

Käuferbaubeschrieb nach BKP

Neubau „DUO“, Bahnhofstrasse 24a/24b, 8803 Rüschlikon

Neubau von 20 Eigentumswohnungen

Bauherr / Grundeigentümer

FG Promotion VIII AG
Poststrasse 4a
6300 Zug

Besteller / Bauherrenvertretung

Fundamenta Group (Schweiz) AG
Poststrasse 4a
6300 Zug

Generalplaner

EMWE Architektur AG
Ringstrasse 28a
8057 Zürich

Architekt

EMWE Architektur AG
Ringstrasse 28a
8057 Zürich

Datum: 24.01.2019

Inhalt

| | | |
|----------|--------------------------------------|-----------|
| 0 | Allgemeine Bestimmungen | 3 |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 4 |
| 2 | Gebäude | 6 |
| 4 | Umgebung | 22 |
| 5 | Baunebenkosten | 23 |
| 6 | Honorare | 24 |

0 Allgemeine Bestimmungen

01 Planungsstand

- Der Planungsstand beruht auf den Projektplänen, bautechnische und ausführungs- sowie bewilligungsbedingte Änderungen und Anpassungen infolge Planungs- und Baufortschritt bleiben vorbehalten. Der im nachstehenden Baubeschrieb festgelegte Baustandard gilt als grundsätzliche Richtlinie.

02 Gestaltung

- Die Material- und Farbgebung der äusseren Gestaltung (inkl. Umgebung) sowie der Treppenhäuser erfolgen gemäss Angaben des Bestellers und des Architekten. Die Aussenraumgestaltung dürfen durch die Käufer nicht verändert werden.
- Die Innenraumgestaltung der allgemeinen Räume richten sich nach dem Baubeschrieb.

03 Schallschutz

- Die Schalldämmung der Gebäudehülle sowie zwischen den Wohneinheiten erfüllen die kantonalen Vorschriften respektive die Anforderungen der Norm SIA 181 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2006).
- Bei Wohnnutzungen gelten zwischen unterschiedlichen Nutzungseinheiten die erhöhten Anforderungen.

04 Bauphysik

- Die Bauphysikalischen Anforderungen werden gemäss den Bestimmungen der gesetzlichen Anforderungen und des Bauphysikers erfüllt.

1 Vorbereitungsarbeiten

101 Vermessung und Bestandsaufnahmen

- Geländeaufnahmen des Geometers.
- Rissprotokolle von Anlagen und Bauteilen, welche die Bauausführung tangieren.

102 Baugrunduntersuchungen

- Baugrunduntersuchungen mit geologischem Gutachten.

104 Altlasten / Entsorgung belastetes Bodenmaterial

- Entsorgung von allfälligen im Aushub vorhandenen Altlasten sowie belastete Materialien.

105 Schadstoffe

- Entsorgung von allfälligen in Gebäuden (Rückbauarbeiten) vorhandenen Schadstoffen.

11 Räumungen und Terrainvorbereitung

111 Rodungen

- Allfällige Rodungsarbeiten innerhalb dem Bebauungsperimeter.

112 Abbrüche

- Alle notwendigen Rückbauarbeiten, Umgebungsflächen, Mauern etc. / innerhalb dem Bebauungsperimeter.

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

131 Abschränkungen

- Abschränkungen gegen die Nachbargrundstücke zum Personenschutz.

132 Baustelleinrichtungen, Zufahrten, Plätze

- Erstellen und Entfernen der für die Ausführung notwendigen Baustellenzufahrten und Parkplätze.

133 Büro Bauleitung

- Baubürocontainer für die Bauleitung, inkl. Miete.

135 Provisorische Installationen

- Alle notwendigen Installationen für das Bauvorhaben, wie: Elektro, Telefon, Wasser und Kanalisation.

136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.

- Verbrauchskosten für Wasser, Baustrom, Abwasser und dgl. während der Bauzeit.

15 Anpassungen an bestehende Leitungen

151 Erdarbeiten

- Sämtliche Erd- und Anpassungsarbeiten zur Erstellung aller Werkleitungen.

152 Kanalisationsleitungen

- Anschlussleitungen bzw. Anpassungen an bestehenden Werkleitungen, gemäss den behördlichen Vorschriften.

153 Elektroleitungen

- Anschlussleitungen bzw. Anpassungen an bestehenden Werkleitungen (öffentliche Netz für Telefon, TV und Strom).

155 Sanitärleitungen

- Anschlussleitungen bzw. Anpassungen an bestehenden Werkleitungen (öffentliche Wassernetz).

16 Anpassungen an bestehende Strassen

- Allfällige Anpassungs- und Instandstellungsarbeiten der Gehsteige / Strassenbeläge nach Bauvollendung.

17 Spezielle Foundationen, Baugrubensicherung, Baugrubenabschlüsse, Wasserhaltung, etc.

171 Spezielle Foundationen

- Alle notwendigen Foundationen, gemäss Angaben und Konzept Bauingenieur.

172 Baugrubenabschlüsse

- Alle notwendigen Baugrubenabschlüsse, gemäss Angaben und Konzept Bauingenieur.

175 Grundwasserabdichtungen

- Sämtliche erforderlichen Massnahmen zur Wasserabdichtung, gemäss Angaben und Konzept Bauingenieur.

176 Wasserhaltung

- Wasserhaltungsmassnahmen, gemäss Angaben und Konzept Bauingenieur.

2 Gebäude

20 Baugrube

201 Baugrubenaushub

- Humusabtrag, inkl. teilweisen Abtransport auf Unternehmer-Deponie.
- Kompletter Baugrubenaushub inkl. Deponiegebühren.
- Einbringen der Magerbetonsohle.
- Hinterfüllungen / Auffüllungen mit Ersatz- und Aushubmaterial.

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtung

- Komplette Baustelleneinrichtungen für die Baumeisterarbeiten notwendigen Installationen, Maschinen, Geräte, Werkleitungen, Magazine, Abschränkungen und dgl..

211.1 Gerüste

- Komplettes Fassadengerüst für alle Fassadenarbeiten inkl. allen nötigen Gerüstaufgängen, Schutzgerüste, Geländer und dgl., gemäss gesetzlichen Vorschriften.

211.3 Baumeisteraushub

- Alle nötigen Baumeisteraushubarbeiten für das Erstellen des Bauwerks, wie z.B.: Kanalisation, Fundamentvertiefungen, Streifenfundamente, etc..

211.4 Kanalisation im Gebäude

- Erstellen der Schmutz- und Meteorwasserleitungen, inkl. aller Formstücke, Bodenabläufe und dgl.. Alle Arbeiten nach behördlichen Vorschriften.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

- Alle Berechnungen, Betoneigenschaften, Armierungen und Anforderungen erfolgen gemäss Angaben des Bauingenieurs.
- Grundsätzlich erfolgen, wenn nichts anderes erwähnt ist, die Betonarbeiten im Schalungstyp 2, je nach Konzept des Architekten.
- Erstellen sämtlicher Betonwände und Betondecken, gemäss Planung Bauingenieur.
- Erstellen der Treppenpodeste in Ortbeton oder vorgefertigten Elementen.
- Liefern und Versetzen von Kragplattenanschlüssen (thermisch getrennte Balkone).

211.6 Maurerarbeiten

- Alle notwendigen Maurerarbeiten in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, gemäss den Architektenplänen und Konzept Bauingenieur.
- Aussenwände über Terrain, sofern nicht in Beton, Backstein 15 bis 20 cm stark, gemäss Angaben Bauingenieur
- Maurerarbeiten in den Obergeschossen aus Backstein 10 bis 15 cm stark zum Verputzen.

- Die Mauerwerkswände in den Kellergeschossen werden aus Kalksandstein, vollfugig gemauert, unverputzt zum Streichen.
- Ausmauern und auswerfen von Wand- / Deckendurchbrüchen, nach Fertigstellung der Installationsarbeiten.
- Sämtliche notwendige Nebenarbeiten wie Spitzen, Einmauern von Bade- und Duschwannen, provisorische Abschlüsse und Abdeckungen, Aussparungen, Schlitze, Wanddurchbrüche, allgemeine Versetzarbeiten, etc.
- Liefern des Tüzzargenmörtels für Tüzzargenmonteur (BKP 273.0).
- Versetzarbeiten von vorfabrizierten Betonelementen.

212 Montagebau in Beton

212.2 Elemente aus Beton

- Vorfabrizierte Betonstützen
Lieferung und Montage von vorfabrizierten Beton- und Stahlstützen, gemäss Angaben Bauingenieur.
- Treppenanlagen
Lieferung und Montage von vorfabrizierten Betonelemententreppen. Belagsarbeiten (siehe BKP 281.5), gemäss Konzept Architekt.
- Diverse Betonelemente
Liefern und Versetzen aller notwendigen Betonelemente wie Schächte, Fluchtröhre etc.

214 Montagebau in Holz

214.1 Zimmermann (Gauben)

Konstruktion Wand und Dach (von Innen nach Aussen):

- Weissputz (siehe BKP 271.0) / Gipskarton (siehe BKP 271.1)
- OSB Platte
- Dampfsperre
- Holzkonstruktion Fichte / Tanne
- Pavatherm Plus
- Lattung
- Verkleidung in Eternit 8mm, Farbenreihe NOBILIS grau N 212 sichtbar befestigt (geschraubt) stumpf gestossen, Fugen hinterlegt (EPDM-Band).

215 Montagebau als Leichtkonstruktion

Fassadenbau inkl. Dachaufbau (Aufbau von Innen nach Aussen)

Fassaden Obergeschosse (Aufbau auf Aussenwand)

- Aussenwand in Beton oder Backstein
- Unterkonstruktion
- Dämmung Mineralwolle
- Verkleidung in Eternit, sichtbar befestigt, Swisspearl / Sigma 8

Dacheinkleidung 1.DG – 2.DG (Aufbau auf Betondach)

- Betondach
- Dampfsperre
- PUR-Dämmung

- Abdichtungsbahnen
- Unterkonstruktion
- Verkleidung in Eternit, sichtbar befestigt (geschraubt), Swisspearl / Sigma 8

Dachfenster

- Einbau von Dachflächenfenster aus Holz
- Klapp-Schwingflügel mit 3-fach Isolierverglasung
- Aussenliegende Sonnenstoren mit elektrischer Bedienung (Fernbedienung)

217 Schutzraumbauteile

- Lieferung und Montage sämtlicher Schutzraumausrüstung, gemäss behördlichen Vorschriften.

22 Rohbau 2

221 Fenster

221.1 Fenster aus Holz-Metall

- Holz-Metall-Fenster (im Duschbereich, Dusche angrenzend an Fenster, in Kunststoff-Metall).
- Verglasung mit 3-fach Isolierverglasung nach Angabe des Bauphysikers.
- In Wohnzimmer jeweils eine Hebeschiebetüre.
- Flügelfenster und Festverglasungen.
- Fenstergriffe Chromstahl matt.
- Alle Gartenwohnungen mit Verbundsicherheitsverglasung und abschliessbaren Griffen.
- Farbe für innen und aussen, gemäss Angabe Architekt.

Fenster (Patio / Atrium) im 2. DG

- Holz-Metall-Fenster.
- Verglasung mit 3-fach Isolierverglasung nach Angabe des Bauphysikers.
- Flügelfenster und Festverglasungen.
- Fenstergriffe Chromstahl matt.
- Farbe für innen und aussen, gemäss Angabe Architekt.

221.6 Aussentüren und Tore aus Metall

Eingangstüre

- Konstruktion aus Alu- oder Stahlprofilen mit Wärmeschutzisolierverglasung.
- Farbe für innen und aussen, gemäss Angabe Architekt.
- Edelstahlrücken innen, Stossgriff aussen.
- Edelstahlrosette für Zylinder mit elektrischer Türentriegelung.
- Türesteller und Gleitschienentürschliesser.

Einstellhallentor

- Garagentor in Metall.
- Farbe für innen und aussen, gemäss Angabe Architekt.
- Komplett inkl. 1 Handsender pro PP, Bewegungsmelder, Schlüsselschalter.

222 Spenglerarbeiten

- Sämtliche notwendigen Spenglerarbeiten in CNS, gemäss Konzept Architekt.
- Brüstungsabdeckungen bei Dachrändern, Balkonen, Terrassen und dgl..
- Liefern und Versetzen sämtlicher Speier, Notüberläufe, Ablaufrohre sowie Dachwasserabläufe und Rinnen.
- Flachdachentwässerung mit Dachwassereinläufe, inkl. Notüberläufe.

223 Blitzschutz

- Blitzschutzanlage gemäss behördlichen Auflagen.

224 Bedachungsarbeiten

224.1 Flachdach

Dachflächen nicht begehbar (Hauptdach)

- Extensive Dachbegrünung, Drainagematte.
- Zementplatten wo begehbar für Service und Unterhalt.
- Wassersperrschicht 2-lagig aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, bituminös vollflächig verklebt, Stösse überlappend verschweisst (wurzelfest).
- Wärmedämmung nach den Anforderungen des Wärmeschutznachweises.
- Dampfsperre bituminös mit Voranstrich, Stösse überlappt, an Rändern hochgezogen und dampfdicht verschweisst, auf Betonuntergrund vollflächig aufgeklebt.
- Sicherheitsausrüstung (Absturzsicherung mittels Anschlagssystem) für Unterhaltsarbeiten gemäss geltenden Vorschriften.

Dachflächen begehbar (Terrassen)

- Terrassenbeläge siehe unter BKP 281.9.
- Trittschalldämmung Enkadrain oder gleichwertig.
- Wassersperrschicht 2-lagig aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, bituminös vollflächig verklebt, Stösse überlappend verschweisst (wurzelfest).
- Wärmedämmung nach den Anforderungen des Wärmeschutznachweises (über Warmbereich).
- Dampfsperre bituminös mit Voranstrich, Stösse überlappt, an Rändern hochgezogen und dampfdicht verschweisst, auf Betonuntergrund vollflächig aufgeklebt.

Balkone begehbar

- Balkonbeläge siehe unter BKP 281.9.
- Wassersperrschicht aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, vollflächig verklebt, Stösse überlappend verschweisst.

Dachflächen über Einstellhalle

- Aufbau Nutzschiene siehe unter BKP 463.
- Trennlage mit Vlies.
- Wassersperrschicht aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, bituminös vollflächig verklebt, Stösse überlappend verschweisst (wurzelfest).

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

- Dauerelastische Dichtungsmassen bei Sanitärapparaten, Küchenkombinationen und dgl. sowie bei Materialwechsel, Fassadenfugen, Fensteranschlüssen aussen.

225.2 Spezielle Dämmungen

Perimeter-Dämmung

- Perimeter-Dämmungen gemäss Anforderung Bauphysik (z.B. bei erdberührenden Keller- und Treppenhausausenwänden sowie im Sockelbereich min. auf Frosttiefe.

Dämmung Wände und Decken Untergeschoss / Einstellhalle (Kalt- zu Warmräumen)

- Wanddämmung aus Mineral- oder Schichtexplatten vom Kalt- zu Warmräumen im Untergeschoss, gemäss Angabe Bauphysik
- Sofern Dämmung nicht unter Unterlagsboden vorgesehen, Mineralfaser- oder Schichtexdämmungen an Betondecke unter beheizten Wohnräumen, gemäss Angabe Bauphysik.

225.4 Brandschutzbekleidungen

- Alle notwendigen Brandabschottungen, Leitungsdurchdringungen und Bekleidungen, gemäss Angaben Feuerpolizei sowie den einschlägigen Normen und Vorschriften.

227 Äussere Oberflächenbehandlungen

- Sämtliche notwendigen Anstriche aussen auf allen Bauteilen, sofern nicht Werkseitig gestrichen.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

228.3 Vertikalstoffstoren

- Vertikalstoffstoren mit Motorantrieb bei Fenstern und Balkontüren (Ausnahme bei Patio- / Atriumfenster).
- Elektrobedienung Auf/Ab.
- Führungsschiene eingelassen.
- Stoffstoren Farbe nach Angabe Architekt.

23 Elektroanlagen**230 Werkerschliessungen (BKP153)**

Starkstrom EWZ

- Neuerschliessung der Parzelle/Liegenschaft durch das energieliefernde Werk.

Kommunikation

- Neuerschliessung der Parzelle/Liegenschaft durch Swisscom und / oder Cablecom mit Glasfaser.

231 Verteilanlagen

Hauptverteilung / Messung

- Hauptverteilung/Messung im Technikraum nach Vorgaben EWZ für Allgemein, Wohnungen und Wärmepumpe sowie den objektbedingten Sicherungs- und Steuerkomponenten der Allgemeininstallationen. Alle Steckdosenkreise werden mit einem FI-Schutzschalter ausgerüstet.
- Pro Wohnungsmessung ist ein FI-Leitungsschutzschalter vorzusehen.

Mediaverteiler Wohnung

- UP- Normverteiler mit den notwendigen Leitungs- und Fehlerstrom- Schutzschaltern (FI) für die Wohnungsinstallation. Positionierung gemäss Apparatedispositionsplan.

232 Starkstrominstallationen

Energieleitungen

- Erschliessung der Grob-Hauptverteilung ab EW- Hausanschluss.

Erdungen

- Fundamenterder und Potentialausgleichssystem gemäss Leitsätzen des SEV.

Lichtinstallationen Allgemein

Grundsätzlich sind alle Installationen Unterputz (UP) auszuführen, ausgenommen im Untergeschoss, da werden die Leitungen Aufputz installiert.

| | |
|--------------|--|
| Parking | Beleuchtung mit LED Langfeldleuchten. Steuerung mit Bewegungsmelder. Elektromobil: Leerrohrinstallation pro Parkplatz mit Leerdosen für späteren Ausbau durch Eigentümer. |
| Technikräume | Beleuchtung mit LED-Leuchten. |
| Keller | Beleuchtung mit LED-Leuchten. Je Keller 1x 3-fach Steckdose. Messung ab Wohnungszähler. |
| Treppenhaus | Beleuchtung mit LED-Leuchten. Steuerung mit Bewegungsmelder. |
| Eingang | Beleuchtung mit LED-Leuchten. Steuerung mit Bewegungsmelder. |
| Umgebung | Aussenbeleuchtung gemäss Konzept Architekt mit LED-Pollerleuchten. Steuerung mit Bewegungsmelder. |

Lichtinstallationen Wohnungen

| | |
|---------------------|---|
| Korridor | Schaltstellen kombiniert mit Steckdose. LED Einbauspot. |
| Wohnen Essen | 1x Schalterkombination, Schaltgruppen und Steckdose. 2x 3-fach Steckdose, geschaltet. Deckenanschluss. |
| Zimmer | 1x Schalter-Steckdosenkombination bei der Türe. 2x 3-fach Steckdose, geschaltet. 1x Deckenanschluss. |
| Küche | 1x Schaltstelle Deckenleuchte, 1x Schalter Unterbauleuchte 1-2x 3-fach Steckdose Arbeitsfläche. LED Einbauspot (Küchenbauer). |
| Nasszellen | 1x Schalter-Steckdosenkombination bei der Türe. 1x Anschluss Spiegelschrank. LED Einbauspot. |
| Reduit | 1 Lichtschalter kombiniert mit Steckdose 1 Deckenanschluss mit Leuchte Anschluss Waschen / Trockenturm (gemäss Verkaufspläne) |
| Balkone / Terrassen | 1x Schaltstelle Deckenleuchte im Wohnzimmer 1x Nass-Steckdose 230V (NUP). LED Einbauspots. |

Energieinstallationen Allgemein

| | |
|----------------------|--|
| Aufzug | Installation Aufzug ab HV, gemäss Vorschriften. |
| Reinigungssteckdosen | Reinigungssteckdosen 230V im Treppenhaus pro Geschoss. |
| Parkingtor | Installation der Parkingtoranlage mit Signalanlage. |
| Beschattung | Alle Storen in den Wohnungen werden elektrisch angesteuert. |
| Haustechnik H/L/K/S | Installation sämtlicher Haustechnikanlagen Heizung – Lüftung – Sanitär gemäss Angaben Fachplaner Haustechnik. |

Energieinstallationen Wohnungen

Küchenanschlüsse:

- Kochherd 3x400v
- Dampfabzug 230v
- Hochliegender Backofen 3x400v
- Steamer 3x400v
- Geschirrspüler 3x400v
- Kühlschrank 230v

Nasszellen

- Im Reduit oder in einer Nasszelle je Wohnung Steckdosen für einen Waschturm.
- Leerrohreinlagen für elektrische Dusch-WC (Closomat).

233 Leuchtenlieferungen

Die Beleuchtungskörper werden in den nächsten Projektschritten, in Zusammenarbeit mit dem Architekten und der Bauherrschaft, formal evaluiert. Es werden ausschliesslich LED-Leuchtmittel mit langer Brenndauer und hoher Wirtschaftlichkeit eingesetzt.

Folgende Lichtelemente sind vorgesehen

Treppenhaus / Eingangsbereich

- LED-Aufbauleuchten.

Kellerräume - Technik

- LED Leuchten, teilweise gependelt.

Parking

- LED Langfeldleuchten, teilweise gependelt.
- Parking Rampe: LED Wandeinbauleuchten.

Umgebung Wegbeleuchtung

- Pollerleuchten LED gemäss Vorgabe Architekt.

Wohnungen: Küche – Korridor – Nasszellen - Ankleide

- LED Einbauspots mit Einbaugehäuse und Konverter dimmbar.

Balkone / Terrasse

- LED Aufbauleuchten.

235 Schwachstrominstallation

Kommunikationsinstallationen

- Glasfasererschliessung bis in die Wohnungen.
- Die Wohnungsinstallation werden analog (RJ45/Kat 6a) oder mit GSM ausgeführt.

Multimediaverkabelung Wohnungen

- Multimediaverkabelung (Telefon, Radio, TV, Internet) ab dem Verteiler.
- Folgende Bestückung ist vorgesehen:

| | |
|--------------|--------------------------|
| Wohnzimmer | 1-2 Multimediaanschlüsse |
| Elternzimmer | 1 Multimediaanschluss |
| Zimmer | Leerrohr vorsehen |
| Büro | 1 Multimediaanschluss |

Video-Türsprechanlage

- Installation einer Videotürsprechanlage mit Aussensprechstelle in Briefkasten integriert. Ansteuerung Türöffner.
- Video-Innensprechstelle mit Etagendrücker für jede Wohnung.

238 Bauprovisorien

- Erstellen und Unterhalten eines Bauhandwerkerprovisoriums während der Bauzeit.

24 HLK-Anlagen

242 Wärmeerzeugung

- Der Heizbedarf wird mittels Solewasser-Wärmepumpe (Erdsonden) erzeugt.

Einbau FreeCooling

- Durch ein passives temperieren der Fussbodenheizung, kann im Sommer den Räumen Energie entzogen werden. Über einen Wärmetauscher wird die Energie via den Erdsonden dem Erdreich wieder zugeführt.

243 Wärmeabgabe

- Vom Technikraum aus wird die Energie mittels Steigzone an die Fussbodenheizungsverteiler zu den Wohnungen geführt.
- Alle Räume ausserhalb des Wärmedämmperimeters sind unbeheizt.

Wohngeschosse:

- Die Beheizung der Räume erfolgt durch eine Bodenheizung im Unterlagsboden.
- Pro Wohnung ist ein Bodenheizungsverteiler mit Funk Wärmezählung vorgesehen. Die Räume werden ab Verteilkasten einzeln erschlossen und sind separat absperr- und regulierbar.
- Mittels Raumthermostaten kann jedes Zimmer geregelt werden.
- Raumtemperaturen in Wohn- und Schlafräumen 21 Grad, 23 Grad in Bad und Duschen.

244 Lüftungsanlagen

Tiefgarage

- In der Tiefgarage wird eine mechanische Abluftanlage installiert. Die Abluft wird über Dach ausgeblasen.

Gefangene Kellerräume

- Die gefangenen Kellerräume werden mechanisch belüftet.

Wohnungen

Gefangene Nasszellen

- Entlüftung der gefangenen Nasszellen und Reduits erfolgen über die kontrollierte Wohnungslüftung.

Wohnungen mit kontrollierter Lüftung

- Die Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnungslüftungen ausgerüstet. Die Luftaufbereitung erfolgt mit einem zentralen Lüftungsgerät. Die Zuluft wird in die Zimmer verteilt und über Deckengitter eingeblasen. Die Abluft wird durch Abluftventile in den Nassräumen entnommen und über Dach abgeführt. Individuelle Steuerung der Anlage pro Wohnung. Ein / Aus via Handschalter oder Schaltuhr (Dauerbetrieb). Umluft-Küchendunsthäuben mit Aktivkohlefilter, Lieferung durch Küchenbauer.

25 Sanitärinstallationen**251 Allgemeine Sanitärapparate**

- Lieferung sämtlicher Apparate, Armaturen und Garnituren inkl. allen erforderlichen Dichtungs- und Befestigungsmaterialien. Für den Verkauf sind folgende Apparate-Budgets festgelegt (Bruttopreise für Apparate, Garnituren, Duschtrennwände, exkl. Waschmaschine und Tumbler, inkl. MWST):

| | | |
|----------------------|-----|----------|
| 2 ½ Zimmer-Wohnungen | CHF | 10'000.- |
| 3 ½ Zimmer-Wohnungen | CHF | 20'000.- |
| 4 ½ Zimmer-Wohnungen | CHF | 20'000.- |
| 5 ½ Zimmer-Wohnungen | CHF | 30'000.- |

- Vor Bestellung sind die Apparate detailliert mit dem Generalplaner zu besprechen.

251.1 Montage der Sanitärapparate

- Montage aller gelieferten Apparate und Garnituren. Verbinden der Apparate mit den erforderlichen Leitungsanschlüssen.

252 Spezielle Sanitäranlagen

Trockenräume

- In den Trocknungsräumen ist ein Luftwäschetrockner inkl. Wäscheleinen vorgesehen.

Waschmaschine und Tumbler

- Lieferung und Montage je Wohnung eine Waschmaschine (z.B. V-Zug Adora) und ein Tumbler (z.B. V-Zug Adora), gemäss Auswahl Bauherr.

254 Sanitärleitungen**254.1 Kaltwasserleitungen**

- Installation aller Kaltwasserleitungen, ab der Hauseinführung inkl. der Hauptmessung und der Verteilbatterie bis zu den Steigleitungen hin. Feinverteilung in den Wohnungen ab dem Wohnungsverteiler bis zu den einzelnen Verbrauchern hin.
- Pro Gartenwohnung (im Bereich Sitzplatz) sowie auf der Dachterrasse, je ein Aussenventil.

254.1 Warmwasserleitungen

- Die Warmwasserleitungen werden ab dem Wassererwärmer im Untergeschoss, bis zu den einzelnen Steigleitungen hingeführt. Feinverteilung in den Wohnungen ab dem Wohnungsverteiler bis zu den einzelnen Verbrauchern hin.

254.2 Schmutzabwasserleitungen

- Das Schmutzwasser wird im Hauptlüftungssystem ausgeführt und über Dach gelüftet.
- Die Apparateanschlussleitungen werden in die vorgesehenen Vorwände verlegt.

254.3 Dachwasserleitungen

- Erstellen der notwendigen Dachwasserleitungen zur Entwässerung des Flachdaches und der Terrassen.

255 Dämmungen

- Sämtliche Dämmungen für Kalt-, Warm-, Schutz- und Regenwasser, gemäss Vorschriften.

256 Installationsvorwände

- Installationsvorwände für eine saubere Installation der Apparate und der Trennung vom Baukörper mit der Leitungsführung. Die Beplankung erfolgt durch den Gipser.

258 Kücheneinrichtungen

- Die Küchengrundrisse und Küchengrössen definieren sich gemäss Planung Architekt.
- Für den Verkauf sind folgende Küchen-Budgets festgelegt (Bruttopreise für Küche und Geräte inkl. MWST):

| | | |
|----------------------|-----|----------|
| 2 ½ Zimmer-Wohnungen | CHF | 30'000.- |
| 3 ½ Zimmer-Wohnungen | CHF | 40'000.- |
| 4 ½ Zimmer-Wohnungen | CHF | 40'000.- |
| 5 ½ Zimmer-Wohnungen | CHF | 45'000.- |

- Vor Bestellung sind die Küchenanordnungen und die Apparate detailliert mit dem Generalplaner zu besprechen.

26 Transportanlagen**261 Aufzüge**

- Personenlift je Haus mit Traglast von ca. 625 kg für 8 Personen (rollstuhlgängig),
- mit elektromechanischem Antrieb und automatischen Teleskopschiebetüren.
 - Layout Kabine (Böden, Wände, Decken, Leuchten etc.) nach Musterkollektion des Lieferanten, zusätzlich Spiegel und Chromstahl-Handlauf.
 - Im 2. Dachgeschoss mit direktem Halt in der Wohnung.

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

271.0 Verputzarbeiten (innere)

Wände Wohnungen

- Grundputz zur Aufnahme von keramischen Wandbelägen in Nasszellen.
- Grundputz und Weissputz auf Wänden in allen Wohnräumen, Qualitätsstufe 3, zum Streichen.

Decken Wohnungen

- Haftbrücke auf Betondecken.
- Einschichtiger Glattputz (Weissputz) auf Betondecken, Qualitätsstufe 3, zum Streichen.

Vorhangschienen

- 2 Vorhangschienen VS-57 pro Fenster. Schienen putzbündig eingelassen.

Wände Treppenhaus

- Grundputz und Abrieb ca. 1.0mm auf Wänden zum Streichen.

Decken Treppenhaus

- Haftbrücke auf Betondecken.
- Einschichtiger Glattputz (Weissputz) auf Betondecken, Qualitätsstufe 3, zum Streichen.

271.1 Spezielle Gipserarbeiten

Verkleidung von Sanitärelementwänden

- Systemrahmen geliefert und erstellt durch Sanitärunternehmer. Beplankung mit kernimprägnierten Gipskartonplatten (2-lagig), inkl. Holzausfachungen für die Montage der Sanitärarmaturen, Spiegelschrank etc..

Verkleidung Gauben

- Gipskartonplatten auf Unterkonstruktion montiert.

272 Metallbauarbeiten

272.1 Metallbaufertigteile

- Lüftungs- und Lichtschachtabdeckungen aus Gitterrosten mit Winkelrahmen, Oberflächen feuerverzinkt, Maschenweite gemäss Angabe Architekt, inkl. Einbruchsicherung.

Briefkastenanlage / Sonnerie

- Briefkastenfächer, Grösse und Standort gemäss Pläne und Angaben Architekt.
- Zylinderausschnitt für Zylinderschloss.
- Sonneriepanel mit Sonnerietastern, Gegensprech- und Videoanlage.

Container

- Anzahl gemäss behördlicher Vorschrift und Architektenpläne.

Velohalter

- Anzahl gemäss behördlicher Vorschrift und Architektenpläne.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)

- Alle Geländer und Absturzsicherungen gemäss den SIA/BfU-Vorschriften.

Treppenhäuser

- Vertikales Staketengeländer. Oberflächen gemäss Konzept Architekt.

Balkon / Terrassen / Fenstergeländer

- Vertikales Staketengeländer. Oberflächen gemäss Konzept Architekt.

Umgebungsgeländer

- Vertikales Staketengeländer. Oberflächen gemäss Konzept Architekt.

Kellertrennwände

- Kellertrennwände mit Systemtrennwänden aus Metall.
- Türen mit Zylinderschloss auf Schliessplan des jeweiligen Eigentümers abgestimmt.

Metalltreppe Atrium (Dachwohnung 2. DG)

- Treppe zur Terrasse aus Stahl, Ausführungsart und Oberflächen gemäss Konzept Architekt.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren in Holz

Wohnungseingangstüren / Liftabschlusstüre

- Blockfuttertüren mit Volltürblatt
- Türbereiten und -höhen gemäss Angabe Architekt.
- Feuerwiderstand EI30 gemäss Brandschutzplan.
- Oberflächen grundiert zum Streichen.
- Schlosskasten für Zylinder.
- 3-Punkt-Verschluss (Treplan).
- Beschläge nach Konzept Architekt.
- Türspion.

Treppenhaustüren zu Nebenräumen

- Gleiche Ausführung wie die Wohnungseingangstüren aber ohne Anforderungen an Widerstandsklasse und Schallschutz, ohne Türspion.

Zimmertüren

- Blockfuttertüren raumhoch mit Volltürblatt stumpfeinschlagend.
- Oberflächen zum Streichen.
- Schlosskasten für Bartschlüssel.
- Beschläge nach Konzept Architekt.

Nebenraumtüren / Kellertüren

- Metallzargentüren mit Volltürblatt stumpfeinschlagend.

- Türbereiten und -höhen gemäss Angabe Architekt.
- Brandwiderstand gemäss Anforderung Feuerpolizei.
- Oberflächen kunstharzbelegt.
- Schlosskasten für Zylinder.
- Beschläge nach Konzept Architekt.
- Teilweise mit Türschliesser und Panikschloss, je nach Anforderung Feuerpolizei.

273.1 Wandschränke, Garderoben, Gestelle etc.

- Einbauschränke mit verstellbaren Tablaren / Garderobe mit Hutablage und Kleiderstange. Anzahl Elemente / Ausführungsart, gemäss Plangrundlagen und Angaben Architekt.
- Türfronten flächenbündig eingebaut, zum Streichen.
- Inkl. allen notwendigen Ausschnitten und Verkleidungen für Heizungs- und Elektroinstallationen.

275 Schliessanlagen

- Mechanische Schliessanlage mit koordiniertem und gesichertem Schliessplan.
- Zylinder für Allgemeinräume wie Hauseingänge, Garagentor, Technikräume, Trocknungsräume etc.
- Zylinder für Wohnungen wie Wohnungseingangstüre, Briefkasten, Kellerräume, Hauseingänge und Trocknungsraum.
- 5 Schlüssel pro Wohnung.

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsboden und Zementüberzüge

Wohnungen

- Schwimmender Unterlagsboden, inkl. Bodenheizung. Trittschall- und Wärmedämmung gemäss Angaben Bauphysik.

Podeste Treppenhaus

- Schwimmender Unterlagsboden, exkl. Bodenheizung. Trittschalldämmung gemäss Angaben Bauphysik.

281.1 Fugenlose Bodenbeläge

Allgemeine Zonen wie Technikräume, Kellerräume, Nebenräume

- Zementüberzüge als Fertigbelag, ca. 30 mm.

Einstellhalle und Einfahrt

- Hartbeton als Fertigbelag.
- Im Bereich der Einfahrtrampe, Hartbeton gerillt.

281.2 Bodenbeläge aus Kunststoffen / Textilien

- Bodenbündig eingelassene Schmutzschleusenteppiche in den Eingangsbereichen. Auswahl gemäss Konzept Architekt.

281.5 Bodenbeläge in Keramik

Treppenpodeste

- Keramikbodenbelag, inkl. Sockel, gemäss Konzept Architekt.

Treppenläufe

- Treppenstufen mit Keramikplatten belegt, gemäss Konzept Architekt.

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

Bad / Dusche / WC

- Keramische Bodenplatten mit freier Auswahl durch die Käufer inkl. sämtlichen Vor- und Nebenarbeiten, An- und Abschlüsse, Sockel, Vor- und Nachbehandlungen, Imprägnierungen, Abdichtungen, Kittfugen, Schützen der Beläge etc., fertig verlegt. Budgetpreis (Bruttopreis inkl. MWST) fertig verlegt Fr. 160.-/m2.
- Dies entspricht einem Materialbudget von CHF 70.-/m2 (Brutto inkl. MwSt.). Bis zu diesem Betrag werden keine Mehr-/Minderkosten berechnet.

281.7 Bodenbeläge in Holz

- Bodenbeläge aus Holz mit freier Auswahl durch die Käufer in allen Zimmern, Wohnen, Küche, Essen, Korridore, Reduits inkl. sämtlichen Vor- und Nebenarbeiten, An- und Abschlüsse, Sockel, inkl. Vor- und Nachbehandlungen, Imprägnierungen, Schützen der Beläge etc., fertig verlegt. Budgetpreis (Bruttopreis inkl. MWST) fertig verlegt Fr. 160.-/m2.
- Dies entspricht einem Materialbudget von CHF 90.-/m2 (Brutto inkl. MwSt.). Bis zu diesem Betrag werden keine Mehr-/Minderkosten berechnet.

281.9 Bodenbeläge Balkone und Terrassen

- Holz- oder Kunststoffholzroste auf allen begehbaren Balkonen und Terrassen mit offenen Fugen, inkl. aller notwendigen Unterkonstruktionen.

282 Wandbeläge**282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten**

Bad / Dusche / WC

- Keramische Wandplatten mit freier Auswahl durch die Käufer in den Nasszellen, im Spritzwasserbereich mit Installationen von Sanitärapparaten, gemäss Planung Architekt, (restliche Wandflächen mit Weissputz), inkl. sämtlichen Vor- und Nebenarbeiten, An- und Abschlüsse, Sockel, Vor- und Nachbehandlungen, Imprägnierungen, Abdichtungen, Kittfugen, Schützen der Beläge etc., fertig verlegt. Budgetpreis (Bruttopreis inkl. MWST) fertig verlegt Fr. 160.-/m2.
- Dies entspricht einem Materialbudget von CHF 70.-/m2 (Brutto inkl. MwSt.). Bis zu diesem Betrag werden keine Mehr-/Minderkosten berechnet.

285 Innere Oberflächenbehandlungen**285.1 Innere Malerarbeiten**

Wohnungen

- Alle Wände und Decken, 1-2 Dispersionsanstriche, Weiss bis zur vollständigen Deckung. In den Nasszellen (wo nicht Keramikplatten vorgesehen) Weissputz zum Streichen.

Treppenhaus

- Alle Wände und Decken, 1-2 Dispersionsanstriche bis zur vollständigen Deckung, Farbe gemäss Konzept Architekt.

Untergeschosse

- Sämtliche Räume wie Gänge, Trockenräume, Technik, Keller, etc. werden die Wände und Decken gestrichen, Farbe gemäss Konzept Architekt.
- In Trocken- und Technikräume werden die Böden mit der entsprechender Bodenfarbe gestrichen inkl. Wandsockel ca. 10 cm, Farbe gemäss Konzept Architekt.
- Beschriftung sämtlicher Allgemein- und Technikraumtüren (Funktionsbeschreibung).

Tiefgarage

- Tiefgarage, isolierte Wände gestrichen, restliche Wände Beton roh, Decken gestrichen, Farbe gemäss Konzept Architekt.

Signalisation

- Signalisations- und Markierungsanstriche in Einstellhalle (an Boden, Stützen, Wänden) und übrigen Verkehrsflächen nach Konzept Architekt.
- Parkplatznummerierungen.

Anstriche auf Holzwerk

- Anstriche mit Kunstharzlack auf Wasserbasis auf Türen, Türrahmen und dgl.

Anstriche auf Metall

- Anstriche mit Kunstharzlack auf Wasserbasis auf Lifffronten, Tüzzargen und dgl.

287 Baureinigung

- Reinigen aller Wohnungen und Nebenräume vor der Bauübergabe. Komplette Reinigung aller Bauteile nach Rohbauende. Einwandfreie, bezugsbereite Schlussreinigung aller Bauteile (Böden, Wände, Fenster, Storen, Apparate sowie Schränke, Einrichtungen und dgl.).

4 Umgebung

41 Roh- und Baumeisterarbeiten

411 Baumeisterarbeiten

411.4 Kanalisationen

- Erstellen sämtlicher Kanalisationsleitungen innerhalb des Grundstückes, gemäss behördlichen Vorschriften.

411.5 Betonarbeiten

- Stützmauern, gemäss Konzept Architekt und bewilligtem Umgebungsplan.

42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten

421.0 Gärtnerarbeiten

- Rohplanierarbeiten mit Materiallieferung. Lieferung Humus und humusieren der gesamten Umgebungsanlage, Fertigplanie der Umgebung.
- Sickerstreifen aus Kies entlang der Fassade bei Grünflächen.
- Liefern und versetzen von Umgebungselementen, wie Betontrittstufen, Randabschlüsse, Sitzbänke, etc.
- Pflanzenauswahl (Bäume, Sträucher, Hecken etc.) nach Konzept Architekt und bewilligtem Umgebungsplan.

423 Ausstattungen

- Ausstattung und Spielgeräte gemäss Konzept Architekt und bewilligtem Umgebungsplan.

44 Installationen

443 Elektroinstallationen

- Verrohrung, Verkabelung, Lieferung, Montage und Anschluss der Aussen- und Umgebungsbeleuchtung, gemäss Umgebungs- und Beleuchtungskonzept Architekt.

46 Kleinere Trassenbauten

463 Oberbauarbeiten

- Gestaltung Wege, Sitzplätze, Vorplätze, Parkierungen etc., gemäss Konzept Architekt und bewilligtem Umgebungsplan.
- Erstellen der Beläge inkl. erforderlichem Unterbau, Belagsabschlüssen sowie Oberflächenentwässerung.

5 Baunebenkosten**511 Bewilligungen**

- Kosten für die Einmessung und Erstellung des Baugespannes.
- Grundstückvermessung des Geometers nach Abschluss aller Arbeiten.
- Sämtliche Bewilligungs- und Bauabnahmegebühren.

512 Anschlussgebühren

- Sämtliche Anschlussgebühren für Kanalisation, Elektrizität, Wasser, Medien etc..

521 Muster, Materialprüfungen

- Material- und Farbbemusterung, für die Bemusterung mit der Gemeinde.

523 Fotos

- Aufnahmen während der Bauzeit für das Baujournal.

524 Vervielfältigungen, Plankopien

- Aufwendungen für Plankopien, Vervielfältigungen, für die Planung und Realisierung.
- Vervielfältigungen und Plankopien aufgrund Käuferwünschen sind nicht enthalten.

525 Dokumentation

- Erstellen der Objektdokumentation.

531 Bauzeit- Unternehmerhaftpflichtversicherungen

- Obligatorische Versicherung der kantonalen Gebäudeversicherung während der Bauzeit.

532 Bauwesen- Bauherrenhaftpflichtversicherungen

- Kosten für Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung während der Bauzeit.

533 Selbstbehalt in Schadenfällen

- Selbstbehalt für Schäden welche nicht zugewiesen werden können.

563 Miete von fremdem Grund

- Allfällige Miete von fremden Grund gemäss Bauinstallation und Anforderungen Behörden.

568 Baureklame

- Kosten für Baureklame und Verkaufstafel.

6 Honorare

611 Architekt

- Honoraraufwendungen des Architekten und der Bauleitung.

612 Bauingenieur

- Honoraraufwendungen des Bauingenieurs.

613 Elektroingenieur

- Honoraraufwendungen des Elektroingenieurs.

614 HLKKS-Ingenieur

- Honoraraufwendungen des HLKKS-Ingenieurs.

620 Spezialisten

- Honoraraufwendungen aller Spezialisten.

631 GP-Honorar

- Honorar für die Koordination des Generalplaners.