

# Kurzbaubeschrieb

## Allgemeines

Für die Ausführung der Arbeiten gelten die Bauqualitätsnormen des SIA, sowie die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände. Vorbehalten bleiben Abweichungen für bewährte Lösungen im Einzelfall.

Es gilt die Norm SIA 118 (Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten).

Vorschriften SUVA sowie der örtlichen Behörden und Werke.

Die Qualitätsnormen in Bezug auf den Schallschutz richten sich nach den Basisanforderungen der Norm SIA 181-2020.

(Die erhöhten Anforderungen werden angestrebt)

Das Gebäude wird nach geltendem kantonalem Energiegesetz erstellt.

Der Baubeschrieb versteht sich als Richtlinie des Architekten/ Totalunternehmers.

Konstruktive oder gestalterische Änderungen sowie Abweichungen von Materialien und Details bleiben ausdrücklich vorbehalten und liegen ausschliesslich in der Kompetenz des Architekten/ Totalunternehmers.

Das Farb- und Materialkonzept im Aussen- und Allgemeinbereich definiert der Architekt / Totalunternehmer und kann von den einzelnen Wohnungseigentümern nicht mitbestimmt werden.

Dies gilt für alle Ausführungsdetails im Aussenbereich und Allgemeinen Bereich, inkl. Treppenhäuser, Terrassenbeläge etc.

Der Baubeschrieb geht den Plänen und dem Verkaufsprospekt sowie den Visualisierungen vor.

Die Preisangaben und Budgetpositionen verstehen sich Brutto, inkl. allfälliger Nebenarbeiten und allfälliger Nebenkosten, inkl. Mehrwertsteuer.

## Gebäude

### Rohbau

Fundamentplatte, Zwischendecken und Dach in Beton.

Innenstützen bei Wohn-/Esszimmer

Aussenwände gegen Erdreich in Beton.

Aussenwände über Terrain mit Mauerwerk aus BN oder Beton.

Innenwände: Tragende Wände gemauert und in Beton;

nicht tragende Wände in LBW- Konstruktion

### Ausbau 1

Fassaden:

Kompaktfassade: Mineralische Aussen Dämmung  
geklebt auf Mauerwerk.

Feinsteinzeug/ Keramikplatten im Verbund auf Dämmung geklebt.

Stützmauern in Sicht- Beton.

Fenster in Holz-Metall:

Zimmer mit Dreh-/ Dreh-Kipp Funktion.

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geländer:                  | Wohnen z.T. Hebe-Schiebelemente sowie Fest verglaste Teile.<br>Sicherheitsanforderung: Sicherheitsstufe RC2N.<br>Loggien, Balkone, Terrassen: Festelemente aus Glas-/ Metall.<br>Absturzsicherung vor raumhohen Fenstern mit Glas-/ Metallelementen. |
| Beschattung/ Sonnenschutz: | Zimmer mit Raff- Lamellenstoren<br>Wohnen zu Terrassen/ Loggien mit Vertikalmarkisen.                                                                                                                                                                |
| Flachdach:                 | Warmdachkonstruktion<br>Hauptdach mit PVA- Modulen sowie mit extensiv be grüntten Flächen.<br>Dach Autolift mit extensiver Begrünung.                                                                                                                |
| Aussenbereiche:            | Terrassen sowie Loggien, Balkone über Wohnräumen:<br>Warmdachkonstruktion mit Abdichtungen aus PBD;<br>Loggien, Balkone über Aussenräumen: Kaltdachkonstruktion mit Abdichtungen aus PBD;<br>Beläge aus FSZ- Platten auf Stelzlager                  |

## Ausbau 2

### Gipserarbeiten

|              |                                                                                                                                        |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnungen:   | Wände und Decken: Weissputzabglättung Q3.                                                                                              |
| Treppenhaus: | Erd- und Obergeschoss: Wände und Decken: Weissputzabglättung Q3.<br>Treppenhaus 1. und 2. Untergeschoss: Wände und Decken: Sichtbeton. |

### Schreinerarbeiten

|                            |                                                                 |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Innentüren Untergeschosse: | Rahmen Stahlzargen, Türblatt Kunstharz belegt.                  |
| Eingangstüren Wohnungen:   | Rahmentüren in Holz, Konstruktion matt Weiss.                   |
| Sicherheitsstufe:          | ES 2                                                            |
| Innentüren Wohnungen:      | In Holz; System Futter-/Verkleidung.<br>Oberflächen matt Weiss. |
| Einbauschränke:            | Wandschrank im Entrée. Oberflächen matt Weiss.                  |
| Vorhangschienen:           | Vor Fenstern im Deckenverputz eingelassen.                      |

### Bodenbeläge

Wohnräume, Küchen, Korridore, Zimmer, Sanitärräume

|                                      |                                                 |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Keller- und Abstellräume:            | Plattenbeläge<br>Auswahl durch den Architekten. |
| Treppenhaus 1. und 2. Untergeschoss: | Plattenbelag                                    |
| Treppenhaus Erd- und Obergeschoss:   | Textiler Belag                                  |

### Wandbeläge

|                    |                                                                                                                                                |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plattenbeläge:     | in Badezimmer und Duschen, im Apparatebereich all-seits raumhoch.<br>Keramik-/ Feinsteinzeug- Platten. Formatgrundlage ca. 30/60 bis 60/60 cm. |
| Kücheneinrichtung: | Hochwertige Kücheneinrichtung nach Plan und Vorgabe des Architekten.                                                                           |

## Sanitäre Apparate

Hochwertige Sanitäre Apparate nach Vorgabe des Architekten und Offerte des Sanitärgrossisten.

## Malerarbeiten

|                       |                                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------|
| Wohnungen:            | Wände und Decken Weiss gestrichen mit Wohnraumfarbe. |
| Treppenhaus/Korridor: | Wände und Decken gestrichen.                         |
| Untergeschossräume:   | Wände und Decken gestrichen.                         |
| Einstellhalle:        | Wände, Säulen und Decken gestrichen.                 |

## Installationen

### Elektrische Installationen

|                                       |                                                                                                  |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schalter/ Steckdosen:                 | Modell Feller Edizio.                                                                            |
| Beleuchtungen (allgemein):            | Hauseingang und Garagenzufahrt, LED- Auf-/oder Einbauleuchten.                                   |
| Allgemeine Bereiche in Untergeschoss: | Keller/Technik/Garage mit LED-Balkenleuchten.<br>Treppenhaus mit LED- Ein-/ oder Aufbauleuchten. |
| Beleuchtung in den Wohnungen:         | Bad/ Dusche/WC: Anschluss für Spiegelschrankbeleuchtung sowie Einbauspots.                       |
| Korridor, Küchen:                     | Einbauspots.                                                                                     |
| Übrige Räume:                         | Deckenanschluss und geschalteten Steckdosen.                                                     |
| Schwachstrominstallation:             | Anschlüsse für Multimedia (Tel.; TV; Internet)                                                   |
| Sonnerie-/ Video- Gegensprechanlage:  | Kamera beim Hauszugang und Monitor in den Wohnungen.                                             |
| Sicherheitsanlage:                    | Überwachung von Wohnungseingangstüre und öffnen der Fenstern.                                    |
| PV-Anlage (Photovoltaik):             | auf Flachdach.                                                                                   |
| E-Mobility:                           | Installation Lademanagement in Garage (Endausbau der Ladestation durch Käufer).                  |

### Heizungsanlage

|                        |                                                                             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Wärmeerzeugung:        | Wärmepumpe mit Erdsonden.                                                   |
| Wärmeverteilung:       | Niedertemperatur- Bodenheizung. Verteilung in UP- oder AP-Verteilschränken. |
| Raumtemperaturen:      | (Auslegung bei – 8 Grad C.)                                                 |
| Wohn- und Schlafräume: | 21 Grad C.; Bad/Duschen: 23 Grad C.                                         |

### Lüftungsanlagen

|                                                                  |                                                              |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Einstellhalle:                                                   | Abluftanlage mit natürlicher Luftnachströmung.               |
| Wohnungen:                                                       | Grundlüftung; Zentral im Technikraum, mit WRG.               |
| Küchen:                                                          | Dampfabzug mit Umluft System (Dampfabzug durch Küchenbauer). |
| Untergeschossräume mit Adsorptions- oder Kondensations- Lüftung: | Sichtbare Rohr-/Kanal- Führung.                              |

### Sanitäranlagen

Kaltwasserleitungen mit Chromstahl- oder Verbundstahlrohren bis Wohnungsverteiler.  
Warmwasserleitungen mit Chromstahl- oder Verbundstahlrohren bis Wohnungsverteiler.  
Feinverteilungen KW und WW ab Verteiler mit PEX-Kunststoffrohren bis zu den Zapfstellen geführt.

Schmutzwasserleitungen in PE.

Leitungen in den Untergeschossen z.T. hochliegend geführt, sichtbare Montage.

Regenwasserleitungen:

Dachentwässerungen ab Einlauf bis zum Anschluss an die Grundleitungen.

Terrassen/ Loggien im Dach- und Obergeschoss: Leitungen bis zum Übergang an die Oberflächen- Versickerung.

Loggien/Sitzplätze im Erd- und Untergeschoss mit natürlicherrlicher Versickerung

Zürich, Oktober 2025