

ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB NACH BKP

05.10.2022



Objekt

Projekt Nr. 21001

Neubau 9 MFH Im Buchfeld, 8574 Gachnang

Projektname Gachnang Dreispitz, Wohnen am Hugiweiher

Bauherrschaft

EDAL Holding AG

Dammstrasse 2

9532 Rickenbach bei Wil



Architektur + Bauleitung

ZuMo AG | Architektur | Bau | Immo

Bachweg 4

9322 Egnach



Verkauf

LM ImmoInvest GmbH

Loris Romandini

Lerchenfeldstrasse 22

9535 Wilen bei Wil



Ausbaubeschrieb (Boden- sowie Wand- und Deckenoberfläche)

Untergeschoss

	Boden	Wände	Decken	Beheizt
Einstellhalle / Velo	Hartbeton gestrichen	Beton/Kalksteinwand KN, weiss gestrichen	Beton deckend schwarz gestrichen	N
Treppenhaus inkl. UG	Naturstein gem. Bemusterung Architekt	Abrieb 1.5mm positiv, weiss gestrichen	Weissputz weiss gestrichen	N
Keller/Dispo Schutzraum Trocknen Korridore	Zementüberzug	Beton/Kalksteinwand KN, weiss gestrichen.	Beton Sicht, weiss gestrichen	N
Technik	Zementüberzug	Beton/Kalksteinwand KN, weiss gestrichen.	Beton Sicht, roh	N
Waschen / Trocknen	Zementüberzug	Beton/Kalksteinwand KN, weiss gestrichen	Beton Sicht, weiss gestrichen	N

Wohnungen

	Boden	Wände	Decken	Beheizt
Entrée/Gang	Parkett *	Abrieb 1.0mm, weiss gestrichen*	Weissputz weiss gestrichen	J
Wohnen/Essen	Parkett *	Abrieb 1.0mm, weiss gestrichen*	Weissputz weiss gestrichen	J
Küche	Parkett *	Abrieb 1.0mm, weiss gestrichen*	Weissputz weiss gestrichen	J
Zimmer	Parkett *	Abrieb 1.0mm, weiss gestrichen*	Weissputz weiss gestrichen	J
Nassräume	Keramische Platten *	Keramische Platten gem. Konzept Architekt Abrieb 1.0mm, weiss gestrichen*	Weissputz weiss gestrichen	J
Reduit	Keramische Platten *	Keramische Platten gem. Konzept Architekt Abrieb 1.0mm, weiss gestrichen*	Weissputz weiss gestrichen	J
Sitzplatz EG / Terrasse Attika	Zementplatten in Splitt oder auf Stelzen verlegt	Gemäss Konzept Architekt	Beton Sicht	N
Balkon	Überzug Epoxidharz und Quarzsand	Gemäss Konzept Architekt	Beton Sicht	N

*Kann durch Käufer bemustert werden

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

10 BESTANDAUFNAHMEN, BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

101 BESTANDESAUFNAHMEN

- Geländeaufnahmen durch Geometer
- Rissprotokolle, Zustand Strasse und Trottoir im Bauperimeter
- Höhenaufnahmen der Kanalisation, Abklärung Anschlussmöglichkeiten

102 BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

Untersuchung des Baugrundes mittels Kernbohrungen, geotechnische Baubegleitung während der Tiefbauarbeiten

103 VERSCHLIESSEN DER BESTEHENDEN KANALISATION

Bestehende Kanalisation temporär verschliessen

105 BAUGESPANN

Stellen des Baugespanns (Visiere) für die Bewilligungsphase, inkl. Miete und Demontage

109 SCHADSTOFFGUTACHTEN

Schadstoffanalyse des bestehenden Gebäudes

11 RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNGEN

111 RODUNGEN

Roden der bestehenden Bäume und Sträucher im Bebauungsperimeter, inkl. Wurzelstockentfernung Bearbeitung vor Ort inkl. Transport und Entsorgung

112 ABBRÜCHE

Abbruch best. Gebäude und Anlagen inkl. notwendiger Provisorien und Schutzmassnahmen für Nachbargrundstücke und öffentliche Anlagen Fachgerechte Entsorgung nach Vorschriften Behörden

113 SCHADSTOFFSANIERUNG

Schadstoffsanierung vor Abbruch gemäss behördlichen Vorschriften

12 SICHERUNG UND PROVISORIEN

Provisorium für Elektrokasten während der Bauzeit inkl. Miete und Rückbau

13 GEMEINSAME BAUSTELLENEINRICHTUNG

131 ABSCHRANKUNGEN

Abschränkungen aus mobilen Gittern und geschlossenen Bauwänden, Signalisationen und dgl. zur fachgerechten Sicherung der Bauparzelle

132 ZUFAHRTEN, PLÄTZE

Erstellen und Entfernen der für die Ausführung notwendigen Baustellenzufahrten und Plätze

135 PROVISORISCHE INSTALLATIONEN

Erschliessung von Baustelleneinrichtungen an Kanalisation, Wasser, Elektro und Telefon

136 KOSTEN FÜR ENERGIE, WASSER UND DGL.

Kosten für Baustrom, Bauwasser, Abwasser und dgl. inkl. Gebühren während der gesamten Bauzeit

15 ANPASSUNGEN AN BESTEHENDE ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN**150 ÜBERGANGSPOSITION**

Gesamte Ver- und Entsorgung mit den geplanten Werkleitungen bewerkstelligen

151 ERDARBEITEN

Grabarbeiten für Kanalisation- und Sickerwasserleitungen, Elektro, TV und Telefon
Auffüllen und Verdichten der Gräben nach Verlegung der Leitungen

152 KANALISATIONSLEITUNGEN

Kanalisationsleitungen nach behördlichen Vorgaben

153 ELEKTROLEITUNGEN

Elektroleitungen nach behördlichen Vorgaben

155 SANITÄRLEITUNGEN

Sanitärleitungen nach behördlichen Vorgaben

16 ANPASSUNG AN BESTEHENDE VERKEHRSANLAGEN**161 STRASSEN**

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

17 SPEZIELLE FOUNDATIONEN, BAUGRUBENSICHERUNG, GRUNDWASSERABDICHTUNG**172 BAUGRUBENABSCHLÜSSE**

Spezielle Baugrubenabschlüsse nach Angaben und Berechnung Bauingenieur
Sämtliche Installationen, Einrichtungen und Geräte für die Ausführung der Arbeiten

176 WASSERHALTUNG

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

2 GEBÄUDE

20 BAUGRUBE

201 BAUGRUBENAUSHUB/KANALISATION/MAGERBETON

Humusabtrag auf Deponie Unternehmer, inkl. Abfuhr und Deponiegebühren
Baugrubenaushub von leicht bis sehr schwer abbaubarem Erdmaterial mit Bagger und Abbauhammer, inkl. Abfuhr und Deponiegebühren
Entfernen von allfälligen Findlingen
Erstellen der Sohlenplanie inkl. Fundamentvertiefungen bis und mit Magerbeton
Hinterfüllen und Verdichten des Bauwerks mit seitlich gelagertem oder zugeführtem Material ab Deponie Unternehmer
Erstellen der Kanalisation, Sickergruben etc. gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt

21 ROHBAU 1

211 BAUMEISTERARBEITEN

211.0 Baustelleneinrichtung

Die gesamte Bauplatzinstallation, die nötig ist für die Art des Umfanges, des Bauablaufes und der termingerechten Erbringung der in diesem Beschrieb erwähnten Arbeitsgattungen

Einrichten und Vorhalten von sämtlichen Maschinen, Geräten, Baukränen, Material- / Mannschaftscontainer und Bau-WC auch für Benutzung von Drittunternehmern.

Sicherstellung der gesamten Versorgung von Bauwasser, Baustrom inkl. Gebühren

211.1 Gerüste

Aufbau, Unterhalt und Abbau komplettes leichtes Fassadengerüst für alle äusseren Fassadenarbeiten inkl. allen nötigen Gerüstaufgängen, Spenglerläufen, Aufzugsschachtgerüste, Schutzgerüste, Abschränkungen, Geländer usw. (evtl. Netze)

211.3 Baumeisteraushub

Aushub, Umhüllen und Wiederauffüllen von Gräben von Leitungen, Schächte etc. inkl. nötige Sicherungsmassnahmen und Ergänzung von Magerbeton

211.4 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 inkl. Sicker- und Versickerung
Inbegriffen sind alle Leitungen und Schächte ausser- und innerhalb der Gebäude unter der Bodenplatte bis OK Boden bzw. IK Aussenwände

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

Spülen der Leitungen nach Rohbauvollendung, Zwischenreinigung nach Bedarf
Sämtliche Rohrdurchführungen durch erdberührende Wände sind wasserdicht auszuführen

Rinnen und Bodenabläufe:

Liefen und Versetzen von Rinnen in Garage vor der Rampe auf die jeweiligen Belastungen abgestimmt

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Dimensionierung:

Armierung nach den Vorgaben des Bauingenieurs und unter Berücksichtigung der Schalldämmvorgaben des Bauphysikers

Untergeschoss und Garagen:

Fundamentvertiefungen und Bodenplatte in Ortbeton, inkl. Sauberkeitsschicht

Umfassungswände, Innenwände und Decken des Kellergeschosses sowie Einstellhalle für Personenwagen in sichtbar bleibendem Stahlbeton, gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt

Liefen und Versetzen von Beton- Stahlstützen

Erd-Obergeschoss / Attikageschoss:

Wohnungstrennwände und Decken, sowie statische Aussenwände in Stahlbeton

Aufzugsschacht:

Stahlbeton nach Dimensionierung Bauingenieur Vertiefung von Liftunterfahrt in wasserdichtem Beton

Dichtigkeit:

In der SIA Norm «Abdichtungen und Entwässerungen: Allg. Grundalgen und Schnittstellen» werden die Nutzungszustände unterteilt in Dichtigkeitsklassen 1 – 4. Im vorliegenden Projekt werden die Räume unter Terrain folgende Dichtigkeitsklassen zugeteilt:

Dichtigkeitsklasse 1 (DK1):

- Ausgebaute und beheizte Räume
- Treppenhäuser im Dämmperimeter

Dichtigkeitsklasse 2 (DK2):

- Keller und Disponible
- Technik- und Waschräume

- Korridore

Dichtigkeitsklasse 3 (DK3):

- Tiefgarage
- Fahrradräume

211.6 Maurerarbeiten

Innenwände für Keller in sichtbar bleibendem Kalksandsteinmauerwerk weiss gestrichen

Innenwände für Fahrradraum im Tiefgaragengeschoss in sichtbar bleibendem Stahlbeton oder gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt

Aussenwände in Backstein 17.5 cm oder in Beton 18 cm.

Innenwände Wohnungen in Backstein 17.5/15 cm tragend, nichttragend / tragend nach Angaben Ingenieur

Installationsschächte aus schalldämmendem Backstein oder Leichtbauplatten

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

Prov. Abdeckung von Deckenöffnungen und Absturzsicherungen sowie Geländer usw.

Erstellen von prov. Gebäude- und Türabschlüssen

Liefern von Türzargenmörtel für Zargenmonteur (BKP 273.0)

Versetzarbeiten von bauseits gelieferten vofabrizierten Elementen

Zementüberzüge als Fertigbelag in Technikräumen, Keller TG, Erschliessungsflächen zum Keller, Kinderwagen, Fahrradraum, Trockenraum, Hobbyraum

212 MONTAGEBAU IN BETON UND VOFABRIZIERTEM MAUERWERK

212.2 Elemente aus Beton

Herstellung und Lieferung von Innentreppen aus Betonfertigelementen oder Winkelstufen

Versetzarbeiten von bauseits gelieferten, vofabrizierten Elementen, wie z.B. Stürze.

22 ROHBAU 2

21 FENSTER, AUSSENTÜREN, TORE

Lieferung und Montage, inkl. allen Befestigungsmittel und Nebenarbeiten

214 Zimmerarbeiten

Unterkonstruktion Dachränder und Brüstungsabdeckungen für Blechabschlüsse

221.1 Fenster aus Holz-Metall

Fenster, Fenstertüren, Dreh-Kipp, 1 x Hebeschiebetüren pro Wohnung
Teilweise festverglaste Teile

Mindestens ein Öffnungsflügel für jedes Zimmer mit Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag pro Raum

Pro Wohnung eine rollstuhlgängige Schwellenausbildung (max. 25mm Höhe)

Rahmen lackiert gemäss Angabe Farb- und Materialkonzept Architekt

Isolierverglasung 3-fach mit den berechneten Wärme- und Schallschutzerfordernissen gemäss Angabe Bauphysiker

Griffe in Chromnickelstahl analog Innentüren. Metallteile aussen einbrennlackiert
1 Oberlicht für Attikawohnungen gemäss Angaben Architekt

Treppenhaus:

RWA-Öffner mit angebautem Ketten-Motor, inkl. Befestigungsmaterial. RWA wird im EG bedient

221.6 Aussentüren und Tore in Metall

Hauszugangstüren

Isolierte Hauseingangstüre. Metalltüre einbrennlackiert. Türdrücker innen und Stosstange aussen aus Chromnickelstahl

Garagentor

Garagentor inkl. sämtlichen Antriebs-, Steuerungs- und Sicherheitselementen (Funksteuerung und Schlüsselschalter); wenn in Ausführungsplänen ersichtlich
Servicetüre

Öffnungsquerschnitt für natürliche Be- und Entlüftung (Lochblech oder Vergleichbares)

Liefern von je einem Handsender pro Parkplatz

Farbe gem. Farb- und Materialkonzept

222 SPENGLERARBEITEN

Ausführung sämtlicher sichtbaren Spenglerarbeiten. Gemäss Angabe Architekt

224 BEDACHUNGSARBEITEN

224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer) gemäss Angaben

Bauphysiker

Auf Dach, extensive Begrünung, Dämmung gem. Energienachweis
Dämmstärken gemäss bauphysikalischem Konzept und bewilligtem
Energienachweis

Terrassenbeläge/Sitzplätze EG
Zementplatten in Split oder stelzen verlegt
Trittschall, Gummischrottmatte gemäss Angaben Architekt

Balkone:
Betonüberzug mit Epoxidharz +Quarzsand überzogen

Oberlicht mit RWA gem. Konzept Bauherrschaft

225 SPEZIELLE DICHUNGEN UND DÄMMUNGEN

225.1 Fugendichtungen

Dauerelastische Fugendichtungen aussen bei Materialwechsel und Dilatationen.

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

Kittfugen innen bei Plattenbelägen, sanitären Apparaten, Küchenabdeckungen und Dilatationen.

Die Lage der Dilatationen wird durch den Platten- oder Bodenleger bestimmt. Kittfugen sind unterhaltspflichtig und von jeglicher Garantieleitung ausgeschlossen. Sie werden unmittelbar nach den Plattenarbeiten ausgeführt. Farbdifferenzen zu den Zementfugen sowie das Abreissen infolge der Rückverformung des Unterlagsboden sind nicht auszuschliessen.

Sämtliche sichtbaren Abdichtungen in Flüssigkunststoff

225.2 Spezielle Dämmungen

Dämmung innen und aussen nach Angaben Bauphysiker

225.4 Brandschutzbekleidungen

Abschottungen bei Wand-/ Deckendurchbrüchen und Installationsschächten nach den gängigen SIA-Normen und VKF-Vorschriften fachgerecht ausgeführt

226 FASSADE

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung

Steinwolldämmung mechanisch befestigt, stärke gemäss bewilligtem
Energienachweis.

Ausbilden von Türleibungen, Führungsschienen aufgesetzt
 Einbrennlackierte Alu-Fensterbank, inkl. allen Nebenarbeiten und Zuschlägen.
Optional: Insektenschutzgitter, pro Fenster Mehrpreis 600.00-1500.00CHF je nach Ausführung (Dreh- und Pendeltüre, Spannrahmen, Rollos, Schiebe, Plissees)

227 ÄUSSERE OBERFLÄCHENBEHANDLUNG

227.1 Äussere Malerarbeiten inkl. Signaletik Aussenräume

Gebäude
 Balkonuntersichten verputzt

228 ÄUSSERE ABSCHLÜSSE, SONNENSCHUTZ

228.2 Verbundraffstoren

In allen Wohn-, Schlafzimmern, Küchen und Nasszellen Raffstoren mit seitlichen Führungsschienen aufgesetzt auf Fassade.
 Farbe für Panzer, Führungsschiene, Endschiene Standard gem. Unternehmer.
 Bedienung elektrisch mit Einzelsteuerung

228.3 Sonnenschutz

Bei den Balkonen und Gartensitzplätzen wird eine manuell bediente (Kurbel) Ausstellmarkisen aus strapazierfähigem Stoff vorgesehen.1 Pro Südseite.
 Farbe gemäss Standardline Bemusterung durch Architekten.

23 ELEKTROANLAGEN

230 ALLGEMEIN

Generell erfolgen sämtliche Installationen in den Wohnungen und Treppenhäusern unter Putz. Die Installationen in den Haustechnik-, Kellerräumen und Parken werden Aufputz realisiert. Die vertikale Gebäudeerschliessung erfolgt mit Rohren in den Steigzonen. Die nötigen Abschottungen werden gemäss VKF erstellt.

Alle Starkstrominstallationen erfolgen nach den gültigen Schweizer Normen. Die Sicherheitsanlagen werden entsprechend den behördlichen Auflagen ausgeführt. Sofern nichts anderes erwähnt, wird handelsübliches Standard-Material verwendet. Soweit erhältlich werden ausschliesslich halogenfreie Materialien installiert. Pro Wohnung wird eine Unterverteilung für die Licht- und Kraftinstallationen vorgesehen. Spezifikation: Ausbau / Aufputz- oder Unterputz- / Abdeckung halogenfrei

232 STARKSTROMINSTALLATIONEN

Umgebung gemäss Konzept und Plan Elektroplaner

Zugangs-, Weg- und Spielplatzbeleuchtung mit Poller- Wand- oder Deckenbeleuchtung über Bewegungsmelder und Minuterie, gemäss Konzept Bauherrschaft.

Allgemeinräume UG, Keller, Waschen / Trocken, Technik
 gemäss Konzept und Plan Elektroplaner

Leuchten in LED mit Bewegungsmelder, Steckdosen bei Türen

In Keller je eine separate 3-fach Steckdose 230V
Anschluss Secomat in Waschen

Tiefgarage, Schleusen, Treppenhaus gemäss Konzept und Plan Elektroplaner

Decken- und Wandleuchte inkl. Minuterie in Treppenhaus gem. Konzept Architekt.
Putzsteckdosen für Hauswart 230V
Notlicht und Fluchtwegbezeichnung gem. Vorschriften
Leerrohrinstallation für Aufladestation Elektroauto pro Parkplatz von der Hauptverteilung Messung

Schutzraum gemäss Konzept und Plan Elektroplaner

Anschluss für Entfeuchter gem. Konzept Fachplaner
Anschluss Schutzraumaggregat gem. Konzept Fachplaner

Entrée gemäss Konzept und Plan Elektroplaner

Gem. Konzept Elektroplaner und Elektroplan
Deckenspots mit einmal Steckdose

Wohnen/Essen gemäss Konzept und Plan Elektroplaner

Ein Lichtschalter jeweils für eine Lampenstelle Wohnen und Essen
Eine Steckdose bei Schaltergruppe
Drei Dreifachsteckdosen jeweils mit einer geschalteten Steckdosenstelle über einen gemeinsamen Schalter, Multimediaanschluss

Küche gemäss Konzept und Plan Elektroplaner

Ein Lichtschalter für Deckeneinbauspots
Deckeneinbauspots gemäss Plan
Ein Lichtschalter für Unterbauleuchte
Zwei Dreifachsteckdosen für Apparate auf der Arbeitsfläche, resp. Kücheninsel
Installation Küchengeräte gem. Baubeschrieb BKP 258

Zimmer gemäss Konzept und Plan Elektroplaner

Ein Lichtschalter mit Steckdose und zwei getrennten Schalter für die Deckenlampenstelle und eine geschaltete Steckdosenstelle in den Dreifachsteckdosen.
Zwei Dreifachsteckdosen in einem Zimmer, Multimediaanschluss

Nassräume gemäss Konzept und Plan Elektroplaner

Ein Lichtschalter mit Steckdose und zwei Druckknöpfen für die Spiegelschrankleuchte und ein Deckeneinbauspot LED gem. Plan.
Anschluss Ventilator kombiniert mit Nachlaufzeit
Leerrohr für Anschluss Dusch-Wc
Leerrohr und Dose für Anschluss Handtuchradiator in Dusche und Bad

Reduit gemäss Konzept und Plan Elektroplaner

Lichtschalter mit Steckdose, für Lampenstelle, eine Dreifachsteckdose
Anschluss WM/WU oder im Keller auf Wunsch

Sitzplatz / Balkone gemäss Konzept und Plan Elektroplaner

Eine Steckdose NUP
Zwei LED-Deckenspots

Lampenlieferung gemäss Konzept und Plan Elektroplaner

Überall LED-Balkenleuchten im UG ausser Treppenhaus
Balkenleuchten TL5 Schutzraum gem. Vorschrift

235 APPARATE SCHWACHSTROM gemäss Konzept und Plan Elektroplaner

Erschliessung der Überbauung durch Swisscom und/oder Cablecom und TV-Kabelnetzbetreiber.

Pro Wohnung wird eine Gegensprechanlage mit Videotelefonie zur zentralen Sonnerie-Anlage im Haupteingang installiert.

In allen Wohnungen Sonnerie-Anlage mit Drücktaste aussen, neben der Wohnungstüre und beim Hauseingang unten und Glocke innen bei der Wohnungseingangstüre.

Multimediasosen ausgebaut im Wohnen/Essen 2 Stück, in jedem Zimmer 1 Stück
Raumthermostate in Wohnen/Essen, Zimmer

239 PHOTOVOLTAIKANLAGE

Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage.

Die Anlage bleibt im Besitz der Bauherrschaft - Die STWE-Gemeinschaft gibt der Bauherrschaft das Nutzungsrecht für das Dach für die Anlage – Im Gegenzug erhält die STWE-Gemeinschaft Öko-Strom zum gleichen Tarif wie bei der Elektra Gachnang. Die Preise sind an den Strompreis der Elektra Gachnang gebunden. Somit haben die Eigentümer keine Mehrkosten für 100% ökologischen Strom. Der Stromverbrauch, der über die Lieferleistung geht, wird normal von der Elektra Gachnang zu selben Konditionen bezogen.

24 HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN

240 HEIZUNGSANLAGEN

Der Heizbedarf wird mittels Solewasser-Wärmepumpe (Erdsonden) erzeugt.

Vom Technikraum aus wird die Energie mittels Steigzone an die Fussbodenheizungsverteiler in den Wohnungen geführt.

Die Wärmeverteilung in den Wohnungen mittels Fussbodenheizung. Wohn- und Schlafräume lassen sich mittels Raumthermostaten regulieren.

Separate Wärmezählung je Wohnung mit Zentralablesung BUS

Alle Keller- und Kellernebenträume sind unbeheizt.

244 LÜFTUNGSANLAGEN

Wohnungen:

Die Luftabsaugung (ABL) erfolgt lediglich in den Nasszellen über an der Decke angeordneten Zuluft- bzw. Abluftgittern. Die Luftnachströmung erfolgt jeweils aus

der Wohnung über ca. 1-1,5cm Türschlitze. Die Küchenabluft erfolgt mittels Umluftbetrieb.

247 KELLER- NEBENRAUM UND GARAGENENTLÜFTUNG

Die gefangenen Räume des Untergeschosses werden mechanisch zentral be- und entlüftet. Das Zentrale Lüftungsgerät mit intrigierter Luftentfeuchtung führt über die in der Decke eingelassene Frischluft in die Keller- und Nebenräume. Die Abluftventilation erfolgt periodisch für eine Stunde mittels einer zeitgesteuerten Uhr. Die Garage wird natürlich be- und entlüftet.

25 SANITÄRANLAGEN

250 ALLGEMEINE SANITÄRAPPARATE

Bei den Sanitäreinbauten handelt es sich um moderne Sanitärapparate und Armaturen, die einem üblichen Standard bei Stockwerkeigentum entsprechen, für welche eine Budgetposition gebildet wurde.

Die Auswahl der Apparate erfolgt durch die Bauherrschaft/Architekt gemäss Budget- oder Apparatliste

- Pro Wohnung 1x Wasseranschluss aussen bei einem Balkon, einem Sitzplatz oder einer Terrasse
- Dusche/WC: Dusche begehbar bodeneben mit Glastrennwand, Wandklosett mit Unterputzspülkasten und Sitz sowie Deckel, Papierhalter, Doppel-Waschtisch mit Unterbau, Einlochmischer, Duschenmischer, Duschengleitstange (Brausengarnitur), Handtuchhalter und Badetuchstange, Spiegelschrank, Optional versenkbar
- Bad/WC: Badewanne, Wandklosett mit Unterputzspülkasten und Sitz sowie Deckel, Papierhalter, Waschtisch mit Unterbau, Einlochmischer, Handtuchhalter und Badetuchstange, Bademischer, Brause, Spiegelschrank, Optional versenkbar
- Vorstehende Installationswände aus Metallprofilen (Duofix, GIS oder gleichwertig) wo notwendig
- Mehraufwand für Bohren in Feinsteinzeug oder Naturplatten als Option
- Lieferung und Montage der Apparate, Garnituren und Armaturen in Bäder, Duschen und WC's, inkl. dazugehörenden Schallschutzsets und Zubehör für die Montage.

Die entsprechenden Apparate werden durch den Käufer bemustert. Die Budgetbeträge sind Brutto und verstehen sich inkl. Transport, Montage und inkl. 7.7% MwSt.

Die Grundbemusterung finden Sie in Ihrem Käuferordner.

Installationswände aus Metallprofilen inkl. Hohlraumdämmung gemäss Lieferantenvorschrift und den Angaben der Bauphysikers

258 KÜCHENEINRICHTUNGEN

Moderne Einbauküchen, die einem üblichen Standard bei Stockwerkeigentum entsprechen und für welche eine Budgetposition gebildet wurde. Die Auswahl der Küchen und Geräte erfolgt durch die Bauherrschaft/Architekt

- Kücheneinrichtungen gemäss Grundriss- und Küchenplänen und Budget
- Schallschutzmontage
- Keramik Arbeitsplatte
- Freistehende Küchenmöbel mit Kochfeld oder Spülbecken mit Frontabstand 1.20 m gemäss BKZ
- Schränke und Fronten matt beschichtet, Farbe gemäss Angaben Architekt
- Abdeckung und Rückwand Quarzkomposit, Farbe gemäss Angaben Architekt
- Unterbauleuchten gemäss Angaben Küchenbauer
- Spülbecken in Edelstahl in Abdeckung integriert
- Multifunktionsbackofen, Glaskeramikkochfeld für flächenbündigen Einsatz und Einbaudunstabzug Umluft, Geschirrspüler, Einbaukühlschrank, Kehrrichtauszugsfach
- Geräte V-Zug

Die Küchen werden durch den Käufer bemustert. Die Budgetbeträge sind Brutto und verstehen sich inkl. Möbel, Abdeckung, Stehboard oder Rückwand, Geräten, Unterbauleuchten sowie Transport, Montage und 7.7% MwSt.

Die Grundbemusterung finden Sie in Ihrem Käuferordner.

Küchen werden körperschallgedämmt montiert.

259 WASCHTÜRME (WM/TU)

Pro Wohnung 1x WM/TU (Nicht im Sanitärbudget enthalten)

Waschmaschine Typ Adora L V-Zug

Wäschetrockner Typ Adora TL WP V-Zug

26 TRANSPORTANLAGEN

261 AUFZÜGE

Der Personenaufzug im Treppenhaus ist rollstuhlgängig. Platz und Tragfähigkeit nach Angaben des Herstellers, Antrieb elektromechanisch. Der Aufzug entspricht der Norm SN EN 8-70.

Ausführung innen: Spiegel, Handlauf, Kabinenausstattung, Bodenbelag (analog Treppenhaus), gemäss Angabe Architekt.

Behindertengerecht, 8 Personen

27 AUSBAU 1

271 GIPSERARBEITEN

271.0 Innere Verputzarbeiten

Wand, Grundputz zur Aufnahme von Deckputz Abrieb 1.0mm oder keramischen Platten
Decken in Weissputz 5mm zum Streichen.

Vorhangschienen bündig in Weissputz eingelassen, zweifach vor jedem Fenster

271.1 Spezielle Gipsarbeiten

Bepankung aus Gipskartonplatten zur Aufnahme von keramischen Wandverkleidungen bei vorstehenden Installationswänden in den Nasszellen, inkl. Ausflockung oder Flankendämmung gem. Angabe Bauphysiker

272 METALLBAUARBEITEN

272.0 Innentüren in Metall

Metalltüren in Alu, pulverbeschichtet inkl. Beschläge

Zimmertüren:

fertig behandelt, Farbe nach Angabe Architekt.
Stahlfassungszargen, Höhe 2.10m i.L, umlaufende Gummidichtung
Volltürblatt kunstharzbelegt, fertig behandelt Angabe Architekt, stumpf einschlagend, inkl. Bartschlüssel

Einstellhalle und Kellerabteile, Technik und Nebenräumen:

gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt
Stahlfassungszarge grundiert zum Streichen vor Ort
umlaufende Gummidichtung
Volltürblatt, kunstharzbelegt, stumpf einschlagend, inkl. Türschliesser

Garnitur: Chromnickelstahl z.B. Glutz Memphis mit Griff- und Schlossrosette

272.1 Metallbaufertigteile

Briefkastenanlage Alu einbrennlackiert. Ausführung nach Post-Normen
Bedienung der einzelnen Postfächer mit Wohnungsschlüssel
Integrierte Sonnerie und Gegensprechanlage.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)

Staketengeländer bei Terrassen und Balkonen gemäss Angabe Architekt.
Absturzsicherung / Geländer bei Stützwänden in der Umgebung, Treppenhaus,
Glasgeländer gemäss Detail Architekt.

272.4 Schutzraumteile

Lieferung und versetzen der Schutzraumteile gemäss behördlichen Vorschriften

273 SCHREINERARBEITEN GEMÄSS FARB- UND MATERIALKONZEPT

273.0 Innentüren aus Holz

Wohnungstüren:

Holzrahmen innen flächenbündig in Wand eingelassen, umlaufende
Gummidichtung Mehrschichttürblatt gestrichen, stumpfeinschlagend, ALU-
Zwischenlage inkl. Spion mit Abdeckplatte Schallschutzwert nach SIA181 (2006),
Brandanforderung EI 30
3-Punktverschluss mit Ausschnitt für Zylinder (Schliessanlage)

273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl. Garderobe

Garderobe/Wandschränke melaminharzbeschichtet, Farbe nach Angabe
Architekt, Anordnung gemäss Grundrissplan. Garderobe mit Kleiderstangen und 5
verstellbaren Tablaren. Kleiderstangen in offener Garderobe, innenliegende
Verteilung für Elektro, Sanitär und Heizung möglich, demontabler Doppelboden.

274 SCHLIESSANLAGEN

Mechanische Schliessanlage mit Zylinder und Sicherheitsrosetten, pro Wohnung 5
Schlüssel mit Wohnungs- und Kellertüre sowie Briefkasten, Zugang zur Garage und
Haupteingang kombiniert.

28 AUSBAU 2

281 BODENBELÄGE

281.0 Unterlagsboden und Hartbetonbelag in Garage

In sämtlichen Wohnräumen Unterlagsboden mit integrierter Fussbodenheizung, zur Aufnahme vom Fertigbelägen. Dämmung gemäss bauphysikalischem Konzept.

Im Treppenhaus und Korridor schwimmender Unterlagsboden aus Zementüberzug, zur Aufnahme von Fertigbelag.

In sämtlichen Räumen im Kellergeschoss Zementüberzug als Fertigbelag (gestrichen mit zwei Komponenten KH- Farbe im Bereich Keller, Technikraum, Nebenraum etc.). Einstellhalle Hartbetonbelag sauber abgeglättet, profiliert, falls nicht Gussasphalt.

281.2 Bodenbeläge aus Kunststoff, Textilien

Schmutzschleuse beim Hauseingang

281.4 Bodenbeläge aus Naturstein

Bodenbelag und Treppenstufen im Treppenhaus, Kittfugen anstelle Sockel
Imprägnierung
Oberfläche satiniert, Kanten gesägt.

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

Plattenbelag in Nasszellen und Reduit Feinsteinzeug, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt, inkl. spezieller Feuchtigkeitsabdichtung auf allen Bodenbereichen.
Bruttobudget für Plattenarbeiten inkl. Abdichtung, Fugen, Verlegen, Nebenarbeiten und MwSt. 7.7%
CHF 130.00 /m2 Materialanteil CHF 65/m2

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Fertigparkett in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Entreé, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt, inkl. Sockelleisten 40 mm aus Holz weiss lackiert
Bruttobudget für Parkettarbeiten inkl. Sockel, Fugen, Verlegen, Nebenarbeiten und MwSt. 7.7% . CHF 130.00 /m2 Materialanteil CHF 80/m2

282 WANDBELÄGE, WANDBEKLEIDUNGEN

282.4 Wandbelag Plattenarbeiten

Wandbelag in Nasszellen Feinsteinzeugplatten, vollflächig auf Grundputz oder Gipsplatten geklebt inkl. spezieller Feuchtigkeitsabdichtung im Dusch- und Badewannenbereich
Duschbereich bis UK Decke. Sanitärapparatewand mit Platten belegt. Die restlichen Flächen in Weissputz ausgeführt.
Die Standardplatte wird durch den Architekten / Bauherrschaft bestimmt.
Die Platten können individuell bemustert werden
Bruttobudget für Plattenarbeiten inkl. Abdichtung, Fugen, Verlegen, Nebenarbeiten und MwSt. 7.7%

CHF 130.00 /m2 Materialanteil CHF 65/m2

285 INNERE OBERFLÄCHENBEHANDLUNGEN

285.1 Innere Malerarbeiten

Sämtliche Innenwände und Decken der Wohn- und Schlafräume sowie der Korridore werden gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten bestimmt.

Dispersionsanstrich auf rohen Wänden und Decken aus Beton, sowie Kalksandsteinmauerwerk im Kellergeschoss und Einstellhalle, inkl. Schriften und Markierungen bei Parkplätzen

Deckender Anstrich bei Stahlumfassungszargen, inkl. der nötigen Vor- und Nebenarbeiten

Boden Nebenräume im UG werden mit Zweikomponentenanstrich inkl. Sockelanstrich gestrichen.

286 BAUAUSTROCKNUNG

Bauaustrocknungsmassnahmen während der Bauzeit sofern notwendig

287 BAUREINIGUNG

Bauendreinigung inkl. Fenster und Installationen
 Grundreinigung
 Nachreinigung vor Übergabe
 Reinigung der Einstellhalle vor Bauübergabe

29 HONORARE

Sämtliche Honorare für Generalplaner, Architekt, Bauingenieur, Fachplaner, Bauphysiker und Geometer gemäss Honorarvertrag
 Honorare für Umplanungen aufgrund Käuferwünschen sind nicht enthalten

4 UMGEBUNG

42 GARTENANLAGEN

421 GÄRTENARBEITEN

Materiallieferung und Einbau von Unterboden für Geländeanpassungen und Terraingestaltung

Materiallieferung und Einbau von Kulturerde, Ansaat Rasen inkl. 1. Schnitt
 Kiesstreifen 30 cm breit entlang der Fassade, Kies gebrochen 10-30 mm

Liefen und Versetzen von Bepflanzung und Gehölz gemäss Umgebungsplan, Belag zu öffentlichen Strassen gemäss Angaben Architekt

Belag Gehwege, Sitzplätze aus sickerfähigen Platten in Splitt verlegt oder Vergleichbares, inkl. allfälligen Stützmauern, gemäss Umgebungsplan oder nach Angabe Architekt.

5 Baunebenkosten

Baubewilligungs- und Anschlussgebühren
 Bauzeit-, Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung
 Bauwasser, Baustrom, Bauheizung
 Muster, Kopien, Plankopien und Dokumentationen
 Baufinanzierungskosten
 Vermarktung und Verkauf inkl. angemessene Insertions- und
 Vermarktungsunterlagen / Auftritte / Aktivitäten

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, so-wie 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, Fenstereinteilung, Fenster-öffnungsarten, Allgemeinausbau, Aussentüren, äussere Abschlüsse, Balkone, Terrassen, Dach, Haustechnik, haustechnische Installationen wie Fallleitungen, 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.

In den Keller-, Abstell- und Nebenräumen werden die Leitungen und technischen Installationen teilweise aufputz geführt, d.h. sichtbar an Decke und Wänden. Die minimale lichte Höhe beträgt mindestens Türhöhe.

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 grundsätzlich nicht möglich.

Käuferorientierung

Die Käufer werden durch den Werkersteller, resp. Dem Verkäufer/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 der Offertpreis brutto und der Baubeschrieb. Der Werkersteller / KäuferbetreuerIn zeigt die Terminvorgaben für die einzelnen Bemusterungen an.

Grundsätzlich erhält die Käuferschaft nach erfolgter Bemusterung eine detaillierte Offerte, auf welcher ebenfalls alle Honorare wie Planungskosten Architekt, Haustechnik, Bauingenieur und Bauphysiker, Bauleitungsaufwand des Werkerstellers und Nebenkosten aufgeführt sind.

Planänderungen, Offerten etc. für Käuferwünsche werden im Zeittarif dem Käufer direkt in Rechnung gestellt, es wird der Stundensatz **CHF 140.00** excl. MwSt. verrechnet gem. Stunden- bzw. Aufwandliste.

Für alle Zusatzarbeiten, Mehrkosten (z.B. Gipser-, Schreinerarbeiten etc.) wird für die Aufwendungen kein Bauleitungshonorar dem Käufer in Rechnung gestellt.

Die Verkäuferschaft behält sich das Recht vor, Käuferwünsche abzulehnen.

Fremdunternehmer und Eigenleistungen sind erst nach der Wohnungsabnahme und Wohnungsübergabe an die Käuferschaft zugelassen.

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 Herstellungskosten betrachtet. Zur Deckung von Abgaben und Gebühren, deren Höhe sich nach den tatsächlichen Herstellungskosten bestimmen (insb. Anschlussgebühren) wird zusätzlich ein pauschaler Anteil von 3% des Kostenergebnisses der Beststellungsänderung erhoben. Allfälligen Bewilligungen bei Gemeinden oder Ämtern sind nach Aufwand zu bezahlen.

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. 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 drei 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 KäuferbetreuerIn 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. Haar-, Schwund- und Setzrisse in Wände, Decken und Boden bis 0.7 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 (Weissputzdecken gemäss Standardausbau, Weissputzwände gemäss Mehrausbau Käufer) erfolgt nicht streiflichtfrei, Qualität Q3. Die in der SIA-Norm 385/1 und 385/2 Stand 2015 erwähnten Wamwasserausstoszeiten sind eine Empfehlung innerhalb der Norm und daher nicht verbindlich.

Sollten im Aussenbereich Natursteinplatten 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 und nach erfolgter Ausführung mit einer Schallmessung abnehmen zu lassen (Messprotokoll an den Werkersteller). 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 Bauleitung erfolgen. Auf der Baustelle besteht Helmtragepflicht und gutes Schuhwerk gem. SUVA-Vorgaben. Bei Unfällen jeglicher Art lehnt die Verkäuferschaft die 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. Der Werkersteller orientiert vor Bezug mittels Merkblattes hinsichtlich richtigem Lüften.

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

Natursteinbeläge, Parkettbeläge

Beim Einbau von Natursteinböden und bei 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 mit zu ordern.

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.

Isolierverglasungen

Die Bewertung von Oberflächenschäden und/oder Glasfehlern erfolgt unter dem Gesichtspunkt, inwieweit die Durchsicht bei normaler Nutzung behindert oder beeinflusst wird.

Ihr Vorkommen soll aus einer direkten Sichtdistanz im Abstand von ca. 3m zur Scheibe unter normalen, diffusen äusseren Beleuchtungsbedingungen erkennbar sein.

Mobiltelefonempfang

Durch den Einbau von metallgedämpften Gläsern und/oder durch Beton-Geschossdecken und Wänden kann das Empfangssignal für Mobiltelefone eingeschränkt sein.