Baubeschrieb Käufer

Projekt Manaustrasse 2 + 4 in 8597 Landschlacht TG, Gmde. Münsterlingen

MANAU-FINE-LIVING

Projektbeteiligte

Bauherrin (Besteller TU)	**InnoReal GmbH** Jacqueline Bochsler Hauptstrasse 159 8272 Ermatingen
Bauherrenvertreter	**InnoProjekt AG** Hanspeter Bochsler Hauptstrasse 159 8272 Ermatingen Telefon: 079 540 30 30 mail@innoprojekt.ch
Qualitätskontrollen am Bau **Im Auftrage der Bauherrin**	**Qualicasa AG,** 8542 Wiesendangen
Totalunternehmer	**Immo3 Partner AG** Langfeldstrasse 53A 8500 Frauenfeld Gesamtprojektleiter: Stephan Ottiger Bauleiter: Roman Scherrer Kontaktperson für Käufer: Severin Weber Telefon: 052 566 73 04 sw@immo3partner.ch

I Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb

Das Projekt wurde mit viel Wissen, Knowhow und Erfahrung aus anderen Objekten entwickelt. Es soll für die Bewohner nachhaltig und wertig sein und ein Gefühl von „Fine Living“ geben.

Allgemeines
Der Baubeschrieb geht den Plänen vor. Nicht im Standardausbau enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebs sind: sämtliche nicht fest eingebauten Einrichtungen (sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt), sowie Einbauten und Ausbauten, Möblierungen, Bepflanzungen innerhalb der Gebäude und auf Terrassen,- bzw. Sitzplätzen, sofern diese nicht Bestandteil der genehmigten Umgebungsplanung sind.
Änderungen, die gegenüber dem Baubeschrieb und den bewilligten Plänen aus technischen / architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden und das Bauwerk nicht negativ beeinflussen, bleiben vorbehalten. Anpassungen aus der Konkretisierung des Werkes bleiben vorbehalten.
Behördliche Entscheide und Auflagen der Baubewilligung, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, müssen umgesetzt bzw. erfüllt werden.

Die baubewilligte, vorgegebene typische architektonische Gesamtgestaltung (zB Farb-/ Materialkonzept, Fassadengestaltung, Fenstereinteilung, Fensteröffnungsarten, Allgemeinausbau, Aussentüren, äussere Abschlüsse, Terrassenböden,- bzw. Loggias und Sitzplatzbeläge, Haustechnik, haustechnische Installationen (wie Fall-Leitungen), gemeinschaftliche Räume, Umgebungsgestaltung, Tragmauern etc. können durch den Käufer nicht verändert werden. Grundrissanpassungen Käufer (betrifft nicht tragende Wände, Türe schieben etc.) sind in Absprache und nur frühzeitig im Projekt möglich und mit dem Käuferbetreuer TU zu besprechen.
Terminangaben vor Baubeginn sind approximativ zu verstehen. Der genaue Bezugstermin wird dem Käufer sechs Monate nach Baubeginn bekannt gegeben, resp. spätestens sechs Monate vor Fertigstellung.

Farb- und Materialkonzept
Die Farbe der Metallbauteilen: Geländer, Fensterzargen, Fassadenprofile, Storen und Markisen, Abdeckungen Spengler, sichtbare Metallbauteile, Haustüren, Metalltüren UG, Garagentor, Briefkasten etc. ist in RAL 7022 Umbragrau bemustert.

Materialwahl, Produktewahl, Materialqualität
Die im Baubeschrieb genannten Lieferanten und Produkte gelten als Vorgabe betreffend Design, Qualität, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit. Der Ersteller ist berechtigt gleichwertige Produkte einzusetzen (keine Mitsprache der Käufer).

Ökologische Grundlagen
Es dürfen nur Baumaterialien verwendet werden, die EMPA-, DIN-geprüft und baubiologisch unbedenklich sind. Die Unbedenklichkeit gilt bei eingebautem und nicht eingebautem Zustand. Bei Nichteinhaltung haftet der Totalunternehmer vollumfänglich.
Auf Umweltverträglichkeit sämtlicher im Bau eingesetzten Materialien ist zu achten.
Es sind nur FSC-zertifizierte Hölzer (Forests For All Forever) einzusetzen.
Es sind nur formaldehydfreie Produkte einzusetzen.
Es sind nur HBCD-freie (Hexabromcyclododecan) Dämmstoffe einzusetzen.

Schallschutzmassnahmen
Soweit nachfolgend nicht höhere Anforderungen beschrieben sind, gilt die SIA-Norm 181 Schallschutz im Hochbau. Mindestanforderungen für Eigentumswohnungen sind auch ohne zusätzliche Hinweise einzuhalten.

Wärmeschutzmassnahmen
Soweit nachfolgend nicht höhere Anforderungen beschrieben sind, gilt das Energiegesetz des Kantons Thurgau und der Energienachweis gemäss Baueingabe. **Die Gebäude werden Minergie P zertifiziert**.

Statik, Erdbebensicherheit, Nutzlasten
Die aktuellen Normen betreffs Erdbebensicherheit werden eingehalten.
Die Nutzlast der Loggias /Balkone OG beträgt 300 kg/m2, Attika 500 kg/m2.
Dies entspricht einem «Kinderbädli» oder Pflanztrog mit 30 cm im OG, resp. 50 cm im Attika, Wasserhöhe / Nutzhöhe! Aufbauten wie: grosse Pflanztröge etc. sind darum vorgängig mit dem Statiker abzuklären.

Hagelwiderstandklasse
Gemäss versicherungsrechtlicher Definition der AGV; Widerstandsklasse HW3.

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

Normen
Die Dimensionierung / Abmessung sämtlicher Konstruktionen hat min. den einschlägigen und zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung aktuellen SIA-/ VSS-Normen, VKF, bzw. kantonale und kommunale Brandschutzvorschriften, Auflagen gemäss Baubewilligung, etc. zu entsprechen. Darüberhinausgehende Anforderungen sind im vorliegenden Baubeschrieb oder in separaten fachspezifischen Berichten enthalten.

Abwicklung von Käuferausbauten / Bemusterungen
Allgemeiner Ablauf / Betreuungsprozess der Bemusterung nach Beurkundung des Kaufvertrages:

Erstes Käufergespräch mit Käuferbetreuer (TU) und dem Verkäufer
(danach ist nur der Käuferbetreuer des TU's Ansprechpartner des Käufers)

- Abgabe Käuferordner mit Terminplan und Beilagen.
- Vorstellung und Besprechung Wohnungsgrundriss.
- Vorstellung und Besprechung Küchenplan, Garderoben und Budget der Beläge.
- Vorstellung und Besprechung Nasszellenpläne und Budget Apparate.
- Vorstellung des Elektroplans mit möglichen Optionen.
- Terminfixierung der weiteren Käufergespräche und Bemusterungen in Ausstellungen.
- Information Käufer über weitere Bemusterungen /Optionen (Käufer kann sich dann selber vorbereiten)

Beim TU eingerechnet: Käuferbetreuung mit Begleitung in die Ausstellungen, inklusive der Erläuterung der jeweiligen Fachkonzepte und deren zu erstellenden Grundlagen und Offerten. Dies ist im Grundkaufpreis inklusive. Der Architekt hat in seinem Auftrag pro Wohnung maximal 2 Std. Plananpassung inklusive. Dies reicht für kleine Grundrissanpassung Käufer nach Erstgespräch (Türe schieben, ev. nichttragende Wände weglassen, Nasszelle Platzierung Apparate anpassen).
Die einzelnen Bemusterungsgespräche TU - Käufer dauern in der Regel ca. 2 - 4 Stunden und finden beim Totalunternehmer oder beim Unternehmer statt.
Weitere Leistungen vom Käuferbetreuer (TU) zB für mehrmalige Bemusterung / Umbemusterungen etc. bei Lieferanten oder Unternehmern wird dem Käufer, im gegenseitigen Einvernehmen und vorab angezeigt. Der Stundenaufwand Käuferbetreuer ist gefixt mit generell CHF 135.- (inkl. MwSt.).
Dies betrifft nicht die normale Käuferbetreuung, Bemusterung von Einbauten, Nachfragen zu gemachten Bemusterungen und das Offert- und Nachtragswesen der Ausbauwünsche, sondern effektive Mehraufwände für den Totalunternehmer.

Käuferausbauten
Aus Sicht Investor/Bauherr und TU sind keine Fremdvergaben an nicht vom Totalunternehmer beauftragte Unternehmer sowie Eigenausbauten durch Käufer möglich. Dies ergibt Probleme im Bereich Haftung und Garantie. Eigenausbauten und eigene Lieferungen können ausnahmslos erst nach Übergabe des Werkes (Antritt des Eigentums) durch den Käufer ausgeführt werden und sind von jeglicher Garantie ausgeschlossen.

Die Innenausbauten der Wohnungen werden vom Käufer direkt bei den Unternehmern oder dem Totalunternehmer bemustert. Die Verantwortung für die Käuferbetreuung und regelmässige Käuferinformation liegt beim TU. Die Totalunternehmung handelt bei Arbeitsgattungen, die den Käuferausbau betreffen, mit den Unternehmern die marktüblichen und optimalen Grundkonditionen aus und gibt diese den Käufern bekannt. Die Basis hierfür bilden der Budgetpreis und der Baubeschrieb. Die Totalunternehmung zeigt die Terminvorgaben für die einzelnen Bemusterungen an. Die Käufer sollen viel für das Budget erhalten.

Grundsätzlich erhält die Käuferschaft nach erfolgter Bemusterung eine detaillierte Offerte, auf welcher ebenfalls, wenn notwendig, alle Honorare wie zusätzliche Planungskosten Architekt, Haustechnik, Bauingenieur und Bauphysiker, zusätzlicher Bauleitungsaufwand des Totalunternehmers und Nebenkosten offen aufgeführt sind. Es **bei Käuferausbauwünschen kein Pauschal TU-Honorar etc. in %** aufgerechnet. Nur wenn effektiv zusätzliche Aufwände Bauleitung, Fachplaner-Honorare und Planungsarbeiten anfallen, resp. Innenarchitektur, Designberatung verlangt werden etc. wird dem Käufer dieser Aufwand gemäss effektiven Fremdkosten mit dem jeweiligen Sonderausbau vorab offeriert und zusätzlich in Rechnung gestellt. Die Bauherrschaft / TU behalten sich (in Absprache mit dem Käufer) das Recht vor, Käuferwünsche abzulehnen.

Vor Arbeitsausführung ist die entsprechende Nachtragsofferte zu unterzeichnen und 50 - 100 % des Betrages (je nach Arbeitsgattung) sind zur Zahlung fällig. Die Schlussrechnung wird nach Abschluss der Arbeiten und in jedem Fall vor Eigentumsübertrag zur Zahlung fällig. Sollte die Vereinbarung nicht spätestens zu dem, vom Totalunternehmer genannten Zeitpunkt, durch den Käufer unterzeichnet werden, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Verrechnung von nicht ausgeführten Ausbauten (Budget) an Käufer regelt der Totalunternehmer mit dem Käufer direkt. Bei Nichtbeanspruchung von Budget's (weil nicht ausgenutzt) kann der Budgetbetrag vom Käufer 100% für andere Ausbauten / Mehrkosten in der Wohnung über den TU verwendet werden. Fremdbestellungen, Zuzug eigener Unternehmer durch Käufer oder gar Auszahlung der Budget's oder Teile davon, kommt nicht zur Anwendung.

Allgemeines

Garantiefristen
Die Garantiefrist beträgt, gemäss SIA 118, zwei Jahre ab Bauabnahme. Vor Ablauf der 2-jährigen SIA-Garantiefrist nehmen die Parteien (Käufer / TU) allfällige Mängel schriftlich auf.
Die Bauherrschaft hat mit dem Totalunternehmer eine Garantie von 5 Jahren vereinbart, ausbedungen sind Apparate / Geräte /Kittfugen (diese haben 2 Jahre Garantie). Dies bedeutet mehr Sicherheit für die Eigentümer der Liegenschaft, da eine längere Garantie durch den Totalunternehmer vorliegt. Es wird aber keine 5-jährige Garantieabnahme geben. Jeder Eigentümer meldet nach Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist SIA seine nachher festgestellten Mängel innert 10 Tagesfrist direkt schriftlich beim Totalunternehmer an.

Mängel / Normen
Nicht als Mängel gelten sehr geringfügige Unvollkommenheiten wie zB feine Haarrisse in Mauerwerk, Beton, Verputz sowie bei Materialübergängen; unbedeutende Material-, Farbton-/ Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit, sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen, die optische Erscheinung in Relation zum allgemeinen architektonischen Standard als Gesamtes betrachtet nicht schmälert resp. der Eigentümerschaft / Käufer zugemutet werden können. Die SIA-Normen werden eingehalten.
Nicht unter die Mängelhaftung fallen Eigenleistungen Käufer nach der Bauabnahme, normale Abnutzung, mangelhaften Unterhalt, nicht sachgemässen Gebrauch, umweltbedingte Folgeerscheinungen oder Schäden die durch Dritte, verursacht werden.
Die Ausführung von Weissputzflächen erfolgt nicht streiflichtfrei.
Bodenabläufe in Nebenräumen UG (Waschküchen, Technikraum) sind vorgesehen. Die Bodenabläufe werden über den Waschtrogablauf immer wieder gespült (kein Austrocknen Bodenablauf und Gestank möglich). Die Bodenbeläge Waschküche haben aber keine Gefälle gemäss SIA (ebene Ausführung).
Der TU schliesst mit einem Spezialunternehmen (zB Vistona, SIKA, Rascor etc. nicht aber dem Baumeister) einen Vertrag ab für das Dichtigkeitskonzept DK1, Weisse Wanne, des ganzen UG und der Bauteile unter Terrain (Garagen, Keller etc.). Dies garantiert eine Dichtigkeit über 10 Jahre, inkl. ev. Nachbearbeitung TU.

Schallschutz MFH
Die erhöhten Schallanforderungen gemäss SIA-Norm 181 für Stockwerkeigentum werden vom TU garantiert. Einbauten, die schallschutztechnisch Einfluss auf weitere Wohneinheiten haben (Einbauten und Installationen in Haustrennwänden, Whirlpool-Wannen, spezielle Duschen, Einbauleuchten, Beschallungsanlagen, etc.) sind durch den Bauphysiker vor der Ausführung zu prüfen beziehungsweise freizugeben und nach erfolgter Ausführung mit einer Schallmessung abnehmen zu lassen (Mess-Protokoll an den Totalunternehmer). Die Aufwendungen von Bauphysiker, Bauleitung und Planung gehen zu Lasten des Bestellers (Käufer) und sind dem Käufer entsprechend mit den Mehrausbauten anzuzeigen.

Bodenbeläge: Natursteinbeläge, Parkettbeläge, Spachtelbeläge
Beim Einbau von Natursteinbelägen (zB Granitböden, Schieferböden etc.) und bei Parkettböden oder Spachtelbelägen ist die Aufbaustärke während dem Rohbau dem Totalunternehmer mitzuteilen. Eventuelle Grundierungen, Dampfsperren, Haftbrücken, Kittfugen, spezielle Oberflächenbehandlungen (Versiegeln, Ölen, Imprägnieren etc.) sowie Schutzmaterial während der Bauzeit (Floorliner und/oder Pavatex) sind bei der Bestellung mitzuordern und belasten den Budgetbetrag des Käufers.

Wohnräume
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, dies ist kein Mangel.

Nebenräume und 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 nicht ansteigt, kann die relative Feuchtigkeit in den abgekühlten Kellern im Sommer bis zu 85 % betragen.
Der hohe Feuchtigkeitsgehalt in den Sommermonaten kann an den tiefen Oberflächentemperaturen an den Wänden gegen Erdreich zu Kondensat Erscheinungen führen. Damit das Oberflächenkondensat Risiko nicht weiter erhöht wird, darf vom späteren Benutzer keine Gegenstände direkt vor die Aussenwände und auf den Nutzbelag deponiert werden. Besser geeignet sind offene Regale.
Diese Konstellation wird in die ersten zwei Jahre noch durch vorhandene Baufeuchtigkeit negativ beeinflusst. Alle Keller sind ohne spezielle Massnahmen (Entfeuchter, luftdichte Schränke usw.) nur zur Lagerung von nicht organischen und feuchtigkeitsunempfindlichen Gegenständen geeignet.
Bauseits werden die Keller mit einer Absorbtionslüftung belüftet und soweit mit dieser möglich, entfeuchtet. Diese Massnahme ist aber nicht ausreichend, um Wäsche zu trocknen oder Kleider lagern zu können.
Nicht in den Keller gehören: Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben, Militärkleider und -Utensilien, Armeewaffe etc. Für die Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gütern muss der Raum mit einem Entfeuchtungsgerät ausgestattet werden.
Wir empfehlen den Eigentümer die Waschküche mit einem Secomat/Lübra Trockner auszurüsten, dieser trocknet den Keller mit (Option Käufer).
Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt eines solchen Geräts ist der Benutzer / Eigentümer selber verantwortlich.

II Raumtabelle

Allg. Räume

Raum	Boden	Wand	Decke
Bike / Dogwash	2 K Belag	2 K Belag	Beton gestrichen
Einstellhalle bis zum Tor	2 K Belag mit Sockel	Beton / Innendämmung gestrichen, teilw. farbig	Beton /Innendämmung gestrichen, 2-farbig
Tiefgaragenzufahrt	Hartbeton mit Besenstrich, vor dem Tor mit Rillen	Ausserhalb vom Tor teilweise Schallschutz-elemente	Beton gestrichen
Veloräume und Schutzraum	Zementüberzug geschliffen, versiegelt	KS, Beton gestrichen, teilweise farbig	Beton gestrichen
Treppenhaus	Zementüberzug geschliffen, versiegelt. Treppenläufe vorfabriziert, versiegelt. Podeste vor den Wohnungen und Gänge mit Textilbelag. Schmutzschleusen mit Teppich.	Abrieb, gestrichen gemäss Farbkonzept Liftelemente Beton mit Weissputz, farbig gestrichen.	Weissputz gestrichen Treppenläufe Beton Untersicht lasiert.
Fitnessraum Allgemein	Kunststoffbelag PVC Holzoptik	Beton / KS gestrichen Teilweise farbig	Weissputz gestrichen

Nebenräume

Raum	Boden	Wand	Decke
Technikräume	Zementüberzug versiegelt oder gestrichen	Beton / Kalksandstein gestrichen	Beton gestrichen
Kellerräume /Waschen	Zementüberzug geschliffen, versiegelt	Beton / Kalksandstein gestrichen	Beton gestrichen
Disporaum unbeheizt	Zementüberzug geschliffen, versiegelt	Abrieb gestrichen	Beton gestrichen

Wohnungen (Auswahl durch Käufer)

Raum	Boden*	Wand*	Decke
Entrée, Wohnen, Küche	Budget	WP / Abrieb gestrichen	Weissputz gestrichen
Zimmer	Budget	WP / Abrieb gestrichen	Weissputz gestrichen
Bad, Du/WC	Budget	Platten Budget, Abrieb-WP, gestrichen	Weissputz gestrichen
Reduit	Budget	WP / Abrieb gestrichen	Weissputz gestrichen
Sitzplatz, Loggia, Terrasse (Keine Wahl durch Käufer)	Feinsteinzeugplatten fix EG/OG 90 x 90 x 2 cm Attika bis 100 x 100 cm	Klinkerfassade	Aussenputz / Beton, gestrichen / lasiert.

Decken sind in Qualität Q3 gemäss SMGV und 2 x deckend zu streichen (nicht spritzen).
*Alle Wände Wohnungen Abrieb 1.2 mm mit Pinsel gezogen und gestrichen oder Weissputz gestrichen: Wahl hat Käufer ohne Kosten.
*Alle Bodenbeläge und Wandbeläge Nasszellen sind Budgetbetrag Netto: Wahl hat Käufer.
*Alle Bodenbeläge mit Massiv Holzsockel weiss ca. 40 mm hoch mit CNS Schrauben oder ohne Sockel: Wahl Käufer ohne Kostenfolge.

III Baubeschrieb

0 GRUNDSTÜCK

01 Grundstückkauf bis zum bewilligten Projekt
Grundstückkauf inkl. allen Nebenkosten. Projektwettbewerb, Gestaltungsplanverfahren und allen Nebenleistungen bis Baubewilligung.

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

101 Bestandesaufnahmen
Notwendige Bestandesaufnahmen (Baugelände, Werkleitungen, Nachbargebäude, angrenzende Bauteile wie Stützmauern, Strassen, etc.), sowie amtliche Rissprotokolle. Einmessen und Abnahmen Schnurgerüste, Vermessungskosten etc.

121 Sicherung vorhandener Anlagen
Sämtliche Massnahmen zur Sicherung aller benachbarter Umgebungsmauern, Strassen, Trottoir, Werkleitungen, Zäune, Elektroverteilkasten etc.

131 Abschrankungen
Zweckmässige, den örtlichen Vorschriften entsprechende Bauplatzabschrankung mit notwendigen Türen / Tore und Baustellensignalisation.

135 Provisorische Installationen
Installation von Bauprovisorien wie Baustrom, Bauwasser, Abwasser, inkl. Nebenkosten / Gebühren.

136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.
Verbrauchskosten für Baustrom, Bauwasser, Energie und dgl. während der Bauzeit bis Bezug.

138 Winterbau-/ Schlechtwettermassnahmen
Notwendige Winterbaumassnahmen, zB Schneeräumungsarbeiten oder Schlechtwetter-Massnahmen soweit erforderlich, um die Termine einzuhalten.

15 Anpassung an best. Erschliessung / Leitungen
Notwendige Zuleitungen, Anpassungen und Umlegungen, Schützen, Unterfangen (eigene und fremde, innerhalb und ausserhalb des Grundstückes) inkl. Koordination mit den lokalen Werken.

161 Anpassung best. Strassen
Notwendige Anpassungen innerhalb und ausserhalb des Grundstücks.

17 Fundation, Sicherung, Abdichtung
Inklusive aller notwendigen Massnahmen.

172 Baugrubenabschlüsse
Böschungs-/ Baugrubensicherungen gemäss Angaben Bauingenieur.

176 Wasserhaltung
Sämtliche notwendigen hydrologischen Massnahmen.

2 GEBÄUDE

Dimensionierungen der Gewerke erfolgen gemäss Angaben Bauingenieur, Fachingenieure und allfälliger Spezialisten (Bauphysiker, Brandschutzplaner, Geologe, etc.). Behördliche Auflagen, die Beachtung aller Regelwerke der Fachverbände, Erdbebensicherheit etc., sowie die anerkannten Regeln der Baukunst, sind zu befolgen.

201 Baugrubenaushub

Baugrubenaushub, Baugrundabschlüsse und Böschungssicherungen gemäss Plänen / Angaben Bauingenieur unter Überwachung Geotechniker. Sämtliche Aufwendungen und allfällige Erschwernisse mit dem Baugrubenaushub und der Baugrubenumschliessung sind enthalten, dazu zählen auch die Wasserhaltung, Baugrubenüberwachung, Nachbarentschädigungen, Ankerrechte, Rühlwände, Sicherungen aller Art von Nachbargebäuden, Zäunen und Anlagen die durch den TU tangiert werden. Deponie Aushub zur Wiederverwendung, inkl. Hinterfüllen des Gebäudes, Abtransport und Deponiegebühren von überschüssigem Material.

Sämtliche Arbeiten und Baustelleneinrichtung, die für den Baugrubenaushub notwendig sind (Aushub jeglichen Materials (Felsbrocken, Inertstoffen wie Bauschutt in Auffüllung), Auflad, Umlagerung, Transport auf der Baustelle, Transport zu den Deponien, Deponiegebühren.

211.0 Baustelleneinrichtung

Bauplatzinstallationen mit allen notwendigen Maschinen, Geräten, Unterkünften, Baubüro, Magazine, WC-Anlagen, Lagerplätze, Zufahrten etc. während der ganzen Bauzeit.

211.1 Gerüste / Hilfen

An-/ Abtransport, Umstellen, Vorhalten (Miete / Unterhalt) und Demontage aller für die Erstellung des Werks notwendigen Gerüstungen nach Vorschrift SUVA und BFU.

211.3 Baumeisteraushub

Einzel- oder Grabenaushub für Fundamente, Medienkanäle, Kanalisationen, Liftschacht, etc.

211.4 Kanalisation im Gebäude

Erstellen der Kanalisationsanlage gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt inkl. allfälligen Vorgaben der Behörden und nach behördlichen Vorschriften / Richtlinien. Pumpschacht als PE-Fertigschacht, Kontroll-, Sickerschächte, Schlammsammler in Zementrohr.

Erstellung der erforderlichen Pumpen-, Kontroll-, Retentions- und Drosselschächte, Schlammsammler und Einlaufschächte in Zementrohr, inkl. neuer Anschluss an die Gemeindekanalisation resp. bestehende Kanalisation unter Beizug der Gemeinde.

Schmutz- und Meteorwasserleitungen innerhalb und ausserhalb des Gebäudes inkl. Formstücke. Die Durchführungen durch das Bauwerk sind wasserdicht auszuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist eine fachgerechte Spülung (inkl. Protokoll und Videobeweis) vorzunehmen.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Ausführung gemäss Nutzungsvereinbarung, sowie Berechnungen, Dimensionierungen und Detailergänzungen des Bauingenieurs. Erdbebensichere Ausführung gemäss den akt. Normen. Wärme-/ schalltechnische Massnahmen nach Wärmeschutznachweis und den bauphysikalischen Anforderungen. Alle Gebäudeteile im Erdreich (Tiefgarage, Teile der Abfahrt, Untergeschosse der MFH, Teilweise Gartengeschoss, Lichtschächte, etc. werden in DK1 Dichtigkeitsklasse 1 ausgebildet (Weisse Wanne mit Verbundfolie), inkl. 10 Jahre Systemgarantie.

Bodenplatte, Liftunterfahrt UG:
Magerbetonsohle als Sauberschicht gemäss Angabe Bauingenieur.
Bodenplatte mit Fundamentverstärkungen gemäss Plan.

Lichtschächte und Fluchtröhre Schutzraum in Ortbeton.

Aussenwände UG-AG:
Gemäss den bauphysikalischen Anforderungen in Stahlbeton oder Backstein, teilweise Sichtbeton.

Innenwände UG-AG:
In Stahlbeton, bei Treppenhaus gegen Einstellhalle thermisch isoliert gemäss Wärmeschutznachweis und bauphysikalischen Anforderungen.
Sichtbare Betonwände Aussen und Tiefgaragen Abfahrt in Typ 4.1, BOK3, stehende Schalung.

Decken UG-AG:
In Stahlbeton. Fugen und Stösse abgedichtet. Oberflächen teilweise im Gefälle abtaloschiert zur Aufnahme einer bituminösen Abdichtung, Dämmung und verschiedenen Nutzschichten. Untersichten teilweise zur Aufnahme von Aussenwärmedämmung. Balkondecken mit Kragplattenanschlüssen.

211.6 Maurerarbeiten

Innenwände UG:
Kalksandsteinmauerwerk / Betonstürze. Oberfläche Sicht zum Streichen, sauber gemauert, vollflächig ausgefugt, Maschinenschnitte, inkl. der notwendigen Einlagen und Armierungen.
Sperrbahn unter 1. Lagerfuge gegen aufsteigende Feuchtigkeit, seitlich bündig abgeschnitten.

Innen-/ Aussenwände UG-AG:
Backsteinmauerwerk / Stahltonstürze für Aussenwände mit erhöhten Anforderungen an Genauigkeit, einschalig zur Aufnahme einer Aussenwärmedämmung. Innenwände Mauerwerk zur Aufnahme von Grundputz und Abglättung. Anschluss Mauerwerk an Betonwände mit Mineralwolleinlage oder gleichwertig. Mauerwerksbewehrung gemäss Angaben Bauingenieur.

Versetzarbeiten UG-AG:
Versetzen Beton-/ Betonverbundstützen, Stahlstützen und Betonelementtreppen.

212 Montagebau in Beton

Treppenläufe UG-AG: Fertigbetonelemente die am Bau geschliffen und lasiert werden.
Liefern und versetzen der Beton Treppenläufe und Zwischenpodeste. Die Treppenläufe werden auf Schalldämmlager aufgelagert. Die Treppenuntersichten werden geschützt und nur lasiert.

Stützen UG-AG:
Liefern vorfabrizierte Betonstützen mit Deckenpilz (Ovalstützen in Einstellhalle), zum Streichen.
Liefern vorfabrizierte Betonverbundstützen resp. Metallstützen (Rundstützen in Wohnungen, eckige Stützen auf Loggias, Attikaterrassen etc.), zum Streichen.

217 Schutzraumabschlüsse

Liefern und Versetzen von Panzertüre PT3 mit demontabler Schwelle (Veloraum), Panzerdeckel inkl. Kellerfenster mit Mäusegittern, inkl. ausbetonieren, Steigleitern, Lüftungsaggregate, Überdruckventile und Trockenklosettausrüstung gemäss bewilligten Schutzraumplan und behördlichen Vorschriften.
Der Schutzraum wird als Velokeller genutzt. Der Notausstieg geht über einen Ortbetonschacht in eine Fluchtröhre Richtung Manaustrasse. Der Ausstiegsschacht ist gemäss Objektschutznachweis mit einem wasserdichten Deckel zu versehen und zu entwässern.

221.2 Fenster in Kunststoff-Metall oder Holz-Metall (Entscheid durch Bauherrschaft)

Hochwertige Kunststoff-Metall-Fenster oder Holz-Metall-Fenster. Entscheid fällt die Bauherrschaft nach Vorliegen der technischen Daten / Fensterwerte (Schall) und Muster der Fenster.
Rahmenausbildung mit möglichst schmalen Profilen und schlanker Mittelpartie.
Farbe innen weiss gemäss Standardkollektion, aussen pulverbeschichtet RAL 7022 Umbragrau.
Alle Wohnzimmer mit einer Hebeschiebetüre, restliche Fenster Drehkipp, resp. festverglast.
Fenster- und Schiebetürgriffe analog / passend zu Innentüren Edelstahl matt, zB Glutz Memphis.
Zuziehgriff bei Fenstertüren gem. Standard Unternehmer, Farbe gemäss Fensterfarbe aussen.
Widerstandsklasse im EG RC 2, ab 1.OG bis Attika in RC 2 N.
Nasszellen mit nachträglich aufgeklebter Satinfolie als Sichtschutz (Einheitliches Muster gem. Entscheid Bauherrschaft) Einbauort gemäss Angabe des jeweiligen Käufers.

221.6 Aussentüren, Tore in Metall

Hauseingangstüren EG Manaustrasse 2 und 4:
Flächenbündige, steggetrennte Alu-Profile mit Glaseinsätzen und Oblicht.

Farbe einbrennlackiert 1-farbig, Aussen und Innen RAL 7022.
Panik-Einsteckschloss, Zylinderausschnitt für Mechanik Zylinder, Schliessblech, elektrischer Türöffner über Sonnerieanlage, integrierter Türschliesser mit Öffnungsbegrenzer.
Griff aussen vertikale, runde Stossstange auf ganzer Türhöhe in Echtholz Eiche.
Griff innen Drücker abgekröpft mit Rosette in Edelstahl matt, zb Glutz Memphis.

2 Ausgangstüren zum Garten im Gartengeschoss GG:
Flächenbündige, steggetrennte Alu-Profile mit Glaseinsätzen.
Farbe einbrennlackiert 1-farbig, Aussen und Innen RAL 7022.
Zylinderausschnitt für Mechanik Zylinder innen mit Drehknopf, Schliessblech, Sicherheitslangschild, integrierter Türschliesser behindertengerecht mit Öffnungsbegrenzer.
Griff innen und aussen in Edelstahl matt, zb Glutz Memphis.

Kipptor Einstellhalle UG:
Kipptor mit elektrischem Motorantrieb gemäss den behördlichen Vorschriften, ohne Servicetüre.
Stahlrahmen mit Streckmetall-Füllung, Farben einbrennlackiert RAL 7022.
Torsteuerung aussen mit Schlüsselschalter für Velofahrer und Fussgänger.
Funksteuerung mit einem Handsender pro Parkplatz / Motoplatz.
Torsteuerung innen mit konventionellem Deckenradar (2 Bewegungsmelder).
Ampelanlage innen und aussen zur Gewährleistung Ein-/ Ausfahrt auf einspuriger Rampe.

Kipptor in Einstellhalle Plätze A18 bis A20
Doppelgaragentor inkl. Einhausung der Privatgarage in Einstellhalle.

222 Spenglerarbeiten

Aluminium Einbrennlackiert gemäss Farbkonzept inkl. erforderlicher Dilatationen und Nebenarbeiten.
Wo erforderlich vor Fenstertüren schmale Flachdachrinnen mit Schlitz für Entwässerung in CNS.
Dachwasser von Haupt- und Nebendächern mit Punkteinläufen konisch und Retentionsrahmen mit Schlitzrosten in CNS in Dachflächen integriert (siehe BKP 224).
Attika-Entwässerung Terrassen und Loggias auf der Süd- und Westseite: mit aussenliegenden quadratischen Ablaufrohren neben Loggias an Fassade heruntergeführt. Einbrennlackiert RAL 7022, inkl. der Befestigungen. Anschluss der Loggias-Entwässerung direkt in das Ablaufrohr.
Erforderliche Notüberläufe rechteckig, schräg angeschnitten, Einbrennlackiert RAL 7022.
Rohreinfassungen über Dach in CNS. Brüstungsabdeckungen Attika, Dachrand Hauptdach und Notüberläufe pulverbeschichtet Farbe RAL 7022.

223 Blitzschutz

Blitzschutzanlage gemäss den örtlichen Vorschriften wird ausgeführt, inkl. Abnahme durch Behörde.
Keine sichtbaren Blitzableitungen an Fassade nur farblich angepasste Kontrolldeckel über Terrain.

224 Bedachungsarbeiten

Systemgarantie: Das Flachdach und die Abdichtungsarbeiten unter Terrain beinhaltet eine 10-jährige Garantieverpflichtung des TU. Der Bauherr wird einen Unterhaltsvertrag mit dem Unternehmer abschliessen. Der TU ist für die Beibringung dieses Unterhaltsvertrages besorgt. Die ersten 2 Jahre gehen zu Lasten des TU's. Ab dann geht der Unterhaltsvertrag auf die Eigentümer über.

Flachdach unter Terrain gedämmt:
Betondecke im Gefälle. Polymerbitumenbahn 2-lagig, vollflächig aufgeschweisst, inkl. Aufbordung gegen das Gebäude und Abbordung entlang der Deckenkanten.
Wärmedämmung gemäss Wärmedämmnachweis und bauphysikalischen Anforderungen. Trennlage.
Aufbau oberste Schicht Humus oder Endbelag Sitzplatz. Fenstertüren mit behindertengerechten Schwellen. Rinnen vor Fenstertüren siehe auch BKP 4.

Flachdach Gartengeschoss (GG) / Sitzplatz:
Betondecke im Gefälle. Polymerbitumenbahn 1-lagig vollflächig aufgeschweisst.
Polymerbitumenbahn 2-lagig vollflächig aufgeschweisst, inkl. Aufbordung gegen das Gebäude.

Randbereiche und Anschlüsse mit Flüssigkunststoff. Drain-/ Schutzmatte. Rundkies, Feinsteinzeugplatten, Format 90/90/2 cm, kalibriet, 1. Wahl, beige/braun/grau, Auswahl durch Bauherrschaft (ganze Bebauung gleiche Platten) Verlegung Kreuzfugen, nach Angaben Architekt. Fenstertüren mit behindertengerechten Schwellen. Dachwassereinlauf mit Retentionsrahmen und Schlitzlochrost. Äusserer Loggia Rand als Brüstungsnotüberlaufkante mit Tropfnase unten.

Flachdach Loggia ungedämmt EG und OG und ungedämmt im Attikageschoss:
Betondecke im Gefälle. Polymerbitumenbahn 2-lagig vollflächig aufgeschweisst, inkl. Aufbordung gegen das Gebäude. Randbereiche und Anschlüsse mit Flüssigkunststoff. Drain-/ Schutzmatte. Höhenverstellbare Stelzlager. Feinsteinzeugplatten, Format 90/90/2 cm wie EG, Verlegung Kreuzfugen gemäss Angaben Architekt. Fenstertüren mit behindertengerechten Schwellen. Dachwassereinlauf mit Retentionsrahmen und Schlitzrost in CNS-Rinne. Äusserer Loggia-Rand als Brüstungsnot-Überlaufkante mit Tropfnase unten.

Flachdach Terrassen Attika gedämmt AG:
Betondecke mind. 1.5% Gefälle. Polymerbitumenbahn 1-lagig, vollflächig aufgeschweisst. Trittschall-/ Wärme-/ Gefälldämmung gemäss Wärmedämmnachweis und bauphysikalischen Anforderungen. Polymerbitumenbahn 2-lagig, vollflächig aufgeschweisst, inkl. Aufbordung gegen das Gebäude. Randbereiche und Anschlüsse mit Flüssigkunststoff. Drain-/ Schutzmatte. Attikaterrassen mit Feinsteinzeugplatten 1. Wahl kalibriert, Format 90/90/2 oder 100/100/2 cm auf höhenverstellbaren Stelzlager, Farbe grau-beige-braun, Auswahl Bauherrschaft für alle Attikaterrassen. Verlegung Kreuzfugen gemäss Angaben Architekt. Fenstertüren mit behindertengerechten Schwellen, druckfester Wärmedämmung im Schwellenbereich und schlanke Rinnen mit Schlitzrost in CNS. Dachwassereinläufe mit Retentionsrahmen und Schlitzrost in CNS.
Attikawohnungen 431 und 432: Vorbereitungsarbeiten für Aufstellen eines Jacuzzis inkl. Bodenverstärkungen auf 2.5 x 2.5 m, spez. Isolation und fester Unterbau für die Feinsteinzeug-Platten etc.. Käuferseitige Lieferung von Jacuzzi während dem Endausbau in Absprache Bauleitung.

Flachdach Hauptdach mit PV-Anlage:
Betondecke gefälllos. Polymerbitumenbahn 1-lagig, vollflächig aufgeschweisst. Wärme-/ Gefälldämmung gemäss Wärmedämmnachweis und bauphysikalischen Anforderungen. Polymerbitumenbahn 2-lagig, vollflächig aufgeschweisst, inkl. UV beständiger Aufbordung gegen Randbereiche. Drain-/ Schutzmatte. Rundkies und Gehplatten für Wartung PV-Anlage gemäss Angaben Architekt. Dachwassereinläufe mit Retentionskorb. Kiesstreifen entlang von Spenglerblechen und sämtlichen Dachdurchdringungen.
Unterkonstruktion und Nebenarbeiten für PV-Anlagen.
Dachrandelemente:
Z-Winkel-Profil aus Metall, thermisch getrennt montiert, rostfreie Ausführung.
Glaseinbauten in Flachdach
Lichtkuppeln im Treppenhaus zB Typ zB Cupolux EP.
Sekuranten:
Absturzsicherungen Flachdächer und über Tiefgaragenabfahrt gemäss SUVA.

225.1 Fugendichtungen

Abdichtung von Konstruktions-/ Dilatationsfugen mit dauerelastischem 2-Komponenten Kitt überstreichbar. Sämtliche Fugen wasserdruckseitig mit Fugenbändern versehen.
Abdichten der Anschlussfugen und sichtbaren Abdichtungen zB bei Loggias, Schwellen und Isolationsanschlüssen mit Flüssigkunststoff oder gleichwertigem System.
Ausführen aller Silikonfugen bei Plattenbelägen, Sanitärapparaten etc. mit Garantie bis 2-jähriger Abnahme. Ausführen von allen Silikonfugen, Acryl Kittfugen, Fugenbänder (offen und versteckt) bei allen Bauteilanschlüssen innen und aussen.
Kittfuge am Boden hinter der Küche, bevor die Küchenmöbel montiert werden.

225.2 Spez. Dämmungen

Perimeterdämmung an Kelleraussenwänden zur Vermeidung Kondensatbildung, Decken / Wände gegen unbeheizte Räume gedämmt; gemäss bauphysikalischen Anforderungen und Vorgaben.

225.3 Spez. Feuchtigkeitsabdichtungen

Ausgebaute Räume über Erdreich und unbeheizte Räume im UG haben eine Feuchtigkeitssperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit, inkl. Nebenarbeiten wie Anpassen, Reinigen, Aufborden, Anschlüsse etc.

225.4 Brandschutzverkleidungen

Brandschutzverkleidungen und Abschottungen von Lüftungskanälen, Leitungskanälen und Leitungsdurchführungen durch brandabschnittsbildende Decken und Wände gemäss Vorschrift.

225.6 Körper- und Luftschallmassnahmen

Massgebend ist die SIA-Norm 181: 2020 Schallschutz im Hochbau. Die erhöhten Anforderungen für Eigentumswohnungen werden vom TU garantiert.

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen mit Klinkerverkleidung

Metallunterbau inkl. Fensterzargen, Fassadenriegel und Fassade inkl. Klinkerverkleidung.
Die Ausführung beinhaltet ein bewährtes Aussenwärmedämmsystem zB Fa. Greutol oder gleichwertig mit Systemnachweis und 10-jähriger Systemgarantie. Die Systemgarantie über die ersten 2 Jahre läuft über den TU. Danach wird diese von den Eigentümern übernommen.
Aussendämmung Aussenputz:
Mineralische Aussenwärmedämmung 280mm stark, befestigt gemäss Systemhalter auf Backstein / Betonwand. Einbettungsmasse inkl. Netz und mineralischem Grundputz. Alle Anschlüsse mit unterhaltsarmen und hochwertigen Fugenbändern (keine Kittfugen, ausser wo unumgänglich)
Verblendung mit Flachverblender Klinkerriemchen rot/braun bemustert: zB Fa. Röben, Typ Moorbrand, Lehm bunt oder gleichwertig, Fugen Zementfarbig gestopft (nicht normal verfugt).
Sockelausbildung:
XPS-Wärmedämmung mit kapillarem Trennschnitt und dauerelastischer Fugenmasse.
Sockelmörtel gestrichen Farbe nach NCS / RAL, abgestimmt auf Fassade.

Metallfensterbänke / Fensterzargen mehrteilig
Aluminiumzargen-Element 2 mm stark, mehrteilig, ca. 25 mm über Fassade vorstehend, einbrennlackiert Farbe RAL 7022 Umbragrau.
Leibungen und Stürze isoliert. An-/ Abschlüsse Fenster und Bauteile mit Fugenbändern.
Stürze vor Storen in Ausführung Metallblende demontabel. Punktuelle thermisch entkoppelte Verstärkungselemente mittels Tragwinkel / Montagerondelle für Befestigung Absturzsicherung, integrierte Führungsschiene für Raff-Storen VR90 und Glas der Absturzsicherung. Fensterbank integriert mit Abtropfkante.
Fassadenriegel aus U Profilen in Alu 5 mm abgekantet, ca. 285 x 90 mm, einbrennlackiert RAL 7022. Inkl. Winkelprofile, Abweisprofile, Abdichtung mit Flüssigkunststoff im Bereich der Fenster. Winkelprofil für Montage Storenblenden.

Deckenuntersichten Loggias und Attika:
Mineralischer Grund-/ Deckputz abgerieben negativ oder mit Besenstrich, Korngrösse 1.5 mm. Deckend 2-fach / 2-farbig gestrichen mit Fungizid-/ Algizid-Zusatz gemäss Systemhalter. Farbe nach NCS / RAL und Bemusterung am Bau durch Bauherrschaft für alle Wohnungen gleich.

227.1 Malerarbeiten (äussere)

Betonbrüstungen und alle sichtbar bleibenden Betonwände, TG-Abfahrt, Stützmauern GG/EG, Aussentreppe und IV-Rampe etc.:
Haftgrund und Fertiganstrich: 2 x streichen mit Betonlasur zB Sikagard-674 Lasur W mit Farbzusatz, entspricht natürlichem betongrau, wird am Bau abgestimmt und bemustert.

Decken Loggias und Terrassen Attika: Abrieb gestrichen, siehe BKP 226.2.

228.2 Lamellenstoren

Alle Fenster der Wohnungen inkl. Nasszellen-Fenster gemäss Architektenplänen.
Elektrische Aluminium-Verbund-Rafflamellenstore mit gebördelten Lamellen 90mm breit (VR90). Verstärktes, abgewinkeltes Lammellenprofil mit Gummidichtung und individuell einstellbarer Neigung. In unterster Stellung mit Hochstosssicherung als Einschleichschutz im GG und EG. Führungsschienen mit Geräuschdämpfungseinlage. Blende, Führungsschienen und Endschienen in Behangfarbe. Einbrennlackiert nach Standardkollektion Lieferant: RAL 7022 Umbragrau.

228.3 Sonnenstoren

Senkrechtmarkisen:
Aussen montierte Beschattungsanlage bei allen Loggias gemäss Architektenplänen.
Mit elektrischem Antrieb, Bedienung über Taster-Schalter innen resp. Attika mit APP Feller by Wise.
Länge ca. 2.55m bis 4.50m, Ausfahrfunktion bis 5 cm über das Staketengeländer (Damit das Endstück der Markise nicht bei Wind an das Geländer schlägt).
Stoff nach Standardkollektion einheitlich ganze Bebauung, Metallteile einbrennlackiert RAL 7022.
Seilführung Inox, Höhe UK Decke bis 5 cm ok. Geländer.

Knickarmmarkise Gartengeschosswohnungen:
Aussen montierte Beschattungsanlage in Loggias GG gemäss Architektenplänen.
Mit elektrischem Antrieb. Bedienung über Fernsteuerung. Hochwertige Knickarmmarkise Kastenstore. Montage auf verputzter Betonuntersicht, längsseitig. Länge 4.00 bis 6.00 m (siehe Architektenplan), Ausladung 3.00 m, ohne Volant. Sämtliche Metallteile einbrennlackiert Farbe RAL 7022. Stoff nach Standardkollektion einheitlich ganze Bebauung.

23 Elektroanlagen

23 Elektroanlagen

Massgebend sind die Projektpläne des Elektroplaners Fa. EBH GmbH, Ottoberg und das zugehörige Materialkonzept. Wenn nichts speziell erwähnt, gilt der Beschrieb für beide Häuser.

230 Allgemein

Die gesamten Elektroinstallationen sind nach den gängigen Vorschriften und Normen zu erstellen. Alle Leitungen sind im Untergeschoss Aufputz auf der Wand und in der Decke Unterputz zu installieren. Ausnahme ist das Treppenhaus und Fitness, dort sind alle Installationen Unterputz auszuführen. Bei den Wohnungen sind die Installationen ausschliesslich Unterputz zu installieren. Schalter Wohnungen Fa. Feller oder Fa. Legrand: entscheid fällt Bauherr mit Vergabe Elektriker.

231 Zentrale Starkstromanlagen

231.1 Hauptverteilungen

je Haus ist eine separate Verteilung zu erstellen.

Manaustrasse 2
Alu-Anreihschränke mit Türen und Sockel
Messsystem: EW + ZEV
Einspeisung ab Hausanschlusskasten (250A).
Ausbau:
Kombi-Überspannungsschutz 4L mit Fernmeldekontakt
Hauptmessung EW mit Wandler, Prüfkl. und Sicherungen komplett (für Haus 2+4)
Produktionsmessung PVA EW mit Wandler, Prüfkl. und Sicherungen kompl. (Haus 2+4)
Montage und Anschluss Rundsteuerempfänger oder Abzweigdose sowie genügend Reservezählerplätze.
ZEV-Energiezähler
Allgemein Haus 2, Allgemein Tiefgarage / Umgebung, PVA Haus 2, PVA Haus 4, Wärmepumpe, Autoladestationen Tiefgarage, 10 Wohnungszähler Haus 2.
Einbau von Lastmanagement Autoladestationen (inkl. Sicherung und Wandler)

Einbau von Datamanager PVA (inkl. Sicherung und Wandler)
Einbau von 2 Netzwerksteckdosen RJ45 auf Hutschiene
NA-Schutz PV-Anlage Haus 2 + 4
Zähler- und Empfängerverdrahtung inkl. Montage und Anschlüsse der ZEV-Energiezähler.
Bezügersicherungen Wohnungen: LS 3L+N 25 «D».
Hauptsicherung 3L+N 160A Manaustrasse 2
Hauptsicherung 3L+N 125A Manaustrasse 4
Abgangssicherungen Licht / Apparate: gemäss Vorgaben Apparate.
Sperrungen gemäss Vorgabe EW
Abgänge je Wohnung FI/LS 3L+N 16A: Waschen/Tumbler
Abgänge je Wohnung FI/LS 1L+N 13A: Licht Keller / Waschen
Steuerung Licht Umgebung: mit Uhr und Dämmerungsschalter.
Schemahalter, Reservesicherungen, Legenden, dauerhafte Beschriftung der Apparate und Abdeckungen, Transportteilungen und Transport. Anlage komplett betriebsbereit montiert.

Manaustrasse 4
Alu-Rahmenverteiler mit Abdeckungen
Bemessungsstrom: 125A
Messsystem: EW + ZEV
Einspeisung ab Hauptverteilung Manaustrasse 2(125A).
Ausbau:
Lastschalter 3L / 125A
Kombiüberspannungsschutz 4L mit Fernmeldekontakt
ZEV-Energiezähler
Allgemein Haus 4, 10 Wohnungszähler Haus.
genügend Reservezählerplätze.
Einbau von Datamanager PV-Anlage (inkl. Sicherung und Wandler)
NA-Schutz PVA Haus 4
Zähler- und Empfängerverdrahtung inkl. Montage und Anschlüsse der ZEV-Energiezähler.
Bezügersicherungen Wohnungen: LS 3L+N 25 / 40A «D».
Abgangssicherungen Licht / Apparate: gemäss Vorgaben Apparate.
Sperrungen gemäss Vorgabe EW
Abgänge je Wohnung FI/LS 3L+N 16A: Waschen/Tumbler
Abgänge je Wohnung FI/LS 1L+N 13A: Licht Keller / Waschen
Abgangssicherungen Licht / Apparate: gemäss Vorgaben Apparate.
Steuerung Licht Umgebung: mit Uhr und Dämmerungsschalter
Schemahalter, Reservesicherungen, Legenden, dauerhafte Beschriftung der Apparate und Abdeckungen, Transportteilungen und Transport. Anlage komplett betriebsbereit montiert.

231.2 Unterverteilung Wohnungen

UP / AP -Mediaverteiler 2 Felder / 5 Reihen, mit Türen.
Geschirrspüler, App. Küche, Licht Zimmer, Licht Wohnen, Licht Terrasse.
Geräuscharme Schrittschalter bei Lichtgruppen mit mehr als 2 Schaltstellen.
Schwachstromteil mit Lochblech und Steckdosenleiste 4xT13, inkl. Schematasche, Schema, Legenden für Stark- und Schwachstrom

231.3 Energiezähler ZEV.

zB NeoVac Elektrozähler DVS74 LoRaWAN.
Wenn nötig mit Wandler, Installation für Gateway Gartengeschoss
Kauf der Zähler.
Bestellung und Erstellung Dienstleistungsvertrag für die Verwaltung.
Heizung, Kalt- und Warmwasser, Strom, Elektroautos, PVA, WP etc.
Einbinden des Energieverbrauchs der Autoladestationen auf den entsprechenden Energiezähler der Wohnung via Schnittstelle (zb Zaptec / Neovac).

231.3 Energieerzeugungsanlagen
Photovoltaik Anlage je Haus M2 + M4 (2 Anlagen)
Gesamt 32.40 kWp (80 Module à 405Wp)
Leerrohrsystem horizontal / vertikal von Elektroraum Untergeschoss nach Dachaufsicht.
Erstellen Potentialausgleich sowie Anschluss an die Blitzschutzanlage.
Erstellen der AC-Zuleitungen nach Hauptverteilung.
Wechselrichter Hybrid – 30kva im Elektroraum Untergeschoss und Hauswartraum (M4).
DC-Strangverkabelung: induktionsfrei ohne Schleifenbildung
Kabeldurchführungen in das Gebäude luft- und wasserdicht
Montage und Anschluss von Abgangssicherung, Energiemessung, Klemmen in der Hauptverteilung.
Verbindungsleitung PVA nach Manaustrasse 2 für Last- und NA-Schutz
Ansteuerung / Freischaltung von Boiler, Wärmepumpe Haustechnik
Anschluss von Batterieanlage.
Netzwerkanschluss Kat. 6 je PV-Anlage
Batterieanlage Total 30 kWh (DC gekoppelt) im Technikraum UG
Lithium-Ionen-Speicher
Volllastzyklen: bis zu 5'000
Leistungsgarantie: min. 10 Jahren

232 Starkstrominstallationen

232.1 Erschliessung
Manaustrasse 2
Hauseinführung sind gas- und wasserdicht auszuführen.
Hauptleitung PowerCable cfw 4x95/35mm2 ab HAK EW nach Hauptverteilung M2, 250A.
Leitungsführung via Trasse.
Hauptleitung PowerCable cfw 4x50/25mm2 ab HV M2 nach Hauptverteilung M4, 125A
Leitungsführung via Rohranlage.

232.2 Erdung / Potentialausgleich / Blitzschutz

232.3 Installationssysteme
Steigzonen / Installationen im Untergeschoss via Trasse oder Rohre.
UP-Steigzonen (Rohre M40+M32) zu den Wohnungs-Unterverteilungen.

232.4 Haupt- und Steigleitungen
Wohnungen
UP in Decke eingelegt von Steigzone nach Wohnungsverteiler.
FE05 5x6+5x1.5mm2 (wenn nötig inkl. EW-Steuerleitungen)
Attikawohnungen
FE05 5x10+5x1.5mm2 (wenn nötig inkl. EW-Steuerleitungen)

232.5 Licht-Installationen
Gemäss Elektroprojektplänen.

232.6 Kraft-Installationen
Gemäss Elektroprojektplänen.
Fassadenbeschattungssysteme:
Bedienung einzeln elektrisch, ohne Wettersensorik (Wind / Regen).
Unterflurcontainer:
AP- Steckdosenkombination CEE16/T23.
Vorbereitung Anschlüsse Autoladestationen:
Einbau von Lastmanagement bis 30 Fahrzeugladestationen in Hauptverteilung. Zuleitung und Montage von Flachbandkabel 5x16mm2 für alle Parkplätze.
Kommunikation / Energieerfassung via Flachbandkabel.

Option Käufer:
Mehrpreis für jede weitere Autoladestation zB Neovac Pro fertig ausgebaut, Betriebsbereit. Bestellt der STWEG-Käufer direkt beim TU (Pauschalmehrpreis / Stück) 2'700 CHF inkl. MwSt.

232.7 HLS-Installationen
Installationen, Anschlüsse gemäss Angaben HLS-Planer / Unternehmer.
Zentrale Wärmepumpe für beide Häuser.
Erdsonden, Heizgruppen (Fühler, Pumpen, Mischventile etc.).
FreeCooling:
Busleitung von Wärmepumpe zu allen Heizverteiler, Umschalten Heizen / Kühlen (AP-Dose)
Liefern, Montage und Anschluss von Eberle Steuerleiste (Steckdose T13 in Heizverteiler).
Wärmemessung:
M-Bus zu allen Heiz- und Sanitärverteilungen.
Einzelraumregulierungen (Wohnen, Zimmer, Nasszellen).
Liefern, Montage und Anschluss von Raumthermostaten (Heizen/Kühlen).
Elektroeinsatz:
Brauchwarmwasser mit Legionellenschaltung.
Kellerlüftung:
Adsorptionstrockner mit externem Fühler.
Lüftung Fitnessraum:
Regulierbare Lüftungsanlage
Tiefgaragenlüftung mit Gaswarnanlage, 2-3 CO-Fühler und Warnleuchte
Rohrbegleitheizungen / Zirkulation Brauchwarmwasser.
Steckdosen, Anschluss Leistungssteller.
Steckdose für Anodenschutz Boiler, Filterrückspülung, Enthärtungsanlage.
Messung Werke, Verbindung von Wasserzähler zu HV (gemäss Werk).

233 Leuchten- und Lampenlieferungen
Leuchtentypen gemäss Materialspezifikation Elektro.

233.1 Allgemein Haus:
Leuchtenlieferungen inkl. Anschluss + Montagen:
- Gesamtes Untergeschoss
- Treppenhäuser, Umgebung: einzelne Bäume-Zugänge, Velohäuser, TG-Abfahrt
Sämtlich Leuchten sind LED, Lichtfarbe 3000K.

233.2 Wohnungen:
Gemäss Materialspezifikationen
Entrée, Küche und Nasszellen mit zB Visione Licht, Skydriver eckig 90x90x108mm, schwarz
Reduit mit runder LED-Deckenleuchte zB Firalux Disco 2, 180mm, weiss
Loggias und Terrassen mit Deckenleuchten resp. Wandleuchten fix bemustert für ganze Bebauung.
Sämtlich Leuchten sind LED, Lichtfarbe 3000K, aufgesetzte Leuchten, keine UP Down Lights ausser Attikawohnungen, wegen möglicher Schallproblemen und Einlagen in Decken.

236 Schwachstrominstallationen

236.1 LWL-Installation (Glasfaser)
Zentrale Erschliessung in Absprache mit den Werken (Swisscom, UPC Sunrise, örtlicher Anbieter).
Abklären mit den Kommunikationsanbieter ob Glasfaser LWL verfügbar.
Liefern, Montage und Anschluss von Zentralem BEP / Amtsverteiler - 24 Einheiten, Elektroraum UG inkl. Speisungen je Wohn- und Technikeinheit von 4 Fasern.
Wohnungen:
Je Wohnung Liefern, Montage, Anschluss von LWL 1x4 und OTO-Dose mit 4 Steckern. Standort OTO-Dose im Wohnzimmer.
Allgemein Haus (Technik):
Liefern, Montage, Anschluss von LWL 1x4 und OTO-Dose mit 4 Steckern (Elektroraum).

Sollte beim Bezug der Mehrfamilienhäuser die Dienstleistung über LWL (Glasfaser) noch nicht möglich sein, sind parallel sämtliche Wohnungen und Haustechnik mit einem Kupferkabel U72 1x4x0.5mm zu erschliessen und betriebsbereit zu übergeben.
Inkl. Amtsverteiler Swisscom, inkl. Rangierungen.

236.2 Kommunikation

Gemäss Elektroprojekt
Wohnungen:
Telefon, Internet, EDV, Radio/TV.
Verteilung über UKV-Installation Kat. 6 UTP ab Mediaverteiler.
Anschlüsse Zimmer:
eine Datendose (1xUKV Kat. 6)
Anschlüsse Wohnen (2 Anschlüsse):
eine Datendose (LWL+1xUKV Kat. 6)
eine Datendose (1xUKV Kat. 6)
Mediaverteiler je Wohnung:
Multimediaverteilung auf vorh. Lochblech
je vier Patchkabel -0.50m
Montage OTO-Dose, Verlängerungskit LWL nach Wohnen
Technik:
AP-Wand-Rackverteiler -12 HE abschliessbar
19''-Patchpanel -15 Einheiten Kat 6.
Steckdosenleiste 4xT13/230V.
Bestellung, Montage und Anschluss Router.
acht Patchkabel -0.50m.
Eine UKV-Leitung Kat 6 von Rackverteiler nach Technik Haustechnik.
Eine UKV-Leitung Kat 6 von Rackverteiler nach Hauptverteilung Elektro.
Je eine UKV-Leitung Kat 6 von Rackverteiler nach Wechselrichter PV-Anlagen.
Je eine UKV-Leitung Kat 6 von Wechselrichter PV-Anlage nach Hauptverteilung Elektro.
Fitness:
Lieferung + Inbetriebnahme von Access-Point
Ubiquiti UniFi AP AC-PRO / 1300 Mbit/s, 450 Mbit/s
Lieferung + Inbetriebnahme von Switch, 8-Fach

236.3 R/TV-Installation

Es wird keine KOAX-Verkabelung vorgesehen.
Anmeldung Leitung / Montage und Anschluss von Aktivkomponenten wie Modems, Routers, Switch etc. ist Sache der Eigentümer.

236.4 Video - Türsprechanlagen (VGSA)

Fabrikat: zB Legrand AG, Biticino mit WLAN-Anbindung, Classe 100 X16E ausgebaut. Eigentümer hat Zugriff vom Smartphone / Tablet auf die Sonnerie (Bild und Ton).
Aussensprechstelle in Briefkastenanlage integriert.
UP-Video-Innensprechstellen in den Wohnungen, mit Türöffnerfunktion Hauseingang EG.
Etagentaster vor jeder Wohnung (inkl. Gravur der Abdeckplatte mit Name Bewohner).
Montage und Anschluss von Türöffner Hauseingangstüre.

236.6 Störmeldeanlage

Absetzten von Störungen über Internet oder SMS. Frei wählbare Textnachricht und Kontaktnummer.
- Störung Abwasserpumpen
- Störung Wärmepumpe
- Störung Lüftungsgeräte der Wohnungen
- Störung Wechselrichter PVA

236.7 Hausautomation

4 Attikawohnungen fertig ausgebaut:
Licht / Storen
System: Wiser by Feller oder Legrand (Entscheid fällt Bauherr nach Vergabe Elektroarbeit)
Szenenschalter Licht / Storen alle ab bei Wohnungseingangstüre.

Option Käufer:
GG bis OG Wohnungen Ausrüstung mit dem Hausautomationssystem.
Mehrpreis je nach Wohnungsgrösse für Ausbau wie Standard bei Attikawohnung ab 6'000 CHF.

239 Übriges

239.1 Brandabschottungen, Schallschutz
Sind im Bereich Elektro mit einzurechnen.
Sämtliche Anschlüsse in den Wohnungen von der Decke.
Schallschutzmassnahmen gemäss Vorgaben Bauphysiker.
Brandschutzabschottungen gemäss Vorgaben VKF.

239.2 Kontrollen
Durch ein unabhängiges Kontrollorgan.
Rohbauabnahmen mit Bauleitung inkl. erstellen von Abnahmeprotokollen.
Schlussabnahme mit Bauleitung inkl. erstellen von Sicherheitsnachweise und NIV-Protokollen.

24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlagen
Massgebend sind die Projektpläne des HLKS-Planers und die behördlichen Vorgaben.
Gemäss Projektpläne Ing. Büro Ackermann AG, Egnach.

241 Wärmegewinnung
Abteufen von Erdsonden (Bewilligung vorhanden) zur Wärmegewinnung.
Länge der Erdsonden:
7 x 180m (Duplex 40x3,7mm) für beide MFH.
Inkl. alle Nebenarbeiten wie Anforderungen aus der Bewilligung, Ableitung Bohrwasser und Bohrmaterial, Installationspauschale, Arteserversicherung etc. Die Erdsonden sollen im Bereich der Manaustrasse gebohrt werden. Die Verbindungsleitungen werden zum einem entwässertem Erdsonden-Verteilschacht geführt. Von dort als eine Zuleitung in den Technikraum geführt und dort an die Wärmepumpe angeschlossen. Durchdringungen durch Bodenplatten / Wände mit spez. Rohrdurchführungssystem (Wasserdichtigkeit DK1).

242 Wärmeerzeugung
Lieferung und Montage einer Wärmepumpe System Sole/Wasser im Technikraum UG für beide Häuser. Dimensioniert für Raumtemperaturen für Nasszellen 24°C (Bad und Dusche) und Wohnräume 22°C (Wohnen, Essen, Zimmer, WC, Küche). Die Wärmeenergie wird einerseits auf den Pufferspeicher, andererseits auf die Wassererwärmer geführt. Der Pufferspeicher enthält ein Elektroheizeinsatz zur Notheizung. Der Wassererwärmer enthält ebenfalls einen Elektroheizeinsatz (Legionellen). Ab dem Pufferspeicher wird eine nach Aussentemperatur regulierte Heizgruppe für die Raumheizung benötigt, sowie die Lufterhitzer der Lüftungsanlagen bedient. Die Erzeugung des Brauchwarmwassers erfolgt in Wassererwärmern (pro Haus ein Wassererwärmer). Die notwendigen Apparate (Umwälzpumpen usw.) und Armaturen (Kugelhahnen, Regulierventile, Entleer- und Entlüftungsventile, Schlammsammler, Filter, Thermometer, Fühler usw.) sind entsprechend einzubauen.
Auf die Anlage wird über eine App für Fernwartung und Ferndiagnose zugegriffen werden können.
Die Anlage ist so ausgelegt und gebaut, dass im Sommer über die Bodenheizung / Erdsonden gekühlt werden kann (FreeCooling). Dies kann bis 2°Grad kühlere Raumtemperatur bringen.
Alle Leitungen im Technik-, Keller-, Abstellräume, Trocknen etc. werden sichtbar montiert. Sichtbare Verteilung über Nebenräume (Hobbyraum, Waschküchen, Garage) zu den jeweiligen Steigzonen.

243 Wärmeverteilung / Wärmeabgabe

Die Verteilung der Wärmeenergie erfolgt sichtbar in Stahlrohren in den Untergeschossen bis zu den Steigzonen, welche vertikal in die Wohnungen führen. Sämtliche Steigzonen und Verteiler müssen separat absperrbar und regulierbar sein.
Die Wärmeabgabe erfolgt in sämtlichen beheizten Räumen via Niedertemperatur-Bodenheizung. Es müssen sauerstoffdiffusionsdichte Metall-Verbundrohre eingesetzt werden. Es ist eine Einzelraumregulierung nach den Vorschriften des Energiegesetzes vorgesehen. Sämtliche Räume wie Küche / Wohn-, Ess-, Schlafzimmern, Du/WC werden mit elektrischen Raumthermostaten (abgestimmt auf das Schalterkonzept des Elektrikers) ausgerüstet. Auf den Bodenheizungsverteilern werden elektrische Stellantriebe montiert, welche von den entsprechenden Raumthermostaten angesteuert werden. Für die Kühlung über die Bodenheizung ist bei jedem Verteiler eine Kühlleiste eingebaut.
Option Käufer: Elektro Handtuchradiator im Bad oder Dusche je nach Grundriss.

243.2 Wärmemessung zB NeoVac

Die Verbrauchsabhängige Energiemessung in jeder Wohnung, erfolgt mit mechanischen Wärmezählern bei der Installationsverteilung (Bodenheizungsverteiler). Alle Zähler werden mit M-Bus zentral abgelesen.

244 Lüftungsanlagen

244.2 Lüftung der Kellerräume und Gänge im UG

Die Be- und Entlüftung sämtlicher Räume im Keller erfolgt über ein Absorptions-Lüftungsgerät (zB Krüger) = Keller-Frischluft ist entfeuchtet.
Die Anlage ist 1-stufig und wird über ein Zeitprogramm per Schaltuhr, sowie anhand der Abluft (Temperatur, relative Feuchtigkeit und Taupunktregulierung) gesteuert. Die Luftverteilung der Zu- und Abluft erfolgt in jeden Raum separat mit eingelegten Schläuchen oder über sichtbare Leitungen. Mittels Luftventilen am Rohrnetz wird die Zu- und Abluft im Deckenbereich angesaugt resp. eingeblasen.
Reinigung und Desinfektion der Rohrsysteme und Geräte und Abgabe eines Ersatzfilterset vor Übergabe an den Hauswart.

244.3 Kontrollierte Raumlüftung mit einer zentralen Anlage pro MFH

Kontrollierte Raumlüftung als Zentralen-Gerät im Technikraum des jeweiligen Hauses. Das Lüftungsgerät beinhaltet energiesparende EC-Gleichstrom-Ventilatoren, Gegenstrom-Plattenwärmetauscher, Filter mit Filterüberwachung, Bypass, Differenzdruck-Regelung, Zeitprogramm, Heizregister, Absperr-, Rückschlag- und Brandschutzklappen. Die Aussen- und Fortluft wird gemäss Bauprojektplänen über Hauben in der Umgebung angesaugt resp. ausgeblasen und über Kanäle zum Lüftungsgerät geführt. Die Zu- und Abluft wird über Verteilkanäle und –rohre zu den Volumenstrom-reglern in den einzelnen Wohnungen geführt. Die Schalldämpfer befinden sich an den Volumenstrom-reglern. Das Steuergerät zur Regulierung der Luftmengen befindet sich in den Wohnungen. Die komplette Zu- und Abluft in den Wohnungen mittels Kunststoffrohren und Verteiler inkl. Revisions-öffnungen in den Decken bzw. Boden eingelegt. Einblasen in Wohn- und Schlafräumen, absaugen in den Nasszellen und Küche. Alle Luft Ein- und Auslässe formschön, eckig und regulierbar, die Abluftelemente sind zusätzlich mit Luftfiltern ausgerüstet. Die internen Türen weisen einen Bodenabstand von ca. 10 bis 15 mm auf, dies dient dem Luftdurchlass.
Inkl. Planung, Montage, Nebenarbeiten, Inbetriebnahme und Einregulierung mit protokollierter Luftmengenmessung. Reinigung und Desinfektion der Rohrsysteme und Geräte und Abgabe eines Ersatzfilterset vor Übergabe an den Hauswart.

244.4 Küchenabluft

Küchenabluft keine. Lüftung mittels Umluft-Dampfabzug gemäss Auswahl Käufer, siehe BKP 258.

244.5 Lüftung der Tiefgarage (Schallschutzmontage + elastische Lagerung / Aufhängung)

Abluftanlage über eine mechanische Lüftung gemäss behördlicher Vorschrift. Fortluft wird über Dach geführt mit Schalldämpfer bei Abluftventilator. Die Nachströmung der Frischluft erfolgt über die Tiefgarageneinfahrt und Entrauchungsöffnungen. Die Regelung der Anlage erfolgt über eine CO/NO-Messung.

244.5 Mobiler Luftentfeuchter

Lieferung und Montage an Wand eines mobilen Luftentfeuchters. zb Krüger Airsec 11 oder gleichwertig für Entfeuchtung Schutzraum/Keller.

247 Spezialanlagen

247.1 Schutzraumanlage

Die Belüftungseinrichtung für einen Schutzraum muss den Vorschriften des Bundesamtes für Zivilschutz BZS entsprechen und mit gültigen BZS- Zulassungsnummern versehen sein.
Schocksichere Montage gemäss BZS-Vorschriften und gerätebezogene Montagevorschriften, Funktionskontrolle. Belüftungseinrichtung bestehend aus: Belüftungsgerät VA mit Handkurbel und Elektromotor Dynamo und Notleuchte. Explosionsschutzventil und Vorfilter ESV/VF mit Kondensat-Wassersammler und äusserem Luftfassungsgitter. Zuleitung aus Blechrohr mit Luftmengenmesser, Drosselklappe und flexiblem Schlauch. Schutzhüllen für VA und GF aus Kunststofffolie. Gasfilter GF mit Boden- befestigungsschiene. Inkl. Betriebsanleitung, inkl. aller Mauerdurchführungen und Nebenarbeiten.
Einrichtung gemäss behördlichen Vorgaben geliefert und eingestellt. (SR wird als Velokeller genutzt)

248 Dämmungen HLKK Installationen

Leitungen werden nach den Vorschriften des kantonalen Energiegesetzes isoliert.

25 Sanitäranlagen

Massgebend sind die Projektpläne des HLKS-Planers und die behördlichen Vorgaben.

251.0 Sanitärapparate

Lieferung der Apparate für Bäder, Duschen und WC's inkl. zugehörigen Schallschutzsets und Zubehör für Montage. Basis für die Apparatelieferungen sind die Listen der Apparatelieferanten und die Mengenliste des Sanitäringenieurs resp. Pläne.
Apparatelisten als Vorlage Budget, Preise in CHF, Preisstand Januar 2023:

Fa. Inhaus AG, St. Gallen: Offerte Nummern:	Budget inkl. MwSt.
A2390422 5 vom 30.01.2023 (Whg 201)	CHF 30'951.99 inkl.
A2390425 5 vom 30.01.2023 (Whg 202)	CHF 30'951.99 inkl.
A2390426 5 vom 30.01.2023 (Whg 211)	CHF 30'674.44 inkl.
A2390427 5 vom 30.01.2023 (Whg 212)	CHF 30'674.44 inkl.
A2390428 5 vom 30.01.2023 (Whg 221)	CHF 17'036.16 inkl.
A2390431 5 vom 30.01.2023 (Whg 222)	CHF 13'230.88 inkl.
A2390432 5 vom 30.01.2023 (Whg 223)	CHF 30'674.44 inkl.
A2390434 5 vom 30.01.2023 (Whg 231)	CHF 31'491.99 inkl.
A2390433 5 vom 30.01.2023 (Whg 232)	CHF 44'439.31 inkl.
A2389739 5 vom 30.01.2023 (Whg 401)	CHF 19'268.82 inkl.
A2389740 5 vom 30.01.2023 (Whg 402)	CHF 30'137.49 inkl.
A2389741 5 vom 30.01.2023 (Whg 403)	CHF 25'531.19 inkl.
A2389742 5 vom 30.01.2023 (Whg 411)	CHF 25'473.00 inkl.
A2389743 5 vom 30.01.2023 (Whg 412)	CHF 29'614.25 inkl.
A2389744 5 vom 30.01.2023 (Whg 413)	CHF 25'621.25 inkl.
A2389745 5 vom 30.01.2023 (Whg 421)	CHF 25'473.00 inkl.
A2389746 5 vom 30.01.2023 (Whg 422)	CHF 29'614.25 inkl.
A2389747 5 vom 30.01.2023 (Whg 423)	CHF 25'621.25 inkl.
A2389748 5 vom 30.01.2023 (Whg 431)	CHF 43'975.54 inkl.
A2389749 5 vom 30.01.2023 (Whg 432)	CHF 50'537.72 inkl.

Budget Käufer:
Jede Wohnung hat ein individuelles Apparatebudget das dem Käufer Brutto zur Verfügung steht.
Der Käufer macht die definitive Auswahl bei der Fa. Inhaus AG. St. Gallen oder Hohenems A.
Danach bekommt der Käufer vom TU seine individuelle Offerte Sanitärapparate inkl. Montage.
Glastrennwände, Duschwände und WM / TU sind separat beim TU enthalten.

Optional haben die Käufer die Möglichkeit, gegen Mehrpreis: Lieferung der Badezimmermöbel und Spiegelschränke Fa. Talsee St. Gallen oder Fa. Kocherhans AG, Kreuzlingen. Dies ist bei der Sanitärapparateauswahl mit dem TU zu koordinieren, Mehrpreis je nach Auswahl durch Käufer.

Die genauen Apparate werden vor Bestellung mit dem Bauherrn bemustert (Koordination durch TU). Es steht dem TU nicht frei, einen anderen Lieferanten zu berücksichtigen. Standard Lieferant ist Fa. Inhaus, Ausstellung in St. Gallen oder Hohenems, Vorarlberg (36 Min. von Inhaus St. Gallen)
Vorgesehene Ausbauten Wohnungen GG bis OG (Detail siehe Apparateliste / Wohnungs-Pläne)
Badewanne: Schmidlin Emailwanne AMENA 180 x 80 cm oder freistehend Laufen LUA 170x75 cm
Flach-Duschen aus Polymer-Mineralgusskern 90 x 140 bis 180 cm lang, 30 - 44 mm stark.
Hans Grohe Kopfbrausengarnitur schwarz matt
Hans Grohe Armaturen Typ Finoris schwarz matt
Accessoires Emco Loft, schwarz matt
Waschtischmöbel mit Unterbau
Spiegelschrank Keller Puro 2.0B, mit LED Licht.
WC Laufen Moderna R, spülrandlos
Attikawohnungen:
Zusätzlich 1 Dusch WC, Gebrit SELA
Spiegelschrank Keller Serie Illuminato
Andere Serie der Badezimmermöbel.
Alle Duschtrennwände in Glas und Waschmaschinen / Tumbler sind nicht beim Apparatelieferanten enthalten und werden vom TU separat bestellt und geliefert.

Allgemein Räume:
Technikraum mit Waschtrog und Warm- Kaltwasser auf Allgemeinzähler. Bike-Dog Wash mit Waschtrog gross, Kunststoff beige, Kaltwasseranschluss und separatem Schlauchanschluss mit 3.0 m biegsamem Schlauch und Halter dazu.

Aussenventile (alle frostsicher):

Zählung Allgemein mit Steckschlüssel:	4x im Aussenbereich.
Zählung über Whg. mit Handrad:	5x im EG Aussenbereich der entspr. Whg.
	4x im Attika Aussenbereich der entspr. Whg.

251.1 Montage
Montage aller unter Pos. 251.0 aufgeführten Apparate, Garnituren und Armaturen inkl. alle Zubehörs. Inbetriebnahme der Anlage und Einregulierung.

251.2 Wassermessung
Messung alle Kalt- und Warmwasser - Zapfstellen Verbrauchsabhängig über M-BUS-System.

252 Spezielle Sanitärapparate
Lieferung und Montage Wasch-Trockenturm pro Whg: Montage im Untergeschoss im Keller /Waschen.
Lieferant zB Fa. Zeller Haushaltgeräte AG, Appenzell (Preise Miele 2023, Offerte 6.2.23)
Geräte (Budget steht dem Käufer Netto zur Verfügung)
GG, EG und OG Wohnungen (16 Einheiten): Budget Käufer Netto inkl. MwSt. 2‘980 CHF/Whg.
Waschmaschine: Miele WWD 300-20 CH (Brutto 2‘040 CHF)
WP-Tumbler: Miele TWC 500-60 CH (Brutto 1‘962 CHF)
Verbindungssatz: Abstellhahn über dem Waschturm montiert, nicht seitlich oder hinten.

Attikageschoss (4 Einheiten): Budget Netto Käufer inkl. MwSt. 4‘380 CHF /Whg.
Waschmaschine: Miele WMR 800-60 CH (Brutto 2‘840 CHF)
WP-Tumbler: Miele TWR 700-80 CH (Brutto 3‘252 CHF)
Verbindungssatz, Abstellhahn über dem Waschturm montiert, nicht seitlich oder hinten.
Attikawohnungen haben im Standard einen Zusatzanschluss WM / TU in der Wohnung.

Option Käufer: Mehrkosten zusätzliche UP Installation in der Wohnung (zusätzlich zum UG) im Reduit oder Bad, mit entsprechendem Schallschutzset. Nur möglich bei Bestellung im Rohbau und wenn es vom Grundriss her passt. Danach erhöht sich der Aufwand erheblich. Anschluss WM/ TU im UG und Waschtrog bleibt bestehen, Der Käufer wählt aus wo der Standard Waschturm montiert wird. **Mehrkosten Käufer netto inkl. MwSt. 1‘700 CHF betriebsbereit**.

Option Käufer: Ausrüstung der Waschküche im Untergeschoss mit einem fest installiertem Luftentfeuchter / Wäschetrockner: Lübra LHD Compact, Bruttopreis Gerät 1‘600 CHF inkl.. Mehrkosten fertig installiert inkl. Elektrozuleitung und Abwasseranschluss: **1‘400 CHF inkl. MwSt**.

253 Ver- und Entsorgungsapparate

253.1 Feuerlöscheinrichtungen
Handfeuerlöscher gem. den Auflagen der Feuerpolizeibewilligung und Brandschutzkonzept.

253.2 Schmutzwasserpumpe
Lieferung / Montage Pumpschacht mit Pumpe und Steuerung gem. bewilligtem Kanalisationsprojekt

254 Kalt- und Warmwasser-Leitungen
Allgemein
Kaltwasser ab der Werkleitung in den Technikraum geführt.
Die Wasserhärte beträgt 15-16 °frH.
Warmwasser wird über die Erdsonden-Wärmepumpe in einem Wassererwärmer pro Haus mit Legionellenschaltung erzeugt.

254.0 Kaltwasserleitungen
Leitung ab der Verteilbatterie abgenommen und in einzelnen Strängen bis zu den verschiedenen Entnahmestellen geführt. Sämtliche Wohnungen oder Apparategruppen sind mit separaten Absperrventilen zu installieren.
Verteilsystem Wohnungen: Leitungsführung in den Installationswänden. Externe Anschlüsse im Rohr in Rohr System ab UP Verteiler. Leitungsmaterial: Korrosionsbeständige Stahl- oder Kunststoffrohre. Kunststoffrohre mit Mantelrohren (zB Sanipex) müssen in die Betondecke eingelegt werden.

254.1 Warmwasserleitungen
Leitung ab Wassererwärmer abgenommen und in den einzelnen Strängen bis zu den verschiedenen Entnahmestellen geführt. Sämtliche Wohnungen oder Apparategruppen sind mit separaten Absperrventilen zu installieren.
Verteilsystem Wohnungen: Leitungsführung in den Installationswänden. Externe Anschlüsse im Rohr in Rohr System mit UP Verteiler.
Leitungsmaterial: Korrosionsbeständige Stahl- oder Kunststoffrohre.
Kunststoffrohre mit Mantelrohren (zB Sanipex) müssen in die Betondecke eingelegt werden.
Zur Temperaturhaltung in der Hauptleitung ist ein Heizbandsystem, mit sämtlichen zugehörigen Apparaten und Armaturen vorgesehen.

254 Schmutz- und Regenwasser-Leitungen
Allgemein
Ausführung der Installationen gemäss SN 592000:2012, Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung- Planung und Ausführung, Empfehlung Schweiz

254.2 Schmutzabwasserleitungen
Leitungen ab Grundleitungsanschluss abgenommen und als Entlüftung bis über Dach geführt. UG und GG müssen über den Pumpschacht entwässert werden.
Leitungsmaterial: Kunststoffleitungen schalldämmend zB Geberit Silent-db20.
Schmutzwasserleitungen in der Fassadendämmung müssen auf Dichtigkeit mit Protokoll geprüft werden.

254.3 Regenwasserleitungen

Erstellen der gesamten Ablaufinstallation vom Hauptdach, Vordächer und Dachwassereinläufen bis zu den Kanalanschlüssen. Alle Befestigungen in schallschutzkonformer Ausführung in den Wohngeschossen bis und mit dem ersten Bogen im Untergeschoss. Leitungen aus Kunststoffrohren schalldämmend zB Geberit-Silent dB20.
Ausführung der Leitungen: Fallleitungen in Aussenwärmedämmung in Geberit PE Silent (Körperschall- und Schwitzwasserisolation zB Geberit Isol oder Armaflex).
Schlammsammler als Reinigungsmöglichkeit beim Kanalisationsanschluss.
Die Loggia und Terrassenentwässerungen erfolgen zu separaten Kanalanschlüssen und sind als Schmutzwasser zu betrachten. Diese werden über den Pumpschacht abgeführt.
Ausführung der Leitungen: Fallleitungen an Fassade, eingelegte Leitungen, Anschluss an Kanalisation im Gebäude in Geberit PE Silent (Körperschall- und Schwitzwasserisolation zB Geberit Isol).

255 Dämmungen Sanitärinstallationen

Alle Sanitärleitungen werden gegen Wärmeverluste, Schwitzwasserbildung und Schallübertragung isoliert, Dämmstärken gem. Kant. Energiegesetzgebung und Brandschutzvorschriften.

256 Installationselemente

Das Installationssystem im Trockenbau besteht aus vormontierten verzinkten Montage-Elementen für sanitäre Apparate und nicht vormontierten Einzelbauteilen für das Rahmen- und Schachttraggerüst. Befestigung mit Schalldämmunterlagen. Der Einsatz erfolgt vor Massivwänden und freistehend.
Die Beplankung erfolgt mit wasserfesten GKP 2-lagig (2 x 12.5 mm). Abdeckungshöhe ca. 115 cm, wenn nicht ganze Wand beplankt ist. Ausführung: zB Geberit GIS oder Duofix.

258 Kücheneinrichtungen und Garderoben

Lieferung und Montage der Küchenanlagen / Garderoben Küchenbauer. Ausführung in Euronorm. Layout und Abmessungen gemäss Architektenplänen. Definitive Bemusterung durch Käufer beim Küchenlieferanten. Schweizer Schreinerküche vom Küchenbauer fabriziert in Kreuzlingen.
Der Küchenlieferant ist Fa. Kocherhans AG, Kreuzlingen.
Möbel Unter-/ Oberbauten, Schränke, Tablare:
Gemäss zB Kollektion Kocherhans K110. GG -OG Programm PLAN, Attika Programm FINE
Schubladen:
Geräuscharme Vollauszüge mit Selbsteinzug Blum Legrabox. Innenflächen antrazith.
Müll-Vollauszug mit Trennsystem zB Müllex X60 L5 Premium oder glw. Besteckeinteilung in Kunststoff.
Fronten, Sockel, Blende:
EG bis OG: Kollektion Kocherhans Kunstharz.
Kunstharz beschichtet mit Laserkante, Griffleiste schwarz, Oberfläche glatt, Farbe nach Standardkollektion min. 10 Fronten zur Auswahl. Unterschränke frontbündig mit Hochschränken. Oberbauten grifflos mit Frontüberstand. Sockel dito Fronten. Obere Blende bündig, Abdeckung Keramik 12 mm stark.
Attika: Kollektion Kocherhans Kunstharz K110 MDF lackiert Mattlack
MDF Platte lackiert mit Griffleiste schwarz, Farbe nach Standardkollektion min. 10 Fronten zur Auswahl. Unterschränke frontbündig mit Hochschränken. Oberbauten grifflos mit Frontüberstand. Sockel dito Fronten. Obere Blende bündig, Abdeckung Keramik 12 mm stark.
Beschläge:
Blum: Türen verdeckte, regulierbare Metallscharnieren, Schliessdämpfung, Öffnungswinkel 120°.
Beleuchtung:
LED-Band als Rückwandfluter über die gesamte Breite der Arbeitsfläche inkl. 3-fach Steckdose, bündig in Untersicht Oberschrank eingelassen. Lichtfarbe warmweiss.
Rückwand Arbeitsfläche:
ESG- Spiegel getönt, Kanten poliert. Ausschnitte für Schalter, Steckdosen, etc. Auf Wandoberfläche geklebt inkl. nötigen Arbeits-/ Dauerelastischen-Fugen.
Abdeckung Arbeitsfläche:

Keramik 12 mm stark, Oberfläche Satin. Überstand zu Unterbaufront bis 5mm.
Schallschutzmontage. Ausschnitte für Spüle (Montage von unten), Kochfeld (Montage flächenbündig) und Bohrung für Armatur.
Apparate:
Marke: Miele: GG bis OG Serie 7400, Attika Serie 7800
Spülbecken: Unterbau-Becken Suter Daneo DAN CP 50U, Cristalite Plus in Keramik farblich auf Abdeckung abgestimmt.
Armatur: Gessi Divino, schwarz, mit Schwenkauslauf
Geschirrspüler: Miele vollintegriert.
Kühlschrank Liebherr: je nach Whg. verschiedene Typen mit sep. Gefrierfach (vollintegriert).
Backofen / Steamer: Alle Wohnungen mit Kombisteamer, Attika mit Festwasseranschluss. Teilweise Kurzbackofen.
Kochfeld Bora: Glaskeramik mit Induktion, flächenbündig. GG-OG: Bora Pure, Attika: Bora X-Pure
Weinkühler in Attika Wohnungen: Miele Weinkühler integriert.
Montage:
Schallentkoppelte Montage.

Budgetbeträge **Küche und Garderobe** inkl. MwSt. 7.7%, steht dem Käufer Netto zur Verfügung:

220306.k vom 29.11.2022 (Whg 201)	30‘500 inkl. MwSt.
220306.k vom 29.11.2022 (Whg 202)	32‘500 inkl. MwSt.
220306.k vom 29.11.2022 (Whg 211)	31‘000 inkl. MwSt.
220306.k vom 29.11.2022 (Whg 212)	32‘500 inkl. MwSt.
220306.k vom 29.11.2022 (Whg 221)	28‘500 inkl. MwSt.
220306.k vom 29.11.2022 (Whg 222)	32‘500 inkl. MwSt.
220306.k vom 29.11.2022 (Whg 223)	32‘500 inkl. MwSt.
220306.k vom 29.11.2022 (Whg 231)	46‘000 inkl. MwSt.
220306.k vom 29.11.2022 (Whg 233)	50’500 inkl. MwSt.
220306.k vom 29.11.2022 (Whg 401)	34‘000 inkl. MwSt.
220306.k vom 29.11.2022 (Whg 402)	32‘000 inkl. MwSt.
220306.k vom 29.11.2022 (Whg 403)	33‘000 inkl. MwSt.
220306.k vom 29.11.2022 (Whg 411)	33’000 inkl. MwSt.
220306.k vom 29.11.2022 (Whg 412)	32‘000 inkl. MwSt.
220306.k vom 29.11.2022 (Whg 413)	34’000 inkl. MwSt.
220306.k vom 29.11.2022 (Whg 421)	33’000 inkl. MwSt.
220306.k vom 29.11.2022 (Whg 422)	32’000 inkl. MwSt.
220306.k vom 29.11.2022 (Whg 423)	34’000 inkl. MwSt.
220306.k vom 29.11.2022 (Whg 431)	52’000 inkl. MwSt.
220306.k vom 29.11.2022 (Whg 432)	55’500 inkl. MwSt.

261 Aufzüge

Personenaufzug ohne Maschinenraum und Überfahrt. Schachtgrösse gemäss Architektenplänen. Kabinengrösse rollstuhlgängig. Tragfähigkeit ca. 630 kg, 8 Pers. Kabinen-Innenmass 110x140 cm, Geschwindigkeit 1.0m/s., 5 Haltestellen mit Zugängen im UG-AG. Kompaktes, energieeffizientes Antriebssystem im Aufzugsschacht integriert. Teleskoptüren Breite 90cm, Höhe 2.10, 2-teilig, einseitig öffnend. Kabinentüre inkl. Türfront aussen grundiert zum Streichen. Kabinentür, Fronten innen gemäss Kollektion, Rückwand aus Spiegelwand, Bodenbelag durch Bodenleger. Seitenwand und Rückwand mit geradem Holz-Handlauf. Decke mit indirekten modernen LED-Leuchten. Kabinen-/ Stockwerkstableaus behindertengerecht, Notsprechanlage. Brandfallsteuerung mit Schlüsselschalter. RWA gemäss Vorgabe Liftbauer. Pro Liftanlage inkl. einem mehrfach verwendbarem, demontablem «Zügelschutz» für 3 Seiten und Boden der Kabine.
Unterhalt:
Der Unterhaltsvertrag inkl. Servicevertrag und Materialkosten etc. über die ersten 2 Jahre nach Übergabe (Garantiezeit) ist beim TU enthalten. Nach der Garantiezeit ist die STWEG Gemeinschaft frei den Service zu vergeben. Der TU holt mit den Offerten der Liftanlage auch die ausgehandelten Servicekosten ab dem 3. Jahr ein. Dies werden der Verwaltung übergeben.

271.0 Innere Verputzarbeiten

Qualitätsstufe Weissputzflächen in Q3 zur Aufnahme von Anstrich; gemäss SMGV (nicht streiflichtfrei).

Allgemein: Treppenhaus UG bis Attika mit Gang zu Tiefgarage, Gänge zum Veloraum, Fitnessraum:
Decken: Haftbrücke Weissputz Q3 zum 2 x streichen weiss, Treppenelemente werden lasiert.
Wände: Haftbrücke wo erforderlich. Grundputz mit Abrieb 1.2mm negativ zum 2 x Streichen.
Liftkern Betonelemente: Haftbrücke und Weissputz Q3 zum farbig streichen gemäss Farbkonzept.

Wohnungen Wände:
Nebenräume im UG: roh Beton oder KN, deckend weiss gestrichen
Wohnung mit Nebenräumen: Haftbrücke wo erforderlich. Grundputz, Abrieb 1.2mm mit dem Pinsel gezogen resp. abgerieben zum Streichen oder Weissputz Q3: Entscheid durch Käufer ohne Kostenfolge Käufer.
Nasszellen: Haftbrücke wo erforderlich. Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen. Restliche Flächen Grundputz mit Abrieb 1.2mm mit dem Pinsel gezogen, abgerieben oder Weissputz Q3.
Sanitär-Vorwände / Vorsatzschalen: GKP mit Ausspachteln der Fugen / Vorbereitung zur Aufnahme von Plattenbelägen.

Wohnungen Decken:
Wohnen, Nasszellen, allg. Räume in Wohnung: Haftbrücke. Weissputz Q3 zum Streichen.

Vorhangschienen:
2-Lauf-Decken-Vorhangsprofil mit «maxi»-Laufnut Norm VS57, bündig in Decke eingelassen. Überstand je mindestens 40cm über Fensterbreite hinaus resp. wo sinnvoll auf ganze Zimmerbreite. Farbe RAL 9016 (weiss).

Nebenarbeiten:
Notwendige Trennschnitte zwischen Decken und Wand (Schwedenschnitt) oder bei Materialtrennung sauberes Anschliessen an andere Materialien.

271.1 Spez. Gipserarbeiten

Sanitär-Vorwandsystem
Vorwandsystem mit hineingehängten Absorbern gemäss Systemhersteller, inkl. Montagerichtlinien zur Einhaltung der geforderten Schallschutzanforderung. Ausführung in Absprache Sanitär. Beplankung mit wasserfesten GKP siehe auch BKP 256, inkl. Ausspachteln der Fugen / Vorbereitung zur Aufnahme von Plattenbelägen.

Allg. Vorsatzschalen
Vorsatzschalen sowie Verkleidungen von Installationen und Leitungen wo vom Schall-/ Brandschutz notwendig inkl. Unterbau, Abglättung und Anschlüssen.

Abgehängte Decken
UG Gang zum Veloraum mit Vorraum Hauszugang Haus 4 (wegen Leitungen an Decke)
Gipsplatten mit Weissputzabglättung, Randprofilen, Revisionsdeckel unsichtbar, Schall-/ Brandschutz eingehalten, inkl. Unterbaukonstruktion und allen Anschlüssen und Nebenarbeiten, Abglättung Weissputz Q3 zum streichen.

272.0 Innentüren in Metall

Wärme-/ Schalldämmwerte gemäss Wärmedämmnachweis und bauphysikalischen Anforderungen.
Brandschutzanforderungen gemäss bewilligten Brandschutzplänen.
Türen ohne Schwellen. Öffnungsart und Einteilung gemäss Architektenplänen.
Flächenbündige Stahl-Profile, Farbe pulverbeschichtet 1-farbig NCS / RAL 7022.

2 Zugänge von Tiefgarage in MFH im UG:

Wärme-/ Schalldämmwerte gemäss Wärmedämmnachweis und bauphysikalischen Anforderungen.
Öffnungsart und Einteilung gemäss Architektenplänen.
Türbreite ca. 100 cm breit geschlossen, raumhoch. Türblatt Metall lackiert RAL 7022.
Jeweils seitliche Sichtverglasungen, festverglast gemäss VKF.
Türe: 1-flüglig, isoliert
Farbe einbrennlackiert 1-farbig RAL 7022.
Einsteckschloss, Zylinderausschnitt für Mechanik Zylinder, Schliessblech, Integrierter Türschliesser behindertengerecht (Kraftaufwand max. 30N) mit Öffnungsbegrenzer.
Objektbänder aussen Farbe gemäss Türfarbe aussen.
Innen und aussen mit Stossstange aus Eichenholz matt, Halterungen RAL 7022.
Gläser gemäss SIGAB Richtlinien (VSG).
Sauberer Anschluss mit der Weissputzdecke an Türrahmen; Putzschnitt.

Elektrische Metalltüre in Veloraum von TG:
Wärme-/ Schalldämmwerte gemäss Wärmedämmnachweis und bauphysikalischen Anforderungen.
Öffnungsart und Einteilung gemäss Architektenplänen.
Veloraumtüre ca. 120 cm breit mit elektrischen Türantrieb für kontaktloses öffnen der Türe von beiden Seiten aus (IR-Sensor an Decke).
1-flüglig, isoliert
Farbe einbrennlackiert 1-farbig RAL 7022.
Glaseinsatz ca. 50 cm breit und 160 cm hoch in Türe eingebaut.
Einsteckschloss, Zylinderausschnitt für Mechanik Zylinder, Schliessblech.
Objektbänder aussen Farbe gemäss Türfarbe aussen.
Griff aussen Türknopf mit Rosette in Edelstahl matt, zB Glutz oder gleichwertig.
Griff innen Drücker abgekröpft mit Rosette in Edelstahl matt, zB Glutz oder gleichwertig.
Gläser gemäss SIGAB Richtlinien (VSG).
Sauberer Anschluss mit der Weissputzdecke an Türrahmen; Putzschnitt.

272.1 Metallbaufertigteile

Briefkastenanlage:
Lieferung Ganzmetall-Biefkastenanlage mit Sonnerie und Gegensprechanlage. Sockelmontage vor Aussenwand Hauseingang. Rechtecksmodell. Paketfachtüre, Einwurfsklappe, Namensschild, sowie Komponenten Sonnerie- und Gegensprechanlage in flächenbündiger Ausführung. Zylinderausschnitt für bauseitigen Halbzylinder. Für 9 und 11 Wohnungen. Integriert Paketboxen, mit Infoterminal in Kombination mit der Sonnerie oder Schlüsselsystem. Oberfläche einbrennlackiert RAL 7022.
Anschlagkasten:
Lieferung / Montage von 2 Infokasten für Verwaltung in Alu. Glasflügeltüre ESG, abschliessbar, Grösse ca. H 40 x B 60cm, Montage im UG Vorraum vor Lift.
Aufhängevorrichtung Trocknungsraum im Keller jeder Wohnung:
Lieferung / Montage Wäschehängevorrichtung zB Fa. Krüger + Co AG oder gleichwertig. Pro Wohnung im UG Waschraum: 5 Leinen ca. 200 cm bis 300 lang auf Kopfhöhe und 3 Leinen für Handwäsche mit Winkelkonsole auf 90 cm ab Boden. Inkl. Notwendige Abhängungen etc.
Veloparkiersystem:
Veloanlage im Schutzraum UG: Höhenversetztes Parkiersystem für 15 Fahrräder plus 4 Plätze ohne Parkiersystem für Hänger, Langvelo etc.
Veloanlage Aussenbereich: geschlossenes Velohaus mit höhenversetzen Parkiersystem für 20 Fahrräder.

272.2 Allg. Metallbauarbeiten

Sämtliche Absturzsicherungen sind gemäss behördlichen Vorschriften.
Geländer Balkone und Terrassen. Sowie Zwischen Häuser M2 und M4 auf Stützmauer:
Staketengeländer in Flachstahlstahl, Staketen 80 mm breit, 8-10 Staketen / m, Staketen in sich 90° gedreht, gesteckt in Rahmen, Rahmen aus Hohlprofil 90 / 20 / 2 mm, Höhe 101 cm ab Fertig Boden, Bodenabstand 5 cm, feuerverzinkt und pulverbeschichtet RAL 7022.
Geländer Balkone Erdgeschoss bis Attika: stirnseitige Montage mittels Flanschs an Metallstützen resp. aufgeständert auf Stützmauer.

In EG bis OG Seitenwände Balkone und Attika Terrassen mit einzelnen BRUAG Sichtschutz-elementen, Bemusterung durch Bauherrschaft. Raumhoch, HPL Werkstoff, Farbbeschichtet RAL 7022. Schrauben und Befestigungen in RAL 7022.

Geländer Fenster und Fenstertüren:
Brüstungsfenster: Absturzsicherung VSG Glas in Nut der Fensterzarge montiert.

Treppenhausgeländer an äusserer Wand auf 3 Seiten um den Lift:
Handlauf rund in Eichen-Holz, matt lackiert, mit Metallkonsolen. an Treppenhauswand befestigt.

Fassadenverkleidungen Loggias, Attika und Velohäuser:
Befestigung auf Unterkonstruktion. Äussere Bekleidung mit gelaserten BRUAG Platten, HPL Werkstoff wie bei Loggias, Farbbeschichtet RAL 7022. Schrauben und Befestigung in RAL 7022.

Fassadenverkleidungen Velohäuser und Velohäuser:
Metallkonstruktion verzinkt. Metalldach mit Rinne und Ablauf, Äussere Bekleidung 3-seitig mit gelaserten BRUAG Platten, HPL Werkstoff. Frontseite mit 2 Schiebetüren mit KABA-Schliesszylinder, Farbbeschichtet RAL 7022. Schrauben und Befestigung in RAL 7022.

Veloboxen UG:
Veloboxen eingebaut in Veloraum: Lieferung und Montage von 13 Stück Veloabtrennungen bestehend aus Metallstützen raumhoch und Verkleidung mit Lochblech, 2 Velohalterungen, eine Wandschien Velo und 1 Tablar: Türe 100 cm breit, verzinkt mit KABA-Schliesszylinder.

272.4 Schutzraumteile

Abdeckung Notausstiege Schutzraum:
Lieferung / Montage Gitterrostrahmen mit Gitterrost Maschenweite 10x30cm, feuerverzinkt, diebstahl-/ einbruchsicher.

Schutzraumeinrichtung:
Lieferung / Montage Dreistöckige, stapelbare Liegen mit Tuchbespannung gemäss bewilligtem Schutzraumplan und behördlichen Vorschriften.

273.0 Innentüren in Holz

Türen Nebenräume UG / EG:
Stahlzargen Typ UD, einflüglig, raumhoch, mit / ohne Schwelle, mit umlaufender Falzdichtung, bei Schwellen mit Schwellendichtung, Oberfläche Zargen grundiert zum Streichen. Montage auf Sichtmauerwerk.
Oberfläche Türblatt: Kunstharz belegt nach Standardkollektion Unternehmer, Weiss RAL 9016.
Einsteckschloss mit 1-/ 3-Punkt Verriegelung, teilw. mit Zylinderausschnitt und Sicherheitslangschild wo nötig. Türdrücker Edelstahl zB Glutz Memphis Edelstahl matt oder glw. Bänder 3-teilig, Teilw. mit aufgesetztem Türschliesser. Türstopper (Gummipuffer) an Wand wo erforderlich.

Alupantüre: Disporaum UG in Garage:
Stahlzargen- oder Rahmentüre, 1-flüglig, Durchgangsmass 90 x 210 cm, Schwelle Innen 20 mm.
Türblatt Alupan oder gleichwertig, Ausführung grundiert zum Streichen.
Einsteckschloss mit 3-Punkt Verriegelung innen mit Drehzylinder, Zylinderausschnitt und Sicherheitslangschild. Türdrücker Edelstahl zB Glutz Memphis oder glw. Verstellbare 3D-Bänder,
Griff aussen Türknopf mit Rosette in Edelstahl matt, zB Glutz oder gleichwertig.
Griff innen Drücker mit Rosette in Edelstahl matt, zB Glutz oder gleichwertig.
Widerstandsklasse RC 2.

Türe mit Front bei Fitnessraum UG: Raumhöhe 236 cm
Grössen, Öffnungsrichtung, Wanddicken, Schwellenausbildung gemäss Architektenplänen.

Mittig Rahmentüre 90 cm breit und raumhoch, aus Echtholz, einflüglig, stumpf einschlagend, ohne Schwelle mit Planet, mit umlaufender Falzdichtung.
Oberfläche Rahmen und Pfosten, grundiert, zum Streichen.
Oberfläche Türblatt beidseitig: Echtholzbelegt, zB Eiche liegend gem. Bemusterung Bauherr.
Einsteckschloss mit Zylinderausschnitt und Sicherheitslangschild, innen Drehknopf. Türdrücker Edelstahl Glutz Memphis oder glw. 3D-Bänder sichtbar, Edelstahl matt. Türstopper (Gummipuffer) an Wand/ Boden, wo erforderlich.
Seitlich jeweils eine Festverglasung VSG Glas Sichtglas in Holzrahmen / Pfosten eingebaut.

Wohnungseingangstüren:
Grössen, Öffnungsrichtung und Wanddicken gemäss Architektenplänen.
Rahmentüre aus Holz / Holzwerkstoff, einflüglig, stumpf einschlagend, mit Schwelle 20mm, mit umlaufender Doppelfalz-/ Schwellendichtung. Raumhoch cm, Breite 94 cm im Licht. Montage in seitliche Aussparung 80 x 55 mm, Rahmendicke ca. 77 mm.
Oberfläche Rahmen innen: grundiert, zum Streichen. Rahmen aussen wie Echtholzdoppel vom Türblatt, Türblatt 58 mm stark, innen grundiert zum streichen, aussen Echtholzdoppel zB. Eiche liegend. Spion verschliessbar.
Einsteckschloss mit 3-Punkt Verriegelung Treplan, innen mit Drehzylinder, Zylinderausschnitt und Sicherheitslangschild. Türdrücker Edelstahl Glutz Memphis oder glw. Verstellbare 3D-Bänder sichtbar in Edelstahl. Türstopper (Gummipuffer) an Wand wo erforderlich.

Wohnungsinterne Türen, raumhoch:
Keine Anforderungen Schallschutz.
Raumhohe Stahlzargentüre UDS, Türblatt raumhoch, mittelschwere Qualität aus Holz / Holzwerkstoff, einflüglig, stumpf einschlagend, ohne Schwelle, mit umlaufender Falzdichtung 3-seitig. Alle Türblätter in den Wohnungen Standard Lieferant: weiss RAL 9016 seidenmatt / matt, wird bemustert. Andere Farben käuferseitig möglich als Option Käufer (umlackieren am Bau).
Oberfläche Zarge: Verzinkt, grundiert, zum Streichen.
Oberfläche Türblatt grundiert und fertig lackiert: RAL 9016 seidenmatt
Einsteckschloss für und mit Bartschlüssel, Langschild. Türdrücker Edelstahl Glutz Memphis oder gleichwertig. Eindrehbänder sichtbar, Edelstahl matt. Türstopper (Gummipuffer) an Wand wo erforderlich. Teilweise Bodenspalt wegen Lüftung 8-12 mm. Planet bei allen Schlafzimmern.
Im Attika Wohnung 231, 232, 431, 432 Magnetschliesser bei allen Türen.

Wohnungsinterne Schiebetüren, raumhoch:
Türblätter in den Wohnungen Standard Lieferant: weiss RAL 9016 seidenmatt / matt, wird bemustert. Andere Farben käuferseitig möglich als Option Käufer.
Attika In Wand laufend:
Stahlzarge zB. Elkuch Eisenring verzinkt zum streichen.
Raumhohe Schiebetüre aus Holz / Holzwerkstoff mittelschwere Qualität, einflüglig, Grösse je nach Plan, in Tasche laufend, Alle Zimmer mit Planetdichtung ausgerüstet.
Oberfläche Türblatt: grundiert und fertig lackiert: RAL 9016 seidenmatt.
Einsteckschloss für und mit Bartschlüssel, Muschelgriff bündig versenkt, Edelstahl zB Glutz oder gleichwertig. körperschallgedämmt montiert oder mit kunststoffbelegten Rollen. Führungsprofil am Boden. Anschlagpuffer körperschallgedämmt.
GG bis OG: Vor der Wand laufend:
Deckenprofil Deckenbündig weiss RAL 9016, ca. 1-2 mm über fertigen Weissputz stehend.
Raumhohe Schiebetüre aus Holz / Holzwerkstoff mittelschwere Qualität, einflüglig,
Oberfläche Türblatt: grundiert und fertig lackiert: RAL 9016 seidenmatt
Muschelgriff bündig versenkt, Edelstahl zB Glutz oder gleichwertig. Führungsschiene Deckenbündig, mit flacher Aufbauhöhe, körperschallgedämmt montiert oder mit kunststoffbelegten Rollen. Farbe Führungsprofil am Boden. Anschlagpuffer körperschallgedämmt.

273.3 Allg. Schreinerarbeiten

Fenstersimsabdeckung:
Bei Fenstern mit Brüstungen, aus MDF, unsichtbar montiert, lackiert weiss RAL 9016 seidenmatt.

Deckleisten:
Wo nötig Deckleisten bei Anschlüssen im Sturzbereich der Fenster und dgl. MDF lackiert weiss RAL 9016 seidenmatt.

Verkleidungen Elektroverteilungen im UG:
Verkleidung gemäss Architektenplänen und Brandschutzvorschriften. Oberfläche lackiert in Farbe Treppenhaus.

Budget Käufer
Garderoben und Einbaukasten im Entreebereich sind im Küchenbudget integriert:
Lieferung durch Küchenbauer in gleicher Oberflächenausführung wie Küche.

274 Spezialverglasungen (innere)
Duschtrennwände mit ESG Klarglas, satiniert oder leicht getönt. Wo möglich: raumhoch eingespannt und ohne sichtbare Querstreben, mit CNS-U-Profilen gehalten. Farbe NCS / RAL, inkl. Kittfugen.
-Duschetrennwände mit Flügeltüre: Bei Duschen kleiner als 140 cm: Whg. 402, 412, 422, 431
-Duschetrennwand Raumhoch als Fixe Wand ohne Türe: Whg: 201, 202 ,211 ,212 ,221 ,222, 223, 231, 232, 402, 403, 411, 412, 413, 421, 422, 423, 432.
-Wandverglasungen Trennung Bad-Schlafzimmer: Ganzglas ESG Satiniert, Profile Wandaussenbündig auf Leichtbaubrüstung und Deckenbündig eingelassen, Grösse ca. 160-165 cm hoch, Breite 200 bis 230 cm gemäss Architekten Plänen. Whg. 201, 202, 211, 212, 223, 231, 402, 412, 422, 431.

Fitnessraum:
Lieferung und Montage von 3 Spiegeln klar, 100 x 200 cm gross, montiert nebeneinander an Seitenwand mit Bodenabstand von 20 cm.

275 Schliessanlagen
Hochwertige Sicherheitsschliessanlage eines anerkannten Lieferanten zB. Kaba oder gleichwertig.
Erstellung Schliesskonzept mit Schliessplan, mit Bauherrn/Verwaltung abgestimmt, Lieferung / Installation, Übergabe mit allfälliger Instruktion.
Hauseingangs-/ Einstellhallenzugangs-/ Wohnungseingangstüren, Kellerabteile, Briefkastenanlage und Fitnessraum, Veloboxen, allgemeine Nebenräume mit dem gleichen Wohnungsschlüssel bedienbar.
5 Schlüssel pro Wohnung.
3 Passepartout für Verwaltung / Hauswart / Bauherr (nur während Bauzeit).
Schlüsselsafe mit Passepartout für Feuerwehr, Aufzugbauer etc. nach Angaben und Anforderung der Feuerwehr und Gebäudeversicherung.

281.0 Unterlagsböden
In Wohnungen: Schwimmend mit Bodenheizung (unter Küchenelementen ohne Bodenheizung).
Oberfläche vorbereitet für Endbelag gemäss Auswahl Käufer
Wärme-/ Trittschalldämmung gemäss Wärmeschutznachweis und bauphysikalischen Anforderungen, inkl. Randstellstreifen und PE-Folie.

Zementestrich:
In Nasszellen Wohnungen schwimmend mit Bodenheizung, Trocknungsraum, Treppenhaus, Veloraum, Disporaum, Fitnessraum.
Oberfläche in Wohnungen vorbereitet für Endbelag Nasszellen mit Platten.

Oberfläche Nebenräume und Gänge UG als Endbelag leicht angeschliffen, 2 x versiegelt, R10, bei Treppenhaus, Keller UG, Disporaum, Gänge zu dem Veloraum (siehe BKP 281.1).
Wärme-/ Trittschalldämmung gemäss Wärmeschutznachweis und bauphysikalischen Anforderungen, inkl. elastischen Randstellstreifen auf UB abgeschnitten und PE-Folie.

281.1 Fugenlose Bodenbeläge

Einstellhalle und Rampe:
Einstellhalle in Hartbeton 30 mm stark geglättet, inkl. nötiger Dilatationsfugen.
Rampe aussen in Hartbeton gerillt, innen beschichtet, inkl. nötiger Dilatationsfugen, mit aufgesetztem Schrammbord in Beton.
Oberfläche des Bodens in der Garage, mit 2-K Epoxidharz-Beschichtung, gesamter Tiefgaragenbodens, inkl. Abfahrt ab Tor und Korridor zu Veloraum:
Wandsockel 10 cm hoch, Farbe nach Wahl Bauherrschaft: beige-grau.
Nebenräume UG: Veloraum, Disporaum, Technikräume:
Zementüberzug, Schleifen der Oberfläche damit das Korn zu sehen ist, inkl. Randbearbeitung und Zwischenarbeiten mit Porenspachtel, Zwischenabnahme vor Versiegelung mit Bauherrschaft.

281.2 Bodenbeläge in Kunststoffen, Textilien

Definitive Bemusterung / Genehmigung durch Bauherrn / Architekt, Koordination durch TU.
Lieferung zB. Fa. Schiess Wohntextil AG, 8586 Erlen.
Hauseingang Zugang Tiefgarage - Treppenhaus mit wertigem, feuchteresistentem, behindertengerechten Schmutzschleusenteppich.

Gänge Treppenhaus UG und Podeste, Boden vor den Wohnungen in allen Geschossen, Liftboden, mit hochwertigem Textilbelag in Hotelqualität, mit individuellem Musterdruck fertig verlegt und geklebt Inkl. sauberes Anschneiden (ohne Sockel).

Fitnessraum Allgemein: Kunststoffbelag, hochwertiger PVC Belag in Holzoptik, Farbe nach Wahl Bauherr, Typ zB Objectfloor, Expona Commercial, Design nach Kollektion, fertig verlegt und geklebt Sockel Holz weiss.

Budget: Boden- Wandbeläge in den Eigentumswohnungen:

Das Material wird mit vom Käufer bemustert.

GG; EG und OG Wohnungen: Der Budgetbetrag für alle Boden und Wandbeläge Keramik beträgt 150 CHF / m2 inkl. MwSt. für Belag fertig verlegt. Nettowohnfläche und Wandfläche gemäss Budgetliste.

Attika Wohnungen: Der Budgetbetrag für alle Boden und Wandbeläge Keramik beträgt 200 CHF / m2 inkl. MwSt. für Belag fertig verlegt. Nettowohnfläche und Wandfläche gemäss Budgetliste.

Das Budget beinhaltet den Sockelbelag oder sauber anschneiden und Kittfuge. Alle Vor- und Nebenarbeiten, Abdecken mit Karton, Kittfugen, imprägnieren etc. Bei den Plattenbelägen die Anschlussarbeiten, farblich abgestimmte Kantenschütze und Abschlussschienen zum Putz.
Lieferant Holz und Textilböden zB. Fa. Schiess Wohntextil AG, Hauptstrasse 27, 8586 Erlen.
Plattenbeläge Ausstellung: zB. Fa. HG Commerciale, HGC, Fürstenlandstr. 96, 9014 St. Gallen.

285.1 Innere Malerarbeiten

Die Malerarbeiten berücksichtigen u.a. ökologische Grundsätze.
Standardfarbe in den Wohnungen ist Weiss RAL 9016.
Zargen und Türen sowie Weissputzdecken sind Standard in weiss RAL 9016.
Definitive Bemusterung / Genehmigung durch Bauherrn / Architekt, Koordination durch TU.
Reservematerial:
Von jedem Farbtyp wird dem Bauherrn ein Gefäss mit Farbe für Ausbesserungen übergeben.
Allgemeines:
Inkl. sämtlicher Nebenleistungen wie Voranstriche, schleifen, spachteln, Grundierungen, etc.
Einstellhalle UG, Schutzraum und Veloraum:
Wände in Tiefgarage -Schutzraum und Veloraum, Stützen, Wände Rampe ab Tiefgaragentor in hellbeige deckend gestrichen bis ca. 150 cm ab Boden, oberhalb weiss deckend gespritzt.
Decken Parkplatzbereich, inkl. Isolationen: deckend Dispersionsfarbe matt weiss gespritzt.
Tiefgarage Fahrbahnbereich: Decke hellblau gestrichen.

Schrammbord TG Einfahrt: seitlich und oben schwarz matt gestrichen.
Stützen mit hellem Streifen ca. 60 cm ab Boden in Breite von 50 cm, um Stütze laufend.
Wand Eingangsbereich zu den MFH und Gang zum Veloraum wird farblich abgesetzt in dunklerem Beigeton gestrichen. Der Architekt bemustert dies mit dem Bauherrn und dem TU zusammen.
Parkplatzmarkierung UG/EG:
3-seitige Markierung jedes Parkfeldes ca. 10 cm breit. Schablonenbeschriftung der Einstellhallen-Parkplatznummer ca. 50 cm hoch an die Rückwand. Markierungen und Beschriftung mittels Spezialfarbe in RAL 7022 und nach Freigabe Bauherr.
Restliche Nebenräume UG + GG:
Rohe Wände und Decken (inkl. Mauerwerksfugen) deckend mittels Dispersionsfarbe matt weiss 2 x gestrichen RAL 9016.
Sockelputz als Wischputz mit Lackfarbe transparent.
Bike-/Dogwash in Tiefgarage:
Beschichtung der Wände mit 2 K Material, sauber abgespachtelt inkl. allen Nebenarbeiten.
Treppenhaus:
Wände mit Abrieb 2x deckend mittels Acryl Latexfarbe matt gestrichen. Buntzuschlag Farbe NCS / RAL gemäss Bemusterung. Sockelputz als Wischputz mit Lackfarbe transparent.
Decken Treppenhaus, Futter Cupolux (ohne Treppenelemente) weiss RAL 9016 gestrichen.
Treppenuntersichten, -Podeste = Betonelemente werden nachgeschliffen und matt lasiert.
Liftelemente Beton in Weissputz: farblich abgesetzt nach RAL / NCS mit Buntzuschlag.
Wohnungen Käufer:
Wände Weissputz oder Abrieb (Entscheid Käufer), teileweise Innenwärmedämmung. 2x deckend mittels Acryl Latexfarbe seidenmatt gestrichen.
Standard-Farbton, andere Farbtöne gegen Mehrpreis: Weiss RAL 9016
Decken mit Weissputz 2x deckend mittels Dispersionsfarbe matt gestrichen RAL 9016.
Stahlzargen GG bis OG: werden weiss RAL 9016 gestrichen. Türen werden fertig lackiert RAL 9016 seidenmatt geliefert und montiert.
Andere Türblatt- und Zargenfarben gegen Mehrpreis Käufer möglich (umstreichen auf Baustelle).
Wohnungszugangstüre Türblatt innen, gestrichen weiss RAL 9016 seidenmatt.
Schlosserarbeiten:
Tür-/ Oblichtzargen, Liftfronten aussen und alle weiteren Metalloberflächen (sofern nicht oberflächenfertig geliefert) deckend mittels 2-Komponenten-Polyuretanlack matt gestrichen. Farbe RAL 7022 Umbragrau.

286 Bauaustrocknung
Alle erforderlichen Massnahmen für notwendige Austrocknung,

287 Baureinigung
Periodische Grobreinigung während der Bauzeit. Komplette bezugsbereite für die schlüsselfertige Übergabe.

289 Signaletik
Türbeschriftung der allg. Räume und Kellerabteile, Veloräume, Veloboxen mit Nummern bzw. Wohnungsnummer. Beschriftungen direkt mit Folien RAL 7022 auf die Türblätter.
Logo “Manau-Fine-Living” in goldfarbenem Metall oder in Messing an jedem MFH montiert in U-Profil
Logo “Manau-Fine-Living” als Aufkleber auf die Zugänge TG in UG.

299 Ausstattung Fitnessraum
Grundausstattung beinhaltet: Universalgeräteturm, TRX Band an Decke, Ausdauergerät, Spiegelwand, 2 Boflex Hanteln und Kettleball, Ablagegestell, Kleinmaterial.

29 Honorare
Sämtliche Honorare, Spesen etc. für Architekt, Bauleitung, Käuferbetreuer, Bauingenieur, Elektroingenieur, HLKS Ingenieur, Bauphysiker, Brandschutzplaner, Landschaftsarchitekt, weitere Spezialisten etc. bis Übergabe Wohnungen schlüsselfertig an Bauherrn.

Der TU stellt die Käuferbetreuung gemäss den Vorgaben Baubeschrieb sicher, vom ersten Käufergespräch (nach der Beurkundung Käufer) bis zur Erstmängelbehebung nach 2 Jahren ab Bezug.

4 UMGEBUNG

Massgebend sind die Projektpläne des Gartenarchitekten resp. die Architektenpläne: Gartengeschoss, Erdgeschoss.

40 Terraingestaltung

401 Erdbewegungen

Lieferung, Transport und Einbau von Ober- und Unterboden, Substrat Pflanzflächen und Baumgruben. Einbau Erdkörper und Substrate gemäss Höhenangaben.

414 Rohbau 2

415.2 Metallbauarbeiten

Gitterrostabdeckungen Entrauchungsschächte Tiefgarage, inkl. von aussen bedienbaren mechanischen Verschlüssen (für die Feuerwehr im Entrauchungsfall).

42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten

Erdarbeiten allgemein
Rohplanie für Substrate und Ober-/ Unterboden. Aushubarbeiten und verfüllen von sämtlichen Pflanzungen. Inkl. Entsorgung Kleinmengen Aushub/Kies/Oberboden etc.

Strauch- und Heckenpflanzungen:
Bemusterung/Bebilderung, Lieferung, Transport und Einbau von Strauchbepflanzung nach Plan Landschaftsarchitekt. Inkl. Wässern, Dünger, Pflanzschnitt, Befestigungen etc.,

Bepflanzung Kletterpflanzen:
Lieferung, Transport und Einbau von Kletterbepflanzung gemäss Plan Landschaftsarchitekt (Rankgerüst als Steighilfe). Inkl. Wässern, Dünger, Pflanzschnitt, Befestigungen etc.,

Ansaat Blumenwiesen, Bepflanzung der Staudenflächen und Bäumen.

422 Einfriedungen

Maschendrahtzaun:
Lieferung, Transport und Einbau. Maschendrahtzaun H=1.00m mit Bodenabstand 0.05m als Zugangssicherung «Zone nicht begehbar» ob TG Abfahrt Südseite, mit Metallschuh, Inkl. Betonfundamenten, Inkl. einem abschliessbarem Tor 100 cm breit mit KABA-Zylinder.

Holzlattenzaun Westseite:
Lieferung, Transport und Einbau. Holzlattenzaun H=90 cm mit Bodenabstand 25 cm als Abgrenzung Landwirtschaftszone an Parzellengrenze, Holzpfosten druckimprägniert Naturfarben, 3 Drahtseile gespannt mit Abstand von ca. 30 cm. Inkl. allen Nebenarbeiten.

423 Ausstattungen, Geräte

Entsorgung Kehricht mit Behälter der Gemeinde Münsterlingen.

Leistungen Totalunternehmer Unterflurcontainer UFC Kehricht:
Tiefbauarbeiten für UFC, Villiger Vilaro CU252 oder ähnlich. Mit Anschluss Sickerentwässerung in Umland, inkl. Inkl. Nebenarbeiten und Entsorgungsgebühren. Anpassarbeiten Umgebung, Platzgestaltung und Fläche zum Sicherungskasten mit Kiesbelag.

Leistungen Gemeinde Münsterlingen Lieferung UFC-Kehricht:
Lieferung, Transport und Einbau von Unterflurcontainer «Villiger Vilaro CU252», Volumen 1500l.
Anschluss an bauseitige Sickerentwässerung.

Pergola verzinkt mit Holzbalken natur:
Lieferung, Transport und Einbau von ovaler Pergola gemäss Plan Landschaftsarchitekt. Gestell eckig mit 6 längsseitigen Metallpfosten verzinkt, Eindeckung mit freistehenden Holzbalken, quer zu Metallgestell, in ovaler Form, wetterfest druckimprägniertes Holz naturfarben, Einsetzen von Kletterpflanzen inkl. Steighilfe. Inkl. sämtlichen Betonier- und Montagearbeiten.

Montage von 4 Velobügel bei den Eingängen EG
Montage Rankgerüst Nord- und Südseite bei Betonwänden im Gartengeschoss.

424 Spiel- und Sportplätze
Die Zone für Spielplatz wird ausgeschieden und der Kiesbelag / Abschlüsse fertig gemäss Plan eingebaut aber ausgestattet:
Der Bauherr wird der STWEG Gemeinschaft eine Summe von 15'000 CHF inkl. MwSt. zur Verfügung stellen um an der STWEG Versammlung zu bestimmen, welche Geräte etc. aufgestellt werden sollen.

429 Pflegemassnahmen
Die gesamte Umgebung wird erst 2 Jahre nach Fertigstellung mit dem Bauherrn, TU, Gartenbauer und Hauswart abgenommen. Der Unterhalt Pflanzen, Pflanzflächen wird in dieser Zeit vom TU sichergestellt über den Gartenbauer. Die Plätze und Wege werden ab Bezug von der STWEG Gemeinschaft, resp. dem beauftragten Hauswart unterhalten.

443 Elektroanlagen
Aussenleuchten gemäss Umgebungsplan, LED, Niedrigenergie für Ambientebeleuchtung. Steuerung mit Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter.

46 Kleinere Trassenbauten

461 Erd- und Unterbau
Enthalten: Bewässerungs- und Schutzmatte, Wasserspeichermatte, Geogitter, Fundationsschichten Ausgleichsschichten, Geröllstreifen.

463 Oberbau
Betonplatten Besucherparkplätze:
Pflasterbelag Zugänge Haus 2 und 4 mit Rampe Haus 2:
Walzasphalt T2 2-schichtig: Trottoir und Einfahrt zu Tiefgarage
Kiesbeläge und Wege: Erdgeschoss und Vorplatz Containerplatz

Cortenstahl Abschlüsse Parkplätze und Höhenabschlüsse Rampe und Treppen Zugänge.
Cortenstahl Abschlüsse Garten Gartengeschoss, Wege und Höhenversatz.

5 NEBENKOSTEN

511 Bewilligungen, Baugespann, Gebühren
Kosten für Baubewilligung, Nachbewilligungen und pendente Bewilligungen.
Alle Abnahmen, Prüfungen, Revisionseingaben; Geometer etc.
Alle Förderbeiträge gehen direkt zu Gunsten der Bauherrschaft.

512 Anschlussgebühren
Sämtliche anfallenden Anschlussgebühren, Abgaben, etc.
512.0 Anschlussgebühr für Kanalisation

512.1 Anschlussgebühr für Elektrizität
512.4 Anschlussgebühr für Wasser
512.6 Anschlussgebühr für Kabel-TV, Glasfaser, PV, Telefon etc.

513 Gebäudeschätzung / Vermessungskosten Geometer
Aufwendungen für die Schätzungen des Gebäudes und der Vermessungskosten nach Fertigstellung.

521 Muster, Materialprüfungen
Kosten für Bemusterung von Oberflächen / Farben der Fassaden-/ Fertigbauteilen, Ausbauten, etc. Die Bemusterungen dienen der effizienten Genehmigung der Materialisierungs-/ Farbentscheide.

524 Vervielfältigungen, Plankopien
Kosten sämtlicher Vervielfältigungen, Fotokopien, Plankopien, Plots und Prints, Katasterplankopien für die Bauausführung und Dokumentation.

525 Dokumentation
Erstellung einer vollständigen Dokumentation des Gebäudes gemäss den Vorgaben Bauherr. Die dazu nötigen Unterlagen der Planer, sind vom TU zu sammeln und in der Abgabedokumentation zusammenzustellen. Schlussdokumentation über das Bauwerk an Bauherrn und Verwaltung.

531 Bauzeitversicherung
Kosten enthalten beim TU.

532 Spezialversicherungen
Kosten für Bauwesen- / Bauherrenhaftpflichtversicherung enthalten beim TU.

533 Selbstbehalt für Schäden während der Bauzeit
Kosten für Selbstbehalt in Schadenfällen enthalten beim TU, für vom TU verursachte Schäden.

542 Baukreditzinsen, Bankspesen
Finanzierung erfolgt durch den Bauherrn bei der UBS St. Gallen.

561 Bewachung durch Dritte
Kosten nach Bedarf enthalten beim TU. Insbesondere lüften der Gebäude während Ausbauarbeiten. Schliessdienst der Baustelle / Wohnungen während Bauzeit bis Übergabe.

562 Nachbarentschädigung
Kosten enthalten beim TU, soweit vom TU verschuldet oder von ihm abgemacht und für die Erstellung notwendig.

563 Miete von fremdem Grund
Kosten für allfällige Mieten enthalten beim TU, soweit vom TU abgemacht und für die Erstellung notwendig.

564 Gutachten
Kosten für notwendige oder von Behörden verlangte Expertisen enthalten beim TU.

568 Baureklame
Kosten für das Erstellen, Bewilligen lassen Unterhalt und Rückbau der Baureklametafel TU.

569.1 Muldendienst
Sämtliche notwendigen Schuttmulden etc., inkl. Entsorgung, Gebühren und allen Abgaben.

569.2 Energiekosten
Sämtliche Energiekosten bis Übergabe der Wohnungen sind beim TU enthalten.