



LEEMANN +
BRETSCHER

BAUBESCHRIEB

Überbauung "Äntenschnabel"
8353 Elgg



Häuser 10 - 18

15 x 4.5-Zimmer Maisonette Eigentumswohnungen

1 x 5.5-Zimmer Maisonette Eigentumswohnung

Zentrale Tiefgarage inkl. Besucherparkplätze

Oktober 2023

Vorbehalten bleiben behördliche Auflagen nach diesem Datum

Für das beste Zuhause!

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEREITUNGSARBEITEN	4
10	BESTANDESAUFNAHME, BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN	4
102	Baugrunduntersuchung durch Ingenieur + Geologe	4
17	SPEZIALTIEFBAU	4
170	Foundation/Baugrubenabschlüsse, Wasserhaltung + Baugrundverbesserung	4
2	GEBÄUDE	4
20	BAUGRUBE	4
201	Baugrubenaushub - Kompletter Aushub inkl. allen Transporten und Deponien	4
21	ROHBAU 1	4
211	Baumeisterarbeiten	4
212	Montagebau in Beton	4
214.1	Fassadenschalung	5
22	ROHBAU 2	5
221	Fenster, Aussentüren, Tore	5
222	Spenglerarbeiten	5
224	Bedachungsarbeiten	5
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen (gem. Ausführungsplänen)	5
23	ELEKTROANLAGEN - Zähler/Steckdosen/PV/Beleuchtung	6
231	Zentrale Starkstromanlagen nach Vorschrift Elektrizitätswerk (EW)	6
232	Starkstrominstallationen	6
233	Beleuchtungskörper	6
234	Anschlüsse Waschmaschine (WA) / Wäschetrockner (WT)	6
235	Telefonanlagen	6
236	Schwachstromanlagen	7
24	HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN	7
242	Heizungsanlagen	7
243	Wärmeverteilung	7
244	Lufttechnische Anlagen	7
25	SANITÄRANLAGEN - Bad/DU/WC/Waschküche/Küche	7
251	Allgemeine Sanitärapparate	7
254	Sanitärleitungen	8
255	Dämmung Sanitärinstallationen	8
258	Kücheneinrichtungen	8
26	TRANSPORTANLAGEN	9
261	Aufzüge	9
27	AUSBAU 1	9
271	Gipserarbeiten	9
272	Metallbauarbeiten	9
273	Schreinerarbeiten	9
275	Schliessanlagen	10
28	AUSBAU 2	10
281	Bodenbeläge	10
282	Wandbeläge/Wandbekleidungen	10
286	Bauaustrocknung	11
287	Baureinigung/Bauendreinigung vor Übernahme	11

4	UMGEBUNG	11
40	TERRAINGESTALTUNG	11
401	Erbewegungen	11
41	ROH- UND AUSBAUARBEITEN	11
411	Baumeisterarbeiten	11
42	GARTENANLAGEN	11
421	Gärtnerarbeiten	11
422	Einfriedung	12
423	Ausstattung, Geräte	12
44	INSTALLATIONEN	12
443	Elektroanlagen, Aussenbeleuchtung	12
480	Erschliessung durch Werkleitungen	12
	ALLGEMEINES	13
	STICHWORTVERZEICHNIS	15

☞ Mit der Tastenkombination "Ctrl" und Klick auf die Seitenzahl gelangen Sie direkt zur gewünschten

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

10 BESTANDESAUFNAHME, BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

102 Baugrunduntersuchung durch Ingenieur + Geologe

17 SPEZIALTIEFBAU

170 Foundation/Baugrubenabschlüsse, Wasserhaltung + Baugrundverbesserung
Alle notwendigen Arbeiten

2 GEBÄUDE

20 BAUGRUBE

201 Baugrubenaushub - Kompletter Aushub inkl. allen Transporten und Deponien

21 ROHBAU 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtung

Erstellen, Unterhalt und Wiederentfernung der gesamten, zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten, notwendigen Anlagen, inkl. Winterbaumassnahmen, Bauwasser, Baustrom usw.

211.4 Kanalisation

Nach Vorschrift der Gemeinde (innere und äussere) Dimensionierung nach behördlichen Vorschriften und Richtlinien des VSA (Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute).

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Foundation: Fundamentplatten aus Stahlbeton, evtl. zusätzliche Streifen- und Einzelfundamente aus Beton, armiert nach den örtlichen Bodenverhältnissen und Berechnungen des Ingenieurs.

Aussenwände: Kellerumfassungswände aus Stahlbeton armiert, mindestens 25 cm stark, roh Schalung Typ 2.

Decken: Über allen Geschossen Stahlbetondecken, mindestens 24-28 cm stark, nach Berechnung des Ingenieurs armiert.

Treppen: Stahlbeton.

211.6 Maurerarbeiten

Fassadenmauerwerk: Backstein 17.5 cm für verputzte Aussenwärmedämmung.

Innenwände: 12-15 cm Kalksandstein in den Kelleräumen, 12-17.5 cm Backsteine in den Wohngeschossen.

Licht-/Luftschächte: In Zement, inkl. verzinktem Rost, 64/31 mm, lose in Falz gelegt.

212 Montagebau in Beton

Vorfabrizierte Betontreppenläufe UG-DG, abgeglättet.

214.1 Fassadenschalung

Gem. bewilligtem Farb- und Materialkonzept

22 ROHBAU 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.1 Fenster aus Holz/Metall

Fenster mit Isolierverglasung in den Wohngeschossen, Rahmen innen weiss gestrichen, Metall aussen gem. bewilligtem Farbkonzept. Pro Raum ein Drehkipp-Flügel. Alles Klarglas. Rahmen und 3-fach Glas gem. den behördlichen Vorschriften betreffend Wärmedämmung und Lärmschutz.

221.5 Haustüre

Verglaste Metallkonstruktion.

222 Spenglerarbeiten

Ausführung der gesamten Spenglerarbeiten (gem. bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

224 Bedachungsarbeiten

224.1 Flachdach, Balkone

Flachdach: Dampfsperre einlagig, Wärmeisolation (PUR), Trennlage, Wassersperre zweilagig, Trennlage Kunstfaservlies, extensive Begrünung.

Balkone: Abdichtung einlagig mit Feinsteinzeugplatten (gem. bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

225.1 Fugendichtungen

Beim Anschliessen von keramischen Platten an bewegliche Bauteile (Badewanne, Duschtasse, Sockel, Dilatationsfugen etc.). Die Lage der Dilatationen wird durch den Platten- oder Bodenleger bestimmt. Kittfugen sind unterhaltspflichtig und von jeglicher Garantieleistung ausgeschlossen. Sie werden unmittelbar nach den Plattenarbeiten vor dem Bezug ausgeführt. Farbdifferenzen zu den Zementfugen sowie das Abreissen infolge der Rückverformung des Unterlagsbodens sind nicht auszuschliessen.

Anschlüsse von Beton-Stützmauern an die Fassade werden mit elastischen Fugen ausgeführt. Ebenfalls Dilatationsfugen in der verputzten Aussenwärmedämmung. Arbeits- oder Trennfugen in den sichtbaren Betonteilen werden nicht ausgefugt.

225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen

Tiefgarage: Dilatationen und evtl. Schwindfugen mit Dichtungsbahnen abgeklebt, vollflächige Dichtung der Decke.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen (gem. Ausführungsplänen)

228.2 Lamellenstoren (Raffstoren)

Leichtmetall-Lamellenstoren z. B. Typ VR 90, mit verstellbaren Lamellen, Standardfarbe. Bedienung Elektroantrieb mit Wandtaster (gem. bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

228.3 Markisen

Einen Vertikalstoren auf Balkon/Sitzplatz (EG Sitzplatz Süd und 2.OG Balkon Süd), Elektroantrieb mit Wandtaster (gem. bewilligtem Farb- und Materialkonzept). Einen Sonnenstoren auf Balkon im DG, Elektroantrieb mit Wandtaster (gem. bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

23 ELEKTROANLAGEN - Zähler/Steckdosen/PV/Beleuchtung

231 Zentrale Starkstromanlagen nach Vorschrift Elektrizitätswerk (EW)

231.1 Hauptverteilung (HV)

Messung nach Vorschrift EW. Allgemeine Verbraucher (Garage, Aussenbeleuchtung etc.) ab zentraler HV, separat erschlossen, mit eigener Messstelle für die verschiedenen Wohnungen. Bastelräume mit separaten EW-Zählern.

231.5 Photovoltaik

Auf Flachdach montiert. Wechselrichter im Untergeschoss.

232 Starkstrominstallationen

232.3 Verteiltafeln

(Sicherungstableaux): Separate Verteiltafeln für allgemeine Verbraucher in allgemeinem Raum. Kleinverteiler in den Wohnungen mit den notwendigen Sicherungen für Licht und Kraft sowie pro Wohnung 1 Fehlerstromschutzschalter (FI) gem. Vorschrift EW.

232.5 Lichtinstallationen

In jedem Zimmer mindestens eine Lampenstelle und min. 3 Steckdosen (ohne Nassräume und andere Nebenräume, Verkehrswege, Gänge, Vorplätze, etc.), eine Steckdose unter Lichtschalter und mindestens zwei Dreifachsteckdosen an einer anderen Wand. Leerrohr für Dusch-WC in allen Nasszellen. Auf Balkon, Sitzplatz je 1 Steckdose und 1 Lampenstelle pro Wohnung (Detail gem. Layoutplan). Lichtinstallationen in den allgemeinen Räumen. Aussenbeleuchtung auf Wegen und Parkplätzen ab zentraler Hauptverteilung über Dämmerungsschalter, z. T. manuell über separatem Drücker. Alle Leitungen in den Wohnungen unter Putz, mit Ausnahme von Kellern, Abstellräumen etc. Im Treppenhaus Steckdose auf jedem Geschoss.

232.6 Steckdosen in Tiefgarage für E-Autos

Erichtung Ladestation für E-Mobil auf PP möglich. Kosten gem. Einzelofferte nach erfolgter Bedürfnis-Abklärung (Vorinstallation mit Flachbandkabel und Lastmanagement).

233 Beleuchtungskörper

LED-Einbaudeckenspots: Im Bereich Küche/Entrée. Anzahl gem. Layoutplänen.

Allfällig notwendige Weg- und Parkplatzbeleuchtung. LED-Leuchten in Garage.

LED-Deckenleuchten in den Kellerräumen. LED-Decken- oder Wandleuchten in den Treppenhäusern und beim Hauseingang.

234 Anschlüsse Waschmaschine (WA) / Waschtrockner (WT)

Die Anschlüsse der Waschmaschine und Waschtrockner für die Maisonette 10-17 sind im UG Keller.

Für die Wohnungen 18.201-18.208 befinden sich die Anschlüsse im 2.OG in Dusche/Waschen.

235 Telefonanlagen

235.0 Telefoninstallation

im Wohn- und einem Schlafzimmer.

Glasfaseranschluss: Glasfaseranschluss bis Multimediaverteiler (FTTH, Fiber to the Home). Im Wohnzimmer und im grössten Zimmer Netzwerkanschluss (RJ45). Restliche Zimmer Anschluss Leerrohr. Verrohrung Sternförmig ab Multimediaverteiler. Abos für TV, Telefon, Internet sind mit dem Provider zu klären.

235.4 Sonnerie-, Gegensprech-Anlagen
In allen Wohnungen Sonnerie-Anlage mit Drücktaste aussen, neben der Wohnungstüre und beim Hauseingang unten und Glocke innen bei der Wohnungseingangstüre. Gegensprechanlage von jeder Wohnung zur zentralen Sonnerieanlage im EG.

236 Schwachstromanlagen

236.2 Radio- und Fernsehanlagen
Anschluss an bestehendes Kabelnetz. Installation im Wohn- und einem Schlafzimmer.
Leerrohre in den übrigen Schlafzimmern.
Der Vertrag zwischen der Verkäuferin und dem Kabelbetreiber wird automatisch auf den Käufer übertragen. Zusätzliche Anschlüsse werden dem Käufer nachträglich vom Kabelbetreiber, dem Elektriker oder von der Verkäuferin in Rechnung gestellt.

24 HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN

242 Heizungsanlagen

Zentrale Erdsonden-Wärmepumpe mit Warmwasseraufbereitung.
Dämmen aller Leitungen gem. Vorschriften.

243 Wärmeverteilung

243.1 Fussbodenheizung
In allen Wohngeschossen mit Kunststoffrohren inkl. notwendigen Armaturen. Witterungsgeführte Vorlauftemperaturregulierung mit Aussenfühler. Je Wohnung ein Wärmezähler. Pro Zimmer ein Raumthermostat. Wärme- und Trittschalldämmung gem. Wärmedämmnachweis.

244 Lufttechnische Anlagen

Kontrollierte Wohnungslüftung: Die Aussenluft wird über Kanäle zu den Lüftungsgeräten geführt. Pro Wohnung ein separates Gerät auf dem Balkon oder in der Wohnung. Bedienungseinheit im Wohnzimmer für den individuellen Betrieb nach Wunsch. Die Anlage erbringt den Luftersatz an Stelle der Fensterlüftung.

Unterniveaugarage: Gem. den behördlichen Vorschriften. Evtl. natürliche Be- und Entlüftung über Luftschächte. Vorgeschriebene Rauchabzugsöffnungen.
Keller: Kellerräume mit Abluftanlage.

25 SANITÄRANLAGEN - Bad/DU/WC/Waschküche/Küche

251 Allgemeine Sanitärapparate

Apparate Standardfarbe weiss, Armaturen und Garnituren verchromt, gem. Apparatliste. Anordnung und Bestückung gem. Verkaufsdokumentation.

DU/WC: Wandklosettanlage mit Sitz und Deckel, Papierhalter, Waschtisch ohne Unterbau, Einlochmischer, Seifenhalter, Glashalter mit Klargläser, Handtuchhalter, Spiegelschrank mit Elektrosteckdose und integrierter LED-Beleuchtung, Duschtasse 3.5 cm Stahl, Seifenschale, Duscmischer, Duschengleitstange, Badetuchstange, Duschtrennwand Echthglas (klar).

Bad/WC: Wandklosettanlage mit Sitz und Deckel, Papierhalter, Waschtisch ohne Unterbau, Einlochmischer, Seifenhalter, Glashalter mit Klargläser, Handtuchhalter, Spiegelschrank mit Elektro-

steckdose und integrierter LED-Beleuchtung, Badewanne Stahl, Bademischer, Brause, Brausehalter, Seifenschale, Badetuchstange.

Waschküche im Keller:

V-Zug

- Waschmaschine V-Zug Adorina V600, Inhalt 8 kg, C
- Wärmepumpentrockner V-Zug Adorina V400 8 kg, A+++
- Waschtrog, Warm- und Kaltwasseranschluss

Modelländerungen vorbehalten.

254 Sanitärleitungen

Der Wasserdruck und die Ablaufgrössen sind für die Standardapparate ausgelegt.

254.1 Kaltwasserleitungen

Von werkseitig installierten Wasserzählern abgenommen und über Verteilbatterie zu sämtlichen Kaltwasserstellen geführt. Leitungen aus Chromstahl-, Metallverbund- oder Pex-Kunststoffrohren. Befestigungen mit schalldämmenden Materialien.

Befestigungen mittels schalldämmender Aufhängungen. Die Fernleitungen werden unter der Decke durch die Keller und Tiefgarage geführt, mit den nötigen Abzweigungen pro Haus. Dadurch sind gewisse gegenseitige Geräuschimmissionen nicht auszuschliessen.

254.2 Warmwasserleitungen

Einzelzapfstellensystem. Leitungen aus Chromstahl-, Metallverbund- oder Pex-Kunststoffrohren. Befestigung mittels schalldämmender Aufhängungen.

254.7 Abwasser

Schmutzwasserleitungen in Strängen zusammengefasst und an die Kanalisation angeschlossen mit Putz- und Spülvorrichtungen, inkl. allfälligen Pumpen mit Zubehör. Entlüftungen über Dach geführt. Alle Abläufe in Polyethylen-Kunststoffrohren.

255 Dämmung Sanitärinstallationen

Dämmen der offen montierten Leitungen gem. Vorschriften. Verdeckte Leitungen werden nicht gedämmt.

258 Kücheneinrichtungen

Herzog Küchen AG, Unterhörstetten

Unterbau, Hoch- und Hängeschränke.

Kunstharzplatten werkseitig belegt. Farbauswahl gem. Standardkollektion des Unternehmers. Vollauszug mit Schliessdämpfung.

Fronten: Ausführung Brillant-O

Abstellfläche: Naturstein, Preisklasse 3

Innen: Kunstharzbeschichtet weiss

Apparate:

V-Zug:

- Einbaubackofen Comhair V4000 60, Spiegelglas schwarz
- Induktions-Kochfeld V2000 I604, DualDesign (**Maisonette 10-17**)
- Induktions-Kochfeld CombiCookTop V2000 I804 (**Whg. 18.201-18.208**)
- Einbaudunstabzug DFN6, ChromeClass
- Geschirrspüler Adora V2000, vollintegrierbar, TouchControl
- Kühlschrank CombiCooler V2000 178NI, vollintegriert

- Spültischmischer GESSI 50303 149 Oxygene, Finox, Auszugsbrause
- LED-Unterbauleuchten rund mit warmweissem Licht, inkl. Netzteil, nicht dimmbar
- Einzelbecken Suter Typ SIL 50U, Einbau von unten inkl. Tipo-Ventil 3 ½"

Modelländerungen vorbehalten.

26 TRANSPORTANLAGEN

261 Aufzüge

Personenlift, im Treppenhaus Untergeschoss bis oberstes Geschoss.

27 AUSBAU 1

271 Gipserarbeiten

271.0 Wandputze

In Nassräumen und Küche Zementgrundputz als Unterlage für Wandplatten. Grundputz und Fertigabrieb in allen Wohnräumen, Korn ca. 1.5 mm, weiss eingefärbt.

Deckenputze: Weissputz geglättet (Q3) zum Streichen.

Hinweis: Unebenheiten, die im Streiflicht Schattenwürfe bilden, sind nicht auszuschliessen.

272 Metallbauarbeiten

Allgemeine Schlosserarbeiten, feuerverzinkt. Geländer im Treppenhaus feuerverzinkt oder thermolackiert mit Chromstahl-Handlauf (gem. bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

272.1 Metallbaufertigteile

Briefkasten Aluminium, Ausführung und Standort nach PTT-Normen. Fensterbänke Alu, walzblank oder eloxiert (gem. bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren

Zimmertüren Metallzargen mit Gummidichtung. Türblätter mit Alkorzell oder dergleichen belegt. Drückergarnitur in Zink-Druckguss, vernickelt, matt Grösse ca. 60-80 x 200 cm.

Wohnungstüre: Mit 3-Punktverschluss, Sicherheitslangschild und Spion.

Mit Kunstharz belegt.

Brandabschlüsse/Tiefgarage: Ausführung nach behördlichen Vorschriften, EI 30, sonst wie Zimmertüren.

- 273.1 Wandschränke, Gestelle und dergleichen.
Garderobe: Offene Garderobe mit Huttablar. Oberflächen KH beschichtet, weiss, gem. Standardkollektion des Unternehmers.
- 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten
Sturzbretter: Vorhangbretter mit 2 Stück Vorhangschienen VS 57 (Bad und WC nur 1 VS 57, Küche keine Vorhangbretter). Montage direkt an Decke. Mit Folie belegt.
- 275 Schliessanlagen

Sicherheitsschliessanlage, z.B. KABA STAR gem. Schliessplan. Vier Schlüssel pro Wohnung. Sicherheitszylinder bei allen Wohnungs- und Hauszugängen und Kellern. Briefkasten mit separatem Schlüssel.
- 28 AUSBAU 2**
- 281 Bodenbeläge
- 281.0 Estriche (Unterlagsböden)
In den Wohngeschossen entsprechend den Anforderungen für Bodenheizung mit ca. 80 mm Zementüberzug. Bei keramischen Bodenbelägen mit Faserarmierung. Zementüberzüge 2-3 cm stark im Untergeschoss. Tiefgarage Beton roh geglättet oder mit Besenstrich.
- 281.2 Textiler Bodenbelag
Kugeln auf Podeste und Treppenläufe im Treppenhaus, inkl. Sockel (gem. bewilligtem Farb- und Materialkonzept).
- 281.6 Bodenbeläge aus keramischen Platten
Bad, Dusche, Küche, Wohn-/Esszimmer und Entrée.
Innentreppen mit Plattenbelag: Maisonette 10 - 17 UG-1.OG / Whg. 18.201-18.208 2.OG-3.OG

Glasierte Platten ohne Mehr- oder Minderpreis frei wählbar bis CHF 50.-/m² inkl. MWST brutto Materialkosten. Die Verlegekosten von Platten mit einer Kantenlänge bis 45 x 45 cm oder 30 x 60 cm sind inbegriffen (ohne Mosaik).
- 281.7 Bodenbeläge aus Holz
In allen Schlafzimmern, 5 Varianten Fertigparkett zur Auswahl (alle matt versiegelt inkl. Holzsockel).
- Variante 1: "Multipark" Eiche, 15
 - Variante 2: "Multipark" Eiche, Crema, 15, B-Protect
 - Variante 3: "Multipark" Eiche, Farina, 15, B-Protect
 - Variante 4: "Cleverpark" Eiche, 14
 - Variante 5: "Cleverpark" Eiche, Farina, 14
- Oder keramische Platten wie Pos. 281.6.
- 282 Wandbeläge/Wandbekleidungen
- 282.4 Wandbeläge aus keramischen Platten
Bad/WC+DU/WC: Ringsum bis ca. 2.00 m
Küche: Zwischen Küchenabdeckung und Hängeschränken

Glasierte Platten ohne Mehr- oder Minderpreis frei wählbar bis CHF 50.-/m² inkl. MWST brutto Materialkosten. Die Verlegekosten von Platten mit einer Kantenlänge bis 45 x 45 cm oder 30 x 60 cm sind inbegriffen (ohne Mosaik).

- 285.1 Innere Malerarbeiten
Schreinerarbeiten, soweit nicht kunststoffbelegt oder naturbehandelt, Kunstharzanstrich, weiss.

Türzargen: Kunstharzanstrich, weiss.
Weissputzdecken weiss gerollt oder gespritzt.
Alle Heizleitungen im UG mit Rostschutzanstrich.
Alle Nebenräume im Untergeschoss und Estrich roh. Gang im UG (Wände) weiss gestrichen.
Garage nur Stützen und Bodenmarkierungen gestrichen (weiss oder gelb), Boden, Wände und Decken roh.
- 286 Bauaustrocknung

Nach Fertigstellung der Heizung werden die Installationen in Betrieb gesetzt, um die Gebäudeteile sofern notwendig auszutrocknen.
- 287 Baureinigung/Bauendreinigung vor Übernahme
- 287.1 Baureinigung
Alle Wohnräume sowie allgemeine Gebäudeteile werden vor der Übernahme gereinigt.
- 287.2 Kanalreinigung
Durchspülen der Kanalisationsleitungen mit Hochdruck.

4 U M G E B U N G

40 TERRAINGESTALTUNG

- 401 Erdbewegungen

Erstellen von Geländeaufschüttungen, Abgrabungen und der Rohplanie, inkl. den erforderlichen Zufahren, Abfahren und Deponiegebühren. Die Terraingestaltung erfolgt durch die Verkäuferin. Alle Niveauunterschiede und Geländeanpassungen werden, wenn möglich mit Böschungen ausgeführt. Die Lage der Böschungskronen in den Projektplänen ist theoretisch. Abweichungen bei der Ausführung von diesen theoretischen Massen sind nicht auszuschliessen. Für Setzungen bei Aufschüttungen kommt die SIA-Norm 318, Ausgabe 2009, zur Anwendung.

41 ROH- UND AUSBAUARBEITEN

- 411 Baumeisterarbeiten

Kanalisation: Erstellen der Gebäudeentwässerung in Kunststoff- oder Betonrohren gem. behördlicher Vorschrift. Anschluss der gesamten Kanalisation und Entwässerungen an das öffentliche Netz. Wenn notwendig mit Schmutzwasserpumpe.

42 GARTENANLAGEN

- 421 Gärtnerarbeiten

Wege und Plätze: Garagenzufahrt mit Strassenbelag, Zement-Pflastersteinen oder evtl. Beton, Unterbau mit frostsicherem Kieskoffer.

Sitzplätze und Zugangswege zu den Häusern werden mit Zement-Pflastersteinen oder Asphaltbelag nach dem bewilligten Umgebungsplan ausgeführt.

Ausführung der Notzufahrten und Kehrplätze in Chaussierung. Sammelplätze, Spielplätze etc. mit Rundkies oder Chaussierung. Gem. bewilligtem Umgebungsplan.

Feinplanie/Ansaat: Erstellen der Feinplanie mit entsprechender Humusierung und der Rasensaat auf ebenen Flächen. Unterhalt und Pflege (ohne Bewässerung) bis und mit erstem Schnitt sowie notwendiges Nachsäen. Böschungen werden einmal mit einer Gründüngung angesät. Geröllkoffer entlang der Aussenwände.

Bepflanzung: Die in den Plänen eingezeichnete Pflanzordnung ist als Idee zu betrachten. Im Kaufpreis ist keine Bepflanzung enthalten. Ausnahme: Die von den Behörden angeordnete Grundbepflanzung. Diese wird gem. bewilligtem Pflanzplan ausgeführt.

422 Einfriedung

Es sind keine Einzäunungen vorgesehen. Absturzsicherungen aus Maschendrahtzaun.

423 Ausstattung, Geräte

Die Umgebungsarbeiten werden generell nach dem bewilligten Umgebungsplan ausgeführt. Die in den Plänen eingezeichneten Spielgeräte, Bänke etc. sind als Idee zu betrachten. Sie sind im Kaufpreis nicht inbegriffen. Ausnahme: Die von den Behörden angeordneten Geräte.

44 INSTALLATIONEN

443 Elektroanlagen, Aussenbeleuchtung

Hauptzugangswege sowie Zufahrt Garage sind mit Wegleuchten ausreichend beleuchtet.

480 Erschliessung durch Werkleitungen

Sämtliche Werkleitungen inkl. allen Nebenarbeiten ab Anschlusspunkt in den Gebäuden bis zum Anschluss auf eigenem oder fremdem Grundstück.

- Kanalisation
- EW
- Telefon/Glasfaser
- Kabelfernsehen
- Wasser

Die Platzierung von Schächten, Rauchabzugöffnungen, Hauseinführungen, Leitungskanälen etc. in der Umgebung erfolgt durch die Werke oder die Verkäuferin. Die genaue Lage erfolgt im Verlaufe der Detailplanung. Es können Abweichungen zu den Verkaufs- und Notariatsunterlagen entstehen.

ALLGEMEINES

- Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen soweit allgemein angewendet.

Die zulässigen Nutzlasten, gem. SIA-Norm 261/2003, betragen für:

- Wohngeschossdecken 2 kN/m² Punktlast 2 kN
- Balkone 3 kN/m² Punktlast 2 kN

Dichtigkeit, gem. SIA-Norm 272/2009

Dichtigkeitsklasse 1 Bewohnte Räume

Dichtigkeitsklasse 2 Decken von Nebenräumen wie Garagen, Veloräume, Abstellräume, Hauswarträume etc.

Dichtigkeitsklasse 3 Wände von Nebenräumen wie Garagen, Veloräume, Abstellräume, Hauswarträume etc.

- Lüftungskonzept: Die ausreichende Belüftung aller Wohn-Räume des Hauses, gem. SIA-Norm 180, erfolgt mittels mechanischer Belüftung durch den Benutzer. Die Kellerräume sind nicht für temperatur- und feuchtigkeitsempfindliche Waren vorgesehen.
- Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen sowie der Baubewilligung.
- Für die Luftschutzbauten gelten die eidgenössischen Vorschriften. Allfällige, einmalige Ersatzabgaben sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Wo die Fabrikate nicht fixiert sind, werden bewährte Produkte verwendet.
- Allfällige aus statischen oder anderen Gründen erforderliche Änderungen und Anpassungen (Standort von Heizung, Boiler, Lüftungsanlagen, Kaminen, Installationsanlagen etc.) aufgrund der Detail-Planung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Es können Abweichungen zu den Verkaufs- und Notariatsunterlagen entstehen.
- Ebenfalls sind Material- oder gestalterische Abweichungen gegenüber den Projektplänen und des Baubeschriebs, welche die Qualität des Ausbaues nicht beeinträchtigen, vorbehalten. Die Entscheidung diesbezüglich liegt allein bei der Verkäuferin.
- Die Durchfahrtshöhe bei Fahrwegen in der Tiefgarage beträgt mindestens 2.05 m. Bei den Abstellplätzen mindestens 2.00 m entlang den Aussenwänden. Im Bereich der Kühlerhauben kann sich die Höhe infolge Installationen oder Schächten reduzieren. (Präzisierung zur Norm SN 640 291a).
- Die gesamte äussere Form-, Material- und Farbgestaltung der Häuser und allen Nebenbauten erfolgt durch die Verkäuferin. Ebenso die Standortbestimmung von Briefkastenanlagen, Containerplätzen, Wegbeleuchtungen, TV/TT-Anlagen, Hydranten, Schächte für die Ver- und Entsorgung, Licht-, Luft- und Rauchabzugsschächte oder dergleichen.
- Die Zugangswege werden im Zuge der Bauausführung den örtlichen und topographischen Verhältnissen angepasst. Wenn die definitiven Zugangswege bis Bezug eines Hauses nicht erstellt werden können, werden Provisorien erstellt. Im Übrigen gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

- Käuferwünsche werden von der Verkäuferin in Form von Nachträgen nach Aufwand inkl. MWST berechnet plus 15 % für Unkostenanteil. Elektro-Installationen werden von den Unternehmern direkt dem Käufer verrechnet plus 15 % Zuschlag für Unkostenanteil.
- Leitungen und Lüftungskanäle jeglicher Art, auch in den privat genutzten Räumen, im Untergeschoss sind unvermeidlich und berechtigen die Käuferschaft nicht zur Geltendmachung eines Minderwertes der entsprechenden Räumlichkeiten.
- Bewilligungsgebühren für Käuferwünsche sind in jedem Fall durch den Käufer zu bezahlen.

Mehrkosten bis CHF 30'000.– sind per Datum der Eigentumsübertragung zahlbar.
Mehrkosten über CHF 30'000.– werden laufend in Rechnung gestellt und sind innert 30 Tagen, jedoch spätestens per Datum der Eigentumsübertragung zu bezahlen.
(Direktaufträge wie Elektroinstallationen etc. sind von dieser Regelung ausgeschlossen).

STICHWORTVERZEICHNIS

Abwasser	8	Lamellenstoren	5
Ansaat	12	Lampen	6
Anschlüsse WA/WT	6	LED-Einbaudeckenspots	6
Aufzug	9	Lichtinstallationen	6
Aussenwände.....	4	Lüftungskonzept.....	13
Bad/WC.....	7	Markisen	5
Bepflanzung.....	12	Mehrkosten.....	14
Beschattung.....	5	Nachträge	14
Bodenbeläge.....	10	Parkett	10
Bodenbeläge aus Holz.....	10	Platten	10
Böschung	12	Platten Keramik	10
Briefkasten	13	Radio.....	7
Dämmung.....	7	Rasen	12
Durchfahrtshöhe.....	13	Sanitär	7
Elektroanlagen.....	6	Schliessanlage.....	10
Estrich (Unterlagsboden)	10	Schlüssel	10
Farbgestaltung	13	Sonnenstore.....	5
Fassaden	4	Sonnerie-, Gegensprech-Anlagen.....	7
Fenster.....	5	Steckdosen	6
Fernsehanlagen	7	Telefoninstallation	6
Fussbodenheizung	7	Terrasse	5
Garagenzufahrt.....	11	Textiler Bodenbelag	10
Garderobe.....	10	Tiefgarage.....	13
Gärtnerarbeiten	11	Umgebungsarbeiten	12
Gipserarbeiten	9	Unterniveaugarage	7
Glasfaseranschluss.....	6	Vorhangbrett	10
Haustüre	5	Wandbeläge.....	10
Heizung	7	Wärmepumpentrockner	8
Innenwände	4	Waschküche	8
Innere Malerarbeiten	11	Waschmaschine	8
Kaltwasserleitungen	8	Wegleuchten.....	12
Kanalisation	8	Werkleitungen	12
Käuferwünsche	14	Wohnungstüre	9
Kücheneinrichtung.....	8	Zugangswege.....	13