

TECHNISCHER BAUBESCHRIEB

30 WOHNUNGEN

«RESIDENZA VERDEBLU» IN LOCARNO

Bauherrschaft:

arctos Real Estate AG
Chaltenbodenstrasse 6e
8834 Schindellegi

Verkauf:

arctos Real Estate AG
Chaltenbodenstrasse 6e
8834 Schindellegi

Generalunternehmung:

arctos Generalunternehmung AG
Chaltenbodenstrasse 6e
8834 Schindellegi

Kernsanierung - Mehrfamilienhaus mit 30 Wohnungen VORBEREITUNGSARBEITEN

Bestandesaufnahmen: Geländeaufnahmen durch Geometer Rissprotokolle, Zustand Strasse und Trottoir im Bauperimeter Höhenaufnahmen der Kanalisation, Abklärung Anschlussmöglichkeiten Schadstoffgutachten und -analyse für Kernsanierung.

Verschliessen der bestehenden Kanalisation: Bestehende Kanalisation temporär verschliessen.

Baugespann: Stellen des Baugespanns zu Standort neue Luft-Wasser-Wärmepumpe auf Flachdach für die Bewilligungsphase inkl. Miete und Demontage.

RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNGEN

Rodungen: Rodungen von Sträucher im Bebauungsperimeter, inkl. Wurzelstockentfernung Bearbeitung vor Ort inkl. Transport und Entsorgung.

Abbrüche: Abbruch best. Anlagen inkl. notwendiger Provisorien und Schutzmassnahmen für Nachbargrundstücke und öffentliche Anlagen. Fachgerechte Entsorgung gemäss Schadstoffgutachten und Vorschriften der Behörden.

Schadstoffsanierung: Schadstoffsanierung gemäss behördlichen Vorschriften.

SICHERUNG UND PROVISORIEN

Sicherung vorhandener Anlagen: Sicherung von bestehenden Gebäudeteilen und Anlagen gemäss Vorgaben der Fachingenieure und behördlichen Vorschriften.

Provisorien: Provisorium für Elektro- und Wasserverteilung während der Bauzeit inkl. Miete und Rückbau.

GEMEINSAME BAUSTELLENEINRICHTUNG

Abschrankungen: Abschrankungen aus mobilen Gittern und ge-

schlossenen Bauwänden, Signalisationen und dgl. zur fachgerechten Sicherung der Bauparzelle.

Zufahrten, Plätze: Erstellen und Entfernen der für die Ausführung notwendigen Baustellenzufahrten und Plätze.

Provisorische Installationen: Erschliessung von Baustelleneinrichtungen an Kanalisation, Wasser und Elektro.

Kosten für Energie, Wasser und DGL.: Kosten für Baustrom, Bauwasser, Abwasser und dgl. inkl. Gebühren während der gesamten Bauzeit.

ANPASSUNGEN AN BESTEHENDE ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN

Übergangsposition: Gesamte Ver- und Entsorgung mit den geplanten Werkleitungen.

Erdarbeiten: Grabarbeiten für Kanalisation, Elektro-, TV- und Telefon-Zuleitungen Auffüllen und Verdichten der Gräben nach Verlegung der Leitungen.

Kanalisationsleitungen: Kanalisationsleitungen nach behördlichen Vorgaben.

Elektroleitungen: Elektroleitungen nach behördlichen Vorgaben.

Wasserleitungen: Wasserleitungen nach behördlichen Vorgaben.

ANPASSUNGEN AN BESTEHENDE VERKEHRSANLAGEN

Strassen: Anpassungsarbeiten im Bereich der Strassen und Trottoirs nach Bauvollendung, welche durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen wurden.

SPEZIELLE FOUNDATIONEN, BAUGRUBENSICHERUNG, GRUNDWASSERABDICHTUNG

Wasserhaltung: Gemäss Vorgaben des Geotechnikers und Bauingenieur. Sämtliche Installationen, Einrichtungen und Geräte für die Ausführung der Arbeiten.

GEBÄUDE

BAUGRUBE

Baugrubenaushub: Notwendige Baugrubenarbeiten nach Angaben und Berechnung Bauingenieur. Sämtliche Installationen, Einrichtungen und Geräte für die Ausführung der Arbeiten.

ROHBAU 1

BAUMEISTERARBEITEN

Baustelleneinrichtung: Die gesamte Bauplatzinstallation, die notwendig ist für die Art des Umfanges, des Bauablaufes und der ter-

mingerechten Erbringung der in diesem Beschrieb erwähnten Arbeitsgattungen.

Einrichten und Vorhalten von sämtlichen Maschinen, Geräten, Baukränen, Material- und Mannschafts-Container, Bau-WC mit Benutzung von Drittunternehmern.

Sicherstellung der gesamten Versorgung von Bauwasser, Bau-strom inkl. Gebühren.

Gerüste: Aufbau, Unterhalt und Abbau komplettes Fassadengerüst für alle äusseren Fassadenarbeiten inkl. allen notwendigen Gerüstaufgängen, Spenglerläufe, Aufzugsschachtgerüste, Schutzgerüste, Abschränkungen, Geländer, etc..

Baumeisteraushub: Aushub, Umhüllen und Wiederauffüllen von Gräben von Leitungen, Schächte etc. inkl. notwendige Sicherungsmassnahmen.

Kanalisation im Gebäude: Alle Arbeiten sind nach behördlichen Vorschriften und einschlägigen SIA-Normen zu erfolgen.

Erschliessung aller Gebäudeteile und der Umgebung mit Installationen für Schmutz- und Meteorabwasser.

Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen laut Fachplaner ausgeführt, inkl. den erforderlichen Kontroll- und Versickerungsschächten, Schlamm-sammlern, Spülstützen etc. innerhalb des gesamten Baugeländes.

Spülen der Leitungen nach behördlichen Vorschriften.
Sämtliche Rohrdurchführungen durch erdberührende Wände sind wasserdicht auszuführen.

Beton / Stahlbetonkonstruktion:

Tragwerk-konstruktion bestehend
Die bestehende Tragkonstruktion ist in Massivbauweise erstellt.

Das Mehrfamilien-Wohnhaus an der Via Respini in Locarno wurde gegen Ende der 80er Jahre gebaut und weist ein unterirdisches und fünf oberirdische Geschosse auf. Die Abmessungen im Grundriss ab Erdgeschoss entsprechen in etwa 20.80 x 41.60 m

Das Gebäude wurde flach durch eine Stahlbetonbodenplatte auf dem Boden fundiert.

Sämtliche erdberührenden Bauteile sind in wasserdichter Ausführung - Dichtigkeitsklasse 3 - erstellt.

Boden-, Wand- und Deckenkonstruktionen in Minimalstärke 30cm bis Maximalstärke 60 cm ausgeführt.

Die Geschossdecken wurden in Ortbetonbauweise 22 cm stark erstellt und als vertikale Elemente sind Stahlstützen, teilweise inkl. Stahlpilz, sowie Stahlbetonwände aus unterschiedlichen Dicken eingebaut worden.

Die betonierten Schächte im Bereich der Erschliessungskerne übernehmen die horizontale Stabilisierung des Gebäudes gegen Wind und Erdbebeneinwirkung. Die Aussenfassade wurde ebenfalls in Ortbetonbauweise erstellt.

Maurerarbeiten: Bestehende Innenwände für Keller in Kalksandsteinmauerwerk Roh, weiss gestrichen.

Innenwände für Fahrradraum im Tiefgaragengeschoss in Stahlbeton Roh oder weiss gestrichen oder gemäss Farbkonzept Architekt.

Die Mauerwerkswände in den Regelgeschossen übernehmen keine vertikalen Lasten und können als nicht tragend deklariert werden.

Installationsschächte aus schalldämmendem Backstein oder Leichtbauplatten.

Erstellen sämtlicher nötigen Aussparungen und Einlagen bei Decken und Mauerwerk Ausmauern und auswerfen von Wanddurchbrüchen und Schlitzen.

Prov. Abdeckung von Deckenöffnungen und Absturzsicherungen sowie Geländer usw.

Erstellen von prov. Gebäude- und Türabschlüssen.

Liefen von Türzargenmörtel für Türzargenmonteur (BKP 273.0).

Zementüberzüge in Technikräumen, Keller, Erschliessungsflächen zum Keller bleiben bestehend.

ROHBAU 2

Fenster, Aussentüren, Tore: Lieferung und Montage, inkl. allen Befestigungsmittel und Nebenarbeiten.

Fenster aus Kunststoff-Metall: Fenster, Fenstertüren und Schiebefenster inkl. den nötigen Rahmenverbreiterungen.

Teilweise festverglaste Teile
Hebeschiebetüren gemäss Plan
Mindestens ein Öffnungsflügel oder Hebeschiebetüre für jedes Zimmer mit Dreh-Kipp-Beschlag pro Raum. Metallteile einbrennlackiert gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.
Isolierverglasungen mit den berechneten Wärme- und Schallschutzanforderungen des Bauphysikers.

Aussentüren und Tore aus Metall: Metallteile einbrennlackiert gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

Garagentor bestehend
Garagentor inkl. sämtlichen Antriebs-, Steuerungs- und Sicherheitselementen mit Funksteuerung und Schlüsselschalter und Servicetüre. Ein Funkhandsender pro Parkplatz 1 Stück

Hauseingangstüren bestehend
Isolierte Hauseingangstüren mit Glasfüllung, Türschliesser und Türdrücker.

Spenglerarbeiten: Ausführung bestehend, sämtliche Spenglerarbeiten gemäss Angaben Architekt.

BEDACHUNGSARBEITEN

Plastische und elastische Dichtungsbälge (Flachdächer) bestehend: Ausführung sämtlicher sichtbaren Spenglerarbeiten in CNS / oder gleichwertig.

Flachdachkonstruktion
Bestehende Dachkonstruktion mit Dampfbremse auf Betondecke, Wärmedämmung und Dachabdichtung aus Sarnafil-Dachfolien-Konstruktion.

Balkonbeläge
Keramische Platten in Splitt verlegt, gemäss Auswahl-schein.

SPEZIELLE DICHTUNGEN UND DÄMMUNGEN

Fugendichtungen: Dauerelastische Fugendichtungen aussen

bei Materialwechsel und Dilatationen.

Fugendichtungen bei allen Plattenbelägen, sanitären Apparaten, Küchenabdeckungen und Dilatationen. Die Lage der Dilatationen wird durch den Platten- oder Bodenleger bestimmt.

Fugendichtungen sind unterhaltspflichtig und von jeglicher Garantieleistung ausgeschlossen. Sie werden unmittelbar nach den Plattenarbeiten ausgeführt.

Farbdifferenzen zu den Zementfugen, sowie das Abreißen, infolge der Rückverformung des Unterlagsboden sind nicht auszu-schliessen.

Spezielle Dämmungen: Dämmung innen und aussen nach Angaben Bauphysiker.

Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen bestehend:

Nasszellen

Auf sämtlichen Nasszellenböden inkl. Duschböden und Wand-Umgebungsbereiche von Badewannen, Duschen wird unter den Plattenbelägen jeweils eine Feuchtigkeitsabdichtung erstellt.

Brandschutzbekleidungen: Abschottungen bei Wand-/ Decken-durchbrüchen und Installationsschächten nach den gängigen SIA-Normen und VKF-Vorschriften fachgerecht ausgeführt.

FASSADEN

Fassadenkonstruktion Sichtbeton bestehend.

Die Fassaden Süd und Nord weisen eine Stärke von 20 cm auf.

Die Fassaden Ost und West weisen eine Stärke von 25 cm auf und wurden teilweise als Balken erstellt.

Diese Balken haben eine zusätzliche Abfangfunktion für die Decken über Erdgeschoss.

Die Aussenfassaden gelten als tragend.

ÄUSSERE OBERFLÄCHENBEHANDLUNG

Äussere Malerarbeiten: Gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz: Ausführung gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

Lamellenstoren: Bei allen Fenstern in Wohn- und Esszimmer, Küchen, Zimmern werden neue motorisierte Leichtmetall-Lamellenstoren mit verstellbaren Lamellen und aufgesetzten Führungsschienen erstellt. Bedienung elektrisch.

Markisen: Horizontalmarkise motorisiert. Wand- oder Deckenmontage Aufputz, Position und Anzahl gemäss Ausführungsplan. Oberfläche und Acrylgewebe nach Standardkollektion Unternehmer / gemäss Farb- und Materialkonzept. Bedienung elektrisch.

ELEKTROANLAGEN

Die Grundausstattung erfolgt gemäss jeweiligem Elektroplan.

Starkstromanlagen: Nach Vorgaben und Vorschriften Elektrizitätswerk (EW) und Fachplaner.

Hauptverteilung (HV): Messungen nach Vorschriften EW Separat erschlossen, mit eigener Messstelle für jedes Haus Ab zentraler HV und von dort aus auf das Sicherungstableau in die Wohnungen verteilt.

STARKSTROMINSTALLATION

Unterverteilung (UV) Wohnungen: Sicherungstableau-Kleinverteiler in den Wohnungen mit den notwendigen Sicherungen für

Licht und Kraft, Fehlerstromschutzschalter (FI) gemäss Vorschriften EW.

Lichtinstallation: Lichtinstallationen in den einzelnen Wohnungen gemäss jeweiligem Elektroplan. Bedienung manuell jeweils über Taster. Alle Leitungen Unterputz, mit Ausnahme Keller / Untergeschoss. Umgebungsbeleuchtung über Dämmerung / Zeit gesteuert.

Kraftinstallation: Nach Vorgaben und Vorschriften Elektrizitätswerk (EW) und Fachplaner.

Lamellenstoren und Beschattung

Anschlüsse für Lamellenstoren und Markisen mit Einzelsteuerung.

Waschmaschinen-Tumbler

Pro Wohnung je ein Anschluss für Waschmaschine und Tumbler.

Beleuchtungskörper: LED-Einbaudeckenspots in weiss, im Bereich Küche, Entrée, Nasszellen gemäss jeweiligem Elektroplan Decken- oder Wandleuchte bei Sitzplatz oder Balkon. LED Treppenhausbeleuchtung und LED-Balkenleuchten im Untergeschoss. Wegbeleuchtung bestehend.

SCHWACHSTROMANLAGEN

Multimedia, Glasfaseranschlüsse: Multimedia-Verteiler (FTTH, Fiber to the Home).

Im Wohnzimmer und in allen Zimmern je ein Netzwerkanschluss Verrohrung sternförmig ab Multimedia-Verteiler.

Abos für TV, Telefon, Internet sind mit dem Provider zu klären.

SCHWACHSTROMINSTALLATION

Video-Gegensprechanlage: Video-Gegensprechanlage innen bei der Wohnungstüre. Aussenstelle bei Hauseingang

HEIZUNGSANLAGEN

Die Ausführung erfolgt gemäss Haustechnik-Konzept der HLK-Fachplanung.

Wärmeerzeugung

Der Heizbedarf wird mittels neuer Luft-Wasser-Wärmepumpe auf Flachdach, via Bodenheizungs-Speicher und das Warmwasser, via Warmwasserspeicher erzeugt

Wärmeverteilung

Vom Technikraum aus wird die Energie mittels neuer, gedämmten Steigzonen-Heizleitungen an die Fussbodenheizungsverteiler in die Wohnungen geführt. Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt mittels Fussbodenheizung. Wohn- und Schlafräume lassen sich mittels elektrische Raumthermostaten regulieren. Alle Keller- und Kellernebenträume und Technikräume sind unbeheizt.

Folgende Räume sind beheizt:

- Bad / Dusche / WC
- Waschen / Reduit
- Küche
- Wohn- und Esszimmer
- Zimmer
- Eingang / Korridor

LUFTECHNISCHE ANLAGEN

Die Ausführung erfolgt gemäss Haustechnik-Konzept der HLK-Fachplanung.

Wohnungen

In den neuen Nasszellen- und Küchenvorwänden werden neue Fortluft-Steigzonen mit Kleinventilatoren. Installiert inkl. Anschlüsse über Dach.

Allgemeine Untergeschossräume, Keller, Technikraum

Gemäss Brandschutzkonzept.

Tiefgarage

Gemäss Brandschutzkonzept

SANITÄRANLAGEN

Die Ausführung erfolgt gemäss Haustechnik-Konzept der Sanitär-Fachplanung

Allgemeine Sanitärapparate: Lieferung und Montage der Apparate, Garnituren und Armaturen in allen Nasszellen inkl. dazugehörenden Schallschutzsets und Zubehör für die Montage. Die Apparate für dieses Bauprojekt entsprechen der Standardlinie des Architekten und richten sich gemäss. Budgetlisten - Apparatelisten - ihrer Wohnung.

Der Lieferant der Sanitärapparate ist die Regusci Reco SA. Das Budget für die Sanitär-Apparate ist Brutto inkl. MwSt.

Spezielle Sanitärapparate

Waschmaschine / Tumbler

Die Apparate für dieses Bauprojekt entsprechen der Standardauswahl des Architekten bei der Elektolux AG. Pro Wohnung je eine WM/TU.

ELECTROLUX WAGL4E500, Waschmaschine
ELECTROLUX TWGL5E500, Trockner

Die Waschmaschine und der Tumbler wurden bereits bestellt und können nicht gewechselt werden.

Wäschetrockner

Lieferung und Montage Wäschetrockner mit Wäscheleinsystem im allgemeinen Trockenraum Untergeschoss.

Versorgungs- und Entsorgungsapparate

Wasserverteilung

Vom Technikraum aus wird das Warm- und Kaltwasser mittels neuer, gedämmten Steigzonen-Wasserleitungen an die Wasserverteiler in die Wohnungen geführt.

Abwasserleitungen

Schmutz- und Meteorabwasserleitungen

Von den Wohnungen (Nasszellen-Küchen) werden die Schmutzabwasser mittels neuer Fallstränge in den Technikraum und an die bestehende Hausanschlusskanalisation geführt.

Sanitärinstallationselemente

Sanitär-Installations-Vorwände

Installationswände aus Metallprofilen gemäss Lieferantenvorschrift und den Angaben des Bauphysikers.

Kücheneinrichtungen

Kücheneinrichtungen gemäss Grundrissen und Küchenplänen.

Küchen-Dampfzugsanlage mittels Umluft. Die Apparate und Möbel für dieses Bauprojekt entsprechen der Standardlinie des Architekten und richten sich gemäss nachfolgender Budgetliste.

Der Lieferant der Kücheneinrichtungen ist die Hans Eisenring AG. Das Budget für die Kücheneinrichtungen ist netto inkl. MwSt.

TRANSPORTANLAGEN

Aufzüge: Ersatz Personenaufzug im bestehenden Liftschacht Platz und Tragfähigkeit nach Angaben des Herstellers, Antrieb elektromechanisch

AUSBAU 1

Gipserarbeiten: Ausführung gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

Innenputze: Gips-Grundputz zur Aufnahme von Deckputz - Abrieb 1.5 mm - bei Backstein und Betonwänden im Wohnraum. Zement-Grundputz zur Aufnahme von keramischen Wandbekleidungen in den Nasszellen. An Decken Weissputz zum Streichen

Trockenbauarbeiten:

Sanitär-Installations-Vorwände

Beplankung aus Gipskartonplatten zur Aufnahme von keramischen Wandbekleidungen oder Deckputz. Abrieb 1.5 mm bei vorstehenden Installationswänden in den Nasszellen, Hohlraumdämmung nach Brandschutz-Vorschriften und Angaben Bauphysiker

Abgehängtes Deckensystem

Erstellung Unterkonstruktion abgehängtes Deckensystem aus Metall mit Federaufhängung und Beplankung aus Gipskartonplatten, zur Aufnahme Weissputz, inkl. notwendige Ausschnitte für Deckenspots, Elektro- und allfällige Lüftungsanschlüsse.

Vorhangschienen zweifach vor jedem Fenster im Weissputz und abgehängtes Deckensystem eingelassen.

Metallbauarbeiten: Ausführung gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

Metallbaufertigteile: Briefkastenanlage Alu einbrennlackiert, Ausführung nach den Post-Normen.

Bedienung der einzelnen Postfächer mit Wohnungsschlüssel.

Kellerabteile aus Norm-Metallgitter-Systemen oder gleichwertig Bedienung Gittertüren mit Wohnungsschlüssel.

Allgemeine Metallbauarbeiten: Geländer an Wohngebäude und Balkonen gemäss Angaben Architekt.

Schreinerarbeiten: Ausführung gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

Innentüren aus Holz

Wohnungseingangstüren:

Stahlzargen zum Streichen.

Schall- und feuerhemmendes Volltürblatt, Kunstharz belegt, EI30 - gemäss Brandschutz-Vorschriften.

Schalldämmwert gemäss Vorgaben Bauphysiker.

Schloss mit Zylinderausschnitt für den Einbau von Schliessenanlagen-Zylinder, Drücker Langschild in Chromstahl mit Sicherheitsrosette, Spion und Dreipunktverschluss.

Bedienung Türen mit Wohnungsschlüssel.

Zimmer- und Kellertüren:

Stahlzargen zum Streichen.

Röhrenspan-Türblatt 50 mm, Kunstharz beschichtet, ohne Planet und 3-seitiger Gummidichtung.

Schloss mit Drückergarnitur in Chromstahl, mit Zifferschlüssel in den Wohnungen, bei Kellertüren mit Zylinderausschnitt für den Einbau von Schliessenanlagen-Zylinder, Bedienung über Wohnungsschlüssel.

Türen im Untergeschoss teilweise in EI30-Ausführung. Türschliesser gemäss Brandschutz-Vorschriften.

Garderobenschränke:

Anordnung gemäss Grundrissplan

Der Ausbau für dieses Bauprojekt entspricht der Standardlinie des Architekten und richten sich nach dem Vorliegenden

Schliessanlagen: Mechanische Schliessanlage mit Zylinder und Sicherheitsrosetten, pro Wohnung 5 Schlüssel.

Bedienung für Wohnungs- und Kellertüre, sowie Briefkasten, Zugang zur Garage und Haupteingang kombiniert.

AUSBAU 2

BODENBELÄGE

Unterlagsböden: In sämtlichen Wohnräumen schwimmender Unterlagsboden.

In sämtlichen Untergeschossräumen mit Zementüberzug bestehend als roher Fertigbelag.

Tiefgarage mit Hartbetonbelag bestehend.

Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.: Schmutzschleusenteppich auf Bodenbelag beim Hauseingang.

Bodenbeläge Plattenarbeiten

Bodenbeläge Treppenhaus bestehend

Bodenbeläge Wohnungen:

Keramische Plattenbeläge in Nasszellen, Redit, vollflächig auf Unterlagsboden / Fussbodenheizung / Plattenformat ca. 600/300 mm, Verlege-Ausführung gemäss Standard-Architekten-Plänen.

Bodenbeläge Balkone:

Keramische Platten geklebt, siehe BKP 224.1.

Plattenformat 600/300 mm, gemäss Vorgaben Architekt / die Plattenbeläge können nicht geändert werden.

Platten-Budget fertig verlegt inkl. Material CHF 150.00/m2 Netto inkl. MwSt.

Die definierte Plattenauswahl für dieses Bauprojekt entspricht der Standardlinie des Architekten

Der Lieferant für die Bodenplatten ist die Regusci Recco SA.

Bodenbeläge aus Holz

Bodenbeläge Wohnungen:

Fertigparkett in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Entrée und Küche, vollflächig geklebt, inkl. Sockelleisten aus Holz, 40 mm, weiss lackiert.

Parkett Budget fertig verlegt inkl. Material CHF 150.00/m2 Netto inkl. MWST.

Der Lieferant für die Bodenbeläge aus Holz ist die Pedrazzi Pavimenti SA, Locarno (Sortiment der Bauwerk Parkett).

Wandbeläge, Wandverkleidungen

Wandbeläge Plattenarbeiten:

Wandbelag in Nasszellen Feinsteinzeug, vollflächig auf Grundputz oder Gipsplatten geklebt.

Spezielle Feuchtigkeitsabdichtung unter den Plattenbelägen,

siehe BKP. 225.3. Plattenformat ca. 600/300 mm, Verlege-Ausführung gemäss Standard-Architekten-Plänen.

Platten-Budget fertig verlegt inkl. Material CHF 150.00/m2 Netto inkl. MwSt.

Die definierte Plattenauswahl für dieses Bauprojekt entspricht der Standardlinie des Architekten

Der Lieferant für die Wandplatten ist die Regusci Recco SA.

Innere Oberflächenbehandlungen: Ausführung gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

Innere Malerarbeiten: Sämtliche Innenwände und Decken werden im Farbton weiss gestrichen

Sämtliche Innenwände und Decken in den Untergeschossräumen und Tiefgarage gemäss Angaben Architekt

Stahlzargen gespritzt oder gestrichen, Farbton weiss oder nach Angaben Architekt.

Bauaustrocknung: Bauaustrocknungsmassnahmen während der Bauzeit, sofern notwendig.

Baureinigung: Grobreinigung nach Bauvollendung, Zwischenreinigungen während der Bauzeit, sofern notwendig.

Bezugsbereite Schlussreinigung aller Bauteile (Böden, Wände, Fenster, Storen, Apparate, sowie Schränke, Einrichtungen und dgl.).

Reinigung der Einstellhalle vor Bauübergabe

Honorare: Sämtliche Honorare für Architekt, Bauingenieur, Fachplaner, Bauphysiker und Geometer.

Honorare für Umplanungen aufgrund von Käuferwünschen sind hier nicht enthalten und werden separat dem Käufer verrechnet.

UMGEBUNG

Gartenanlagen

Gärtnerarbeiten bestehend: Notwendige Geländeanpassungen und Terraingestaltungen. Bepflanzung und Gehölz gemäss Bestand.

31. März 2025 / CLE

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM BAUBESCHRIEB

Grundsätze

Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor.

Nicht im Standard-Grundausbau enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebs sind sämtliche nicht fest eingebauten Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt, sowie Ausbauten, Möblierungen, Bepflanzungen innerhalb der Gebäude und auf Terrassen.

Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb sowie den bewilligten Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden und das Bauwerk nicht negativ beeinflussen, bleiben vorbehalten. Behördliche Auflagen der Baubewilligung, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, müssen umgesetzt bzw. erfüllt werden.

Die baubewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung (z.B. Farb-Materialkonzept, Fassadengestaltung, Fensterteilung, Fensteröffnungsarten, Allgemeinausbau, Aussentüren, äussere Abschlüsse, Balkone, Terrassen, Dach, Haustechnik, haustechnische Installationen wie Falleitungen, gemeinschaftliche Räume, Umgebungsgestaltung mit Pflanzbeschränkung etc.) kann durch den Käufer nicht verändert werden.

Nasszellen (Bad, Dusche, WC, Küche etc.) und tragende Wände können im Grundriss grundsätzlich nicht verschoben werden.

Gewisse Änderungen sind in der Rohbauphase möglich. Deren Machbarkeit wird unter Berücksichtigung des Baufortschritts situationsbezogen geprüft. Die diesbezüglichen Aufwendungen der Planer sind immer durch den Käufer zu tragen. Terminangaben vor Baubeginn sind approximativ zu verstehen. Der genaue Bezugstermin wird dem Käufer gemäss Kaufvertrag vier Monate im Voraus mitgeteilt.

Abwicklung Rohbauänderungen, Käuferausbauten

Allgemein

Der Werkersteller hat mit den einzelnen Subunternehmern Werkverträge über den Standardausbau (gemäss Baubeschrieb).

abgeschlossen. Diese Verträge sind verbindlich und basieren auf Gesamtvergaben über das ganze Bauprojekt. Die Ausführungen von Rohbauänderungen sowie Käuferausbauten können nur nach schriftlicher Freigabe des Werkerstellers erfolgen. Eigenleistungen durch Käufer sind nicht möglich.

Käuferorientierung

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

Käuferausbauten

Die Käuferausbauten werden vom Käufer direkt bei den Unternehmern der Werkerstellerin bemustert. Die Basis hierfür bilden die Offert Preise brutto und die Auswahlen im Baubeschrieb.

Der Werkersteller / Käuferbetreuer zeigt die Terminvorgaben für die einzelnen Bemusterungen an. Grundsätzlich erhält die Käuferschaft nach erfolgter Bemusterung eine detaillierte Offerte.

Das Baumanagementhonorar für die Ausführung von Bestellungsänderungen (Mehr- oder Minderkosten) beträgt 15% der Mehrkosten und bezieht sich auf sämtliche Leistungen, welche in diesem Zusammenhang entstehen. Ein allfälliger Aufwand der gegebenenfalls zu involvierenden Fachplaner, des Architekten und des Ingenieurs wird nach Aufwand verrechnet. Das Einholen von allfälligen Bewilligungen bei Gemeinden oder Ämtern sind nach Aufwand zu bezahlen.

Mehr- oder Minderkosten durch Änderungswünsche werden bei Behörden, Ämtern, etc. als Veränderung der gesamten Herstell-

ungskosten betrachtet. Zur Deckung von Abgaben und Gebühren, deren Höhe sich nach den tatsächlichen Herstellungskosten bestimmt (insb. Anschlussgebühren) wird zusätzlich ein pauschaler Anteil von 3% des Kostenergebnisses der Bestellungsänderung erhoben.

Vor Arbeitsausführung ist die entsprechende Vereinbarung zu unterzeichnen. Der Werkersteller behält sich vor rund 50% des Betrages als Akontozahlung einzufordern. Die Schlussrechnung wird nach Abschluss der Arbeiten zur Zahlung fällig, jedoch spätestens per Datum vier Wochen vor der Eigentumsübertragung. Sollte die Vereinbarung nicht spätestens zu dem vom Werkersteller genannten Zeitpunkt durch den Käufer unterzeichnet werden, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Es sind zwei Besprechungstermine mit der KäuferbetreuerIn im Umfang von je zwei Stunden vorgesehen. Diese Aufwände sind im Wohnungskauf inbegriffen.

Weitere Aufwendungen von Architekten und Fachplaner werden in Rechnung gestellt.

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

Damit die Fristen der Ausführung eingehalten werden können, muss die Käuferschaft die von der Bauleitung vorgegebenen Termine betreffend Änderungswünsche und Materialauswahl strikte einhalten.

Sämtliche Änderungen, die nach den durch die Käuferbetreuer angegebenen Termin resp. Stichtag erfolgt, können nicht berücksichtigt werden und es erfolgt der Standardausbau.

Allgemeines

Mängel

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

Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten (z. B. Haarrisse in Wände, Decken und Boden bis 0.8 mm, Verputz, Keramikplatten sowie bei Materialübergängen, unbedeutende Material-, Farbton- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit, Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen), sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen und den SIA Normen entsprechen.

Die Ausführung von Weissputzflächen (Decken und Wände) erfolgt nicht streiflichtfrei. Die in der SIA-Norm 385/1 und 385/2 Stand 2015 erwähnten Warmwasserausstosszeiten sind eine Empfehlung innerhalb der Norm und daher nicht verbindlich.

Sollten im Aussenbereich Natursteinplatten oder Holzröste verlegt werden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um ein Naturprodukt handelt und diese somit kein homogenes Erscheinungsbild aufweisen und Verfärbungen irgendwelcher Art in Kauf genommen werden müssen.

Dies wird in den Garantieleistungen ausdrücklich wegbedungen.

Bei minimalen Setzungen im Bereich der Baugrubenauffüllung kann keine Garantie für das Ausebnen von Sitzplatz- und Wegbelägen übernommen werden.

• Definition: Die Setzungen dürfen 3 Prozent der Aufschüttungshöhe nicht überschreiten.

Schallschutz

Grundsätzlich wird die Einhaltung der erhöhten Anforderungen

entsprechend SIA-Norm 181 (2006) angestrebt. Alle behördlichen Auflagen werden eingehalten.

Einbauten, die schallschutztechnisch Einfluss auf weitere Wohneinheiten haben (Whirlpool-Wannen, Einbauten in Decken- und Bodenkonstruktionen, Installationen in Wohnungstrennwänden etc.) sind durch den Bauphysiker und wenn nötig durch den Bauingenieur vor der Ausführung zu prüfen, beziehungsweise freizugeben.

Die Aufwendungen von Bauphysiker, Bauleitung und Planung gehen zulasten des Bestellers (Käufer).

Baustellenbesuche

Baustellenbesuch der Käuferschaft müssen beim Kundenbetreuer angemeldet werden und können nur während den normalen Arbeitszeiten und ausschliesslich in Begleitung der Käuferbetreuung erfolgen.

Auf der Baustelle besteht Helmtraspflicht und gutes Schuhwerk.

Bei Unfällen jeglicher Art lehnt die Verkäuferschaft jede Haftung ab.

Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten

Wohngeschosse

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

Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, ein Teil der Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre langsam austrocknen.

Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen.

Damit sie nicht zu Schaden führt, werden bauseits nötige Gegenmassnahmen ergriffen (technische Austrocknungszeiten, behördliche Wartezeiten zwischen verschiedenen Bauphasen Feuchtigkeitsmessungen, Lüften etc.).

Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden.

Untergeschoss

Die Kellerräume im Untergeschoss sind nicht beheizt.

Durch den Kontakt mit dem umliegenden Erdreich sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl.

Die in den Keller gelangende warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt.

Obwohl der absolute Wassergehalt der Luft (ca. 13 g/m³) nicht ansteigt, kann die relative Feuchtigkeit im Sommer bis zu 85% betragen.

Der Feuchtigkeitsgehalt dieser Luft wird an den kühlen, erdberührten Aussenbauteilen noch gesteigert und kann empfindliche Lagergüter beschädigen. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Alle Keller sind ohne spezielle Massnahmen (Entfeuchter) nur zur Lagerung von nicht organischen und unempfindlichen Waren geeignet.

Massnahmen im Untergeschoss

Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von 5 cm halten.

Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke.

Nicht in den Keller gehören Papier, Textilien Lederwaren, Fotoalben etc. Für die Lagerung von empfindlichen Gütern muss der Raum mit einem Entfeuchtungsgerät ausgestattet werden.

Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt (Kondensatbehälter entleeren etc.) eines solchen Geräts ist der Benutzer verantwortlich.

Bodenbeläge in Wohnungen

Beim Einbau von Natursteinböden, Keramische Platten und Parkettboden ist die Aufbaustärke während dem Rohbau dem Werkersteller mitzuteilen.

Eventuelle Grundierungen, Dampfsperren, Haftbrücken, Kittfugen, spezielle Oberflächenbehandlungen (versiegeln, ölen, imprägnieren etc.) sowie Material während der Bauzeit (Floorliner und/oder Pavatex) sind bei der Bestellung mitzuordern.

Parkettbeläge

Über Eigenschaften von Parkettbelägen und das Verhalten von Parkettoberflächen (Bodenheizung, Luftfeuchtigkeit etc.) verweisen wir auf die Merkblätter des ISP (Interessengemeinschaft der Schweizerischen Parkett-Industrie), bei Parkett aus Buche und kanadischem Ahorn insbesondere auf das Merkblatt ISP Nr. 6.

Für Parkett aus Hölzern mit sehr tiefem pH-Wert gelten spezielle Richtlinien, welche von Fall zu Fall individuell zwischen Käufer, Parkettunternehmer und Werkersteller vereinbart werden müssen.

Leitungen und Lüftungskanäle jeglicher Art, auch in den privat genutzten Räumen, im Untergeschoss sind unvermeidlich und berechtigen die Käuferschaft nicht zur Geltendmachung eines Minderwertes der entsprechenden Räumlichkeit.

Äusseres Erscheinungsbild

Die gesamte äussere Form-, Material- und Farbgestaltung der Häuser und allen Nebenbauten (wie Garagen, Zugangswege, öffentliche Treppenhäuser, Korridore etc) erfolgt durch die Verkäuferschaft.

Ebenso die Standortbestimmung von Briefkastenanlagen, Containerplätzen, Wegbeleuchtung, TV/TT Anlagen, Hydranten, Schächte für die Ver- und Entsorgung, Licht-, Luft- und Rauchabzugschächte oder dergleichen.

Die Zugangswege werden im Zuge der Bauausführung den örtlichen und topographischen Verhältnissen angepasst.

Wenn die definitiven Zugangswege bis Bezug eines Hauses nicht erstellt werden können, werden Provisorien erstellt.

31. März 2025 / CLE

