerräumen:

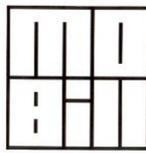
Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von 5 cm halten. Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Nicht in den Keller gehören Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben etc. Für die Lagerung von empfindlichen Gütern muss der Raum mit einem Entfeuchtungsgerät ausgestattet werden. Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt eines solchen Geräts ist der Eigentümer verantwortlich.



Unterhaltsverträge und Pflichten:

Mit der Abnahme und Übergabe des Werkes geht der Unterhalt an die Eigentümerschaft über. Garantierechte schützen den Eigentümer und Nutzer nicht vor fehlendem oder mangelhaftem Unterhalt des Werkes oder der Werkteile. Fehlende Unterhaltsverträge und nicht sachgemäss ausgeführter Unterhalt können zu Verlust von Garantieansprüchen führen. Für die nachfolgenden Werkteile schliesst die erstellende Partei in Zusammenarbeit mit der Verwaltung Unterhalts-/Serviceverträge ab:

- ° Flachdach (Begrünung, Abdichtungen, Abläufe, Abschlüsse u.dgl.)
- ° Haustechnikanlage (Heizungs-, Lüftungs-, Sanitäranlagen und deren Bestandteilen)
- ° Liftanlagen
- ° Tür- und Toranlagen
- ° Abwasserhebeanlagen, Wasserenthärtungsanlagen (sofern vorhanden)
- ° Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA), Brandschutzklappen (sofern vorhanden)
- ° Liftschachtentlüftungsklappen (sofern vorhanden)
- ° Umgebung (Rasen, Pflanzen, u.dgl.) Die Aufzählung ist nicht abschliessend.



- 1 **VORBEREITUNGSARBEITEN**
- 10 **BESTANDESAUFNAHMEN, BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN**
- 101 **BESTANDESAUFNAHMEN**
- Geländeaufnahmen durch Geometer
 - Rissprotokolle, Zustand Strasse und Trottoir im Bauperimeter
 - Höhenaufnahmen der Kanalisation, Abklärung Anschlussmöglichkeiten
- 102 **BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN**
- Geologische Untersuchung des Baugrundes
 - Geologische Baubegleitung während der Tiefbauarbeiten
 - Baugrubensicherung
- 11 **RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNGEN**
- 111 **RODUNGEN**
- Roden der bestehenden Bäume und Sträucher im Bebauungsperimeter, inkl. Wurzelstockentfernung
 - Bearbeitung vor Ort inkl. Transport und Entsorgung
- 112 **RÜCKBAU**
- Abbruch best. Gebäude und Anlagen, inkl. notwendiger Provisorien und Schutzmassnahmen für Nachbargrundstücke und öffentliche Anlagen
 - Fachgerechte Entsorgung nach Vorschriften Behörden
- 12 **SICHERUNG, PROVISORIEN**
- Sicherung von bestehenden Anlagen (Schächten, Leitungen & Strassenabschlüsse etc.)
 - Böschungssicherung u.dgl. durch Bauingenieur und Experten
- 13 **GEMEINSAME BAUSTELLENEINRICHTUNG**
- 131 **ABSCHRANKUNGEN**
- Abschränkungen aus mobilen Gittern, Doppellatten und geschlossenen Bauwänden, Signalisationen und dgl. zur fachgerechten und bedarfsgerechten Sicherung der Bauparzelle



132 ZUFAHRTEN, PLÄTZE

- Erstellen und Entfernen der für die Ausführung notwendigen Baustellenzufahrten und Plätze

134 UNTERKÜNFTE, VERPFLEGUNGSEINRICHTUNGEN

- Notwendige Aufenthalts- und Unterkunftsräume einrichten, vorhalten, umstellen und entfernen, inkl. sanitärer und elektrischer Einrichtung, Mobiliar, Heizung, Wasser und Abwasseranschluss

135 PROVISORISCHE INSTALLATIONEN

- Erschliessung von Baustelleneinrichtungen an Kanalisation, Wasser, Elektro für den Baufortschritt

136 KOSTEN FÜR ENERGIE, WASSER UND DGL.

- Kosten für Baustrom, Bauwasser, Abwasser und dgl., inkl. Gebühren während der gesamten Bauzeit

15 ANPASSUNGEN AN BESTEHENDE ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN

- Gesamte Ver- und Entsorgung mit den geplanten Werkleitungen bewerkstelligen

151 ERDARBEITEN

- Grabarbeiten für Kanalisation- und Sickerwasserleitungen, Elektro, TV und Telefon
- Auffüllen und Verdichten der Gräben nach Verlegung der Leitungen

152 KANALISATIONSLEITUNGEN

- Kanalisationsleitungen und alle nötigen Vorkehrungen nach behördlichen Vorgaben

16 ANPASSUNG AN BESTEHENDE VERKEHRSANLAGEN

161 STRASSEN

- Anpassungsarbeiten im Bereich der Strasse und Trottoir nach Bauvollendung, welche durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen wurden sowie durch Behördliche Vorgaben

17 SPEZIELLE FOUNDATIONEN, BAUGRUBENSICHERUNG, GRUNDWASSERABDICHTUNG



172 BAUGRUBENABSCHLÜSSE

- Spezielle Baugrubenabschlüsse nach Angaben und Berechnung Bauingenieur
- Sämtliche Installationen, Einrichtungen und Geräte für die Ausführung der Arbeiten
- gesamte Baugrube inkl. Sicherung gemäss Angaben Bauingenieur

176 WASSERHALTUNG

- Für die Ausführung der Wasserhaltung sind alle Anforderungen und Vorgaben, gem. dem Leistungsbeschrieb des Bauingenieurs und des geologischen Gutachtens zwingend einzuhalten
- Sofern notwendig offene Wasserhaltung innerhalb der Baugruben mittels Pumpensümpfen

2 GEBÄUDE

20 BAUGRUBE

201 BAUGRUBENAUSHUB

- Humusabtrag auf Deponie Unternehmer, inkl. Abfuhr und Deponiegebühren
- Baugrubenaushub von leicht bis sehr schwer abbaubarem Erdmaterial mit Bagger und Abbauhammer, inkl. Abfuhr und Deponiegebühren
- Entfernen von allfälligen Findlingen
- Erstellen der Sohlenplanie inkl. Fundamentvertiefungen bis und mit Magerbeton
- Hinterfüllen und Verdichten des Bauwerks mit geeignetem seitlich gelagertem oder zugeführtem Material ab Deponie Unternehmer

21 ROHBAU 1

211 BAUMEISTERARBEITEN

211.0 Baustelleneinrichtung

- Die Bauplatzinstallation, die nötig ist für die Art des Umfanges, des Bauablaufes und der termingerechten Erbringung, der in diesem Beschrieb erwähnten, Arbeitsgattungen
- Einrichten und Vorhalten von sämtlichen Maschinen, Geräten, Baukränen, Material-/Mannschaftscontainer und Bau-WC auch für Benutzung von Drittunternehmern
- Sicherstellung der gesamten Versorgung von Bauwasser, Baustrom inkl. Gebühren



211.1 Gerüste

- Aufbau, Unterhalt und Abbau komplettes, Fassadengerüst als Schutzgerüst für alle äusseren Fassadenarbeiten und Dacharbeiten inkl. allen nötigen Gerüstaufgängen, Spenglerläufen, Aufzugsschachtgerüste, Schutzgerüste, Abschränkungen, Geländer usw.

211.3 Baumeisterraushub

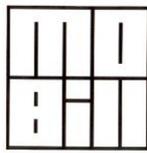
- Aushub, Umhüllen und Wiederauffüllen von Gräben von Leitungen, Schächte etc., inkl. nötige Sicherungsmassnahmen und Ergänzung von Magerbeton

211.4 Kanalisation im Gebäude

- Alle Arbeiten erfolgen nach behördlichen Vorschriften und einschlägigen SIA-Normen
- Erschliessung aller Gebäudeteile und der Umgebung mit Installationen für Schmutz- und Meteorabwasser, inkl. Sicker- und Versickerung
- Inbegriffen sind alle Leitungen und Schächte, ausser- und innerhalb der Gebäude, unter der Bodenplatte, bis OK Boden bzw. IK Aussenwände
- Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen werden gemäss Angaben Fachplaner ausgeführt, inkl. den erforderlichen Kontroll- und Versickerungsschächten, Schlamm Sammlern, Spülstutzen etc. innerhalb des gesamten Baugeländes
- Spülen der Leitungen nach Rohbauvollendung, Zwischenreinigung nach Bedarf
- Sämtliche Rohrdurchführungen durch erdberührende Wände werden wasserdicht ausgeführt
- Rinnen und Bodenabläufe
 - o Liefern und Versetzen von Rinnen im Rampenbereich. Zweckmässige Entwässerung der Tiefgarage.
 - o Nötige Rinnen gemäss SIA-Normen bodenebenen Ausgängen

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

- Ausführung, Dimensionierung, Armierung, etc., nach Vorgaben Architekt, Bauingenieur und unter Berücksichtigung der Schalldämmvorgaben des Bauphysikers
- Untergeschoss und Garagen
 - o Fundamentvertiefungen und Bodenplatte in Ortbeton, inkl. Sauberkeitsschicht
 - o Umfassungswände, Innenwände und Decken des Kellergeschosses, sowie Tiefgarage, in sichtbar bleibendem Stahlbeton, Schalungstyp 2, oder gestrichen
 - o Liefern und Versetzen von vorgefertigten Betonstützen
- Erd-Obergeschoss / Dachgeschoss
 - o Wohnungstrennwände und Decken, sowie statische Aussenwände in Stahlbeton
- Aufzugsschacht
 - o Stahlbeton nach Dimensionierung Bauingenieur / Bauphysik
 - o Vertiefung von Liftunterfahrt in wasserdichtem Beton



211.6 Maurerarbeiten

- Ausführung, Dimensionierung, Armierung, etc., nach Vorgaben Architekt, Bauingenieur und unter Berücksichtigung der Schalldämmvorgaben des Bauphysikers
- Innenwände für Keller in sichtbar bleibendem Kalksandsteinmauerwerk, gestrichen
- Aussenwände in Backstein 17.5 cm oder in Beton 18/20 cm (Angaben durch Bauingenieur / Bauphysiker und Architekt), zur Aufnahme von Kompaktfassade aussen, innen zum Verputzen
- Innenwände Wohnungen in Backstein 15/12.5 cm tragend/nichttragend (Angaben durch Bauingenieur / Bauphysiker und Architekt), zum Verputzen
- Installationsschächte aus schalldämmendem Backstein oder Leichtbauplatten
- Erstellen sämtlicher nötigen Aussparungen und Einlagen bei Beton- und Mauerwerk
- Ausmauern und Auswerfen von Wanddurchbrüchen und Schlitzfenstern
- Prov. Abdeckung von Deckenöffnungen und Absturzsicherungen, sowie Geländer usw.
- Erstellen von prov. Gebäude- und Türabschlüssen
- Liefern des Türzargenmörtels für Türzargenmonteur (BKP 273.0)
- Liefern und versetzen von vorfabrizierten Treppenelementen

212 MONTAGEBAU IN BETON UND VORFABRIZIERTEM MAUERWERK

212.2 Elemente aus Beton

- Fertigbetonstütze in Auto-Einstellhalle, gem. Architekt, Bauingenieur und Spezialisten
- Vorfabrizierte Treppenelemente, gem. Architekt, Bauingenieur und Spezialisten

214 Montagebau in Holz

214.6 Steildach, Unterkonstruktion

- Holzbauerelemente, Verarbeitung in Werkstatt des Unternehmers
- Aufrichtung vor Ort der Elemente durch Unternehmer
- Stärke der Elemente, gemäss Holzbauingenieur, Bauphysiker und Architekt
- Gaubenkonstruktion, gemäss Holzbauingenieur, Bauphysiker und Architekt
- Dachflächenfenster, gemäss Holzbauingenieur, Bauphysiker und Architekt

22 ROHBAU 2

213 FENSTER, AUSSENTÜREN, TORE

- Lieferung und Montage, inkl. allen Befestigungsmittel und Nebenarbeiten
- Ausführung gemäss Architekt und Spezialisten



221.1 Fenster aus Holz / Metall

- Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebefenster, inkl. den nötigen Rahmenverbreiterungen (Innenbereich)
- Mindestens ein Öffnungsflügel für jedes Zimmer
- Isolierverglasung gemäss Wärme- und Schallschutzanforderungen
- Alle über das Terrain direkt zugänglichen Fenster im EG mit Widerstandsklasse in Anlehnung an RC 2 mit abschliessbaren Fenstergriffen und Verbundsicherheitsglas
- Beschläge sichtbar

221.2 Aussentüren und Tore in Metall

- Hauszugangstüre
 - o Metallrahmenkonstruktion mit Türschliesser gemäss Brandschutzexperte
 - o Stossstange flügelhoch
 - o Schlosskasten und Ausschnitt für Zylinder, inkl. elektrischer Entriegelung
 - o Widerstandsklasse in Anlehnung an RC2
- Garagentor
 - o Tor, inkl. sämtlichen Antriebs-, Steuerungs- und Sicherheitselementen
 - o Funksteuerung und Schlüsselschalter
 - o Gittertor

214 SPENGLERARBEITEN

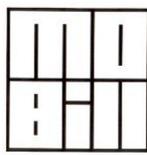
- Ausführung sämtlicher sichtbaren Spenglerarbeiten, gemäss Angaben Architekt, Spezialisten und Unternehmer

224 BEDACHUNGSARBEITEN

224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer) gemäss Angaben Bauphysiker

- Dampfbremse auf Betondecken aus Bitumenbahnen mit Überlappung oder nach EPDM-Synthese-Kautschuk
- Wasserabdichtung aus Bitumenbahnen, vollflächig aufgeschweisst, wurzelfest
- Intensive Dachbegrünung mit dafür geeigneter Bepflanzung (Garagendach), inkl. Schutzvlies
- Kiesstreifen entlang der Sockel
- Ausführung sämtlicher sichtbaren Spenglerarbeiten, gemäss Angaben Architekt, Spezialisten und Unternehmen

225 SPEZIELLE DICHTUNGEN UND DÄMMUNGEN



224.3 Fugendichtungen

- Dilatations- und Arbeitsfugen innen und aussen mit geeignetem dauerelastischem Fugenkitt abgedichtet, sowie alle notwendigen Fugen bei Materialwechsel, Materialübergängen, Anschlüsse an Fremdbauteile, etc., sowohl bei Boden- wie Wandflächen. Unterlagsboden (mit Parkettbelägen) und bei keramischen Plattenbelägen hinter Küchenzeilen mit Fugen abgedichtet.
- Kittfugen sind unterhaltspflichtig und von jeglicher Garantieleistung ausgeschlossen. Sie werden unmittelbar nach den Plattenarbeiten ausgeführt. Farbdifferenzen zu den Zementfugen sowie das Abreissen infolge der Rückverformung des Unterlagsbodens sind nicht auszuschliessen

224.4 Spezielle Dämmungen

- Dämmung innen und aussen nach Angaben Bauphysiker

225.4 Brandschutzbekleidungen

- Abschottungen bei Wand-/ Deckendurchbrüchen und Installationsschächten nach den gängigen Normen und VKF-Vorschriften fachgerecht ausgeführt

226 FASSADENPUTZE

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung

- Fassadenflächen / Fensterbank, Material und Farben, gem. Architekt und Spezialisten
 - o Aussenwärmedämmung mit Steinwolle, diffusionsoffen
 - o Kompaktfassade mineralisch verputzt, gemäss Angaben Architekt
 - o Fenster-/Türleibungen verputzt
 - o Metallfensterbänke einbrennlackiert, gemäss Angaben Architekt
 - o Änderungen durch Käuferwünsche werden an der Fassade keine vorgenommen
- Unterhaltsvertrag nicht enthalten, erfolgt Käuferseits nach Bestimmung Stockwerkeigentümerschaft.

227 ÄUSSERE OBERFLÄCHENBEHANDLUNG

227.1 Äussere Malerarbeiten

- Gebäude
 - o Balkonuntersichten Sichtbeton
 - o gemäss Farb- & Materialkonzept



228 ÄUSSERE ABSCHLÜSSE, SONNENSCHUTZ

- Ausführung gemäss Angaben Architekt
- Bedienung elektrisch mit Einzelsteuerung
- nur die obersten Balkone und Sitzplätze ohne Überdachung erhalten eine Markise, gemäss Angaben Architekt
- Auf Fassade aufgesetzt montiert
- Einzelsteuerung (Option - Kombischaltungen auf Bestellung)

228.2 Lamellenstoren (Raffstoren) und Markisen

- Material, Farbe, Anzahl und Position, gemäss Angaben Architekt und Spezialisten
- Vor jedem Fenster - vertikale Rafflamellenstoren mit seitlichen Führungsschienen aufgesetzt und motorisiert
- Einzelsteuerung (Option - Kombischaltungen auf Bestellung)

23 ELEKTROANLAGEN

230 ALLGEMEIN

- Generell erfolgen sämtliche Installationen in den Wohnungen Unterputz
- Generell erfolgen sämtliche Installationen im Treppenhaus Aufputz
- Die Installationen in den Haustechnik-, Kellerräumen und der Tiefgarage werden Aufputz realisiert
- Die Käufer haben kein Mitspracherecht bei der Leitungsführung, Apparateauswahl und Ausbaustandard im Allgemeinbereich
- Die vertikale Gebäudeerschliessung erfolgt in den erforderlichen dimensionierten Steigzonen oder via Einlagen in den Betonwänden, inkl. den nötigen Abschottungen gemäss Normen und Richtlinien
- Alle Starkstrominstallationen erfolgen nach den gültigen Schweizer Normen. Die Sicherheitsanlagen werden entsprechend den behördlichen Auflagen ausgeführt
- Pro Wohnung wird eine Unterverteilung für die Licht- und Kraftinstallationen vorgesehen (Spezifikation: Ausbau / Aufputz- oder Unterputz- / Abdeckung halogenfrei)
- Die Grundausstattung erfolgt gemäss Basispläne Elektroplaner und Architekt
- Pro Wohnung wird ein Energiezähler eingeplant und verbaut

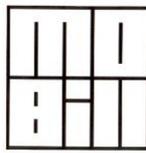
231 STARKSTROMANLAGEN

- Starkstromanlagen nach Vorschrift Elektrizitätswerk (EW)

231.1 Hauptverteilung (HV)

- Messung nach Vorschrift EW
- Separat erschlossen, mit eigener Messstelle für jede Wohnung
- Zuleitungen ab zentraler HV und von dort aus auf das Sicherungstableau in der Wohnung verteilt

232 STARKSTROMINSTALLATIONEN



232.3 Verteiltafeln

- Kleinverteiler (Sicherungstableau) in den Wohnungen mit den notwendigen Sicherungen für Licht, Kraft- und Fehlerstromschutzschalter (FI), gem. Niederspannungs Installations Norm

232.5 Installationen

- Genaue Ausführung und Definition der Elektroinstallationen, gemäss Basispläne Elektroplaner und Architekt
- Zuleitung für eine spätere Ausführung von PV-Anlagen erfolgt über ein Leerrohr.
- Je ein Anschluss für Deckenleuchten in Wohn- und Schlafzimmern, sowie ein Wandanschluss für Unterbauleuchte in Küche und Nasszellen, Schalter mit Einzelsteckdose aus Kunststoff
- In jedem Zimmer eine Lampenstelle und 3 Steckdosen (ohne UG, Redit, Nassräume und andere Nebenräume, Verkehrswege, Gänge, Vorplätze, etc.)
- Geschaltete Steckdosen in den Wohnräumen
- Schalterprogramm gemäss Auswahl Architekt & Elektroplaner (Farbe Weiss)
- Bei Sitzplätzen, Balkonen, Terrassen je Aussensteckdose und Anschluss für Decken- oder Wandleuchte, ein Anschluss für Horizontal-/Vertikalmarkise mit Einzelsteuerung
- Die Beleuchtung in der Garage, Treppenhaus, Veloraum Eingangshalle und Korridoren wird über Bewegungsmelder gesteuert
- Technikraum – 1 x Steckdose 230V
- Umgebungsbeleuchtung über Dämmerung Zeitschaltuhr gesteuert, sowie 2 Steckdosen für Hauswartung
- Smart-Home-Steuerungen als Option und nur bei frühzeitiger Bekanntgabe, Prüfung und Freigabe, gemäss Architekt, Baumanagement und Unternehmer, auf explizite Zusatzbestellung der Käufer möglich

232.6 E-Mobility

- Grundinstallation, inkl. Lastmanagement für das Laden eines Elektroautos vorgesehen
 - Es wird nur der Anschluss vorgesehen eine Grundausführung in der Tiefgarage kann als STWE-Gemeinschaft optional ausgeführt werden.
- Option für Ausbau nach erfolgter Bedürfnis-Abklärung und frühzeitiger, spezifischer Zusatzbestellung möglich

232.7 Lamellenstoren

- Genaue Ausführung und Definition, gemäss Basispläne Unternehmer und Architekt
- Anschluss mot. Lamellenstoren mit Einzelsteuerung, gem. Basispläne Elektroplaner
- Einzelsteuerung (Option - Zentralsteuerung auf Bestellung)



232.8 Beschattung

- Anschluss Markisen und Senkrechtstoren mit Einzelsteuerung, gem. Basispläne Elektroplaner

232.9 Leerdosen Handtuchradiator und Dusch WC

- Es werden in den Nasszellen Leerrohre vorgesehen für einen möglichen Ausbau von elektrischen Handtuchradiatoren oder eines Dusch WC's

232.10 Waschmaschinen / Tumbler

- Ein Anschluss für Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung

233 LEUCHTEN UND LAMPEN

- Tiefgarage mit LED-Leuchten über Bewegungsmelder und Kurzzeitschaltung
- Allgemeine Zonen wie Korridore, Kellerräume, Technikräume, Trockenraum, etc. mit einfachen Beleuchtungskörpern wie LED-Leuchten, gem. Architekt
- Decken- oder Wandleuchten im Treppenhaus und Hauseingang, gem. Architekt
- Wohnungen mit Deckeneinbauleuchten im Eingangsbereich, den Nasszellen und Küche, gemäss Angaben Architekt und Basispläne Elektroplaner
- Notbeleuchtung im Treppenhaus und Einstellhalle nach Vorschriften der Feuerpolizei

- Aussenbeleuchtung bei Terrassen- und Gartensitzplätzen sowie im Ausseneingangsbereich, gemäss Architekt und Basispläne Elektroplaner

236 SCHWACHSTROMANLAGEN

236.1 Glasfasererschliessung

- Erschliessung der Überbauung durch das Glasfasernetz, insofern dies die Grundinstallation der Gemeinde Bisang zulässt für Internet, TV und Kommunikation
- Glasfaseranschluss, insofern dies die Grundinstallation der Gemeinde Bisang bis zum Multimediaverteiler der Wohnung (FTTH, Fiber to the Home)

236.2 Multimedia (Internet, TV und Kommunikation)

- Im Wohn- und im Schlafzimmer wird eine Steckdose mit 2xRJ45 Anschlüssen betriebsbereit ausgebaut
- In allen anderen Zimmern wird je eine Leerdose für den späteren Ausbau vorgesehen, im Wohnzimmer gibt es ebenfalls eine Leerdose
- Abos für TV, Telefon, Internet müssen von den Käufern direkt bestellt und übernommen werden



236.3 Videogegensprechanlage

- Pro Wohnung wird eine Gegensprechanlage ohne Video installiert – mit elektrischer Türenergie für die Hauseingangstüre

24 HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN

242 HEIZUNGSANLAGEN

- Der Heizbedarf und Warmwasserbedarf wird mittels Luftwärmepumpe gedeckt
- Über die Wärmepumpe wird ebenfalls das Warmwasser bis ca. 65°C produziert. Für die Sicherstellung Legionellen Schaltung bis 65°C und als Notheizung für Störfall ist ein Elektroheizeinsatz vorgesehen
- Die Wärmeerzeugung ist mit einer witterungsgeführten Vorlauftemperaturregulierung ausgerüstet
- Ein technischer Speicher verhindert im Heizfall übermässiges Takten (EIN und AUS schalten) der Wärmepumpe
- Die Ausdehnung des Heizungswassers nimmt ein Druckexpansionsgefäss auf, welches im Heizungsraum angeordnet ist. Ein Sicherheitsventil sichert die Anlagen gegen zu hohen Druck ab. Die Systemtemperaturen werden tief gehalten, um eine möglichst hohe Jahresarbeitszahl (JAZ) der Wärmepumpe (WP) zu erlangen
- Die Wärmeverteilung erfolgt über ein konventionelles zwei Rohrsystem
- Vom Technikraum aus wird die Energie mittels Steigzonen an die Fussbodenheizungsverteiler in den Wohnungen geführt
- Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt über die Fussbodenheizung und werden individuell mit Wärmezähler (Funk) ausgerüstet
- Wohn- und Schlafräume sowie Nasszellen lassen sich mittels Raumthermostaten individuell regulieren. Nebenräume werden mechanisch über den Wohnungsheizverteiler geregelt
- Alle Keller- und Nebenräume sind unbeheizt

244 LÜFTUNGSANLAGEN

- Wohnungen
 - o Die gefangenen Räume werden mechanisch be- und entlüftet.
 - o Die Küchen werden im Umluftverfahren betrieben (Aktivkohlefilter).
- Keller, Technik, Trocken- und Nebenräume
 - o Die gefangenen Räume des Untergeschosses werden periodisch über eine mechanische Lüftung oder über offenbare Schachöffnungen manuell gelüftet.
- Garage
 - o Be- und Entlüftung der Einstellhalle erfolgt über Schachöffnungen.
- Weitere Lüftungsinstallationen und Komponenten als Option und nur gegen frühzeitige Bekanntgabe



25 SANITÄRANLAGEN

250 SANITÄRAPPARATE

Sanitärapparate Wohnungen

- Bei den Sanitäreinbauten handelt es sich um moderne Sanitärapparate und Armaturen, die einem mittleren Standard entsprechen, für welche eine Auswahlliste, durch die Architekten erstellt wurde.

Sanitärapparate und Garnituren gemäss Auswahlliste des Lieferanten

- o Dusche/WC: Duschrinne bodeneben mit Glastrennwand, Wandklosett mit Unterputzspülkasten und Sitz sowie Deckel, Papierhalter, Handtuchhalter und Badetuchstange, Waschtisch mit Unterbau, Einlochmischer, Duschenmischer, Duschengleitstange, Spiegelschrank aufgesetzt mit Beleuchtung
- o Bad/WC: Badewanne, Wandklosett mit Unterputzspülkasten und Sitz sowie Deckel, Papierhalter, Waschtisch mit Unterbau, Einlochmischer, Handtuchhalter und Badetuchstange, Bademischer, Brause, Spiegelschrank aufgesetzt mit Beleuchtung
- o Duschen bodeneben versetzt, ausser in den Nasszellen wo anders angezeigt
- o Vorstehende Installationswände aus Metallprofilen
- o Mehraufwand für Bohren in Feinsteinzeug oder Natursteinplatten als Option
- o Nach der Auswahl der Sanitärapparate in der Ausstellung, erhält die Bauherrschaft vom Baumanagement eine Offerte mit den allfälligen Mehr- oder Minderkosten inkl. der nötigen Montagekosten zur Unterzeichnung
- Im Standardausbau sind folgende Sanitärapparate und Armaturen inkludiert und durch die Architekten und Spezialisten definiert worden.

- o Technikraum

Warmwasser-Aufbereitung ab zentralem Warmwasserwärmer

Waschtrog mit Kalt- und Warmwasseranschluss und Bodenablauf

Entkalkungsanlage auf Salzbasis als Option und auf explizite Zusatzbestellung

- o Tiefgarage 1 x Auslaufventil mit Schlauchanschluss, ohne Schlauch Entwässerung über Bodenablauf & Rinne

- o Umgebung Ein frostsicheres Gartenventil für den Unterhalt der gemeinsamen Umgebung (über Hauptzähler), Position gemäss Architekt & Sanitär

- o Pro Wohnung ein frostsicherer Aussen-Wasseranschluss (nur bei Sitzplätzen im Erdgeschoss)



Montage Sanitärapparate

- Einmalige Montage aller vorbeschriebenen Apparate und Garnituren auf der Baustelle, inkl. Bohren der notwendigen Dübellöcher in Böden und Wänden
- Transport sämtlicher Materialien und Werkzeuge auf die Baustelle sowie Abtransport der Werkzeuge nach beendeter Montage
- Einregulieren der gesamten Anlage

Leitungen

- Leitungsnetz für Kalt-, Warm- und Schmutzwasser zur Ver- und Entsorgung sämtlicher Apparate
- Sämtliche Wohnungen werden mit separaten Kalt- und Warmwasserzähler (Funk Ablesung) ausgerüstet
- Leitungsnetz zur Entsorgung von Dachwasser innerhalb/ausserhalb des Gebäudes
- Die Entwässerung des Schmutzwassers wird im Gebäude im Trennsystem, insofern dies von der Gemeinde vorgesehen ist.
- Sämtliche Leitungen sind gemäss den Vorschriften gegen Wärme, Schall und Brand isoliert
- Entlüftung der Schmutzwasserleitungen werden über Dach geführt
- Sämtliche Schmutzwasserleitungen werden gemäss behördlichen Vorgaben ausgeführt (z.B. PE)

Installationselemente

- Lieferung und Montage sämtlicher Vorwände, inkl. Beplankung und Ausflockung

253 Entfeuchtung

- Es ist ein Secomat im Trocknungsraum einzuplanen

258 KÜCHENEINRICHTUNGEN

- Hochwertige Einbauküchen, gemäss Budgetposition, Grundausswahl durch Architekt
- Kücheneinrichtungen gemäss Grundrissen und Pläne des Küchenbauers
- Freistehende Küchenmöbel müssen Frontabstand 1.20m gemäss SIA 500 einhalten
- Schränke, Fronten, Abdeckung, Rückwand
- Spülbecken in Edelstahl in Abdeckung integriert
- Multifunktionsbackofen, Glaskeramikkochfeld für flächenbündigen Einsatz und Einbaudunstabzug, Geschirrspüler, Einbaukühlschrank, Kehrrichtauszugfach

26 TRANSPORTANLAGEN



261 AUFZÜGE

- Personenaufzug
 - o Platz und Tragfähigkeit nach Angaben des Herstellers, Kabine für ca. 8 Pers. / 625 kg rollstuhlgängig/behindertengerecht
 - o mehrseitiger Zugang, Antrieb elektromechanisch, rollstuhlgängig
 - o Ausführung innen - Spiegel, Handlauf, Bodenbelag keramische Platten, gemäss Architekt

27 AUSBAU 1

271 GIPSERARBEITEN

271.0 Innere Verputzarbeiten

- Wohnung
 - o Grundputz an Wänden zur Aufnahme von Abrieb 1mm oder keramischen Platten
 - o Deckputz an Wänden und Decken Weissputz Q3, zum Streichen
 - o Vorhangschienen bündig in Weissputz eingelassen, 2-fach vor jedem Fenster
- Treppenhaus
 - o Grundputz mit Abrieb an Wänden
 - o Deckputz mit Weissputz Q3, zum Streichen, an den Decken, Stirne und Treppenuntersichten
- Untergeschoss Allgemeinräume
 - o Keine Verputzarbeiten – weiss gestrichen / gespritzt

271.1 Trockenbauarbeiten

- Beplankung aus Gipskartonplatten zur Aufnahme von keramischen Wandbekleidungen bei vorstehenden Installationswänden in den Nasszellen, inkl. Ausflockung

272 METALLBAUARBEITEN

272.1 Metallbaufertigteile

- Briefkastenanlage Aluminium einbrennlackiert Ausführung nach Normen der Schweizer Post, gemäss Architekt
 - o Bedienung der einzelnen Postfächer mit Wohnungsschlüssel
 - o Integrierte Sonnerie und Video-Gegensprechanlage, je nach Standort und Vorgaben der Post kann dies variieren und beim Eingang vorgesehen werden.
- Wohnungstüren, gemäss Architekt und Unternehmer
 - o Stahlumfassungszarge, umlaufende Gummidichtung
 - o Mehrschichttürblatt gestrichen, überlappend, inkl. Spion mit Abdeckplatte
 - o Schallschutzwert nach SIA181 (2006), Brandanforderung EI 30



- o 3-Punktverschluss mit Ausschnitt für Zylinder (Schliessanlage)
 - o Beschläge sichtbar, mit Türschliesser
 - o Widerstandsklasse RC2
- Zimmertüren, gemäss Architekt und Unternehmer
 - o Stahlumfassungszarge, grundiert zum Streichen, umlaufende Gummidichtung, stumpfeinschlagend, Bänder sichtbar
 - o Türblatt kunstharzbeschichtet
 - o Beschläge sichtbar, mit Kastenschloss und Bartschlüssel (1 Stück pro Türe)
 - Türe Einstellhalle – Treppenhaus, gemäss Architekt und Unternehmer
 - o Stahlumfassungszarge gestrichen, umlaufende Gummidichtung
 - o Volltürblatt, kunstharzbeschichtet, stumpf einschlagend, inkl. Türschliesser
 - o Beschläge sichtbar, mit Ausschnitt für Zylinder (Schliessanlage)
 - Kellertüren und Türen Allgemeinräume, gemäss Architekt und Unternehmer
 - o Stahlumfassungszarge gestrichen, umlaufende Gummidichtung
 - o Vollholztürblatt, kunstharzbeschichtet, stumpf einschlagend, inkl. Türschliesser
 - o Beschläge sichtbar, mit Ausschnitt für Zylinder (Schliessanlage)

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosser)

- Allgemeine Metallbauarbeiten, gemäss Architekt und Spezialisten
 - o Geländer bei Terrassen und Balkonen einbrennlackiert (Staketengeländer)
 - o Absturzsicherung bei Stützwänden in der Umgebung, Treppenhaus, Handlauf, etc.
 - o Veloständer

273 SCHREINERARBEITEN GEMÄSS FARB- UND MATERIALKONZEPT

273.1 Allgemeine Schreinerarbeiten

- Die Ausführung der Einbauschränke richtet sich nach den Ausbauwünschen der Käuferschaft, als Option, auf Zusatzbestellung (Einbauschränke werden im Standard nicht eingerechnet, Ausgeschlossen in Küche)
- Die Ausführung der Garderoben im Entrée, gemäss Pläne und Auswahl Architekt
- Fensterbrett, innen bei Brüstungsfenstern, kunstharzbeschichtet

275 SCHLIESSANLAGEN

- Schliessanlage mit einheitlichem Schlüssel für Wohnung, Aussenzugänge, Briefkasten und Kellertüre.
- Aussenzugänge sind mit elektronisch programmierbaren Zylindern ausgestattet, restlichen mechanisch
- Je Wohnung 5 programmierbare Schlüssel
- Zimmertüren wohnungintern, Kastenschloss mit Bartschlüssel, 1 Schlüssel pro Türe



28 AUSBAU 2

281 BODENBELÄGE

281.0 Estriche (Unterlagsböden)

- In sämtlichen Wohnräumen schwimmender Unterlagsboden mit integrierter Fussbodenheizung, zur Aufnahme von Fertigbelägen
- In sämtlichen Wohnräumen Fertigbelag bis max. 15 mm Aufbaustärke wählbar gemäss Budgetposition
- Zwischenpodeste im Treppenhaus und Korridor schwimmender Unterlagsboden, zur Aufnahme von Fertigbelägen
- In sämtlichen Räumen im Kellergeschoss Zementüberzug als Fertigbelag (gestrichen mit ZweiKomponenten-Farbe im Bereich Treppenhaus)
- Einstellhalle Hartbetonbelag sauber abgeglättet, roh

281.2 Bodenbeläge aus Kunststoff, Textilien

- Schmutzschleuse bei Haupteingang, gemäss Architekt

281.6 Bodenbeläge aus Platten

- Betontreppen mit keramischem Plattenbelag, gemäss Architekt
- Plattenbelag in Nasszellen und Réduits Feinsteinzeug, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt, inkl. spezieller Feuchtigkeitsabdichtung gemäss Farb- und Materialkonzept
- Wandanschluss in Nasszellen mit Kittfuge, in Réduits mit Fliesensockel
- Für individuelle Käuferwünsche wurde eine Budgetposition gebildet
- Plattenbelag Aussenbereiche (Balkone, Sitzplätze, Terrassen, Dachterrasse) aus Feinsteinzeug auf Stelzen verlegt gemäss Angaben Architekt und Unternehmer
- Plattenbelag Aussenbereiche gemäss Budgetposition

281.7 Bodenbeläge aus Holz

- Fertigparkett in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Entrée, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt, inkl. Sockelleisten 40 mm aus Holz weiss lackiert, sichtbar geschraubt
- Für individuelle Käuferwünsche wurde eine Budgetposition gebildet

282 WANDBELÄGE, WANDBEKLEIDUNGEN

282.4 Wandbeläge aus Platten

- Wandbelag in Nasszellen Feinsteinzeug, vollflächig auf Grundputz oder Gipsplatten geklebt, inkl. spezieller Feuchtigkeitsabdichtung im Dusch- und Badewannenbereich
- Sämtliche Wände bis UK Decke bis Anschluss an Fensterleibung, inkl. Badewannenschürzen im Bereich der Sanitärapparate gem. Nasszellenpläne
- Für individuelle Käuferwünsche wurde eine Budgetposition gebildet
- Nischen in Duschen, wenn machbar als Option für Käufer (nicht enthalten im Standard)



285 INNERE OBERFLÄCHENBEHANDLUNGEN

285.1 Innere Malerarbeiten

- Sämtliche Innenwände und Decken der Wohn- und Schlafräume sowie der Korridore werden mit weisser, lösungsmittelfreier Farbe gestrichen, gemäss Farb- & Materialkonzept
- Dispersionsanstrich auf rohen Wänden und Decken aus Beton, sowie Kalksandsteinmauerwerk in Kellerräumen und Tiefgarage, inkl. Schriften und Markierungen bei Parkplätzen
- Deckender Anstrich bei Stahlumfassungszargen, inkl. der nötigen Vor- und Nebenarbeiten
- In Nasszellen bei Wänden, welche durch Spritzwasser Feuchtigkeit aufnehmen können, wird mit wasserabweisender Farbe gestrichen

287 BAUREINIGUNG

- Schlussreinigung aller Bauteile (Böden, Wände, Fenster, Storen, Apparate sowie Schränke, Einrichtungen und dgl.)
- Periodische Reinigung des Roh- und Innenausbau nach Bedarf.

29 HONORARE

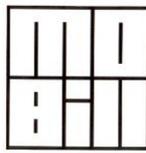
- Sämtliche Honorare für Architekt, Bauleitung, Bauingenieur, Fachplaner, Bauphysiker, Geolog und Geometer gemäss Honorarvertrag. Honorare für Umplanungen aufgrund Käuferwünschen sind nicht enthalten.
- Umplanung gemäss Käuferwünsche nach separatem Aufwand an Käufer verrechnet

4 UMGEBUNG

42 GARTENANLAGEN

421 GÄRTENARBEITEN

- Gemäss Gartengestaltungskonzept Architekt, Gartenplaner und Unternehmer
- Materiallieferung und Einbau von Unterboden für Geländeanpassungen und Terraingestaltung
- Materiallieferung und Einbau von Kulturerde, Ansaat Rasen inkl. 1. Schnitt
- Kiesstreifen entlang der Fassade
- Liefern und Versetzen von Bepflanzung gemäss Umgebungsplan
- Belag zu öffentlichen Strassen gemäss Umgebungsplan
- Garagenzufahrt Asphaltbelag oder Hartbetonbelag. Belag Gehwege aus sickerfähigen Platten in Splitt verlegt inkl. allfälligen Stützmauern oder Vergleichbares nach Angaben Architekt. Sitzplätze siehe BKP 281.6
- Haustechnische Installationen, Wasser und Strom in Umgebung gemäss Angaben Fachplaner



BUDGETPOSITIONEN (BRUTTO INKL. MWST)

Anmerkung - sämtliche Käuferwünsche, inkl. Einzeichnen der Fugen Wand- und Bodenbeläge werden separat verrechnet.

Bodenbeläge (fertig ausgeführt)

- | | |
|-------------------------|--------------|
| - Parkettarbeiten EG-DG | CHF/m2 150.- |
| - Plattenarbeiten EG-DG | CHF/m2 150.- |

Wandbeläge (fertig ausgeführt)

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| - Plattenbeläge Nasszellen EG-DG | CHF/m2 150.- |
|----------------------------------|--------------|

Küchen (fertig ausgeführt)

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| - 3.5 Zimmerwohnungen | CHF 18'000.- |
| - 4.5 Zimmerwohnungen | CHF 18'000.- |
| - 5.5 / 6.5 Zimmerwohnungen | CHF 20'000.- |

Sanitärapparate (Materiallieferung)

- | | |
|-------------------|--|
| - Wohnung EG – DG | gemäss Auswahlliste und Offerte (werden der erwerbenden Partei anlässlich der Startsitung übergeben) |
|-------------------|--|



ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM BAUBESCHRIEB

Grundsätze

Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor. Die Visualisierungen dienen als Beispiel und zeigen nicht den endgültigen Ausbau. Nicht aufgeführte Positionen oder Beschreibungswörter durch die Architekten und Spezialisten bestimmt. Der dargestellte Ausbaustandard zeigt teilweise auch individuelle Bauherrenwünsche, die zusätzlich als Option bestellt und gekauft werden können. Nichtim Standard-Grundausbau enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebs sind: sämtliche nicht fest eingebauten Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt, sowie Einbauten und Ausbauten, Möblierungen, Bepflanzungen innerhalb der Gebäude und auf Terrassen. Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb sowie den bewilligten Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden und das Bauwerk nicht negativ beeinflussen, bleiben vorbehalten.

Behördliche Entscheide und Auflagen der Baubewilligung, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, müssen umgesetzt bzw. erfüllt werden. Die baubewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung (z.B. Farb-/Materialkonzept, Fassadengestaltung, Fenstereinteilung, Fensteröffnungsarten, Allgemeinausbau, Aussentüren, äussere Abschlüsse, Balkone, Terrassen, Dach, Haustechnik, haustechnische Installationen wie Falleitungen, gemeinschaftliche Räume, Umgebungsgestaltung mit Pflanzbeschränkung etc.) kann durch die Käuferschaft nicht verändert werden. Nasszellen (Bad, Dusche, WC, Küche etc.) und tragende Wände können im Grundriss grundsätzlich nicht verschoben werden. Gewisse Änderungen sind in der Rohbauphase möglich. Deren Machbarkeit wird unter Berücksichtigung des Baufortschritts situationsbezogen geprüft. Die diesbezüglichen Aufwendungen der Planer sind immer durch die Käufer zu tragen. Terminangaben vor Baubeginn sind approximativ zu verstehen. Der genaue Bezugstermin wird der Bauherrschaft gemäss Werkvertrag schriftlich mitgeteilt.

Allgemeines

Die Ausführung von Weissputzflächen (Weissputzdecken gemäss Standardausbau, Weissputzwände gemäss Mehrausbau Käufer) erfolgt nicht streiflichtfrei, Qualität Q3. Die in der SIA-Norm 385/1 und 385/2 Stand 2015 erwähnten Warmwasserausstosszeiten sind eine Empfehlung innerhalb der Norm und dahernicht verbindlich.

Sollten im Aussenbereich Granitplatten verlegt werden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei Granitplatten um ein Naturprodukt handelt und diese somit kein homogenes Erscheinungsbild aufweisen und Verfärbungen irgendwelcher Art in Kauf genommen werden müssen. Dies wird in den Garantieleistungen ausdrücklich wegbedungen. Bei minimalen Setzungen im Bereich der Baugrubenausfüllung kann keine Garantie für das Ausebnen von Sitzplatz- und Wegbelägen übernommen werden.

Schallschutz

Die Anforderungen gemäss SIA-Norm 181 werden wenn immer möglich eingehalten. Eigenleistungen und Käuferausbauten sind ebenfalls gemäss den erhöhten Anforderungen zu planen und zu realisieren. Einbauten, die schallschutztechnisch Einfluss auf weitere Wohneinheiten haben (Whirlpool-Wannen, Einbauten in Decken- und Bodenkonstruktionen, Installationen in Wohnungstrennwänden etc.) sind durch den Bauphysiker und wenn nötig durch den Bauingenieur vor der Ausführung zu prüfen beziehungsweise freizugeben und nach erfolgter Ausführung mit einer Schallmessung abnehmen zu lassen (Messprotokoll an den Werkersteller). Die Aufwendungen von Bauphysiker, Bauleitung und Planung gehen zulasten des Bestellers (Käufer). Nachträgliche Schallschutzmessungen vor Ort sind durch die Käuferschaft in Auftrag zu geben und gehen zu derer Lasten.



Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten

Wohngeschosse

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 der Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre langsam austrocknen. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Damit sie nicht zu Schäden führt, werden bauseits nötige Gegenmassnahmen ergriffen (technische Austrocknungszeiten, behördliche Wartezeiten zwischen verschiedenen Bauphasen, Feuchtigkeitsmessungen, Lüften etc.). Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden. Die Käufer werden vor Bezug mittels Merkblatt orientiert über das richtige Lüftungsverhalten.

Untergeschoss

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 (ca. 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 feuchtigkeitsunempfindlichen Waren geeignet.

Massnahmen im Untergeschoss

Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von 5 cm halten. Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Nicht in den Keller gehören Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben etc. Für die Lagerung von empfindlichen Gütern muss der Raum mit einem Entfeuchtungsgerät ausgestattet werden. Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt (Kondensatbehälter leeren etc.) eines solchen Geräts ist der Benutzer verantwortlich.

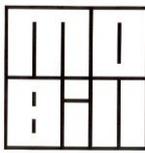
Wintergärten

In den Wintergärten sollte ein Temperatenausgleich stattfinden, da dadurch die Bildung von Feuchtigkeit reduziert und Tauwasser verhindert wird. Die Wände müssen trocken sein, so dass im Wintergarten eine niedrige Luftfeuchtigkeit herrscht und Schimmelbildung verhindert wird. Zudem lässt sich so Schwitzwasser vermeiden, das zur Bildung von Schimmel beiträgt. Die Wintergärten sind regelmässig nach aussenstosszulüften, um die Luftfeuchtigkeit auf einem gesunden Niveau zu halten.

Bodenbeläge in Wohnungen

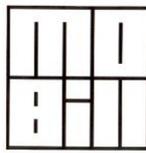
Natursteinbeläge, Parkettbeläge

Beim Einbau von Natursteinbelägen (z.B. Granitböden, Schieferböden etc.) und bei Parkettböden ist die Aufbaustärke während dem Rohbau der Bauherrschaft mitzuteilen. Eventuelle Grundierungen, Dampfsperren, Haftbrücken, Kittfugen, spezielle Oberflächenbehandlungen (versiegeln, ölen, imprägnieren etc.) sowie Material während der Bauzeit (Floorliner und/oder Pavatex) sind bei der Bestellung mitzuordern.



Parkettbeläge

Bezüglich Eigenschaften von Parkettbelägen und das Verhalten von Parkettoberflächen (Bodenheizung, Luftfeuchtigkeit etc.) verweisen wir auf die Merkblätter des ISP (Interessengemeinschaft der Schweizerischen Parkett-Industrie), bei Parkett aus Buche und kanadischem Ahorn insbesondere auf das Merkblatt ISP Nr. 6. Für Parkett aus Hölzern mit sehr tiefem pH-Wert gelten spezielle Richtlinien, welche von Fall zu Fall individuell zwischen Käufer, Parkettunternehmer und Werkersteller vereinbart werden müssen.



Unterschriften

Für die veräussernde Partei:

Ort, Datum:

.....

.....

Für die erstellende Partei:

Ort, Datum:

.....

.....

Für die erwerbende Partei:

Ort, Datum:

.....

.....