

BAUBESCHREIB

Dieser Baubeschrieb gilt als allgemeiner Beschrieb; massgebend sind die Ausführungspläne. Das Bauwerk wird gemäss den gesetzlichen Vorschriften sowie den jeweiligen Normen des SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) ausgeführt.

MINERGIE

Die Überbauung wird im «Minergie®»-Standard erstellt und zertifiziert.

KANALISATION

Alle Leitungen in PE 10–25 cm mit den notwendigen Bodenabläufen und Kontrollschächten. Anschluss an das Gesamt-Kanalisationsnetz gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt.

UNTERGESCHOSSE

Spezialfundationen nach geologischen Erfordernissen. Armierter Betonplatte als Fundamentplatte. Aussenwände in armiertem Beton 25–30 cm mit abgedichteten Fugen. Innenwände Kalksandstein oder Beton 15–25 cm. Decken in Beton nach statischen Erfordernissen. Treppen in Beton, vorgefertigt, mit Feinsteinzeugplatten oder Teppich nach Auswahl des Erstellers belegt.

ERD- BIS ATTIKAGESCHOSS

Aussenwände: Backstein 17,5 cm, wo statisch bedingt Beton 18–20 cm, mit aussen aufgezogenen Wärmedämmplatten (Material/Stärke nach bauphysikalischen und gesetzlichen Erfordernissen). Fassadenverputz mit Einbettmörtel und Armierungsgewebe, Deckputz mit Besenstrich; mit mineralischem Anstrich, mit Algenschutz oder Deckputz als Kratzputz. Innenwände: Backstein 15 cm, wo statisch bedingt Beton 18–25 cm und Leichtbauwände. Treppenhauswände und Wohnungstrennwände als Einschalen-Ausführung in Beton 25 cm. Decken in Beton entsprechend den statischen Anforderungen. Treppen in Beton, vorgefertigt, mit strapazierfähigem Teppich nach Auswahl des Erstellers belegt.

Schallschutzanforderungen gemäss Norm SIA 181.

Erdbebensicherheit gemäss Norm SIA 260 und 261.

Wärmeschutzanforderungen gemäss Norm SIA 180.



Fassade Mehrfamilienhaus

FLACHDACHAUFBAU

Betondecke, Dampfsperre, Wärmedämmung (Material/Stärke nach bauphysikalischen und gesetzlichen Erfordernissen), wasserdichte Sperrschicht bituminös, Schutzschicht, extensive Begrünung.

Anforderungen Flachdach gemäss Norm SIA 271.

BALKONE

Bei Balkonen Betondecken im Gefälle, thermisch getrennt, Feinsteinzeugplatten mit Natursteinoptik in Splitt oder auf Stelzlager verlegt, nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller. Anforderungen Flachdach gemäss Norm SIA 271. Massive Brüstungen mit aufgesetzter Metallgeländerkonstruktion gemäss Norm SIA 358. Balkon-Schiebeverglasungen mit überlappenden vertikalen Glasstössen, Profil mit Bürstendichtungen und nicht absolut dicht, ohne spezielle Schall- und Dämmwerte, nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller. Äussere Brüstungsverkleidungen mit vertikaler Holzschalung nach Auswahl des Erstellers.

TERRASSEN/SITZPLÄTZE

Bei Terrassen Betondecken im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung (Stärke nach bauphysikalischen und gesetzlichen Erfordernissen), wasserdichte Sperrschicht bituminös, Schutzmatte als Trennlage und Drainage, Feinsteinzeugplatten mit Natursteinoptik in Splitt oder auf Stelzlager verlegt, nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller. Attikaterasse mit massiver Brüstung und aufgesetzter Metallgeländerkonstruktion gemäss Norm SIA 358. Bei Sitzplätzen ebenfalls Feinsteinzeugplatten mit Natursteinoptik, nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller. Terrassen- und Sitzplatz-Schiebeverglasungen mit überlappenden vertikalen Glasstössen, Profil mit Bürstendichtungen und nicht absolut dicht, ohne spezielle Schall- und Dämmwerte, nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller.

SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten in Chromstahl matt. Brüstungsabdeckungen Attikageschosse und Balkone in CNS-Abkantblechen matt.

FENSTER

In Holz-Metall mit Gummidichtungen, Isolierverglasung, Drehkippverschluss in jedem Raum. Eine Holz-Metall-Hebeschiebetüre beim Ausgang vom Wohnzimmer auf Terrasse/Sitzplatz/Balkon gemäss Planbeilagen.

WETTERSCHUTZ

Verbundraffstoren 90 mm, einbrennlackiert und elektrisch angetrieben.

SONNENSCHUTZ

Vertikalstoffstoren bei den gedeckten Sitzplätzen und Balkonen. Attikawohnungen mit einem Gelenkarmstoren mit elektrischem Antrieb.

ELEKTROINSTALLATION

Diese entsprechen den SEV- sowie den örtlichen Vorschriften. Hauptverteilung und Zählerkasten im UG, Sicherungstableau mit Automatenicherungen inklusive FI-Schalter in den Wohnungen. Leitungsinstallationen im Untergeschoss Aufputz, in den oberen Geschossen (Wohnungen) Unterputz. Entsprechend den Nutzungen der Räume sind die notwendigen Elektroanschlüsse, Steckdosen, Schalter und Lampenstellen vorgesehen. LED-Einbauleuchten in jeder Wohnung im Entrée, Küche und Dusche gemäss separatem Elektroprojekt. Je 2 Anschlüsse für Homenet und TV im Wohnzimmer und je 1 Anschluss in den Schlafzimmern. Alle Lamellenstoren mit Elektroantrieb, auf dem Balkon alle Seiten mit Senkrechtmarkisen (ohne autom. Steuerung) ausgestattet. Leerrohre für Dusch-WC (Closomat) und Handtuchradiatoren in jeder Nasszelle vorgesehen. Kontrollierte Wohnungslüftung mit Steuerung in jeder Wohnung separat vorgesehen. Video-Gegensprechanlage mit 1 Innensprechstelle mit Farbmonitor, Etagedrucker und elektrischem Türöffner. Beleuchtung mit LED in allen allgemein zugänglichen Räumen. Installationen Kellerabteil (Licht und Steckdose) auf den Wohnungszähler.

HEIZUNGSINSTALLATION

Die gesamte Überbauung «Alti Glasi Buttikon» wird nach dem Schweizer Energie- und Qualitätsstandard «Minergie®» (2016) zertifiziert. Alle Gebäude werden an eine gemeinsame Heizzentrale im Untergeschoss von Haus 6 angeschlossen. Jedes Haus verfügt über eine Unterstation zur Messung und Verteilung der Wärme für Warmwasser und Heizung. Betrieb und Unterhalt der Heizzentrale erfolgen durch alle Stockwerkeigentümer der Gesamtüberbauung gemeinsam.

Für den Energiebedarf für Heizung und Warmwasser ist eine Pelletanlage vorgesehen.

Die Steuerung erfolgt mittels Aussentemperaturfühler. Niedertemperaturbodenheizung mit Kunststoffrohren (diffusionsdicht). Warmwasseraufbereitung zentral pro Haus. Jede Wohnung hat einen zugänglichen Heizungsverteiler. Alle sichtbaren Leitungen werden gedämmt. Die Heizkostenabrechnung erfolgt für jede Wohnung individuell und wird zentral abgelesen.

SANITÄRE INSTALLATION

Ablaufleitungen in Silent PE an bestehende Kanalisation angeschlossen, Entlüftung über Dach. Kalt- und Warmwasser über Verteilbatterie zu den einzelnen Apparaten geführt. Wasserenthärtungsanlage pro Haus. Die Hochhaltung des Warmwassers zur Reduktion der Ausstosszeiten wird mittels Heizband erzielt. Die Kalt- und Warmwasserabrechnung erfolgt für jede Wohnung individuell und ist zentral ablesbar. Ablaufleitungen mit zusätzlicher Schalldämmung.

Sämtliche Apparate in Schweizer Qualität. Montage gemäss Standardlisten. Je eine Waschmaschine Schulthess Spirit xTra 515 und ein Tumbler Spirit xTra 615 pro Wohnung. Sanitärbudget (brutto inkl. MwSt.) exkl. Montage, siehe Preisliste. Der Waschturm (WT) mit Waschmaschine/Tumbler ist im Kaufpreis inkludiert.



Badezimmer mit Waschtisch Premium, Unterbau und Spiegelschrank Alterna

BAUBESCHRIEB

KÜCHENEINRICHTUNGEN

Budget inkl. Montage (brutto inkl. MwSt.) und allen nötigen Anschlüssen entsprechend den Projektküchen, gemäss Preisliste. Küchen aus Normelementen hergestellt und schallhemmend montiert. Ausstattung mit Abfalltrennsystem Müllex. Schubladen und Auszüge: Blum grau mit Selbsteinzug, Türen mit Dämpfer, zum Öffnen mit Griffmulden (keine Griffe). Türöffnungsbeschlag TIP-ON für eintürige Schränke, öffnen der Tür durch leichtes Gegendrücken. Arbeitsplatte: Natursteinabdeckung 30mm (Preisklasse 2), Wandschild aus Glas. Spülbecken/Auszugsbrause: Suter Daneo DAN 50U matt, Armatur Arwa Twin Plus. Bora Glaskeramik-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug (www.bora.com). Weitere Apparate von V-ZUG: Kühlschrank Prestige KPR 60i, Geschirrspüler Adora GS, Backofen Combair BC-SE, Steamer ST-HSE. Details und Kücheneinteilungen gemäss Planunterlagen.



Bora Glaskeramik-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug im Küchenbudget inklusive

LÜFTUNG

Die Wohnungen verfügen über eine kontrollierte Wohnraumlüftung mittels eigenes, individuell steuerbarem Luftaufbereitungsgerät. Die einzelnen Lüftungsgeräte werden jeweils in der Wohnung angeordnet und installiert. Die Frischluftfassung erfolgt für jede Wohnung einzeln an der Fassade. Für die Fortluft gilt das gleiche Prinzip, diese wird auch direkt vom Lüftungsgerät ins Freie geführt. Der Unterhalt der Lüftungsgeräte erfolgt gemeinsam durch die Stockwerkeigentümer. Alle gefangenen Keller- und Nebenräume sind mechanisch belüftet. Für die Kellerräume wird die Frischluft mittels zentraler Lüftungsgerät entfeuchtet. Die Tiefgarage ist mit einer mechanischen Zu- und Abluftanlage sowie mit Kohlenmonoxid-Alarmmeldern gemäss den gesetzlichen Vorschriften ausgerüstet.

GIPSERARBEITEN

Wände mit mineralischem Grundputz und Abrieb 1,5 mm, gestrichen. Decken mit Weissputz (glatte Oberfläche), gestrichen.

AUFZÜGE

Personenlift: Kabinengrösse 115x140 cm rollstuhlgängig, Nutzlast ca. 675 kg, automatische Teleskop-Schiebetüren, Druckknopf-Steuerung mit Brailleschrift.

SCHLOSSERARBEITEN

Hauseingangstüren: mit Metallprofilen, einbrennlackiert, Isolierverglasung, Zylinderschloss, Türschliesser. Treppengeländer: Stahlkonstruktion, Profilstahl mit Vertikalstäben, einbrennlackiert. Handlauf in Holz. Wo erforderlich Absturzsicherung bei raumhohen Fenstern und bei den Fenstern mit niedrigen Brüstungen mit Staketengeländer aus Profilstahl, feuerverzinkt und einbrennlackiert, seitliche Befestigung in Mauerleibung. Geländer Balkone: Geländerpfosten und Handlauf aus Profilstahl einbrennlackiert; auf Unterkonstruktion in Holz mit Metallabdeckung, gemäss Norm SIA 358. Normbauteile: Metallbrief- und Ablagekasten nach Post-Norm. Schmutzschleusenbeläge bei den Hauseingängen.

SCHREINERARBEITEN

Türzargen: Metallzargen 2,10 m hoch, gestrichen, mit Gummidichtung. Wohnungstüren: schallhemmende Flügeltüren belegt mit Kunstharzplatten, Zylinderschloss mit Sicherheitsrosette und 3-Punkt-Sicherheitsverschluss. Zimmertüren: mittelschwere, stumpfeinschlagende Flügeltüren belegt mit Kunstharzplatten, Ziffenschloss. Nebenräume: mittelschwere Flügeltüren belegt mit Kunstharzplatten. Zylinder- oder Ziffenschloss je nach Bereich. Wandschränke/Garderoben: Elementschränke. Fronten beschichtet mit Kunstharzplatten, innen weiss, Einteilung gemäss separaten Planbeilagen. Pro Wohnung ein Garderobenschrank inkludiert.



Einbauschränk/Garderobe

BODENBELÄGE/WANDBELÄGE

Bodenplatten oder Parkett nach Wahl gemäss Preisgrenze, verlegt bzw. aufgeklebt und ausgefugt, mit Sockel, inkl. allen Vor- und Nebenarbeiten, brutto inkl. MwSt.:
Geschosswohnungen:
sämtliche Räume CHF 135.-/m²
Attikawohnungen:
sämtliche Räume CHF 155.-/m²



Wunderschöner und hochwertiger Eichen-Parkett (100 x 9 x 1,1 cm) im Budget inklusive

Wandplatten nach Wahl gemäss Preisgrenze, verlegt, aufgeklebt und ausgefugt, teilweise mit Silikonfuge beim Übergang Boden-Wand, inkl. allen Nebenarbeiten, brutto inkl. MwSt.:
Geschosswohnungen:
alle Sanitärräume, raumhoch CHF 135.-/m²
Attikawohnungen:
alle Sanitärräume, raumhoch CHF 155.-/m²

Die Kittfugen werden durch den Ersteller nur in den Sanitärräumen und in der Küche ausgeführt. Auf ausdrücklichen Wunsch können die Kittfugen in den anderen Räumen mit keramischen Belägen auf Kosten der Käufer ausgeführt werden. Wir empfehlen jedoch dies erst nach zwei Jahren, nach den zu erwartenden Setzungen im Unterlagsboden, vorzunehmen.

UNTERLAGSBODEN

Trittschall- und Wärmedämmung mit schwimmendem Unterlagsboden gemäss Norm SIA V251/1.

KELLERRÄUME

Boden Kellerräume mit Zementüberzug ausgeführt. Wände und Decken Beton/Mauerwerk roh, gestrichen. Elektro- und Sanitärinstallationen werden auf Putz montiert. Die Kellerräume sind mit einer Spez.-Lüftung belüftet.

TROCKNEN

Die Bodenbeläge der Trocknungsräume mit Zementüberzug. Wände und Decken Beton/Mauerwerk roh, gestrichen. Elektro- und Sanitärinstallationen werden auf Putz montiert. Die Trocknungsräume sind mit einer Spez.-Lüftung belüftet sowie mit Ausgussbecken gemäss Plan und Bodenablauf ausgestattet.

TIEFGARAGE

Haupt Ein- und Ausfahrt ist offen, um den Bereich der Besucherparkplätze zu garantieren. Die Tiefgaragenabteile der einzelnen Abschnitte mit elektrischem Garagentor mit Funksteuerung, zusätzlich Schlüsselschalter und innen mit Radarpunktkontakt. Pro Tiefgaragenplatz ein Handsender. Bodenplatte in Beton mit Hartbetonbelag. Wände und Decke Beton roh, gestrichen. Mechanische Zu- und Abluftanlage gemäss den gesetzlichen Vorschriften.

UMGEBUNG

Zugänge und Verbindungswege mit Asphaltbelag und Gehwegplatten. Besucherparkplätze mit Betonverbundsteinen belegt. Rasen angesät. Mit Bepflanzung und Ausstattung mit Spielgeräten. Ausführung gemäss baubewilligtem Umgebungsgestaltungsplan von «Atelier Verde». Sichtschutz der Gartenbereiche sowie Grundbepflanzung wird durch den Ersteller und Gartenplaner bestimmt und vorgegeben. Es wird ein einheitliches Gartenkonzept umgesetzt.

BAUREINIGUNG

Bau-Endreinigung im ganzen Gebäude.

GARANTIELEISTUNGEN

Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt. Garantieleistungen nach SIA: Offene Mängel zwei Jahre, verdeckte Mängel fünf Jahre nach einheitlich festgelegtem Datum. Elektroapparate zwei Jahre gemäss Hersteller und separaten Garantiekarten.

PREISANGABEN

Sämtliche Budgets verstehen sich brutto inkl. MwSt.

AUSFÜHRUNG IN ETAPPEN

Die Überbauung wird in einer Bauetappe gestaffelt realisiert von Osten nach Westen. Der Bezug der Wohnungen erfolgt entsprechend dem Bauverlauf gestaffelt. Die gemeinsame Spiel- und Erholungsfläche steht daher erst nach Abschluss des letzten Hauses vollumfänglich zur Verfügung. Störende Emissionen auf die bereits bezogenen Wohnungen im ersten Bauabschnitt durch noch laufende Bauarbeiten im zweiten Bauabschnitt können nicht ausgeschlossen werden.