

K93 Wohnüberbauung Schönau, Benken

Baubeschrieb

Datum: 2. Juli 2024

Adresse: Schönaustrasse 3a - 3d, 8717 Benken

Bauherr: Elben AG, Neubruchstrasse 1, 8717 Benken

Verkauf: Immosupport, by Fritz + Caspar Jenny AG, Fabrikstrasse 2, 8867 Niederurnen



Inhalt

- A Grundlagen
- B Allgemeine Bemerkungen
- C Enthaltene Leistungen
- D Nicht enthaltene Leistungen
- E Detaillierter Baubeschrieb

A Grundlagen

Grundlage des vorliegenden Projekts bilden die Bauprojektpläne von Ziegler+Partner Architekten AG gemäss Baubewilligung der Gemeinde Benken.

Im Falle von Abweichungen gilt folgende Betrachtungsreihenfolge:

- 1 Baubewilligung Gemeinde Benken
- 2 Vorliegender Baubeschrieb
- 3 Verkaufspläne

B Allgemeine Bemerkungen

Der Baubeschrieb gliedert sich nach BKP (Baukostenplan) und dient als Ergänzung zu den Projekt- und Detailplänen des Architekten. Er gibt Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien. Der Baubeschrieb enthält Angaben, welche auf den Plänen nicht ersichtlich sind. Positionen, welche nicht beschrieben sind, jedoch zur Vollständigkeit der Baute notwendig sind, sind ebenfalls Bestandteil des Ausführungsumfangs.

Die Schalldämmung erfüllt die erhöhten Anforderungen nach SIA-Norm 181. Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen, Leitungen und anderen Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht vollumfänglich den gültigen SIA-Normen (Stand Baubewilligung). Sämtliche durch die Kaufenden ausgeführten baulichen Änderungen nach Bezug der Baute können die Bauqualität (Schall-, Wärmedämmung etc.) beeinflussen, wofür die Kaufenden die alleinige Verantwortung tragen, die Erstellerin ist dabei von sämtlichen Garantieleistungen entbunden.

Allfällige in den Plänen eingezeichnete, aber im Baubeschrieb nicht aufgeführten Bauteile und Mobiliar sind im Preis nicht inbegriffen. Die im Zusammenhang mit den Verkaufsunterlagen erstellten Visualisierungen haben rein illustrativen Charakter und sind nicht verbindlich für die Ausführung. Die auf den Plänen angegebenen Längen- und Flächenmasse sind Rohbaumasse und unverbindlich. Geringfügige Raum- und Flächenmassänderungen, die sich aus der weiteren Ausführungsplanung ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen weder zu Mehr- noch zu Minderwerten des Kaufobjektes. Kleinere Änderungen können durch die Bauherrschaft und / oder den Architekten jederzeit vorgenommen werden, sofern Qualität, Konstruktion und betriebliche Abläufe nicht beeinträchtigt werden. Sie sind durch die Kaufenden ohne Anspruch auf Minderwert zu akzeptieren. Der Ersteller verpflichtet sich, einwandfreie und dem Stand der Technik entsprechende Materialien einzusetzen.

Das Umgebungskonzept, die äussere Gestaltung und das Farb- und Materialkonzept der allgemeinen Räume (Tiefgarage, Treppenhaus, Erschliessungszonen) erfolgt gemäss Konzept der Architekten und in Absprache mit der Bewilligungsbehörde. Die Kaufenden haben daran kein Mitspracherecht.

C Enthaltene Leistungen

Der Kaufpreis basiert auf dem vorliegenden Baubeschrieb und allen diesem zu Grunde liegenden Plänen und Dokumenten. Änderungen des Kaufpreises ergeben sich durch Mehr- oder Minderkosten infolge Bestellungenänderungen der Kaufenden. Bestellungenänderungen der Kaufenden (Käuferwünsche) sind nur innerhalb der Wohneinheiten und privaten Nebenräume möglich. Bestellungenänderungen werden als Nachträge erfasst, nummeriert und mit Mehr- oder Minderpreisangabe vor Planung / Realisierung den Kaufenden zur schriftlichen Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung ist gleichzeitig die Auftragsbestätigung zur Umsetzung. Übersteigen die gesamten Bestellungenänderungen 10% des Kaufpreises, so können vom Ersteller Teilzahlungen der Mehrkosten in Rechnung gestellt werden. Die Kaufenden können folgende Bauteile innerhalb des vom Ersteller definierten Planungs- und Bemusterungszeitraumes selbst bestimmen:

- Sanitärapparate
- Kücheneinrichtung
- Anpassungen am Elektroprojekt
- Wand- und Bodenbeläge
- Schreinerarbeiten

Die Auswahl der Ausbauten und Materialien hat ausschliesslich bei den vom Ersteller bestimmten Unternehmungen zu erfolgen. Den Kaufenden stehen die separat gelisteten Budgetbeträge zur Verfügung. Ausstellungsbesuche sind durch die Kaufenden selbstständig zu vereinbaren. Folgende Käufergespräche sind im Verkaufspreis enthalten:

- drei Gespräche mit dem Architekten (Käuferbetreuung) à je 1 ½ Stunden
- ein Gespräch mit dem Elektroingenieur von 1 ½ Stunden

Für die aus diesen Gesprächen resultierenden Mehr- respektive Minderkosten verrechnet die Erstellerin einen Zuschlag von 15% für Offertstellung, Planänderung, Bauleitung und Abrechnung sowie 5% für die Erhöhung der Werkanschlussgebühren. Ab der zweiten Änderung pro Arbeitsgattung, der zweiten Auswahl der Sanitärapparate, Wand- und Bodenbeläge und Küche sowie bei Nichtausführung der offerierten Lieferungen und Leistungen wird zusätzlich eine Bearbeitungsgebühr von pauschal CHF 250.00 exkl. MwSt. erhoben. Zusätzlich zu erbringende Leistungen (nachträgliche telefonische Beratung, zusätzliche Besprechungen, zusätzliche Beratung per Email) werden zu 135 CHF/h exkl. MwSt. in Rechnung gestellt.

Eigenleistungen durch die Kaufenden (Materiallieferungen, Ausführungsarbeiten etc.) sind nicht vorgesehen. In Ausnahmefällen kann die Verkäuferschaft Eigenleistungen bewilligen. In diesem Fall wird nicht der vorgesehene Budgetbetrag, sondern lediglich der effektive Nettobetrag, abzüglich eines Unkostenbeitrags, gutgeschrieben.

Etwa vier Wochen vor Werkübergabe erfolgt pro Wohneinheit eine Vorabnahme. An der Vorabnahme sind Kaufende und Ersteller anwesend. Die Vorabnahme bezweckt das Erkennen wesentlicher Mängel. Bestellungenänderungen nach der Vorabnahme sind nicht mehr möglich. Die Übergabe (Schlüsselübergabe) der Wohneinheit erfolgt nach den Vorschriften der SIA-Norm 118.

D Nicht enthaltene Leistungen

- Nicht fest eingebaute Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt
- Mehrkosten infolge Bestellungenänderungen der Kaufenden
- Honorare für fachliche und juristische Beratung der Kaufenden
- Honorare und Spesen von Beauftragten der Kaufenden
- Kosten von durch die Kaufenden in Auftrag gegebenen Expertisen
- Finanzierungs- und Nebenkosten der Kaufenden

E Detaillierter Baubeschrieb

1 Vorbereitungsarbeiten

10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

101 Bestandesaufnahmen

Vorsorgliche Bestandesaufnahmen an umliegenden Nachbargebäuden

112 Abbruch der bestehenden Liegenschaften, Räumung der Umgebung

17 Spezielle Foundationen, Baugrubensicherung und dergleichen

171 Pfählung nach Angabe Bauingenieur

172 Baugrubenabschlüsse nach Angabe Bauingenieur

176 Grundwasserabsenkung nach Angabe Bauingenieur

2 Gebäude

20 Baugrube

201 Baugrubenaushub

Abstossen von Humus mit Deponie auf Baustelle, je nach Platzverhältnissen zur Wiederverwendung resp. Abtransport von überschüssigem Material, Aushub von Erdmaterial bis UK Magerbeton unter ganzem Gebäude, Einbau von Materialersatz nach geologischen Verhältnissen sowie nach Angabe Bauingenieur

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

Foundation: Stahlbetonplatte für das ganze Gebäude nach statischer Berechnung, darunter Magerbeton als Sauberkeitsschicht, Fundamentplatte in wasserdichter Ausführung (Tiefgarage weisse Wanne DK2, Nebenräume gelbe Wanne DK1), Minimaldicke 25 cm, unter Fundamentplatte Nebenräume mit Perimeterdämmung

Aussenwände Untergeschosse (Nebenräume/Tiefgarage): Stahlbetonwände, je nach statischen Verhältnissen, sämtliche Wände in wasserdichter Ausführung (Bereich Tiefgarage weisse Wanne DK2, Bereich Nebenräume gelbe Wanne DK1), Minimalstärke 25 cm, Bereich Nebenräume mit Perimeterdämmung

Keller-Zwischenwände: Kalksandstein, je nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton

Kanalisation: Dimensionierung und Ausführung dem Baureglement entsprechend, gesamte Kanalisation für Schmutzwasser und Meteorwasser in PP gesteckt respektive PE geschweisst (gemäss Auflagen Baubehörde), erforderliche Sickerschächte, Retentionstänke, Kontrollschächte, Rinnen, Schlamm-sammler, inklusive allfälligem Pumpenschacht

Flachdecken: Stahlbetondecke über Tiefgarage, Erdgeschoss und Obergeschosse, je nach statischen Erfordernissen, Mindeststärke 25 cm

Balkone: Stahlbetonplatte, monolithisch mit Geschossdecken verbunden, Oberfläche im Gefälle abtisolchiert, zur Aufnahme von Abdichtung und Nutzbelag

Fassaden-Tragwerk: Backsteinmauerwerk 17,5M tragend, wo statisch erforderlich in Stahlbeton, zur Aufnahme der Aussenwärmedämmung resp. zur Rückverankerung von hinterlüfteten Bereichen und Fenster- und Dachrandabschlüssen

Treppenhauswände: Stahlbetonwände in Sichtqualität (Typ 4.1.4), Dimension nach Angabe Bauingenieur respektive nach Vorgabe Bauakustik

Wohnungstrennwände: Stahlbetonwände, Dimension nach Angabe Bauingenieur respektive nach Vorgabe Bauakustik

Raumtrennwände: Backsteinmauerwerk BN 15M tragend, teilweise nicht tragend

212 Elemente in Beton

Treppenläufe in Kunststein, mit Schalldämm-Dornen in Wand verankert

214 Montagebau in Holz

Kellerabtrennungen: aus allseitig gehobelten Holzlatten oder Metall- / Kunststoffprofilen, Höhe 210 cm zwischen Boden und Decke eingebaut. In jedes Abteil Türe mit Schloss und Zylinder

Steildach: als Holzkonstruktion, vorfabrizierte Holzelemente auf Pfetten gelagert, Konterlattung und Holzschalung als Grundlage für Stehfalzdach in Blech

Wohnungsinterne Treppen: als Holmen- oder Wangentreppe und massiven Holztritten, Holzgeländer an Treppe montiert

215 Montagebau als Leichtkonstruktion

Fensterbänke, Eingangsbereiche, Vordächer und Sonnenschutzblenden in Aluminium, Oberfläche nach RAL/NCS, Profil und allfällige Stanzung gemäss Konzept Architekt

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.0 Fenster

Ausführung Holz-/Metallfenster, Fenstermontage in Leibung montiert, Oberfläche nach RAL/NCS, mit Isolierverglasung, U-Wert Glas nach Energienachweis, mit umlaufender Gummidichtung und Alu-Wetterschenkel, pro Raum 1 Fenster mit Drehkippfunktion, Glasfronten zu Terrassen teilweise festverglast, Oberfläche und Öffnungsverhalten gemäss Konzept Architekt

221.3 Garagentor

Decken-Sektionaltor mit integrierter Servicetüre bestehend aus Stahlrahmenkonstruktion mit Metallgitterfüllung und elektrischem Antrieb, automatisch über Schüsselschalter aussen und Deckenradar innen bedienbar, 1 Funksender pro Tiefgaragenplatz

221.6 Aussentüren / Fenster in Metall

Aussentüren Hauszugänge: in Aluminium- oder Stahlprofilkonstruktion, mit Isolierverglasung, Türen 1-flügelig, Oberfläche einbrennlackiert nach RAL/NCS, Mediatorschloss mit Zylinder, elektrische Schlossauslösung, automatischer Türschliesser

221.9 Briefkastenanlage

Brief- und Depotkästen mit integrierter Sonnerie- und Gegensprechanlage in Stahlblechkonstruktion. Gehäuse, Fronten und Einfasszargen einbrennlackiert nach RAL/NCS, Ausführung gemäss den Vorschriften Post

222 Spenglerarbeiten

Ausführung der ganzen Spenglerarbeiten (Dächer, Rinnen, Verkleidungen, Abdeckungen, Dunstrohreifassungen und Lüftungsaufsätze) in CNS matt plus oder Zink. Stehfalzdächer auf Holzschalung, mit den nötigen Schneefängen und partiell montierter PV-Anlage

224 Flachdacharbeiten

Flachdach über Garage: vollflächige Wasserabdichtung, Wärmedämmung im Fassadenbereich, Trennvlies, Geröll, Humus oder Fertigbelag nach Konzept Landschaftsarchitekt

Terrassen: vollflächige Wasserabdichtung, Wärmedämmung, Trennvlies, Stelzlager zur Aufnahme Bodenbelag, Boden-Wandanschlüsse bei allen Terrassen- / und Eingangstüren mit Flüssigkunststoffabdichtung

225 Fugen, Abschottungen

225.1 Kittfugen

Dauerelastische Silikon-Kittfugen in allen Nasszellen um Sanitärapparate, um Küchenkombination, Plattensockel bei keramischen Plattenbelägen

Brandabschottungen: Schliessen von Installationsöffnungen in Steigzonen auf jedem Geschoss, horizontal geführte Installationen durch Brandabschnitte getrennt

226 Fassadenverputze

226.0 Gerüst

Fassadengerüst SUVA-konform mit Treppenaufgang und Spenglerlauf

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung

Steinwollplatten geklebt, Stärke gemäss Energiedämmnachweis, eingebettetes Armierungsgewebe, Deckputz zum Streichen, mit Zusatz gegen Algenbildung, Struktur und Farbe gemäss Konzept Architekt

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Wohn- / Schlafräume und fassadenliegende Nasszellen: Aluminium-Verbund-Rafflamellenstoren, Bedienung elektrisch. Storenlamellen einbrennlackiert, Laufschiene Aluminium mit Geräuschdämmung, alle Oberflächen RAL/NCS

Wohnen/Essen mit vorgelagerter Terrasse: zweiseitig Vertikalmarkise auf Flucht Balkongeländer (kein Sonnenschutz direkt vor Verglasung), Bedienung elektrisch, erstklassige Stoffbespannung gemäss Konzept Architekt

23 Elektroanlagen

231 Starkstromapparate

Hauptverteilung und die dazugehörigen Messfelder im Untergeschoss. Für jede Wohnung / jeden Bastelraum wird eine separate Zählung mittels ZEV vorgesehen. Darüber hinaus werden die vorgeschriebenen Reserveplätze berücksichtigt. Genaue Position gemäss Elektroplan und Disposition

Unterverteilungen: pro Wohnung eine Unterverteilung mit Multimediaverteiler.

Notlichtanlagen: Not- und Sicherheitsbeleuchtung mit Einzelbatteriesystem

232 Starkstrominstallationen

Treppenhäuser: LED-Leuchten mit Steuerung über Bewegungsmelder inkl. Minuterie-Schrittschalter

Keller: LED-Balkenleuchten mit separater Schalter-Steuerung in den jeweiligen Kellerabteilen, sowie 1 AP-Steckdose Typ 13 3-fach pro Abteil mit Zählung über den jeweiligen Wohnungszähler. Korridore: LED-Balkenleuchten mit Bewegungsmelder

Tiefgarage: LED-Leuchten mit Steuerung über Bewegungsmelder inkl. Minuterie-Schrittschalter

Aussenbereich: Hauszugänge mit Leuchte und Bewegungsmelder, Aussenbeleuchtung mit Pollerleuchten, über Bewegungsmelder inkl. Dämmerungsschalter, Beleuchtungskonzept gemäss Konzept Landschaftsarchitekt / Architekt

Wohnungen: Elektroinstallation gemäss separaten Elektroprojektplänen

Kraftinstallationen: Eine Putzsteckdose pro Geschoss im Treppenhaus. Steckdose T23 1-fach (16A/230V)

Storensteuerung: In den Wohnungen sind alle Storen elektrisch ausgerüstet und werden über eine Auf-, Ab-Steuerung bedient

Anschlüsse WM/TU: 2 Steckdosen T23 für WM und Tumbler in jeder Wohnung

Lift: Es wird eine Starkstrom- und Telefonzuleitung bis zum Liftanschlusskasten erstellt

E-Mobilität: an den Tiefgaragenwänden wird ein Flachbandkabel als Grundinstallation montiert. Daran kann die Wallbox für Elektroautos angehängt werden. In der Hauptverteilung wird ein Lastenmanagement verbaut, damit die Ladeleistung der einzelnen Ladestationen geregelt wird.

PV-Anlage: auf Steildach gemäss Konzept Elektroplaner

HLKS-Installationen: Verrohrung, Verkabelung, Anschluss, Funktionskontrolle und Mithilfe bei der Inbetriebsetzung der HLKS Anlagen gemäss Angabe Fachplaner. Es wird für die Nasszellen und Reduit ohne Fenster ein Ventilator vorgesehen. Keine kontrollierte Wohnungslüftung (KWL). Die Fussbodenheizung wird mittels einfachen Raumthermostaten und Magnetventilen in den Bodenheizverteiltern bedient. Platzierung Raumthermostaten gemäss Elektroplänen/Angaben HLKS-Planer

235 Schwachstromapparate

236 Schwachstrominstallationen

Multimediainstallation: Zuleitungen Multimedia-Verteiler, für den Grundausbau ist pro Wohnung 1x M25 Leerrohr vorgesehen. Für den Endausbau ist eine Zuleitung vom Technikraum Untergeschoss bis zur Unterverteilung Wohnung vorgesehen. Die LWL-Zuleitung wird bis ins Wohnzimmer, auf eine OTO-Dose, geführt

Türsprechanlage: Es ist eine Aussensprechstelle vorgesehen. Die Wohnungen werden mit einer Innensprechstelle, sowie mit einem Sonnerietaster ausgestattet. Für weitere Schwachstrominstallationen wird pro Wohnung 1x M25 Leerrohr vorgesehen als Reserve

Anschlussdosen Multimediainstallation: Grundsätzlich wird 1x Wohnen und 1x Elternschlafen installiert, dazu 1x Leerrohrinstallation in den übrigen Zimmern, im Wohnen und im Bereich der Kochinsel (Reserve), Detailangaben gemäss Elektroplan

24 Heizung-, Lüftungs-, Klimaanlage

240 Heizungsinstallation

Wärmeerzeugung: Die thermische Energie für Raumheizung und Warmwasser wird über eine Erdsonden-Wärmepumpenanlage (Sole-Wasser) sichergestellt

Wärmeverteilung: Die Wärmeverteilung erfolgt im Zweirohrsystem. Dämmungen der Kellerverteilung mit PIR und PVC-Ummantelung. Dämmung der Fluchtwege mit Mineralwolle und Alu-Grobkornfolie. Unterputz- Leitungen mit Armaflex gedämmt

Fussbodenheizung: Wärmeabgabe in den Wohngeschossen mittels Niedertemperaturbodenheizung mit Einzelraumregulierung über Raumthermostaten. Regulierung der Vorlauftemperatur ist witterungsabhängig. Im Sommer wird über das Fussbodenheizung-System Wärme abgeführt (Freecooling)

244 Lüftungsanlagen

Gefangene Nass- und Nebenräume: dezentrale Ventilatoren entlüften mechanisch, die Steuerung der Ventilatoren in den Nassräumen erfolgt mittels Lichtkontakt. Die Steuerung der Ventilatoren in den Nebenräumen wird zusätzlich mit einer Zeitschaltuhr versehen. Alle Ventilatoren haben eine Nachlaufzeit

Abluft Kellerräume: die Kellerräume werden mittels Entfeuchtungsgerät entfeuchtet. Optional wird eine Adsorptionsanlage zwecks Belüftung und Entfeuchtung geprüft >Nachströmung der Aussenluft über Deckeneinlagen resp. hochliegende Gitter in der Fassade, Abluftsteuerung mittels Zeitschaltuhr

Abluft Einstellhalle: mechanische Zu- und Abluftanlage

25 Sanitäranlagen

250 Sanitärinstallation

Allgemeine Sanitärapparate: Lieferung und Montage der allgemeinen Sanitärapparate gemäss separater Apparatliste

Kalt- und Warmwasserzähler: Lieferung und Montage von Kalt- und Warmwasserzähler, Ablesung über M-Bus-Leitung

Wassererwärmer: Jedes Haus mit eigener Warmwasseraufbereitung

- 252 Spezielle Sanitärapparate**
 Enthärtungsanlage: es ist eine Enthärtungsanlage vorgesehen
 Waschmaschine und Tumbler: In jeder Wohnung Waschmaschine und Tumbler. Ausführung als Turm montiert, Fabrikat gemäss Budgetliste
- 254 Kalt- und Warmwasser**
 Erstellen der kompletten Kalt- und Warmwasserleitungen, ab bauseitig erstellten Hauseinführungen im Untergeschoss / Tiefgarage abgenommen und zu den jeweiligen zentralen Verteilbatterien in den Technikräumen sowie zu allen Zapfstellen und zu dem Warmwasserspeicher geführt. Für die Temperaturhochhaltung der Warmwasserleitungen wird ein Heizband an der Warmwasserleitung installiert. Die Apparateanschlussleitungen werden ab Wohnungs- / Nassraumverteiler in VPE-Rohren ausgeführt. Sämtliche Wohnungs- / Nassraumverteiler sind separat abstellbar
- 255 Rohrdämmungen**
 Warmwasser: Dämmung der im Hausinnern offen montierten Warmwasserleitungen mit Mineralwollschalen und PVC-Mantel, Dämmung der UP-verlegten Leitungen mit Dämmschläuchen
 Kaltwasser: Dämmung der im Hausinnern offen montierten Kaltwasserleitungen mit PIR- Schalen und PVC Mantel. In Fluchtbereich müssen die Leitungen mit PIR-Schalen und Alu-Mantel gedämmt werden. Bogen, Dämmung der Unterputz verlegten Leitungen mit Dämmschläuchen
 Schmutzwasser: Dämmung von Ablaufleitungen bzw. Fallstränge durch Decken und Steigzonen mit Geberit-Isol-Schallschutz. Eingelegte Abzweiger von Fallsträngen werden ebenfalls mit Geberit-Isol-Schallschutz gedämmt. Dämmung von eingelegten Ablaufleitungen mit Dämmschläuchen
 Regenwasser: Dämmung der offen montierten Regenwasserleitungen mit PIR- Schalen. und PVC-Mantel oder Geberit-Isol- Schallschutz. Eingelegte Abzweiger von Fallsträngen werden ebenfalls mit Geberit-Isol-Schallschutz gedämmt
- 258 Kücheneinrichtung und Geräte**
 Definition und Lieferung gemäss separater Plangrundlage und Detailbeschreibung, Preis gemäss Budgetliste, schalldämmende Montage
- 26 Transportanlagen**
- 261 Aufzüge**
 Aufzugsanlage rollstuhlgerecht mit Haltestellen in Unter- und Wohngeschossen. Nenngeschwindigkeit 1.0 m/sec, elektronische Druckknopfsteuerung, ausgerüstet mit automatischen Anzeigeleuchten und Alarmsystem, Kabine 110 x 140 cm, automatische / zweiteilige Teleskop- Schiebetüren, 90 x 200 cm. Geräuschisolation für Kabine, Maschine, Trag- und Ablenkrollen
- 27 Ausbau 1**
- 271 Gipserarbeiten**
 Wände in allen Räumen mit kunststoffvergütetem Grundputz und mineralischem Abrieb 1.0-1.5 mm zum Streichen. Hinter Wandschränken und Küchenkombinationen nur Grundputz, Wände und Decken Treppenhaus in Sichtbeton, Decken in Wohnungen Weissputz zum Streichen.
 1 Vorhangschiene VS 57, in Weissputzdecke eingelassen, Wand- und Deckenanschlüsse werden mit Schwedenschnitt getrennt. Ausspringende, exponierte Ecken werden mit Kantenschutzprofilen versehen
- 272 Metallbauarbeiten**
 Treppenhaus: Staketengeländer, Oberfläche RAL/NCS, gemäss Konzept Architekt
 Terrassen: Staketengeländer, Oberfläche RAL/NCS, gemäss Konzept Architekt
 Fenster: Flachstahl als Traverse, direkt auf Fensterrahmen geschraubt, Oberfläche RAL/NCS, gemäss Konzept Architekt

- 273 Schreinerarbeiten**
- 273.0 Innentüren in Holz
Wohnungsabschlussüren als Rahmentüren: Schwere Ausführung, ca. 60 mm starke Volltüren mit umlaufender Gummidichtung und Weitwinkelspion, folienbelegt oder gestrichen, Einsteckschloss mit Sicherheitszylinder und 3-Punktverriegelung
Türen Untergeschoss als Rahmentüren: Türblätter Alupan folienbelegt oder gestrichen, Flügel 38 mm stark, Anubabänder, Einsteckschloss mit Leichtmetallgarnituren
Zimmertüren (Wohnungen) als Metallzargentüre: Flügel ca.38 mm stark, stumpfeinschlagend, beidseitig Hartplatte folienbelegt oder gestrichen. Anubabänder, Einsteckschloss mit Leichtmetallgarnitur. In Türfalz Gummidichtung zur Geräuschkämmung
Ausführung sämtlicher Türen gemäss Vorschriften Feuerpolizei
- 273.1 Wandschränke, Gestelle und dergleichen
Lieferung und Montage gemäss separatem Detailbeschrieb inkl. Planunterlagen
- 275 Schliessanlage**
Schliessanlage gemäss Schliessplan, mit gesicherten Einsteckschloss-Zylindern. Manuelles System Kaba Star, 5 Schlüssel pro Wohnung
- 28 Ausbau 2**
- 281 Bodenbeläge**
- 281.0 Unterlagsböden
Bei Wohnungen gegen unbeheizte Räume Wärmedämmung gemäss Energiedämmnachweis. Aufbau Unterlagsboden: Trittschalldämmung 2x 20 mm gepresst mit Stellstreifen entlang den Wänden. Darüber eine Lage PVC- Folie und 80 mm Überzugsmörtel PC 300 kg/m³, abgeglättet und schwellenlos. Räume Untergeschoss mit Zementüberzug im Verbund mit aufgerautem Beton
- 281.1 Fugenlose Bodenbeläge
In der Tiefgarage einschichtiger Hartbetonbelag 30 mm stark, glatt auf aufgeraute Betonoberfläche
- 281.2 Bodenbeläge aus Textilien und dergleichen
Schmutzschleuse im Eingangsbereich Treppenhaus Erdgeschoss und im Lift
- 281.6 Plattenarbeiten Boden / Wand
Boden und Wand Nasszellen: keramische Plattenbeläge, Wand bis UK Spiegelschrank resp. OK Türzarge im Duschbereich, gemäss Planunterlagen und Konzept Architekt
Treppenhaus: Kunststeinplatten analog Treppenläufe, gemäss Konzept Architekt
Loggien und Terrassen: Platten auf Stelzlager, gemäss Konzept Architekt
- 281.7 Bodenbeläge aus Holz
In Küche, Entrée, Wohnen, Essen und allen Zimmern Riemenparkett auf Unterlagsboden geklebt. Sockel in Holz lackiert und geschraubt
- 285 Malerarbeiten Innen und Aussen**
Aussen: Anstrich Aussenwärmedämmung, gemäss Konzept Architekt
Innen: Kunstharzfarbanstrich auf Stahlzargen, Dispersionsanstrich auf Abriebwänden und Weissputzdecken. In allen Untergeschossräumen und Tiefgarage Decken und Wände roh. Pfeiler, Parkfeldmarkierungen und partielle Wand- und Deckenflächen in Tiefgarage gestrichen
- 287 Baureinigung**
Periodische Rohbaureinigung mit Schuttabfuhr, saubere Vor-, Schluss- und Nachreinigung innen wie aussen

4 Umgebung**42 Gartenanlagen****421 Gärtnearbeiten**

Humusieren von Rabatten, Einfassungen des Umgeländes, Bepflanzung mit Sträuchern, Stauden sowie Laub- und Nadelhölzern nach Konzept Landschaftsarchitekt, Ansaat der Wiesenflächen, Pflanzbudget nach Vorgabe Landschaftsarchitekt

Geröllband entlang Fassade, Entwässerung und Versickerungsanlagen nach behördlichen Vorschriften, Beläge / Hauszugänge / Hofflächen sowie Gartensitzplätze nach Konzept Landschaftsarchitekt, Geräte Kinderspielplatz nach Vorgabe Landschaftsarchitekt

Entsorgungsplatz für Papier und Karton, Unterflur-Container-Anlage, gemäss Konzept und Plan Landschaftsarchitekt