

“THREE POINT”

(Kat. Nr. 17780)

Sonnentalstrasse 9 (Haus E)

Sonnentalstrasse 13 (Haus D)

Sonnentalstrasse 17 (Haus C)

8600 Dübendorf-Stettbach ZH

BAUBESCHRIEB

RAUMBESCHRIEB

# Inhaltsverzeichnis

Die Projektverantwortlichen: .....	3
INGRESS .....	4
1 SITUATIONSBESCHRIEB .....	4
2 NORMEN UND GRUNDLAGEN .....	11
2.1 Bauphysik und Akustik .....	11
2.2 Anforderungen an die Bauteile .....	11
2.3 Heiz- und lufttechnische Ausstattung .....	11
3 ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB .....	12
BKP 0 Grundstück .....	12
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten .....	12
BKP 2 Gebäude .....	14
BKP 4 Umgebung .....	35
BKP 5 Baunebenkosten .....	36
4 RAUMBESCHRIEB .....	37
4.1 Wohnbereich Basis-Raumbeschrieb (Standard) : .....	37
4.2 Wohn-Aussenbereiche .....	40
4.3 Nebenräume .....	41
4.4 Gemeinschaftsbereiche .....	45
4.5 Gewerbe / Büroflächen .....	47
5 ÄNDERUNGSWÜNSCHE DER KÄUFERSCHAFT .....	48
6 BUDGETPREIS .....	50
7 ÄNDERUNGSKOSTEN .....	51
8 VERSCHIEDENES .....	52
9 BEAUFTRAGTE UNTERNEHMER .....	54
10 GEWÄHRLEISTUNG .....	55

## Die Projektverantwortlichen:

Bauherrschaft:	Miteigentümergeinschaft "Hochbord" Kat. Nr. 17780, Dübendorf-Stettbach vertreten durch: Hochbord Immobilien AG Wollerauerstrasse 8d 8834 Schindellegi SZ zuständig: Herr Peter Cavadini / Herr Michael Th. Schwarz
Bauherrenberatung:	bfb ag ZH Etzelstrasse 42 8038 Zürich zuständig: Herr Ronny König
Totalunternehmer:	ADT INNOVA Construction AG Neutalstrasse 13c 8852 Altendorf SZ zuständig: Herr Erich Martig
Generalunternehmer / Projektleitung:	ADT INNOVA Generalunternehmung AG Neutalstrasse 13c 8852 Altendorf SZ zuständig: Herr Thomas Weibel
Projekt:	ARGE Wachtl / Maier Hess Belsitostrasse 6 8044 Zürich zuständig: Herr Frantisek Wachtl / Herr Alexander Maier
Ausführungsplanung:	ADT INNOVA Architektur + Planungs AG Berghofstrasse 9 8625 Gossau ZH zuständig: Herr Peppino Pagano / Frau Cornelia Meier
Bauleitung:	ADT INNOVA Baumanagement AG Neutalstrasse 13c 8852 Altendorf SZ zuständig: Herr Ronald Schmid / Herr Lukas Vetsch
Käuferbetreuung:	ADT INNOVA Architektur + Planungs AG Berghofstrasse 9 8625 Gossau ZH zuständig: Herr Peter Kummer
Marketing + Verkauf:	ADT INNOVA Verkaufs AG Neutalstrasse 13c 8852 Altendorf SZ zuständig: Herr Stephan Meier / Herr Yves Camenisch

## INGRESS

Der Bau- und Raumbeschrieb dient als Ergänzung zu den Projekt- und Detailplänen des Architekten und gibt u.a. Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien.

Für Masse gelten ausschliesslich die Planunterlagen des Architekten.

## 1 SITUATIONSBESCHRIEB

Das Grundstück in der Stadt Dübendorf, Kat. Nr. 17780, umfasst eine Fläche von 24'287 m<sup>2</sup>. Die Überbauung THREE POINT weist drei Hochhäuser mit unterschiedlicher Höhe auf. Die Erd- und 1. Obergeschosse werden gewerblich genutzt.

Dieser Bau- und Raumbeschrieb bezieht sich auf die Wohngeschosse ab dem 2. Obergeschoss, die Gewerberäume im Erd- und 1. Obergeschoss der drei Hochhäuser sowie dem Pavillon (Haus F).

Es werden Total 443 Eigentumswohnungen gebaut.

<u>Haus</u>	<u>Wohnungstypen</u>	<u>**Wohnfläche</u>	<u>Wohnungs-Nr.</u>
Haus C	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	C.0203, C.0206
Haus C	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	C.0303, C.0306
Haus C	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	C.0403, C.0406
Haus C	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	C.0503, C.0506
Haus C	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	C.0603, C.0606
Haus C	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	C.0703, C.0706
Haus C	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	C.0803, C.0806
Haus C	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	C.0903, C.0906
Haus C	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	C.1003, C.1006
Haus C	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	C.1103, C.1106
Haus C	2A 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	C.1203, C.1206
Haus C	2A 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	C.1303, C.1306
Haus C	3C 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 66 m <sup>2</sup>	C.2004
Haus C	3C 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 66 m <sup>2</sup>	C.2104
Haus C	3C 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 66 m <sup>2</sup>	C.2204
Haus C	3C 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 66 m <sup>2</sup>	C.2304
Haus C	3C 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 66 m <sup>2</sup>	C.2404
Haus C	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m <sup>2</sup>	C.0204, C.0205
Haus C	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m <sup>2</sup>	C.0304, C.0305
Haus C	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m <sup>2</sup>	C.0404, C.0405
Haus C	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m <sup>2</sup>	C.0504, C.0505
Haus C	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m <sup>2</sup>	C.0604, C.0605
Haus C	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m <sup>2</sup>	C.0704, C.0705
Haus C	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m <sup>2</sup>	C.0804, C.0805
Haus C	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m <sup>2</sup>	C.0904, C.0905
Haus C	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m <sup>2</sup>	C.1004, C.1005
Haus C	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m <sup>2</sup>	C.1104, C.1105
Haus C	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 74 m <sup>2</sup>	C.0201, C.0202
Haus C	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 74 m <sup>2</sup>	C.0301, C.0302
Haus C	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 74 m <sup>2</sup>	C.0401, C.0402
Haus C	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 74 m <sup>2</sup>	C.0501, C.0502

Haus C	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	C.0601, C.0602
Haus C	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	C.0701, C.0702
Haus C	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	C.0801, C.0802
Haus C	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	C.0901, C.0902
Haus C	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	C.1001, C.1002
Haus C	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	C.1101, C.1102
Haus C	2B 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	C.1201, C.1202, C.1204, C.1205
Haus C	2B 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	C.1301, C.1302, C.1304, C.1305
Haus C	2D 2 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	76 m <sup>2</sup>	C.2001
Haus C	2D 2 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	76 m <sup>2</sup>	C.2101
Haus C	2D 2 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	76 m <sup>2</sup>	C.2201
Haus C	2D 2 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	76 m <sup>2</sup>	C.2301
Haus C	2D 2 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	76 m <sup>2</sup>	C.2401
Haus C	3A 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	95 m <sup>2</sup>	C.1401
Haus C	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	104 m <sup>2</sup>	C.1402, C.1403, C.1404
Haus C	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	104 m <sup>2</sup>	C.1501, C.1502, C.1503, C.1504
Haus C	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	104 m <sup>2</sup>	C.1601, C.1602, C.1603, C.1604
Haus C	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	104 m <sup>2</sup>	C.1701, C.1702, C.1703, C.1704
Haus C	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	104 m <sup>2</sup>	C.1801, C.1802, C.1803, C.1804
Haus C	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	104 m <sup>2</sup>	C.1901, C.1902, C.1903, C.1904
Haus C	4A 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	104 m <sup>2</sup>	C.2002
Haus C	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	104 m <sup>2</sup>	C.2102
Haus C	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	104 m <sup>2</sup>	C.2202
Haus C	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	104 m <sup>2</sup>	C.2302
Haus C	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	104 m <sup>2</sup>	C.2402
Haus C	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	104 m <sup>2</sup>	C.3002
Haus C	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	104 m <sup>2</sup>	C.3102
Haus C	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	104 m <sup>2</sup>	C.3202
Haus C	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	104 m <sup>2</sup>	C.3302
Haus C	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	128 m <sup>2</sup>	C.2502
Haus C	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	128 m <sup>2</sup>	C.2602
Haus C	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	128 m <sup>2</sup>	C.2702
Haus C	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	128 m <sup>2</sup>	C.2802
Haus C	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	128 m <sup>2</sup>	C.2902
Haus C	4E 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	130 m <sup>2</sup>	C.2503
Haus C	4D 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	140 m <sup>2</sup>	C.2603
Haus C	4D 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	140 m <sup>2</sup>	C.2703
Haus C	4D 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	140 m <sup>2</sup>	C.2803
Haus C	4D 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	140 m <sup>2</sup>	C.2903
Haus C	4F 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	146 m <sup>2</sup>	C.3003
Haus C	4F 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	146 m <sup>2</sup>	C.3103
Haus C	4F 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	146 m <sup>2</sup>	C.3203
Haus C	4F 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	146 m <sup>2</sup>	C.3303
Haus C	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	151 m <sup>2</sup>	C.2501
Haus C	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	151 m <sup>2</sup>	C.2601
Haus C	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	151 m <sup>2</sup>	C.2701
Haus C	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	151 m <sup>2</sup>	C.2801
Haus C	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	151 m <sup>2</sup>	C.2901
Haus C	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	170 m <sup>2</sup>	C.2003
Haus C	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	170 m <sup>2</sup>	C.2103
Haus C	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	170 m <sup>2</sup>	C.2203
Haus C	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	170 m <sup>2</sup>	C.2303
Haus C	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	170 m <sup>2</sup>	C.2403

Haus C	5A	5 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	170 m <sup>2</sup>	C.3001
Haus C	5A	5 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	170 m <sup>2</sup>	C.3101
Haus C	5A	5 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	170 m <sup>2</sup>	C.3201
Haus C	5A	5 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	170 m <sup>2</sup>	C.3301
Haus C	5B	5 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	213 m <sup>2</sup>	C.3401, C.3402
Haus C	5B	5 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	213 m <sup>2</sup>	C.3501, C.3502
Haus C	6A		Penthouse-Wohnung	ca.	425 m <sup>2</sup>	C.3601
Haus D	2E	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	52 m <sup>2</sup>	D.0203, D.0206
Haus D	2E	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	52 m <sup>2</sup>	D.0303, D.0306
Haus D	2E	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	52 m <sup>2</sup>	D.0403, D.0406
Haus D	2E	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	52 m <sup>2</sup>	D.0503, D.0506
Haus D	2E	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	52 m <sup>2</sup>	D.0603, D.0606
Haus D	2E	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	52 m <sup>2</sup>	D.0703, D.0706
Haus D	2E	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	52 m <sup>2</sup>	D.0803, D.0806
Haus D	2E	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	52 m <sup>2</sup>	D.0903, D.0906
Haus D	2E	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	52 m <sup>2</sup>	D.1003, D.1006
Haus D	2E	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	52 m <sup>2</sup>	D.1103, D.1106
Haus D	2A	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	52 m <sup>2</sup>	D.1203, D.1206
Haus D	2A	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	52 m <sup>2</sup>	D.1303, D.1306
Haus D	2C	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m <sup>2</sup>	D.0201, D.0202
Haus D	2C	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m <sup>2</sup>	D.0301, D.0302
Haus D	2C	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m <sup>2</sup>	D.0401, D.0402
Haus D	2C	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m <sup>2</sup>	D.0501, D.0502
Haus D	2C	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m <sup>2</sup>	D.0601, D.0602
Haus D	2C	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m <sup>2</sup>	D.0701, D.0702
Haus D	2C	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m <sup>2</sup>	D.0801, D.0802
Haus D	2C	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m <sup>2</sup>	D.0901, D.0902
Haus D	2C	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m <sup>2</sup>	D.1001, D.1002
Haus D	2C	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m <sup>2</sup>	D.1101, D.1102
Haus D	2F	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	D.0204, D.0205
Haus D	2F	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	D.0304, D.0305
Haus D	2F	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	D.0404, D.0405
Haus D	2F	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	D.0504, D.0505
Haus D	2F	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	D.0604, D.0605
Haus D	2F	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	D.0704, D.0705
Haus D	2F	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	D.0804, D.0805
Haus D	2F	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	D.0904, D.0905
Haus D	2F	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	D.1004, D.1005
Haus D	2F	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	D.1104, D.1105
Haus D	2B	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	D.1201, D.1202, D.1204, D.1205
Haus D	2B	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	D.1301, D.1302, D.1304, D.1305
Haus D	3A	3 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	95 m <sup>2</sup>	D.1402
Haus D	3B	3 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	104 m <sup>2</sup>	D.3001
Haus D	3B	3 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	104 m <sup>2</sup>	D.3101
Haus D	3B	3 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	104 m <sup>2</sup>	D.3201
Haus D	4A	4 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	104 m <sup>2</sup>	D.1401, D.1403, D.1404
Haus D	4A	4 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	104 m <sup>2</sup>	D.1501, D.1502, D.1503, D.1504
Haus D	4A	4 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	104 m <sup>2</sup>	D.1601, D.1602, D.1603, D.1604
Haus D	4A	4 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	104 m <sup>2</sup>	D.1701, D.1702, D.1703, D.1704
Haus D	4A	4 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	104 m <sup>2</sup>	D.1801, D.1802, D.1803, D.1804
Haus D	4A	4 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	104 m <sup>2</sup>	D.1901, D.1902, D.1903, D.1904

Haus D	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 104 m <sup>2</sup>	D.2001, D.2002, D.2003, D.2004
Haus D	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 104 m <sup>2</sup>	D.2101, D.2102, D.2103, D.2104
Haus D	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 104 m <sup>2</sup>	D.2201, D.2202, D.2203, D.2204
Haus D	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 104 m <sup>2</sup>	D.2301, D.2302, D.2303, D.2304
Haus D	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 104 m <sup>2</sup>	D.2401, D.2402, D.2403, D.2404
Haus D	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 128 m <sup>2</sup>	D.2501
Haus D	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 128 m <sup>2</sup>	D.2601
Haus D	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 128 m <sup>2</sup>	D.2701
Haus D	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 128 m <sup>2</sup>	D.2801
Haus D	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 128 m <sup>2</sup>	D.2901
Haus D	4E 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 130 m <sup>2</sup>	D.2502
Haus D	4D 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 140 m <sup>2</sup>	D.2602
Haus D	4D 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 140 m <sup>2</sup>	D.2702
Haus D	4D 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 140 m <sup>2</sup>	D.2802
Haus D	4D 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 140 m <sup>2</sup>	D.2902
Haus D	4F 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 146 m <sup>2</sup>	D.3002
Haus D	4F 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 146 m <sup>2</sup>	D.3102
Haus D	4F 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 146 m <sup>2</sup>	D.3202
Haus D	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 151 m <sup>2</sup>	D.2503
Haus D	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 151 m <sup>2</sup>	D.2603
Haus D	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 151 m <sup>2</sup>	D.2703
Haus D	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 151 m <sup>2</sup>	D.2803
Haus D	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 151 m <sup>2</sup>	D.2903
Haus D	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 170 m <sup>2</sup>	D.3003
Haus D	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 170 m <sup>2</sup>	D.3103
Haus D	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 170 m <sup>2</sup>	D.3203
Haus D	5B 5 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 213 m <sup>2</sup>	D.3301, D.3302
Haus D	6A Penthouse-Wohnung	ca. 425 m <sup>2</sup>	D.3401

Haus E	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	E.0203, E.0206
Haus E	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	E.0303, E.0306
Haus E	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	E.0403, E.0406
Haus E	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	E.0503, E.0506
Haus E	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	E.0603, E.0606
Haus E	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	E.0703, E.0706
Haus E	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	E.0803, E.0806
Haus E	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	E.0903, E.0906
Haus E	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	E.1003, E.1006
Haus E	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	E.1103, E.1106
Haus E	2A 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	E.1203, E.1206
Haus E	2A 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 52 m <sup>2</sup>	E.1303, E.1306
Haus E	3C 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 66 m <sup>2</sup>	E.2002
Haus E	3C 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 66 m <sup>2</sup>	E.2102
Haus E	3C 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 66 m <sup>2</sup>	E.2202
Haus E	3C 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 66 m <sup>2</sup>	E.2302
Haus E	3C 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 66 m <sup>2</sup>	E.2402
Haus E	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m <sup>2</sup>	E.0201, E.0202
Haus E	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m <sup>2</sup>	E.0301, E.0302
Haus E	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m <sup>2</sup>	E.0401, E.0402
Haus E	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m <sup>2</sup>	E.0501, E.0502
Haus E	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m <sup>2</sup>	E.0601, E.0602
Haus E	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m <sup>2</sup>	E.0701, E.0702

Haus E	2C	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m <sup>2</sup>	E.0801, E.0802
Haus E	2C	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m <sup>2</sup>	E.0901, E.0902
Haus E	2C	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m <sup>2</sup>	E.1001, E.1002
Haus E	2C	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m <sup>2</sup>	E.1101, E.1102
Haus E	2F	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	E.0204, E.0205
Haus E	2F	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	E.0304, E.0305
Haus E	2F	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	E.0404, E.0405
Haus E	2F	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	E.0504, E.0505
Haus E	2F	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	E.0604, E.0605
Haus E	2F	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	E.0704, E.0705
Haus E	2F	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	E.0804, E.0805
Haus E	2F	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	E.0904, E.0905
Haus E	2F	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	E.1004, E.1005
Haus E	2F	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	E.1104, E.1105
Haus E	2B	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	E.1201, E.1202, E.1204, E.1205
Haus E	2B	2 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	74 m <sup>2</sup>	E.1301, E.1302, E.1304, E.1305
Haus E	2D	2 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	76 m <sup>2</sup>	E.2003
Haus E	2D	2 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	76 m <sup>2</sup>	E.2103
Haus E	2D	2 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	76 m <sup>2</sup>	E.2203
Haus E	2D	2 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	76 m <sup>2</sup>	E.2303
Haus E	2D	2 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	76 m <sup>2</sup>	E.2403
Haus E	3A	3 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	95 m <sup>2</sup>	E.1403
Haus E	3B	3 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	104 m <sup>2</sup>	E.1804
Haus E	3B	3 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	104 m <sup>2</sup>	E.1904
Haus E	3B	3 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	104 m <sup>2</sup>	E.2004
Haus E	3B	3 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	104 m <sup>2</sup>	E.2104
Haus E	3B	3 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	104 m <sup>2</sup>	E.2204
Haus E	3B	3 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	104 m <sup>2</sup>	E.2304
Haus E	3B	3 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	104 m <sup>2</sup>	E.2404
Haus E	3B	3 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	104 m <sup>2</sup>	E.3003
Haus E	3B	3 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	104 m <sup>2</sup>	E.3103
Haus E	3B	3 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	104 m <sup>2</sup>	E.3203
Haus E	3B	3 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	104 m <sup>2</sup>	E.3303
Haus E	4A	4 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	104 m <sup>2</sup>	E.1401, E.1402, E.1404
Haus E	4A	4 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	104 m <sup>2</sup>	E.1501, E.1502, E.1503, E.1504
Haus E	4A	4 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	104 m <sup>2</sup>	E.1601, E.1602, E.1603, E.1604
Haus E	4A	4 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	104 m <sup>2</sup>	E.1701, E.1702, E.1703, E.1704
Haus E	4A	4 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	104 m <sup>2</sup>	E.1801, E.1802, E.1803
Haus E	4A	4 ½	Zimmer-Wohnungen	ca.	104 m <sup>2</sup>	E.1901, E.1902, E.1903
Haus E	4C	4 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	128 m <sup>2</sup>	E.2503
Haus E	4C	4 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	128 m <sup>2</sup>	E.2603
Haus E	4C	4 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	128 m <sup>2</sup>	E.2703
Haus E	4C	4 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	128 m <sup>2</sup>	E.2803
Haus E	4C	4 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	128 m <sup>2</sup>	E.2903
Haus E	4E	4 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	130 m <sup>2</sup>	E.2502
Haus E	4D	4 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	140 m <sup>2</sup>	E.2602
Haus E	4D	4 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	140 m <sup>2</sup>	E.2702
Haus E	4D	4 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	140 m <sup>2</sup>	E.2802
Haus E	4D	4 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	140 m <sup>2</sup>	E.2902
Haus E	4F	4 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	146 m <sup>2</sup>	E.3002
Haus E	4F	4 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	146 m <sup>2</sup>	E.3102
Haus E	4F	4 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	146 m <sup>2</sup>	E.3202
Haus E	4F	4 ½	Zimmer-Wohnung	ca.	146 m <sup>2</sup>	E.3302



Haus E	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 151 m <sup>2</sup>	E.2501
Haus E	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 151 m <sup>2</sup>	E.2601
Haus E	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 151 m <sup>2</sup>	E.2701
Haus E	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 151 m <sup>2</sup>	E.2801
Haus E	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 151 m <sup>2</sup>	E.2901
Haus E	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 170 m <sup>2</sup>	E.2001
Haus E	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 170 m <sup>2</sup>	E.2101
Haus E	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 170 m <sup>2</sup>	E.2201
Haus E	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 170 m <sup>2</sup>	E.2301
Haus E	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 170 m <sup>2</sup>	E.2401
Haus E	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 170 m <sup>2</sup>	E.3001
Haus E	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 170 m <sup>2</sup>	E.3101
Haus E	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 170 m <sup>2</sup>	E.3201
Haus E	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 170 m <sup>2</sup>	E.3301
Haus E	5B 5 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 213 m <sup>2</sup>	E.3401, E.3402
Haus E	5B 5 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 213 m <sup>2</sup>	E.3501, E.3502
Haus E	5B 5 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 213 m <sup>2</sup>	E.3601, E.3602
Haus E	5B 5 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 213 m <sup>2</sup>	E.3701, E.3702
Haus E	6A Penthouse-Wohnung	ca. 425 m <sup>2</sup>	E.3801

*\*\*Die Wohnflächenangaben können sich noch verändern. Massgebend ist letztlich der aktuelle Planungsstand, respektive die Angaben im individuellen Kaufvertrag.*

## SITUATIONSBESCHRIEB (Fortsetzung)

Es gibt weiter 1 Gemeinschaftsraum mit WC-Anlagen.

<b>Haus</b>	<b>Allgemein</b>	<b>**Fläche</b>	<b>Raum-Nr.</b>
Haus F	Erdgeschoss	ca. 200 m <sup>2</sup>	F.01

Es gibt weiter total 6 Gewerbeeinheiten.

<b>Haus</b>	<b>Gewerbeeinheit</b>	<b>**Fläche</b>	<b>Gewerbe-Nr.</b>
Haus C	Erdgeschoss	ca. 300 m <sup>2</sup>	C.0001
Haus C	1. Obergeschoss	ca. 400 m <sup>2</sup>	C.0101
Haus D	Erdgeschoss	ca. 300 m <sup>2</sup>	D.0001
Haus D	1. Obergeschoss	ca. 400 m <sup>2</sup>	D.0101
Haus E	Erdgeschoss	ca. 300 m <sup>2</sup>	E.0001
Haus E	1. Obergeschoss	ca. 400 m <sup>2</sup>	E.0101

*\*\*Die Flächenangaben können sich noch verändern. Massgebend ist letztlich der aktuelle Planungsstand, respektive die Angaben im individuellen Kaufvertrag oder Mietvertrag.*

Parkierung:

Es wird eine zweigeschossige Tiefgarage erstellt (328 Einzelplätze; 51 Kombiplätze; 27 für Besucher, Kunden und Gewerbe).

Das Gebäude wird in Massivbauweise im Minergie® - Standard mit einer Betonelement-Fassade mit raumhohen Fenstern, filigranen Brüstungsgeländern und kontrollierter Wohnungs-Komfortlüftung erstellt.

Die Wohnüberbauung ist nach dem Minergie - Standard konzipiert ohne Zertifizierung.

Bauen nach MINERGIE hat drei wesentliche Vorteile: Höherer Wohnkomfort, verbesserte Werterhaltung und deutliche Energiekosteneinsparungen.

Die Terrassen und Balkone werden mit Zementtrittplatten als Gehbelag ausgebildet.

Alle Wohnungen verfügen über den Lift einen direkten Zugang zur Tiefgarage. Der rollstuhlgängige Lift erschliesst alle Geschosse von den Untergeschossen her.

Gestaltung der Plätze, Wege, Aussenparkplätze, Unterflur-Container Standort und Briefkastenanlagen gemäss dem Umgebungskonzept. Spiel- und Ruheplätze zur gemeinsamen Nutzung mit Spielgeräten und Sitzbänken. Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäss dem von den Behörden genehmigten Umgebungsplan.

## 2 NORMEN UND GRUNDLAGEN

Für die Ausführung der Bauarbeiten gelten die Bauqualitätsnormen des SIA sowie die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände.

Es gelten die örtlichen Bauvorschriften:

- Gesundheitsamt, kant. Gebäudeversicherung, Feuerpolizei, Gewässerschutz, Vorschriften und Bedingungen der Baubewilligung.
- Vorschriften Elektrizitätswerk und Wasserversorgung.
- Wärmedämmung: Die Vorschriften werden eingehalten, den Minergie®-Anforderungen wird entsprochen.

### 2.1 Bauphysik und Akustik

Das Gebäude wird nach den einschlägigen SIA-Normen, respektive Empfehlungen sowie nach geltenden Bauvorschriften ausgelegt. Kontrollmessungen und Berechnungsmethoden werden nach den einschlägigen SIA-Normen, respektive Empfehlungen durchgeführt.

### 2.2 Anforderungen an die Bauteile

Die Anforderungen an den Wärmeschutz werden gemäss „SIA Norm 180 Wärmeschutz, Feuchteschutz und Raumklima in Gebäuden (Ausgabe 2014) und den kantonalen Wärmedämmvorschriften eingehalten.

Bei den Schallschutzanforderungen werden für Eigentumswohnungen gemäss SIA Norm 181 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2006) die erhöhten Anforderungen eingehalten.

### 2.3 Heiz- und lufttechnische Ausstattung

Ausgelegt für eine tiefste Temperatur von  $t_m -8^{\circ}\text{C}$  (Basis Zürich SMA).

Raumbezeichnung	unbeheizt	beheizt	ent-/belüftet	Raumlufttemperatur
Parking	x		x <sup>1)</sup>	
Kellerräume	x		x <sup>1)</sup>	
Nebenträume	x		x <sup>2)</sup>	
Wohnen / Essen		x	x <sup>4)</sup>	20°
Küchen		x	x <sup>3/4)</sup>	20°
Bad / Dusche / WC		x	x <sup>4)</sup>	22°
Dusche / WC		x	x <sup>4)</sup>	22°
Zimmer		x	x <sup>4)</sup>	20°

1) Belüftung nach Vorschrift siehe BKP 244

2) mechanisch ent- und belüftet siehe BKP 244

3) Umluft-Haube mit Aktivkohlefilter über Kochstelle (der Backofen ist nicht an die Abluft angeschlossen)

4) Kontrollierte Wohnungslüftung

Als Grundlage für die Auslegung gelten die nachstehenden Normen:

- SN EN 12831:2003 (SIA 384.201), Heizungsanlagen in Gebäuden – Verfahren zur Berechnung der Norm-Heizlast.
- SIA 380/1:2009, Thermische Energie im Hochbau
- Richtlinien Gesundheitsinspektorat

Die Mehrfamilienhäuser werden mit einem Minergie-konformen Heizsystem ausgerüstet.

### 3 ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB

- BKP 0 Grundstück**  
In der Gemeinde 8600 Dübendorf-Stettbach, Kat. Nr. 17780, mit einer Fläche von 24'287 m<sup>2</sup>.
- BKP 1 Vorbereitungsarbeiten**
- BKP 102 Baugrunduntersuchung**  
Es wurde ein geologisches Gutachten über das Grundstück erstellt. Sämtliche Kosten sind eingerechnet.
- BKP 11 Abbrüche, Räumungen, Terrainvorbereitungen**  
Alle erforderlichen Rodungen, Abbrüche, inkl. Abtransport des anfallenden Materials sind eingerechnet.
- BKP 12 Sicherung, Provisorien**  
Sämtliche Kosten sind eingerechnet.
- BKP 13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung**  
Abschränkungen, Zufahrten, Plätze, Büro Bauleitung. Provisorische Installation für Kanalisation, Elektro, Wasser und Telefon. Sämtliche Aufwendungen für Baustrom, Bauwasser, Bautelefon, etc. sind eingerechnet.
- BKP 132 Anpassungen an bestehende Bauten**  
Provisorische und definitive Anpassungsarbeiten an eigenen und fremden Bauten, wie Unterfangungen, Sicherungen etc., welche durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden.
- BKP 133 Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen**  
Provisorische und definitive Anpassungsarbeiten an eigenen oder fremden Erschliessungsleitungen ausserhalb oder innerhalb des Grundstückes, welche durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden.
- BKP 134 Anpassungen an bestehenden Verkehrsanlagen**  
Provisorische und definitive Anpassungsarbeiten an eigenen oder fremden Verkehrsanlagen ausserhalb oder innerhalb des Grundstückes, welche durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden.
- BKP 171 Spezielle Foundationen**  
Sämtliche Kosten sind eingerechnet.

- BKP 172**      **Baugrubenabschlüsse**  
Sämtliche Kosten sind eingerechnet.
- BKP 176.0**    **Offene Wasserhaltung**  
Zur Trockenhaltung der Baugrubensohle erforderliche Drainageleitungen mit Pumpensämpfen und Absetzbecken sind eingerechnet.
- BKP 176.1**    **Grundwasserabsenkungen**  
Die Kosten für spez. Grundwasserabsenkungen sind eingerechnet.
- BKP 179**      **Felsaushub**  
Kosten für Felsaushub sind eingerechnet.
- BKP 18**        **Räumung, Sonderdeponie**  
Erschwernisse durch Altlasten sind nicht zu erwarten. Allfällige Kosten für die Entsorgung gehen zu Lasten der Bauherrschaft.
- BKP 19**        **Honorare**  
Honorare für die Architekten, Bauingenieur, Haustechniker und Spezialisten sind eingerechnet.

**BKP 2 Gebäude**

**BKP 201 Baugrubenaushub / Auffüllungen**

- Humusabtrag inkl. Deponie auf dem Bauareal zur späteren Verwendung.
- Maschinelle Aushubarbeiten.
- Materialabfuhr inkl. Deponiegebühren.
- Materialzufuhr.
- Normale Wasserhaltung.
- Auffüllarbeiten bis gewachsenes bzw. neues Terrain.

**BKP 211 Baumeisterarbeiten**

Bauplatzinstallation

- Erstellen, Unterhalt und Wiederentfernen der gesamten zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen Anlagen. Stellung von Geräten und Maschinen. Notwendige Abschränkungen, Sicherung von bestehenden Anlagen.

Gerüstungen

- Schnurgerüst stellen (Honorar für Gemeinde-Ingenieur in BKP 19).
- Sämtliche notwendigen Gerüstungen in Stahl mit Gerüstgang für Spengler sowie Treppen über ganze Gerüsthöhe inkl. Schutzdach über den Hauseingängen.

Baumeisteraushub

- Planieren der Baugrube, Aushub für Fundamentvertiefungen, Ausheben und Wiedereinfüllen von Werkleitungs- und Kanalisationsgräben inkl. notwendiger Spriessung.
- Evtl. notwendiges Sichern von Erdwänden der Baugrube, Hinterfüllen der Kellerwände mit Aushubmaterial.

Kanalisation

- Schmutz- und Meteorwasser wird in Kunststoffrohren im Trennsystem nach den örtlichen Vorschriften abgeführt.
- Allfällige Versickerungsanlagen gemäss Auflagen der Baubewilligung.

Beton-, Stahlbeton- und Maurerarbeiten

- Pfählungen, Fundamentplatte und Stützenfundamente in Stahlbeton gemäss Angaben des Bauingenieurs.
- Garagenboden und Rampe mit Hartbeton, im Bereich über 2. Untergeschoss Garagenboden mit Gussasphalt.
- Geschossdecken UG bis DG, Dimensionierung und Bewehrung gemäss Angaben des Bauingenieurs.

## BKP 211

### Baumeisterarbeiten (Fortsetzung)

- Fertigelemente als Fassadenabschlüsse in den Geschossecken und Brüstungselemente
- Teilweise Fassadenmauerwerk oder Betonwände mit thermischer Fassadenwärmedämmung verputzt. Farbe gemäss bewilligtem Material- und Farbkonzept des Architekten und der Bauherrschaft.
- Balkonplatten mit wärmedämmenden Bauteilanschlüssen inkl. Profilträgersystem, von der Geschossdecke getrennt; Oberfläche fein abtloschiert, Zementplatten auf Stelzen verlegt., als reine Käuferoption und gegen Mehrpreis wären Holzlamellen auf einer Unterkonstruktion möglich. Untersicht Sichtbeton gestrichen Schalungstyp 4.
- Kellerumfassung: In Beton, armiert. Filtermatten auf erdberührte Betonwände.
- Schutzraum: Gemäss den behördlichen Vorschriften.
- Tragende und nichttragende Wände / Pfeiler in Beton, Back- oder Kalksandstein, vollfugig gemauert, gemäss Angaben des Bauingenieurs.
- Treppenhauswände in Beton (nicht verputzt); nach Berechnung des Akustikers und des Bauingenieurs.
- Wohnungstrennwände in Beton oder Calmo (verputzt), z.T. nach Berechnung des Akustikers und des Bauingenieurs.
- Vorfabrizierte Beton-Stützen nach Angaben des Bauingenieurs, wo notwendig.
- Schuttabfuhr während der gesamten Bauzeit inkl. Deponie und Entsorgung.

#### Kanalisationsspülung

- Einmalige Reinigung sämtlicher Kanalisationsleitungen und Videoüberprüfung nach Bauvollendung inkl. Plandokumentation.

## BKP 212

### Montagebau in Beton

- Vorfabrizierte Treppenläufe in den Treppenhäusern. Material und Farbe gemäss bewilligtem Material- und Farbkonzept des Architekten (Bauherrschaft).

## BKP 215.2

### Fassadenverkleidungen

- Teilweise Fassadenmauerwerk oder Betonwände (siehe auch BKP 211) mit thermischer Fassadenwärmedämmung verputzt. Farbe gemäss bewilligtem Material- und Farbkonzept des Architekten und der Bauherrschaft. Wärmedämmung: Stärke nach Angabe Bauphysiker.

## BKP 221

### Fenster, Aussentüren, Tore

- Holz-Metall-Fenster; Zugang zu Terrasse oder Balkon als Fenstertüren ausgeführt. Montage der Elemente mit Stahlwinkel, Winddichtfolie, Zwischenteile ausisoliert. Pro Zimmer mind. 1 Dreh- / Kippbeschlag. Farbe aussen gemäss Farbkonzept Architekt, innen weiss. Massgebend für die Fensteröffnungsarten sind die Ausführungspläne des Architekten.
- Verglasung mit Isolierglas, U-Wert gemäss Angabe Bauphysiker, fertig eingesetzt und abgedichtet.
- Sämtliche Fenster in Klarglas.
- U-Wert: Nach Angabe Bauphysiker.
- Schalldämmwert nach Angabe Akustiker.
- Einteilung gemäss den Fassadenplänen des Architekten.

#### Aussentüren

- Hauseingangstüre / Garagenverbindungstüren aus Metall mit Glaseinsätzen, einbrennlackiert, 3-fach Isolierverglasung splitterbindend. Elektrotüröffner, Video-Gegensprechanlage und Türschliesser.
- Garagennotausgänge aus Metall, teilweise mit Glasfüllung, gestrichen oder einbrennlackiert; Drückergarnitur und Sicherheitszylinder. Panikschlösser wo notwendig, gemäss behördlichen Auflagen.

#### Garagentor

- Automatisches, fernbedienbares Garagentor mit Notschlüsselschalter. 1 Handsender pro Einstellplatz. Zu- und Wegfahrt ist mit separaten Fahrspuren gelöst.

#### Brandschutztor

- Brandschutzstore in den Tiefgaragen gemäss Angaben Brandschutzkonzept.

## BKP 222

### Spenglerarbeiten

#### Terrassen / Flachdächer

- Ausführung der Spenglerarbeiten in Chromstahlblech oder gleichwertig, nach Wahl des Totalunternehmers in Absprache mit der Bauherrschaft.

## BKP 223

### Blitzschutz

- Entsprechend den behördlichen Vorschriften.



- BKP 224 Bedachungsarbeiten (plastische und elastische Dichtungsbeläge)**
- Flachdach: Dampfsperre, Wärmedämmung, Abdichtung mit bituminösen Dachbahnen, Dachbegrünung nach behördlicher Auflage, Zementplatten auf Gehwegen. 10 jährige Systemgarantie des Unternehmers.
  - Balkone: Abdichtung mit bituminösen Dachbahnen, Zementplatten auf Stelzlager, Auswahl durch TU, Entwässerung.
- BKP 224.3 Glaseinbauten in Flachdächer**
- Penthousewohnungen: 12 Isolierte Acrylglas-Oberlichter nicht offenbar z.B. Typ Cupolux Quadratisch oder gleichwertig, Grösse 80 x 80 cm.
  - Lage gemäss den Werkplänen des Architekten.
  - Der Zugang zum Flachdach (z. B. für periodische Flachdachkontrolle) wird mittels Dachausstieg im öffentlich zugänglichen Bereich in den Treppenhäusern sichergestellt.
  - Die Treppenhäuser werden mit je einer Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA-Brandfallsteuerung) mit ausgerüstet.
- BKP 224.4 Garagenabdichtung**
- Belagsarbeiten auf Garagendecke mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen EP 5 WF Flam, wurzelfest; darüber Schutzvlies, lose verlegt.
- BKP 225.1 Fugendichtungen**
- Dilatationsfugen unter Terrain mit Bändern abgeklebt, Dilatations- und Anschlussfugen über Terrain mit Isolations- und dauerelastischem Kittmaterial.
  - In Nassräumen mit dauerelastischem Kittmaterial, farblich angepasst.
- BKP 225.4 Brandschutzverkleidungen und dgl.**
- Erstellen der geforderten Feuerschutzisolierungen und Brandschutzabschottungen nach Auflagen und Angaben Brandschutzkonzept.
- BKP 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung**
- Teilweise Fassadenmauerwerk oder Betonwände (siehe auch BKP 211) mit thermischer Fassadenwärmedämmung verputzt. Farbe gemäss bewilligtem Material- und Farbkonzept des Architekten und der Bauherrschaft.
- BKP 227.1 Äussere Malerarbeiten**
- Balkonuntersichten mit Aussendispersion gestrichen, gemäss Material- und Farbkonzept.
  - Metallbauteile, wo notwendig gestrichen, gemäss Material- und Farbkonzept.

## BKP 228

### Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

- Verbunddraffstoren, Leichtmetall einbrennlackiert in Standardfarbkollektion; alle elektrisch betrieben. Führungsschienen mit Geräuschkämpfungseinlagen anodisiert, Endschienen im Lamellenfarbton einbrennlackiert.

## BKP 230

### Elektroanlagen

#### Grobverteilung Normalnetz

- Es ist eine Grobverteilung für die Arealerschliessung und Energieverteilung auf die jeweiligen Bereiche und Häuser vorgesehen.

#### Grobverteilung / Messung Sicherheitsstromversorgung

- Es ist eine Grobverteilung / Messung Sicherheitsstromversorgung für die Arealerschliessung, Messung und Energieverteilung der Sicherheitsstromversorgung bestückt mit dem Rundsteuerempfänger, der Fernauslesung und dem Zähler vorgesehen.

#### Hauptverteilung / Messung Allgemein-Gesamt und Häuser C, D und E

- Es sind Hauptverteilungen / Messungen für die Allgemeinheit der entsprechenden Bereiche (Allgemein-Gesamt Häuser C, D und E) bestückt mit den Rundsteuerempfänger, der Fernauslesung, den Zähler für die Allgemeinheit (Tiefgarage, Umgebung, Allgemeinheit in den Häuser, Wärmeerzeugung, etc.) und den entsprechenden Abgangssicherungen ab den Zählern vorgesehen.

#### Hauptverteilung Sicherheitsstromversorgung Allgemein-Gesamt und Häuser C, D und E

- Es sind Hauptverteilungen Sicherheitsstromversorgung für den Allgemeinteil der entsprechenden Bereiche (Allgemein-Gesamt Häuser C, D und E) und den entsprechenden Abgangssicherungen vorgesehen.

#### Etagenmessverteilungen

- Es sind Etagenmessverteilungen für die Wohnungen mit dem Rundsteuerempfänger, der Fernauslesung und den Wohnungszähler vorgesehen.

#### Unterverteilungen

- Es sind für sämtliche Gewerbeeinheiten, Wohnungen und Gemeinschaftsräume Unterverteilungen mit einem Hauptschalter, den nötigen Sicherungsautomaten und Steuerkomponenten für die Licht- und Kraftabgänge vorgesehen. FI-Schutz nach Vorschrift.

#### Erdung / Potentialausgleich

- Es wird eine Fundamenterdung und einen Potentialausgleich mit Anschlusszapfen bei den Haupt- und Unterverteilungen, Liftschienen, leitfähigen metallischen Gebäudeteilen, HLKS-Anlagen, etc., nach den Niederspannungsinstallationsnorm erstellt. Die Nullung erfolgt nach Schema TNS.

**Elektroanlagen (Fortsetzung)**

## Blitzschutz

- Es wird einen inneren und äusseren Blitzschutz erstellt.

## Installationssysteme

- Für die Erschliessung sämtlicher Installationen in den oberen Geschossen ist eine zugängliche Steigzone vorgesehen.

## Haupt- Steigleitungen

- Die Wohnungsleitungen werden vom Etagenverteiler auf die Wohnungen verlegt.

## Lichtinstallationen

- In sämtlichen Bereichen im Allgemeinteil inkl. Umgebung sind Lichtinstallationen inkl. der Rohranlagen, Kabel, Drähte, Klemm- und Schlaufdosen, Schalter, Steckdosen und Leuchtenanschlüsse vorgesehen.

## Die Installationsarten werden wie folgt festgelegt:

- Keller- und Untergeschosse: Decken UP, Wände AP
- Erd-, Ober- und Dachgeschosse: Decken und Wände UP.
- Gewerbe: Decken und Wände UP.
- Treppenhäuser: Wände und Decken UP.

## Kraftinstallationen

- In sämtlichen Bereichen im Allgemeinteil sind Kraftinstallationen inkl. der Rohranlagen, Kabel, Drähte, Klemm- und Schlaufdosen, Steckdosen und Apparateanschlüsse vorgesehen.
- In den Wohnungen sind Kraftinstallationen inkl. der Rohranlagen, Kabel, Drähte, Klemm- und Schlaufdosen, Steckdosen und Apparateanschlüsse für die Küchengeräte, Waschmaschine / Tumbler und den Storenmotoren vorgesehen.
- Für die Erschliessung von Elektroautos ist ein Bereich in der Tiefgarage im 1. UG vorbereitet. Der Ausbau der Ladestation und deren Erschliessung geht zu Lasten der Käuferschaft.

## HLKS-Installationen

- In sämtlichen Bereichen im Allgemeinteil sind HLKS-Installationen inkl. der Rohranlagen, Kabel, Drähte, Klemm- und Schlaufdosen, Steckdosen und Apparateanschlüsse vorgesehen.
- In den Wohnungen sind HLKS-Installationen inkl. der Rohranlagen, Kabel, Drähte, Klemm- und Schlaufdosen, Steckdosen und Apparateanschlüsse für die Einzelraumregulierung der Heizung und das wohnungsinterne KWL-Gerät inkl. Stufenschaltung für dessen Regulierung vorgesehen.

## Rauch- und Wärmeabzugsinstallationen

- In den erforderlichen Bereichen sind RDA-Installationen inkl. der Rohranlagen, Kabel, Drähte, Klemm- und Schlaufdosen, Steckdosen und Apparatanschlüsse vorgesehen inkl. der Lieferung der Anlage und deren Komponenten.
- Für die Installationsschächte sind RWA-Installationen inkl. der Rohranlagen, Kabel, Drähte, Klemm- und Schlaufdosen, Steckdosen und Apparatanschlüsse vorgesehen inkl. der Lieferung der Anlage und deren Komponenten.

## Lampen und Leuchtenlieferung

- Lieferung der Beleuchtungskörper für die allgemeinen Zonen sowie die Korridore, Küchen und Nasszellen in den Wohnungen:

Pro Wohnung sind folgende Einbauleuchten vorgesehen. (LED-Spot)

Haus	Wohnungstypen	Anzahl
C / D / E	2 A	8 Stück
C / D / E	2 B	15 Stück
C / D / E	2 C	19 Stück
C / D / E	2 D	16 Stück
C / D / E	2 E	11 Stück
C / D / E	2 F	21 Stück
C / D / E	3 A	17 Stück
C / D / E	3 B	19 Stück
C / D / E	3 C	8 Stück
C / D / E	4 A	17 Stück
C / D / E	4 B	25 Stück
C / D / E	4 C	19 Stück
C / D / E	4 D	21 Stück
C / D / E	4 E	18 Stück
C / D / E	4 F	21 Stück
C / D / E	5 A	25 Stück
C / D / E	5 B	30 Stück
C / D / E	6A	50 Stück

- Die Geländer können käuferseitig mit LED-Bändern (innenseitig an den Horizontalstützen) beleuchtet werden, ein Stromanschluss ist im Standardausbau enthalten.
- Die Küchenunterbauleuchten sind in BKP 258 enthalten.
- Die Beleuchtung der Spiegelschränke ist in BKP 250 enthalten.
- Im Allgemeinteil sind folgende Leuchten vorgesehen:
 

▪ Garage	Balkenleuchte-Schienensystem	LED
▪ Nebenräume UG	Balkenleuchte-Schienensystem	LED
▪ Keller	Balkenleuchte-Schienensystem	LED
▪ Treppenhäuser	Aufbauleuchte	LED
▪ Aussenleuchten	Aufbauleuchte	LED
▪ Umgebung	Wegleuchten gemäss Gestaltungskonzept	

**Elektroanlagen (Fortsetzung)**

## Schwachstrominstallationen

- Das Areal wird an das Glasfasernetz der Swisscom und der Glattwerk AG (FTTH) sowie an das UPC-Netz angeschlossen.
- Die Wohnungen werden zu Lasten der Verkäuferschaft bis zum Multimediaverteiler mittels einer Glasfaser- und Koaxleitung erschlossen.
- Der Bezug des Routers (des entsprechenden Providers) geht zu Lasten der Käuferschaft.
- Ab dem Multimediaverteiler wird jedes Zimmer mit einem Multimediaanschluss (RTV / UKV) bestehend aus Rohranlagen, Kabel, Steckdosen, Anschlüsse und Messung ausgerüstet.
- Installationen entsprechend den Empfehlungen der Fernmeldedirektion (B191).

## Video-Gegensprechanlage

- Es ist eine Video-Gegensprechanlage bestehend aus der Rohranlage, Kabel, einer Aussensprechstelle pro Haus, einem Sonneriedrucker auf der Etage pro Wohnung und einer Innensprechstelle in den Wohnungen vorgesehen.

## Brandmeldeanlage

- Gemäss den Auflagen der Gebäudeversicherung (GVZ).

## Gebäudeautomation

- In den Wohnungen ist ein Smart-Home System (z.B. Smart Place) für die Ansteuerung von Storen und Licht sowie für die Video-Gegensprechanlage und das Smart Meetering vorgesehen.

## Bauprovisorium

- Provisorische Installationen für Bauprovisorien mit Steckdosenverteiler und provisorischer Beleuchtung ab den Baustromverteiler des Baumeisters inkl. deren Unterhalt während der Bauzeit.

Jeder Käufer erhält nach dem Grundrissplan "Gut zur Ausführung" (GZA) von der Projektleitung einen Elektroapparateplan mit der Grundausstattung zugestellt.

Erst nach diesem Zeitpunkt können allfällige spezifische Wünsche beim beauftragten Elektroinstallateur angepasst und / oder ergänzt werden. Die dadurch entstandenen Mehrkosten gehen zu Lasten des Käufers.

Der Unternehmer wird noch bekannt gegeben.

## Heizungsanlagen

- Die Mehrfamilienhäuser werden jeweils mit einer zentralen Minergie-konformen Wärmepumpenheizung ausgerüstet. Erdsonden entziehen dem Erdreich die notwendige Wärme.
- Die Wärmeerzeugung stellt die Energie für Heizung und Brauch-Warmwasser sicher.
- Vorlauftemperaturregulierung, auf die Bodenheizung, nach Aussentemperatur gleitend, Gruppenpumpe der Wärmeverteilung mengenvariabel.
- Die Abgänge der Steigzonen werden mit Strangabstellventilen ausgerüstet.
- Sämtliche Rohrleitungen werden nach Vorschrift isoliert. Sichtbare Leitungen mit Alukaschierung, Stösse verklebt. Beschriftungen an den Installationen.
- Für die Wärmeverteilung in den Wohnungen sind Bodenheizungen vorgesehen. Pro Wohnung ist jeweils mindestens ein Heizungsverteiler mit Wärmezähler vorgesehen (individuelle Wärmemessung mit Funkableitung). Raumthermostaten entsprechend den behördlichen Vorschriften.
- Einmalige Montage auf der Baustelle, inkl. Transport und Verlad zum Aufstellungsort sowie Einregulierung der gesamten Verteilung nach beendeter Montage.
- Installationsraum nach Vorschriften der Feuerpolizei und Gebäudeversicherung. Schallschutz nach Vorschrift.

## BKP 244

### Lüftungsanlagen

Komfortlüftung Wohnungen (Eigentumswohnungen / Büros)

- Die Wohnungen / Büros werden jeweils mit einer Komfortlüftung ausgerüstet. Diese versorgt die Wohn-/ Büroräume mit frischer Luft und entzieht der Küche, den Nasszellen und Nebenräumen die verbrauchte Luft. Eine Wärmerückgewinnung minimiert den Wärmeverlust. Das System umfasst alle notwendigen technischen Einrichtungen. Die Lüftungsgeräte werden in der Wohnung / Technikraum Büros oder in einem Reduit platziert.

Küchenlüftung

- Die Küchen werden mit Umlufthauben (Aktivkohlefilter) ausgerüstet (Umlufthauben siehe BKP 258). Für die Backöfen ist keine separate Abluft vorgesehen. Im Bereich der Küche ist zusätzlich ein Abluftstutzen der Komfortlüftung vorgesehen.

Tiefgaragenlüftung

- Es ist eine mechanische Zuluftanlage und Fortluftanlage mit CO-Warnanlage vorgesehen. Die Abluft wird ins Freie geführt. Wird der zulässige Grenzwert überschritten, werden die sich in der Garage befindlichen Personen durch akustische und optische Signale gewarnt und zum sofortigen Verlassen der Garage aufgefordert.

Entlüftung Kellerräume und Nebenräume

- In den Kellerräumen und Nebenräumen wird, jeweils mit einer mechanischen Lüftungsanlage, ein minimaler Luftwechsel gewährleistet. Der Betrieb erfolgt über eine Zeitschaltuhr

Entlüftung Liftschacht

- Entlüftung Liftschacht, gemäss den behördlichen Vorschriften.

## BKP 246

### Kälteanlagen

“free cooling“ Kühlung der Wohnungen mit Erdsonden

- Erdwärmesonden können durch das “free cooling“ einen Zusatznutzen erzeugen. Die Fussbodenheizung dient in der Sommerzeit für die Kühlung der Wohnungen.
- Thermoaktive Decke mit Erdsonden Free-cooling-System in den Penthouse-Wohnungen.

BKP 250

## Sanitäre Installationen

Gemäss den Detailofferten der Lieferanten:

### Apparate Teil 1

- BAUARENA, Firma Richner BR Bauhandel AG, Industriestrasse 18, 8604 Volketswil, Tel. 043 / 399 43 43. Der Sachbearbeiter ist noch nicht bekannt.

Für Badewannen, Dusch-Rinnen, WC-Anlagen, Garnituren, Armaturen, Schallschutzkörper

Haus	Wohnungstypen	Bruttobudgetbetrag
C / D / E	2 A	CHF 4'000
C / D / E	2 B	CHF 4'200
C / D / E	2 C	CHF 3'700
C / D / E	2 D	CHF 4'200
C / D / E	2 E	CHF 3'400
C / D / E	2 F	CHF 3'700
C / D / E	3 A	CHF 5'400
C / D / E	3 B	CHF 8'000
C / D / E	3 C	CHF 4'000
C / D / E	4 A	CHF 7'700
C / D / E	4 B	CHF 11'600
C / D / E	4 C	CHF 8'000
C / D / E	4 D	CHF 11'600
C / D / E	4 E	CHF 7'700
C / D / E	4 F	CHF 11'700
C / D / E	5 A	CHF 11'700
C / D / E	5 B	CHF 12'000
C / D / E	6A	CHF 24'000



## Sanitäre Installationen (Fortsetzung)

## Apparate Teil 2

- Firma Domus Interior AG, Sonntalstrasse 23, 8600 Dübendorf-Stettbach, Tel. 041 / 854 10 90. Der Sachbearbeiter ist noch nicht bekannt.

Für Spiegelschränke, Waschtisch &amp; Unterbaumöbel (Fabrikat Froidevaux)

Haus	Wohnungstypen	Bruttobudgetbetrag
C / D / E	2 A	CHF 4'000
C / D / E	2 B	CHF 8'000
C / D / E	2 C	CHF 8'000
C / D / E	2 D	CHF 8'000
C / D / E	2 E	CHF 4'000
C / D / E	2 F	CHF 8'000
C / D / E	3 A	CHF 8'000
C / D / E	3 B	CHF 8'800
C / D / E	3 C	CHF 4'000
C / D / E	4 A	CHF 9'000
C / D / E	4 B	CHF 9'000
C / D / E	4 C	CHF 9'000
C / D / E	4 D	CHF 9'000
C / D / E	4 E	CHF 9'000
C / D / E	4 F	CHF 9'000
C / D / E	5 A	CHF 9'500
C / D / E	5 B	CHF 13'000
C / D / E	6A	CHF 26'000

## Apparate Teil 3

- Firma Glas + Spiegel Niederer AG, Am Dorfbach 34, 8308 Illnau, Tel. 052 / 346 28 82. Der Sachbearbeiter ist noch nicht bekannt.

Für Echtglas-Duschtrennwände

Haus	Wohnungstypen	Bruttobudgetbetrag
C / D / E	2 A	CHF 1'100
C / D / E	2 B	CHF 2'100
C / D / E	2 C	CHF 2'100
C / D / E	2 D	CHF 2'100
C / D / E	2 E	CHF 1'100
C / D / E	2 F	CHF 2'100
C / D / E	3 A	CHF 1'100
C / D / E	3 B	CHF 1'100
C / D / E	3 C	CHF 1'100
C / D / E	4 A	CHF 2'100
C / D / E	4 B	CHF 3'200
C / D / E	4 C	CHF 1'100
C / D / E	4 D	CHF 3'200
C / D / E	4 E	CHF 1'100
C / D / E	4 F	CHF 4'300
C / D / E	5 A	CHF 5'000
C / D / E	5 B	CHF 5'100
C / D / E	6A	CHF 18'000

## Sanitäre Installationen (Fortsetzung)

Einmalige Montage aller in der Grundofferte enthaltenen Apparate und Garnituren auf der Baustelle, inkl. Bohren der notwendigen Dübellöcher in Böden und Wänden, Transport sämtlicher Materialien und Werkzeuge auf die Baustelle, Einregulieren der gesamten Anlage und Übergabe an die Käuferschaft (Hinweis: Der Mehraufwand bei der Montage hat bei den folgenden Wandbelägen einen Mehrpreis zur Folge: Alle Naturstein-Platten, Keramik-Feinsteinzeug-Platten, Glaskeramik-Plattenbelag).

### Duschtrennwände

- Duschtassen müssen mit keramischen Belägen versehen werden (gemäss BFU Empfehlung mindestens Barfussbereich Klassifizierung A / B). Vor jeder Dusche muss eine Glasduschtrennwand montiert werden.

### Waschturm

- Waschautomaten Fabrikat Elektrolux, bis 8 kg Fassungsvermögen; Tumbler (mit Kondensator) Fabrikat Elektrolux bis 8 kg Fassungsvermögen, inkl. Verbindungsset oder gleichwertiges Produkt gemäss Vorschlag Totalunternehmer.

### Kaltwasser

- An der bauseits erstellten Hauszuleitung abgenommen und über Verteilbatterie mit Zähler zu sämtlichen Verbrauchsstellen geführt, inkl. Absperrrarmaturen.
- Jeder Strang ist separat abstellbar sowie mit Bezeichnungsschildern vorgesehen. Vor den einzelnen Apparategruppen sind Abstellventile eingebaut. Es ist je Wohnung ein Kaltwasserzähler (Funkablesung) vorgesehen.

### Warmwasser

- Erstellen der kompletten Warmwasserleitungen, abgenommen ab Boiler, über den Wohnungsverteiler zu sämtlichen Verbraucherstellen geführt. Die Ausführung erfolgt mit Chromstahl- und VPE-Rohren. Es ist je Wohnung ein Warmwasserzähler (Funkablesung) vorgesehen.

### Schmutzwasser

- Erstellen aller notwendigen Schmutzwasserleitungen, abgenommen an den Verbrauchern, über Sammelleitungen und Fallleitungen zu den Grundleitungsanschlüssen geführt. Entlüftung der Fallleitungen über Dach. Leitungen aus Polyäthylen. Dämmungen, wo nötig, an den Leitungen, um Schallausbreitungen zu vermeiden.

### Dachwasserleitungen

- Erstellen aller notwendigen Dachwasserleitungen, abgenommen an den jeweiligen Einläufen, über Sammelleitungen und Fallleitungen zu den Grundleitungsanschlüssen geführt. Leitungen aus Polyäthylen. Dämmungen, wo nötig, an den Leitungen, um Kondensat Bildung und Schallausbreitungen zu vermeiden. Alle aussenliegenden Dachwasserleitungen aus verzinktem Stahlblech. Lieferung durch Spengler.

## Sanitäre Installationen (Fortsetzung)

### Grundleitungen (Baumeister)

- Erstellen der kompletten Entwässerungsleitungen im UG. Anschluss der Leitungen an das Kanalisationsnetz bzw. an den Pumpenschacht Schmutzwasser.

### Kalt- / Warmwasserdämmung

- Dämmen sämtlicher sichtbar verlegten Kaltwasserleitungen und Warmwasserleitungen mit Alukaschierung. Ausführung nach VSI 231.01. Dämmen sämtlicher verdeckt verlegter Kaltwasserleitungen und Warmwasserleitungen. Ausführung nach VSI 221.01.

### Schmutzwasserdämmung

- Dämmung der Fallstränge mit Geberit-Isol. gegen Schallübertragungen.

### Wasserenthärtungsanlage

- Es gibt eine dezentrale Wasserenthärtungsanlage in jedem Haus.

### "Gut zur Ausführung" (GZA)

- Nach Erhalt der Offerte, bzw. nachdem die Käuferschaft mit einem Kundenberater die definitive Auswahl bei den Lieferanten (Apparate Teil 1 - 3) festgelegt hat, wird die Auftragsbestätigung durch den beauftragten Installateur berechnet und der Mehr- / Minderpreis bestätigt. Erst nach Unterzeichnung dieser Bestätigung, welche die Käuferschaft direkt von der Käuferbetreuung erhält, ist der Auftrag definitiv.

**BKP 258****Kücheneinrichtungen**

- Der Käuferschaft stehen bei der vom Bauherrn beauftragten Küchenbau-firma Oberland Küchen AG, Weststrasse 62/64, 8620 Wetzikon, Tel. 044 / 933 53 53 nachfolgende Bruttobudgetpreise zur freien Verfügung:
- Das Bruttobudget inkl. MwSt. für die Kücheneinrichtungen beträgt:

Haus	Wohnungstypen	Bruttobudgetbetrag
C / D / E	2 A	CHF 18'000
C / D / E	2 B	CHF 20'000
C / D / E	2 C	CHF 20'000
C / D / E	2 D	CHF 20'000
C / D / E	2 E	CHF 18'000
C / D / E	2 F	CHF 20'000
C / D / E	3 A	CHF 28'000
C / D / E	3 B	CHF 28'000
C / D / E	3 C	CHF 25'000
C / D / E	4 A	CHF 30'000
C / D / E	4 B	CHF 40'000
C / D / E	4 C	CHF 40'000
C / D / E	4 D	CHF 40'000
C / D / E	4 E	CHF 40'000
C / D / E	4 F	CHF 40'000
C / D / E	5 A	CHF 50'000
C / D / E	5 B	CHF 60'000
C / D / E	6A	CHF 100'000

(Es sind Electrolux Küchengeräte im Budget eingerechnet.)

**BKP 261****Aufzugsanlagen**

- Elektromechanische-Personenaufzugs-Anlagen.
- Intelligente Vorwahlsteuerung.
- Abmessungen können je nach Liftbauer noch ändern.
- Standard-Kabinenausführung, Handlauf und Spiegel
- zweiteilige Teleskop-Schiebetüre in Edelstahl 90 cm breit
- Kabinenboden in Granit, Druckknopfsteuerung mit Brandfallsteuerung.

Haus C und D:

- 3 Anlagen à je Nutzlast 1000 kg, 13 Personen.
- Aufzugskabine Länge 2.10 m, Breite 1.10 m und Höhe 2.20 m.
- Aufzugskabinen-Türe Breite 0.90 m, Höhe 2.10 m.
- Nenngeschwindigkeit 3.00 m/s

Haus E:

- 2 Anlagen à je Nutzlast 1000 kg, 13 Personen.
- 1 Anlage Nutzlast 900 kg, 12 Personen.
- Aufzugskabine Länge 1.85 m, Breite 1.10 m und Höhe 2.20 m.
- Aufzugskabinen-Türe Breite 0.90 m, Höhe 2.10 m.
- Nenngeschwindigkeit 3.00 m/s

## BKP 271

### Gipserarbeiten

- Allgemein: Grundputz (in den Nasszellen Zementgrundputz) auf allen Innenwänden zur Aufnahme von Abrieb oder keramischen Belägen, Kantenschutzprofile an allen exponierten Stellen. Einlegen von Kunststoffgeflechten bei Materialübergängen. Trennfuge zwischen Decken- und Wandputz (Schwedenschnitt). Bei Materialwechsel werden Trennfugen fachgerecht ausgebildet und bleiben sichtbar.
- Gipskartonplattenverkleidungen bei Installationsschächten.

Allgemeine Bereiche wie z.B. Haupteingang / Treppenhausvorplätze:

- Mineralischer Abrieb; Körnung: 1.5 mm, naturweiss, 2 x gestrichen.
- Decken in öffentlichen Bereichen mit Weissputz (nicht streiflichtfrei, gestrichen).

Wohnungen (Wandoberflächen):

- Mineralischer Abrieb; Körnung: 1,5 mm, naturweiss, 2 x gestrichen.
- Option: Mineralischer Abrieb; Körnung: 1,0 mm Mehrpreis CHF 12 / m<sup>2</sup> exkl. MwSt.
- Option: Weissputz an den Wänden (nicht streiflichtfrei), gestrichen; Mehrpreis CHF 25 / m<sup>2</sup> exkl. MwSt.
- Decken in den Wohnungen mit Weissputz (nicht streiflichtfrei, gestrichen).

## BKP 272

### Metallbauarbeiten

Geländer Geschosswohnungen / Balkontrennwände

- Geländer, Handläufe und Balkontrennwände gemäss den Detailplänen des Architekten sowie den Vorschriften, den behördlichen Auflagen und Bedingungen.

Treppengeländer

- Geländer und oder Handläufe gemäss den Detailplänen des Architekten sowie den Vorschriften, den behördlichen Auflagen und Anforderungen.
- Handläufe bei Rampen und exponierten Stellen (wo notwendig).

Briefkastenanlagen

- Brief- / Milkastenanlage mit Depotfach, Sonnerie mit Gegensprechanlage inkl. Kamera. Elektronisches Schliess-System mit Paketbox.

Normbauteile

- Lichtschachtgitter, Veloaufhängesystem in den dafür vorgesehenen Räumen und Aussenplätzen.
- Unterflur-Container gemäss Quartierplan respektive behördlichen Vorschriften.

#### BKP 272.4 Schutzraumbauteile

- Es wird kein Schutzraum erstellt.
- Die Ersatzabgaben (Einkauf in öffentliches Schutzraumkonzept) sind Bestandteil des Werkpreises mit dem TU und im Kaufpreis enthalten.

#### BKP 273.0 Innentüren aus Holz

##### Wohnungsabschlusstüren

- Wohnungsabschlusstüren in EI30 Ausführung. Türen mit Umfassungszarge in Stahlblech verzinkt, zum Streichen (siehe BKP 285), mit allseitig umlaufender Gummidichtung. Türblatt 60 mm Vollkonstruktion, Innen- und Aussenseite in Kunstharz. Drückergarnitur Zink, matt vernickelt, elektronisches Türschliess-System (siehe BKP 275; optional Sicherheitszylinder), Sicherheitsrosette, Mehrpunktverriegelungen (z.B. Tribloc Einsteckstangentürschloss oder gleichwertig), Spion im Türblatt.
- Freilauftürschliesser gemäss behördlicher Auflage; Wartung gemäss Systemlieferant.
- Für die zusätzliche Sicherheit kann gegen Mehrpreis in der Wohnungseingangstüre ein Multilock-System, eingebaut werden. Wohnungsseitig kann das Dekor der Türblätter, die Drückergarnituren und Beschläge im Rahmen des Vertragspreises ausgesucht werden. Ohne Auswahl wird der Standard montiert. Der Unternehmer wird noch bekanntgegeben.

##### Innentüren

- Türen mit Umfassungszarge in Stahlblech verzinkt, zum Streichen (siehe BKP 285), Röhrenspan-Türblatt 40 mm, werkbeschichtet, stumpfeinschlagend. Drückergarnitur Zink, matt vernickelt, mit Ziffenschloss.

##### Kellertüren (mind. 80 cm breit respektive gemäss Brandschutzkonzept)

- Stahlzargen-/oder Hartholzrahmen, Röhrenspantüren 40 mm stark, kunstharzbeschichtet; wo nötig Volltüren feuerhemmend EI 30. Drückergarnitur Zink, matt vernickelt, mit Schloss mit Schliesszylinder z.B. KABA.
- Türen zu Keller, Heizungs-, Abstell-, Disponibelräumen und Schleusen, Fluchtwege nach Anforderungen Brandschutzkonzept EI 30, teilweise mit Türschliesser und Zylinderschloss nach Schliessplan.

## BKP 273.2 Einbauschränke / Garderoben

### Einbauschränke / Garderoben

- Anzahl und Anordnung gemäss den Detailplänen des Architekten.
- Ausführung in Kunstharz beschichtet 19mm, Rückwände 19mm, mit ABS Kanten, weiss, ca. RAL 9016, Sockel und Blende frontbündig, Sichtseiten raumhoch, Blumbänder 110° öffnend, Griffe Edelstahl, Putzgarnitur mit Schlauchhalter
- Lieferung und Montage durch Firma Froidevaux AG, Filiale Dübendorf, Sonnenthalstrasse 23, 8600 Dübendorf-Stettbach, Tel. 061 / 766 99 88.

Der Sachbearbeiter ist noch nicht bestimmt.

Haus	Wohnungstypen	Plan
C / D / E	2 A	Nr. 101.1
C / D / E	2 B	Nr. 102.1
C / D / E	2 C	Nr. 103.1
C / D / E	2 D	Nr. 104.1
C / D / E	2 E	Nr. 105.1
C / D / E	2 F	Nr. 106.1
C / D / E	3 A	Nr. 107.1
C / D / E	3 B	Nr. 108.1
C / D / E	3 C	Nr. 109.1
C / D / E	4 A	Nr. 110.1
C / D / E	4 B	Nr. 111.1
C / D / E	4 C	Nr. 112.1
C / D / E	4 D	Nr. 113.1
C / D / E	4 E	Nr. 114.1
C / D / E	4 F	Nr. 115.1
C / D / E	5 A	Nr. 116.1
C / D / E	5 B	Nr. 117.1
C / D / E	6A	Nr. 118.1

## BKP 275 Schliessanlage

- Sicherheitsschliessanlage mit elektronischem Schutzbeschlag. Öffnen und Schliessen von Aussen erfolgt durch das berührungslose Lesen des RFID-Mediums. Innen wird die Türe durch Betätigen des im Beschlag integrierten, elektronischen Tasters geöffnet oder geschlossen. Mechanische Notöffnung von Innen.
- Ausführung und Bestückung gemäss Schliesskonzept.
- Kellerabteile mit Halbzylinder
- Mechatronisches Schliess-System für allgemein zugängliche Räume.
- Fernbedienung für Garageneinfahrt, 1 Handsender pro Parkplatz (in BKP 221 enthalten).

**BKP 279****Holzplattenkonstruktion**

- Die Kellerabteile werden mit einer Holzplattenkonstruktion abgetrennt.

**BKP 281****Bodenbeläge**

- Zementüberzüge auf Betonböden im Untergeschoss; Hartbeton in den Technikräumen
- Schwimmender Unterlagsboden, einschichtig eingebracht, sauber ge-  
glättet, zur Aufnahme eines Fertigbelages.
- Trittschalldämmung und Wärmedämmung gemäss Angaben des Bau-  
physikers respektive Brandschutzkonzeptes.
- Zur Verhinderung von Schallübertragung sind die Unterlagsböden durch  
Stellstreifen aus PE- oder Mineralfaserplatten, allseitig von den Wänden  
sowie durch Einlagen, von Türzargen und Schwellen getrennt.
- Haupteingänge / Verbindungskorridore / Treppenpodeste / Sockel mit  
Feinsteinzeug- oder Granitplatten belegt. Material und Farbe, gemäss  
Material- und Farbkonzept.
- Schmutzschleusenteppich eingelassen in Alu-Rollrost pro Hauseingang,  
gemäss Material- und Farbkonzept.
- Balkonbeläge mit Zementplatten auf Stelzen verlegt, Auswahl durch den  
Architekten.
- Der Käuferschaft stehen bei den vom Bauherrn beauftragten Lieferfir-  
men nachfolgende Bruttobudgetpreise (inkl. Verlegearbeiten, Verschnitt,  
Sockel und Kittfugen) zur freien Verfügung.
- Für keramische Plattenbeläge (nur Material):  
BAUARENA, Firma Richner BR Bauhandel AG,  
Industriestrasse 18, 8604 Volketswil, Tel. 043 / 399 43 43
- Für Bodenbeläge in Textil, Holz oder ähnlich:  
Inneneinrichtungen Leutenegger AG,  
Birmensdorferstrasse 17, 8036 Zürich, Tel. 044 / 241 23 63
- Die Bruttobudgetpreise inkl. MwSt. für die Bodenbeläge betragen:

Haus	Wohnungstypen	**Bruttobudgetpreise pro m <sup>2</sup>	
Haus C / D / E	Erd- und 1. Obergeschoss	CHF/m <sup>2</sup>	180
Haus C / D / E	Etagenwohnungen	CHF/m <sup>2</sup>	160
Haus C / D / E	Etagenwohnungen (über 120 m <sup>2</sup> )	CHF/m <sup>2</sup>	180
Haus C / D / E	Penthouse-Wohnungen	CHF/m <sup>2</sup>	250

- \*\*Die aufgeführten m<sup>2</sup>-Preise für sämtliche Fertigbeläge verstehen sich  
als geliefert und verlegt, inkl. allen Vor- und Nebenarbeiten, sowie So-  
ckelabschluss, Hohlflach- / Schlütterschienen und den notwendigen Kitt-  
fugen.



## BKP 281 Bodenbeläge (Fortsetzung)

- Keramische Platten, vollflächig geklebt, Wände ohne Wandplatten erhalten Plattensockel mit gleichem Material wie Bodenbelag, gemäss Auswahl der Käuferschaft.
- Parkett geklebt oder schwimmend verlegt mit Holzsockel, gemäss Auswahl der Käuferschaft.
- Textiler Bodenbelag mit Teppichsockel vollflächig geleimt oder geklettet, gemäss Auswahl der Käuferschaft.

## BKP 282.4 Wandbeläge (teilweise in BKP 271 enthalten)

Der Käuferschaft stehen nachfolgende Bruttobudgetpreise (inkl. Verlegearbeiten, Sockel, Verschnitt, Reserve und Kittfugen) zur freien Verfügung, sofern bei der vom Bauherrn beauftragten Lieferfirma (nur Material), Richner BR Bauhandel AG, Industriestrasse 18, 8604 Volketswil, Tel. 043 / 399 43 43 bezogen wird.

- Keramische Platten in nachstehendem Umfang und gemäss Auswahl der Käuferschaft.
- Nasszellen, Plattenbelag raumhoch.
- Die Bruttobudgetpreise inkl. MwSt. für die Wandbeläge betragen:

Haus	Wohnungstypen	**Bruttobudgetpreise pro m <sup>2</sup>
Haus C / D / E	alle Wohnungen / Gewerbe	CHF/m <sup>2</sup> 140

- \*\*Die aufgeführten m<sup>2</sup>-Preise für sämtliche Fertigbeläge verstehen sich als geliefert und verlegt, inkl. allen Vor- und Nebenarbeiten, sowie Kantenschutzprofile (weiss) und den notwendigen Kittfugen.
- Option: Kantenschutzprofile (Chromstahl / CNS); Mehrpreis CHF 25 / m<sup>1</sup> exkl. MwSt.
- Küchenrückwände gemäss jeweiligem Basis-Küchenkonzept in Budget von BKP 258 enthalten.
- Wohn- und Schlafräume siehe BKP 271.

## BKP 285 Innere Oberflächenbehandlung

- Garagenwände und Pfeiler mit Dispersion deckend gestrichen, Parkplatzmarkierungen und -nummerierungen.
- Sämtliche Metallteile welche nicht einbrennlackiert oder verzinkt sind, werden mit Kunstharzfarbe mindestens 2-mal gestrichen.
- Wände und Decken im Kellergeschoss, Wände und Decken in den Wohngeschossen (Untergrund siehe BKP 271) und Treppen-/ Balkonuntersichten mit Dispersion deckend gestrichen.
- Zementböden im Kellergeschoss (Keller, Heiz- und Installationsräume) teilweise mit Zementbodenfarbe gestrichen.
- Sygnaletik-Konzept gemäss den Detailplänen des Architekten.

- BKP 286**      **Bauaustrocknung**
- Alle erforderlichen Massnahmen zur Erreichung der notwendigen Bauaustrocknung.
- BKP 287**      **Baureinigung**
- Periodische Baureinigung während der Bauphase inkl. Abfuhr von Bauschutt; Schlussreinigung zur einwandfreien Gebäudeübergabe.
- BKP 290**      **Honorare**
- Sämtliche Honorare für:
- Architekten
  - Bauingenieur
  - Elektroingenieur
  - HLKK-Ingenieur
  - Sanitärplaner
  - Spezialisten

- BKP 4**                    **Umgebung**
- Ausführung gemäss dem Gartengestaltungskonzept und Brandschutzkonzept.
- BKP 411**                **Baumeisterarbeiten**
- Beton-, Grab- und Kanalisationsarbeiten.
- BKP 420**                **Gärtnerarbeiten**
- Nachplanie der Rohplanie. Humusieren der Grünflächen. Erstellen der Reinplanie über die gesamte Bepflanzungsfläche. Ansäen der Rasen- und Wiesenflächen mit Saatgut. Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Böschungen mit Bodenbedeckungen. Gemäss bewilligten Umgebungsplan.
  - Erster Rasenschnitt und zweimaliges Jäten im ersten Jahr.
- BKP 421**                **Hartflächen**
- Ausführung gemäss bewilligtem Gestaltungsplan, Quartierplan.
- BKP 422**                **Einfriedungen**
- Treppenabgänge und Stützmauern nach behördlichen Vorschriften.
- BKP 423**                **Ausstattung / Geräte**
- Ausführung gemäss bewilligtem Gestaltungsplan, Quartierplan.
  - Unterflur-Container mit zusätzlichen, konventionellen Grüncontainern (gemäss Absprache mit der Gemeinde).
- BKP 443**                **Elektroanlagen Umgebung**
- Erstellen einer zweckmässigen, wetterfesten Aussenbeleuchtung, wo erforderlich mit Nachtbeleuchtung (mit Dämmerungsschalter). Gemäss bewilligtem Umgebungsplan.
- BKP 455**                **Sanitäranlagen Umgebung**
- Kaltwasserzuleitungen und Aussenhahnen zur Bewässerung inkl. Abstell- respektive Entleerungsventil. Die Wohnungen mit Sitzplatz und die Attikawohnungen erhalten je einen Aussenkaltwasseranschluss frostsicher (in BKP 250 enthalten), Position gemäss den Ausführungsplänen des Architekten.
- BKP 490**                **Honorare**
- Sämtliche Honorare für:
- Architekten und Gartenplaner
  - Ingenieure und Spezialisten

- BKP 5 Baunebenkosten**
- BKP 511 Baubewilligung**
- Sämtliche Kosten für die Bewilligung, das Baugespann und weitere für das Bauvorhaben erforderliche Bewilligungen.
- BKP 512 Anschlussgebühren**
- Sämtliche Kosten für die werkseitigen Anschlussgebühren für Elektro-, Wasser-, Kanalisations- und Antennenanschlüsse.
  - Sämtliche Anschlussgebühren und Kosten für die Medienanschlüsse während der Bauphase.
  - Auf zusätzliche Ausbauwünsche (Mehrkosten) werden 4 % Anschlussgebühren (öffentliche Abgaben) erhoben und auf der entsprechenden Mehrkostenabrechnung aufgeführt.
- BKP 521 Muster / Materialprüfungen**
- Alle behördlich erforderlichen und durch die Bauherrschaft in üblichem Rahmen verlangten Bemusterungen und Materialprüfungen.
- BKP 524 Vervielfältigungen / Plankopien**
- Alle behördlich erforderlichen und durch die Bauherrschaft in üblichem Rahmen verlangten Vervielfältigungen und Plankopien.
- BKP 531 Versicherungen**
- Der Abschluss und die Prämien für folgende Versicherungen:
    - Bauzeitversicherung zum steigenden Wert (kantonale GVZ).
    - Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.
- BKP 541 Finanzierung ab Baubeginn**
- Sämtliche Finanzierungskosten bis Bauvollendung.
- BKP 552 Vermessung**
- Sämtliche Vermessungsarbeiten während der Bauphase durch die Bauleitung oder den Vermessungsingenieur.
- BKP 563 Miete von fremdem Grund**
- Sämtliche Kosten für Miete und Instandstellung von öffentlichem oder privatem Grund.
- BKP 568 Baureklame**
- Einfache Baureklametafel mit Baustellen-Orientierung und Unternehmenschilder.

## 4 RAUMBESCHRIEB

### 4.1 Wohnbereich Basis-Raumbeschrieb (Standard):

- Im Raumbeschrieb sind alle Wohnräume, welche sehr individuell gemäss den jeweiligen Wohnungsgrundrissen vorhanden sind, aufgelistet. Die Käuferschaft wird gebeten unbedingt Ihren Wohnungsgrundriss zu beachten, insbesondere bezüglich Beschreibungen und Aufzählungen wie z.B. Fenster, Lamellenstoren, Sonnenstoren, Einbauschränke etc.. Massgebend sind die Ausführungspläne des Architekten.

#### 4.1.1 Entrée / Eingang / Gang / Korridor

- Boden: Fertigbelag nach Wahl des Käufers.
  - Gemäss Budget, siehe BKP 281.2-BKP 281.9.
- Wände: Abrieb gemäss Standard Bemusterung oder gemäss Optionen.
- Decke: Weissputz zum Streichen gemäss Wahl des Totalunternehmers.
- Türen: Wohnungseingangstüre, siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.  
Zimmertüren, siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.
- Elektro: Gemäss Elektroprojektplänen.
  - Total Einbauspots siehe BKP 230.
  - Gegensprechanlage und Sonnerie.
- Heizung: Fussbodenheizung, Raumtemperatur 20° Celsius.
- Lüftung: Komfortlüftung nach Minergie-Anforderungen.
- Einbauschränke: Einbauschränke nach Wahl des Käufers.
  - Gemäss Plan, siehe BKP 273.2

#### 4.1.2 Wohnen / Essen

- Boden: Fertigbelag nach Wahl des Käufers.
  - Gemäss Budget, siehe BKP 281.2-BKP 281.9.
- Wände: Abrieb gemäss Standard Bemusterung oder gemäss Optionen.
- Decke: Weissputz zum Streichen gemäss Wahl des Totalunternehmers.
- Türen: Zimmertüren, siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.
- Fenster: Fenster gemäss Ausführungsplänen des Architekten.
- Sonnenschutz: Rafflamellen (Elektroantrieb), einbrennlackiert gemäss Farbkonzept des Architekten.
- Elektro: Gemäss Elektroprojektplänen.
  - Total Einbauspots siehe BKP 230.
  - 3-fach Steckdosen, davon je 1 Anschluss geschaltet.
  - Multimediadose.
- Heizung: Fussbodenheizung, Raumtemperatur 20° Celsius.
- Lüftung: Komfortlüftung nach Minergie-Anforderungen.

#### 4.1.3 Küche

- Boden: Fertigbelag nach Wahl des Käufers.
  - Gemäss Budget, siehe BKP 281.2-BKP 281.9.
- Wände: Abrieb gemäss Standard Bemusterung oder gemäss Optionen.
  - Die Rückwand über der Küchenkombination ist als Glasrückwand im Küchenbudget enthalten.
  - Es ist somit kein Budget Wand-Fertigbeläge (z.B. Plattenbeläge) für die Küche vorhanden.
- Decke: Weissputz zum Streichen gemäss Wahl des Totalunternehmers.
- Fenster: Fenster gemäss Ausführungsplänen des Architekten.
- Sonnenschutz: Rafflamellen (Elektroantrieb), einbrennlackiert gemäss Farbkonzept des Architekten.
- Elektro: Gemäss Elektroprojektplänen.
  - Zur Verfügung stehende Einbauspots siehe BKP 230.
  - Zusätzliche Einbauspots in der Kücheneinrichtung gemäss Küchenplänen „Standardausführung“.
  - 2 - 3 / 3-fach Steckdosen über Arbeitsfläche, gem. Elektroprojekt.
  - Sämtliche Anschlüsse für Küchengeräte gemäss Standardausführung Totalunternehmer.
- Heizung: Fussbodenheizung, Raumtemperatur 20° Celsius.
- Lüftung: Komfortlüftung nach Minergie-Anforderungen.
  - Dunstumlufthaube mit Aktivkohlefilter (Umluftsystem).
- Sanitär: Sämtliche Kalt-, Warm- und Schmutzwasseranschlüsse für die Kücheneinrichtung (Lieferung der Spülbeckenarmatur mit Auszugsbrause durch den Küchenbauer).
- Küche: Kücheneinrichtung nach Wahl des Käufers.
  - Gemäss Bruttobudget pro Wohnung, siehe BKP 258.
  - Küchenlayout und Apparate gemäss Detailbeschreibung und Küchenplänen respektive gemäss Ausführungsplänen des Architekten.

#### 4.1.4 Reduit

- Boden: Fertigbelag nach Wahl des Käufers.
  - Gemäss Budget, siehe BKP 281.2-BKP 281.9.
- Wände: Abrieb gemäss Standard Bemusterung oder gemäss Optionen.
- Decke: Weissputz zum Streichen gemäss Wahl des Totalunternehmers.
- Türen: Flügeltüre, siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.
- Elektro: Gemäss Elektroprojektplänen.
- Heizung: Fussbodenheizung, Raumtemperatur 20° Celsius.
- Lüftung: Komfortlüftung nach Minergie-Anforderungen.
- Sanitär: z.T. Waschturm WM / TU inkl. notwendiger Sanitär-Installationen.
- Einbauschränke: Einbauschränke nach Wahl des Käufers.
  - Gemäss Plan, siehe BKP 273.2.

#### 4.1.5 Nasszellen Dusche / WC und Bad / WC

- Boden: Fertigbelag nach Wahl des Käufers.
  - Gemäss Budget, siehe BKP 281.2-BKP 281.9.
- Wände: Fertigbelag nach Wahl des Käufers, raumhoch.
  - Gemäss Budget: siehe BKP 282.2 bis BKP 282.4.
- Decke: Weissputz zum Streichen gemäss Wahl des Totalunternehmers.
- Türen: Zimmertüren, siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.
- Fenster: Fenster gemäss Ausführungsplänen des Architekten.
- Sonnenschutz: Rafflamellen (Elektroantrieb), einbrennlackiert gemäss Farbkonzept des Architekten (nur bei natürlich belichteten Dusche / WC Räumen).
- Elektro: Gemäss Elektroprojektplänen.
  - Zur Verfügung stehende Einbauspot's siehe BKP 230
  - 1 Wandanschluss für Spiegelschrank (Beleuchtung und Steckdose im Spiegelschrank).
- Heizung: Fussbodenheizung, Raumtemperatur 22° Celsius.
- Sanitär: Sanitärinstallationen gemäss Ausführungsplänen des Architekten.
  - Sanitärapparate nach Wahl des Käufers.
  - Bruttobudget für die Sanitärapparate pro Wohnung, siehe BKP 250.
  - Nasszellenlayout und Anordnung der Sanitärapparate gemäss Ausführungsplänen des Architekten respektive gemäss den Detailofferten der allgemeinen Sanitärapparate und Garnituren der Lieferanten.
- Lüftung: Komfortlüftung nach Minergie-Anforderungen.

#### 4.1.6 Zimmer

- Boden: Fertigbelag nach Wahl des Käufers.
  - Gemäss Budget, siehe BKP 281.2-BKP 281.9.
- Wände: Abrieb gemäss Standard Bemusterung oder gemäss Optionen.
- Decke: Weissputz zum Streichen gemäss Wahl des Totalunternehmers.
- Türen: Zimmertüren, siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.
- Fenster: Fenster gemäss Ausführungsplänen des Architekten.
- Sonnenschutz: Rafflamellen (Elektroantrieb), einbrennlackiert gemäss Farbkonzept des Architekten.
- Elektro: Gemäss Elektroprojektplänen.
  - 3-fach Steckdose, davon 1 Anschluss geschaltet.
  - 1 Multimediadose
- Heizung: Fussbodenheizung, Raumtemperatur 20° Celsius.
- Lüftung: Komfortlüftung nach Minergie-Anforderungen.

#### 4.1.7 Ankleide

- Boden: Fertigbelag nach Wahl des Käufers.
  - Gemäss Budget, siehe BKP 281.2-BKP 281.9.
- Wände: Abrieb gemäss Standard Bemusterung oder gemäss Optionen.
- Decke: Weissputz zum Streichen gemäss Wahl des Totalunternehmers.
- Türen: Zimmertüren, siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.
- Elektro: Gemäss Elektroprojektplänen.
  - Zur Verfügung stehende Einbauspots siehe BKP 230
- Heizung: Fussbodenheizung, Raumtemperatur 20° Celsius.
- Lüftung: Komfortlüftung nach Minergie-Anforderungen.
- Sanitär: z.T. Waschturm WM / TU inkl. notwendiger Sanitär-Installationen
- Einbauschränke: Einbauschränke nach Wahl des Käufers.
  - Gemäss Plan, siehe BKP 273.2.

#### 4.2 Wohn-Aussenbereiche

##### 4.2.1 Balkon

- Boden: Zementplatten, Auswahl durch den Architekten (Flächen gemäss Ausführungsplänen des Architekten).
- Wände: Siehe BKP 215.2.
- Geländer: Geländer und Handläufe gemäss Detailplänen des Architekten.
- Elektro: Gemäss Elektroprojektplänen.
  - Die nachfolgend aufgelisteten Elektroinstallationen gibt es jeweils einmal pro Wohnung
  - Anschluss für LED-Band in horizontalem Geländerbereich (optional).
  - 1 Lichtschalter, raumseitig im Wohnen gemäss Elektroprojekt
  - 1 Steckdose gemäss Elektroprojekt.

##### 4.2.2 Alle Ebenen

- Boden: Plattenbelag gemäss Material- und Farbkonzept.
- Wände: Abrieb gemäss Material- und Farbkonzept.
- Decke: Weissputz gestrichen gemäss Material- und Farbkonzept.
- Türen: Hauseingangstüren: siehe BKP 221.5 Aussentüren, Tore aus Holz.  
Wohnungseingangstüren: siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.  
Türen im Untergeschoss: siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.
- Lift: Lifttürfront mit integrierter Teleskoptüre, gestrichen oder Edelstahl
- Treppe: Strapazierfähiger Gehbelag auf Podesten, inkl. Wandsockel, gemäss Material- und Farbkonzept. Treppenelement in Beton.  
Treppenlaufuntersicht gestrichen gemäss Material- und Farbkonzept.
- Geländer: Geländer und Handläufe gemäss Detailplänen des Architekten.  
Oberflächenbehandlung gemäss Material- und Farbkonzept.
- Elektro: Beleuchtung nach Elektroprojekt.  
1 Steckdose (Reinigung) auf allgemeinen Zähler geschaltet.



#### 4.2.3 Liftschacht

- Boden: Zementüberzug.
- Wände: Ortbeton.
- Decke: Beton.
- Ausbau: Einlagen und Aussparungen gemäss Angaben des Liftherstellers.

#### 4.3 Nebenräume

##### 4.3.1 Schleuse Einstellhalle zum Treppenhaus

- Boden: Zementüberzug mit strapazierfähigem Gehbelag
- Wände: Beton und / oder KN-Mauerwerk (z.T. mit Mehrschicht-Dämmplatten) gestrichen.
- Decke: Beton gestrichen.
- Türen: Siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.
- Elektro: Deckenanschlüsse und Leuchten gemäss Elektroprojekt.
- Heizung: Unbeheizt.

##### 4.3.2 Kellerkorridore / Gang

- Boden: Zementüberzug mit Bodenfarbe Grau gestrichen.
- Wände: Beton und / oder KN-Mauerwerk (z.T. mit Mehrschicht-Dämmplatten) gestrichen.
- Decke: Beton, teilweise Wärmedämmplatten gestrichen (Wärmedämmplatten nach bautechnischen Anforderungen).
- Türen: Siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.
- Elektro: Deckenanschluss mit Leuchte gemäss Elektroprojekt.
  - Bewegungsmelder.
- Heizung: Unbeheizt.

### 4.3.3 Keller

- Boden: Zementüberzug mit Bodenfarbe Grau gestrichen.
- Wände: Beton und / oder KN-Mauerwerk (z.T. mit Mehrschicht-Dämmplatten) gestrichen.
  - Kellerabteile werden mit einer Holzlattenkonstruktion abgetrennt (Zugang ist mit Schliesszylinder, gleichschliessend wie die Wohnungseingangstüre ausgestattet).
- Decke: Beton, teilweise Wärmedämmplatten gestrichen (Wärmedämmplatten nach bautechnischen Anforderungen).
- Türen: Siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.
  - Türe ist mit Schliesszylinder, gleichschliessend wie die Wohnungseingangstüre ausgestattet.
- Elektro: Allgemeinbeleuchtung, Deckenanschluss mit Leuchte gemäss Elektroprojekt.
  - 1 Lichtschalter.
  - Zusätzlich eine Steckdose, nicht direkt auf Wohnungszähler geschaltet.
- Heizung: Unbeheizt.
- Anmerkung: Technische Leitungen in Kellerräumen und Waschküchen respektive in Untergeschossräumen müssen durch die Käuferschaft akzeptiert werden.

### 4.3.4 Nebenräume

- Boden: Zementüberzug mit Bodenfarbe Grau gestrichen.
- Wände: Beton und / oder KN-Mauerwerk (z.T. mit Mehrschicht-Dämmplatten) gestrichen.
- Decke: Beton, teilweise Wärmedämmplatten gestrichen (Wärmedämmplatten nach bautechnischen Anforderungen).
- Türen: Innentüren, siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.
  - Die Zugangstüre ist mit Schliesszylinder, gleichschliessend wie die Wohnungseingangstüre ausgeführt.
- Elektro: Deckenanschluss mit Leuchte gemäss Elektroprojekt.
  - 1 Lichtschalter.
  - Zusätzlich eine Steckdose.
  - Elektroabrechnung: separat Elektrozählung, allenfalls Abrechnung und Verrechnung durch die Verwaltung.
- Heizung: Unbeheizt.
- Anmerkung: Technische Leitungen in Kellerräumen und Waschküchen respektive in Untergeschossräumen müssen durch die Käuferschaft akzeptiert werden.

#### 4.3.5 Velo

- Boden: Zementüberzug mit Bodenfarbe Grau gestrichen.
- Wände: Beton und / oder KN-Mauerwerk (z.T. mit Mehrschicht-Dämmplatten) gestrichen.
- Decke: Beton gestrichen.
- Türen: Aussentüren, siehe BKP 221.5 Aussentüren, Tore aus Holz.
  - evtl. mit Lüftungsschlitz.Innentüren, siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.
- Elektro: Deckenanschluss mit Leuchte gemäss Elektroprojekt.
  - Lichtschaltung über Bewegungsmelder mit Minuterie.
- Heizung: Unbeheizt.
- Spezielles: Es ist eine Anzahl Veloständer vorgesehen (Ausführung gemäss Wahl des Totalunternehmers).

#### 4.3.6 Schutzraum

- Schutzräume für die ganze Überbauung gemäss den behördlichen Vorschriften.
- Siehe BKP 272.4 Schutzraumbauteile.

#### 4.3.7 Technikraum

- Boden: Hartbetonbelag oder Zementüberzug
- Wände: Beton und / oder KN-Mauerwerk (z.T. mit Mehrschicht-Dämmplatten) gestrichen.
- Decke: Beton, teilweise Wärmedämmplatten gestrichen (Wärmedämmplatten nach bautechnischen Anforderungen).
- Türen: Innentüren, siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.
- Elektro: Deckenanschluss mit Leuchte gemäss Elektroprojekt.
  - 1 Lichtschalter mit Steckdose.
- Heizung: Unbeheizt.
- Sanitär: Kaltwasseranschluss zum Füllen des Heizsystems.
- Installationen: Siehe BKP 230 / 240 / 244 / 250.

#### 4.3.8 Heizungsraum

- Boden: Hartbetonbelag oder Zementüberzug
- Wände: Beton und / oder KN-Mauerwerk gestrichen.
- Decke: Beton, teilweise Wärmedämmplatten gestrichen (Wärmedämmplatten nach bautechnischen Anforderungen).
- Türen: Innentüren, siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.
- Elektrisch: Deckenanschluss mit Leuchte gemäss Elektroprojekt.
  - 1 Lichtschalter mit Steckdose.
- Heizung: Unbeheizt.
- Sanitär: Kaltwasseranschluss zum Füllen des Heizsystems.
- Installationen: siehe BKP 240.

#### 4.3.9 Hauswartraum

- Boden: Zementüberzug mit Bodenfarbe Grau gestrichen.
- Wände: Beton und / oder KN-Mauerwerk gestrichen.
- Decke: Beton, teilweise Wärmedämmplatten gestrichen (Wärmedämmplatten nach bautechnischen Anforderungen).
- Türen: Innentüren, siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.
- Elektrisch: Deckenanschluss mit Leuchte gemäss Elektroprojekt.
  - Lichtschalter mit Steckdose.
- Heizung: Unbeheizt.

#### 4.3.10 Tiefgaragen

Die Tiefgaragen umfassen folgende Bereiche und Bauteile:

- Boden: Gussasphalt, „Monobeton“ mit fertiger Oberflächenbehandlung oder Hartbeton, roh, je nach technischer Erfordernis.
  - inkl. Parkfeldmarkierungen und –Nummerierungen.
- Wände: Beton weiss (z.T. mit Mehrschicht-Dämmplatten) gestrichen.
- Stützen: Beton mit Signalfarbe gestrichen. Markierung mit Signalfarbe.
- Decke: Beton weiss gestrichen.
- Türen: Aussentüren, siehe BKP 221.5 Aussentüren, Tore aus Holz.  
Innentüren, siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.
- Rampe/Boden: Hartbetonbelag mit Querrillen roh.
- Rampe/Wände: Sichtbeton.
- Garagentor: Siehe BKP 221. Aussentüren, Tore aus Metall.
- Elektro: Die Garageninstallation wird ab Hauptverteilung über separaten Zähler erstellt.
  - Deckenanschlüsse mit Leuchten je nach Erfordernis bzw. Elektroprojekt.
  - Steuerung über Bewegungsmelder und Torkontakt im Minuteriebetrieb.
  - Fluchtwegbezeichnungen gem. behördlichen Vorschriften.
  - Es wird ein Bereich der Garage zum Aufladen von E-Autos ausgebildet. Konzept gemäss Auswahl Totalunternehmer.
- Heizung: Unbeheizt.
- Sanitär: Schlauchhahnen oder Feuerlöscher gemäss Brandschutzkonzept. Es ist kein Waschplatz vorgesehen, Wasseranschlüsse für den Hauswart gemäss Haustechnikplanung.

## 4.4 Publikumsorientierter Aussenbereich

### 4.4.1 Pavillon (Haus F)

- Boden: Plattenbelag gemäss Material- und Farbkonzept.
- Wände: Abrieb gemäss Material- und Farbkonzept.
- Decke: Weissputz gestrichen gemäss Material- und Farbkonzept.
- Türen: Aussentüren, siehe BKP 221.5 Aussentüren, Tore aus Holz.
  - Eingangstüre in Fassade integriert (mit Schliesszylinder)Türe zu Vorplatz: siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.
  - Türe mit Schliesszylinder.
- Einbauschränke: Garderobenschrank nach Wahl der Bauherrschaft.
- Küche: Kücheneinrichtung nach Wahl der Bauherrschaft.
  - Küchenlayout und Apparate gemäss Detailbeschreibung und Küchenplänen respektive gemäss Ausführungsplänen des Architekten.
- Fenster: Fenster gemäss Ausführungsplänen des Architekten.
- Sonnenschutz: Vertikalmarkisen (Elektroantrieb), gemäss Farbkonzept des Architekten.
- Elektro: Gemäss Elektroprojektplänen.
  - Beleuchtung nach Wahl der Bauherrschaft.
  - Sämtliche Anschlüsse für Küchengeräte gemäss Standardausführung Totalunternehmer.
- Sanitär: Sämtliche Kalt-, Warm- und Schmutzwasseranschlüsse für die Kücheneinrichtung (Lieferung der Spülbeckenarmatur mit Auszugsbrause durch den Küchenbauer).
- Heizung: Fussbodenheizung, Raumtemperatur 20° Celsius.
- Lüftung: Komfortlüftung nach Minergie-Anforderungen.
  - Dunstumlufthaube mit Aktivkohlefilter (Umluftsystem).

### 4.4.2 WC Anlagen zu Pavillon (Damen- inkl. Behinderten-WC & Herren-WC)

- Boden: Plattenbelag gemäss Material- und Farbkonzept.
- Wände: Plattenbelag und Abrieb gemäss Material- und Farbkonzept.
- Decke: Weissputz gestrichen gemäss Material- und Farbkonzept.
- Türen: Zimmertüren, siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.
- Elektro: Gemäss Elektroprojektplänen.
  - Beleuchtung nach Wahl der Bauherrschaft.
- Heizung: Fussbodenheizung, Raumtemperatur 22° Celsius.
- Sanitär: Sanitärinstallationen gemäss Ausführungsplänen des Architekten.
  - Sanitärapparate nach Wahl der Bauherrschaft.
  - Nasszellenlayout und Anordnung der Sanitärapparate gemäss Ausführungsplänen des Architekten respektive gemäss den Detailofferten der allgemeinen Sanitärapparate und Garnituren des Lieferanten: Firma Sanitas Troesch AG.
- Lüftung: Komfortlüftung nach Minergie-Anforderungen.

#### 4.4.3 Vorplatz zu Pavillon

- Boden: Plattenbelag gemäss Material- und Farbkonzept.
- Wände: Abrieb gemäss Material- und Farbkonzept.
- Decke: Weissputz gestrichen gemäss Material- und Farbkonzept.
- Türen: Zimmertüren, siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.
  - Türen sind in den angrenzenden Räumen enthalten.
- Elektro: Gemäss Elektroprojektplänen.
  - Beleuchtung nach Wahl der Bauherrschaft.
- Heizung: Fussbodenheizung, Raumtemperatur 22° Celsius.
- Lüftung: Komfortlüftung nach Minergie-Anforderungen.

#### 4.4.4 Technik zu Pavillon

- Boden: Fertigbelag gemäss bautechnischen Anforderungen respektive nach Wahl der Bauherrschaft.
- Wände: Abrieb gemäss bautechnischen Anforderungen respektive nach Wahl der Bauherrschaft.
- Decke: Nach bautechnischen Anforderungen respektive nach Wahl der Bauherrschaft.
- Türen: Zimmertüren, siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.
  - Türe mit Schliesszylinder.
- Elektro: Gemäss Elektroprojektplänen.
  - Beleuchtung nach Wahl der Bauherrschaft.
- Heizung: Unbeheizt.
- Lüftung: Zu-/Abluft gemäss behördlicher Auflagen.
- Installationen: Gemäss Anforderungen
  - BKP 230 / 240 / 244 / 250.

## 4.5 Gewerbe / Büroflächen

### 4.5.1 Büroflächen

- Boden: Unterlagsboden, Fertigbelag gemäss BKP 281
- Wände: Abrieb gemäss Standard Bemusterung oder gemäss Optionen.  
Wände Nasszellen mit keramischen Fertigbelägen
- Decke: Weissputz zum Streichen gemäss Wahl des Totalunternehmers.
- Türen: Eingangstüre gemäss Wahl des Totalunternehmers.  
Innentüren: siehe BKP 273.0 Innentüren aus Holz.
- Sonnenschutz: Rafflamellen und /oder Vertikalmarkisen (Elektroantrieb), gemäss Farbkonzept des Architekten.
- Elektro: Fertigausbau gemäss Elektroprojektplänen.
- Sanitär: Nasszellen gemäss Grundriss- Layoutplan mit den notwendigen Basis Sanitär-Installationen und Sanitärapparaten.
- Heizung: Fussbodenheizung, Raumtemperatur 20° Celsius.
- Lüftung: Komfortlüftung nach Minergie-Anforderungen.

## 5 ÄNDERUNGSWÜNSCHE DER KÄUFERSCHAFT

### 5.1 Allgemein

Bei rechtzeitigem Vertragsabschluss kann die Käuferschaft bei der Planung und Gestaltung ihrer zukünftigen Eigentumswohnung mitbestimmen. Der Grundrisslayout ist jedoch grundsätzlich fixiert und kann allenfalls nur sehr beschränkt angepasst werden (die Steigzonen der Haustechnik, das Bodenheizungsverteil-Tableau, das Elektrounterverteiler-Tableau in der Wohnung sowie die Elektroinstallationen in den Wohnungs-Außenwänden, insbesondere in den Fassaden-Elementen, können nicht verschoben werden). Die Verkäuferschaft behält sich das Recht vor, Änderungswünsche der Käuferschaft, wenn diese zu Unzeiten verlangt werden, abzulehnen.

### 5.2 Käuferwünsche / Käuferbetreuung

Je nach Planungs- und Baustand, kann die Käuferschaft folgende Ausbauten beim vom Bauherrn bestimmten Lieferanten / Planer selber bestimmen und muss die jeweiligen Pläne und Angebote prüfen sowie diese mit einem Gut zur Ausführung (GZA) bestätigen:

- **Käuferwunschgrundriss**
  - Der Grundriss wird zusammen mit dem Kaufvertrag beurkundet.
  - Die Käuferbetreuung formuliert in Zusammenarbeit mit der Käuferschaft die Grundlage für die definitive Ausführungsplanung. Der Grundrisslayout ist jedoch grundsätzlich fixiert und kann allenfalls nur sehr beschränkt angepasst werden (z.B. Türe verschieben).
  - Der Grundrisslayout ist **\*\*rohbaurelevant**.
- **Elektroinstallationen**
  - Die Elektroinstallationen sind **\*\*rohbaurelevant**.
  - Die Elektroinstallationen in den Wohnungs-Außenwänden (insbesondere in den Fassaden-Elementen in der Wohnung), können nicht verschoben werden.
- **Sanitäre Apparate**
  - Die Sanitärinstallationen sind **\*\*rohbaurelevant**.
- **Kücheneinrichtung**
  - Der Küchenlayout ist bezüglich Haustechnik-Installationen **\*\*rohbaurelevant**.
- **Einbauschränke** (Standort / Innenausstattung / Oberfläche / Beschläge etc.).
- **Innentüren** (Oberfläche / Beschläge etc.).
  - Die Türposition und Öffnungsart ist **\*\*rohbaurelevant**.
- **Boden- und Wandbeläge** (Keramik / Naturstein / Parkett / Teppich / Linoleum etc.).
- **Wandoberfläche Verputz**
- **Malerarbeiten**

#### **Haustechnik-Installationen sind **\*\*rohbaurelevant**:**

Je nach Baustand können insbesondere die Haustechnik-Installationen nicht mehr geändert werden, respektive nur noch mit erhöhtem Aufwand. Die Käuferschaft muss bei Ihrer Auswahl (z.B. der Küche und der Sanitärapparate-Auswahl die Positionen, Masse, Achsen der Sanitärapparateanschlüsse / Elektroinstallationen etc.) berücksichtigen.

Haustechnik-Installationen (AP-Leitungen) in den Untergeschossen wie z.B. Kellerräumen, Bastelräumen, Waschküchen, Parkplatz etc., müssen durch die Käuferschaft akzeptiert werden. (AP = Aufputzinstallationen).

#### ***Grundsätzlich gilt dann:***

*Änderungen durch die Käuferschaft sind nur noch unter folgender Voraussetzung möglich:*

- ***Machbarkeit*** (die bautechnische und terminliche Machbarkeit muss überprüft werden und muss gewährleistet sein).
- ***Mehrkostenübernahme*** (die Mehrkosten für den zusätzlichen Aufwand müssen durch die Käuferschaft übernommen werden).



- *Die Umsetzung von allfälligen Änderungswünschen (definitive Planung / Ausführung) erfolgt jeweils erst nach der schriftlichen Genehmigung des Nachtragsangebots durch die Käuferschaft!*

Die Käuferschaft wird anlässlich der Käuferbesprechung von Seiten ADT INNOVA detailliert über Ihre Gestaltungsmöglichkeiten orientiert.

### 5.3 Meldepflicht der Käuferschaft

Änderungswünsche sind dem Totalunternehmer möglichst frühzeitig jedoch spätestens bis zum Zeitpunkt des vom Totalunternehmer festgelegten Entscheidungstermins mitzuteilen.

### 5.4 Meldepflicht des Totalunternehmers

Der Totalunternehmer unterbreitet der Käuferschaft rasch möglichst eine verbindliche Offerte für die von ihm gewünschten Änderungen. In die Offerte eingerechnet werden die Honorare und die Risikoentschädigung des Totalunternehmers und seiner Beauftragten (siehe Kapitel 7, Absatz 7.1 Mehrkosten).

### 5.5 Annahme der Änderung

Die Änderung kann nur ausgeführt werden, wenn die Käuferschaft die Offerte innerhalb des vom Totalunternehmer festgelegten Entscheidungstermins schriftlich annimmt und mit einem Gut zur Ausführung (GZA) bestätigt.

### 5.6 Verzicht auf die Änderung

Verzichtet die Käuferschaft auf die Ausführung einer angebotenen Änderung, so hat der Totalunternehmer Anspruch auf Entschädigung von CHF 150.00 exkl. MwSt. pro Angebot, zuzüglich allfällige Aufwendungen und Spesen Dritter für die Ausarbeitung der Offerte. Dasselbe gilt für besonders aufwendige Studien im Zusammenhang mit Änderungswünschen (z.B. Varianten, Vergleichsrechnungen).

### 5.7 Informationen zur Wohnungsprüfung und Wohnungsübergabe

- Die Wohnungsprüfung findet ca. 20 - 30 Tage vor der Wohnungsübergabe statt.
- Die Wohnungsübergabe findet kurz nach der Eigentumsübertragung statt.  
(diese Termine werden Ihnen gemäss Kaufvertrag mitgeteilt)

Die Wohnungsprüfung wird systematisch (Raum für Raum) durchgeführt und allfällige noch offene Fertigstellungspunkte oder Mängel werden von unserer Seite in einem Protokoll festgehalten und im Hinblick auf die Wohnungsübergabe fertig-, respektive richtiggestellt. Bei der Wohnungsübergabe wird die ganze Wohnung noch einmal überprüft und allfällige Punkte oder Mängel werden wiederum von unserer Seite in einem Protokoll festgehalten. Bei einem weiteren von uns organisierten und geleiteten „Mängelbehebungstag“, kurz nach dem Wohnungsbezug, werden dann die im Protokoll festgehaltenen und allenfalls noch festgestellten Mängel nach Möglichkeit bereits behoben. Sie werden von uns selbstverständlich über diese Termine und Abläufe detailliert informiert.

Wir machen die Käuferschaft darauf aufmerksam, dass sämtliche schriftlichen Unterlagen, die Korrespondenz sowie diese Besprechungen grundsätzlich in Deutsch sind. Es liegt in der Verantwortung der jeweiligen Käuferschaft, sich die für Sie allenfalls notwendige Unterstützung zu organisieren, um allfällige Missverständnisse und Unklarheiten zu verhindern.

## **6 BUDGETPREIS**

### **6.1 Begriff**

Für im Kaufpreis inbegriffene, in Art und / oder Umfang aber noch nicht genau bestimmte Leistungen, ist ein Budgetpreis festgelegt.

Die im Baubeschrieb erwähnten Budgetbeträge für Boden- und Wandbeläge verstehen sich für Material inkl. Verlegearbeit, Verschnitt, Kittfugen und / oder Sockel, sowie allfällig notwendige Abdeckerarbeiten.

Sämtliche Budgetbeträge verstehen sich brutto inkl. MwSt.. Die Budgetbeträge stehen nur bei den vom Bauherrn beauftragten Firmen zur Verfügung und können nicht verrechnet bzw. vergütet werden.

### **6.2 Mehrkosten bei Budgetpositionen**

Diese Leistungen (Budgetpositionen) werden zusammen mit den Änderungskosten abgerechnet. Allfällige Überschreitungen zwischen der Abrechnungssumme und den einkalkulierten Budgetpreisen haben entsprechende Mehrkosten zur Folge, welche an den Totalunternehmer zu zahlen sind (siehe auch Pkt. 7).

## **7 ÄNDERUNGSKOSTEN**

### **7.1 Mehrkosten**

Mehrkosten für individuelle Ausbauwünsche der erwerbenden Partei, abweichend vom heute vorliegenden Baubeschrieb und Raumbeschrieb, gehen allein zu deren Lasten und sind vor der Eigentumsübertragung an den Totalunternehmer zu vergüten. Minderkosten werden der erwerbenden Partei gutgeschrieben oder mit allfälligen Mehrkosten verrechnet. Über Mehr- und Minderkosten wird zwischen den Parteien separat abgerechnet.

Der Totalunternehmer verrechnet als Honorar und Risikoentschädigung 12% auf die Mehrkosten zuzüglich allfällige Honorare der Fachingenieure oder Planer sowie 4% für öffentliche Abgaben.

### **7.2 Minderleistungen**

Minderleistungen werden der Käuferschaft gutgeschrieben. Auf die gegenseitige Anrechnung von Honoraren infolge Minderkosten für Projekt- und Leistungsänderungen wird ausdrücklich verzichtet, Minderkosten bringen keine Reduktion des Honorars mit sich.

### **7.3 Zahlungen**

Die Beststellungsänderung wird erst wirksam, nachdem die durch die Käuferschaft unterzeichnete Beststellungsänderung (Pläne und Angebote) mit dem Gut zur Ausführung (GZA) beim Totalunternehmer vorliegt.

Allfällige Minderkosten werden bis zur Eigentumsübertragung abgerechnet.

Zirka 20 - 30 Tage vor der Eigentumsübertragung findet eine Wohnungsprüfung Ihrer zukünftigen Eigentumswohnung statt. Die Abrechnung über die Mehr-/ Minderkosten der individuellen Ausbauwünsche erfolgt in zwei Schritten.

Zwischenabrechnung:

Die Zwischenabrechnung über die Mehr-/ Minderkosten für die individuellen Ausbauwünsche, wird der Käuferschaft zirka zehn Tage vor dem Wohnungsprüfungstermin zugestellt. Die geschuldeten Mehrkosten sind entweder mittels Überweisung des Betrages so zu bezahlen, dass die Zahlung spätestens einen Tag vor der Wohnungsprüfung auf dem Konto des Totalunternehmers eingegangen ist, oder auf den Termin der Eigentumsübertragung mittels unwiderruflichem Zahlungsverprechen auf das Datum des Besitantritts zu garantieren (das unwiderrufliche Zahlungsverprechen für die Mehrkosten ist dem Totalunternehmer spätestens einen Tag vor der Wohnungsprüfung auszuhändigen).

Schlussabrechnung:

Die Schlussabrechnung über die Mehr-/ Minderkosten für die individuellen Ausbauwünsche wird der Käuferschaft nach Bauvollendung und Abrechnung aller Bauarbeiten zugestellt. Der geschuldete Restbetrag der Mehrkosten ist innert 30 Tagen auf das Konto des Totalunternehmers einzuzahlen.

Das Doppel der Schlussabrechnung über die Mehr-/ Minderkosten der individuellen Ausbauwünsche, ist zum Zeichen des Einverständnisses von der Käuferschaft zu unterzeichnen und an den Totalunternehmer zu retournieren.

## 8 VERSCHIEDENES

### 8.1 Ausstattungsänderungen

Der Totalunternehmer behält sich vor, auch nach Vertragsabschluss eventuell notwendige Änderungen der Ausführung oder der Ausstattung vorzunehmen, die einen technischen Fortschritt bedeuten oder konstruktiv nötig sind, sofern sie keine Wertminderung zur Folge haben, bzw. dadurch hinsichtlich der Qualität, der fachmännischen Ausführung und der Konstruktion keine Einbussen erleiden.

### 8.2 Baumaterialien

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

### 8.3 Isolierverglasungen

Isolierglas ist kein optisches Erzeugnis. Es darf kleine unauffällige und vereinzelte visuelle Fehler, wie beispielsweise Kratzer aufweisen.

Mängelrügen werden nur anerkannt, wenn bei stehender Betrachtung aus einer Distanz von drei Metern zur Scheibe unter normalen diffusen äusseren Beleuchtungsbedingungen die Durchsicht beeinträchtigt und das ästhetische Gesamtbild gestört ist.

Bei der Beurteilung von Mängelrügen sind nachfolgend aufgeführte Fehler noch zulässig und berechtigen den Wohnungskäufer nicht, die Auswechslung der Isolierverglasung zu verlangen:

#### Falz- und Randzonen:

- Kratzer: Summe der Einzellängen max. 135 mm, Einzellänge max. 45 mm.
- Haarkratzer: nicht gehäuft erlaubt.

#### Hauptzone:

- Kratzer: Summe der Einzellängen max. 60 mm, Einzellänge max. 25 mm.
- Haarkratzer: nicht gehäuft erlaubt.

#### Erläuterungen:

- Falz- und Randzone Fläche 10 % der jeweiligen lichten Breiten- und Höhenmasse.
- Hauptzone: Restliche Fensterfläche.

Kratzer in Fensterscheiben, die aus einer direkten Sichtdistanz im Abstand von ca. 3 m zur Scheibe unter normalen diffusen äusseren Beleuchtungsbedingungen nicht mehr erkennbar sind.

#### **8.4 Fugen**

Auf Anschlussfugen bei schwimmenden Unterlagsböden, zwischen Wand- und Bodenbelägen oder bei festen Einbauten, kann wegen des Schwindens und der Aufwölbung der Unterkonstruktion keine Garantie gewährt werden. Wird diese ausdrücklich schriftlich verlangt, werden die Kittfugen erst nach zwei Jahren, nach Erreichen der endgültigen Lage der Bauteile erstellt werden.

#### **8.5 Unterschiede**

Sofern zwischen den verschiedenen Ausführungsunterlagen Unterschiede bestehen, ist im Zweifelsfall der Baubeschrieb massgebend. Die ebenfalls aus den Plänen ersichtliche Bepflanzung von Flächen ist lediglich ein Vorschlag und nicht Vertragsgegenstand.

#### **8.6 Masse**

Die Käuferschaft hat davon Kenntnis, dass nur die effektiven Masse der Gebäude und Räume auf dem Bau an Ort und Stelle verbindlich sind, da gegenüber den Plänen immer kleine Massabweichungen vorkommen können.

#### **8.7 Baufeuchtigkeit**

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 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.).

#### **8.8 Kondensat**

An den Wand- und Deckenoberflächen der Keller- und Nebenräume kann es je nach Witterung und Lüftungsverhalten des Nutzers zu Kondensatbildung kommen. Für allfällige Feuchtigkeitsschäden an Einrichtungen und Lagergut wird keine Haftung übernommen.

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. In den Sommermonaten ist eine relative Luftfeuchtigkeit von 70% und mehr keine Seltenheit. Die Luft mit diesem Feuchtigkeitsgehalt kann an den kühlen, erdberührten Aussenbauteilen kondensieren und 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.

Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und 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..

## **9 BEAUFTRAGTE UNTERNEHMER**

### **9.1 Eigenleistungen**

Beabsichtigt die Käuferschaft Eigenleistungen oder direkt Aufträge durch Unternehmer ausführen zu lassen, so ist dies erst nach der Übergabe des Objektes mit unterzeichnetem Abnahmeprotokoll und nach der Eigentumsübertragung möglich. Wird die behördliche Bezugsbewilligung erst nach Ausführung von Eigenleistungen erteilt, so ist nicht der Totalunternehmer, sondern die Käuferschaft dafür verantwortlich.

### **9.2 Unternehmersauswahl**

Die durch den Totalunternehmer beauftragten Unternehmer und Lieferanten gelten für alle Arbeitsgattungen als zwingend. Die Auswahl der Ausbauten und der Materialien hat bei den vom Totalunternehmer beauftragten Unternehmern und Lieferanten zu erfolgen. Die Käuferschaft verzichtet darauf, mit den übrigen am Bau beteiligten Unternehmen direkt zu verkehren.

## 10 GEWÄHRLEISTUNG

### 10.1 Gewährleistung für das zum Pauschalpreis erstellte Bauwerk

Der Totalunternehmer verpflichtet sich, das Bauwerk vertragsgemäss mit qualitativ einwandfreiem und zweckmässigem Material und entsprechend den heutigen Regeln der Baukunst bzw. den einschlägigen SIA-Normen, soweit solche bestehen, zu erstellen.

Der Totalunternehmer gewährt Baugarantie gemäss den Bestimmungen des SIA, entsprechend der ihm vorliegenden Handwerker garantien der am Bau beteiligten Unternehmer.

Die einzelnen Garantiefrieten sind generell wie folgt:

- für elektrische Apparate: 2 Jahr ab Besitzantritt.
- für alle gewöhnlichen Baumängel: 2 Jahre ab Besitzantritt.
- für verdeckte Mängel: 5 Jahre ab Besitzantritt.

### 10.2 Garantieabnahme und Behebung von Garantiemängeln

Der Totalunternehmer verpflichtet sich, die durch die Käufer vor Ablauf der Garantiezeit gemeldeten und der Garantieleistung unterstehenden Mängel durch die Handwerker und Lieferanten beheben zu lassen und die Arbeiten selbst zu überwachen.

Der Anspruch auf sofortige Mängelbehebung besteht nur bei Mängeln, deren spätere Behebung zu weiteren oder grösseren Schäden führen würde.

Diese Mängel sind sofort schriftlich zu melden.

Vor Ablauf von zwei Jahren seit der vorläufigen Abnahme des Bauwerks durch die Käuferschaft oder vor Ablauf der Garantiefrieten, nehmen die Vertragsparteien rechtzeitig und gemeinsam allfällig vorhandene oder gemeldete und noch nicht behobene Garantiemängel anlässlich einer gemeinsamen Begehung und Überprüfung sämtlicher Bauteile schriftlich in einem beidseitig zu unterzeichnenden Garantieabnahme-Protokoll auf.

Das Datum des Garantieabnahme-Protokolls ist zugleich Datum der definitiven Abnahme oder Genehmigung des Werkes durch den Auftraggeber. In diesem Garantieabnahme-Protokoll anerkennt der Auftraggeber, dass die definitive Abnahme oder Genehmigung des Werkes unter Ausschluss der zu diesem Zeitpunkt protokollierten Garantiemängel vollzogen ist.

Der Totalunternehmer sorgt im Rahmen seiner Gewährleistungspflicht dafür, dass alle im Garantieabnahme-Protokoll festgehaltenen Mängel durch die garantiepflichtigen Unternehmer und Lieferanten fachgemäss und innert nützlicher Frist behoben werden.

Der Auftraggeber (Käufer) verpflichtet sich, Garantiarbeiten nicht selbst vorzunehmen und in keinem Falle durch Dritte, nicht am Bau beteiligte Unternehmer und Lieferanten ausführen zu lassen und innerhalb von fünf Jahren nach Übergabe keine Veränderungen am Bauwerk oder anderen Bauteilen ohne ausdrückliche Genehmigung des Totalunternehmers vorzunehmen.

Verändert der Auftraggeber (Käufer) Teile des Bauwerkes, so fällt die Gewährleistungspflicht für alle mit der Veränderung im Zusammenhang stehenden Bauteile dahin.

### 10.3 Begriff des Mangels

*Auszug SIA 118 Art. 166 ff*

<sup>1</sup> *Mangel des Werkes im Sinne dieser Norm ist nur eine Abweichung des Werkes vom Vertrag (sei es ein "Mangel" oder eine "sonstige Abweichung vom Vertrag" gemäss Art. 368 OR).*

<sup>2</sup> *Der Mangel besteht entweder darin, dass das Werk eine zugesicherte oder sonst wie vereinbarte Eigenschaft nicht aufweist; oder darin, dass ihm eine Eigenschaft fehlt, die der Bauherr auch ohne besondere Vereinbarung in guten Treuen erwarten durfte (z.B. Tauglichkeit des Werkes für den vertraglich vorausgesetzten oder üblichen Gebrauch).*

<sup>3</sup> *Wird ein vollendeter Werkteil gesondert abgenommen (Art. 157 Abs. 1), so gilt als Mangel jede Abweichung dieses Teils vom Vertrag.*

<sup>4</sup> *Kein Mangel ist ein vertragswidriger Zustand des Werkes (oder Werkteils), den ausschliesslich der Bauherr oder eine Hilfsperson des Bauherrn (z.B. die Bauleitung) verschuldet hat (Selbstverschulden, Art. 369 OR), insbesondere ein Zustand, der auf einen Fehler in den Ausführungsunterlagen (Art. 99 ff.) zurückzuführen ist. Kein Selbstverschulden des Bauherrn liegt vor, wenn der Unternehmer seine Anzeige- oder Abmahnungspflicht (Art. 25) verletzt hat.*

Ergänzend zur SIA Norm 118 gelten folgende Zustände nicht als Mangel oder Abweichung des Werkes und werden im Rahmen der geltenden Praxis als Garantieleistungen ausdrücklich wegbedungen:

- Ablösen von Kittfugen und Sockeln im Bereich Boden- / Wandanschluss, insbesondere bei schwimmenden Unterlagsböden sowie Bodenheizungen.
- Risse bei Anschlüssen von Verputz an Holzwerk, insbesondere Konstruktionsholz und Fensterrahmen innen und aussen.
- Haarrisse im Mauerwerk respektive Verputz bis 0,1 mm, die aus einer Distanz von drei und mehr Metern nicht mehr sichtbar sind.
- Haarrisse im Beton, insbesondere in Tiefgaragen und Nebenräumen, bei welchen geringe Mengen an Feuchtigkeit eindringen können.
- An alle Stahlbetonbauteile werden bezüglich Rissbildung normale Anforderungen gemäss SIA Norm 262 gestellt. Das Auftreten von Rissen bei Stahlbetontragwerken ist zu erwarten und stellt keinen Mangel dar. Durch Massnahmen bei Projektierung und Ausführung werden die Rissbreiten beschränkt. Bei Belägen im Verbund werden Risse im Tragwerk auf die Beläge durchschlagen und entsprechend sichtbar werden.
- Kratzer in Fensterscheiben, die aus einer direkten Sichtdistanz im Abstand von drei und mehr Metern zur Scheibe unter normalen diffusen äusseren Beleuchtungsbedingungen nicht mehr erkennbar sind. (siehe auch Pkt. 8.3 Isolierverglasung)
- Das Anwachsen und Gedeihen von Pflanzen und Grünflächen ohne nötige Unterhaltsarbeiten und nötige Bewässerungen (wenn nicht im Auftrag der Gartenbaufirma für die ersten 2 Jahre enthalten).
- Nachplanieren von eventuellen Terrainsenkungen bei Auffüllungen.
- Generell entstehende Schäden durch falschen oder mangelhaften Unterhalt, insbesondere bei der Belüftung und bei der Reinigung.
- Auf allen Maschinen / Geräten und Apparaten gelten ausschliesslich die Garantiefristen und Bedingungen des Herstellers.
- Die in der SIA Norm 385/3 Ausgabe 1991 erwähnten Warmwasserausstosszeiten sind eine Empfehlung innerhalb der Norm und daher nicht verbindlich.



- Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen, sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Das Ersetzen aller zerbrechlichen Gegenstände wie Fensterscheiben, Steckdosen, sanitäre Einrichtungen, Apparate, Beleuchtungskörper, sofern allfällige Schäden im Übernahmeprotokoll nicht enthalten sind.
- Das Ersetzen von Bodenbelägen, bei denen allfällige Beschädigungen nicht bereits im Übernahmeprotokoll beanstandet wurden.
- Die Behebung von Schäden, welche auf unsachgemäße Reinigung und Handhabung von Bauteilen, Reparaturen durch den Auftraggeber oder nicht am Bau beteiligte Dritte sowie baulichen Veränderungen, die ohne das Wissen und die ausdrückliche Zustimmung des Totalunternehmers vorgenommen wurden, zurückzuführen sind.
- Das Beheben kleiner Material-, Struktur- und Farbdifferenzen sowie kleiner Unebenheiten aus der Handwerksarbeit.
- Behebung rein ästhetisch begründeter oder ermessensbedingter Mängel, sofern diese den Wert oder die Funktion des Bauwerkes oder von Bauteilen nicht beeinträchtigen.
- Auf vom Auftraggeber / Käufer in eigener Regie bestellte / gelieferte Geräte und Bauteile (auch wenn diese durch am Bau beauftragte Unternehmer montiert oder verarbeitet werden).
- Mängel an Arbeiten, die der Auftraggeber (Käufer) selbst ausgeführt hat.

Im Besonderen wird auf die vom SIA aufgestellten Toleranznormen für die einzelnen Arbeitsgattungen hingewiesen, welche von den Parteien ausdrücklich anerkannt werden.

Bei Ablauf der zweijährigen Garantiezeit werden dem Auftraggeber (Käufer) die Garantiesprüche bezüglich geheimer und verdeckter Mängel ohne Nachwährschaft abgetreten. Eine Haftung des Totalunternehmers für derartige Mängel ist ausgeschlossen, hingegen wird er dem Auftraggeber bei einer allfälligen Geltendmachung, soweit überhaupt durchsetzbar, behilflich sein. Solche Ansprüche auf Garantieleistung sind also direkt beim verpflichteten Handwerker beziehungsweise Lieferanten geltend zu machen.

Im Übrigen wird jede Gewährspflicht der Verkäuferin für Rechts- und Sachmängel an den Kaufobjekten im Sinne des OR wegbedungen.

---

**Änderungen des Baubeschriebs und der Bauausführung ohne Minderung der Bauqualitäten bleiben ausdrücklich vorbehalten.**