

MFH Neubau Seestrasse, Horn TG

Baubeschrieb

SCHALCH + KACZMAREK
ARCHITEKTURBÜRO

Baubeschrieb

Bauherr

D + D Immobilien AG
Seestrasse 25-27
9326 Horn

zuständig: D. + C. Denk

Architekt

Schalch + Kaczmarek Architekturbüro GmbH
Fabrikstrasse 1
8586 Erlen
zuständig: T. Kaczmarek / Yvette Schalch

Bauleitung

Schalch + Kaczmarek Architekturbüro GmbH
Fabrikstrasse 1
8586 Erlen
zuständig: T. Kaczmarek / Yvette Schalch

I Raumbtabelle

Garagen und -Zufahrt

	Boden	Wände	Decken
Einfahrt	Bis zum Auto-Aufzug, Asphaltbelag	Auto - Aufzug	Auto - Aufzug
Garagen	Monobeton	Beton gestrichen weiss Säulen gestrichen, Farbe nach Angaben	Beton gestrichen weiss (ev. teilweise Isolation gem. Lieferant)

Nebenträume

	Boden	Wände	Decken
Keller Wohnungen	Plattenbelag	Beton Typ 2 / KS gestrichen	Beton Typ 2 gestrichen (ev. teilweise Isolation)
Trockenraum	Plattenbelag	Beton Typ 2 / KS gestrichen	Beton Typ 2 gestrichen
Technikraum	Zementüberzug roh	Beton Typ 2 / KS roh	Beton Typ 2 roh
Treppenhaus UG	Plattenbelag	Abrieb 1.5 mm gestrichen	Weissputz gestrichen
Treppenhaus EG - 2. OG	Plattenbelag	Abrieb 1.5 mm gestrichen	Weissputz gestrichen

Wohnungen

	Boden*	Wände	Decken
Eingang	Parkett	Abrieb 1.5 mm, gestrichen	Alle Räume: Weissputz gestrichen
Nasszellen	Plattenbelag	Plattenbelag / Abrieb 1.5 mm gestrichen	Weissputz gestrichen
Küche	Parkett / Plattenbelag	Budget / Abrieb 1.5 mm gestr.	Weissputz gestrichen
Wohnen / Essen	Parkett	Abrieb 1.5 mm gestrichen	Weissputz gestrichen
Zimmer	Parkett	Abrieb 1.5 mm gestrichen	Weissputz gestrichen
Sitzplätze	Holz Kiefer thermobehandelt	Gem. Fassaden	
Balkone	Holz Kiefer thermobehandelt	Gem. Fassaden	

Weissputz-Decken sind in Qualität Q3 gemäss SMGV für glatte Flächen auszuführen.

*Alle Bodenbeläge sind standardmässig inkl. sauberem anschneiden und Sockelleiste zu rechnen.

Budgetpreise:

BKP 251.0	Sanitärapparate WHG 1	Fr.	17'000.00 brutto
	Sanitärapparate WHG 2	Fr.	24'100.00 brutto
	Sanitärapparate WHG 3	Fr.	17'000.00 brutto
	Sanitärapparate WHG 4	Fr.	24'400.00 brutto
	Sanitärapparate WHG 5	Fr.	34'000.00 brutto
	Sanitärapparate WHG 6	Fr.	36'000.00 brutto
BKP 258.0	Einbauküche WHG 1	Fr.	33'850.00 brutto
	Einbauküche WHG 2	Fr.	33'850.00 brutto
	Einbauküche WHG 3	Fr.	33'850.00 brutto
	Einbauküche WHG 4	Fr.	33'850.00 brutto
	Einbauküche WHG 5	Fr.	47'250.00 brutto
	Einbauküche WHG 6	Fr.	36'050.00 brutto
BKP 252.0	WM/TU Turm (Netto inkl. MwSt.)	Fr.	2'500.00
BKP 281.6	Budgetpreis EG + 1.OG Platten fertig verlegt	Fr.	140.00 / m2 brutto
BKP 281.7	Budgetpreis EG + 1.OG Parkett fertig verlegt	Fr.	140.00 / m2 brutto
BKP 281.6+7	Budgetpreis Attika Platten + Parkett fertig verlegt	Fr.	150.00 / m2 brutto

III Baubeschrieb

0 GRUNDSTÜCK

05 Erschliessung durch Leitungen ausserhalb Grundstück

Sollten weitere Anschlüsse und Werkleitungen ab öffentlichem Anschluss nötig sein, inkl. aller Er-schwernisse und Nebenarbeiten, sind in der Architekturplanung enthalten. Die Kosten sind von der Bauherrschaft zu tragen.

011 Grundstückserwerb (bauseits)

175 Grundwasserabdichtungen

Grundwasserabdichtung gemäss Projekt Spezialfirma. Die Bereiche (Wände und Böden) die jederzeit zugänglich und unter Beobachtung sind, werden mit dem System „weisse Wanne“ abgedichtet. Z.Bsp. der Bereich Tiefgarage, Autolift. Die Bereiche welche nur teilweise zugänglich sind, werden mit dem System „gelbe Wanne“ mit Folie abgedichtet. Z. Bsp. Liftunterfahrt, Treppenhaus, Kellerräume, Technikräume.

Es besteht eine 10 jährige Systemgarantie vom Systemlieferanten.

2 GEBÄUDE

Alle Dimensionierungen der Gewerke erfolgen nach den Angaben des Bauingenieurs, des Bauphysi-kers, der Fachingenieure und allfälligen Spezialisten sowie nach den Anforderungen der SN EN 206-1:2000.

Behördliche Auflagen, die Beachtung aller Regelwerke der Fachverbände, sowie die anerkannten Re-geln der Baukunde sind zu befolgen, dies gilt insbesondere auch für die Erdbebensicherheit.

201 Baugrubenaushub

Sämtliche Arbeiten und Baustelleneinrichtung, die für den restlichen Baugrubenaushub notwendig sind. Auflad, Umlagerung, Transport auf der Baustelle, Transport zu den Deponien, Deponiegebühren.

Hinterfüllungen und Verdichtung des notwendigen, geeigneten Materials (Kies, Schotter, Sand, Aus-hubmaterial etc.) sowie Reinigung der Strassen und Plätze, etc.

Nach heutigem Wissensstand sind Altlasten zu erwarten. Die Organisation und Durchführung der fach-gerechten Entsorgung wird durch die Bauherrschaft sichergestellt und durchgeführt. Kostenanpassun-gen und Terminverschiebung gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Alle Aushubarbeiten sind so zu etappieren, dass möglichst wenige Abfahren entstehen.

Die Magerbetonsohle wird wenn nötig in Sickerbeton ausgeführt. Die Einbaustärke variiert je nach Un-tergrundbeschaffenheit: Fels, Aushub, Kies etc.

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtungen

Baustelleneinrichtung mit sämtlichen notwendigen Maschinen, Geräte, Unterkünfte, eingerichtetes Baubüro, Magazine, WC-Anlagen, Lagerplätze, Zufahrten und dgl., inkl. Transport. Montage und De-montage sowie Miete und Unterhalt während der ganzen Bauzeit und die für eine fach- und fristgerech-te Ausführung der Bauarbeiten nötig sind, etc.

211.1 Gerüste

Sämtliche notwendigen Gerüstungen wie z.B. Fassadengerüst, mit notwendigen Zusätzen wie Speng-lerlauf, Treppen, Überbrückungen bei Eingängen etc., nach Vorschriften der SUVA. Montage, Demon-tage und Miete für die benötigte Bauzeit inkl. Unterhalt während der gesamten Zeit.

Sämtliche Arbeitsgerüste wie Schacht-, Bock-, Flächengerüste, Hebebühnen, etc., die für die auszufüh-renden Arbeiten notwendig sind, etc.

211.3 Baumeisteraushub

Aushub für Kanalisationen, Schächte und Fundamentvertiefungen nach Angaben Bauingenieur.

211.4 Kanalisationen innerhalb und ausserhalb Gebäude

Nach den Vorschriften (Gemeinde, Kanton, Bund sowie Kanalisationsplan).

Erstellung der Abwasserleitungen inkl. Abdichtungen, Rinnen, Schächte, Sickerschächte und Versickerungsanlagen des Dachwassers, ev. nötige Pumpenschächten und Leitungen. Inklusiv Abhängen und Verschluss der nicht gebrauchten Leitungen, etc. Anpassungen an bestehende Kanalisationsleitung nach entsprechender Prüfung inkl. ev. Sanierungs- und Anpassungsarbeiten bei der Benützung bestehender Kanalisationsleitungen.

Erstellung der erforderlichen Pumpenschächte, Kontrollschächte, Schlamm-sammler und Einlaufschächte in Zementrohr, inkl. Ausbilden von Schachtdurchläufen, Abdeckungen mit Betongussdeckel und Geruchsverschluss. Neuer Anschluss an die Gemeindekanalisation resp. bestehende Kanalisation.

Schmutz- und Meteorwasserleitungen innerhalb und ausserhalb des Gebäudes in PP oder PE, inkl. Formstücke. Die Durchführungen durch das Bauwerk sind wasserdicht auszuführen.

Es sind keine Sickerleitungen um das Gebäude erlaubt.

211.5 Stahlbetonarbeiten

Generell nach den Berechnungen und Dimensionierung des Bauingenieurs. Erdbebensicher. Ausführung gemäss noch abzuschliessender Nutzungsvereinbarung.

Untergeschosse und Gebäudeteile im Erdreich: Boden und Wände inkl. allen Dilatationsfugen wasserdicht mit 10 jähriger Systemgarantie des Unternehmers.

Dies gilt für Boden, Wände und Decken der neuen Bauteile der UG's.

Der Bauherr wird sich für ein System entscheiden und dies mit dem Baustatiker ins Projekt einfliessen lassen.

Mit der Garantie werden auch alle Folgekosten und Nebenkosten wie aufgraben der Umgebung, malen, instand stellen, Entschädigung Eigentümer für Nutzungsausfall etc. abgedeckt.

Das Konzept wird vor Vergabe Baumeister dem Bauherrn vorgestellt.

Der Boden in der Tiefgarage wird mit einem Monobeton im Gefälle ausgeführt. Es wird mittig eine Rinne (mit Abdeckung), ausgeführt mit Anschluss an einen Totschacht der NICHT an die Kanalisation angeschlossen wird.

Lichtschächte wo nötig als Fertigteile oder als Ortbeton. Alle an Kanalisation entwässert bei Kellerfenstern, inkl. feinmaschige Gitterroste gesichert.

Betonqualität bei sichtbaren Wänden, Decken und Brüstung ob Garage: Schalungstyp 2, neues Schalmaterial, Oberfläche sichtbar zum streichen. Bindlöcher mit Betonspachtel bündig gefüllt. Der Baumeister bemüht sich für eine saubere Oberfläche.

Betonwände und Decken in Wohngeschossen, Trennwände, Treppenhaus und Wohnungen einschalig mind. 25 cm stark, Liftschacht etc. Teilweise Wandstützen und Scheiben als Elemente oder in Beton ausgeführt. Das Gebäude wird massiv erstellt.

211.6 Maurerarbeiten

Generell nach den Berechnungen und Dimensionierung des Bauingenieurs. Erdbebensicher.

Wände Nebenräume in KS Kalksandstein, Industrie Sicht mit Maschinenschnitten, inkl. der notwendigen Einlagen, Armierungen, Stürze und Nebenarbeiten, etc.

Aussenwände mit Backsteinmauerwerk und verputzter Aussenwärmedämmung gem. Energienachweis.

211.7 Fräs- und Bohrarbeiten

Alle Notwendige Fräs- und Bohrarbeiten, wie Fräsen an Bodenplatten, Decken und Wänden, etc. und Bohrungen für Installationsdurchbrüche etc. inklusive Installation, Nebenarbeiten und Umstellungen.

213 Montagebau in Stahl

Liefern und stellen von Stahlstützen (Brandschutzzertifiziert) mit entsprechender Unterlage, etc. gem. Angaben Bauingenieur. Alle Stahlbauteile sind mit einer Grundierung versehen zur weiteren Oberflächenbearbeitung (Streichen).

221 Fenster

221.2 Fenster in Holz-/Metall

Fenster aus Holz-/Metall, Wärmedämmung und Schalldämmwert gemäss bewilligtem Wärme-, bzw. Schallschutznachweis, Glas 3-fach IV-verglast, Schalldämm-Wert nach behördlichen Anforderungen, je ein Drehkippflügel pro Zimmer wo möglich (Schallschutz). Beschläge Standard gemäss Hersteller, chrom. Einhebelgriff und verdecktem Stangenverschluss, inkl. Zuziehgriff bei den Balkontüren. Widerstandsklasse WK1. Rahmenverbreiterungen isoliert. Schlagregendichtigkeit C.

Die maximale Schwellenhöhe innen und aussen bei den Ausgängen darf höchstens 30 mm betragen, die SIA Norm muss eingehalten werden.

221.6 Haustüren in Glas/Metall

Hauseingangstüre, Türe von der Tiefgarage zum Treppenhaus / Metall mit thermisch getrennten Profilen, Hauseingang mit Glaseinsätzen, keine thermische getrennte Ausführung, gestrichen gemäss Farb- und Materialkonzept. Wärmedämmung und Schalldämmwert gemäss bewilligtem Wärmedämmnachweis, jedoch mindestens 2-fach IV-verglast, EN 673, U total Minimum= 1.1W/m²K. Zylinderschloss, 3-fach Verschluss, Sicherheitsschild, Drücker Design: Glutz Memphis Chromstahl.

222 Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten in Chromstahl. Dachwasserrohre mit Sockelrohr, Anschluss Dachwassereinlauf Balkone DG an Dachwasserleitungen. Abzugsrohrefassungen inklusive sämtlichen Nebenarbeiten. Notüberläufe, Speier der Balkone an seitliche Fassaden.

223 Blitzschutz

Blitzschutzanlage wird gemäss behördlichen Auflagen nur wenn gefordert, ausgeführt.

224 Bedachungsarbeiten

Abdichtung Decken über nicht beheizten Räumen mit wurzelfester Polymer-Bitumenbahn, vollflächig abgeklebt, ausbilden der Aufbordungen gegen das Gebäude und Abbordungen entlang der Deckenkanten. Schutzschicht als Trennlage für Filterschicht, Entwässerungsschicht z.B. Geröllschicht 5-10 cm, Fliess als Trennlage, Humus oder Sitzplatzbeläge.

Sitzplätze EG mit Terrassendielen, Material: Holz.

Deckung Steildach:

Giebedach-Aufbau als Warmdach mit Ziegeleindeckung.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

Abdichtung von Konstruktions- und Dilatationsfugen mit dauerelastischem 2-komponenten Kitt überstreichbar bei vor Ort applizierten Flächen, ansonsten in Farbe der Fassaden. Sämtliche Fugen sind wasserdruckseitig mit Fugenbändern zu versehen.

Abdichten der Anschlussfugen und sichtbaren Abdichtungen z. B. bei Haustüren, Schwellen und Isolationsanschlüssen mit Flüssigkunststoff oder gleichwertigem System.

Ausführen aller Silikonfugen bei Plattenbelägen, Sanitärapparaten etc. Ausführen von allen Silikonfugen (offen und versteckt) bei Bauteilanschlüssen innen und aussen. Voranstriche / Abdichtungen vor dem Verlegen der keramischen Plattenbeläge gemäss SIA.

Abdichten aller Anschlüsse gemäss SIA 270-274.

225.2 Thermische Massnahmen, Minergie mit Zertifizierung

Die Gebäudehülle wird nach behördlicher Vorschrift und Wärmedämmnachweis gedämmt. Folgende Räume sind unbeheizt, bzw. ca. min. + 10°C:

Nebenräume: Kellerräume, Technikraum, Trockenraum usw.

**Projekt 2191, 9326 Horn TG, Seestrasse
Neubau MFH und Tiefgarage
Baubeschrieb**

Die Decke und Wände gegen beheizte Räume werden nach behördlicher Vorschrift wärmedämmend. Thermische Massnahmen zwischen den Nutzeinheiten gemäss Vorschriften.

Kellerräume / Aussenwände oder Decken werden innen oder aussen, wo notwendig, isoliert gemäss Vorschriften und Angaben Bauphysiker.

Das Material für die Bodendämmung (Boden gegen unbeheizt) ist mit z.B. PUR alukaschiert oder PF mit $\lambda < 0.021 \text{ W/mK}$ auszuführen.

225.3 Spezielle Feuchtigkeitsdämmungen

Ausgebaute Räume und unbeheizten Räume im Untergeschoss haben eine Feuchtigkeitssperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Ausgebaute Räume im UG sind isoliert und abgedichtet. Inklusive Nebenarbeiten wie Anpassen, Reinigen, Aufborden, Anschlüsse etc.

225.4 Brandschutzverkleidungen

Gemäss den einschlägigen Vorschriften und den Auflagen der Baubewilligung und Vorgaben AFS. Sämtliche Massnahmen, z.B. Brandschutzverkleidungen und Abschottungen von Lüftungskanälen, Leitungskanälen und Leitungsdurchführungen durch brandabschnittsbildende Decken und Wände, etc.

225.6 Körper- und Luftschallmassnahmen

Die erhöhten Anforderungen an Stockwerkeigentum sind zwischen den Einheiten. Der Schutz gegen Luft- und Körperschallübertragung im Gebäude, insbesondere von haustechnischen Anlagen, Garagentore, sowie der Immissionen von aussen her, ist mit entsprechenden konstruktiven Massnahmen zu gewährleisten. Sämtliche Maschinen, Apparate, etc., bzw. deren Standort sind gegen Luft- und Körperschallübertragungen isoliert. Massgebend ist die SIA-Norm 181 Ausgabe 2006, Empfehlungen für den Schallschutz im Wohnungsbau.

226 Verputze, Fassadendämmung

Die Gebäudehülle wird nach behördlicher Vorschrift und Wärmedämmnachweis, Minergie, gedämmt. Die Remise nach den Vorgaben Denkmalschutz. Bewährtes Aussenwärmedämmsystem mit Systemnachweis und 10jähriger Systemgarantie. Schichtaufbau von innen nach aussen:

Aussenwände mit Aussenwärmedämmung mit ca. 180mm, Rohdichte 15 kg/m^3 , auf Backstein oder Betonwände geklebt bzw. wo notwendig gedübelt. λ Wert 0.035 W/mK . Alkalifreies Glasseidengewebe eingebettet, Silikat Fertigputz 2.0 mm eingefärbt, 2 x deckend gestrichen mit Fungizid- und Algizidzusatz nach Farb- und Materialkonzept und den Vorschriften des Systemhalters.

227 Äussere Oberflächenbehandlungen

Gemäss Farb- und Materialkonzept. Die Malerarbeiten berücksichtigen u.a. ökologische Grundsätze.

227.1 Malerarbeiten (äussere)

Sichtbare Betonwände, -untersichten, Brüstungen etc. 1x Betongrund, 2x hell gestrichen mit Betonlasur gemäss Bemusterung Architekt und Farb-Materialkonzept. z.B. spez. Lasur betongrau.

228 Äußere Abschlüsse, Sonnenschutz

228.2 Rafflamellenstoren in Wohnräumen und Zimmer

Aluminium-Verbund-Rafflamellenstoren mit Elektroantrieb gemäss Standard Lieferant, Lamellenbreite ca. 90 mm, mit Lippendichtung pulverbeschichtet. Gegen Windeinflüsse gesicherte Lamellenstellungen. Standard Farbe nach Farb- und Materialkonzept und des Lieferanten. Führungsschienen natur eloxiert mit Geräuschdämpfungseinlage.

228.3 Sonnenstoren Balkone, Sitzplätze

Attika Wohnungen: stabile Ausstellmarkisen elektrisch mit Halbkassette. Gestelle Aluminium eloxiert oder Pulverbeschichtet gemäss Farb- und Materialkonzept. Stoff uni hellgrau, nach Auswahl der Bauherrschaft, gemäss Standardkollektion ohne Volant.

Ausladung ca. 2.50m, Breite ca. 2.80m bis 4.30m (nach Werkplanung Mst.: 1:50).

Sitzplätze EG und Balkone OG nur Leerrohre für Motoranschluss vorgesehen, jedoch nicht ausgebaut.

Allgemein: Haustechnikerschliessung MFH

Es werden 5-6 Steigzonen übereinander liegend festgelegt. Darin sind Wasser, Heizung und elektrisch untergebracht. Teilweise Sanitärverteilung mit zusätzlichem separatem Standort. Idealerweise sind diese zugänglich (Fronten gemäss Vorschriften)

230 Elektroanlagen

Gemäss den Normen und aktuellsten Vorschriften.

231 Apparate Starkstrom

Die Hauptverteilung ist im Technikraum im UG. Es wird ein Energiezähler eingebaut. Für den Kollektivenergie-Verbrauch Allgemein und Heizung wird ein zusätzlicher Energiezähler im Technikraum installiert. Für jede Wohnung wird eine Unterverteilung mit genügend Überstromunterbrecher und Fehler-schutzschalter montiert.

232 Starkstrominstallationen / Lichtinstallationen, in LED

Allgemeiner Teil / Umgebung / Aussentrepfen

Einfache Umgebungsbeleuchtung mittels Pollerleuchten, Wand und Deckenleuchten. Es wird auf eine nicht allzu helle Ausführung der Umgebungsbeleuchtung geachtet, da diese sonst störend wirkt. Steuerung mittels Dämmerungsschalter und Zeituhr resp. Bewegungsmelder oder Drücker wo sinnvoll.

Hauszugang

Leuchte mit Bewegungsmelder mit Minuterie aktiviert.

Allgemeinräume Technik, Nebenräume

Ein Lichtschalter mit Steckdose 230V.

Pro Raum eine Deckenleuchte/-en.

Leitungen Wandleitungen Aufputz, Deckenleitungen Unterputz.

Im Keller Steckdose bei Lichtschalter und sep. Steckdose für Tiefkühler.

Anschlüsse für Wärmepumpe, Boiler, Pumpen, Nebengeräte Technikraum, Steuerungen etc.

Tiefgarage

Garage innen mit genügend LED-Leuchten mit Schalter und Bewegungsmelder.

Anschluss für Auto-Aufzug und ev. Signalanlage.

Keine Steckdosen in Garage. Leerrohr zu jedem Abstellplatz für käuferseitige Montage Steckdose für Elektroauto etc., Zählung auf Wohnung.

Wohnungen

Eingang / Treppenhaus

Einbauleuchten in Decke oder Wandleuchten.

Die Einbauleuchten werden mit einer Umschaltung aktiviert, 2-4 Schalter.

Steckdosen im Treppenhaus pro Geschoss ab UG. und nicht erst ab EG!

Küche

Lichtschalter mit Steckdose für Küchenbeleuchtung (Einbauspot).

Ein Anschluss für Unterbaubeleuchtung über Lichtschalter gesteuert.

Zwei Steckdosen oberhalb der Arbeitsfläche und teilweise seitlich der Kücheninsel (Dreifachsteckdosen).

Anschluss Einbauspot über Lichtschalter gesteuert.

Anschlüsse der elektrischen Standard Apparate.

Wohnen/Essen

Für den Essbereich ein Lichtschalter für einen Deckenlampenanschluss.

Für den Wohnbereich ein Lichtschalter kombiniert mit einer Dreifachsteckdose für einen Deckenlampenanschluss.

Im Wohnbereich 3 weitere Dreifachsteckdosen mit geschalteter Steckdosenstelle über sep. Schalter.

Im Essbereiche 1 weitere Dreifachsteckdose

Anschluss elektrischer Raumthermostat und Stellantrieb.

Elektrischbetriebene Storen

Zimmer

Ein Lichtschalter mit Steckdose für einen Deckenlampenanschluss.

Zwei Dreifachsteckdosen pro Zimmer.

Drei Dreifachsteckdosen im Elternzimmer.

Anschluss elektrischer Raumthermostat und Stellantrieb.

Elektrischbetriebene Storen.

Bad/Du WC

Duschen: Spiegelschrankanschluss (Lieferung Sanitär, inkl. integriertem Licht und Steckdose)

Spots in Dusche und vor Waschnische wo Spiegelschrank zu wenig Licht gibt.

Anschluss elektrischer Raumthermostat und Stellantrieb.

Leerrohr für Dusch-WC.

Elektrischbetriebene Storen.

Waschen / Trocknen in der Nasszelle in den Wohnungen

Ein Lichtschalter mit Steckdose für den Deckenlampenanschluss.

Eine Dreifachsteckdose.

UP Anschluss für WM / TU.

Sitzplatz / Balkone

Eine Aussensteckdose NUP.

Schalter und Anschluss für 1 Wand- oder Deckenleuchten pro Sitzplatz / Balkon.

Leerrohre für Markisen für Ausbau über Käufer vorhanden.

233 Leuchten- u. Lampenlieferung

Leuchtenlieferung:

Umgebung, Hauszugänge, Treppenhaus, Garagen, sowie alle Räume im UG mit Standardleuchten.

Keine Leuchten in den Wohnungen, ausser teilweise Gang und Küche.

236 Schwachstrominstallationen

HomeWiring:

Medienkasten mit allen nötigen Einbauten. Multimediodosen sternförmig erschlossen ab Medienkasten, pro Zimmer einen Anschluss, zwei Anschlüsse im Wohnen und einer im Elternzimmer voll ausgebaut (d.h. Anschluss TV und Radio, Telefon und Internet ohne Endgeräte (Endgerät des Providers, Switch und Patchkabel, sind Sache des Käufers). Das Aufschalten von Anbietern; Swisscom, Kabelcom und Regionale, sind Sache des Käufers)

Mit dem Home Wiring System ist es möglich an jeder Dose: TV, Telefon und Internet anzuschliessen.

Telefon:

Erschliessung auf Amtsverteiler zentral, sternförmige Verteilung zum Medienkasten (HomeWiring) in der Wohnung (Amtsanschluss). Telefonanschluss betriebsbereit installiert in jedem Zimmer und Wohnen/Essen eine Dose. Anmeldung des Amtes bei der Swisscom ist Sache des Käufers.

Fernsehen:

Erschliessung auf Verteileranlage Zentrale, Verbindungsleitung zu allen Wohnungen als Signalübergabestelle, sternförmige Verteilung zum Medienkasten (HomeWiring). Es sind zwei Anschlüsse pro Wohnzimmer und ein Anschluss in allen Zimmern fertig installiert.

Sonnerie:

Die Sonnerie wird mit einer Videogegensprechanlage ausgeführt und kann über die einzelnen Wohnungen gesteuert werden.

237 Elektro Allgemein

Alle Leitungen in Technikräumen, Keller, Abstellräumen, Trocknen etc. werden Aufputz installiert. In den Wohnräumen, Treppenhaus etc. wird alles Unterputz installiert.

Aus energiewirtschaftlichen Gründen werden alle Balkenleuchten mit LED ausgeführt.

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den Vorschriften der Stark- und Schwachstromverordnung, der NIN, den örtlichen WV, nach den Leitsätzen des SEV, des SUVA und des VKF erstellt.

238 Bauprovisorien

Erstellen und Unterhalten eines Bauhandwerkerprovisoriums während der Bauzeit.

240 Heizungsanlagen

Nach Angabe Fachplaner/Spezialist.

241 Wärmegewinnung

Wärmepumpe mit Erdsonde im Technikraum UG.

242 Wärmeerzeugung

Warmwasseraufbereitung mit Boiler, Legionellenschaltung.

Alle Leitungen im Technik-, Keller, etc. werden sichtbar montiert.

Sichtbare Verteilung über Nebenräume in die jeweiligen Wohnungen / Steigzone.

243 Wärmeverteilung

Ab Wärmepumpe, mit nach Aussentemperatur reguliertem Heizkreis, auf alle Verbraucher geführt.

Bodenheizung aus sauerstoffdiffusionsdichten Metall-Verbundrohren.

Einzelraumregulierung nach den Vorschriften Energiegesetz, vorgesehen in den Küche/Wohn/Ess-, Schlafzimmern, Eingang EG, Bad/WC und jedes Zimmer. Keine Regelung bei offener Küche.

243.2 Wärmemessung

Verbrauchsabhängige Messung bei der Installationsverteilung. Zentrale Ableseeinheit im Technikraum resp. Elektroverteilung.

244 Lüftung

244.0 Tiefgarage mit mechanischer Lüftung gemäss den Vorschriften.

244.1 Komfortlüftung gemäss Minergie in allen bewohnten Räumen und Nasszellen. Die Lüftungsgeräte werden in der jeweiligen Wohnung platziert.

244.3 Küchenabluft
Küchenabluft mittels Umluft (siehe BKP 258).

244.4 Abluft der Kellerräume
Künstliche Be- und Entlüftung.

248 Dämmungen HLKK Installationen

248.1 Dämmungen Heizung

Leitungen werden nach den Vorschriften des Energiegesetzes isoliert.

**Projekt 2191, 9326 Horn TG, Seestrasse
Neubau MFH und Tiefgarage
Baubeschrieb**

Offen montierte Leitungen mit PIR-Schalen und PVC-Mantel, bei Geschossdurchbrüchen (Steigzonen) gem. Brandschutzvorschriften (Steinwolle bei Warmwasser, Heiz- Vor und Rücklauf, Kaltwasser mit Schaumglas).

Unterputz montierte Anschlussleitungen mit Armaflex-Dämmschlauch.

Die vom Heizungsunternehmer verlegte Bodenisolierung hat folgenden Aufbau (gem. Energienachweis):

Boden gegen unbeheizt	ca. 80 bis 100 mm Swisspor PUR Premium ca.20 mm Trittschall – Flumroc Bodenplatte oder PS 81 Vetrofl.
Boden gegen beheizt	ca. 30 mm Expandierter Polystyrol-Hartschaum 30 kg/m ³ ca.20 mm Trittschall – Flumroc Bodenplatte oder PS 81 Vetrofl.

nötige PE-Folien sowie weiche Randdämmstreifen sind einzurechnen.

250 Sanitäre Anlagen.

251.0 Allgemeine Sanitärapparate: (Budgetbetrag für Käufer nach spez. Sanitärliste)

Liefern und montieren der Apparate für Bäder, Duschen und WC's inkl. zugehörigen Schallschutzsets und Zubehör für Montage. Sämtliche Apparate in weissem Porzellan. Die genauen Apparate werden vom Bauherr bemustert und vorgängig offeriert. Es handelt sich um Standardapparate in CH Qualität. Der Lieferant (Inhaus, Richner oder Sanitas) wird nach Vergabe der Sanitärarbeiten bekannt gegeben.

Allgemein Räume:

Trockenraum im UG mit Waschtrog und Warm- Kaltwasser. Zählung auf Allgemeinzähler.

Aussenhahn Frostsicher:

- 1x zwischen Remise EG (Zählung allgemein).
- 1x auf jedem Sitzplatz oder Balkon (Whg. 1 – 6)

Dusche Bad WC

Dusche bodeneben geplättelt mit Rinne, Boden- und Wandfläche abgedichtet, Duschkörper mit Brauseschlauch, Duschengleitstange, Duschtrennwand in Glas, Badetuchstange, Drahtseifenhalter, Badewanne 180x80cm / 170x70cm, Bademischer mit Brauseschlauch, Drahtseifenhalter, Waschtisch bzw. Doppelwaschtisch, Waschtischmischer, Glashalter, Spiegelschrank in der Breite des Waschtisches, Wandklosettanlage mit UP Spülkasten, Klosettsitz mit Deckel, Papierhalter.

Küche

Anschluss Spültisch und Geschirrspüler.

Waschen / Trocknen in der Wohnung

UP Anschluss Waschmaschine und Tumbler.

251.1 Montage

Montage aller unter Pos. 251 aufgeführten Apparate, Garnituren und Armaturen inkl. allen Zubehörs. Inbetriebnahme der Anlage und Einregulierung derselben.

251.2 Wassermessung / Aufbereitung

Es werden alle Kalt- u. Warmwasser – Zapfstellen Verbrauchsabhängig gemessen.

252 Spezielle Sanitärapparate: (Budgetbetrag für Käufer Fr. 2`500 pro Turm)

Lieferung und Montage pro Whg in Nasszelle oder Reduit, Apparatebeispiel:
Waschmaschine z.B. Elektrolux Klasse A+, Füllmenge 6 Kg Trockenwäsche
Wäschetrockner z.B. Elektrolux Klasse A, Füllmenge 7 Kg Trockenwäsche
Entscheid Produkt fällt Bauherr.

253 Ver- und Entsorgungsapparate

Feuerlöscheinrichtungen: Wenn nötig Feuerlöschposten mit Frostschutz in der Tiefgarage, Handfeuerlöcher etc. gem. den Auflagen der Feuerpolizeibewilligung.

254 Kalt- u. Warmwasser-Leitungen

254.1 Warmwasserleitungen

Leitung ab Wassererwärmer, abgenommen und in den einzelnen Strängen bis zu den verschiedenen Entnahmestellen geführt. In sämtlichen Wohnungen sind separate Absperrventile zu installieren. Zählung des Warmwassers pro Wohnung mit Fernablesung im UG Technik.

254.2 Schmutzabwasserleitungen

Leitungen ab Grundleitungsanschluss abgenommen und als Entlüftung bis über Dach geführt. Hauptdach und Vordach Entwässerung erfolgt durch Spengler ausserhalb Gebäude, siehe BKP 222.

255 Dämmungen Sanitärinstallationen

Alle Sanitärleitungen werden gegen Wärmeverlust, Schwitzwasser und Schallübertragung geeignet isoliert gem. kant. Energiegesetzgebung und Brandschutzvorschriften. Ausführung nach VSI (Verein Schweiz. Isolierfirmen). Sichtbare Leitungsdämmungen mit PVC Mantel.

256 Installationselemente

Das Installationssystem im Trockenbau besteht aus vormontierten verzinkten Montage-Elementen für sanitäre Apparate und nicht vormontierten Einzelbauteilen für das Rahmen- und Schachtträgergest. Befestigung mit Schalldämmunterlagen.

Schachtausflockung sämtlicher Installationsschächte für den Brand- und Schallschutz.

258 Kücheneinrichtung: (Budgetbetrag für Käufer, je nach Wohnungstyp brutto)

Ausführung gemäss Grundrissplan
Individuelle Bemusterung durch Bauherr.

Möbliering / Ausführung:

Küchen gemäss Grundrissplänen. Granit PK 2, Rückwand Glas, Fronten KH belegt Kollektion Lieferant mit Dickkante, Trennsystem Müllex, Spülmischer mit Auszugsbrause, Unterbauleuchte mit sep. Schalter.

Liefern und Montage der Küchenanlagen

Ausführung in Euronorm. Bemusterung gemäss Farb- und Materialkonzept.

Apparatebeispiel:

Fronten in KH weiss. Geschirrspüler integriert, Backofen, Steamer, Herd mit Abzug (Umluft), Kühschrank mit sep. Tiefkühlfach, Edelstahlbecken von unten montiert.

26 Transportanlagen

261 Aufzug

MFH Personenaufzug, 8 Personen mit ca. 600 bis 630kg Traglast, ohne Maschinenraum. Kabinenmass 110x140 cm, Teleskoptüre Breite 80-90cm, Rollstuhlgängig. Kabineneinrichtung gem. Standard Unternehmer. Sämtliche Alarmanrichtungen und Nottelefone gem. Vorschriften.

266 Parkieranlagen

266.0 Auto-Aufzug

Mit dem Auto in die Tiefgarage – vertikale Mobilität

Kabinenwände und Decke Beton gestrichen.

Bedienung des Sektionaltors mit Fernbedienung.

Bedienung des Autoliftes mittels Druckknopf in das gewünschte Geschoss. Der Druckknopf muss aus Sicherheitsgründen solange gedrückt werden, bis der Lift auf der gewünschten Etage steht.

27 Ausbau 1

271 Gipsarbeiten (siehe Raumbtabelle)

Qualitätsstufe Weissputzflächen glatte Decken garantiert Q3, gemäss SMGV und Bundesverband der Gipsindustrie in sämtlichen Räumen (nicht streiflichtfrei). Angestrebt wird Q4.

Wände:

- Nassräume: Grundputz zur Aufnahme von Platten, Restflächen ohne Installationen und über den Plattenbelägen mit Abrieb 1.5 mm zum streichen oder Weissputz geglättet.
- In den gesamten Wohnräumen und Treppenhaus: Abrieb 1.5 mm, weiss gestrichen.
- Wohnungsinnenwände können in Leichtbaukonstruktion ausgeführt werden.

Decken:

- Korridore, Nassräume und Wohnräume: Haftbrücke Weissputz oder gespachtelt, zum Streichen.
- Nebenräume siehe Raumbtabelle

Sämtliche Nebenarbeiten: Notwendige Trennschnitte zwischen Decken und Wand (Schwedenschnitt) oder bei Materialtrennung, sauberes Anschließen an andere Materialien und notwendige Kantenschütze an exponierten Stellen raumhoch, Vorbehandeln des Untergrundes, Netzen der Übergangsstellen, Zuputzarbeiten, etc.

Spezielle Gipsarbeiten:

Vorsatzschalen, Verkleidungen von Installationen und Leitungen wo vom Schallschutz notwendig inkl. Unterbau, Abglättung und Anschlüssen.

Dämmung Treppenhaus etc. zu unbeheizt und Erdreich gemäss Wärmedämmkonzept - Nachweis.

272 Metallbauarbeiten

Gemäss Farb- und Materialkonzept:

Metallbaufertigteile:

Briefkastenanlage in Alu, nach RAL oder NCS lackiert, Ausführung gem. PTT-Norm, Schliessung mit Halbzylinder und über jeweiligen Hausschlüssel. Sonnerie z.B. Fa. Schweizer

Lichtschächte: feinmaschige Gitterroste mit Einbruchsicherung, feuerverzinkt oder gleichwertiges.

Schlosserarbeiten:

Treppenhaus mit Handlauf gemäss BFU Norm.

Balkongeländer, aus Glas und Chromstahlhandlauf, gemäss Angaben Architekt. Überhohe Fenster Glas als Absturzsicherung.

Die genaue Ausführung Metallbauarbeiten wird mit dem Farbkonzept von der Bauherrin verabschiedet.

273 Schreinerarbeiten

Brandschutztüren

Stahlzargentüren VKF geprüft, gemäss Vorschriften der kantonalen Feuerpolizei, bzw. behördlichen Angaben.

Kellertüren, Nebenräume:

Türen Nebenräume als Zargentüren oder Rahmentüren und Türblatt in Vollspan, resp. Wärmege-dämmt, Kunstharz belegt, EI30 mit Türschließer gem. Feuerpolizeibewilligung und therm. Anforderungen.

Wohnungstüre:

Rahmentüre oder Stahlzarge, wärmege-dämmt, mehrschichtiges, schallhemmendes Türblatt mind. 60 mm stark, Schalldämmwert R_w + C 32 dB am Bau gemessen (Schallschutzklasse I₆), mit doppelt 3-seitig umlaufenden Gummidichtung und 3 Punkt-Verschluss, belegt, EI30, Kunstharz belegt oder lackiert, mit Spion, Schloss mit Zylinderausschnitt, Drücker und Schild mit Sicherheitsrosette Design Mega Topaz. Durchgangshöhe mindestens 2.10m im Licht. Brandschutzwert gemäss kantonalen Vorschriften.

Zimmertüren:

Zargentüren raumhoch, Türblätter Röhrenspan 40 mm, Schalldämmwert R'w min.22 dB an am Bau gemessen (Schallschutzklasse I₂). Kunstharz belegt aus Standardkollektion. Alle Türen mit 3-seitig umlaufenden Gummidichtungen und mit Beschlägen. Durchgangshöhe mind. 2.00m im Licht.

Allgemeine Schreinerarbeiten:

Deckleisten, Kittfugen bei Anschlüssen an Fenster und Decken wo nötig.

Aluprofil, zweiläufig VS 57 bei den Wohnräumen und Zimmer an Decke montiert. Verkleidungen Haus-technickschrank im UG und Steigzonenschächte gemäss Vorschriften.

Garderoben, Einbauschränke, Gestelle sind einzurechnen.

275 Schliessanlage

Registrierte Sicherheits-Schliessanlage Kaba Star oder gleichwertiges, gemäss Schliessplan, für Haus-
eingang und für sämtliche Türen, Briefkasten-Anlage, Keller, TG. Pro Whg. 5 Schlüssel, 1 PP für Bau-
phase zuhanden Bauherr.

Schlüsselsafe für Feuerwehr nach Angaben und Anforderung der Feuerwehr und Gebäudeversiche-
rung.

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge (siehe Raumentabelle)

281.0 Unterlagsboden

Nebenräume, Tiefgarage:

Monobeton, resp. Überzüge 30 mm stark (siehe BKP 211.5)

Wohngeschosse:

Zementunterlagsboden mind. 80 mm stark mit den für den Plattenbelag nötigen Armierungen und ev.
nötigen Zusätzen für schnelles trocknen und somit frühzeitiges belegen. Feuchtigkeitssperren siehe
BKP 224.

Material Bodendämmung (Boden gegen UG unbeheizt) ist gedämmt gemäss Vorschriften und Plänen.

Boden- Wandbeläge in Wohnungen: (Budgetbetrag für Käufer Fr. 140/m² brutto fertig verlegt)

Das Material wird vom Käufer bemustert.

Gilt für Wand- und Bodenbeläge in der gesamten Wohnung:

Wände Nasszellen und WC: bei Duschbereich in Dusche raumhoch, restliche Wände mit Apparaten
1.20m Plattenbelag, Rest gestrichen. Wände ohne Apparate mit 1.5 mm Abrieb gestrichen.

Alle Bodenbeläge Nasszellen, Wohnräume und Küche gemäss Raumentabelle.

**281.6 Keramik Boden- und Wandbeläge (Budgetbetrag für Käufer Fr. 140/m² brutto fertig ver-
legt)**

Bodenplatten sowie Wandplatten aus Feinsteinzeug/Steinzeug glasiert oder Steingut glasiert gleich-
wertig in Küche, Nasszellen, Reduit. Inkl. Schroten, Trennfugen, Sichtkanten, notwendige dauerelasti-
sche Kittfugen, etc.

Küchen:

Wandschilde in den Küchen mit Glas.

Nasszellen:

Plattenbelag bis Raumhoch in Duschbereich, restliche Wände ringsum bis 1.2 m hoch geplättelt.

**281.7 Bodenbeläge in Holz: (Budgetbetrag für Käufer Fr. 140/m² brutto Attika Fr. 150/m² brutto
fertig verlegt)**

Essen, Wohnen, Küche, Entree/Gang und Schlafen: Fertigparkett Dielenparkett Eiche fertig versiegelt,
und Holzsockel weiss, sauber anliegend an Wand geschraubt, ca. 40 mm hoch. Kittfugen in Holz- oder

Wandfarbe bei Tür- und Balkontüranschlüssen etc. Schützen bis Übergabe.

285 Innere Malerarbeiten (siehe Raumbtabelle)

Die Malerarbeiten berücksichtigen u. a. ökologische Grundsätze. Von jedem Farbtyp wird dem Eigentümer ein wenig Farbe für Ausbesserungen übergeben

Gemäss Farb- und Materialkonzept:

Allgemein:

Inkl. sämtliche Nebenleistungen wie Voranstriche, schleifen, spachteln und Grundierungen, etc.

Schreinerarbeiten: (alle Holzteile, Türen sowie die Stahlzargen) einmalig grundiert, zwischenschliff und zwei Kunstharzfarbanstriche (wenn nicht fertig beschichtet). Farbton nach Farbkonzept und Entscheid der Bauherrin inkl. leichte Bunttöne, seidenglanz oder matt (Hochglanz / Buntfarbe ist Mehrpreis).

Tiefgarage :

Wände weiss deckend gestrichen oder gespritzt. Stützen farbig. Markierung Tiefgarage-Plätze.

Wohnräume, Treppenhaus, Nassräume (gemäss Farb- und Materialkonzept):

Decken mit zweimaligem Dispersionsanstrich deckend weiss gestrichen oder gespritzt.

Abriebwände / Weissputzwände 2 x gestrichen mit Acryl- Latexfarbe seidenmatt gemäss Farb- und Materialkonzept.

Nasszellen mit Spezialfarbe für erhöhte Luftfeuchtigkeit in Nasszellen.

Stahlzargen, Holzteile: gespritzt oder gestrichen mit Kunstharzfarbe seidenmatt, gemäss Farbwahl Bauherr inkl. Bunttöne.

286 Bauaustrocknung

Alle erforderlichen Massnahmen für ev. notwendige Austrocknungsmaßnahmen, inkl. Abschlüsse, Verkleidungen, Bauheizungen, etc.

287 Baureinigung

Periodische Reinigung während der Bauzeit. Komplette bezugsbereite Schlussreinigung für Vorabnahme sämtlicher Räumlichkeiten, bzw. gesamtes Werk und Schlussreinigung mit ev. Nötigen Nachreinigungen für die schlüsselfertige Übergabe. Vor Werksübergabe an die Bauherrin werden sämtliche Kanalisationsleitungen durch eine Kanalreinigungsfirma gespült und mit Videofilm protokolliert.

290 Honorare

Sämtliche Honorare, Spesen etc. für Bauingenieur, Elektroingenieur, HLK-S Ingenieur, Bauphysiker, Spezialisten, Käuferbetreuung etc. bis Übergabe Wohnungen schlüsselfertig an Bauherr.

Betreuung Bauherr bis Bezug der Wohnungen und Abnahme der 2jährigen Garantie durch Generalunternehmer / Architekt. Periodische Information des Bauherrn, Vorgabe der Bemusterungen und Termine etc., Individuelle Beratung und Betreuung während Bauzeit.

4 UMGEBUNG

Grundlage ist der Umgebungsplan der rechtsgültigen Baubewilligung, bzw. bereinigter Ausführungsplan. Vor Ausführung der Umgebung wird der Umgebungsplan vom Architekten der Bauherrin erläutert und bauherrenseitig zur Ausführung freigegeben.

Die Umgebung ist ein wichtiger Teil für das Erscheinungsbild des Objekts. Der erste Eindruck soll wertig und gepflegt erscheinen.

401 Erdbewegungen

Terraingestaltung: Erstellen der Auffüllarbeiten und Modelation der Umgebung inkl. allen Installationen, Geländeanpassungen, Aufschüttungen Material Ab- und Zufuhr und allen Erschwernissen etc. gemäss bewilligtem Umgebungsplan.

411 Baumeisterarbeiten

Sämtliche Baumeisterarbeiten inkl. Aushub und Hinterfüllarbeiten und ev. Erschwerissen für alle Fundamente, Sichtbeton Typ 2.1. mit neuem Schalmaterial, Blindlöcher mit Betonflickstoff geschlossen, Sockel Aussenbeleuchtung, Diff Fundamente, Betonstützwände etc.

Filtermatte an Betonwänden aussen als mechanischer Schutz und Entwässerungsebene.

421 Gärtnerarbeiten

Säubern der Baustelle von Baurückständen, Nachplanie, Humusieren der Grünflächen, Einbauen einer Entwässerungsschicht bestehend aus Sickergeröll 30/5 mm, 10 cm stark, sowie einer Fliessmatte als Trennlage. Rasensaat inkl. Wässern und Pflegen bis und mit erstem Schnitt und Nachbehandlung. Die Sickerpackungen um das Haus wird mit einem Rasenstein gegen den Rasen abgeschlossen (Mähkannte). Bepflanzung nach Umgebungsplan und Angaben Architekt / Bauherr im üblichen Rahmen.

Erstellen der Hauszugangswege und Treppen, Vorplätze Garage komplett inkl. Kofferung und Verbundsteinbelägen, gemäss bewilligtem Erdgeschoss / Umgebungsplan sowie Raumtabelle mit Verbundsteinen 22 x 22 cm, dunkelgrau, sickerfähig mit Fugen verlegt resp. Betontrittplatten. Alle Beläge sind anbetoniert. Andere Materialien nur nach Absprache mit der Bauherrin.

Sitzplätze Wohnen EG siehe BKP 224, Ausführung über Gärtner.

423 Ausstattungen und Geräte

Außenbeleuchtung, usw. gemäss bewilligtem Umgebungsplan. Inkl. notwendige Fundamente, etc.

424 Poolanlage / Sauna / Gartenhaus

Ein Bestandteil der Umgebung ist eine Poolanlage, die von allen Eigentümern benutzt werden kann. Die Schwimmbadtechnik befindet sich im Neubau Remise.

Das Saunahäuschen steht ebenfalls allen Eigentümern zur Verfügung.

Das Gartenhaus steht den Eigentümern auch zur Verfügung und kann von Ihnen benutzt werden.

430 Aussenbeleuchtung

Erstellen der Aussenbeleuchtung (Lampenlieferung siehe BKP 233) inkl. Lampenfundamente, Leitungen, Verteilschächte etc.

450 Erschliessung durch Werkleitungen

Erstellen sämtlicher Werkleitungen inkl. allen Nebenarbeiten und wieder Instand stellen von Terrain und Strassenbelägen etc. Inkl. Gaszuleitung ins Haus.

451 Bauarbeiten für Werkleitungen

Aushubarbeiten für die Werkleitungsgräben inner- und außerhalb des Grundstücks inkl. Wiedereinfüllen und Instandstellungsarbeiten.

452 Kanalisation

Äußere Kanalisation nach behördlichen Vorschriften bis zum Anschluss an das öffentliche Netz. z.B. Schlamm-sammler, Kontrollschächte, Versickerungseinrichtungen, etc.

453 Elektro-zuleitung

Anschlussleitung bis zum öffentlichen Elektroanschluss.

455 Wasserzuleitung

Anschlussleitung bis Wasseranschluss, beziehungsweise an das öffentliche Netz.

459 Uebrig

Anschlussarbeiten an die bestehenden Telefonleitungen, Fernsehleitungen, etc.

461 Strassen und Plätze

Vor- und Aussenparkplätze, Zugänge Haus mit sickerfähigen Verbundsteinen ca. 22 x 22 cm dunkelgrau, mit An- und Abschlüssen inkl. notwendigen Unterbau, Entwässerung etc. (siehe auch BKP 421)

Umgebung Inkl. aller nötigen Anpassungen und wieder Instand stellen bei allen Nachbarparzellen.

Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb

Grundsätze

Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt 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, 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 Fall-Leitungen, gemeinschaftliche Räume, Umgebungsgestaltung mit Pflanzbeschränkung etc.) kann durch den Käufer 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 den Käufer zu tragen.

Terminangaben vor Baubeginn sind approximativ zu verstehen. Der genaue Bezugstermin wird dem Käufer gemäss Kaufvertrag mitgeteilt.

Abwicklung von Eigenleistungen, Rohbauänderungen, Käuferausbauten

Allgemein

Der Werkersteller hat mit den einzelnen Subunternehmern Werkverträge über den Standardausbau (gemäss Baubeschrieb) abgeschlossen. Diese Verträge sind verbindlich und basieren auf Gesamtvergaben über das ganze Projekt.

Die Ausführungen von Eigenleistungen, Rohbauänderungen sowie Käuferausbauten (inkl. evtl. Fremdvergaben durch Käufer) können nur nach schriftlicher Freigabe des Werkerstellers erfolgen.

Käuferorientierung

Die Käufer werden durch den Werkersteller, resp. KäuferberaterIn über den Baustand, Bemusterungen und Termine schriftlich orientiert.

Eigenleistungen

Die Verrechnung bzw. Auszahlung erfolgt in jedem Fall im Rahmen der Objektübergabe. Die Garantiegewährung, Versicherung, Bauleitung und Koordination, Folgeschäden am Gesamtbauwerk aus Eigenleistungen, Schutz und Reinigung bis Bauvollendung sind Sache des Käufers. Jegliche Terminverschiebungen und Nachfolgekosten sind durch den Käufer abzusichern resp. zu bezahlen. Der Werkersteller verlangt für Eigenleistungen des Käufers im Normalfall kein Bauleitungshonorar, lehnt aber jede Haftung und Gewährleistung ab.

Bei Minderpreisen aus Eigenleistungen durch Käufer werden durch den Werkersteller keine Gebühren

rückvergütet.

Rohbauänderungen

Rohbauänderungen werden mit dem Werkersteller nach der Beurkundung des Objektes erfasst. Der Käufer erhält vom Werkersteller eine detaillierte Offerte.

Käuferausbauten

Die Käuferausbauten werden vom Käufer direkt bei den Unternehmern der Werkerstellerin bemustert. Der Werkersteller handelt bei Arbeitsgattungen, die den Käuferausbau betreffen, mit den Unternehmern die Grundkonditionen aus und gibt diese den Käufern bekannt. Die Basis hierfür bilden der Offertpreis brutto und der Baubeschrieb. Der Werkersteller / Käuferbetreuer-In zeigt die Terminvorgaben für die einzelnen Bemusterungen an.

Grundsätzlich erhält die Käuferschaft nach erfolgter Bemusterung eine detaillierte Offerte, auf welcher ebenfalls alle Honorare wie Planungskosten Architekt, Haustechnik, Bauingenieur und Bauphysiker, Bauleitungsaufwand des Werkerstellers und Nebenkosten aufgeführt sind.

Für alle Zusatzarbeiten, Mehr- und Minderkosten, infolge Käuferwünsche (z.B. Gipser-, Maler-, Zuputzarbeiten, Installationen etc.) werden für die Aufwendungen ein Bauleitungshonorar von 15 % der Mehr- und Minderkosten in Rechnung gestellt.

Vor Arbeitsausführung ist die entsprechende Vereinbarung zu unterzeichnen. Die Schlussrechnung wird nach Abschluss der Arbeiten zur Zahlung fällig. Sollte die Vereinbarung nicht spätestens zu dem vom Werkersteller genannten Zeitpunkt durch den Käufer unterzeichnet werden, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Bei Mehrkosten, welche auf eine teurere Materialauswahl zurückzuführen sind, dies gilt lediglich für Sanitär- und Küchenauswahl (ohne Änderung der Lage) wird dem Käufer für die Bezahlung der höheren Anschlussgebühren, Bauversicherungen sowie weiterer Nebenkosten ein Pauschalbetrag von 4% der Mehrkosten in Rechnung gestellt. Allfällige sich aus den Käuferausbauten ergebende weitere Gebühren und Steuern sind vollumfänglich vom Besteller (Käufer) zu bezahlen.

Die Startsituation, erste Käuferbesprechung im Umfang von zwei Stunden mit dem Architekten löst keine Planer-Honorare aus. Diese ist im Wohnungskauf inbegriffen. Weitere Aufwendungen von Architekten und Fachplaner werden in Rechnung gestellt.

Bemusterungsaufwand und Planungsarbeiten mit eventuellem Beizug von Spezialisten (Architekten, Fachingenieure: Statik, Haustechnik, Bauphysik etc.) werden dem Käufer bei der Freigabe der Käuferausbauten angezeigt und müssen zusätzlich bestellt und separat bezahlt werden.

Allgemeines

Mängel

Nicht unter die Mängelhaftung fallen Eigenleistungen des Käufers sowie Schäden, die nach der Bauabnahme durch höhere Gewalt, normale Abnutzung, mangelhaften Unterhalt, nicht sachgemässen Gebrauch, umweltbedingte Folgeerscheinungen oder durch Dritte verursacht werden.

Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten (z.B. Haarrisse in Wände, Decken und Böden bis 0.7 mm, Verputz, Keramikplatten sowie bei Materialübergängen; unbedeutende Material-, Farbton- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit, Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen), sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen und den SIA Normentsprechung.

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 daher nicht verbindlich.

Sollten im Aussenbereich Granitplatten verlegt werden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den 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 Baugrubenauffüllung kann keine Garantie für das Ausebnen

von Sitzplatz- und Wegbelägen übernommen werden. -> Definition: Die Setzungen dürfen 3 Prozent der Aufschüttungshöhe nicht überschreiten.

Schallschutz

Die Anforderungen gemäss SIA-Norm 181, erhöht (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2006) 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).

Bei Sanierungen können die SIA 181 Anforderungen nur bedingt, wenn überhaupt eingehalten werden.

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. Der Werkersteller orientiert vor Bezug mittels Merkblatt „richtig Lüften“.

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 unempfindlichen 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 oder einem Wäschetrockner (Secomat) ausgestattet werden. Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt (Kondensatbehälter leeren etc.) eines solchen Geräts ist der Benutzer verantwortlich.

Bodenbeläge in Wohnungen

Natursteinbeläge, Parkettbeläge

Beim Einbau von Natursteinbelägen (z.B. Granitböden, Schieferböden etc.) und bei Parkettböden ist die Aufbaustärke während dem Rohbau dem Werkersteller 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

**Projekt 2191, 9326 Horn TG, Seestrasse
Neubau MFH und Tiefgarage
Baubeschrieb**

Über 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.

Bei Boden und Wandbelägen wird keine Rückvergütung ausbezahlt wenn die Budgetbeträge nicht aufgebraucht werden. Spezielle Regelungen der Mehr- und Minderkosten sind im Kaufvertrag erwähnt.

Stand: 23.11.2018 / Kacz