

## ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB NACH BKP

13.03.2020



### Objekt

Projekt Nr. 19004

Neubau 6 MFH Bahnhofstrasse 45-55, 9315 Neukirch

Projektname Weidsicht

### Bauherrschaft

EDAL Holding AG  
Glärnischstrasse 13  
9500 Wil



### Architektur + Bauleitung

ZuMo AG | Architektur | Bau | Immo  
Bachweg 4  
9322 Egnach



### Verkauf

Reinhart Immobilien AG  
Rislenstrasse 11  
8590 Romanshorn



## Ausbaubeschrieb (Boden- sowie Wand- und Deckenoberfläche)

### Untergeschoss

	Boden	Wände	Decken	Beheizt
<b>Einstellhalle / Velo</b>	Zementüberzug oder Hartbeton gestrichen	Beton/Kalksteinwand KN, weiss gestrichen	Beton deckend weiss gestrichen	N
<b>Treppenhaus inkl. UG</b>	Naturstein gem. Bemusterung Architekt	Weissputz , weiss gestrichen	Weissputz weiss gestrichen	N
<b>Keller/Dispo/Sc hutzraum/Troc knen/Korridore</b>	Zementüberzug oder Hartbeton gestrichen	Beton/Kalksteinwand KN, weiss gestrichen.	Beton Sicht, weiss gestrichen	N
<b>Technik</b>	Zementüberzug oder Hartbeton roh	Beton/Kalksteinwand KN, weiss gestrichen.	Beton Sicht, roh	N
<b>Waschen / Trocknen</b>	Zementüberzug oder Hartbeton gestrichen, Bodenablauf	Beton/Kalksteinwand KN, weiss gestrichen	Beton Sicht, weiss gestrichen	N

### Wohnungen

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

\*Kann durch Käufer bemustert werden



## **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 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, Baukranen, 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, Schlamm Sammlern, 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:*

Liefern 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

Liefern und Versetzen von Beton- Stahlstützen

*Erd-Obergeschosse / 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 und Einstellhallen
- Fahrrad- und Containerräume

## 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 zur Aufnahme von vorgehängter, hinterlüfteter Fassade.

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 VORFABRIZIERTEM MAUERWERK**

### **212.2 Elemente aus Beton**

Herstellung und Lieferung von Innentreppen aus Betonfertigelementen oder Winkelstufen

Versetzarbeiten von bauseits gelieferten, vofabrizierten Elementen

## **22 ROHBAU 2**

### **21 FENSTER, AUSSENTÜREN, TORE**

Lieferung und Montage, inkl. allen Befestigungsmittel und Nebenarbeiten

### **214 Zimmerarbeiten**

Hinterlüftete Holzfassade, Unterkonstruktion Dachränder und Brüstungsabdeckungen für Blechabschlüsse

#### **221.1 Fenster aus Holz-Metall**

Fenster, Fenstertüren und Schiebefenster  
Teilweise festverglaste Teile



Hebeschiebetüren gemäss Plan.

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

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

Rahmen lackiert gemäss Angabe Farb- und Materialkonzept Architekt

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

Griffe in Chromnickelstahl analog Innentüren. Metallteile aussen einbrennlackiert  
Oberlichter optional 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 mit Glas-Beistoss. Festverglast mit VSG-Glas. Türdrücker innen und Stossstange 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)

Liefen 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**

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

Terrassenbeläge/Sitzplätze

Zementplatten in Split verlegt

Trittschall, Gummischrottmatte gemäss Angaben Architekt



Balkone:  
Betonüberzug mit Epoxidharz +Quarzsand überzogen

Oberlicht mit RWA gem. Konzept Bauherrschaft

## **225 SPEZIELLE DICHTUNGEN 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 Aussenwärmedämmung mit hinterlüfteter Holzfassade**

Steinwolldämmung mechanisch befestigt, stärke gemäss bewilligtem Energienachweis.

Vertikale Holzschalung, stumpf gestossen mit Leiste, sägeroh lasiert.

Ausbilden von Türleibungen, inkl. Einlagen für Führungsschienen versenkt.

Einbrennlackierte Alu-Fensterbank, inkl. allen Nebenarbeiten und Zuschlägen.

*Optional: Fliegengitter eingelassen, hochziehbar, pro Fenster Mehrpreis 700.00-1200.00CHF*

## **227 ÄUSSERE OBERFLÄCHENBEHANDLUNG**

### **227.1 Äussere Malerarbeiten inkl. Signaletik Aussenräume**



### Gebäude

Balkonuntersichten Sichtbeton oder schallabsorbierend bei Strassen wo gem. LSV gefordert.

## 228 ÄUSSERE ABSCHLÜSSE, SONNENSCHUTZ

### 228.2 Verbundraffstoren

In allen Wohn-, Schlafzimmern, Küchen und Nasszellen Raffstoren mit seitlichen Führungsschienen aufgesetzt auf Holzfassade.

Farbe für Panzer, Führungsschiene, Endschiene einbrennlackiert.

Bedienung elektrisch mit Einzelsteuerung

### 228.3 Sonnenschutz

Bei den Terrassen und Gartensitzplätzen wird eine Kassetten-Markise aus strapazierfähigem Stoff vorgesehen. Im EG und AG werden Ausstellmarkisen verwendet. Im 1.OG werden vertikale Stoffstoren vorgesehen. 1 Pro Südseite, Standort wählbar.

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, Disponibleräume, Technik**  
gemäss Konzept und Plan Elektroplaner

Leuchten in LED mit Bewegungsmelder, Steckdosen bei Türen

In Keller und Zusatzkeller (Disponible räume) 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

### **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 geschaltene Steckdosenstelle in den Dreifach-Steckdosen.  
 Zwei Dreifachsteckdosen/ in einem Zimmer drei Dreifach-Steckdosen.

### **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  
 Anschluss WM/WU falls nicht im Reduit  
 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 für WM/TU

**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 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 Neukirch Egnach. Die Preise sind an den Strompreis der Elektra Neukirch Egnach gebunden. Somit haben die Eigentümer keine Mehrkosten für 100% ökologischen Strom. Der Stromverbrauch, der über die Lieferleistung geht, wird normal von der Elektra 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.

### 241 **ERDSONDENBOHRUNGEN**

Erdsondenbohrungen gemäss Angaben Heizungsingenieur

## 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: Duschwanne bodeneben mit Glastrennwand, Wandklosett mit Unterputzspülkasten und Sitz sowie Deckel, Waschtisch mit Unterbau, Einlochmischer, , Duschenmischer, Duschengleitstange, Garnituren und Spiegelschrank
- Bad/WC: Badewanne, Wandklosett mit Unterputzspülkasten und Sitz sowie Deckel, Papierhalter, Waschtisch mit Unterbau, Einlochmischer, Handtuchhalter und Badetuchstange, Bademischer, Brause, Garnituren und Spiegelschrank
- 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.

Typ A	WHG	0.1	CHF.	14'000.00
	WHG	0.2	CHF.	14'000.00
	WHG	1.1	CHF.	14'000.00
	WHG	1.2	CHF.	14'000.00
	WHG	2.1	CHF.	20'000.00

Typ B	WHG	0.1	CHF.	14'000.00
	WHG	0.2	CHF.	10'000.00
	WHG	0.3	CHF.	16'000.00
	WHG	1.1	CHF.	14'000.00
	WHG	1.2	CHF.	10'000.00
	WHG	1.3	CHF.	16'000.00
	WHG	2.1	CHF.	20'000.00
	WHG	2.2	CHF.	20'000.00

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
- Granit Preisklasse 3
- 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, Combi-Steamer, 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.

Küchen werden körperschallgedämmt montiert.

TYP A	WHG	0.1	CHF.	22'500.00
	WHG	0.2	CHF.	22'500.00
	WHG	1.1	CHF.	22'500.00
	WHG	1.2	CHF.	22'500.00
	WHG	2.1	CHF.	30'000.00

TYP B	WHG	0.1	CHF.	22'500.00
	WHG	0.2	CHF.	14'000.00
	WHG	0.3	CHF.	27'000.00
	WHG	1.1	CHF.	22'500.00
	WHG	1.2	CHF.	18'000.00
	WHG	1.3	CHF.	27'000.00
	WHG	2.1	CHF.	30'000.00



WHG 2.2 CHF. 30'000.00

**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.

Vorhangschiene bündig in Weissputz eingelassen, zweifach vor jedem Fenster

**271.1 Spezielle Gipserarbeiten**

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

**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)**

Holz-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)

#### *Zimmertüren:*

fertig behandelt, Farbe nach Angabe Architekt.  
 Stahlaufassungszargen raumhoch, umlaufende Gummidichtung  
 Volltürblatt kunstharzbelegt, fertig behandelt Angabe Architekt, stumpf einschlagend, inkl. Bartschlüssel

#### *Einstellhalle und Kellerabteile, Technik und Nebenräumen:*

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

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

### **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 /m<sup>2</sup> Materialanteil CHF 65/m<sup>2</sup>

### **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 /m<sup>2</sup> Materialanteil CHF 70/m<sup>2</sup>

## **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 /m<sup>2</sup> Materialanteil CHF 65/m<sup>2</sup>

## **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 130.00 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 Bestellungsänderung 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 Materialübergangen: 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 Wamwasserausstosszeiten 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/m<sup>3</sup>) 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.