

Überbauung Wiesental

Eigentumswohnungen
Wiesentalstrasse, 8355 Aadorf
Baubeschrieb



Budgets

Es sind folgende Budgetbeträge zur Käuferverwendung vorgesehen:

Sanitäre Anlagen	<i>Gemäss Apparatliste pro Wohnung:</i>			
	3 ½ Zimmer-Wohnungen	Brutto exkl. MWSt.	CHF / WHG	12'000.00
	4 ½ Zimmer-Wohnungen	Brutto exkl. MWSt.	CHF / WHG	13'000.00
Sanitärapparate	<i>1 Waschturm Waschmaschine und Wäschetrockner pro Wohnung. (in der Wohnung montiert)</i>			
	3 ½ Zimmer-Wohnungen	Brutto exkl. MWSt.	CHF	2'750.-
	4 ½ Zimmer-Wohnungen	Brutto exkl. MWSt.	CHF	2'750.-
Kücheneinrichtung	<i>Gemäss Küchenplan des Generalunternehmers und des Herstellers. Ausführung und Anordnung nach Angabe Generalunternehmung. Möbel, Fronten, Sockel und dgl. Kunstharzbeschichtet. Natursteinabdeckung Preisklasse 1. Budgetbeträge pro Wohnung:</i>			
	3 ½ Zimmer-Wohnungen	Brutto exkl. MwSt.	CHF / WHG	20'000.-
	4 ½ Zimmer-Wohnungen + Attikawohnungen	Brutto exkl. MwSt.	CHF / WHG	23'000.-
Bodenbeläge in Holz	<i>Parkett Riemenparkett, Eiche spezial, matt versiegelt. Format 490 x 70 x 10.7 mm. Inkl. Sockel und allen Zuschlägen fertig verlegt.</i>			
	Entrée, Wohnen, Küche, Essen	Brutto exkl. MwSt.	CHF / Zimmer / m ²	95.00
Bodenbeläge aus keramischen Platten	<i>Material inkl. Sockel und allen Zuschlägen.</i>			
	WC, BAD/WC, DU/WC	Brutto exkl. MwSt.	CHF / m ²	110.00
Wandbeläge aus keramischen Platten	<i>Material inkl. Sockel und allen Zuschlägen fertig verlegt.</i>			
	Küche, BAD/WC, DU/WC	Brutto exkl. MwSt.	CHF / m ²	110.00

Baubeschrieb

Neubau Wohnhaus mit 15 Einheiten und Tiefgarage.

Beschreibung der einzelnen Bauvorhaben

Tiefgarage:

Die Tiefgarage bietet Platz für 55 Parkplätze, geplant sind 29 Stück für die Steger AG und die restlichen 26 für die Bewohner der Wohnanlage sowie 3 Motorradabstellplätze für die Steger AG.

Die Durchfahrtshöhe beim Garagentor beträgt 2.15 m. Ein Kipptor mit Gitterfüllung und Servicetür nach aussen öffnend.

Neubau Wohnen:

Geplant sind 15 Wohneinheiten auf 3 Geschossen + Attika. Aufgeteilt in

7 x 3 ½ Zi.-WHG

8 x 4 ½ Zi.-WHG

RWA Anlage mindestens 5 % (geometrischer Öffnungsfläche) der Grundfläche des Treppenhauses als Oblichtkuppel (Copolux oder gleichwertig)

Fassade: Aussenputz mit horizontalem Besenstrich auf Wärmedämmverbundsystem, Farbe nach Wahl des Architekten und bewilligtem Farbkonzept.

Die Balkone können durch ihre Glasfronten (nicht wärmegeklämmt) ganzjährig als Wintergarten genutzt werden.

Heizanlage: Wärmepumpe mit Erdsonden.

Umgebung:

Velounterand: gemäss Plan.

Kinderspielplatz: gemäss Plan

Notausgang Tiefgarage: gemäss Plan

Bepflanzung: mit einheimischen Bäumen und Sträuchern sowie Rabatten und Ansaat.

Befestigte Wege und Zugänge aus Zementplattenbelägen.

Treppen und Mauern aus Sichtbeton bzw. Beton Fertigteilen.

Container Stellplatz

ALLGEMEIN

Vorbestimmungen	<p>Der im nachstehenden Baubeschrieb festgelegter Standard gilt als grundsätzliche Richtlinie.</p> <p>Die Ausführung hat nach den kantonalen und örtlichen Vorschriften, sowie aufgrund der erteilten Bewilligungen der Behörden und Amtsstellen zu erfolgen.</p> <p>Abweichungen des Baubeschriebs und der Planung, ohne wesentliche Änderungen der Qualität, bleiben vorbehalten.</p>
Bauphysik	Gemäss kantonalen Vorschriften und Normen der SIA Das Bauprojekt wird durch einen Bauphysiker begleitet.
Wärmedämmung	Gemäss kantonalen Vorschriften und Normen der SIA
Schalldämmung	Anforderungen an den Schallschutz gemäss SIA- Norm 181 (Ausgabe 2006) Lärmschutzverordnung LSV (Ausgabe 2006) Empfindlichkeitsstufe III gemäss Bau und Zonenordnung. In den Kellern sind keine Schallschutzmassnahmen gegen die Garage und andere Kellerräume vorgesehen.
„MINERGIE-Standard“	Das Gebäude wird nach den Vorgaben des Labels MINERGIE-Standard geplant, realisiert und mit Zertifizierung abgenommen.
Statik	Es gelten die folgenden Nutzlasten (gemäss SIA-Norm 261): Wohnungen 2 kN/m ² (200 kg/m ²) Balkon / Terrasse 3 kN/ m ² (300 kg/m ²) Treppen 4 kN/m ² (400 kg/m ²) Das statische Konzept darf nicht geändert werden.
Erdbebensicherheit	Gemäss Norm SIA 260 „Grundlagen der Projektierung von Tragwerken“ Gemäss Norm SIA 261 „Einwirkungen auf Tragwerke“
Allgemeine Gestaltung	Die äussere Gestaltung und Farbgebung der Überbauung wird durch den Architekten in Absprache mit den Behörden bestimmt.
Produktenamen	Wo Produktnamen aufgeführt sind, haben diese nur einen beschreibenden Charakter. Andere Produkte mit gleichwertigen Eigenschaften können entsprechend eingesetzt werden.
Preisbasis	Sämtliche Preisangaben verstehen sich exkl. MwSt.

VORBEREITUNGSARBEITEN

Bestandesaufnahme

Terrinaufnahmen Aufnahme des Terrains, Nivellierung des Grundstücks, Aufnahme von Werkleitungen und soweit erforderlich von bestehenden Bauten.

Räumungen Terrainvorbereitungen

Rodungen Rodung des Grundstückes inkl. Abfuhr und Deponie des Materials.

Abbrüche Abbruch von bestehenden Bauten und Anlagen, inkl. Abführen des Bauschuttes sowie vorgängiges Umlegen von Leitungen oder Zugängen.

Sicherungen, Provisorien

Sicherung vorhandener Anlagen Notwendige Massnahmen zum Schutz von Nachbargebäuden und angrenzenden Einrichtungen, soweit vorhanden und erforderlich.

Gemeinsame Baustelleneinrichtung Abschränkungen soweit nötig.
Für die Ausführung notwendige Zufahrten und Plätze.
Provisorische Installationen, Kanalisation sowie Bauwasser- und Baustromanschluss.

Anpassungen an bestehende Bauten

Terrainanpassungen An Nachbarterrain sowie an bestehende Bauten, soweit vorhanden und erforderlich.

Spezielle Foundationen, Baugrubensicherung

Baugrubenabschlüsse Je nach Aushubmaterial, Böschungssicherung gemäss Angaben Bauingenieur.

Honorare Architekt, Bauingenieur und Spezialisten

GEBÄUDE

Baugrube

Baugrubenaushub Humusabtrag und Baugrubenaushub, inkl. allfälligen Felsabbaus, bis UK Unterlagsbetonsohle.
Abtransport oder Materialdeponie auf der Baustelle.
Einbringen des Unterlagsbetons oder einer Stabilisationsschicht 5- 10cm unmittelbar nach der Sohlenplanie.
Hinterfüllung und Auffüllungen, schichtweise Einbau mit Verdichtung, inkl. nötiger Materiallieferung.
Inkl. eventuelle Zuschläge für Felsaushub und Mehraufwand infolge geänderten Bodenbegebenheiten.
Offene Wasserhaltung falls notwendig.

Rohbau I

Baumeisterarbeiten

Baustelleneinrichtung Gesamte Baustelleneinrichtung .

Gerüstungen Fassadengerüste nach Vorschriften Behörden und SUVA.

Kanalisation Leitungen für Schmutz- und Meteorwasser im Trennsystem gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt, sowie den behördlichen Auflagen.
Schächte in vorfabrizierten Betonteilen gemäss Vorschriften.

Beton- und Stahlbetonarbeiten Foundation gemäss Bauingenieur
Unterlagsbeton, Bodenplatten
Aussenwände im UG armierter Stahlbeton.
Erdberührte Bauteile in wasserdichter Ausführung (Dichtigkeitsklasse 2).
Decke über UG armierter Stahlbeton.
Wohnungstrennwände und Trennwände im Treppenhaus in armiertem Beton gem. Angabe Bauingenieur, beidseitig verputzt.
Wohnungsdecken in armiertem Stahlbeton.
Innentreppen in Ortbeton oder vorfabriziert nach Angaben Bauingenieur.
Schalung Typ2 (keine Sichtschalung).
Balkone aus Beton mit Kragplattenanschlüssen

Maurerarbeiten Wände in Backstein
Zwischenwände: 10 – 15 cm, beidseitig verputzt
Fassadenmauerwerk: 17,5 cm zur Aufnahme einer verputzten Aussenwärmedämmung
Wände in Kalksandstein
Untergeschoss: 10 – 15 cm

Versetzarbeiten Stahl- und/ oder Betonstützen
Sämtliche Spitzarbeiten für Installateure

Montagebau in Beton	Lieferung von vorfabrizierten Betonfertigteilen, wie Betonstützen für Unterflurgarage oder Treppenläufe.
Rohbau 2	
Fenster, Aussentüren, Tore	Fenster aus Holz/Metall Fenster aus Holz/Metall mit wärmegeämmten Rahmenverbreiterungen bis UK Decke. Wärme-/ Schallschutzverglasung, 3-fach Isolierverglasung IV-IR (Glas U- Wert 0,7 W/m ² K) nach Angaben Bauphysiker. Fenster mit Drehflügel, teilweise Festverglasungen, teilweise als Hebeschiebetüren gemäss Plänen.
Aussentüren aus Metall	Türschliesser, elektrischen Türöffner, Türsprechanlage, innen Türdrücker, aussen Stossbügel aus Chromstahl, Zylinder und Sicherheitsrosette.
Spenglerarbeiten	Material und Ausführung der Spenglerarbeiten in Uginox.
Blitzschutz	Eine Blitzschutzanlage gemäss örtlichen Vorschriften.
Bedachungsarbeiten	Plast. und elast. Dichtungsbeläge (Flachdächer)
Tiefgarage	Polymer- Bitumenbahnen. Trenn- und Schutzschicht Drainageschicht, Filterfließ und Auffüllung
Technikraum UG	Bestehend aus (von unten nach oben) Dampfsperre, Wärmedämmung Polystyrol XPS 30 mm, Dachhaut WF, Gummischrottmatte, Vlies, Splitt, Zementplattenbelag in Splitt verlegt.
Terrassen	Bestehend aus (von unten nach oben) Dampfsperre, Wärmedämmung Polystyrol EPS nach Wärmedämmkonzept, Dachhaut Gummischrottmatte, Vlies, Zementplattenbelag in Splitt verlegt. Entwässerung durch Bodenabläufe oder Entwässerungsrinne.
Balkone	Balkon als Betonkragplatten mit Wasserabdichtung, Zementplattenbelag in Splitt verlegt.
Spezielle Dichtungen und Dämmungen	
Fugendichtungen	Kittfugen bei Plattenbelägen in sämtlichen Nassräumen. Kittfugen bei schwimmenden Unterlagsböden mit Bodenheizung
Spez. Feuchtigkeitsabdichtungen	Abdichtung Anschluss Bodenplatte Umfassungswände UG. Abdichtung Anschluss Balkonplatte Mauerwerk und Fenstertüren mit Combiflexbändern.
Fassadenputze	
Fassadendämmung	Putzfassade mit Polystyrol- Hartschaum- Wärmedämmplatten 160 mm stark auf Backsteinmauerwerk.

	Einbettmörtel mit Gewebearmierung, Deckputz, Korn 2mm eingefärbt. Unterterrain Wärmedämmung 80mm aus XPS, mit bituminösem Kaltkleber aufgezogen (wo wärmetechnisch erforderlich).
Äussere Oberflächen	Siehe BKP 285.1
Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	
Rafflamellenstoren	Rafflamellenstoren in allen Wohnräumen und Küche
Sonnenstoren/Markisen	Je eine Vertikalmarkise pro Wohnung in den Obergeschossen bei den Balkonen. Nur Balkone in den oberen Etagen. Storenbreite je nach Balkonbreite. Je eine Knickarmmarkise bei den Gartensitzplätzen in den Erdgeschosswohnungen mit Breite gemäss darüber liegendem Balkon, Ausladung 2.50m. Je eine Knickarmmarkise in den Attikawohnungen mit 3.70 m (Wohnung 14, 3.30) m Breite, 2.50 Ausladung. Farbe und Design gemäss Wahl des Architekten und bewilligtem Konzept. Bedienung von Hand mit Kurbel. Leerrohrinstallation für Elektroantrieb.
<i>Optionen</i>	Schalter, Motor, Elektrofertiginstallation sowie zusätzliche Vertikalmarkise seitlich bei Balkonen mit Mehrkosten zu Lasten Käufer.
Elektroanlagen	
Elektroanlagen Erschliessung	Zuleitung, Hausanschluss, Hauptleitung, Zähler, Haupt- und Unterverteilung gemäss Vorschriften des EW. Anschluss von sämtlichen, im Standard vorgesehenen elektrischen Apparaten und Geräten, sowie von Steuer und Regeleinheiten. Anordnung von Lampenstellen und Steckdosen gemäss Elektroapparateplan.
Potentialausgleich / Erdung	Ausführung gemäss Vorschriften. Erdverbindungen HV UG montiert. Potentialausgleich mit Erdungsband in Bodenplatten. Hauptwasseruhrüberbrückungen Installationsraum und Anschluss an Potentialausgleich offen geführt. Anschluss von Liftanlagen inkl. Aufzugsschienen gemäss Vorschriften Aufzugsfirma. Wasseruhrüberbrückung, Überbrückung von Heizungsverteiler sowie Verteilung Sanitär im UG. Überbrückung der Sanitär- und Heizungsapparate.

Schaltgerätekombinationen

HV / Messung	Die HV/ Messung befindet sich im UG 1 Messung allgemein, 1 Messung pro Wohnung (25A), Platzreserve und die nötigen Sicherungs- und Steuerungsabgänge für den allgemeinen Teil sowie Abgänge Einstellhalle.
Unterverteilung	Pro Wohnung ein Unterverteiler mit den nötigen Sicherungsgruppen für Kraft- und Lichtabgänge/ Steuerungen. FI- Schutz nach Vorschrift.

Starkstrominstallationen

Haupt- und Steigleitungen	Die Installation der Wohnungszuleitungen wird mit Deckeneinlage UG und Montage im Steigschacht mit TT Kabel 5 x 6 + 3 x 1.5 installiert.
Lichtinstallationen	Lichtinstallationen Allgemeine Räume UG, Einlagen und AP Installationen Wände.
Wegbeleuchtung	<p>gemäss Umgebungsplan Steuerung mit Dämmschalter und Schaltuhr in der Hauptverteilung.</p> <p>Kellerräume AP Kombischalter mit Steckdosen. FL Leuchten 36W EVG</p> <p>Separate Steckdosen in Keller. Anschlüsse an Wohnungszähler mit Zuleitungen aller Räume an Hauptverteilung. Allgemeine Räume an Allgmeinzähler, Durchgang und Vorplatz mit Bewegungsmelder gesteuert. Installation UP ausgeführt.</p> <p>Lichtschachtbeleuchtung und Motorenraum mit Schalter, Steckdosen und FL Leuchten nach Angaben Liffirma ausgeführt.</p> <p>Treppenhaus und Eingang Aufbauleuchten, Steuerung via Dämmschalter und Schaltuhr, restliche Zeit via Bewegungsmelder.</p> <p>Mit Teilobjekt Steger AG realisiert. Garagentorantrieb 230V mit Leitung für externer bauseits gelieferter Schlüsselsäule Installation und Anschluss von Lichtschranke. Anschluss und Installation von Bodenschwelle und Sensoren Innen und Aussen für Handsender.</p>
Kraft- und Wärmeinstallationen	<p>Erdsondenheizung mit Unterstation im Technikraum UG. Übergabestation mit Messeinrichtungen.</p> <p>Energiemessung Unterverteilung Wohnungen von Heizung. Warmwasser und Kaltwasser mit Fernablesung Kraft- Wärmeinstallation gemäss Elektroapparateplänen Decke mit Einlage, Wände UP/ AP.</p>

	<p>Anschluss Lift / Liftschachtentlüftung. Anschluss von Secomat 400V in Trockenräumen. Kellerlüftung mit Ventilator 230V in Kellerraum.</p>
Wohnungen	<p>Installation gem. Elektroapparateplan</p> <p>Für folgende Anlagen sind die Installationen vorgesehen: In der Küche für Backofen, Kochherd, Kühlschrank und Geschirrwashmaschine, Einzelraumregulierung Heizung, 230V in jedem Zimmer und Wohnzimmer. Kontrollierte Wohnungslüftung.</p> <p>Leerrohre sind für folgende Anlagen vorgesehen: Für Handtuchradiator im Bad/ WC. Für Elektroantrieb der Lamellenstoren in den Zimmern und der Sonnenstoren auf Balkonen und Sitzplätzen.</p>
Kraft und Wärmeinstallation	
HLS- Installationen	Gemäss Konzeptbeschrieb Steger AG.
Leuchten- und Lampenlieferung	
Allgemein	<p>Die Tiefgarage ist mit FL- Leuchten 1x 36W und Not- Leuchten ausgerüstet. Die Garageneinfahrt ist mit Einbauleuchten 230V ausgerüstet. Die Wegbeleuchtung ist mit Aussenleuchten versehen.</p>
Telefonanlagen	<p>Der Hausanschluss wird durch die Swisscom erstellt. AP Amt- Hausanschlussverteiler VS 83 Kanalinstallation AVK zu Abgangsrohre. Durchrangierung der Wohnungen auf AV.</p> <p>Anschluss Lifttelefon</p> <p>Pro Wohnung eine Multimediaverkabelung 1 Multimediadose in den Wohnungen pro Zimmer inkl. Verkabelung.</p>
<i>Option</i>	Die Anlage kann als Option gemäss den Käuferwünschen erweitert werden. Kosten zu Lasten Käufer.
Allg. Schwachstromanlagen	
Sonnerie- und Türsprechanlagen	<p>Türsprechanlage mit 1 UP Sprechstelle pro Wohnung Sonnerietaster mit Schild vor Wohnungstüre. 1 UP Aussensprechstation Lautsprecher inkl. UP Dose. 2 Steigleitungen 2- Draht BUS via Taster und Abgang nach Wohnungsstation. Steuer- und Netzgeräte in der HV eingebaut und auf Klemmen verdrahtet.</p>

Radio- und TV Empfangsanlagen	<p>Der Hausanschluss wird durch Cablecom erstellt bis Verteilerraum im UG. Installation mit Prinzipschema nach der neusten Technik rückwegtauglich ausgeführt. Dimension Verbindungskabel nach Vorgaben mit beidseitigem Anschluss. L+ M+ A von Anschlussverteiler mit Anschluss Cablecom Verstärker- und Verteildimension gemäss Installation mit Verstärker und Rückwegverstärker, Entzerrer und notwendige Verteiler. 1 Steckdose in Verteilerraum für Datenanschlüsse. Installation zu den Wohnungen via Steigschacht Schlaufung der Zuleitung im Telefonverteiler. Wohnungsinstallation kombiniert Multimedia- Verkabelung Kat. 5e ab Verteiler mit allseitigen Anschlüssen.</p> <p>Allseitiger Anschluss, Inbetriebnahme, Einregulierung und Protokoll mit Installationsanzeige.</p>														
Bauprovisorien	Bauprovisorium														
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage															
Berechnungsgrundlagen	<p>Die zu erstellenden Berechnungen werden auf der Basis der Normen SIA 180, 380/1 und 384/2 erstellt, sowie der Energieverordnung des Kantons Thurgau.</p> <p>Zu garantierende Raumtemperaturen bei einer Aussentemperatur Von -8°C.</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Wohnen, Essen</td> <td>20°C</td> </tr> <tr> <td>Zimmer, Küche, Atelier</td> <td>20°C</td> </tr> <tr> <td>Bad, Dusche</td> <td>22°C</td> </tr> <tr> <td>Treppenhaus</td> <td>nicht beheizt</td> </tr> <tr> <td>Balkone/Wintergarten</td> <td>nicht beheizt</td> </tr> <tr> <td>Trockenräume</td> <td>nicht beheizt</td> </tr> <tr> <td>Übrige Kellerräume</td> <td>nicht beheizt</td> </tr> </table>	Wohnen, Essen	20°C	Zimmer, Küche, Atelier	20°C	Bad, Dusche	22°C	Treppenhaus	nicht beheizt	Balkone/Wintergarten	nicht beheizt	Trockenräume	nicht beheizt	Übrige Kellerräume	nicht beheizt
Wohnen, Essen	20°C														
Zimmer, Küche, Atelier	20°C														
Bad, Dusche	22°C														
Treppenhaus	nicht beheizt														
Balkone/Wintergarten	nicht beheizt														
Trockenräume	nicht beheizt														
Übrige Kellerräume	nicht beheizt														
Wärmeerzeugung	Erdsonden														
Wärmeverteilung	Niedertemperatur- Bodenheizung mit einer Vor-/ Rücklauf-temperatur von 45/ 35°C.														
Regulierung	die Heizanlage wird über einen Aussenfühler (Vorlauf- Temperaturregulierung) gesteuert. Einzelraumregulierung gemäss behördlichen Vorschriften.														
Leitungen	In Installationsschächten zu den Wohnungsverteilern. Rohrleitungsnetz ab Heizzentrale bis Verteilerkasten in der Wohnung aus geschweissten Siede- und Gewinderohren oder Pressrohrsystem in Chromstahl.														

	<p>Leitungen ab Verteilerkasten in diffusionsdichten Kunststoffrohren. Leitungen in Kellerräumen sichtbar an Wänden und Decken geführt.</p>
Wärmemessung	<p>Mit batteriebetriebenen Wärmehählern (Flügelradzähler), Montage in Verteilerkasten. Die Ablesung erfolgt Wohnungsweise zentral im Untergeschoss (Fernablesung).</p>
Dämmung	<p>Sämtliche Verteilleitungen in den unbeheizten Räumen werden gemäss Vorschriften wärmegeklämt.</p> <p>Boden- und Trittschalldämmung gemäss Vorschriften inkl. Randstellstreifen aus Schaumstoff.</p> <p>Die Trockenräume sind nicht geklämt. Es ist keine Heizung vorgesehen.</p>
Handtuchradiatoren	<p>In den Bädern sind keine Handtuchradiatoren vorgesehen. Die Leerrohrinstallation für den Elektroanschluss eines Handtuchradiators ist vorhanden. Handtuchradiator, Montage und Elektroanschluss zu Lasten Käufer.</p>
Lüftungsanlagen	
Wohnräume	<p>Die Lüftung der Wohnung mit einer kontrollierten Wohnungslüftung. 1 Lüftungsgerät pro Wohnung</p>
Küchen	<p>Küchenablufthauben mit Dampfabzug mit Umluftbetrieb. (in Budgetposition Kucheneinrichtungen enthalten)</p>
Bad-WC / Dusche-WC	<p>Gefangene Räume: Mechanische Abluftanlage mit kontrollierter Wohnungslüftung.</p>
Garage	<p>Tiefgarage mit natürlicher Zu- und Abluft und mechanischer Lüftung gemäss Vorschrift.</p>
Kellerräume	<p>Die gefangenen Kellerräume werden mit einer Zwangslüftung (mit Zeitschaltuhr) entlüftet.</p>
Sanitäranlagen	
Sanitäre Anlagen	<p>Gemäss Konzeptbeschrieb Steger AG. Budgetbeträge gemäss Apparatelite pro Wohnung: 3 ½ Zimmer-Wohnung CHF 12'000.-- 4 ½ Zimmer-Wohnung CHF 13'000.--</p>
Spez. Sanitärapparate	<p>1 Waschturm Waschmaschine und Wäschetrockner pro Wohnung). Budgetbeträge. Standort in der Wohnung. 3 ½ Zimmer-Wohnung CHF 2'750.--,</p>

4 ½ Zimmer-Wohnung CHF 2'750.-- ,

Kücheneinrichtung

Gemäss Küchenplan
Möbel, Fronten, Sockel und dgl. Kunstharzbeschichtet.
Natursteinabdeckung Preisklasse 1
Budgetbeträge pro Wohnung:
3 ½ Zimmer-Wohnung CHF 20'000.--
4 ½ Zimmer-Wohnung CHF 23'000.--

Transportanlagen

Aufzüge

Personenaufzug mit Druckknopfsteuerung.
Maximale Belastung 630 kg.
Automatische, zweiteilige Teleskoptüre.
Rollstuhlgängig
Kabinenausstattung nach Angabe Architekt.

Ausbau 1

Gipserarbeiten

Wohnräume

Wände: Grundputz, Abrieb 1,5mm, weiss zum Streichen.
Decken: Weissputz zum Streichen

Treppenhaus

Wände: Grundputz, Weissputz zum Streichen.
Decken: Weissputz zum Streichen

Metallbauarbeiten

Metallbaufertigteile Briefkästen

Platzierung im Eingangsbereich Erdgeschoss.
Ausführung in Leichtmetall, mit Zylinderschloss.

Veloabstellplatz

Für Velo beim Unterstand . Umlaufender Gitterabschluss,
Feuerverzinkt, Abschliessbar mit Zylinderschloss

Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)

Balkongeländer

Terrassengeländer mit Staketen, einbrennlackiert nach NCS-Farbtönen, Handlauf Dicke: 33 mm in CNS.

Treppenhausgeländer

Stahlgeländer NCS-Farbtönen, einbrennlackiert.

Wäschehänge

Luftentfeuchtungsgerät und Wäschehänge mit plastifizierten Seilen im Trocknungsraum.

Schreinerarbeiten

Innentüren aus Holz

Stahlzargen grundiert und gestrichen, mit umlaufenden Gummidichtungen, Türe und Zarge Höhe 230 cm.
Schalldämmwert 35dB (Laborwert).
Volltürblatt gespritzt ab Werk
Feuerhemmende Ausführung EI30, wo erforderlich.

	Drückergarnitur: Mega mit Rosette.
Wandschränke und Gestelle	Garderobenschränke mit Einteilung gemäss Plan. Ausführung als Spanplattenkonstruktion weiss gespritzt ab Werk. Tablare inkl. Kanten belegt, bei zweitürigen Schränken 25 mm stark, bei eintürigen Schränken 19mm stark, Garderobenstangen, verdeckte Beschläge, Dreholiven.
<i>Option</i>	Schränke in Ankleiden, Einteilung gemäss Plan. Kosten zu Lasten Käufer. Ausführung als Spanplattenkonstruktion weiss gespritzt. Tablare inkl. Kanten belegt, bei zweitürigen Schränken 25 mm stark, bei eintürigen Schränken 19mm stark, Garderobenstangen, verdeckte Beschläge, Dreholiven.
Allg. Schreinerarbeiten	Zählerschrankfront im UG; Ausführung EI 30.
<i>Option</i>	2 Vorhangschiene VS 57 auf Gipsdecken montiert bei allen Wohn- und Schlafräumen, Kosten zu Lasten Käufer.
Kellerabteil / Wände	Kellerabteile mit Trennelementen in Holz.
Schliessanlagen	Sicherheitsschliessanlage für Haus- und Wohnungsabschlusstüren sowie für Briefkastenanlage, Keller und Garage, KABASTAR. Aussentüre / Tore, KABASTAR Innentüren (allgemeine Räume / Technik), KABASTAR Pro Wohnung 5 Schlüssel Zimmertüren mit Bartschlüssel
Ausbau 2	
Bodenbeläge	
Unterlagsböden	Schwimmende, zementgebundener Unterlagsboden. Dicke 80 mm auf thermische Dämmung/ Trittschalldämmung / Trennlage, mit Stellstreifen gemäss Vorgabe Bauphysiker. Faser- oder Netzarmierung bei allen Böden.
Fugenlose Bodenbeläge	Zementüberzüge in Kellerräumen, Nebenräumen und Korridoren im UG. Hartbetonbelag in der Unterflurgarage.
Bodenbeläge in Holz Parkett Entrée, Wohnen, Küche – Essen Zimmer	Riemenparkett, Eiche spezial, matt versiegelt 490x70x10.7mm Budgetpreis inkl. Sockel und allen Zuschlägen fertig verlegt. CHF 95.--/m ²
Plattenarbeiten	Keramische Wandplatten in Küchen, zwischen Arbeitsfläche und Oberschränken und in Nasszellen raumhoch verlegt. Keramische Boden- und Wandplatten mit Kreuzfugen verlegt.
Bodenbeläge WC, Bad/ WC und DU/WC	Keramische Platten: Budgetpreis Material inkl. Sockel und allen Zuschlägen CHF 110.--/m ² .

Wandbeläge

Wandbeläge Platten

Keramische Platten

Küche, Bad/WC, Dusche/WC

Budgetpreis inkl. Sockel und allen Zuschlägen fertig verlegt
Fr. 110.-/m²

Oberflächenbehandlungen

Äussere und Malerarbeiten

Anstriche auf mineralischen Untergrund Balkonuntersichten weiss gestrichen.

Anstriche auf Metall

Je nach Farbkonzept, Metallteile feuerverzinkt, einbrennlackiert oder gestrichen.

Innere Malerarbeiten

Anstriche auf mineralischen Untergrund: Wände und Decken gestrichen in folgenden Räumen:
Alle Räume im Untergeschoss
Weissputzdecken, gestrichen in allen Wohn-/ Schlaf- und Nassräumen in den Wohnungen.
Böden in den UG- Keller Räumen, Zementüberzug, roh nicht gestrichen.

UN-Garage. Wände Beton, Pfeiler gestrichen.
Boden: Hartbeton roh nicht gestrichen.
Bodenmarkierung der Parkfelder. Parkplatznummerierung

Baureinigung

Zwischenreinigung sowie Baureinigung , bereit zur Übergabe an Bauherrschaft.

Honorare

Honorare für:
Architekt, Bauingenieur, Haustechnikingenieure, Geometer, Bauphysiker und Bauakustiker, Geotechniker.

UMGEBUNG

Gartenanlagen

Gärtnerarbeiten

Gemäss bewilligtem Umgebungsplan und behördlichen Vorschriften.
Die Umgebungsgestaltung wird durch den Architekten gemäss bewilligten Umgebungsplan festgelegt.

Erdüberdeckte Bauteile

Geröllschicht 10cm auf bauseitigen Filz 380 g/m² (Drainage).
Filterflies diffusionsoffen, ca. 150g/m².
Humussierung

Sitzplätze

Zementplatten grau, 50 x 100cm, in Splitt verlegt. Sitzplatzgrösse gemäss Plänen.

Wege, Vorplätze

Betonverbundsteine, grau, in Splitt verlegt.

Rasenflächen

Humussierung
Feinplanie

Rasensaat (diese kann je nach Jahreszeit erst nach dem Bezug der Wohnungen erstellt werden).

Bepflanzung

Einheimische Bäume und Sträucher sowie Rabatten gemeinsamen Aussenbereich.

Die Bepflanzung wird gemäss bewilligtem Umgebungsplan durch den Architekten festgelegt.

Container

Kehricht- und Grüncontainer aus Kunststoff nach Vorschriften Behörden.

Erschliessung durch Leitungen

Erdarbeiten

Aushub für Werk- und äussere Kanalisationsleitungen

Kanalisation

Anschluss an das kommunale Netz gemäss örtlichen Vorschriften.

Elektroleitungen

Anschluss an das kommunale Netz gemäss örtlichen Vorschriften.

Sanitär

Anschluss an das kommunale Netz gemäss örtlichen Vorschriften.

Telefon

Anschluss an das kommunale Telefonnetz gemäss örtlichen Vorschriften.

Kabel-TV

Anschluss an die Gemeinschafts- Antennenanlage gemäss örtlichen Vorschriften.

Grundsätzliches

Anmerkungen

- 1.2.1 Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den Projekt- und Detailplänen des Architekten und gibt Auskunft über die Konstruktionen und die verwendeten Materialien. Der Baubeschrieb enthält auch Angaben, die auf den Plänen nicht ersichtlich sind.
- 1.2.2 Änderungen oder Ergänzungen im Baubeschrieb und der Ausführung, welche die Qualität, die Konstruktion und die betrieblichen Abläufe der Bauten nicht beeinträchtigen, bleiben der Verkäuferin vorbehalten.
- 1.2.3 Der Baubeschrieb hat die grössere Verbindlichkeit als die Pläne.
- 1.2.4 Allfällige, in den Plänen eingezeichnete aber im Baubeschrieb nicht aufgeführte Bauteile und Einbaumöbel, sind nicht im Preis inbegriffen.
- 1.2.5 Eigenleistungen durch die Käuferschaft (Materiallieferungen, Ausführungsarbeiten etc.) sind nicht vorgesehen.
- 1.2.6 Für die Planung und die Realisierung des Bauvorhabens werden u.a. folgende Gesetze, Vorschriften und Normen berücksichtigt:
 - Allgemeine Baugesetzgebung
 - Örtliche Vorschriften
 - Baubewilligung
 - Vorschriften und Bewilligungen weiterer Amtsstellen und Werke (EW, Gas, Wasser etc.)
 - SIA – Normen
 - SUVA Vorschriften

Änderungen und Ausbaumwünsche

- 1.3.1 Ausbaumwünsche dürfen keine Erschwernisse im Ausführungsablauf der Arbeiten oder eine wesentliche Umgestaltung des Bauobjektes mit sich bringen. Für Terminverzögerungen, die durch die Ausführungen von Ausbaumwünschen entstehen, haftet die Verkäuferin nicht.
- 1.3.2 Ausbaumwünsche, die die Aussengestaltung des Gebäudes in irgendeiner Weise verändern würden, können nicht berücksichtigt werden.
- 1.3.3 Ausbaumwünsche im Zusammenhang mit der Umgestaltung und Umdisposition von Nasszellen und Küche können nur beschränkt berücksichtigt werden (Gebäudeakustik). Solche Änderungen der Raum-, Dispositions- und Leitungskonzepte sind vollumfänglich kostenpflichtig.
- 1.3.4 Änderungen oder zusätzliche Ausbaumwünsche im Rahmen der Bauordnung bzw. die Verrechnung solcher Mehrkosten sind gegenseitig schriftlich zu vereinbaren und als separate Aufträge und Werkverträge zu betrachten. Sie sind zusätzlich zu bezahlen.
- 1.3.5 Für sämtliche Aufwendungen im Zusammenhang mit Änderungen werden der Käuferschaft Mehrkosten von 20 % der nach SIA 102 honorarberechtigten Bausumme, zzgl. MwSt auf Honorar, Baunebenkosten und Gebühren (10 % SIA Honorar, 5 % GU-Honorar, 5 % Baunebenkosten) verrechnet. Planungsaufwendungen werden separat in Rechnung gestellt, sollten sie nötig werden. Minderkosten werden mit 80 % der Budgetposition gutgeschrieben.
- 1.3.6 Allfällige aus Änderungen resultierende höhere Anschlussgebühren usw., gehen vollumfänglich zu Lasten der Käuferschaft. Die Verkäuferin erstellt jeweils eine schriftliche Offerte mit Pauschal- oder Richtpreisen, die über die finanziellen und terminlichen Konsequenzen informiert.
- 1.3.7 Änderungs- und Ausbaumwünsche werden nur ausgeführt, wenn die Käuferschaft die Offerte schriftlich und rechtzeitig angenommen bzw. den Auftrag schriftlich bestätigt und den vereinbarten Preis innert 10 Tagen nach Zahlungsaufforderung auf das Konto des Verkäufers überwiesen hat.
- 1.3.8 Die Käuferschaft verpflichtet sich, Änderungswünsche nur an die Verkäuferin zu richten und sie enthält sich jeglicher direkter Anweisungen an die Handwerker und Lieferanten und anderen auf

der Baustelle beschäftigen Personen. Sämtliche Werkverträge mit den Handwerkern und Unternehmern werden vom Verkäufer oder dem Generalunternehmer abgeschlossen, soweit nicht schriftlich etwas anderes vereinbart wird.

Hinweis

Aus allen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen und Angaben können keinerlei rechtliche Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu.

Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und / oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Winterthur, 18. Oktober 2013 /
rev.18.12. 2013 / rev. 20.01.2014