

“THREE POINT”

(Kat. Nr. 17780)

Sonnentalstrasse 9a (Haus F)

Sonnentalstrasse 9 (Gewerbe Haus E)

Sonnentalstrasse 11 (Wohnungen Haus E)

Sonnentalstrasse 13 (Gewerbe Haus D)

Sonnentalstrasse 15 (Wohnungen Haus D)

Sonnentalstrasse 17 (Gewerbe Haus C)

Sonnentalstrasse 19 (Wohnungen Haus C)

8600 Dübendorf-Stettbach ZH

BAUBESCHRIEB

RAUMBESCHRIEB

Inhaltsverzeichnis

Die Projektverantwortlichen:	3
INGRESS	4
1 SITUATIONSBEREICH	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 BAUBESCHREIB	12
BKP 0 Grundstück	12
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	12
BKP 2 Gebäude	14
BKP 4 Umgebung	35
BKP 5 Baunebenkosten	36
4 RAUMBESCHREIB	37
4.1 Wohnbereich Basis-Raumbeschrieb (Standard):	37
4.2 Wohn-Aussenbereiche	40
4.3 Nebenräume	41
4.4 Haus F	45
4.5 Gewerbe / Büroflächen	47
5 ÄNDERUNGSWÜNSCHE DER KÄUFERSCHAFT	48
6 BUDGETPREIS	50
7 ÄNDERUNGSKOSTEN	50
8 VERSCHIEDENES	51
9 BEAUFTRAGTE UNTERNEHMER	53
10 GEWÄHRLEISTUNG	54

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 Michael Th. Schwarz
Projektleitung:	ADT INNOVA Generalunternehmung AG Neutalstrasse 13c 8852 Altendorf SZ zuständig: Herr Michael Th. Schwarz / Herr Dominik Tanner
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
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 / Herr Thomas Weibel
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 Ausführungspläne des Architekten.

1 SITUATIONSBESCHRIEB

Das Grundstück in der Stadt Dübendorf, Kat. Nr. 17780, umfasst eine Fläche von 24'287 m². 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, dem Pavillon (Haus F) sowie die Tiefgarage und Nebenräume.

Es werden Total 445 Eigentumswohnungen gebaut.

Haus	Wohnungstypen	**Wohnfläche	Wohnungs-Nr.
Haus C	Lokal	ca. 27 m ²	C.3701
Haus C	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 50 m ²	C.0203, C.0206
Haus C	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 50 m ²	C.0303, C.0306
Haus C	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 50 m ²	C.0403, C.0406
Haus C	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 50 m ²	C.0503, C.0506
Haus C	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 50 m ²	C.0603, C.0606
Haus C	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 50 m ²	C.0703, C.0706
Haus C	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 50 m ²	C.0803, C.0806
Haus C	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 50 m ²	C.0903, C.0906
Haus C	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 50 m ²	C.1003, C.1006
Haus C	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 50 m ²	C.1103, C.1106
Haus C	2A 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 50 m ²	C.1203, C.1206
Haus C	2A 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 50 m ²	C.1303, C.1306
Haus C	3C 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 65 m ²	C.2004
Haus C	3C 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 65 m ²	C.2104
Haus C	3C 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 65 m ²	C.2204
Haus C	3C 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 65 m ²	C.2304
Haus C	3C 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca. 65 m ²	C.2404
Haus C	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m ²	C.0201, C.0202
Haus C	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m ²	C.0301, C.0302
Haus C	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m ²	C.0401, C.0402
Haus C	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m ²	C.0501, C.0502
Haus C	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m ²	C.0601, C.0602
Haus C	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m ²	C.0701, C.0702
Haus C	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m ²	C.0801, C.0802
Haus C	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m ²	C.0901, C.0902
Haus C	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m ²	C.1001, C.1002
Haus C	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 70 m ²	C.1101, C.1102
Haus C	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 72 m ²	C.0204, C.0205
Haus C	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 72 m ²	C.0304, C.0305

Haus C	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	C.0404, C.0405
Haus C	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	C.0504, C.0505
Haus C	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	C.0604, C.0605
Haus C	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	C.0704, C.0705
Haus C	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	C.0804, C.0805
Haus C	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	C.0904, C.0905
Haus C	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	C.1004, C.1005
Haus C	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	C.1104, C.1105
Haus C	2B 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	C.1201, C.1202, C.1204, C.1205
Haus C	2B 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	C.1301, C.1302, C.1304, C.1305
Haus C	2D 2 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	75 m ²	C.2001
Haus C	2D 2 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	75 m ²	C.2101
Haus C	2D 2 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	75 m ²	C.2201
Haus C	2D 2 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	75 m ²	C.2301
Haus C	2D 2 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	75 m ²	C.2401
Haus C	3A 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	93 m ²	C.1401
Haus C	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	C.1402, C.1403, C.1404
Haus C	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	C.1501, C.1502, C.1503, C.1504
Haus C	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	C.1601, C.1602, C.1603, C.1604
Haus C	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	C.1701, C.1702, C.1703, C.1704
Haus C	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	C.1801, C.1802, C.1803, C.1804
Haus C	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	C.1901, C.1902, C.1903, C.1904
Haus C	4A 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	102 m ²	C.2002
Haus C	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	102 m ²	C.2102
Haus C	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	102 m ²	C.2202
Haus C	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	102 m ²	C.2302
Haus C	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	102 m ²	C.2402
Haus C	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	102 m ²	C.3002
Haus C	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	102 m ²	C.3102
Haus C	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	102 m ²	C.3202
Haus C	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	102 m ²	C.3302
Haus C	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	C.3401, C.3402, C.3403, C.3404
Haus C	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	126 m ²	C.2502
Haus C	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	126 m ²	C.2602
Haus C	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	126 m ²	C.2702
Haus C	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	126 m ²	C.2802
Haus C	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	126 m ²	C.2902
Haus C	4E 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	128 m ²	C.2503
Haus C	4D 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	137 m ²	C.2603
Haus C	4D 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	137 m ²	C.2703
Haus C	4D 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	137 m ²	C.2803
Haus C	4D 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	137 m ²	C.2903
Haus C	4F 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	143 m ²	C.3003
Haus C	4F 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	143 m ²	C.3103
Haus C	4F 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	143 m ²	C.3203
Haus C	4F 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	143 m ²	C.3303
Haus C	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	147 m ²	C.2501
Haus C	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	147 m ²	C.2601
Haus C	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	147 m ²	C.2701
Haus C	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	147 m ²	C.2801
Haus C	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	147 m ²	C.2901

Haus C	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	166 m ²	C.2003
Haus C	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	166 m ²	C.2103
Haus C	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	166 m ²	C.2203
Haus C	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	166 m ²	C.2303
Haus C	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	166 m ²	C.2403
Haus C	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	166 m ²	C.3001
Haus C	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	166 m ²	C.3101
Haus C	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	166 m ²	C.3201
Haus C	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	166 m ²	C.3301
Haus C	5B 5 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	207 m ²	C.3501, C.3502
Haus C	6A Penthouse-Wohnung	ca.	417 m ²	C.3601
Haus D	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	D.0203, D.0206
Haus D	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	D.0303, D.0306
Haus D	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	D.0403, D.0406
Haus D	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	D.0503, D.0506
Haus D	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	D.0603, D.0606
Haus D	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	D.0703, D.0706
Haus D	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	D.0803, D.0806
Haus D	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	D.0903, D.0906
Haus D	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	D.1003, D.1006
Haus D	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	D.1103, D.1106
Haus D	2A 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	D.1203, D.1206
Haus D	2A 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	D.1303, D.1306
Haus D	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m ²	D.0201, D.0202
Haus D	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m ²	D.0301, D.0302
Haus D	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m ²	D.0401, D.0402
Haus D	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m ²	D.0501, D.0502
Haus D	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m ²	D.0601, D.0602
Haus D	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m ²	D.0701, D.0702
Haus D	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m ²	D.0801, D.0802
Haus D	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m ²	D.0901, D.0902
Haus D	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m ²	D.1001, D.1002
Haus D	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m ²	D.1101, D.1102
Haus D	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	D.0204, D.0205
Haus D	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	D.0304, D.0305
Haus D	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	D.0404, D.0405
Haus D	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	D.0504, D.0505
Haus D	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	D.0604, D.0605
Haus D	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	D.0704, D.0705
Haus D	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	D.0804, D.0805
Haus D	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	D.0904, D.0905
Haus D	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	D.1004, D.1005
Haus D	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	D.1104, D.1105
Haus D	2B 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	D.1201, D.1202, D.1204, D.1205
Haus D	2B 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	D.1301, D.1302, D.1304, D.1305
Haus D	3A 3 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	93 m ²	D.1402
Haus D	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	D.1401, D.1403, D.1404
Haus D	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	D.1501, D.1502, D.1503, D.1504
Haus D	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	D.1601, D.1602, D.1603, D.1604
Haus D	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	D.1701, D.1702, D.1703, D.1704

Haus D	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	D.1801, D.1802, D.1803, D.1804
Haus D	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	D.1901, D.1902, D.1903, D.1904
Haus D	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	D.2001, D.2002, D.2003, D.2004
Haus D	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	D.2101, D.2102, D.2103, D.2104
Haus D	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	D.2201, D.2202, D.2203, D.2204
Haus D	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	D.2301, D.2302, D.2303, D.2304
Haus D	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	D.2401, D.2402, D.2403, D.2404
Haus D	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	102 m ²	D.3001
Haus D	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	102 m ²	D.3101
Haus D	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	102 m ²	D.3201
Haus D	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	126 m ²	D.2501
Haus D	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	126 m ²	D.2601
Haus D	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	126 m ²	D.2701
Haus D	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	126 m ²	D.2801
Haus D	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	126 m ²	D.2901
Haus D	4E 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	128 m ²	D.2502
Haus D	4D 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	137 m ²	D.2602
Haus D	4D 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	137 m ²	D.2702
Haus D	4D 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	137 m ²	D.2802
Haus D	4D 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	137 m ²	D.2902
Haus D	4F 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	143 m ²	D.3002
Haus D	4F 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	143 m ²	D.3102
Haus D	4F 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	143 m ²	D.3202
Haus D	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	147 m ²	D.2503
Haus D	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	147 m ²	D.2603
Haus D	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	147 m ²	D.2703
Haus D	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	147 m ²	D.2803
Haus D	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	147 m ²	D.2903
Haus D	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	166 m ²	D.3003
Haus D	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	166 m ²	D.3103
Haus D	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	166 m ²	D.3203
Haus D	5B 5 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	207 m ²	D.3301, D.3302
Haus D	6A Penthouse-Wohnung	ca.	417 m ²	D.3401
Haus E	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	E.0203, E.0206
Haus E	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	E.0303, E.0306
Haus E	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	E.0403, E.0406
Haus E	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	E.0503, E.0506
Haus E	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	E.0603, E.0606
Haus E	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	E.0703, E.0706
Haus E	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	E.0803, E.0806
Haus E	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	E.0903, E.0906
Haus E	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	E.1003, E.1006
Haus E	2E 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	E.1103, E.1106
Haus E	2A 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	E.1203, E.1206
Haus E	2A 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	50 m ²	E.1303, E.1306
Haus E	3C 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	65 m ²	E.2002
Haus E	3C 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	65 m ²	E.2102
Haus E	3C 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	65 m ²	E.2202
Haus E	3C 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	65 m ²	E.2302
Haus E	3C 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	65 m ²	E.2402

Haus E	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m ²	E.0204, E.0205
Haus E	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m ²	E.0304, E.0305
Haus E	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m ²	E.0404, E.0405
Haus E	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m ²	E.0504, E.0505
Haus E	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m ²	E.0604, E.0605
Haus E	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m ²	E.0704, E.0705
Haus E	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m ²	E.0804, E.0805
Haus E	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m ²	E.0904, E.0905
Haus E	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m ²	E.1004, E.1005
Haus E	2F 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	70 m ²	E.1104, E.1105
Haus E	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	E.0201, E.0202
Haus E	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	E.0301, E.0302
Haus E	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	E.0401, E.0402
Haus E	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	E.0501, E.0502
Haus E	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	E.0601, E.0602
Haus E	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	E.0701, E.0702
Haus E	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	E.0801, E.0802
Haus E	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	E.0901, E.0902
Haus E	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	E.1001, E.1002
Haus E	2C 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	E.1101, E.1102
Haus E	2B 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	E.1201, E.1202, E.1204, E.1205
Haus E	2B 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	72 m ²	E.1301, E.1302, E.1304, E.1305
Haus E	2D 2 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	75 m ²	E.2003
Haus E	2D 2 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	75 m ²	E.2103
Haus E	2D 2 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	75 m ²	E.2203
Haus E	2D 2 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	75 m ²	E.2303
Haus E	2D 2 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	75 m ²	E.2403
Haus E	3A 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	93 m ²	E.1403
Haus E	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	E.1401, E.1402, E.1404
Haus E	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	E.1501, E.1502, E.1503, E.1504
Haus E	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	E.1601, E.1602, E.1603, E.1604
Haus E	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	E.1701, E.1702, E.1703, E.1704
Haus E	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	E.1801, E.1802, E.1803, E.1804
Haus E	4A 4 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	102 m ²	E.1901, E.1902, E.1903, E.1904
Haus E	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	102 m ²	E.2004
Haus E	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	102 m ²	E.2104
Haus E	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	102 m ²	E.2204
Haus E	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	102 m ²	E.2304
Haus E	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	102 m ²	E.2404
Haus E	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	102 m ²	E.3003
Haus E	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	102 m ²	E.3103
Haus E	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	102 m ²	E.3203
Haus E	3B 3 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	102 m ²	E.3303
Haus E	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	126 m ²	E.2503
Haus E	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	126 m ²	E.2603
Haus E	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	126 m ²	E.2703
Haus E	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	126 m ²	E.2803
Haus E	4C 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	126 m ²	E.2903
Haus E	4E 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	128 m ²	E.2502
Haus E	4D 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	137 m ²	E.2602
Haus E	4D 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	137 m ²	E.2702

Haus E	4D 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	137 m ²	E.2802
Haus E	4D 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	137 m ²	E.2902
Haus E	4F 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	143 m ²	E.3002
Haus E	4F 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	143 m ²	E.3102
Haus E	4F 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	143 m ²	E.3202
Haus E	4F 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	143 m ²	E.3302
Haus E	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	147 m ²	E.2501
Haus E	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	147 m ²	E.2601
Haus E	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	147 m ²	E.2701
Haus E	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	147 m ²	E.2801
Haus E	4B 4 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	147 m ²	E.2901
Haus E	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	166 m ²	E.2001
Haus E	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	166 m ²	E.2101
Haus E	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	166 m ²	E.2201
Haus E	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	166 m ²	E.2301
Haus E	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	166 m ²	E.2401
Haus E	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	166 m ²	E.3001
Haus E	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	166 m ²	E.3101
Haus E	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	166 m ²	E.3201
Haus E	5A 5 ½ Zimmer-Wohnung	ca.	166 m ²	E.3301
Haus E	5B 5 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	207 m ²	E.3401, E.3402
Haus E	5B 5 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	207 m ²	E.3501, E.3502
Haus E	5B 5 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	207 m ²	E.3601, E.3602
Haus E	5B 5 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	207 m ²	E.3701, E.3702
Haus E	6A Penthouse-Wohnung	ca.	417 m ²	E.3801

***Die Wohnflächenangaben können sich noch verändern. Massgebend sind letztlich die aktuellen Ausführungspläne.*

SITUATIONSBESCHREIB (Fortsetzung)

Haus	Allgemein	**Fläche	Raum-Nr.
Haus F	Erdgeschoss (Pavillon)	ca. 244 m ²	F.01

Es gibt weiter total 6 Gewerbeeinheiten.

Haus	Gewerbeeinheit	**Fläche	Gewerbe-Nr.
Haus C	Erdgeschoss	ca. 134 m ²	C.0001
Haus C	Erdgeschoss	ca. 68 m ²	C.0002
Haus C	Erdgeschoss / 1. Obergeschoss	ca. 592 m ²	C.0003
Haus D	Erdgeschoss	ca. 382 m ²	D.0001
Haus D	1. Obergeschoss	ca. 469 m ²	D.0101
Haus E	Erdgeschoss	ca. 382 m ²	E.0001
Haus E	1. Obergeschoss	ca. 469 m ²	E.0101

***Die Flächenangaben können sich noch verändern. Massgebend sind letztlich die aktuellen Ausführungspläne.*

Parkierung:

Es wird eine zweigeschossige Tiefgarage erstellt (365 Auto- und 62 Motorradabstellplätze für die STWEG; 28 Auto- und 2 Motorradabstellplätze 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 Energiekosteneinsparungen.

Die Balkone werden mit witterungsbeständigen Belägen ausgestattet.

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 und Behörden.

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 ¹⁾	
Kellerräume	x		x ¹⁾	
Nebenträume	x		x ²⁾	
Wohnen / Essen		x	x ⁴⁾	20°
Küchen		x	x ^{3/4)}	20°
Bad / Dusche / WC		x	x ⁴⁾	22°
Dusche / WC		x	x ⁴⁾	22°
Zimmer		x	x ⁴⁾	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 m².
- 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 sind Pumpensümpfe und Absetzbecken eingerechnet.
- BKP 176.1** **Grundwasserabsenkungen**
Die Kosten für spez. Grundwasserabsenkungen sind eingerechnet.
- BKP 179** **Felsaushub**
Kosten für Felsaushub sind eingerechnet.
- BKP 18** **Räumung, Sonderdeponie**
Es besteht kein Eintrag im GIS betreffend Altlasten. 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 Wiederverentfernen 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 und Treppen.

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 Hart- / Monobeton oder Gussasphalt (inkl. Oberflächenbeschichtung); im Bereich über 2. Untergeschoss Garagenboden mit spez. Abdichtung.
- Geschossdecken UG bis DG, Dimensionierung und Bewehrung gemäss Angaben des Bauingenieurs.

BKP 211

Baumeisterarbeiten (Fortsetzung)

- Fertigelemente als Fassadenabschlüsse in den Geschossecken und als 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 abtalschiert, Untersicht Sichtbeton, Schalungstyp 4, roh.
- Kellerumfassung: In Beton, armiert. Isolation auf erdberührten Betonwände.
- Tragende und nichttragende Wände / Pfeiler in Beton, Back- oder Kalksandstein, vollfugig gemauert, gemäss Angaben des Bauingenieurs.
- Treppenhauswände in Beton roh; nach Berechnung des Akustikers und des Bauingenieurs.
- Wohnungstrennwände in Beton, Backstein (verputzt) oder Gipsständerkonstruktion nach Berechnung des Akustikers und des Bauingenieurs.
- Vorfabrizierte Beton-Stützen nach Angaben des Bauingenieurs, wo notwendig.
- Schuttabfuhr während der gesamten Bauzeit inkl. Deponie und fachgerechte Entsorgung.

Kanalisationsspülung

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

BKP 212

Montagebau in Beton

- Vorfabrizierte Treppenläufe in den Treppenhäusern, Brüstungen und Pfeiler. 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, oberflächenbehandelt, Isolierverglasung splitterbindend. Elektrotüröffner, Video-Gegensprechanlage und Türschliesser.
- Garagennotausgänge aus Metall, oberflächenbehandelt; 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

- Brandschutz Tore in den Tiefgaragen gemäss Angaben Brandschutzkonzept.

BKP 222**Spenglerarbeiten****Terrassen / Flachdächer**

- Ausführung der Spenglerarbeiten in Uginox 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 vorbehaltlich des Abschlusses eines Unterhaltsvertrages durch die STWEG.
 - Balkone: Abdichtung und witterungsbeständige Oberflächenbeläge nach Wahl des Totalunternehmers in Absprache mit der Bauherrschaft, Entwässerung.
- BKP 224.3 Glaseinbauten in Flachdächer**
- Penthousewohnungen: 6 (Haus C); 12 (Haus D und E); Isolierte Acrylglas-Oberlichter nicht offenbar z.B. Typ Velux 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- / Druckanlage (RWA-Brandfallsteuerung) 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**
- Metallbauteile, wo notwendig oberflächenbehandelt, gemäss Material- und Farbkonzept.

BKP 228**Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz**

- Verbundraffstoren, Leichtmetall einbrennlackiert in Standardfarbkollektion; alle elektrisch betrieben. Führungsschienen mit Geräuschkämpfungseinlagen anodisiert, Endschienen im Lamellenfarbton einbrennlackiert. Intelligente Windwarnanlage mit div. Messpunkten zur Übersteuerung der Storen.

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.

Blitzschutz

- Es wird ein innerer und äusserer Blitzschutz erstellt.

Installationsysteme

- 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 Teil der Tiefgarage im 1. Und 2. UG vorbereitet. Der Ausbau der Ladestation und deren Erschliessung geht zu Lasten der Käuferschaft.

Elektroanlagen (Fortsetzung)

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.

Rauch- und Wärmeabzugsinstallationen

- In den erforderlichen Bereichen sind RDA-Installationen inkl. der Rohranlagen, Kabel, Drähte, Klemm- und Schlaufdosen, Steckdosen und Apparateanschlüsse vorgesehen inkl. der Lieferung der Anlage und Komponenten.
- Für die Installationsschächte sind RWA-Installationen inkl. der Rohranlagen, Kabel, Drähte, Klemm- und Schlaufdosen, Steckdosen und Apparateanschlüsse 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 (Dimmbarkeit als Käuferoption) 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 Horizontalstreben) beleuchtet werden, ein Lehrrohranschluss ist im Standardausbau enthalten.

Elektroanlagen (Fortsetzung)

- 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	Balken- oder Wandleuchte	LED
▪ Treppenhäuser	Aufbauleuchte	LED
▪ Aussenleuchten	Aufbauleuchte	LED
▪ Umgebung	Wegleuchten gemäss Gestaltungskonzept	

Schwachstrominstallationen

- Das Areal wird an das Glasfasernetz angeschlossen.
- Die Wohnungen werden zu Lasten der Verkäuferschaft bis zum Multimediaverteiler mittels einer Glasfaser- und/oder Koaxleitung erschlossen.
- Der Bezug des Routers (des entsprechenden Providers) geht zu Lasten der Käuferschaft.
- Ab dem Multimediaverteiler werden zwei Multimedia- oder Kombidosen für MTV / UKV erstellt. Jedes weitere Zimmer mit Leerrohrinstallation.

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. KNX) für die Ansteuerung von Storen und Licht sowie für die Video-Gegensprechanlage vorgesehen. Weitere Möglichkeiten und Optionen möglich gegen Mehrpreis.

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.

BKP 240

Heizungsanlagen

- Die Mehrfamilienhäuser werden jeweils mit einer zentralen Minergie-konformen Heizung ausgerüstet.
- 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 Wärmemessung (individuelle Wärmemessung) vorgesehen (Raumthermostaten in Lichtschalter integriert, 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. Platzierung der Lüftungsgeräte gemäss den Ausführungsplänen des Architekten.

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 Lüftungsanlage 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 einem mechanischen Lüftungsgerät, 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 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 4'100
C / D / E	2 B	CHF 4'400
C / D / E	2 C	CHF 4'900
C / D / E	2 D	CHF 4'400
C / D / E	2 E	CHF 4'500
C / D / E	2 F	CHF 4'900
C / D / E	3 A	CHF 5'600
C / D / E	3 B	CHF 8'300
C / D / E	3 C	CHF 4'100
C / D / E	4 A	CHF 7'900
C / D / E	4 B	CHF 12'000
C / D / E	4 C	CHF 8'300
C / D / E	4 D	CHF 12'000
C / D / E	4 E	CHF 7'900
C / D / E	4 F	CHF 12'100
C / D / E	5 A	CHF 12'000
C / D / E	5 B	CHF 12'400
C / D / E	6 A	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 & Unterbaumöbel (Fabrikat Froidevaux)

Haus	Wohnungstypen	Bruttobudgetbetrag
C / D / E	2 A	CHF 4'300
C / D / E	2 B	CHF 10'000
C / D / E	2 C	CHF 8'000
C / D / E	2 D	CHF 10'000
C / D / E	2 E	CHF 4'000
C / D / E	2 F	CHF 8'000
C / D / E	3 A	CHF 7'400
C / D / E	3 B	CHF 11'800
C / D / E	3 C	CHF 4'800
C / D / E	4 A	CHF 8'300
C / D / E	4 B	CHF 12'700
C / D / E	4 C	CHF 12'900
C / D / E	4 D	CHF 14'800
C / D / E	4 E	CHF 10'500
C / D / E	4 F	CHF 15'500
C / D / E	5 A	CHF 14'600
C / D / E	5 B	CHF 17'200
C / D / E	6 A	CHF 26'000

Apparate Teil 3

- Für Echtglas-Duschtrennwände. Der Unternehmer ist noch nicht bekannt.

Haus	Wohnungstypen	Bruttobudgetbetrag
C / D / E	2 A	CHF 1'100
C / D / E	2 B	CHF 2'800
C / D / E	2 C	CHF 4'000
C / D / E	2 D	CHF 2'100
C / D / E	2 E	CHF 1'400
C / D / E	2 F	CHF 4'000
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 2'100
C / D / E	4 E	CHF 2'100
C / D / E	4 F	CHF 4'300
C / D / E	5 A	CHF 4'200
C / D / E	5 B	CHF 4'200
C / D / E	6 A	CHF 15'000

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 Fabrikat Elektrolux bis 8 kg Fassungsvermögen, inkl. Verbindungsset oder gleichwertiges Produkt gemäss Vorschlag Totalunternehmer. Teilweise als Kombigerät in der Küche integriert.

Kaltwasser

- An der bauseits erstellten Hauszuleitung abgenommen und über Verteilbatterie mit Zähler zu sämtlichen Verbrauchsstellen geführt, inkl. Absperrarmaturen.
- Jeder Strang ist separat abstellbar sowie mit Bezeichnungsschildern vorgesehen. Vor den einzelnen Apparategruppen sind Abstellventile eingebaut. Es ist je Wohnung ein Kaltwasserzähler (Fernablesung) 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 (Fernablesung) 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 Polyethylen. Dämmungen, wo nötig, an den Leitungen, um Kondensat Bildung und Schallausbreitungen zu vermeiden. Alle aussenliegenden Dachwasserleitungen aus nichtbrennbaren Materialien. Lieferung durch Spengler.

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.
- Sammelsteuerung: Kollektiv-selektiv (Busbetrieb).
- 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 Beton- und Backsteinwänden 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.
- Gipskartonständerkonstruktionen und Installationsverkleidungen gemäss den Plänen des Architekten.

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 / m² exkl. MwSt.
- Option: Weissputz an den Wänden (nicht streiflichtfrei), gestrichen; Mehrpreis CHF 25 / m² exkl. MwSt.
- Decken in den Wohnungen mit Weissputz (nicht streiflichtfrei, gestrichen).
- Vorhangschienen können nicht in Decke eingelegt werden.

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

- Briefkastenanlage mit Depotfach, Sonnerie mit Gegensprechanlage inkl. Kamera. Paketboxlösung.

Normbauteile

- Lichtschachtgitter, Veloaufhängesystem in den dafür vorgesehenen Räumen und Aussenplätzen.

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 Aussen-seite 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 Zifferschloss.

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. GLUTZ
- 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 19 mm, Rückwände 19 mm, 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, Sonentalstrasse 23, 8600 Dübendorf-Stettbach, Tel. 061 / 766 99 88.

Der Sachbearbeiter ist noch nicht bestimmt.

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

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.
- 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 Holzlattenkonstruktion

- Die Kellerabteile werden mit einer Holzlattenkonstruktion abgetrennt.

BKP 281 Bodenbeläge

- Zementüberzüge auf Betonböden im Untergeschoss; Hartbeton oder Zementüberzüge in den Technikräumen
- Schwimmender Unterlagsboden, einschichtig eingebracht, sauber geglättet, 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 Tüorzargen und Schwellen getrennt.
- Haupteingänge / Verbindungskorridore / Sockel mit Feinsteinzeug- oder Granitplatten belegt. Material und Farbe, gemäss Material- und Farbkonzept.
- Schmutzschleusenteppich aus Alu-Rollrost pro Hauseingang, gemäss Material- und Farbkonzept.
- Der Käuferschaft stehen bei den vom Bauherrn beauftragten Lieferfirmen 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:

<u>Haus</u>	<u>Wohnungstypen</u>	<u>**Bruttobudgetpreise pro m²</u>	
Haus C / D / E	Erd- und 1. Obergeschoss	CHF/m ²	180
Haus C / D / E	Etagenwohnungen	CHF/m ²	160
Haus C / D / E	Etagenwohnungen (über 120 m ²)	CHF/m ²	180
Haus C / D / E	Penthouse-Wohnungen	CHF/m ²	250

- **Die aufgeführten m²-Preise für sämtliche Fertigbeläge verstehen sich als geliefert und verlegt, inkl. allen Vor- und Nebenarbeiten, sowie Sockelabschluss, Hohlflach- / Schlütterschienen und den notwendigen Kittfugen.

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 ²	
Haus C / D / E	alle Wohnungen / Gewerbe	CHF/m ²	140

- **Die aufgeführten m²-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 / m¹ exkl. MwSt.
- Küchenrückwände gemäss jeweiligem Basis-Küchenkonzept in Budget von BKP 258 enthalten.
- Wohn- und Schlafräume siehe BKP 271.

BKP 285**Innere Oberflächenbehandlung**

- Garagenwände-/decken 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 Treppenhäuser mit Dispersion deckend gestrichen.
- Zementböden im Kellergeschoss (Keller, Heiz- und Installationsräume) mit Zementbodenfarbe gestrichen.
- Signaletik-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 Gartengestaltungs- 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 einmaliges 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-Containeranlage (Doppelnutzung mit Nachbargrundstück).
- BKP 443** **Elektroanlagen Umgebung**
- Erstellen einer zweckmässigen, wetterfesten Aussenbeleuchtung, wo erforderlich mit Nachtbeleuchtung (mit Dämmerungsschalter). Videoüberwachung von Eingängen, Park und Entsorgungsstelle, gemäss bewilligtem Umgebungsplan.
- BKP 455** **Sanitäranlagen Umgebung**
- Kaltwasserzuleitungen und Aussenhahnen zur Bewässerung inkl. Abstell- respektive Entleerungsventil. Position gemäss den Ausführungsplänen des Architekten.
- BKP 490** **Honorare**
- Sämtliche Honorare für:
- Architekten und Gartenplaner
 - Ingenieure und Spezialisten

BKP 5	Baunebenkosten
BKP 511	Baubewilligung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sämtliche Kosten für die Bewilligung, das Baugespann und weitere für das Bauvorhaben erforderliche Bewilligungen.
BKP 512	Anschlussgebühren <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sämtliche Kosten für die werkseitigen Anschlussgebühren für Elektro-, Wasser-, Kanalisations- und Antennenanschlüsse. ▪ Sämtliche Anschlussgebühren und Kosten für die Medienanschlüsse während der Bauphase.
BKP 521	Muster / Materialprüfungen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle behördlich erforderlichen und durch die Bauherrschaft in üblichem Rahmen verlangten Bemusterungen und Materialprüfungen.
BKP 524	Vervielfältigungen / Plankopien <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle behördlich erforderlichen und durch die Bauherrschaft in üblichem Rahmen verlangten Vervielfältigungen und Plankopien.
BKP 531	Versicherungen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Abschluss und die Prämien für folgende Versicherungen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauzeitversicherung zum steigenden Wert (kantonale GVZ). ▪ Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.
BKP 541	Finanzierung ab Baubeginn <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sämtliche Finanzierungskosten bis Bauvollendung.
BKP 552	Vermessung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sämtliche Vermessungsarbeiten während der Bauphase durch die Bauleitung oder den Vermessungsingenieur.
BKP 563	Miete von fremdem Grund <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sämtliche Kosten für Miete und Instandstellung von öffentlichem oder privatem Grund.
BKP 568	Baureklame <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einfache Baureklametafel mit Baustellen-Orientierung und Unternehmerschilder.

4 RAUMBESCHREIB

4.1 Wohnbereich Basis-Raumbeschrieb (Standard):

- Im Raumbeschrieb sind alle Wohnräume gemäss den jeweiligen Wohnungsgrundrissen aufgelistet. 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.
 - 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“.
 - Sämtliche Anschlüsse für Küchengeräte gemäss Standardausführung Totalunternehmer.
- Heizung: Fussbodenheizung, Raumtemperatur 20° Celsius.
- Lüftung: Komfortlüftung nach Minergie-Anforderungen.
 - Ablufthaube mit Aktivkohlefilter (Umluftsystem).
- Sanitär: Sämtliche Kalt-, Warm- und Schmutzwasseranschlüsse für die Kücheneinrichtung (Lieferung der Spülbeckenarmatur mit Auszugsbrause durch den Küchenbauer BKP 258).
- 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.
- Elektro: Gemäss Elektroprojektplänen.
 - Zur Verfügung stehende Einbauspots 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.
 - 1 Multimediadose (jeweils ein Zimmer pro Wohnung; siehe S. 21)
- 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: Abdichtung und witterungsbeständiger Oberflächenbelag nach Wahl des Totalunternehmers in Absprache mit der Bauherrschaft (Flächen gemäss Ausführungsplänen des Architekten), Entwässerung.
- Wände: Siehe BKP 215.2.
- Geländer: Geländer und Handläufe gemäss Detailplänen des Architekten.
- Elektro: Gemäss Elektroprojektplänen.
 - Leerrohr für LED-Band in horizontalem Geländerbereich (optional).
 - 1 Steckdose gemäss Elektroprojekt.

4.2.2 Liftvorplatz und Erschliessungskorridore

- Boden: Plattenbelag gemäss Material- und Farbkonzept.
- Wände: Abrieb gemäss Material- und Farbkonzept.
- Decke: Weissputz gestrichen gemäss Material- und Farbkonzept.
- Türen: Siehe BKP 221.6 und BKP 273.0.
- Lift: Lifttürfront mit integrierter Teleskoptüre, gestrichen oder Edelstahl
- Elektro: Beleuchtung nach Elektroprojekt.
1 Steckdose (Reinigung) auf allgemeinen Zähler geschaltet.

4.2.3 Liftschacht

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

4.2.4 Treppenhaus

- Boden: Beton roh.
- Wände: Ortbeton, weiss gestrichen.
- Decke: Beton, weiss gestrichen.
- Geländer: Geländer und Handläufe gemäss Detailplänen des Architekten. Oberflächenbehandlung gemäss Material- und Farbkonzept.

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
- 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.
 - 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.
- Elektro: Deckenanschluss mit Leuchte gemäss Elektroprojekt.
- Heizung: Unbeheizt.
- Anmerkung: Technische Leitungen in Nebenräumen 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

Es wird kein Schutzraum erstellt. Siehe BKP 272.4.

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.
- Heizung: Unbeheizt.
- Sanitär: Kaltwasseranschluss.
- 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.
- Heizung: Unbeheizt.
- Sanitär: Kaltwasseranschluss.
- Installationen: siehe BKP 240.

4.3.9 Tiefgaragen

Die Tiefgaragen umfassen folgende Bereiche und Bauteile:

- Boden: Monobeton mit fertiger Oberflächenbehandlung, Hartbeton oder Gussasphalt, 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/Metall.
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: Es ist kein Waschplatz vorgesehen, Wasseranschlüsse für den Hauswart gemäss Haustechnikplanung. Sprinkleranlage gemäss behördlichen Vorschriften.
- Anmerkung: Technische Leitungen in der Garage müssen durch die Käuferschaft akzeptiert werden.

4.4 Haus F

4.4.1 Pavillon

- Boden: Gemäss Material- und Farbkonzept.
- Wände: Gemäss Material- und Farbkonzept.
- Decke: Gemäss Material- und Farbkonzept.
- Türen: Siehe BKP 221.5 und BKP 273.
- Einbauschränke: Garderobenschrank nach Wahl der Bauherrschaft.
- Küche: Kücheneinrichtung nach Wahl der Bauherrschaft.
 - Gemäss Ausführungsplänen des Architekten.
- Fenster: Fenster gemäss Ausführungsplänen des Architekten.
- Sonnenschutz: Vertikalmarkisen oder Verbundraffstoren (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.
- Heizung: Fussbodenheizung, Raumtemperatur 20° Celsius.
- Lüftung: Be- und Entlüftung gemäss Konzeptplänen.

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

- Boden: Gemäss Material- und Farbkonzept.
- Wände: Gemäss Material- und Farbkonzept.
- Decke: 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.
- Lüftung: Zu-/Abluft gemäss behördlicher Auflagen.

4.4.3 Vorplatz zu Pavillon

- Boden: Gemäss Material- und Farbkonzept.
- Wände: Gemäss Material- und Farbkonzept.
- Decke: Gemäss Material- und Farbkonzept.
- Elektro: Gemäss Elektroprojektplänen.
 - Beleuchtung nach Wahl der Bauherrschaft.

4.4.4 Technik zu Pavillon

- Boden: Fertigbelag gemäss bautechnischen Anforderungen respektive nach Wahl der Bauherrschaft.
- Wände: 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: Abgehängte Decken 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: Ausbau gemäss Elektroprojektplänen.
- Sanitär: Nasszellen gemäss Grundriss- Layoutplan mit den notwendigen Basis Sanitär-Installationen und Sanitärapparaten.
- Heizung: Fussbodenheizung, Raumtemperatur 20° Celsius.
- Lüftung: Zu-/Abluft gemäss behördlicher Auflagen (max. 1.5facher Luftwechsel).

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, der Heizungsverteiler, 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**
 - 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 folgenden Voraussetzungen 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.*
- *Änderungswünsche: 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 des Totalunternehmers 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 Entscheidungstermines, mitzuteilen.

5.4 Meldepflicht des Totalunternehmers

Der Totalunternehmer unterbreitet der Käuferschaft rasch möglichst eine verbindliche Offerte für die von ihr gewünschten Änderungen. In die Offerte eingerechnet werden zusätzlich 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 Entscheidungstermines 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 allfälliger Aufwendungen und Spesen Dritter für die Ausarbeitung der Offerte. Dasselbe gilt für aufwendige Studien im Zusammenhang mit Änderungswünschen (z.B. Varianten, Vergleichsrechnungen).

5.7 Informationen zur Wohnungsvorabnahme und Wohnungsübergabe

- Die Wohnungsvorabnahme 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 Wohnungsvorabnahme wird systematisch (Raum für Raum) durchgeführt. Allfällige noch offene Fertigstellungsarbeiten oder Mängel werden von Seite des Totalunternehmers 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 von der Totalunternehmerin in einem Protokoll festgehalten. Bei einem koordinierten Mängelbehebtag (innerhalb von ca. drei Monaten nach Bezug) werden die im Protokoll festgehaltenen Mängel behoben.

Wir machen die Käuferschaft darauf aufmerksam, dass sämtliche schriftlichen Unterlagen, die Korrespondenzen sowie die Besprechungen in deutscher Sprache geführt werden.

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 Abdeckarbeiten.

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 Käuferschaft, 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 15% auf die Mehrkosten zuzüglich allfälliger Honorare der Fachingenieure oder Planer. Der Totalunternehmer verrechnet im Rahmen des Baufortschrittes Akontozahlungen.

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 des Totalunternehmers mit sich.

7.3 Zahlungen

Die Beststellungsänderungen werden erst wirksam, nachdem die durch die Käuferschaft unterzeichneten Beststellungsänderungen (Pläne und Angebote) mit dem Gut zur Ausführung (GZA) beim Totalunternehmer vorliegen.

Zirka 20 - 30 Tage vor der Eigentumsübertragung findet eine Wohnungsvorabnahme 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 Wohnungsvorabnahmetermin zugestellt. Die geschuldeten Mehrkosten, abzüglich der bereits geleisteten Akontozahlungen, sind mittels Überweisung zu bezahlen, sodass die Zahlung spätestens einen Tag vor der Wohnungsvorabnahme auf dem Konto des Totalunternehmers eingegangen ist.

Alternativ kann die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen über die geschuldeten Mehrkosten auf den Termin der Eigentumsübertragung aushändigen. Das unwiderrufliche Zahlungsverprechen muss einen Tag vor der Eigentumsübertragung bzw. auf das Datum des Besitzantrittes dem Totalunternehmer vorliegen.

Schlussabrechnung

Die Schlussabrechnung über die Mehr-/Minderkosten wird der Käuferschaft nach Bauvollendung und Abrechnung aller Bauarbeiten zugestellt. Ein allfällig geschuldeter Restbetrag ist innert 30 Tagen nach Erhalt auf das Konto des Totalunternehmers einzuzahlen.

Das Doppel der Schlussabrechnung über die Mehr-/Minderkosten 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

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

8.3 Isolierverglasungen

Mängelrügen werden nur anerkannt, wenn bei stehender Betrachtung der Gläser aus einer Distanz von drei Metern (zum Glas) unter diffusen Lichtverhältnissen die Durchsicht beeinträchtigt und das ästhetische Gesamtbild gestört ist. Nachfolgend aufgeführte Glaskratzer/-fehler sind zulässig:

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.

Definitionen:

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

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.

8.5 Auslegung

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

8.6 Baufeuchtigkeit

Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (Beispiel: Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsböden, Gipsverputze, 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.

8.7 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. 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 die Käuferschaft und nicht der Totalunternehmer dafür verantwortlich.

9.2 Unternehmergeauswahl

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 Handwerkergarantien der am Bau beteiligten Unternehmer.

Die einzelnen Garantiefristen sind generell wie folgt:

- für elektrische Apparate: 2 Jahre 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 Käuferschaft 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 unverzüglich schriftlich zu melden.

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

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

Verändert die Käuferschaft 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

¹ *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).*

² *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).*

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

⁴ *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 Sockel 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 0,2 mm, die aus einer Distanz von drei und mehr Metern bei diffusen Lichtverhältnissen 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 diffusen Lichtverhältnissen 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, welche die Käuferschaft selbst ausgeführt hat.

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

Für die Pflege und Reinigung von Balkon-, Boden- und Wandbelägen sind zwingend die Empfehlungen von Hersteller/Lieferanten zu beachten und umzusetzen. Das Verwenden von aggressiven Reinigungsmitteln wie z.B. Javelwasser etc. ist zu unterlassen.

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.**