



Andreas Heierle  
Atelier für Architektur

## Mehrfamilienhäuser Alpenblick

Bachmattstrasse 2a + 2b, 8932 Mettmenstetten

### Käuferbaubeschrieb nach BKP

Stand: 16.12.2021



Kasernenplatz 2  
Postfach 7061  
6000 Luzern

041 240 65 65  
atelier@ahaa.ch  
www.ahaa.ch

Bauherr:

Meili Unternehmungen AG  
Seestrasse 99a  
8702 Zollikon

## VORSPANN ZUM BAUBESCHRIEB

---

### Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb:

Dieser Baubeschrieb ist Bestandteil des Kaufvertrages und geht den Plänen vor. Nicht im Standard-Grundausbau und Kostenvoranschlag enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebs sind sämtliche nicht fest eingebauten Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt sowie Einbauten und Ausbauten, Möblierungen, Topfbepflanzungen innerhalb der Gebäude und auf den Terrassen. Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb sowie den bewilligten Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden und das Bauwerk nicht negativ beeinflussen, bleiben vorbehalten. Behördliche Entscheide und Auflagen aus der Baubewilligung und den Nebeneingaben, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, werden umgesetzt.

### Gesetzliche Grundlagen:

Für die Planung und Bauausführung gelten die zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Baubewilligung gültigen:

- Gesetze und Bauvorschriften der Gemeinde, des Kantons sowie des Bundes.
- allgemeinen und speziellen Normen, Bedingungen und Messvorschriften des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA-Normen).
- allgemeinen und speziellen Normen der Fachverbände.
- Norm für behindertengerechtes Bauen, Norm SNV 521 500, inkl. des Leitfadens für Planer.

## GRUNDSÄTZLICHES

---

### Material- und Farbkonzept:

Das Material- und Farbkonzept wird von der Bauherrschaft und dem Architekten vorgegeben und nach dem behördlich bewilligten Material- und Farbkonzept umgesetzt. Sämtliche Materialien und Farben des allgemeinen und äusseren Hausbereichs sind definiert und können durch die Käuferschaft nicht geändert werden.

### Lampen- und Beleuchtungskonzept:

Das Lampen- und Beleuchtungskonzept der Allgemeinbeleuchtung (Untergeschosse, Nebenräume, Treppenhäuser und Umgebung, etc.) wird durch die Bauherrschaft und den Architekten in Zusammenarbeit mit dem Elektroplaner/Beleuchtungsplaner erstellt und können durch die Käuferschaft nicht geändert werden.

### Schallschutz:

Der Schutz gegen Luft-, Tritt- und Körperschallübertragung im Gebäude, insbesondere von haustechnischen Anlagen, sowie der Immissionen von Aussen her, wird mit entsprechenden konstruktiven Massnahmen gewährleistet. Maschinen, Apparate, etc., bzw. deren Standorte, sind gegen Luft- und Körperschallübertragungen isoliert. Massgebend ist der behördlich bewilligte Schallschutznachweis des Bauphysikers basierend auf der SIA-Norm 181, „Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2006“. Es gelten die erhöhten Anforderungen für Eigentumswohnungen.

Spezielle Aus- und Einbauten, die schallschutztechnischen Einfluss auf weitere Wohneinheiten haben (Bsp. Einbauten und Installationen in Haustrennwänden, Whirlpool-Wannen, spezielle Duschen etc.) werden durch den Bauphysiker/Akustiker vor der Ausführung geprüft und freigegeben. Diese Aufwendungen des Bauphysikers gehen zu Lasten des Käufers.

## ALLGEMEINES

---

### Rügefristen

Rügefristen sind im Detail im Kaufvertrag geregelt.

### Mängel:

Nicht unter die Mängelhaftung fallen Eigenleistungen des Eigentümers sowie Schäden, die nach der Bauabnahme, durch höhere Gewalt, normale Abnutzung, mangelhaften Unterhalt, nicht sachgemässen Gebrauch, umweltbedingte Folgeerscheinungen oder durch Dritte, verursacht werden. Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten (z.B. Haarrisse in Mauerwerk oder Beton, in Verputz, sowie bei Materialübergängen; unbedeutende Material-, Farbton- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit, Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Nebenräumen), sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen und dem Objekt zugemutet werden können. Grundwasserabdichtung gemäss Norm SIA 271 und Abdichtungskonzept Bauingenieur. Keller und Nebenräume: Klasse 1 vollständig trocken, Einstellhalle: Klasse 2 trocken bis leicht feucht.

### Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten:

Wohnräume:

Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (Beispiel: Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsboden, Grund- und Deckputze etc.). Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, ein Teil der Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten Jahre langsam austrocknen. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden.

Nebenräume und Untergeschoss:

Die Kellerräume 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 (ca. 13 g/m<sup>3</sup>) nicht ansteigt, kann die relative Feuchtigkeit im Sommer bis zu 85 % betragen. Der Feuchtigkeitsgehalt dieser Luft wird an den kühlen, erdberührten Aussenbauteilen noch gesteigert und kann empfindliche Lagergüter beschädigen. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Alle Keller sind ohne spezielle Massnahmen (Entfeuchter) nur zur Lagerung von nicht organischen und unempfindlichen Waren geeignet.

Massnahmen in Kellerräumen:

Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von 5 cm halten. Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Nicht in den Keller gehören Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben etc. Für die Lagerung von empfindlichen Gütern muss der Raum mit einem Entfeuchtungsgerät ausgestattet werden. Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt eines solchen Geräts ist der Eigentümer verantwortlich.

### Unterhaltsverträge und Pflichten:

Mit der Abnahme und Übergabe des Werkes geht der Unterhalt an die Eigentümerschaft/Bauherrschaft über. Garantierechte schützen den Eigentümer und Nutzer nicht vor fehlendem oder mangelhaftem Unterhalt des Werkes oder der Werkteile. Fehlende Unterhaltsverträge und nicht sachgemäss ausgeführter Unterhalt können zu Verlust von Garantieansprüchen führen. Es empfiehlt sich für folgende Werke oder Werkteile Unterhaltsverträge durch die Eigentümerschaft abzuschliessen:

- ° Flachdach (Begrünung, Abdichtungen, Abläufe, Abschlüsse u.dgl.)
- ° Haustechnikanlage (Heizungs-, Lüftungs-, Sanitäranlagen und deren Bestandteilen)
- ° Liftanlagen
- ° Toranlagen
- ° Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA)
- ° Kittfugen
- ° Gartenanlage

Die Aufzählung ist nicht abschliessend.

## 2 GEBÄUDE

---

### 21 Rohbau 1

#### **Beton- und Stahlbetonarbeiten, Maurerarbeiten**

Bodenplatte, Geschossdecken, teilweise Innen-, Aussenwände, Stützen, Brüstungen und Riegel, wo statisch oder schalltechnisch erforderlich in Beton.

Erschliessungszonen und die meisten Deckenuntersichten der Wohnungen in Sichtbeton.

Teilweise Innenwände in Backstein und Kalksandstein gemauert, zur späteren Aufnahme von Grund- und Deckputz.

#### **Montagebau in Holz**

Aussenwände als Leichtbaukonstruktion mit Holzständer, äusserer und innerer Beplankung inklusive Wärmedämmung. Äussere Fassadenbekleidung mit Schalungsbrettern und Abdeckleiste. Balkon- und Fenstergeländer in Holz. Ausführung gemäss bewilligtem Farb- und Materialkonzept Architekt.

### 22 Rohbau 2

#### **Fenster aus Holz/Metall**

bestehend aus Festverglasungen (nur Loggien) und Dreh-/Kippflügeln, 3-fach-Verglasung, Fenstertüren mit Sicherheitsglas. Fenster und Fenstertüren bei Erdgeschoss Wohnungen mit Widerstandsklasse RC2.

#### **Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz**

Lamellenstoren bei Fassadenfenstern, teilweise vor Zimmer auf Loggia und vor Wohnen auf Loggia im Erdgeschoss, elektrisch bedienbar. Sonnenstoren Fallarmmarkise bei Loggien in Fassadenebene, aus Stoff, elektrisch bedienbar.

### 23 Elektroanlagen Allgemein

Eine Unterverteilung pro Wohnung. Lampenstelle an Decke im Entrée, in allen Zimmern, Wohnen/Essen, Küche, Du/WC, Bad/WC, Reduits, Fluren und Loggia. Lampenstelle an Wand in WC und bei Sitzplätzen. In allen Zimmern eine Reserve Multimediasteckdose, bei Eltern und Wohnen/Essen eine ausgebaute Multimediasteckdose. Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage im Eingangsbereich für alle Wohnungen.

#### **Photovoltaikanlagen**

auf fast allen Lukarnendächern geplant.

### 24 Heizungs-, Lüftungsanlagen

#### **Wärmeerzeugung, Wärmeabgabe**

Wärmeerzeugung mit Sole-Wasser Wärmepumpe, mit Wassererwärmer. Wärmeabgabe über Fussbodenheizung, regulierbar in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Bädern über Raumthermostate. In exponierten Räumen und Nasszellen werden zusätzlich Heizflächen eingesetzt.

#### **Lüftungsanlagen**

Innenliegenden Nasszellen und Reduits werden mit Ventilatoren entlüftet, wenn kein Dachflächen- oder Fenster vorhanden. Die Wirkung ist nur gegeben, wenn genügend Frischluft nachströmen kann (ein gekipptes Fenster und offene Türen), durch Bewohner manuell sicherzustellen.

### 25 Sanitäranlagen

#### **Allgemeine Sanitärapparate**

Lieferung und Montage der sanitären Apparate und Garnituren für die Wohnungen gemäss Apparatliste, zwischen 12'990.— und 25'000.-- (CHF, Brutto, inklusive MwSt.).

Wäscheturm mit Waschmaschine und Wäschetrockner sowie ein- oder teilweise zweiteilige Duschverglasung, pro Wohneinheit, inkl. Lieferung und Montage (Schreinerarbeiten).

#### **Kücheneinrichtungen**

Lieferung und Montage der Einbauküche und Geräte (Möbel, Arbeitsfläche, Rückwandverkleidung, Geräte, Umluft Dunstabzug etc.), gemäss Küchenentwurf und -konzeptbescrieb je Wohnung durch Architekt.

### 26 Transportanlagen

Eine Aufzugsanlagen behindertengerecht, 9 Personen, 675kg, pro Haus.

## 27 **Ausbau 1**

### **Gipserarbeiten, Verputzarbeiten (innere)**

Entrée, Zimmer, Korridore, Wohnräume, allgemeine Räume / Gemeinschaftsräume:  
Wände und Fensterleibungen inklusive Grundputz mit Abrieb und Decken in Dachwohnungen mit Abrieb, zum Streichen.  
Bad, Dusche, WC:  
Wände mit Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen, teilweise Abrieb.

### **Allgemeine Metallbauarbeiten**

Treppengeländer Erschliessung Untergeschoss bis Dachgeschoss, Aussentreppe Haus 2a:  
Geländer und Handlauf: Staketengeländer oder Rundstahlprofil, einbrennlackiert, teilweise Handlauf aus Holz.

### **Innentüren aus Holz**

Wohnungseingangstüren: EI30, Rahmentüren, Spion, Mehrpunktverriegelung, schwellenlos mit Senkdichtung, Schalldämmwert gem. Anforderungen Bauphysiker.  
Zimmer- und Badezimmertüren: Stahlzarge, stumpfeinschlagendes Türblatt aus Holzwerkstoff, schwellenlos, Schloss mit Bartschlüssel.  
Schiebetüren: Türen aus Holzwerkstoff, raumhoch, Führungsschiene an Decke. Nicht schalldicht.

### **Wandschränke, Gestelle und dgl.**

Entrée Wohnungen: Einbauschränk je Wohnungstyp, Sichtflächen kunstharzbelegt, weiss glänzend, innen kunstharzbeschichtet.

### **Schliessenanlagen**

pro Wohnung 4 Schlüssel, passend zu Hauseingangstür, Einstellhallentor, Kellertüren, Kellerräume, Wohnungstüren sowie Briefkästen. Schliesssystem mit mechanischem Zylinder. Zusätzlicher Schlüssel für Schlüsseldepot für Feuerwehr, EWZ und Lifthersteller an Rampe Einstellhalle.

## 28 **Ausbau 2**

### **Bodenbeläge: Plattenarbeiten**

Feinsteinzeug fertig verlegt, inklusive aller dazugehörigem Untergrundvorbereitungen, Abdichtungen und Nebenarbeiten, Budget: 130.-- CHF/ m2, Brutto, inklusive MwSt.

### **Bodenbeläge aus Holz**

Langstabparkett, fertig verlegt, inklusive aller dazugehörigem Untergrundvorbereitungen und Nebenarbeiten, Budget: 95.-- CHF/ m2, Brutto, inklusive MwSt.

### **Wandbeläge Plattenarbeiten**

Feinsteinzeug fertig verlegt, inklusive aller dazugehörigem Untergrundvorbereitungen, Abdichtungen und Nebenarbeiten, ca. 50% der Wandflächen, Budget: 130.-- CHF/ m2, Brutto, inklusive MwSt.

### **Innere Malerarbeiten**

Betondecken Wohnungen, lasiert. Verputzte Wände, Decken, abgehängte Decken Weiss deckend gestrichen.

## 4 **UMGEBUNGSRARBEITEN**

---

Feinsteinzeug, Verlegung auf Stelzlagern oder in Split auf Loggien und Terrassen, Wege und Plätze teilweise mit Kies, teilweise mit Asphalt, Grünflächen, Bepflanzung und Ansaat gemäss Umgebungsplan.