

BAUBESCHRIEB

GRUNDSÄTZLICHES

Gestaltungs-, Material- und Farbkonzept

Das äussere Gestaltungs-, Material- und Farbkonzept wird durch den Totalunternehmer resp. dessen Architekten und seine Fachplaner bestimmt.

Der gesamte Freiraum (Hof, Wege, Plätze, Freiflächen, Bepflanzungen) inkl. der Grundkonzepte der privaten Gärten werden durch den Totalunternehmer resp. dessen Landschaftsarchitekten, Architekten und seine Fachplaner bestimmt.

Schallschutzmassnahmen

Massgebend ist die SIA-Norm 181 Ausgabe 2006, Schallschutz im Hochbau.

Wärmeschutzmassnahmen

Die gesamte Anlage entspricht den Anforderungen SIA 380/1 Thermische Energie im Hochbau (Version 2009).

Verbindlichkeit

Konstruktiv bedingte Änderungen, behördliche Entscheide und Auflagen aus Bewilligungen sowie Änderungen von Materialien und Fabrikaten, sofern diese keine Qualitätseinbussen sowie keine Preis- und Funktionsänderungen zur Folge haben, bleiben vorbehalten.

Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb

Nicht im Standard-Grundausbau enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebs sind:

Sämtliche nicht fest eingebaute Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt, sowie Einbauten und Ausbauten, Möblierungen, Bepflanzungen innerhalb der Gebäude und auf Terrassen.

KONSTRUKTIONSBESCHRIEB

1 - VORBEREITUNGSARBEITEN

10 - BESTANDESAUFNAHMEN, BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

Alle erforderlichen Arbeiten enthalten.

11 - RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNGEN

Alle erforderlichen Arbeiten enthalten.

12 - SICHERUNGEN, PROVISORIEN

Alle erforderlichen Arbeiten enthalten.

13 - BAUSTELLENEINRICHTUNG

Alle erforderlichen Arbeiten enthalten.

15 - ANPASSUNGEN AN BESTEHENDE LEITUNGEN

Alle erforderlichen Arbeiten enthalten.

16 - ANPASSUNGEN AN BESTEHENDEN VERKEHRSANLAGEN

Alle erforderlichen Arbeiten enthalten.

17 - SPEZIELLE FOUNDATIONEN GEMÄSS ANLAGEBESCHRIEB

Alle erforderlichen Arbeiten enthalten.

2 - GEBÄUDE

20 - BAUGRUBE

201 - Baugrubenaushub

Alle erforderlichen Arbeiten enthalten.

21 - ROHBAU 1

211 - Baumeisterarbeiten

211.0 - Baustelleneinrichtung

Alle erforderlichen Arbeiten enthalten.

211.1 - Gerüste

Alle erforderlichen Arbeiten enthalten.

211.3 - Baumeisteraushub

Alle erforderlichen Arbeiten enthalten.

211.4 - Kanalisation im Gebäude

Alle erforderlichen Arbeiten enthalten.

211.5 - Beton- und Stahlbetonarbeiten

Allgemeines:

Statische Bemessung sowie wasserdichte Ausführung nach Angaben Bauingenieur.

Beton:

Systemgarantie für die Abdichtung aller erdberührten Bauteile, Fugen und Flächen, inkl. aller Rohrdurchdringungen, Kernbohrungen und Schächte während 10 Jahren. System „Weisse Wanne“. Dimensionierung Betonbauteile nach Angabe Bauingenieur resp. Bauphysiker.

BAUBESCHREIB

Schalungen:

Die Wände und Decken der Garage, Keller und Technikräume werden im Schalungstyp 2 erstellt. Sichtschalungen (Gargeneinfahrt etc.) werden im Schalungstyp 4.1 erstellt.

Armierungen / Einlagen:

Alle erforderlichen Arbeiten enthalten.

Maurerarbeiten:

Zwischenwände in Keller-geschossen:

Kalksandstein- und/oder BN Mauerwerk.

Fassadenmauerwerk:

Tragende Wände werden in Backstein resp. Beton erstellt.

Wohnungs-Trennwände:

Wohnungstrennwände werden in 30cm Beton erstellt. Zwischenwände nichttragend, als Leichtbau- Gipsständerwände ausgestattet.

212 – Montagebau in Beton

212.2 – Innentreppen

REFH / Wohnungen

Vorfabrizierte Treppenelemente auf Schalllager versetzt zur Aufnahme Bodenbelag.

MFH Treppenhaus

Vorfabrizierte, geschliffene Kunststeintreppen auf Schalllager versetzt.

214 – Montagebau in Holz

214.1 – Traggerippe

(Zimmermannkonstruktion)

Dachelemente vorfabriziert, nach statischen Anforderungen resp.

Angabe Bauphysiker.

Dachaufbau von innen nach aussen (nach Angabe Bauphysiker).

- Dreischichtplatte lasiert
- Dampfsperre, allseitig abgeklebt
- Konstruktion, mineralisch ausgedämmt (ca. 200mm)
- Weichfaserplatte (ca. 60mm)
- Unterdach fugenlose verschweisst

214.4 – Äussere Bekleidung, Fassade

Fassadenelemente vorfabriziert, nach statischen Anforderungen resp. Angabe Bauphysiker. Elemente giebelseitig an Beton- resp. Backsteinwände befestigt. Elemente längsseitig, freistehend zwischen die Schoten (Brandmauern) montiert.

Wandaufbau von innen nach aussen (nach Angabe Bauphysiker) Elemente zwischen Schoten

- Fermacell- oder GKP Platten
- 25mm Holzrost (Elektroinstallationen)
- Dampfsperre allseitig abgeklebt
- Konstruktion, mineralisch ausgedämmt (ca. 200mm)
- Windpapier
- Holzrost (Hinterlüftung)
- Holzschalung sägeroh
- Farbe gemäss Farbkonzept

216 – Natur- und Kunststeinarbeiten

216.1 – Sockelelemente

Sockelelemente in Sichtbeton, mit rauer (gestockter oder gestrahlter) Oberfläche.

22 – ROHBAU 2

221 – Fenster, Aussentüren, Tore

221.1 – Fenster in Holz-Metall

Nach Angaben Bauphysiker

Glas:

U= 0.60 W/m²K, g-Wert = 0.52

Farbe innen:

NCS gemäss Farbkonzept

Griffe:

Glutz Thun / min. ein Drehkippflügel pro Raum

Einbruchschutz:

1 SN ENV 1627 (Fenster im Garten- und Erdgeschoss)

221.5 – Haus- und Wohnungstüren in Holz

- Verzugsfreie Konstruktion
- Farbe in NCS gemäss Farbkonzept
- U-Wert nach Angabe Bauphysiker
- Schalldämmwert nach Angabe Bauphysiker
- Dreipunkt-Sicherheitsverschluss
- Kaba oder Keso Zylinder mit Prioritätsfunktion (6 Schlüssel pro Wohneinheit).
- Türdrücker und Sicherheitsrosetten, Glutz Thun

221.6 – Türen und Tore in Metall

Haustüre MFH

- Metalltüre mit Glaseinsatz in gedämmter, verzugsfreier Konstruktion
- Farbe in NCS gemäss Farbkonzept
- Dreipunkt-Sicherheitsverschluss mit Panikfunktion
- Automatischer Türschliesser
- Kaba oder Keso Zylinder mit elektrischem Türöffner
- Türdrücker und Sicherheitsrosetten, Glutz Thun
- Bauphysikalische Anforderungen nach Angabe Bauphysiker

BAUBESCHRIEB

Garagentor

- Schiebetor mit Lochblechfüllung (Lüftungsquerschnitt gemäss Lüftungskonzept)
- Erforderliche Sicherheitseinrichtungen wie Lichtschranken und Druckleisten
- Torautomat bedienbar über Funksender resp. Schlüsselschalter
- Farbe in NCS gemäss Farbkonzept

222 – Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten wie Dachrinne, Kastenrinne, Fallrohr für Meteorwasser, An- und Abschlussbleche, Stirnbleche, Dachrandabschlüsse, Mauerabdeckungen, Einhängestreifen, Einfassungen, Winkel- und Schutzbleche in Kupfer

223 – Blitzschutz

Nicht erforderlich

224 – Bedachungsarbeiten

224.0 – Deckungen (Steildächer)

- Eternit Integral Farbe gemäss Farbkonzept
- PV- resp. Hybridkollektoren integriert in Dachfläche (PV) resp. aufdach (Hybrid)

224.1 – Flachdächer

Alle Abdichtungen wurzelfest eingebaut inkl. allen notwendigen Drainage-, Schutz- und Nutzsichten. Bitumenbahnen 2-3 lagig. Dämmstärken nach Angabe Ingenieur resp. Bauphysiker.

225 – Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 – Fugendichtungen

Erforderliche Fugendichtungen.

225.2 – Spezielle Dämmungen

Flüssigkunststoff Abdichtungen bei allen Übergängen (Schwellen, Fensteranschlüsse, etc.). Deckendämmung gegen unbeheizte Räume nach Angabe Bauphysiker.

227 – Äussere Malerarbeiten

Werkseitig gestrichene Holzfassaden und Dachuntersichten retuschieren.

Sockelbetonelemente und Sichtbetonflächen farblos lasieren.

228 – Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

228.2 Lamellenstoren

Verbundraffstoren mit Elektromotoren bei Fenstern in allen Wohn- und Schlafräumen, in eloxiertem oder einbrennlackiertem Leichtmetall. Führungs- und Endschieben eloxiert. System Schenker VR 90 oder gleichwertig (Wetterwächter optional).

228.3 – Sonnenstoren

Horizontalstoren mit Elektromotor (Wetterwächter optional) als Beschattung Pergola

23 – ELEKTROANLAGEN

Die folgenden Positionen verstehen sich als Grobinformation. Die definitiven Spezifikationen und Auslegungen werden über das Elektrokonzept der Fachplanung festgelegt.

230 – Elektroanlagen

Starkstrominstallation

- Es sind Energieerzeugungsanlagen (Photovoltaik) auf allen Dächern der Überbauung vorgesehen. Die erzeugte Energie soll möglichst vor Ort als Eigenverbrauch wieder genutzt werden, überschüssige Energie wird in das EW Netz zurückgespeist.
- Alle Verbraucher werden über einen M-Bus verbunden und können entsprechend einzeln gemessen und abgerechnet werden.

ZEV Zusammenschluss zum Eigenverbrauch

- In den Wohnungen ist ein SmartHome-System (mysmart oder dergleichen) im Grundausbau vorgesehen. Das System kann optional beliebig erweitert und ergänzt werden.
- Die gesamten Hausinstallationen sind in einem guten Eigentumsstandard vorgesehen. Schalter, Steckdosen und Lampenstellen stehen in genügender Anzahl zur Verfügung. Lamellen- und Sonnenstoren (Pergola) sind elektrisch betrieben. Pro Sitzplatz steht eine Aussenlampenstelle und eine Aussensteckdose zur Verfügung.

Schwachstrominstallation

- Die Provider-Erschliessung erfolgt mittels neuester Highspeed Glasfasertechnologie (FTTH) in den Elektroraum
- Wohnen/Essen 2x Netzwerkanschluss
- Jedes Zimmer 1x Netzwerkanschluss

BAUBESCHRIEB

Gebäudeautomation (GA)

- Die Verkabelung der Gebäudeautomation bzw. HLKS Anlagen erfolgt durch den Elektroinstallateur gemäss GA Konzept

24 - HLK - ANLAGEN

Die folgenden Positionen verstehen sich als Grobinformation. Die definitiven Spezifikationen und Auslegungen werden über das HLK Konzept der Fachplanung festgelegt.

240 - Heizungsanlagen

Wärmeerzeugung MFH:

- Zentrale Erdsonden Wärmepumpe inkl. Warmwasseraufbereitung
- Regeneration Erdsonden mittels Hybridkollektoren
- Freecooling während Sommerzeit

Wärmeerzeugung REFH:

- Zentrale Erdsonden Wärmepumpe
- Warmwasseraufbereitung mittels Wärmepumpenboiler pro REFH
- Regeneration Erdsonden mittels Hybridkollektoren
- Freecooling während Sommerzeit

Wärmeverteilung:

- Niedertemperatur Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Individuelle Verbrauchsmessung mittels M-Bus (smarthome)

Dämmungen:

- Bodendämmungen nach Angaben Bauphysiker (20mm EPS + 20mm Trittschall)
- Dämmung aller Rohre und Leitungen nach Angabe Bauphysiker resp. Fachplaner

244 - Lüftungsanlagen

Lüftung MFH:

- Keller- und Technikräume über zentrales Lüftungsgerät gelüftet (Zeitschaltuhr)
- Gefangene Nasszellen mittels Einzellüfter gelüftet (Nachlauf über Lichtschalter)
- Küchenabluft mittels Umluft Aktivkohlefilter

Lüftung REFH:

- Kontrollierte, individuelle Hauslüftung (System Zehnder Comfair oder ähnlich)

Garage:

- Garage natürlich gelüftet über offene Schächte und gelochtes Garagentor

25 - SANITÄRANLAGEN

Die folgenden Positionen verstehen sich als Grobinformation. Die definitiven Spezifikationen und Auslegungen werden über das Sanitärkonzept der Fachplanung festgelegt.

250 - Sanitäranlagen

Zentrale Wasserzuleitung mit integrierter Enthärtungsanlage in Technikzentrale. Fernleitungsverbindungsleitungen auf alle Wohneinheiten. Leitungsinstallationen in den Kellerräumen in Chromstahl isoliert. Kunststoff-Rohre zwischen Geschossverteilern und

Apparaten (Rohr in Rohr Installation). Pro REFH je zwei Aussenhähne (GG und EG, frostsicher). MFH je zwei Aussenhähne (GG und EG, frostsicher). Zusätzlich zwei Aussenhähne im Garagenbereich.

Abwasserleitungen in geschweissten PE-Rohren in Beton eingelegt oder in Leitungsschächten geführt.

- Einrichtung und Ausstattung der Nasszellen Gemäss Detailbeschreibung
- Wäscheturm V-ZUG (Adorina S + Adorina TS WP)

258 - Kücheneinrichtungen

Kunstharz Basis:

Fronten in Kunstharz nach Kollektion Küchenbauer

Gemäss Detailbeschreibung

Kunstharz Plus:

Ausführung, Einteilung u. Ausstattung analog Kunstharz Basis

Gemäss Detailbeschreibung

MDF Basis:

Fronten in MDF lackiert, Farbe nach Wahl (NCS oder RAL)

Gemäss Detailbeschreibung

MDF Plus:

Ausführung, Einteilung u. Ausstattung analog Kunstharz Basis

Gemäss Detailbeschreibung

27 - AUSBAU 1

271 - Gipserarbeiten

271.0 - Verputzarbeiten (innere)

Mineralische Wand- und Deckenputze.

Vorhangschienen (1 x VS 57-

Schienen) deckenbündig eingelassen in allen Wohn- und Schlafräumen.

BAUBESCHRIEB

272 – Metallbauarbeiten

272.1 – Metallbaufertigteile

Lichtschachtroste, Fensterbänke und Briefkastenanlagen.

272.2 – Allgemeine Metallbauarbeiten / Schlosserarbeiten

Treppenhausgeländer MFH mit vertikalem, durchgehendem Staketengeländer einbrennlackiert. Eichenholz Handlauf an Wand oder an Staketengeländer montiert.

Absturzsicherung Rohre bei allen Brüstungsfenstern und Balkonbrüstungen, einbrennlackiert.

273.0 – Innentüren aus Holz

Innentüren (Zimmer- und Kellertüren) mit Stahlzarge und Röhrenspan Türblätter, weiss lackiert. Drückergarnitur, Glutz Thun.

273.3 – Allgemeine Schreinerarbeiten

Vorhangschienen (1 x VS 57-Schienen) deckenbündig eingelassen in allen Wohn- und Schlafräumen. Treppengeländer in REFH und Duplexwohnungen mit geschlossener, weiss lackierter Vollholzplatte Offene Einbaugarderobe mit Hutablage und Kleiderstange. Jeweils 1 Element (ca. 50cm breit) als geschlossener Schrankteil (Putzschrank) ausgebildet. Ausführung in Kunstharz gemäss Kollektion Schreiner.

275 – Schliessanlagen

Sicherheits-Schliessanlage KABA oder Keso (6 Schlüssel).

28 – AUSBAU 2

281 – Bodenbeläge

281.0 – Unterlagsböden

Schwimmende Unterlagsböden (Trittschall- und thermische Dämmung) sauber abgeglättet zur Aufnahme des Fertigbelages. Isolationsstärke je nach Lage der Räume sowie gemäss Energie- und Schallkonzept, Stellstreifen entlang den Wänden.

281.1 – Fugenlose Bodenbeläge

Zementüberzüge in sämtlichen Keller- und Installationsräumen, 30mm stark, Hartbetonbelag 35mm stark in der UN-Garage.

281.5 – Bodenbeläge Kunststein

Treppenhaus mit Kunststeinplatten geschliffen. Treppenläufe aus vorgefertigtem Kunststein. Podeste und Korridore mit Platten (Grösse 50x30cm, resp. Format des Lieferanten). Treppen, Podeste und Korridore mit Sockel in Kunststein.

281.7 – Bodenbeläge aus Holz

Wohnen, Essen, Küche und Schlafen in Parkett (gemäss Konfiguration) vollflächig geklebt auf Unterlagsboden. Konfigurationspreise beinhalten Materiallieferungen, Verlege- und folgende Nebenarbeiten (Haftgrund, Schnitte, Fugen, Sockel, Abdeckung, Finish und Reservematerial).

282 – Plattenbeläge

282.4 – Plattenarbeiten Wände und Böden

Boden und Wände in Nasszellen (Wände ½ der Fläche) (gemäss

Konfiguration). Konfigurationspreise beinhalten Materiallieferungen, Verlege- und folgende Nebenarbeiten (erforderliche Spachtelungen, Haftgrund, Schnitte, Fugen, Sockel, Abdeckung, Finish und Reservematerial).

284 – Hafnerarbeiten

Schwedenofen

- Option Kaminanlage für Schwedenofen CHF 3'000
- Option Schwedenofen inkl. Kaminanlage CHF 10'000

285 – Innere Oberflächenbehandlungen

285.1 – Innere Malerarbeiten

- Mineralfarbe (Silikatfarbe) auf Beton- oder KN-Wänden sowie Betondecken der Korridore, Abstellräume, sowie Haustechnikräumen in den Untergeschossen
- Wände, Decken und Böden (Zweikomponentenfarbe inkl. Sockel) in Kellerräumen gestrichen
- Stützen in UN Garage gestrichen
- 2x Mineralfarbe, weiss auf Weissputz Decken und Wände Wohnungen
- Retuschen auf Holzfassaden und Dachuntersichten
- 2x Kunstharz auf allen Türblättern
- Markierung und Nummerierung der Parkplätze in Einstellhalle

286 – Bauaustrocknung

Fachgerechte Bauaustrocknung.

BAUBESCHRIEB

287 - Baureinigung

- Fachgerechte Zwischen- und Baureinigung
- Gründliche Reinigung aller Räume, mit spezieller Sorgfalt aller Fenster- und sonstigen Glasflächen
- Entsorgung des Bauschuttes und sämtlicher Abfälle
- Spülung der gesamten Hauskanalisation

29 - Honorare

299 - TU-Honorar

Alle erforderlichen Arbeiten enthalten.

4 - UMGEBUNG

421 - Gärtnerarbeiten

Als Grundlage für die Umgebungsarbeiten dient der bewilligte Umgebungsplan des beauftragten Landschaftsarchitekten asp.

Baustelleinrichtung und Vorbereitungsarbeiten:

- Installation
- Einmessungen und Aussteckungen

Erdarbeiten und Geländegestaltung:

- Geländemodellierung

Rohre, Rinnen, Schächte und Drainagen:

- Schachtanpassungen
- Rinnen
- Drainagen und Sickerungen

Abschlüsse und Beläge:

- Abschlüsse, Stellriemen
- Asphaltbeläge
- Chaussierung (Kiesflächen)
- Betonplatten 40x80cm, sandgestrahlt (Sitzplätze)
- Gartenschrittplatten in Beton (rund)
- Fallschutzkies (Spielflächen)

Mauern, Treppen und Wände:

- Blockstufen sandgestrahlt
- Mauern bei Sitzplätzen aus Beton Winkelplatten

Bepflanzung, Ansaat und

Erstellungspflege:

- Rasen und Wiesenflächen
- Kleinsträucher
- Heckenpflanzen
- Kleinbäume Mehrstämmig
- Solitäräume
- Kletterpflanzen

Ausstattungen:

- Rankgerüste verzinkt
- Handläufe in Flachstahl
- Veloständer
- Unterflurcontainer (Kehricht)
- Grüngutcontainer
- Sitzbänke
- Sandkasten
- Absperrpoller

5 - BAUNESENKOSTEN

Alle Baunebenkosten bis Bezug enthalten.