



Objekt: **«VENIT»** IN HALLAU

Bauherr: **EigenImmo GmbH Oberweningen**

Architekt: Marc Hess Architekten GmbH Steinbruggstrasse 5 8165 Oberweningen

Baubeschrieb

Allgemeines: Die Dimensionierung der Wände, Decken Stützen und anderer Konstruktionen entspricht in akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen. Der Nachweis der energetischen Massnahmen wird gegenüber der Behörde entsprechend der SIA Norm 380/I und SIA 180 erbracht. Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen. Allfällige aus statischen oder anderen Gründen erforderliche Änderungen aufgrund der Detailplanung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Versicherung: Die Kantonale Gebäudeversicherung ist obligatorisch. Es wird zusätzlich eine Bauherrenhaftpflicht und Bauwesenversicherung abgeschlossen.

Garantie: Es gelten die Bestimmungen der SIA-Normen bzw. des Obligationenrechtes.

Energie: Das Gebäude / Wohnungen sind Minergie zertifiziert.

Ausführung:

BKP Arbeitsgattung / Ausführung

I Vorbereitungsarbeiten

10 Bestandaufnahmen, Baugrunduntersuchung

Baugrunduntersuchungen und wenn nötig ein Geologisches Gutachten zur Feststellung der Beschaffenheit des Baugrundes betreffend Tragfähigkeit und Grundwasservorkommen.

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

Notwendige Rodungen, Abbrüche und Terrainvorbereitungen inkl. Entsorgung und Deponiegebühren.

15 Anpassung an best. Leitungen

Eventuelle Anpassungsarbeiten, verlegen und sichern von bestehenden Werkleitungen.

17 Spezielle Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung

Wenn nötig Baugrubensicherung mit Schwergewichtswand, Vernagelung oder Rühlwand gemäss Berechnungen und Angaben des Geologen/Ingenieurs.

2 Gebäude

201 Baugrubenaushub

201.0 Baustelleneinrichtungen

Einrichten der Baustelle, Transport von Werkzeugen und Maschinen, Aufstellen von notwendigen Signalisationen und Abschränkungen etc.

- 201.1 Erdarbeiten
Deponie der Humusschicht so weit möglich auf dem Bauareal zur späteren Wiederverwendung. Maschineller Aushub mit geeigneten Maschinen ohne Erschwernisse wie Findlinge, Wasserhaltung, etc., bis U.K. Fundamentplatte resp. O.K. Streifenfundament inkl. Deponie auf dem Bauareal zu späterer Hinterfüllung oder Abtransport auf die Deponie des Unternehmers. Auffüllarbeiten und Hinterfüllungen mit geeignetem Material, in Schichten eingebracht, inkl. Einwalzen mit Vibrierwalze oder geeignetem Gerät.
- 211 **Baumeisterarbeiten**
- 211.0 Baustelleninstallation
Bereitstellen der nötigen Maschinen und Geräte für die Bauausführung. Alle notwendigen Abschränkungen zur Sicherung der Baustelle. Provisorische Anschlüsse für Wasser und Baustrom bis Rohbauvollendung. Erstellen des Schnurgerüstes inkl. Einmessen durch den Geometer.
- 211.1 Gerüste
Alle erforderlichen Gerüstungen inkl. Unterhalt und Miete, nach Vorschrift der Behörde.
- Bock- und Montagegerüste
- Schutzgerüste, Geländer im Treppenhaus
- 211.3 Baumeisteraushub
Aushubarbeiten für Kanalisations-, Leitungsgräben und Fundamente. Sauberes Ein- und Hinterfüllen der Leitungen.
- 211.4 Kanalisation
Alle Arbeiten nach Vorschrift und bewilligtem Kanalisationsplan. Anschluss an die öffentliche Entwässerungsleitung. Kanalisationsleitungen aus PP-Rohren inkl. den notwendigen Kontroll- und Einstiegschächten.
- 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten
Fundamentplatte und Aussenwände gegen Erdreich aus Stahlbeton PC 250-300, Streifen- und Einzelfundamente aus Beton leicht bis gut armiert, nach den örtlichen Bodenverhältnissen und Berechnungen des Ingenieurs. Unter den Fundamenten Sauberkeitsschicht aus Magerbeton (5-10cm). Sämtliche Betonwände Schalung Typ 2. Abkleben der Boden-Wand Anschlüsse im Erdreich mit Combiflexband oder Abdichtung mit Fugendichtblech Roboflex.
- 211.6 Maurerarbeiten
Alle nötigen Maurerarbeiten wie, Aussenwände in Backstein 15cm stark, Innenwände Backstein/Kalksandstein 12-15cm stark, versetzen von Stürzen. Füllen und zumauern von Durchbrüchen und Schlitzen. Versetzen der Lichtschächte mit Gitterrost.
- 212 **Montagebau in Beton**
- 212.2 Elemente aus Beton
Vorfabrizierte Treppenläufe aus Beton. Balkonbrüstungen aus Betonelementen.
- 214 **Montagebau in Holz**
Alle nötigen An- und Abschlussbretter bei den Flachdächern.
- 218 **Fassadengerüst**
Fassadengerüst inkl. Unterhalt und Miete, nach Vorschrift der Behörde.
- 221 **Fenster, Aussentüren, Tore**
- 221.2 Fenster aus Kunststoff-Metall
Kunststoff-Metallfenster und Balkontüren, Isolierverglasung, Glas U-Wert 0.7 W/mK, mit rings umlaufenden Gummidichtungen, mindestens 1 Drehkipplügel pro Raum. Fenstergriffe Standard Unternehmer, verdeckte Espagnoletten-Verschlüsse. Fenstertyp und Öffnungsart gemäss Plänen. Zwischen Mauerleibungen aussen bündig angeschlagen, inkl. Winddichtungsband auf Rahmen und Mauerwerk.

- 221.5 **Aussentüren, Tore aus Holz**
Wohnungsabschlusstüren einflügelig, Türblatt wärmegeämmte Alu-Sandwichplatte mit Spion, KH-Belget, mit 3-Punkt-Sicherheitsverschluss, Drücker in Chromstahl mit Sicherheitsrosette, innen und aussen mit Kaba Sicherheitszylinder, umlaufende Gummidichtungen.
- 221.6 **Aussentüren, Tore aus Metall**
Hauseingangstüre Isolierte Metallkonstruktion; Alu farblos eloxiert mit Isolierglas-Füllung, schalldämmte Befestigung. I-flügelig Türe mit Glasfüllung. Türschliesser, Panikschloss und elektrischem Türöffner. Innen Panik-Türdrücker Typ Glutz und Aussen Stange CNS. Zylinder über Schliessanlage abgestimmt.
Ein- und Ausfahrtstor automatisches Kipptor funkgesteuert. Torfüllung mit Lochblech oder Streckmetall, Alu elox. Rahmen feuerverzinkt. Schlüsselschalter aussen und innen Bewegungsmelder pro Einstellhallenplatz I Handsender.
- 222 Spenglerarbeiten**
Ausführung der gesamten Spenglerarbeiten (Rinnen, Einlaufbleche, etc.) in Chromstahlblech.
- 223 Blitzschutz**
Es ist kein Blitzschutz vorgesehen.
- 224 Bedachungsarbeiten**
224.1 Flachdach
Dach: Dampfsperre aus Bitumenbahnen auf Betondecke, Wärmedämmung gemäß Energienachweis, Dachhaut aus Bitumenbahnen 2-Lagig, Schutzvlies, Kies inkl. aller nötigen Anschlüsse. Absturzsicherung / Sekuranten.
Terrasse: Dampfsperre aus Bitumenbahnen auf Betondecke, Wärmedämmung gemäß Energienachweis, Dachhaut aus Bitumenbahnen 2-Lagig, Entwässerungs- Flies; Schutzschicht aus Keramik-Platten.
Balkone: Dampfsperre aus Bitumenbahnen auf Betonboden, Abdichtung aus Bitumenbahnen 1-Lagig, Entwässerungs- Flies; Schutzschicht aus Keramik-Platten.
Tiefgarage: Voranstrich, Dachhaut 1-Lagig vollflächig auf Beton geklebt, Entwässerungs- Flies, Humus.
- 225 Spez. Dichtungen und Dämmungen**
225.1 Fugendichtungen
- 225.3 Spez. Feuchtigkeitsabdichtungen
Flüssigkunststoff-Abdichtungen bei Balkonfenstern.
- 226 Fassadenputze**
226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung
Thermische Isolation, aussen auf Beton- und Backsteinmauerwerk geklebt, bestehend aus: Mineralwoll-Dämmplatten 220mm Grundputz mit Netzeinbettung, Deckputz eingefärbt, Kornstärke 3mm, Farbe gemäss Farbkonzept des Architekten.
- 227 Äussere Oberflächenbehandlungen**
227.1 Äussere Malerarbeiten
Zwei Anstriche auf Verputzte Aussenwärmedämmung, Betonelemente lasiert.
- 228 Äussere Abschlüsse / Sonnenstoren**
228.2 Lamellenstoren
Alu-Rafflamellenstoren 90mm mit Motor in Verbundtechnik mit allseitig verstellbaren Lamellen. In allen Zimmern. Stoffstore im Bereich Wohnen-Balkon.
- 23 Elektroanlagen**
23.1 Starkstromanlagen
Photovoltaik-Anlagen auf dem Flach-Dach montiert, zur Eigenstromproduktion.

- 232 Starkstrominstallationen
 Starkstrominstallation nach Vorschrift SEV.
 Erschliessung: Erstellen der Hauptkabel inkl. Rohrverlegung von der Grundstücksgrenze bis zur Hauseinführung. Zähleranlagen für Wohnhaus mit Liftanlage, Treppenhaus und Wohnungen, Heizzentrale- und Unterstation, Tiefgarage und Toranlage sowie Umgebungsbeleuchtung. Bezüger Leitungen ab Messung Zählerkasten zu den Sicherungstableaus. In den Wohnungen sind die Leitungen unter Putz geführt. In den Kellerräumen auf Wänden sichtbar geführt. Wohnungsverteiler mit den notwendigen Sicherungen für Licht und Kraft. Fehlerstromschutz auf allen Lichtleitungen und Steckdosen. Vorbereitetes Lademanagement für Elektrofahrzeuge. Steckdosen, Lampenstellen und Leuchten gemäss Elektro-Projektplänen.
- 233 Leuchten und Lampen
 Lieferung und Montage von Leuchten in allen öffentlichen Räumen, Kellern und Umgebung. Einbauleuchten in den Wohnungen gemäss Elektroplan.
- 236 Schwachstrominstallationen
 Schwachstrominstallationen nach Vorschrift.
 Telefoninstallation in jeder Wohnung. Sonnerieanlagen mit Taster und Video bei der Haustüre oder Briefkastenanlage eingebaut. Bei Wohnungen im Vorplatzbereich neben der Wohnungstüre.
- 237 Gebäudeautomation
 Auf Wunsch der Käuferschaft in Absprache mit TU und Elektroplaner.
- 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage**
- 242 Wärmeerzeugung
 Anschluss an umweltfreundliches Fernwärmenetz, Expansionsgefäss und Unterverteilung inkl. Umwälzpumpe etc. Gemäss Planung und Ausschreibung des Heizungsingenieur.
 Wärmemessung:
 Keine Ausrüstungspflicht gem. kantonaler Vorschrift bei Minergie. Vorsehung mit Passtücken für eine mögliche Nachrüstung.
- 243 Wärmeverteilung
 Niedertemperatur-Fussbodenheizsystem mit PB-Kunststoffrohren oder Gleichwertigem in allen bewohnten Räumen.
- 244 Lüftungsanlagen
 Eine Komfort-Wohnungslüftung pro Wohnung. Gemäss Planung und Ausschreibung des Heizungsingenieur.
- 248 Dämmung HLKK-Installationen
 Alle nötigen Dämmungen nach Vorschrift.
- 25 Sanitäranlagen**
- 251 Allgemeine Sanitärapparate
 Sanitär-Apparate und Glaswände in den Nasszellen gemäss Wunsch des Käufers. Der Käufer kann die Apparate beim vorgegebenen Lieferanten auslesen und bestimmen. Budgetpreis Fr. 22'000.--. Die Summe entspricht dem Bruttopreis inkl. MWST gemäss Apparatliste des Lieferanten. Der Käufer hat keinen Anspruch auf Rabatt. Die Montage für Standardapparate ist im Preis eingerechnet. Sondereinbauten wie versenkte Spiegelschränke, Änderungen der Nasszelleneinteilung, Leitungsänderungen, Planungsaufwand etc. werden nach Aufwand verrechnet.
- 252 Spezielle Sanitärapparate
 Wassererwärmer (Boiler). Wasserenthärtungsanlage auf Salzbasis. Separate Wasserverbrauchsmessung für alle Wohnungen.
 Waschmaschine und Tumbler V-Zug Adora V4000 in jeder Wohnung. (Möchte der Besteller ein anderes Produkt, kann er dies nach Bezug einbauen und erhält eine Kostengutschrift von CHF 1'000.00)

- 254 Sanitärleitungen
Kaltwasserleitungen: (Werkanschluss) zu Verteilbatterien in das Haus geführt. Die sichtbaren Leitungen mit korrosionsfesten Edelmetallrohren. Die Zapfstellenanschlüsse mit Kunststoffröhren, PEX als Einlagen in Decken bzw. unter Putz verlegt. Befestigung mittels schalldämmender Aufhängungen und Rohrschellen. Warmwasserleitungen: ab heizungsseitigem Stehboiler im Einzelzapfstellensystem zu allen Warmwasserzapfstellen geführt. Leitungsmaterial und Befestigungen analog Kaltwasserleitungen.
- 255 Dämmungen Sanitärinstallationen
Dämmen der sichtbar montierten Leitungen im UG mit PIR-Schalen mit PVC-Mantel, Abschlüsse mit Manschetten, nach Vorschrift.
- 256 Sanitärinstallationselemente
Vorwandelemente für verdeckte Leitungsführung und zur Befestigung der Apparate.
- 258 Kücheneinrichtungen**
Für die Küche steht ein Budgetbetrag von Fr. 25'000.-- / Attikawohnungen Fr. 30'000.-- inkl. MwSt., für Lieferung und Montage zur Verfügung. Der Küchenbauer wird vom Ersteller vorgegeben! Der Käufer bestimmt zusammen mit dem Küchenbauer seine Küche, diese wird vom Küchenbauer offeriert und ohne Rabatt inkl. MwSt. Abzüglich Budgetbetrag als Mehr- Minderkosten an den Käufer weiterverrechnet. Wenn der Käufer die Küche selber bringen will, wird diese nach Wohnungsübernahme eingebaut und mit Fr. 10'000.—gutgeschrieben.
- 26 Transportanlagen**
- 261 Aufzüge
Behindertengerechte Personenliftanlage ab Tiefgarage zu den einzelnen Stockwerken. Ausführung nach den gültigen Vorschriften und Auflagen. (Rollstuhlgängig)
- 271 Gipserarbeiten**
- 271.0 Innere Verputzarbeiten
Wände im Wohnbereich Grund- und Deckputz, Abrieb 1.5mm positiv, gestrichen. Wände in Nasszellen Zementgrundputz zur Aufnahme der Plattenbeläge. Decken Gips-Weissputzdecken (nicht Streiflichtecht)
- 272 Metallbauarbeiten**
- 272.1 Metallbaufertigteile
Briefkaste: z.B. Schweizer Standard. Alu-Metallfensterbänke, Farbton gemäss Farbkonzept.
- 272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten / Schlosserarbeiten
Balkongeländer: Handlauf auf Betonelement Einbrennlackiert mit dazugehöriger Metallkonstruktion.
Treppengeländer: Staketengeländer mit integriertem Handlauf. Alle Geländer nach den einschlägigen Normen und Vorschriften.
Vordach Zugang in Glas-Metallkonstruktion gemäss Plan.
- 273 Schreinerarbeiten**
- 273.1 Innentüren
Stahltürzargen gestrichen, mit Falzdichtungen bei allen Innentüren. Türblatt KH-belegt mit Vollröhrenspankern-Mittellage, Stumpf einschlagend mit Dichtung, auf Stahltürzargen angeschlagen. Drückergarnituren Leichtmetall, Standard Unternehmer.
- 273.2 Wandschränke
Garderobenschrank gemäss Plänen in Kunstharz weiss.
- 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten
Vorhangschienen, 2-Läufig über allen Fenstern in den Wohnräumen, auf Betondecke montiert und in Weissputzdecke integriert.
- 275 Schliessanlagen**
Komplette Kaba-Schliessanlage für Haustüren, Kellertüren und Briefkasten mit 5 Schlüsseln.

- 281 Bodenbeläge**
 281.0 Unterlagsböden/Estrich
 Fliessestrich mit integrierter Bodenheizung mit zugehöriger Wärme- und Trittschalldämmung. Zementüberzüge in Keller, Hartbetonüberzug in Garage.
- 281.1 Bodenbeläge gemäss Wunsch Käufer (Parkett, Teppich, Laminat etc.). Budgetpreis für alle Wohnräume 130.--/m² fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten und Sockel. Folgende Arbeiten werden über den Budgetpreis abgerechnet: Liefern und verlegen des Produktes inkl. Endbehandlung; allfällige Fugen oder verharzen von Fugen; nötige Abdeckerarbeiten; liefern und montieren von Fussleisten. Vorarbeiten wie Schleifen und Reinigen gehen zu Lasten GU.
 Das Parkett oder Teppich etc. kann beim vorgegebenen Unternehmer ausgelesen werden. Der Unternehmer erstellt eine Offerte für das Liefern und Verlegen der Beläge gemäss Wunsch Käufer, inkl. aller notwendigen Vor- und Nebenarbeiten, Sockel und Endbehandlungen. Die offerierten Arbeiten werden dem Käufer ohne Rabatt inkl. MwSt. als Grundlage für die Mehr- Minderkosten weitergegeben.
- 282 Plattenbeläge**
 282.4 Boden- und Wandplatten
 Plattenarbeiten gemäss Wunsch Käufer, Budgetpreis für die Platten in alle Nasszellen 130.--/m² Nettobodenfläche plus Wandfläche (Wandabwicklung x 2.0m Höhe) Folgende Arbeiten und Leistungen werden über den Budgetpreis verrechnet: Liefern und verlegen der Platten inkl. Zuschnitte; Profile und Nischen. Pro Wohnung ist eine begehbare Dusche mit Gefällsüberzug im Grundpreis enthalten, sowie die Vorarbeiten und die Abdichtungen gem. Norm. Die Platten können beim vorgegebenen Lieferanten ausgelesen werden. Der Plattenleger erstellt eine Offerte für die Plattenarbeiten gemäss Wunsch Käufer. Die offerierten Arbeiten werden dem Käufer ohne Rabatt inkl. MwSt. als Grundlage für die Mehr- Minderkosten weitergegeben.
 Im Preis enthalten sind max. 2 Offerten, zusätzliche Offerten werden nach Aufwand verrechnet.
- Belag auf Balkon oder Sitzplatz: Zementplatte 30/60/3 cm inkl. Lieferung, Verlegen in Splitt; nötigen Zuschnitte. Für Käuferwünsche steht ein Budgetpreis von 80.--/m² zur Verfügung.
- 285 Innere Oberflächenbehandlungen**
 285.1 Innere Malerarbeiten
 Zargen Haftgrundanstrich und Kunstharzfarbanstrich inkl. Vorarbeiten, Farbton nach Wahl. Abriebe und Gipsdecken gestrichen. Sichtbetonwände lasiert. Kellerräume und Waschküche in Beton und Kalksandsteinmauerwerk weiss gestrichen.
- 286 Bauaustrocknung**
 Alle erforderlichen Massnahmen gemäss Vorschriften, inkl. Abschlüsse, Verkleidungen, Bauheizungen, etc.
- 287 Baureinigung**
 Komplette, bezugsbereite Schlussreinigung Wohnung: Böden, Türe, Zargen, Wände, Fenster, Apparate, Schränke und Einrichtungen. Die Kanalisation wird vor der Übergabe des Bauwerkes gespült.
- 4 Umgebung**
- 40 Terraingestaltung**
 40.1 Erdarbeiten
 Erstellen der Rohplanie. Einbringen des Humus für die Rasenflächen und Böschungen inkl. Ausstecken und Ausmessen der zu bearbeitenden Fläche.
- 41 Roh- und Ausbuarbeiten**
 41.1 Baumeisterarbeiten
 Äussere Kanalisation und Entwässerung nach behördlichen Vorschriften.

- 42 Gartenanlagen**
 Ausführung gemäss genehmigtem Umgebungsplan
 Ausmessen und Ausstecken der neuen Terrainverhältnisse, Nach- und Reinplanie. Ansäen der Rasen- und Wiesenflächen, Bepflanzen der Böschungen. Sitzplätze, Hauszugang, etc. inkl. Unterbau. Gemäss Umgebungsplan und Auflagen der Behörden. Unterhalt und Bewässerung ist Sache der Eigentümerschaft.
- 5 Baunebenkosten**
- 51 Bewilligungen, Gebühren**
 511 Gebühren für Baubewilligung, Baugespann, Geometer.
 512 Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation, Elektro und Telefon.
- 52 Vervielfältigungen, Dokumentation**
 524 Vervielfältigungen und Plankopien nach Aufwand
- 53 Versicherungen**
 Obligatorische Bauzeitversicherung der kantonalen Gebäudeversicherung. Bauherren- und Bauwesenversicherung.
-

Budgetpreise

Sanitärapparate	pau	Fr. 22'000.00
Küche Wohnungen EG/OG	pau	Fr. 25'000.00
Küche Attikawohnung	pau	Fr. 30'000.00
Bodenbeläge	per m2	Fr. 130.00
Wandbeläge/Plattenarbeiten	per m2	Fr. 130.00
Belag Balkone/Sitzplatz	per m2	Fr. inkl.
Waschmaschine und Tumbler V-Zug Adora V4000		inkl.

Änderungswünsche der Käufer

Wünsche der Bauherrschaft bezüglich Änderungen am Roh- und / oder Innenausbau ihrer Stockwerkeinheit werden, so weit möglich, vom Ersteller / Totalunternehmer aufgenommen und als separater Auftrag in schriftlicher Form zwischen den beiden Vertragsparteien abgeschlossen. Abgewickelt werden die Änderungen und Nachträge gemäss Totalunternehmer-Werkvertrag. (Ziffer 5 und 7) Auf Änderungswünsche der Käufer kann nur eingetreten werden, wenn diese termingerecht und innerhalb von 5 Tagen unterzeichnet beim Ersteller / Totalunternehmer vorliegen. Für Mehrkosten von nicht termingerecht eingetroffenen Änderungswünschen hat der Käufer die Folgekosten in vollem Umfang zu tragen.

Der Totalunternehmer, als Ersteller des Bauwerks, behält sich jedoch vor, gegenüber dem vorliegenden Baubeschrieb Verkauf und dem Raumbeschrieb und Budgetpostenkatalog, bezüglich Ausführung sowie Material- und Produktwahl kleine Änderungen vorzunehmen. Diese erfolgen keinesfalls auf Kosten der Bau- und Materialqualität. Die Raum-, Gesamt- und Detailplanung bleibt der Generalunternehmung und ihrem Architekten vorbehalten.

Unterhalt der erworbenen Bauten und Anlagen

Die Garantieleistungen des Erstellers / Totalunternehmer, nach SIA 118, entbindet die Bauherrschaft nicht von ihrer Verpflichtung, während dieser Garantiefrist den nötigen Unterhalt vorzunehmen. Die Bauherrschaft bzw. ihre Verwaltung ist daher verpflichtet, alle notwendigen Unterhaltsarbeiten durchzuführen. Dabei sind insbesondere die gesetzlichen und die vom Hersteller empfohlenen Unterhalts- und Wartungsarbeiten durchzuführen. Kommt die Bauherrschaft ihrer Unterhalts- und Wartungspflicht nicht nach, können die Garantieleistungen eingeschränkt werden oder ganz wegfallen. Dies betrifft unter anderem folgende Bauteile und Anlagen: (Aufzählung nicht vollständig.)

- Regelmässige Spülung der Kanalisations- und Abwasserleitungen und Reinigung / Leerung der Einlauf- und Sammelschächte, inkl. Dachwasserabläufe. Mindestens alle 3 Jahre.
- Unterhalt allfälliger Versickerungsanlagen resp. evtl. Retentionsmulden.
- Jährliche Kontrolle und Unterhalt der Dachflächen und Terrassen, inkl. Rinnen und Dachwasserfallstränge mit Unterhaltsvertrag.
- Jährliche Kontrolle und Unterhalt der Fassaden mit Unterhaltsvertrag.
- Wartung der Garagentoranlage mit Unterhaltsvertrag.
- Regelmässige Wartung mit Unterhaltsverträgen der Haustechnik-Einrichtungen inkl. der behördlich vorgeschriebenen Kontrollen.
- Behördlich vorgeschriebene Wartung der Aufzugsanlage mit Unterhaltsvertrag.
- Einhaltung der Brandschutzrichtlinien VKF (betreffend Wartung und Unterhalt, Kontrolle und Verantwortung usw.) nach Bezug bzw. Bezugsbewilligung der Behörden.
- Wenn vorhanden Wartung und Unterhalt der Photovoltaikanlage.
- Wartung und Unterhalt der Umgebungsarbeiten nach dem ersten Rasenschnitt mit Übergabe an die Bauherrschaft bzw. Verwaltung. Inkl. den notwendigen Düngungen und Bewässerungen etc., gemäss Unterhaltsanleitung Gärtner.
- Regelmässiges Ersetzen der Filter sowie kontrollieren und reinigen des Lüftungsgerätes mit Wartungsvertrag pro Lüftungsgerät, nach Angabe des Herstellers.
- Nutzung, Wartung und Unterhalt gemäss Vorschriften der Apparatelieferanten sowie der Baudokumentation (allgemeine Hinweise für alle Apparate, wie Pumpen, Waschmaschine, Trockner, Abwasserpumpen, etc.).
- Da Kittfugen Gebäudeteile oder Materialien mit unterschiedlichem Abschwindmass resp. Setzverhalten verbinden, müssen diese regelmässig kontrolliert und wenn nötig, auf Kosten des Eigentümers, ersetzt werden. Kittfugen sind deshalb auch kein Bestandteil der Garantieleistungen der SIA-Normen.

28. Juni 23 hm
Korr: 02.09.2024 hm