

2 MFH BÜLACH, VIVIENDA

BAUBESCHRIEB

08. Oktober 2020/Af

ALLGEMEINE INFORMATIONEN**Haus A****Wohnungen**

001 A	4 ½ Zimmer-Wohnung	(Erdgeschoss)
002 A	3 ½ Zimmer-Wohnung	(Erdgeschoss)
003 A	4 ½ Zimmer-Wohnung	(Erdgeschoss)
101 A	4 ½ Zimmer-Wohnung	(1.Obergeschoss)
102 A	3 ½ Zimmer-Wohnung	(1.Obergeschoss)
103 A	4 ½ Zimmer-Wohnung	(1.Obergeschoss)
201 A	4 ½ Zimmer-Wohnung	(2.Obergeschoss)
202 A	3 ½ Zimmer-Wohnung	(2.Obergeschoss)
203 A	4 ½ Zimmer-Wohnung	(2.Obergeschoss)
301 A	4 ½ Zimmer-Wohnung	(Attikageschoss)
302 A	4 ½ Zimmer-Wohnung	(Attikageschoss)

Haus B**Wohnungen**

001 B	4 ½ Zimmer-Wohnung	(Erdgeschoss)
002 B	3 ½ Zimmer-Wohnung	(Erdgeschoss)
101 A	4 ½ Zimmer-Wohnung	(1.Obergeschoss)
102 B	3 ½ Zimmer-Wohnung	(1.Obergeschoss)
201 B	4 ½ Zimmer-Wohnung	(2.Obergeschoss)
202 B	3 ½ Zimmer-Wohnung	(2.Obergeschoss)
301 B	4 ½ Zimmer-Wohnung	(Attikageschoss)

Bastelräume

A 1	Haus A (2. Untergeschoss)
A 2	Haus A (2. Untergeschoss)
A 3	Haus A (2. Untergeschoss)
B 1	Haus B (1. Untergeschoss)

Parkplätze

27 Stück Unterniveaugaragenparkplätze, davon 2 Stück Doppelparkplätze

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Beschriebene Leistungen

Der vorliegende Baubeschrieb beinhaltet als Ergänzung zum Generalunternehmervertrag die Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um die Gebäudeanlagen allgemein und die einzelnen Wohnungen im Speziellen zu erstellen. Er beschreibt zudem den Standard des Projektes. Als Ergänzung dazu gelten die Projekt- und Ausführungspläne des Architekten. Die Bauherrschaft wird nachfolgend Käuferschaft genannt.

Verschiedene Dokumente und Abweichungen

Sofern Pläne und Baubeschrieb voneinander abweichen, gelten die Angaben im Baubeschrieb.

Abweichungen des Baubeschriebs, Visualisierungen und der Planunterlagen, welche keine wesentlichen Änderungen der Bauqualität zur Folge haben, bleiben vorbehalten.

Bei Massdifferenzen zwischen den Ausführungsplänen und der Ausführung an sich, sind Abweichungen von +/- 3 % zu tolerieren.

Garantien

Die Garantiefrist richtet sich nach der geltenden Norm SIA 118 „Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten“.

Siehe Anhang 3, resp. Merkblatt „Garantien & Fristen“.

Marken- und Produktnamen

Marken- und Produktnamen sind als Anhaltspunkte für die vorgesehene Qualität zu verstehen. Es steht der Generalunternehmerin frei, Produkte mit ähnlichen, gleichen oder besseren Eigenschaften zu verwenden.

Budgetangaben

Die Budgetpreise verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.

Behördliche Auflagen

Auflagen von Bund, Kanton, Gemeinde oder sonstigen Behörden gehen dem Baubeschrieb und den Planunterlagen vor.

Änderungsrecht

Als Änderungen sind alle Eingriffe für die im Baubeschrieb beschriebenen Leistungen zu qualifizieren, die die geplanten Einrichtungen und/oder Grundrisse verändern. Diese können berücksichtigt werden, soweit diese weder die statischen, bauphysikalischen, konstruktiven Anforderungen noch den Bauablauf beeinträchtigen. Änderungen können zu Mehr- und/oder der Minderkosten führen.

Für sämtliche Änderungen, Auswahlen und dgl. wird der Käuferschaft von der Generalunternehmung eine Mehr-/Minderkostenberechnung vorgelegt. Vorgehen und Ablauf nach Angabe der Käuferberatung.

Übergabeverfahren

Mindestens 2 Wochen vor der definitiven Wohnungsübergabe erfolgt eine Vorabnahme, an welcher die Käuferschaft und die Generalunternehmerin anwesend sind.

Anlässlich der definitiven Wohnungs-, resp. Schlüsselübergabe wird durch die Generalunternehmung und Käuferschaft gemeinsam das Abnahmeprotokoll erstellt, in welchem alle sichtbaren Mängel festgehalten und von beiden Parteien visiert werden. Die Bekanntgabe des genauen Bezugstermins erfolgt nach Angabe der Generalunternehmerin, resp. Generalunternehmervertrages.

2-jährige Garantieabnahme

Vor Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist wird durch die Generalunternehmung und Käuferschaft gemeinsam ein Protokoll erstellt, in welchem alle sichtbaren Mängel festgehalten und von beiden Parteien visiert werden.

Eigenleistungen

Auf sämtliche nicht über die Generalunternehmung ausgeführten Arbeiten, kommt ein Abzug von 25 % und bei KÜcheneinrichtungen 40 % auf den entsprechenden Budgetpreisen zur Anwendung.

Eigenleistungen sind grundsätzlich ausgeschlossen. Sie sind nur ausnahmsweise und nach schriftlicher Zustimmung der Generalunternehmerin zulässig. Voraussetzung dafür ist die Beachtung verschiedener Bedingungen, wie z.B. volle Kostenübernahme durch die Käuferschaft für evtl. Vorarbeiten, Garantieübernahmen, Rückbau bei Beanstandungen, Arbeitsausführungen erst nach Abnahme. Etwaige Eigenleistungen im Rohbau sind ausgeschlossen.

Schallschutz

Erhöhte Schallschutzanforderungen werden nach der geltenden Norm SIA 181 „Schallschutz im Hochbau“ eingehalten.

Im Untergeschoss sind keine speziellen Schallschutzmassnahmen vorgesehen.

Energiestandard

Die Minergie-Anforderungen werden nach der geltenden Norm SIA 380/1 „Thermische Energie im Hochbau“ eingehalten (Zertifikat mit Labelnummer).

Feuchtigkeit

Die Wohnungen und Räume im Untergeschoss können vor allem in den ersten Jahren eine erhöhte Luftfeuchtigkeit aufweisen.

In den Kellern kann es zu feuchten Stellen an den Wänden und Böden kommen, dies ist jedoch kein Baumangel. Auch kann in der Unterniveaugarage durch abtropfenden Schnee und Regen von Autos stehendes Wasser entstehen.

Siehe Anhang 4, resp. Merkblatt „Feuchtigkeit & Lüften“.

Wasserdichtigkeit

Die Wasserdichtigkeit ist nach den geltenden Normen SIA 262 „Beton“ und 272 „Abdichtungen und Entwässerungen von Bauten unter Terrain und im Untertagbau“, sowie nach der Nutzungsvereinbarung der Generalunternehmung ausgelegt. Dichtigkeitsklasse 2 (trocken bis leicht feucht) für die erdberührten Bauteile wie Böden und Wände.

Tragfähigkeit

Die Trag- und Nutzlasten sind nach der geltenden Norm SIA 261 „Einwirkungen auf Tragwerke“ ausgelegt;

- 200 kg/m² Wohnungen
- 300 kg/m² Balkone
- 300 kg/m² Terrassen
- 400 kg/m² Treppenhäuser

Erdbebensicherheit

Die Erdbebensicherheit ist nach der geltenden Norm SIA 261 „Einwirkungen auf Tragwerke“ ausgelegt.

Behindertentauglichkeit

Die Behindertentauglichkeit ist nach dem geltenden „Behindertengleichstellungsgesetz“ ausgelegt.

Parkplatznorm

Die Parkplätze sind nach der geltenden Norm VSS SN 640 291a „Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen“ dimensioniert. Davon ausdrücklich ausgenommen sind z.T. Durchfahrtshöhen in den Fahrgassen und bei den Abstellplätzen. Es kann partiell eine lichte Höhe von m 2.30 nicht eingehalten werden.

ARBEITSGATTUNGEN**1 Vorbereitungsarbeiten****10 Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen****101 Bestandsaufnahme**

Bestandsaufnahme des Grundstückes, sämtlichen Werkleitungen, Strassenzustand und Rissprotokolle bei Nachbarliegenschaften.

102 Baugrunduntersuchungen

Geologische und geotechnische Untersuchungen durch den Geologen.

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen**111 Rodungen**

Rodung des Grundstückes soweit erforderlich.

112 Abbrüche

Abbruch von bestehenden Bauten und Anlagen soweit vorhanden und erforderlich, inklusive gesetzeskonforme Entsorgung.

12 Sicherungen, Provisorien**121 Sicherung vorhandener Anlagen**

Massnahmen zum Schutz von Nachbargebäuden und angrenzenden Einrichtungen soweit vorhanden und erforderlich.

123 Unterfangungen

Unterfangungen von bestehenden Bauten und Anlagen soweit vorhanden und erforderlich.

16 Anpassungen an bestehenden Verkehrsanlagen**161 Strassen**

Anpassungs- und Instandstellungsarbeiten an bestehenden Strassen soweit erforderlich.

17 Spezielle Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung**171 Pfähle**

Pfählungsarbeiten soweit erforderlich nach Angabe des Bauingenieurs und Geologen.

172 Baugrubenabschlüsse

Notwendige Böschungssicherungen soweit erforderlich nach Angabe des Bauingenieurs und Geologen.

176 Wasserhaltung

Notwendige Massnahmen für das Ableiten des Grund- und Oberflächenwassers soweit erforderlich und vorhanden nach den geltenden Vorschriften der Gemeinde.

2 Gebäude**20 Baugrube****201 Baugrubenaushub**

Humusabtrag und Baugrubenaushub inklusive Abtransport und/oder Materialdeponie.

Felsabbau soweit vorhanden und erforderlich.

Magerbetonsohle als Sauberkeitsschicht nach Angabe des Bauingenieurs.

Hinterfüllungen und Auffüllungen mit zugeführtem und/oder bestehendem geeignetem Material nach Angabe des Geologen.

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

Gesamte Baustelleneinrichtung nach Konzept des Unternehmers.

Sämtliche erforderliche Gerüste nach den geltenden Vorschriften der SUVA.

Kanalisationsleitungen in Kunststoff, inklusive Schächte und Bodenabläufe nach den geltenden Vorschriften der Gemeinde.

Anschluss an das kommunale Kanalisationsnetz und/oder Versickerung des Oberflächen- und Dachwassers nach den geltenden Vorschriften der Gemeinde.

Fundament und Untergeschosswände gegen Erdreich mit wasserdichtem Beton nach Angabe des Bauingenieurs.

Abdichtungssystem nach Inhalt der Nutzungsvereinbarung.

Decken aus armiertem Beton nach Angabe des Bauingenieurs.

Betonwände und -decken mit Schalungstyp 2, Betonflächen mit einheitlicher Struktur (keine Sichtschalung).

Balkon- und Unterniveaugaragenstützen und dgl. aus Beton und/oder Stahl nach Angabe des Bauingenieurs.

Treppen, Brüstungen, Liftschächte und dgl. in Ortbeton und/oder vorgefertigt nach Wahl des Unternehmers.

Untergeschosswände mit Industriesichtkalksandsteinmauerwerk und/oder Beton nach Angabe des Bauingenieurs.

Wohnungsaussen- und Innenwände mit Backsteinmauerwerk und/oder Beton nach Angabe des Bauingenieurs.

217 Schutzraumabschlüsse

Auf die Erstellung für Schutzraum und -einrichtungen wird verzichtet, stattdessen wird eine Ersatzabgabe geleistet nach Vorschriften des Bundesamtes für Zivilschutz.

22 Rohbau 2

221.1 Fenster aus Holz/Metall

Fenster und/oder Fenstertüren aus Holz/Metall mit 3-Fachisolierverglasung.

Schalldämm- und U-Werte nach Angabe des Bauphysikers.

Fenstertüren mit Muschelgriff (ausen) und Schnäpper.

1 Stück Hebeschiebetüre pro Attikageschoss-Wohnungen.

Fenster in Nasszellen mit Einsichtschutzglas (Milchglas o. ä.) nach Angabe der Generalunternehmung.

1 Stück Drehkippflügel pro Wohnraum.

Fenster und Fenstertüren mit Drehflügel und z.T. mit Festverglasungen.

Basissicherheit mit Pilzkopfverriegelungen, Aufbohrschutz und dgl., höhere Widerstandsklassen gegen Mehrpreis möglich.

221.6 Tore aus Metall (Garagentor)

1 Stück Schiebe- oder Kipptor mit Blech- oder Gitterfüllung nach Angabe der Generalunternehmung und nach den geltenden Vorschriften der Behörden.

Einfahrt mit Schlüssel und/oder Fernsteuerung (1 Handsender pro Unterniveaugaragenparkplatz).

Ausfahrt mittels Bewegungsmelder. Ampelanlage nach Angabe der Generalunternehmung und nach den geltenden Vorschriften der Behörden.

2 Stück Brandschutz Tore nach den geltenden Vorschriften der Behörden

222 Spenglerarbeiten

Sämtliche erforderliche Spenglerarbeiten in Uginox oder einbrennlackiertem Aluminium nach Farb- und Materialkonzept des Architekten.

Dachwasserfallstrangssockelrohre aus Gusseisen und/oder PE.

224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)

Material und Ausführung des Flachdaches mit Dampfsperre, Wärmedämmung, Abdichtung und Schutzschicht (extensive Begrünung).

Material und Ausführung der Terrassen mit Dampfsperre, Trittschall- und Wärmedämmung, Abdichtung, Splitt und/oder Stelzlager und Schutzschicht, resp. Gehbelag (Lieferung keramische Bodenplatten durch Hug Baustoffe AG oder nach Angabe der Generalunternehmung; Budget Fr/m² 50.-).

Material und Ausführung der Balkone mit Abdichtung, Splitt und/oder Stelzlager und Schutzschicht, resp. Gehbelag (Lieferung keramische Bodenplatten durch Hug Baustoffe AG oder nach Angabe der Generalunternehmung; Budget Fr/m² 50.-).

3 Stück Oblichter (ca. cm 80x80) pro Attikageschoss-Wohnung und zusätzlich 1 Stück (ca. cm 80x140) in Wohnung 301 B nach Angabe des Architekten.

Material und Ausführung der Garagendecke mit Abdichtung.

225.1 Fugendichtungen

Sämtliche erforderlichen Kittfugen bei diversen Bauteilen.

Auf sämtliche Kittfugen wird keine Garantie gewährt.

Die Kittfugen werden durch chemische und/oder mechanische Einflüsse beansprucht und sind deshalb vom Käufer periodisch (jährlich) zu kontrollieren und zu unterhalten.

225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen

Wasserabdichtungen aus Kunststoff mit Abdichtungsbänder, Flüssigkunststoff und dgl. im Aussenbereich wo erforderlich.

Wasserabdichtungen aus Kunststoff im Duschbereich zur Aufnahme von Plattenbelägen.

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen

Thermische Wärmedämmung aus Mineralwolle nach Angabe des Bauphysikers mit Grundputz, Gewebearmierung und gestrichenem Deckputz.

Auf allfällige naturbedingte Verschmutzungen, Algen-, Pilzbefall und dgl. wird keine Garantie gewährt.

Fensterbänke und Fenstertürschwellen aus Metall und/oder vorgefertigten Kunststeinelementen.

Fassadengestaltung nach Farb- und Materialkonzept des Architekten sowie Genehmigung der Behörde.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Elektrische Aluminiemeinbrennlackierte Verbundrafflamellenstoren in allen Wohnräumen (exkl. Nasszellen).

1 Stück Markise mit Handkurbel pro Wohnungen für Sitzplatz und Balkon mit Ausladung m 1.50. 1 Stück elektrische Markise in Attikageschoss-Wohnungen Ausladung m 2.50, 2 Stück in Wohnung 301 B.

Farbgestaltung nach Farb- und Materialkonzept des Architekten.

23 Elektroanlagen

Erdung und Potentialausgleich nach geltenden Vorschriften der Behörden.

Hauptverteilung mit Zähler pro Wohnung, Untergeschoss, Unterniveaugarage und dgl. im Untergeschoss.

Sicherungstableau in Wohnungen bestückt mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschalter.

Leitungen in Untergeschossräumen und Unterniveaugaragen z.T. mit AP-Montage.

Erschliessung Starkstrom nach Angabe der Werke.

Photovoltaikanlage auf Flachdach nach Angabe des Herstellers, resp. Lieferant.

Erschliessung Telefon- und Antennenanlage mit optischen Leitungen (Glasfaseranschluss) bis Wohnungstableau nach Angabe der Werke.

Zweckmässige Beleuchtung in den Untergeschossräumen, Keller, Bastelräume, Treppenhäuser, Unterniveaugarage, Wege, Plätze und dgl. nach Beleuchtungskonzept des Elektroingenieurs.

2 Stück Deckenspots pro Sitzplatz, Balkon und Terrasse nach Angabe der Generalunternehmung.

Allgemeine Aussenbeleuchtung mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr gesteuert.

Treppenhausbeleuchtung mit Bewegungsmelder geschaltet.

1 Stück Putzsteckdose pro Treppenhausgeschoss.

6 Stück Deckenspots in 3 ½ Zimmer-Wohnungen, 8 Stück in 4 ½ Zimmer-Wohnungen und 10 Stück in Attikagegeschoss-Wohnungen.

1 Stück Deckenlampe pro Raum.

2 Stück 3-fach Steckdosen in allen Wohnräumen, davon 1 Stück geschaltet.

1 Stück Aussensteckdose pro Sitzplatz, Balkon und Terrasse.

1 Stück Leerrohranschluss pro Wohnung in Bad für Dusch-WC und Handtuchradiator.

1 Stück Multimediasteckdose (TV, Telefon, Internet) pro Wohnraum, 2 Stück im Wohnen.

1 Stück Leerrohranschluss für Motor für Markise in Erd- und Obergeschoss-Wohnungen.

1 Stück Leerrohranschluss für Steckdose pro Unterniveaugaragenparkplatz auf Wohnungszähler geschaltet.

1 Stück 3-fach Steckdose pro Keller auf Wohnungszähler geschaltet.

3 Stück 3-fach Steckdose pro Bastelraum.

Flachbandkabel als Vorbereitung für Infrastruktur für E-Mobilität in Unterniveaugarage nach Angabe des Elektroingenieurs.

Gegensprechanlage mit Tasterplatte im Hauseingangsbereich und Einzeltaster bei Wohnungseingang.

Schalterprogramm nach Wahl des Unternehmers.

Elektroinstallationen nach Konzept des Elektroingenieurs, resp. ausführenden Unternehmers.

24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage

240 Heizungsanlagen

Die Erzeugung der benötigten Wärmeleistungen erfolgt mittels Erdsondenwärmepumpenanlage nach Angabe des Haustechnikingenieurs.

Brauchwarmwasseraufbereitung mit Boiler nach Angabe des Haustechnikingenieurs.

Niedertemperatur-Bodenheizung in gesamter Wohnung über einen Aussenfühler (Vorlauftemperaturregulierung) und mit elektromechanischen Einzelraumtemperatursteuerungen pro Raum gesteuert.

Untergeschossräume, Treppenhäuser und Unterniveaugaragen sind unbeheizt.

Verbrauchsabhängige Wärmemessung mit M-Bus, Ablesung erfolgt zentral im Technikraum.

Leitungen wärmegeklämt nach geltenden Normen.

Leitungen in Untergeschossräumen und Unterniveaugarage z.T. mit AP-Montage.

Berechnungsgrundlage nach den geltenden Normen SIA 180 „Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau“ und 380/1 „Thermische Energie im Hochbau“.

Zu garantierende Raumtemperaturen (in der Raummitte, ca. m 1.0 ab Boden gemessen) bei einer Aussentemperatur von -8° C; 20° C in Küche, Wohnen und Zimmer/Büro, 21° C in Bad und Dusche. Bei länger anhaltenden tieferen Aussentemperaturen als -8° C können die beschriebenen Temperaturen nicht garantiert werden.

Siehe Anhang 5, resp. Merkblatt „Bodenheizung“.

244 Lüftungsanlagen

Kontrollierte Wohnungslüftung inkl. Wärmerückgewinnung mit einer zentralen Anlage. Zuluft über Deckenauslässe eingeblasen und Fortluft über Abluftventile abgeführt nach Konzept des Haustechnikingenieurs.

Dunstabzug in Küche mit Umluft.

Untergeschossräume mit kontrollierter Kompaktlüftungsanlage nach Angabe des Haustechnikingenieurs.

Leitungen in Untergeschossräumen und Unterniveaugaragen z.T. mit AP-Montage.

Unterniveaugarage mit natürlicher Zu- und Fortluft nach Angabe des Haustechnikingenieurs.

25 Sanitäranlagen

250 Sanitäranlagen

2 Stück Gartenventile mit Steckschlüssel in Unterniveaugarage und 2 Stück im Hauseingangsbereich für Hauswart nach Angaben des Haustechnikingenieurs.

Sanitärapparate mit körperschallisierter Montage.

Verbrauchsabhängige Kalt- und Warmwasserzählung mit M-Bus, Ablesung erfolgt zentral im Technikraum.

Fallstränge über Dach entlüftet.

Fallstränge in Silent, Apparateanschlussleitungen und Entlüftungen in PE-Rohren.

Leitungen in Untergeschossräumen und Unterniveaugarage z.T. mit AP-Montage.

Erschliessung Wasserzuleitung nach Angabe der Werke.

1 Stück Waschtrog mit Warm- und Kaltwasser in Technik-/Abwartraum.

1 Stück Waschtrog mit Kaltwasser pro Bastelraum.

Leitungen wärmegeämmt nach geltenden Normen.

Der Einbau eines Whirlpools und dgl. ist nicht gestattet.

Hauptwarmwasserleitungen mit Zirkulation nach Angabe des Haustechnikingenieurs.

Keine Entkalkungsanlage.

Lieferung Sanitärapparate Hug Baustoffe AG oder nach Angabe der Generalunternehmung.

Budgetbeträge, Preisbasis 2020;	- 3 ½ Zimmer-Wohnung	Fr.	16'000.-
	- 4 ½ Zimmer-Wohnung	Fr.	16'000.-
	- 4 ½ Zimmer-Wohnung (Attikageschoss Haus A)	Fr.	21'000.-
	- 4 ½ Zimmer-Wohnung (Attikageschoss Haus B)	Fr.	19'000.-

Sanitärapparate gemäss Anhang 1, resp. Auflistung Sanitärapparate.

252 Spezielle Sanitärapparate

1 Stück Waschturm pro Wohnung (Waschmaschine V-Zug AdoraWaschen V4000 und Wäschetrockner V-Zug AdoraTrocknen V4000).

258 Kücheneinrichtungen

Kücheneinrichtung nach Plan.

Kücheneinrichtung mit körperschallisierter Montage.

Lieferant Kücheneinrichtungen nach Angabe der Generalunternehmung.

Budgetbeträge, Preisbasis 2020;	- 3 ½ Zimmer-Wohnung	Fr.	30'000.-
	- 4 ½ Zimmer-Wohnung	Fr.	30'000.-
	- 4 ½ Zimmer-Wohnung (Attikageschoss)	Fr.	35'000.-

Beschrieb Kücheneinrichtungen gemäss Anhang 2, resp. Spezifikationen Kücheneinrichtungen.

26 Transportanlagen

261 Aufzüge

1 Stück elektromechanischer und rollstuhlgängiger Personenaufzug pro Haus.

Zugänge einseitig pro Treppenhausgeschoss.

Bedienung mit Druckknopfsteuerung.

Automatische 2-teilige Teleskoptüre.

Kabinenausstattung nach Angabe der Generalunternehmung.

27 Ausbau 1**271 Gipserarbeiten**

Wände mit Grund- und Deckputz, sog. Abrieb mm 1,0 (positiv), weiss gestrichen in gesamter Wohnung.

Wände mit Grund- und Deckputz, sog. Abrieb mm 1,0 (positiv), weiss gestrichen im Treppenhaus.

Decken mit Haftbrücke, Grund- oder Einschichtputz und Weissputz Q2 nach den geltenden Normen des smgv weiss gestrichen in gesamter Wohnung.

Decken und Treppenuntersichten mit Haftbrücke, Grund- oder Einschichtputz und Weissputz im Treppenhaus.

Schwedenschnitt als Trennschnitt bei Wand-/ Decken-, Fensteranschlüssen und Bewegungsfugen.

Eingelegte Vorhangschienen VS 57 (1-läufig) in allen Wohnräumen.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)

Balkon-, Fenster- und Terrassengeländer aus Metall nach Farb- und Materialkonzept des Architekten.

Treppenhaushandläufe aus Metall nach Farb- und Materialkonzept des Architekten.

Absturzsicherungen nach geltenden Vorschriften der Behörden.

Hausabschlusstüren mit Metallprofile, Glasfüllung, Einsteckschloss für Zylinder und Türschliesser.

Terrassentrennwände aus Metall mit Eternitplatten nach Farb- und Materialkonzept des Architekten.

272.4 Allgemeine Metallbaufertigteile und Bauspezialitäten

Velohabstellplätze nach Farb- und Materialkonzept des Architekten und Vorschrift der örtlichen Behörde.

272.5 Bauspezialitäten (Briefkasten)

1 Stück Briefkastenanlage pro Haus, Standort nach Angabe der Post.

273.0 Innentüren aus Holz

Feuerhemmende Wohnungsabschlusstüren (Volltürblatt mit Aluminiumeinlage, kunstharzbeschichtet oder zum streichen) mit Stahlzarge, Spion, Sicherheitslangschild, Einsteckschloss für Zylinder und 3-Punktverschluss, Türhöhe m 2.10.

Feuerhemmende Liftabschlusstüre in Wohnung 301 B (Volltürblatt mit Aluminiumeinlage, kunstharzbeschichtet oder zum streichen) mit Holzrahmen, Sicherheitslangschild, Einsteckschloss für Zylinder und 3-Punktverschluss, Türhöhe m 2.00.

Zimmertüren (Röhrenspantürblatt stumpf einschlagend, kunstharzbeschichtet) mit Stahlzargen und Einsteckschloss für Zifferschlüssel, Türhöhe m 2.10.

Untergeschosstüren (Röhrenspantürblatt kunstharzbeschichtet, z.T. mit Aluminiumeinlage) mit Stahlzargen, Einsteckschloss für Zylinder, und z.T. mit Türschliesser.

Feuerhemmende Untergeschosstüren (Volltürblatt kunstharzbeschichtet, z.T. mit Aluminiumeinlage) mit Stahlzargen, Einsteckschloss für Zylinder und z.T. mit Türschliesser nach geltenden Vorschriften der Behörden.

273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.

1 Stück Huttablar und Kleiderstange und 1 Stück Garderoben- und/oder Putzschrank kunstharzbeschichtet pro Wohnung nach Plan.

275 Schliessanlagen

Sicherheitsschliessanlage mit 5 Stück Schlüssel pro Wohnung und für Haus-, Wohnungsabschlusstüren, Briefkasten, Keller und Unterniveaugarage.

28 Ausbau 2**281.0 Unterlagsböden**

Schwimmende Unterlagsböden mit Stellstreifen, Trittschall- und Wärmedämmung in gesamter Wohnung nach Angabe des Bauphysikers.

Die Unterlagsböden sind für die Aufnahme von Plattenbelägen vorgesehen.

Zementüberzug in Untergeschossräumen und Treppenhäuser.

Hartbeton oder Zementüberzug mit Hartstoffbeimischung in der Unterniveaugarage.

Hartbeton gerillt bei Unterniveaugaragenrampe.

281.2 Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilen und dgl.

Schmutzschleusenteppich im Treppenhaus nach Farb- und Materialkonzept des Architekten.

281.6 Boden- und Wandbeläge Plattenarbeiten

Keramische Wandplatten (mit Kreuzfugen verlegt) in den Nasszellen bis Türhöhe verlegt, restliche Wandflächen mit Abrieb.

Keramische Bodenplatten (mit Kreuzfugen verlegt) in Nasszellen, Küchen und Reduit.

Bei keramischen Belägen lassen sich Haarrisse und dgl. nicht mit absoluter Sicherheit vermeiden und stellen keinen Mangel dar.

Die Dilatationsfugen in den Unterlagsböden müssen zwingend übernommen werden und mit Kittfugen ausgeführt werden.

Die Budgetbeträge (nur Materialpreis) verstehen sich als Mischpreise, d.h. inklusive Sockel sowie sämtliche Zuschläge. Andere Verlegearten, Abschlussprofile, Dekor- und Friesplatten sind gegen Mehrpreis möglich.

Lieferung keramische Boden- und Wandplatten Hug Baustoffe AG oder nach Angabe der Generalunternehmung.

Budgetbeträge; - Alle Wohnungen Fr./m² 70.-

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Geklebter 2-schichtiger werkversiegelter Riemenparkett (Längsstab bis mm 1'450, im Schiffsbodendesign verlegt) und Holzsockel weiss Höhe mm 40 in gesamter Wohnung exkl. Küchen und Nasszellen.

Die Budgetbeträge (nur Materialpreis) verstehen sich als Mischpreise, d.h. inklusive Sockel sowie sämtliche Zuschläge. Andere Verlegearten sind gegen Mehrpreis möglich.

Lieferung Bodenbeläge aus Holz Bauwerk Parkett AG oder nach Angabe der Generalunternehmung.

Budgetbeträge; - Alle Wohnungen Fr./m² 100.-

285.1 Allgemeine Malerarbeiten

Deckender Anstrich mit Mineralfarbe auf Wände und Decken in gesamter Wohnung und Treppenhaus.

Deckender Anstrich mit Kunstharzfarbe auf Tüorzargen und Holztürrahmen.

Deckender Anstrich mit Dispersionsfarbe auf Decken und Wänden in Unterniveaugarage, Untergeschoss Korridoren, Keller, Bastelräume, Technik-/Abwartraum und Veloraum.

Deckender Anstrich mit Dispersionsfarbe auf Balkon-, Terrassen- und Vordachuntersichten und Balkonstützen.

Parkplatznummerierung mit Bodenmarkierungen in Unterniveaugarage und z.T. Stützen mit Dispersion gestrichen.

287 Baureinigung

Einmaliges Reinigen, bereit zur Übergabe an die Käuferschaft (keine Hausfrauenreinigung).

29 Honorare

290 Honorare, resp. Umtriebsentschädigungen

Honorare für den Architekten, die Projekt- und Bauleitung, den Bau-, Elektro- und Haustechnikingenieur, den Bauphysiker und Geologen, die Generalunternehmung und dgl.

Die 1. Änderung der Pläne Mst. 1:50 ist ohne Mehrkosten möglich. Weitere Grundrissanpassungen und dgl. werden nach Aufwand (Stundenansatz Fr./Std. 140.- exkl. MwSt.) verrechnet.

Auf sämtliche Mehrkosten werden 3 % Gebühren für die Gemeindeabgaben infolge höherer Bauschätzung durch Mehrwert und Notariatsgebühren verrechnet.

Die Käuferschaft hat Anspruch auf eine begleitete Detailabklärung im Bereich von Elektroanlagen, Sanitärapparaten, Kücheneinrichtung, Bodenbeläge aus Holz, Boden- und Wandbeläge Plattenarbeiten. Die anlässlich der Detailabklärung ausgearbeitete Auswahl wird der Käuferschaft überarbeitet als Mehr-/Minderkostenberechnung vorgelegt. Jede weitere Begleitung, Anpassung, Änderung und dgl. werden der Käuferschaft nach Aufwand (Stundenansatz Fr./Std. 140.- exkl. MwSt.) verrechnet.

Auf Käuferwünsche mit daraus entstehenden Minderkosten erfolgt keine Reduktion der Honorare, Gebühren und dgl.

Auf Käuferwünsche mit daraus entstehenden Mehr-/Minderkosten werden 12 % Umtriebs Entschädigungen verrechnet.

4 Umgebung

42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten

Umgebungsgestaltung nach Angabe des Architekten und bewilligtem Umgebungsplan der Behörden.

Zweckmässiger Spielplatz nach Angabe des Architekten.

Bepflanzungen mit Bäumen, Sträucher, Bodendecker und dgl. nach Angabe des Architekten.

Gartensitzplätze mit keramische Bodenplatten nach Farb- und Materialkonzept des Architekten.

Wege und Plätze in Betonverbund- und/oder Rasengittersteine Splitt verlegt und/oder Asphalt nach Angabe des Architekten.

Humusierung der Rasenflächen, Rasensaat und 1. Schnitt.

Containerabstellplätze gemäss bewilligten Umgebungsplan.

Terrainsenkungen im Bereich von Auffüllungen und deren Folgearbeiten fallen nicht unter Garantiepflicht.

Die Fertigstellung der Umgebungsarbeiten erfolgt allenfalls infolge der entsprechenden Jahreszeit, resp. den Witterungsverhältnissen erst nach der Wohnungsübergabe.

Siehe Anhang 6, resp. Merkblatt „Raseninfo“.

425 Container

Kehrricht- und Grüncontainer verzinkt und/oder aus Kunststoff nach geltenden Vorschriften der Behörden.

5 Baunebenkosten

51 Bewilligungen, Gebühren

511 Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)

Kosten für Bewilligungen, Baugespanne und dgl.

512 Anschlussgebühren

Kosten für die Anschlussgebühren für die Standardausführung nach Angabe der Behörden.

52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen

524 Vervielfältigungen, Plankopien, Porti

Kosten für die Bauausführung benötigten Vervielfältigungen, Plankopien, Porti.

53 Versicherungen

530 Versicherungen

Kosten für die Gebäude-, Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.

Etwaige Eigenleistungen durch die Käuferschaft sind durch die Generalunternehmung nicht versichert.

54 Finanzierung ab Baubeginn

540 Finanzierung ab Baubeginn

Kosten für Baukreditzinsen, Bankspesen, Baustrom und dgl.

56 Übrige Baunebenkosten

Sämtliche für die Erstellung der Baute nötigen Baunebenkosten.

ANHANG 1 AUFLISTUNG SANITÄRAPPARATE

3 ½ und 4 ½ Zimmer-Wohnung (Erd- und Obergeschoss)

- Bad/Wc;**
- Badewanne Lamara, cm 180x80, weiss
 - Bademischer SK Laurin mit Handbrause und Brauseschlauch, verchromt
 - Brausehalter Teno, verchromt
 - Badetuchstange Nia, cm 80, verchromt
 - Waschtisch Pro S, cm 85x46, weiss
 - Waschtischmischer SK Laurin, verchromt
 - Waschtischunterbau Base, mit Schubladen, cm 81x53x44, weiss
 - Handtuchhalter Nia, cm 41, verchromt
 - Spiegelschrank Duravit, LED, cm 81x76
 - Wandklosett Moderna R UP rimless, weiss
 - Klosettsitz Moderna R, Deckel mit Absenkautomatik, weiss
 - Abdeckplatte Sigma 01, weiss
 - Papierhalter Nia, verchromt
- Dusche/Wc;**
- Duschenrinne Cleanline, edelstahl
 - Duschsystem Raindance Select, mit Kopfbrause, Handbrause und Brauseschlauch, verchromt
 - Duschkorb Bodenschatz, verchromt
 - Seitenwand Free GT, cm 100, Echtglas klar
 - Badetuchstange Nia, cm 60, verchromt
 - Waschtisch Pro S, cm 60x46, weiss
 - Waschtischmischer SK Laurin, verchromt
 - Waschtischunterbau Base, mit Schubladen, cm 57x53x44, weiss
 - Handtuchhalter Nia, cm 41, verchromt
 - Spiegelschrank Duravit, LED, cm 61x76
 - Wandklosett Moderna R UP rimless, weiss
 - Klosettsitz Moderna R, Deckel mit Absenkautomatik, weiss
 - Abdeckplatte Sigma 01, weiss
 - Papierhalter Nia, verchromt
- Sitzplatz, Balkon;**
- Gartenventil JRG frostsicher mit Handrad, Erdgeschoss-Wohnungen mit Steckschlüssel

4 ½ Zimmer-Wohnung (Attikageschoss) Haus A

- Bad/Dusche/Wc;**
- Badewanne Paiova, cm 170x130/62, weiss
 - Bademischer SK Laurin mit Handbrause und Brauseschlauch, verchromt
 - Brausehalter Teno, verchromt
 - Duschenrinne Cleanline, edelstahl
 - Duschsystem Raindance Select, mit Kopfbrause, Handbrause und Brauseschlauch, verchromt
 - Duschkorb Bodenschatz, verchromt
 - Badetuchstange Nia, cm 80, verchromt
 - Seitenwand Free GT, cm 100, Echtglas klar
 - Waschtisch Pro S, cm 85x46, weiss
 - Waschtischmischer SK Laurin, verchromt
 - Waschtischunterbau Base, mit Schubladen, cm 81x53x44, weiss
 - Handtuchhalter Nia, cm 41, verchromt
 - Spiegelschrank Duravit, LED, cm 81x76
 - Wandklosett Moderna R UP rimless, weiss
 - Klosettsitz Moderna R, Deckel mit Absenkautomatik, weiss
 - Abdeckplatte Sigma 01, weiss
 - Papierhalter Nia, verchromt
- Dusche/Wc;**
- Duschenrinne Cleanline, edelstahl
 - Bademischer SK Laurin mit Handbrause und Brauseschlauch, verchromt

- Duschengleitstange Lamara, cm 110, verchromt
- Duschkorb Bodenschatz, verchromt
- Seitenwand Free GT, cm 100, Echtglas klar
- Badetuchstange Nia, cm 60, verchromt
- Waschtisch Pro S, cm 60x46, weiss
- Waschtischmischer SK Laurin, verchromt
- Waschtischunterbau Base, mit Schubladen, cm 57x53x44, weiss
- Handtuchhalter Nia, cm 41, verchromt
- Spiegelschrank Duravit, LED, cm 61x76
- Wandklosett Moderna R UP rimless, weiss
- Klosettsitz Moderna R, Deckel mit Absenkautomatik, weiss
- Abdeckplatte Sigma 01, weiss
- Papierhalter Nia, verchromt

Terrasse;

- Gartenventil JRG frostsicher mit Handrad

4 ½ Zimmer-Wohnung (Attikageschoss) Haus B

Bad/Wc;

- Badewanne Paiova, cm 170x130/62, weiss
- Bademischer SK Laurin mit Handbrause und Brauseschlauch, verchromt
- Brausehalter Teno, verchromt
- Badetuchstange Nia, cm 80, verchromt
- Waschtisch Pro S, cm 85x46, weiss
- Waschtischmischer SK Laurin, verchromt
- Waschtischunterbau Base, mit Schubladen, cm 81x53x44, weiss
- Handtuchhalter Nia, cm 41, verchromt
- Spiegelschrank Duravit, LED, cm 81x76
- Wandklosett Moderna R UP rimless, weiss
- Klosettsitz Moderna R, Deckel mit Absenkautomatik, weiss
- Abdeckplatte Sigma 01, weiss
- Papierhalter Nia, verchromt

Dusche/Wc;

- Duschenrinne Cleanline, edelstahl
- Duschsystem Raindance Select, mit Kopfbrause, Handbrause und Brauseschlauch, verchromt
- Duschkorb Bodenschatz, verchromt
- Seitenwand Free GT, cm 100, Echtglas klar
- Badetuchstange Nia, cm 60, verchromt
- Waschtisch Pro S, cm 60x46, weiss
- Waschtischmischer SK Laurin, verchromt
- Waschtischunterbau Base, mit Schubladen, cm 57x53x44, weiss
- Handtuchhalter Nia, cm 41, verchromt
- Spiegelschrank Duravit, LED, cm 61x76
- Wandklosett Moderna R UP rimless, weiss
- Klosettsitz Moderna R, Deckel mit Absenkautomatik, weiss
- Abdeckplatte Sigma 01, weiss
- Papierhalter Nia, verchromt

Terrasse;

- Gartenventil JRG frostsicher mit Handrad

ANHANG 2 SPEZIFIKATIONEN KÜCHENEINRICHTUNGEN

3 ½ und 4 ½ Zimmer-Wohnung (Erd- und Obergeschoss)

Fronten	- Hochglanz nach Kollektion des Unternehmers
Sichtseiten	- Hochglanz nach Kollektion des Unternehmers
Sockel	- Hochglanz nach Kollektion des Unternehmers
Kanten	- Dickkante
Abdeckung	- Naturstein Preisgruppe 3, d mm 20, Sichtkanten leicht gerundet
Küchenschild	- ESG-Glas mm 6, RAL-Farbe nach Kollektion des Unternehmers
Griffe	- Metallgriffe nach Kollektion des Unternehmers, edelstahlfarbig
Schubladen	- Vollauszug mit Luftdämpfung nach Standard des Unternehmers
Beleuchtung	- 1 Stück LED-Spots pro Oberschranksboden eingebaut nach Standard des Unternehmers
Kehricht	- Müllex Euro-Boxx 55/60-R mit Einzugsdämpfung
Spülbecken	- Suter Silver Star SIS 50 U mit Raumsparventil (von unten eingebaut), edelstahl
Seifenspender	- Suter Dispenser Tarzan
Mischbatterie	- ARWA Twin Spültischmischer mit Zugauslauf, Chromlinie
Backofen	- V-Zug Comhair SE, Design Spiegelglas
Steamer	- V-Zug Combi-Steam XSL, Design Spiegelglas
Kochfeld	- V-Zug Glaskeramik mit Induktion GK47TIM (flächenbündig eingebaut)
Dunstabzug	- V-Zug DF-SG, Chrome Class
Kühlschrank	- V-Zug Prestige
Geschirrspüler	- V-Zug AdoraSpülen V2000, Vollintegrierbar

4 ½ Zimmer-Wohnung (Attikageschoss)

Fronten	- Hochglanz nach Kollektion des Unternehmers
Sichtseiten	- Hochglanz nach Kollektion des Unternehmers
Sockel	- Hochglanz nach Kollektion des Unternehmers
Kanten	- Dickkante
Abdeckung	- Naturstein Preisgruppe 5, d mm 20, Sichtkanten leicht gerundet
Küchenschild	- ESG-Glas mm 6, RAL-Farbe nach Kollektion des Unternehmers
Griffe	- Metallgriffe nach Kollektion des Unternehmers, edelstahlfarbig
Schubladen	- Vollauszug mit Luftdämpfung nach Standard des Unternehmers
Kehricht	- Müllex Euro-Boxx 55/60-R mit Einzugsdämpfung
Spülbecken	- Suter Silver Star SIS 50 U mit Raumsparventil (von unten eingebaut), edelstahl
Seifenspender	- Suter Dispenser Tarzan
Mischbatterie	- ARWA Twin Spültischmischer mit Zugauslauf, Chromlinie
Backofen	- V-Zug Comhair SE, Design Spiegelglas
Steamer	- V-Zug Comhair-Steam SE, Design Spiegelglas
Kochfeld	- V-Zug Glaskeramik mit Induktion GKD46TIMAS Fusion (flächenbündig eingebaut) mit integriertem Dunstabzug
Kühlschrank	- V-Zug Prestige
Geschirrspüler	- V-Zug AdoraSpülen V4000, Vollintegrierbar

ANHANG 3 MERKBLATT GARANTIEN & FRISTEN

Erläuterung

Baumängel und Bauschäden sind für die Käuferschaft, sowie für die Generalunternehmerin ausgesprochen ärgerlich. Dennoch werden sie im Baugeschehen nie ganz zu vermeiden sein, da insbesondere der Mensch ausserordentlich stark mit dem Bauprozess verbunden ist und wo es Menschen gibt, da gibt es auch Fehler, resp. Mängel. Eben diese Menschen sind es nämlich, die sich in mühevoller Kleinarbeit für die berechtigten Forderungen ihres Auftraggebers nach einem einwandfreien Bauwerk, einzusetzen haben.

Wohnungsabnahme

Die Käuferschaft, resp. die Generalunternehmerin verliert seine Mängelrechte, wenn erkennbare Mängel bei der Wohnungsabnahme nicht gerügt worden sind. Die Frage ist jedoch berechtigt, welche Mängel als erkennbar gelten und welche nicht.

Bei der Wohnungsabnahme nicht erkennbar gewesene oder vom Unternehmer absichtlich verschwiegene Mängel fallen unter die Garantiefrist nach Norm SIA 118.

Bei der Abnahme ist die optische Beurteilung für die Ausbaurbeiten, wie z.B. Malerarbeiten, Fensterscheiben, Türen, Kücheneinrichtungen, Sanitärapparate und dgl. unerlässlich.

Merke: Beschädigte Bauteile, wie z.B. Kratzer in Fensterscheiben, Bodenbelägen, Küchenfronten, Sanitärapparaten und dgl., sowie optische Mängel, können nach vollzogener Wohnungsübergabe nicht mehr gerügt werden.

Definition Mangel

Ein Mangel des Werkes (Werkmangel) nach Norm SIA 118 ist z.B.;

- Eine Abweichung vom Vertrag, wie z.B. der Einbau einer anderen Badewanne als von der Käuferschaft bestätigt worden ist. Dies stellt einen Mangel dar, obwohl die Wanne funktionstüchtig ist.
- Das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft, wie z.B. das Nichterreichen der bewerteten Widerstandsklasse von Fenstern.
- Das Fehlen einer vorausgesetzten Eigenschaft, wie z.B. wenn ein Kamin nicht zieht, fehlt ihm die elementarste vorausgesetzte Eigenschaft.

Garantiefrist / Verjährung

Erkannte Mängel (2 Jahre)	Erkannte Mängel sofort bei Übergabe und/oder schriftlich innerhalb der 2-jährigen Garantiefrist laufend oder bis zum Ablauf der Garantiefrist rügen. Offensichtliche Mängel können nach abgelaufener Garantiefrist nicht mehr gerügt werden.
---------------------------	--

Verdeckte Mängel	Nach Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist Mängel sofort schriftlich bei deren Entdeckung rügen. Mängelansprüche verjähren 5 Jahre nach der Abnahme.
------------------	--

Merke: Für die Durchsetzung der Mängelrechte ist es unerlässlich, die Fristen einzuhalten, ansonsten verliert man jegliche Garantieansprüche. Sämtliche Mängel müssen zwingend schriftlich dem Werkersteller angezeigt werden.

Kein Garantieanspruch

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

- Ablösen von sämtlichen Kittfugen wie z.B. im Bereich von Boden-/Wandanschlüsse.
- Risse bei Fensterrahmen/Wandanschluss, sowie Wand/Deckenanschluss.
- Haarrisse im Mauerwerk und Beton, resp. Deckputz bis Spaltbreite mm 0.5.
- Setzungen und Senkungen bei Gehwegen, Sitzplätzen und Erdarbeiten.

ANHANG 4 MERKBLATT FEUCHTIGKEIT & LÜFTEN

Erläuterung

Die Feuchtigkeitserzeugung beim Duschen, Kochen, Waschen, Wäschetrocknen und dgl., sowie Feuchtigkeitzufuhr (durch zu langes Lüften) sollte so reguliert werden, dass eine Kondenswasserbildung nicht entstehen kann. Die Folgen sind Feuchtigkeitsschäden wie Schimmelpilzbefall an Wänden und Fensterteilen, störende Niederschläge an Fenstern und Fleckenbildungen. Viele dieser Erscheinungen sind auch hygienisch bedenklich. In jedem Fall müssen solche Probleme, besonders wenn sie häufig auftreten, vermieden werden.

In Kellern und Hobbyräume wird oft Feuchtigkeit festgestellt. Dies ist in den meisten Fällen Kondensatfeuchtigkeit und nicht von aussen eindringendes Wasser. Bevorzugte Feuchtstellen sind Bauteile mit Erdrückkontakt. Daher können an feuchtempfindlichen Materialien Schäden entstehen (z.B. an Kleider, Bücher, Elektrogeräte und dgl.)

Jeder Bewohner haftet für die oben erwähnten Folgen vollumfänglich. Die Generalunternehmerin, resp. der Werkersteller kann nicht behaftet werden.

Ursache

Die Luft hat die natürliche Eigenschaft, sich mit Wasser zu verbinden. Sie enthält immer eine mehr oder weniger grosse Menge Wasser in Form von Wasserdampf. Ist die Luft mit Wasser „gesättigt“, entsteht Nebel oder Dunst.

Die Aufnahmefähigkeit der Luft für Feuchtigkeit, also für Wasserdampf, hängt von der Temperatur ab. Je wärmer die Luft ist, desto mehr Wasserdampf kann sie aufnehmen, was bedeutet, dass sich die Luft an kalten Flächen abkühlt und sich dort der Wasserdampf in Form von Wassertropfen niederschlägt.

Merke: Die Gefahr der Oberflächenkondensation an Fenstern und Aussenwänden ist umso grösser, je wärmer die Raumtemperatur, also je feuchter die Raumluft und je kälter die Oberfläche des entsprechenden Bauteils ist. Die Raumluft ist umso feuchter, je geringer der Luftaustausch mit der Aussenluft ist und je mehr Feuchtigkeitsquellen vorhanden sind.

Richtiges Lüften

- Feuchträume sollen während oder unmittelbar nach der Feuchtigkeitsproduktion durch Öffnen der Fenster oder durch Einschalten des Ventilators gelüftet werden.
- Richtig lüften heisst während 5 bis höchstens 10 Minuten das Fenster vollständig zu öffnen („Stosslüftung“). Besonders wirksam ist eine kurze Querlüftung („Durchzug“). Hierdurch geht wenig Energie verloren, wird viel Raumluftfeuchte abtransportiert und die Wände, Decken und Böden kühlen kaum ab. Zu beachten ist, dass während der Heizperiode in geheizten Innenräumen aus physikalischen Gründen immer erheblich mehr Feuchte in der Luft enthalten ist, als im kalten Aussenklima, selbst wenn es draussen neblig ist. Es stimmt also nicht, dass man beim Öffnen der Fenster feuchte Luft hereinlässt. Im Gegenteil, es wandert Raumluftfeuchte nach aussen.
- Wenn Fenster auf der Raumseite anlaufen, muss gelüftet und das entstandene Kondenswasser abgetrocknet werden.
- Während den ersten Jahren nach Bauvollendung 3 - 5 mal pro Tag in der beschriebenen Weise „Stosslüften“, später 2 - 3 mal pro Tag, das heisst morgens, (mittags), abends.
- Besonders bei Aussentemperaturen unter 0° C sollen weder Fenster noch andere Lüftungseinrichtungen in Dauerlüftungsstellung (Fenster in Kippstellung) während längerer Zeit geöffnet sein. Der Luftaustausch kühlt sonst die Oberflächen allmählich ab, so dass die Kondenswassergefahr steigt, ebenfalls geht dauernd Energie verloren.
- Möbel und grossflächige Bilder nicht oder nicht zu dicht an Aussenwände stellen, bzw. hängen.
- Dichte Fenster, Türen und Niedertemperatur-Bodenheizungen, sowie eher offene Grundrisse, machen eine Berücksichtigung der oben genannten Punkte unerlässlich.
- Wird feuchtempfindliches Material im Keller deponiert, ist eine direkte Aufschichtung auf dem Boden zu vermeiden. Gegenüber kühlen Wänden ist auf Luftzirkulation zu achten.

Merke: Richtig Lüften („Stosslüften“) spart Energie, ist hygienischer und vermeidet Feuchtigkeitsschäden in Wohnräumen.

In geheizter Raumluft ist aus physikalischen Gründen immer, vor allem in Feuchträumen wie Bad, Küche und Waschküche und dgl., mehr Feuchtigkeit vorhanden als im Aussenklima. Selbst wenn in der kalten Jahreszeit draussen Regen, Schnee und Nebel vorhanden sind, können Sie bedenkenlos lüften.

ANHANG 5 MERKBLATT BODENHEIZUNG

Erläuterung

Bei der Bodenheizung handelt es sich nicht um eine Flächenheizung, das heisst, dass über den im Unterlagsboden verlegten Rohren der Boden stärker erwärmt wird.

Die Bodenheizung ist sehr träge, da die ganze Unterlagsbodenschicht, sowie der Bodenbelag aufgewärmt werden muss.

Bei wechselnden Witterungsbedingungen, resp. Änderungen der Raumtemperatur, wie z.B. infolge Sonneneinstrahlung stellt das Ventil die Zufuhr von weiterer Wärme ein, der aufgewärmte Boden gibt aber die gespeicherte Wärme immer noch ab.

Zu beachten ist, dass sich der Boden nach einer Änderung der neuen Einstellung anpassen muss und dies mindestens 24 Stunden dauert.

Funktionsbeschreibung

Raumthermostate sind selbsttätig arbeitende Temperaturregler, die aus Ventil und Thermostaten bestehen.

Liegt die Raumtemperatur unterhalb des am Thermostaten eingestellten Wertes, fliesst Warmwasser durch das Ventil in die Bodenheizung. Die Raumluft wird jetzt solange erwärmt, bis der eingestellte Wert erreicht ist.

Wissenswertes

Die Heizung wird durch eine witterungsgeführte Regelung reguliert. Das heisst, je kälter die Aussentemperatur ist, desto höher wird die Vorlauftemperatur um die zu erbringende Wärmeleistung zu erreichen.

Die Raumthermostate dienen zur Regulierung der einzelnen Räume. Wird die Temperatur erreicht, schliesst das Ventil am Verteiler und der Warmwasserfluss in den Bodenheizungsrohren wird unterbrochen. Jetzt kühlt sich der Boden langsam aus. Wird der Raum durch andere Wärmequellen beeinflusst, haben Sie eine angenehme Raumtemperatur aber unter Umständen einen kalten Boden. Dies ist leider unumgänglich.

Lampen, Sonneneinstrahlung, eingeschaltete Elektrogeräte sowie sich im Raum befindende Personen sind Wärmequellen, die direkt auf die Raumtemperatur und somit auf das Raumthermostatventil einwirken.

ANHANG 6 MERKBLATT RASENINFO

Pflichten des Gärtners, resp. Werkerstellers

- Rasenschnitt, der sogenannte Unkrautschnitt, sobald Jungpflanzen ca. doppelt fausthoch sind.
- Ausrechen von ausgeschwemmten Steinen, die sogenannte Wasserkapillarität.
- Nachsaat von Fehlstellen von den verschiedenen Nährstoffgehalten in der Kulturerde.

Pflichten der Käufer- resp. Stockwerkeigentümerschaft

- Zu beachten ist, dass das Wässern nach der Ansaat nicht zu den Pflichten des Gärtners, resp. Werkerstellers gehört, sondern zu denen der entsprechenden Käufer-, resp. Stockwerkeigentümerschaft.
- Wird die Rasenneusaat begossen, ist das Begiessen anschliessend regelmässig durch die entsprechende Käufer-, resp. Stockwerkeigentümerschaft, d.h. täglich auszuführen, jedoch nie während der Tageshitze.
- Treten nach der Neuansaat starke Gewitter auf, kann das Saatgut verschwemmen, so dass grosse Fehlstellen entstehen, welche von der Käufer- resp. Stockwerkeigentümerschaft nachgesät werden muss.

Nach dem ersten Schnitt liegt die weitere Rasenpflege bei der Käufer-, resp. Stockwerkeigentümerschaft.

Unterhalt

Unkrautbekämpfung	Die ersten zwei Jahre sollten die Rabatten 4 - 5 mal pro Jahr gejätet werden.
Düngen	In den ersten zwei Jahren sollte im Frühling der Austrieb durch eine Düngung unterstützt werden.
Wässern (Pflanzen)	In den ersten zwei Jahren ist es notwendig, die Pflanzen bei Trockenheit genügend zu wässern. Diese Arbeiten sind am Morgen oder gegen Abend auszuführen.
Wässern (Rasen)	Mind. ½ - 1 Stunde dieselbe Fläche mit Rasensprenger berieseln.
Bäume/Sträucher	Alle 3 - 4 Tage ohne Brause wässern, Wurzelbereich gut anfeuchten.
Bodendecker	Mit Rasenregner oder Brause ca. ½ - ¾ Std. berieseln.
Verankerung	Die Befestigungen sind jährlich zu kontrollieren und dem Wachstum der Pflanzen anzupassen d.h. Knoten lockern und neu anbinden.
Schnitt	Zierbäume und Sträucher müssen unter Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Charakters fachgerecht geschnitten werden.
Hecken	Durch das regelmässige Zurückschneiden verzweigen sich die einzelnen Äste immer mehr und die Hecke wird zunehmend dichter.
Rasen	Beim regelmässigen Mähen wird der Rasen bei ausreichender Nährstoffversorgung dicht und strapazierfähig. Schnitthöhe im Frühling/Herbst cm 3 - 4 und im Sommer cm 4 - 5.

Unkraut

Unkräuter sind erwünscht, da sie die auflaufenden Rasengräser beschatten und vor Verbrennungen schützen. Nach den ersten Rasenschnitten verschwinden die Unkräuter.

Bei der Neuansaat kann Unkraut z.B. sog. „Hirse“ auftreten. Bei angepasster Düngung und Pflege unproblematisch und verschwinden in der Regel nach einer Vegetationszeit.