

**Überbauung WolkenWerk  
Leutschenbachstrasse, 8050 Zürich**

**Baubeschrieb  
Eigentumswohnungen und allgemeine Bereiche**

- Werke B, C und D
- Werkflügel C und D
- Gartenflügel

Ausstattungslinie „Pure“

Stump + Partner  
Leutschenbachstrasse 45  
8050 Zürich

Stand 30. Januar 2018  
basierend auf Ausschreibung und Ausführungsplanung  
vorbehältlich Änderungen im Rahmen der Realisierungsphase



## **Inhalt**

---

1. Raumbtabellen
2. Genereller Baubeschrieb
3. Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb

## 1. Raumb Tabellen

### Tiefgarage

	Boden	Wände	Decken
Einfahrtsrampe	Hartbeton, gerillt Schutzanstrich	Glasgewebe kaschiert, gestrichen	Glasgewebe kaschiert, gestrichen
Tiefgarage	Hartbeton, mit Bodenmarkierungen	Beton roh, hell gestrichen; Stützen mit örtlichen Farbmarkierungen	Beton roh, gestrichen, partiell gedämmt

### Werke B, C und D

#### Erschliessungsbereiche und Nebenräume

	Boden	Wände	Decken
Lobbies	Naturstein; Klinker; Sauberlaufmatte	Sichtbeton, partiell mit Matrizenstruktur; Weissputz gestrichen; Holzfronten (Räuchereiche furniert)	Weissputz gestrichen
Briefkastenräume	Naturstein; Klinker; Sauberlaufmatte	Naturstein; Holzfronten (Räuchereiche furniert); Glasfront zu Lobby	Weissputz gestrichen
Schleusen	Klinker; Türschwellen zu Wohnungen aus Naturstein	Sichtbeton, partiell mit Matrizenstruktur	Sichtbeton, weiss lasiert
Treppenhäuser	vorfabrizierte Betonelemente (Aufsicht schalungsglatt)	Sichtbeton	vorfabrizierte Betonelemente (Untersicht fein abgerieben)
Treppenläufe	vorfabrizierte Betonelemente (Aufsicht schalungsglatt)		vorfabrizierte Betonelemente (Untersicht fein abgerieben)
Aufzüge	Naturstein	Eiche furniert; Türen: Chromstahl gebürstet; Rückwand: Spiegel	vollflächige Beleuchtung als Lichtdecke
Veloräume	Hartbeton	Putz gestrichen; partiell Sichtbeton	Sichtbeton, gestrichen
Kinderwagenräume	Klinker	Beton roh	Sichtbeton, gestrichen
Technikräume	Hartbeton; teilweise Gitterrost	Beton roh; Kalksandstein roh	Beton roh
Keller	Hartbeton	Beton roh; Kalksandstein roh; Systemtrennwände	Beton roh
Trockenräume	Klinker	Beton roh; Putz gestrichen	Betondecke, gestrichen

Werkflügel C und D sowie Gartenflügel  
Erschliessungsbereiche und Nebenräume

	Boden	Wände	Decken
Treppenhäuser, Korridor (2. OG)	Klinker; vorfabrizierte Betonelemente (Aufsicht schalungsglatt) Türschwellen zu Wohnungen aus Betonelementen	Sichtbeton	Sichtbeton; vorfabrizierte Betonelemente (Untersicht fein abgerieben)
Treppenläufe	vorfabrizierte Betonelemente (Aufsicht schalungsglatt)	Sichtbeton	vorfabrizierte Betonelemente (Untersicht fein abgerieben)
Aufzüge	Linoleum	Wände und Türen: Chromstahl gebürstet Rückwand: Spiegel	vollflächige Beleuchtung als Lichtdecke
Technikräume	Hartbeton	Beton; Kalksandstein roh	Beton roh
Keller	Hartbeton	Beton; Kalksandstein roh; Systemtrennwände	Beton roh
Trockenräume	Hartbeton	Beton roh; Kalksandstein roh	Beton roh

Werke B, C und D  
Wohnungen Ausstattungslinie „Pure“

	Boden	Wände	Decken
Eingang	Eichenparkett (Landhausdiele)	Weissputz gestrichen	abgehängte Holzdecke, gespritzt
Wohnen/Essen/ Küche	Eichenparkett, (Landhausdiele)	Weissputz gestrichen	Sichtbeton, weiss gestrichen; abgehängte Holzdecke, gespritzt
Zimmer	Eichenparkett (Landhausdiele)	Weissputz gestrichen	Sichtbeton, weiss gestrichen
Ankleide (sofern vorhanden)	Eichenparkett (Landhausdiele)	Weissputz gestrichen	Sichtbeton, weiss gestrichen
Bad	Keramikfliesen	Weissputz gestrichen; Keramikfliesen	Weissputz gestrichen
Dusche/WC	Keramikfliesen	Weissputz gestrichen; Keramikfliesen	Weissputz gestrichen
Reduit innerhalb Wohnung	Eichenparkett (Landhausdiele)	Weissputz gestrichen	Weissputz gestrichen; z.T., im Fall der begehbaren Schränke, Schrankdecke aus Holz gespritzt
Reduit ausserhalb Wohnung	Hartbeton	Beton roh	Beton roh
Loggia	Hartbeton	vorfabrizierte Betonelemente (Brüstung)	Putz gestrichen

Werkflügel C und D sowie Gartenflügel  
Wohnungen Ausstattungslinie „Loft Pure“

	Boden	Wände	Decken
Eingang	Eichenparkett (Industrie)	Sichtbeton; Weissputz gestrichen	Sichtbeton, weiss lasiert; abgehängte Gipsdecke Weissputz gestrichen
Treppe	Massivholz Eiche	Sichtbeton; Weissputz gestrichen	Sichtbeton, weiss lasiert
Wohnen/Essen/ Küche	Eichenparkett (Industrie)	Sichtbeton; Weissputz gestrichen	Sichtbeton, weiss lasiert; abgehängte Gipsdecke Weissputz gestrichen
Bad	Keramikfliesen	Weissputz gestrichen; Keramikfliesen	Sichtbeton, weiss lasiert; abgehängte Gipsdecke Weissputz gestrichen
Dusche/WC	Keramikfliesen	Weissputz gestrichen; Keramikfliesen	Sichtbeton, weiss lasiert; abgehängte Gipsdecke Weissputz gestrichen
Reduit	je nach Lage: Eichenparkett (Industrie); Keramikfliesen	Weissputz gestrichen	Sichtbeton, weiss lasiert; abgehängte Gipsdecke Weissputz gestrichen
Zimmer	Eichenparkett (Industrie)	Sichtbeton; Weissputz gestrichen	Sichtbeton, weiss lasiert
Loggia/Patio	EG/3. OG: Betonplatten; 2. OG: Hartbeton	vorfabrizierte Beton- /Klinkerelemente (Brüstung), z.T. Glasbausteine	Sichtbeton

Sky Lounge

	Boden	Wände	Decken
Dachterrasse	Betonplatten	vorfabrizierte Betonelemente (Brüstung)	

## **2. Genereller Baubeschrieb**

---

Die Wohnhäuser werden „MINERGIE“ zertifiziert.

### **1 Vorbereitungsarbeiten**

---

#### **11 Räumungen, Terrainvorbereitungen**

---

##### **111 Rodungen**

Rodungen von Sträuchern, Büschen, Bäumen und Hecken auf dem Bauareal soweit erforderlich für das Erstellen der Baustelleninstallation und Baugrube.

##### **112 Abbrüche**

Demontage von bestehenden Gebäuden. Die bestehenden Gebäude werden komplett rückgebaut.

##### **114 Erdbewegungen**

Erdbewegungen für Rückbaumassnahmen.

##### **119 Altlastensanierung**

Altlastensanierung gemäss den Resultaten der Baugrunduntersuchungen und des Gebäudechecks gemäss behördlichen Vorgaben.

#### **12 Sicherungen, Provisorien**

---

##### **121 Sicherung vorhandener Anlagen**

Massnahmen zur Gebäude- und Umgebungssicherung.

##### **122 Provisorien**

Massnahmen für provisorische Eingriffe aufgrund der Etappierung.

##### **123 Unterfangungen**

Unterfangungen aufgrund der Etappierung soweit nötig.

##### **124 Instandsetzungsarbeiten**

Instandsetzungsarbeiten von Bauten und Anlagen von Drittparteien.

#### **13 Gemeinsame Baustelleneinrichtungen**

---

##### **131 Abschränkungen**

Zweckmässige und den örtlichen Vorschriften entsprechende Baustellenabschränkung.

- 132 Zufahrten, Plätze  
Einrichten von Zufahrten und Lagerplätzen für den Baustellenbetrieb.  
Die Zufahrt zu den Besucher-Parkplätzen des Leutschentowers bleibt gewährleistet.
- 133 Büro Bauleitung  
Bauleitungsbüro mit Sitzungszimmer und allen notwendigen Einrichtungen und Installationen.
- 135 Provisorische Installationen  
Einrichten von provisorischen Installationen für den Baustellenbetrieb. (Kanalisation, Elektrizität, Wasser, etc.).
- 136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.  
Anfallende Kosten für Energie, Wasser und dgl. während der Bauzeit.
- 137 Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen  
Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen während der Bauzeit.
- 138 Sortierung Bauabfälle  
Fachgerechte Sortierung und Entsorgung der Bauabfälle gemäss den gesetzlichen Bestimmungen / gemäss dem Entsorgungskonzept.
- 
- 14 Anpassungen an bestehende Bauten  
Anpassungen an bestehende Bauten aufgrund der Etappierung (Elektro-, Heizung-, Lüftungs-, Klima-, Kälte- und Sanitäranlagen).
- 
- 15 Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen  
Rückbau und Anpassungen an bestehende Erschliessungsanlagen innerhalb des Bauperimeters. Umlegungen, Vorbereitungen und Neuanschlüsse von Kanalisations-, Elektro-, Sanitärleitungen, etc..
- 
- 16 Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen
- 
- 161 Strassen  
Strassenanpassungen und Reparaturen aufgrund des Bauprojekts/ -betriebs.
- 
- 17 Spezielle Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung
- 
- 171 Pfähle  
Die Gebäude sind auf Pfählen fundiert.
- 172 Baugrubenabschlüsse  
Vertikale Baugrubenabschlüsse, Spundwand rückverankert, gespriesst oder mit vorgelagerter Böschung.

- 173            **Aussteifungen**  
Aussteifung der Baugrubenabschlüsse mit Stahllongarinen und/oder Stahlsprissen.
- 174            **Anker**  
Rückverankerung der Baugrubenabschlüsse mit Erdankern.
- 175            **Grundwasserabdichtung**  
Grundwasserabdichtung ist Bestandteil des BKP 211.5.
- 176            **Wasserhaltung**  
Offene Wasserhaltung, Absetzbecken und Neutralisation.

## **2            Gebäude**

---

- 20            **Baugrube**
- 
- 201            **Baugrubenaushub**
- 201.0      **Baustelleneinrichtung**  
Einrichten und Unterhalt der Baustellenerschliessung für die Tiefbauarbeiten.  
Einrichten und Vorhalten von Hebe-, Verlade-, Transport- und Lagereinrichtungen.
- 201.1      **Erdarbeiten**  
Baugrubenaushub und Aushub Werkleitungsgräben.
- 21            **Rohbau 1**
- 
- 211            **Baumeisterarbeiten**
- 211.0      **Baustelleneinrichtung**  
Allgemeine Baustelleneinrichtung zu Beginn des Rohbaus.
- 211.1      **Gerüste**  
Sämtliche notwendigen Gerüstungen erstellen, unterhalten und wiederentfernen gemäss den geltenden SUVA- und örtlichen Vorschriften und Normen.
- 211.3      **Baumeisteraushub**  
Für Kanalisations-, Retentions-, Werkleitungen und Schächte.  
Fundament-, Liftgruben-, Frostriegel-, und Werkleitungsaushub unter der Baugrubensohle.
- 211.4      **Kanalisationen im Gebäude**  
Liefen und Versetzen von Schächten und deren Vorbereitungen für den Anschluss von Leitungen inkl. Schachtstollen und Bankette.

#### 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Ausführung und Dimensionierung nach statischen Berechnungen des Bauingenieurs.

Wärme- und schalltechnische Massnahmen nach bauphysikalischen Anforderungen.

Bodenplatten aus Beton mit Plattenstärken von 0.30 m bis 1.80 m.

Aussenwände aus Beton mit Wandstärken von 0.30 m bis 0.40 m.

Innenwände aus Beton mit Wandstärken von 0.20 m bis 0.80 m.

Deckenplatten aus Beton mit Plattenstärken von 0.26 m bis 0.80 m.

Brüstungen mit Wandstärken von 0.20 m bis 0.25 m.

Unterzüge mit Wandstärken von 0.20 m bis 1.50 m.

OK Deckenplatten teilweise im Gefälle bis 5.0 %.

Vorspannung in Aussenwänden in den Hochhäusern sowie in den Unterzügen UG.

Wände mit Schalungstypen 2, 4-14, 4-14 Matrize.

Decken mit Schalungstypen 2 und 4-1.

Abdichtung der erdberührten Bauteile unter Terrain mittels wasserdichter Betonkonstruktion (Dichtigkeitsklasse 2, allgemein) und Frischbetonverbundfolie (Dichtigkeitsklasse 1, Technik-, Archivräume und Bereiche mit Hohlböden).

Vorfabrizierte Betonstützen aus hochfestem Beton mit diversen Abmessungen und Feuerwiderstand R 60 und R 90.

Vorfabrizierte Brüstungen aus Beton mit Kalksandstein Gesteinskörnung.

Loggienkonstruktionen (Werkflügel und Gartenflügel) in Elementbauweise aus Beton mit Kalksandstein Gesteinskörnung.

#### 211.6 Maurerarbeiten

Diverse Maurerarbeiten auf allen Geschossen der Sockelbauten und teilweise in den Hochhäusern. Mauerwerke aus Sichtkalksandsteine (Industriesicht).

Glasbausteinwände in den Hochhäusern (Regelgeschossen 3.1 und 3.2), in den Erschliessungszonen im 2. OG und in den Loggien und Patios des Sockels CD.

#### 211.7 Instandsetzungsarbeiten, prov. Brandmauer

Instandsetzung und Schutz von Betonbauteilen, Kernbohrungen und Fräsarbeiten, sowie Schliessen von Aussparungen.

Erstellen von provisorischen Brandmauern und Abschlüssen aufgrund der Etappierung oder des Baufortschritts.

#### 211.9 Bohr- und Schneidearbeiten

Kernbohrungen und Fräsarbeiten, sowie Schliessen von Aussparungen.

#### 212 Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk

Fassadenelemente aus Betonfertigteilen mit Kragplattenanschluss.

Fassadenbekleidungen aus Beton-, Mauerwerk- und Klinkerelementen.

Liefen und versetzen von vorfabrizierten Stahlbetonstützen und Betontreppenläufen (schallentkoppelt).

- 213 Montagebau in Stahl
- 213.2 Stahlkonstruktion  
Stahldach im Anlieferungshof inkl. partieller Verglasung und textiler Schallabsorbierung  
Seilverspanntes Rankgerüst im Innenhof C/D.
- 215 Montagebau als Leichtkonstruktionen
- 215.2 Fassadenbau  
Wärme gedämmte Pfosten-Riegel-Konstruktionen in Aluminium eloxiert oder Stahl  
(pulverbeschichtet) / Aluminium inkl. Hauseingangstüren.  
Blechverkleidungen (Fassaden und Deckenuntersichten) in Aluminium oder Stahl.
- 
- 22 Rohbau 2
- 221 Fenster, Aussentüren, Tore
- 221.1 Fenster aus Metall  
Werke B, C, und D  
Fensterelemente in Aluminium eloxiert; Glasflügel zu Reinigungszwecken zum Öffnen,  
opaker Lüftungsflügel; Gummidichtung und Isolierverglasung (u-Wert, g-Wert, Glasverbund  
und Schalldämmung gem. Vorschriften Minergie und Angabe Bauphysik).  
Beschlüge Linie Mega gem. Angaben Architekt.
- Werkflügel C und D sowie Gartenflügel  
Fensterelemente in Aluminium eloxiert; teilweise zum Öffnen, teilweise Festverglasung.  
Gummidichtung und Isolierverglasung (u-Wert, g-Wert, Glasverbund und Schalldämmung  
gem. Vorschriften Minergie und Angabe Bauphysik).  
Beschlüge Linie Mega gem. Angaben Architekt.
- 221.6 Aussentüren, Tore aus Metall  
Haus- und Wohnungseingangstüren:  
Metalltüren aus wärme gedämmtem Aluminium eloxiert mit teilweiser Isolierverglasung,  
vereinzelt mit Türschliesser (Werke B, C und D); Beschlüge gemäss Angaben Architekt;  
Anforderungen gemäss feuerpolizeilichen Vorschriften.
- Einfahrt Tiefgarage:  
Spiraltor als Schnelllauftor, (Farbe gem. Angaben Architekt), zum Öffnen über  
Schliesssystem.
- Abschluss Anlieferungshof:  
Faltschiebetor
- 221.7 Brandschutztore aus Metall  
Tiefgarage: Brandschutzschiebetore aus Metall (Stahlblech feuerverzinkt) mit Schlupftüre,  
brandfallgesteuert, Anforderungen gem. feuerpolizeilichen Vorschriften.

221.7 Brandschutztore aus Holz

Brandschutztore aus Holz zur Sicherung der Fluchtwege in den Lobbies, gespritzt seidenmatt, Anforderungen gem. feuerpolizeilichen Vorschriften.

Brandschutztüren aus Holz im Gartenflügel 2. OG, gespritzt seidenmatt, Anforderungen gem. feuerpolizeilichen Vorschriften.

223 Blitzschutz

Blitzschutz gemäss den gesetzlichen Vorgaben.

224 Bedachungsarbeiten

Werke B, C und D

Technikaufbauten (nicht begehbar, extensiv begrünt):

Bauzeitabdichtung, Wärmedämmschicht gem. Angabe Bauphysiker, Wasserabdichtungsbahn, Gleit-, Schutz- und Trennschicht, Drainage, Substrat und Extensivbegrünung.

Dachterrassen (begehbar):

Bauzeitabdichtung, Wärmedämmschicht gem. Angabe Bauphysiker, Wasserabdichtungsbahn, Gleit-, Schutz- und Trennschicht, Drainage, Split, Betonplatten.

Sockel B (teilweise extensiv, teilweise intensiv begrünt (Dachgarten)):

Bauzeitabdichtung, Wärmedämmung gem. Angaben Bauphysiker, Wasserabdichtungsbahn, Wurzelschutz, Drainage, Geogitter, Split oder Substrat und Intensivbegrünung (Wasseranstau als Teil der Regenwasserretention).

Halle C (teilweise extensiv, teilweise intensiv begrünt (Dachgarten)):

Bauzeitabdichtung, Wärmedämmung gem. Angaben Bauphysiker, Wasserabdichtungsbahn, Wurzelschutz, Drainage, Geogitter, Split oder Substrat und Intensivbegrünung (Wasseranstau als Teil der Regenwasserretention).

Werkflügel C und D (nicht begehbar, extensiv begrünt):

Bauzeitabdichtung, Wärmedämmung gem. Angaben Bauphysiker, Wasserabdichtungsbahn, Wurzelschutz, Drainage, Schotter oder Substrat und Extensivbegrünung.

Gartenflügel (private Dachgärten):

Bauzeitabdichtung, Wärmedämmung gem. Bauphysiker, Wasserabdichtung, Wurzelschutz, Drainage, Substrat, Geogitter, Split, Betonplatten oder Substrat und Intensivbegrünung (Wasseranstau als Teil der Regenwasserretention).

Einbau von Oblichtern, RWA und RDA-Abströmungen in Hochhausdächern und

Sockelbauten gem. den feuerpolizeilichen Vorschriften.

- 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen
- 225.1 Fugendichtungen  
Sämtliche Kittfugen bei Gebäudedilatationen, Elementstössen, Materialwechselln, diverse An- und Abschlüsse innen und aussen (z.T. mit Brandschutzanforderungen).  
Compribänder bei vertikalen Elementstössen Fassadenbrüstungen (z.T. mit Brandschutzanforderungen).
- 225.2 Spezielle Dämmungen  
Perimeterwärmedämmungen gem. Konzept Bauphysiker  
Ausflockung Steigzonen gemäss Brandschutz- und Lärmschutzanforderungen  
Wände Innenhof AB gemäss Lärmschutzgutachten.
- 225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen  
Spezielle Abdichtungen gemäss Angabe Bauphysiker.
- 225.4 Brandschutzbekleidungen und dgl.  
Brandschutzabschottungen und Feuerschutzisolierungen gemäss Brandschutzvorschriften.
- 226 Fassadenputze
- 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen  
Verputzte Aussenwärmedämmung bei Aussenbereichen Lobbies und Untersichten Loggien (z.T. Verputz direkt auf Betondecke).
- 227 Äussere Oberflächenbehandlung  
Hydrophobierung Betonelemente.  
Graffitienschutz Fassade im Bereich Erdgeschoss.  
Anstrich Putzdecken bei Loggien, Keimfarben gem. Angabe Architekt.
- 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz  
Fenster Wohnungen  
Aussenliegende Vertikalmarkisen, elektrisch gesteuert und windüberwacht, Stoff und Farbe gem. Angaben Architekt.  
Bei Gartenflügel im EG zum Hof; bei Loggia-Verglasungen nur, wo für Gewährleistung sommerlicher Wärmeschutz erforderlich).
- Loggias Hochhäuser  
Knickarmmarkisen, elektrisch gesteuert und windüberwacht, Stoff und Farbe gem. Angaben Architekt.
- Dienstleistungsfläche Hochhaus C  
Sonnenschutzverglasung gem. Angaben Bauphysiker.

Halle C zu Gasse D und zu Hof

Aussenliegende Vertikalmarkisen, elektrisch gesteuert und windüberwacht, Stoff und Farbe gem. Angaben Architekt.

## 23 Elektroanlagen

---

### 231 Apparate Starkstrom

NIV Kontrollen:

Sämtliche Kontrollen bezüglich NIV werden durch den Elektriker ausgeführt.

Übergabeverteilung Trafostation:

EWZ Trafostation im Untergeschoss.

Hauptverteilung / Messung:

Hauptverteilung (NS-HV) im Elektroraum 1. UG / ZG / 3.OG.

Notstromversorgung (Notlichtanlage):

Einrichtung einer zentralen Notlicht-Versorgungsanlage inkl. Batterien, für die Not- und Fluchtwegbeleuchtung (Exit) für den vorschriftsgemässen und netzunabhängigen Betrieb (Personenschutz).

Unterverteilungen Allgemeinbereiche:

Lieferung, Montage und Anschluss von Sicherungs- und Schaltverteilungen zur Aufnahme aller Feinabgänge im Allgemein Bereich.

Unterverteilungen Wohnungen:

Lieferung, Montage und Anschluss von Sicherungs- und Schaltverteilungen zur Aufnahme aller Feinabgänge in sämtlichen Eigentumswohnungen.

Zuleitung allgemeine Unterverteilungen:

Lieferung, Montage und Anschluss der Zuleitung der allgemeinen Unterverteilungen ab der Niederspannungs-Hauptverteilung / Messung (NS-HV) 1. UG / ZG / 3.OG.

Zuleitung Unterverteilungen Eigentumswohnungen:

Lieferung, Montage und Anschluss der Zuleitung der Unterverteilungen Eigentumswohnungen ab der Mess-Hauptverteilung / Messung (HV) im Elektroraum 1. UG / ZG / 3.OG.

Erdung, Potenzialausgleich:

Fundamenterdung / Potentialausgleich gemäss den aktuellen Vorschriften NIN/WV ZH.

Das Gebäude ist blitzschutzpflichtig und wird gemäss den aktuellen Vorschriften und in Absprache mit dem Blitzschutzbeauftragten ausgeführt.

232

### Starkstrominstallationen

#### Haupt- Steigleitungen:

Die Erschliessung der Allgemeinen Unterverteilungen und allen Verteilungen der Wohnungen ab dem HV-Abgangsfeld (Elektroraum UG / ZG / 3.OG) erfolgt mittels vertikalen Steigzonen, die mittels mediengetrennten Kabeltrassen ausgeführt werden.

Sämtliche Kabel sind halogenfrei.

#### Lichtinstallation:

Erstellen sämtlicher Lichtinstallationen in den allgemeinen Räumen, Treppenhäuser, Korridoren, Tiefgarage, Wohnungen inkl. Montage der gelieferten Beleuchtungskörper.

Lichtinstallationen in sämtlichen Räumen wo möglich UP, sonst AP (halogenfrei).

Die Steuerung der Beleuchtung in den Verkehrszonen erfolgt über Bewegungsmelder.

Installation und Montage der Leuchten LED in den Küchen (Lichtleiste), Bädern (Aufbauleuchte) und Eingang/ Diele (Einbauleuchten) der Eigentumswohnungen.

#### Kraft- und Wärmeinstallationen:

Installationen für sämtliche Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär-Anlagen.

Installationen für eine Kalt- und Warmwassermessung

Installationen für Lift, Garagentor, RDA, RWA-Anlagen.

Steckdose in Kellerabteil, angeschlossen an Wohnungszähler.

Pro Treppenhausgeschoss eine Putzsteckdose.

Anschluss sämtlicher Küchengeräte.

Installationen für elektrische Storen, welche zentral über eine Wetterstation gesteuert werden.

Raumthermostate in den Wohnungen zur Einzelraumregulierung der Bodenheizung.

Installationen für die WM/TU-Türme.

Taster, Schalter, Steckdosen: Linie Feller Standard Due.

233

### Leuchten und Lampen

#### Leuchtenlieferung:

Lieferung, Anschluss und Montage der Beleuchtungskörper für:

Garageneinfahrt (LED Aufbauleuchten)

Tiefgarage (LED Aufbauleuchten)

Exitleuchten für die Signalisation der Fluchtrichtung (LED)

Notleuchten (LED)

Technikräume

Allg. Räume

Treppenhäuser, Korridore

Lobbies (LED Leuchten gem. Beleuchtungskonzept)

Wohnungen (LED Einbauleuchten im Bereich Küche/Eingang/Diele, LED Aufbauleuchten im Bereich Bäder gem. Elektrokonzept)

Wohnungen (Spiegelschränke Lieferung durch Sanitär)

Wohnungen (Küchen-Unterschrankbeleuchtung Lieferung durch Küchenbauer)

235

#### Apparate Schwachstrom

Ruf-, Such- und Sprech-Anlagen:

Lieferung einer Video-Türsprechanlage mit Zentrale in der Hauptverteilung im UG.

Aussensprechstelle und Türöffner beim Haupteingang/Wohnungseingängen EG Socket CD.

Innensprechstelle in jeder Eigentumswohnung.

Radio- und TV-Empfangs-Installationen:

Lieferung der notwendigen TV-Verstärkern und Verteilung gem. den Angaben der UPC.

RWA-Anlagen:

Lieferung der RWA-Anlage (Liftschachtentlüftung, Treppenhäuser Sockelgeschoss, etc. gemäss den Vorschriften der Feuerpolizei (ohne Motoren).

BMA-Anlagen:

Lieferung der BMA-Anlage zur Ansteuerung der Sprinkleranlagen und der RDA-Anlage sowie der Teilüberwachung des Gebäudes gemäss den Vorschriften der Feuerpolizei.

Gebädefunk:

Lieferung einer Gebädefunk -Anlage zur Gewährleistung des Funkbetriebes der Einsatzkräfte im gesamten Gebäude gemäss den Vorschriften der Feuerpolizei.

236

#### Schwachstrominstallationen

Telefoninstallationen:

Erschliessung des Gebäudes mit Kupfer wird durch die Swisscom bis zur Übergabestelle im Technikraum UG geführt.

Eine Leerrohrinstallation ab UG bis zum Wohnungsverteiler ist vorhanden.

Das Kupfer wird nicht bis in die Wohnung geführt.

LWL-Erschliessung:

Erschliessung des Gebäudes mit Glasfaserkabel durch die Swisscom in Zusammenarbeit mit EWZ bis zur Übergabestelle im Technikraum UG geführt.

Eine Leerrohrinstallation ab UG bis zum Wohnungsverteiler ist vorhanden.

Das Glasfaserkabel wird nicht bis in die Wohnung geführt.

Telefon/Radio/TV-Installation:

Steckdosen gemäss den Elektroplänen.

Pro Steckdose ist ein TV-, Telefon- und Internetanschluss verfügbar.

(über Netzanbieter UPC möglich)

Ruf-, Such- und Sprech-Anlagen:

Installation einer Video-Türsprechanlage mit Zentrale in der Hauptverteilung im UG.

Aussensprechstelle und Türöffner beim Haupteingang.

Innensprechstelle in allen Eigentumswohnungen.

Radio- und TV-Empfangs-Installationen:

Erschliessung des Gebäudes mit dem Signal UPC wird durch die UPC bis zur Übergabestelle im Technikraum UG geführt.

Das Koaxialkabel wird bis in die Wohnung geführt.

MSRL-Anlagen:

Installation und Anschluss der definierten Erfassungseinheiten, sowie die Aufschaltung der diversen Störungs- und sonstigen Datenpunkten.

RWA-Anlagen: (Rauch- und Wärmeabzüge)

Installationen und Anschluss der RWA-Anlagen gemäss den Vorschriften der Feuerpolizei.

RDA-Anlagen: (Rauchdruckanlage)

Installationen und Anschluss der RDA-Anlage im Treppenhaus gemäss den Vorschriften der Feuerpolizei.

BMA-Anlagen:

Installationen und Anschluss der BMA-Anlage zur Ansteuerung der Sprinkleranlagen und der RDA-Anlage, sowie der Teilüberwachung des Gebäudes gemäss den Vorschriften der Feuerpolizei.

Gebädefunk:

Installationen und Anschluss der Gebädefunkanlage, gemäss den Vorschriften der Feuerpolizei.

237

G e b ä u d e a u t o m a t i o n

MSRL / GA:

Ein schlüsselfertiges Gebäudeleitsystem soll zur Überwachung, Optimierung, Datenerfassung, Steuerung und Regelung der wichtigsten haustechnischen Anlagen je Gebäude dienen.

KNX:

In sämtlichen Eigentumswohnungen werden die Storen über ein KNX Bus angesteuert.  
Die Wetteralarmlarmer der Wetterstation werden via KNX Bus auf die Storen weitergegeben.

## 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen

---

### 242 Wärmeerzeugung

Die Wärmeenergie wird durch einen Fernwärmeanschluss bezogen. Mit dieser Wärmeenergie werden sowohl die Wohnungen als auch das Brauchwarmwasser aufgeheizt.

#### 242.1 Sicherheitsanlage

Die Ausdehnung des Wassers wird in einem Expansionsgefäss aufgenommen.

### 243 Wärmeverteilung

Wärmeverteilung:

Die Wärmeverteilung wird mit einem konventionellen isolierten Stahlrohrnetz ausgeführt. Die Lufterhitzer-Anschlüsse inkl. Pumpe und Ventil für die Luftaufbereitungsanlagen sind ebenfalls mit konventionellen isolierten Stahlrohren angeschlossen.

Wärmeabgabe:

Die Wohnungen werden mit Fussbodenheizungen beheizt, die Verteiler werden von der Steigzone her angeschlossen.

Jede Verbrauchereinheit erhält einen Wärmezähler, welcher im Bodenheizungsverteilerkasten eingebaut ist.

Raumtemperaturen (Heizung im Winter)

Raumart:	Minimale Raumtemperatur im Winter (Garantiewert bei Aussentemperatur von -8°C):
Wohnen	21°C
Nasszellen Wohnen	22°C
Technik/Lager	unbeheizt
Nebenräume/Keller	unbeheizt (Reduits in Schleusen der Hochhäuser)

### 244 / 245 Lüftungs- und Klimaanlage

Tiefgarage:

Lüftungsanlagen Tiefgarage Zonen CD:

Die Einstellhalle wird gemäss SWKI 96-1 mechanisch be- und entlüftet.

Die Anlage wird über die CO/NO-Warnanlage entweder durch ansprechende CO/NO-Fühler oder periodisch über das Zeitprogramm in Betrieb genommen.

#### Lüftungsanlage Wohnungen Werke B, C und D, ab 12. OG

Das Luftaufbereitungsgerät wird im Dachgeschoss in der Technikzentrale aufgestellt.

Die Aussenluftfassung erfolgt via Wetterschutzgitter im Dachgeschoss.

Im Lüftungsgerät wird die Aussenluft über den eingebauten hygroskopischen Plattentauscher aufgewärmt (Winterfall). Im Sommerfall wird die Luft ohne die WRG direkt über einen Bypass weitergeleitet. Nach dem Luftherhitzer und Ventilator gelangt die Zuluft über variable Volumenstromregler (Stufe 0-1-2-3) / Schalldämpfer pro Wohnung in die Steigzonen (pro Wohnung ein Zu-/Abluftrohr).

Die Abluft erfolgt im gleichen Prinzip. Aus Nasszellen und Küchen, zurück in die Lüftungszentrale wo die Luft das Lüftungsgerät passiert und schlussendlich über einen Fortluftkanal über Dach ins Freie geblasen wird.

#### Lüftungsanlagen Wohnungen Werke B, C und D bis 11. OG

Das Luftaufbereitungsgerät wird im 1. Obergeschoss in der Technikzentrale aufgestellt.

Die Aussenluftfassung erfolgt gemeinsam via Wetterschutzgitter im: Werk B; Zwischengeschoss Arkade/ Werk C; 3.Obersgchoss über Halle C/ Werk D; Erdgeschoss Veloraum.

Im Lüftungsgerät wird die Aussenluft über den eingebauten hygroskopischen Plattentauscher aufgewärmt (Winterfall). Im Sommerfall wird die Luft ohne die WRG direkt über einen Bypass weitergeleitet. Nach dem Luftherhitzer und Ventilator gelangt die Zuluft über variable Volumenstromregler (Stufe 0-1-2-3) / Schalldämpfer pro Wohnung in die Steigzonen (pro Wohnung ein Zu-/Abluftrohr).

Die Abluft erfolgt im gleichen Prinzip. Aus Nasszellen und Küchen, zurück in die Lüftungszentrale, wo die Luft das Lüftungsgerät passiert und schlussendlich über einen Fortluftkanal über Dach ins Freie geblasen wird.

#### Lüftungsanlagen Wohnungen Werkflügel C und D sowie Gartenflügel

Das Luftaufbereitungsgerät wird im 1. Untergeschoss in der Technikzentrale aufgestellt.

Die Aussenluftfassung erfolgt gemeinsam via Wetterschutzgitter im 4. Obergeschoss.

Im Lüftungsgerät wird die Aussenluft über den eingebauten hygroskopischen Plattentauscher aufgewärmt (Winterfall). Im Sommerfall wird die Luft ohne die WRG direkt über einen Bypass weitergeleitet. Nach dem Luftherhitzer und Ventilator gelangt die Zuluft über variable Volumenstromregler (Stufe 0-1-2-3) / Schalldämpfer pro Wohnung in die Steigzonen (pro Wohnung ein Zu-/Abluftrohr).

Die Abluft erfolgt im gleichen Prinzip. Aus Nasszellen und Küchen, zurück in die Lüftungszentrale, wo die Luft das Lüftungsgerät passiert und schlussendlich über einen Fortluftkanal über Dach ins Freie geblasen wird.

#### Lüftungsanlage Technik / Lager

Das Luftaufbereitungsgerät wird im 1. Untergeschoss in der Technikzentrale aufgestellt.

Die Aussenluftfassung erfolgt gemeinsam via Wetterschutzgitter im Zwischengeschoss.

Im Lüftungsgerät wird die Aussenluft über den eingebauten WRG-Plattentauscher aufgewärmt (Winterfall). Im Sommerfall wird die Luft ohne die WRG direkt über einen Bypass weitergeleitet. Nach dem Luftherhitzer und Ventilator gelangt die Zuluft über die Zuluftleitungen in die zu belüftenden Räume. Dort wird sie über Gitter oder Lüftungsventile eingeblasen. Die Abluft wird ebenfalls über Gitter oder Lüftungsventile erfasst und über die Abluftleitungen zu Lüftungsgerät geführt. Nach dem Passieren der WRG wird die Luft vom Ventilator über den Fortluftkanal vertikal über Dach ausgeblasen.

#### 249 Rauch-Druck-Anlage (RDA)

Die Hochhäuser werden mit einer RDA ausgestattet, die im Brandfall dafür sorgt, dass die Flucht- und Rettungswege rauchfrei bleiben. Die Anlage ist im Wesentlichen entsprechend der Schweizernorm SN-EN 12101-6, Sept. 2005, Anlageklasse AK 1 ausgelegt.

#### 25 Sanitäranlagen

---

##### 251 Allgemeine Sanitärapparate

###### Nassräume

Lieferung und Montage von Apparaten inkl. Armaturen und Garnituren für die einzelnen Wohnungen sowie alle Nassräumen entsprechend den Planunterlagen. Die gewählten sanitären Apparate und Garnituren sind in der Schweiz handelsübliche Produkte, Farbe weiss, keine Wasserspararmaturen.

###### Küche

Ablaufgarnituren zweiteilig, Eckventil, Doppelventil für Geschirrwashmaschine, Spülbeckenmischer in Küchenlieferung unter BKP 258 enthalten.

##### 252 Spezielle Sanitärapparate

Lieferung und Montage der WM/TU-Türme pro Wohnung.

Lieferung und Montage der Chromstahlrinnen.

Lieferung und Montage der Secomaten in den allgemeinen Trockenräumen.

Lieferung und Montage der Ausgussbecken in den allgemeinen Trockenräumen

##### 253 Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate

Lieferung und Montage der Wassererwärmer.

Lieferung und Montage der Sanitärverteilterien inkl. Feinfilter.

Lieferung und Montage Schmutzwasserpumpen.

Lieferung und Montage der Dienstleitung Hebeanlage, so dass diese periodisch entleert werden kann.

Lieferung und Montage der Druckerhöhungsanlagen.

..

## 254 Sanitärleitungen

### 254.1 Brandlöscheinrichtung Sprinkler

Die Einstellhalle wird gemäss der Brandschutzrichtlinie für Sprinkleranlagen sowie der Richtlinien der SES für die Planung, Einbau und den Betrieb von Sprinkleranlagen erstellt.

### 254.2 Werkleitungen (bis Gebäudekante)

#### Kaltwasser

Ab dem Gebäudeeintritt wird die Kaltwasser-Zuleitung in den Technikraum zur Hauptverteilterie geführt. Vor dem Zähler wird das Kaltwasser für den Sprinkler und die Innenhydranten abgenommen.

#### Kaltwasser / Warmwasser

Die Ausführung der Kaltwasser- und Warmwasserleitungen erfolgt mittels Chromnickelstahlrohren.

#### Schmutzabwasser

Das Schmutzabwasser der einzelnen Apparate wird über Anschlussleitungen zu den Falleitungen geführt. Die erforderlichen Entlüftungen werden über Dach geführt. Die Ausführung der Leitungen erfolgt mit Geberit Silent Rohren.

#### Regenabwasser

Das Konzept sieht vor, dass das anfallende Regenwasser in den Teich (und in ein unterirdisches Retentionsvolumen) geführt wird.

Das Regenabwasser der nicht begehbaren Flächen wird mittels bauseitigen Regenabläufen gefasst und über Falleitungen der Kanalisation zugeführt. Die Ausführung der Leitungen erfolgt mit Geberit Silent Rohren.

#### Pumpenanlage Kanalisation

Ein Teil des Schmutzwassers und Regenwasser wird über eine Pumpenanlage in die Kanalisation geführt.

### 254.3 Werkleitungen (ab Gebäudekante bis Anschluss an städtische Leitungen)

Gebäudekante bis Anschluss an städtische Leitung:

Entwässerungs-, Kanalisationsleitungen

Kontrollschacht

Schlammstammler mit Deckel

Strassensammler mit Rost, DN 1250, Schachttiefe bis 3.50 m

Entwässerungsrinnen

Gartenparzelle – Gebäudekante:

Pumpenschacht

Überlaufschacht

Entwässerungsleitungen

#### 254.5 Brandlöscheinrichtungen Nasslöschposten

Als Brandlöscheinrichtungen werden Innenhydranten mit Storz-Kupplungen installiert. Die Ausführung der Leitungen erfolgt mit Chromnickelstahlrohren.

#### 256 Sanitärinstallationselemente

Alle Nasszellen werden mit vorfabrizierten Vorwandelementen erstellt.

#### 258 Kücheneinrichtungen

Normeinbauküche in 60 Norm, Standardprodukte, inkl. Spültischmischer, Spülbecken, Backofen, Geschirrspüler, Kochfeld, Dampfabzug (Umluft), Abfallauszug, Kühlschrank und Unterbauleuchten inkl. allen Nebenarbeiten wie Schallschutzmassnahmen, Kittfugen und dgl.. Abdeckung Silestone.

Werke B, C und D: Rückwand Kunststein (Silestone) bis Unterkante Oberschränke oder Dampfabzug (Umluft) inkl. der notwendigen Ausschnitte für Steckdosen.

Werkflügel C und D sowie Gartenflügel: Rückwand Sichtbeton inkl. Aufbordung (ca. 10 cm) Kunststein (Silestone).

---

#### 26 Transportanlagen

##### 261 Aufzüge

Werk B, C, D: pro Schleuse je ein Personen- und ein Feuerwehraufzug.

Personenaufzug 630 kg / 8 Pers., Norm-Kabinenmass, rollstuhlgängig, Anzahl Haltestellen 20 – 25, Schacht- und Kabinentüren Chromstahl gebürstet; Boden mit Naturstein; Wandbekleidung höchster Ausbaustandard (raumhohe Spiegelrückwand, vollflächige Lichtdecke).

Feuerwehraufzug 1000 kg / 13 Pers., Norm-Kabinenmass, rollstuhlgängig, Anzahl Haltestellen 20 – 25, Schacht- und Kabinentüren Chromstahl gebürstet; Boden mit Naturstein; Wandbekleidung höchster Ausbaustandard (raumhohe Spiegelrückwand, vollflächige Lichtdecke).

Werkflügel C und D sowie Gartenflügel: pro Treppenhaus ein Personenaufzug

Personenaufzug 675 kg / 9 Pers., Norm-Kabinenmass, rollstuhlgängig, Anzahl Haltestellen 6, Schacht- und Kabinentüren Chromstahl gebürstet; Boden mit Linoleum; Wandbekleidung Chromstahl gebürstet, raumhohe Spiegelrückwand, vollflächige Lichtdecke.

---

#### 27 Ausbau 1

##### 271 Gipserarbeiten

Wohnungstrennwände, Zimmertrennwände, Vorsatzschalen, Schachtabschlüsse: Gipsständerkonstruktion, Schallanforderung gem. Bauphysiker, feuerpolizeiliche Anforderungen gem. Angaben Behörden, Weissputz zum Streichen oder zur Aufnahme von Keramikfliesen, gleitender Deckenanschluss mit Schattenfuge, unterer Anschluss bis auf rohe Betondecke.

Beton-/Backsteinwände: Wände mit Grundputz zur Aufnahme von Weissputz zum Streichen.

Spezielle Gipserarbeiten: Heruntergehängte Gipsdeckenverkleidung vereinzelt mit Brandschutzanforderung, Weissputz zum Streichen im Bereich der Nasszellen und Nebenräume.

Allgemeines: Trenn-, Schwedenschnitte und gleitender Deckenanschluss bei Wand, Decke, Fenster, Türen und dgl.; Vorhangschiene gem. Plangrundlagen.

## 272 Metallbauarbeiten

### 272.0 Innentüren aus Metall

Werkflügel C und D sowie Gartenflügel

Wohnungstüren: Blockrahmentüre aus Aluminium, umlaufende Gummidichtung, Schloss mit Zylinderausschnitt, Langschild, Drücker, Spion, Einbruchsicherheit RC2, Bodenschwelle, Schallschutz gem. Bauphysiker, feuerpolizeiliche Anforderungen gem. Angaben Behörden.

Allg. Untergeschosse und Nebenräume: Aluminiumtüren (pulverbeschichtet), teilweise mit Glaseinsatz und zum Teil mit Türschliesser.

### 272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Fassade)

Werke B, C und D: Geländer Loggien, und Absturzsicherungen bei den Fensterelementen aus Stahl pulverbeschichtet.

### 272.4 Schutzraumteile

Lieferung und Einbau der gesetzlich vorgeschriebenen Schutzraumbauteile.

### 272.9 Allgemeine Metallbauarbeiten (Allgemein)

Penthouse-Maisonetten, Werke B, C und D: Stahlwagentreppen (pulverbeschichtet) mit Vollholztritten (Eiche), Absturzsicherung aus Rundstahl (pulverbeschichtet), Handlauf aus Vollholz.

Werkflügel C, D und Gartenflügel: Briefkastenanlage gem. den behördlichen Vorschriften, Aluminium eloxiert gem. Angaben Architekt; Treppengeländer: Metallrahmen aus Stahlprofilen mit Füllungen aus Streckmetall, pulverbeschichtet, Farbe gem. Angaben Architekt.

Verschiedene Handläufe bei diversen Treppen, Stahl einbrennlackiert, Farbe gem. Angaben Architekt.

Veloständer (in UG und EG, Standardprodukt Unternehmer, Anzahl gem. den behördlichen Vorgaben).

Wäscheleinen Trocknungsräume (gem. Plangrundlagen), Leitern Schächte, Gitterroste und Treppen Technikräume in Stahl feuerverzinkt oder einbrennlackiert.

Notwendige Rammschutzeinrichtungen, Abweis-/Sicherheitsbügel in der Tiefgarage bei Leitungen und neuralgischen Stellen.

Hausnummern.

## 273 Schreinerarbeiten

### 273.0 Innentüren aus Holz

Werke B, C und D

Wohnungstüre: Blockrahmentüren aus Holz (Räuchereiche furniert gegen Schleuse, innenseitig gestrichen, mit Aluminiumeinlagen, umlaufende Gummidichtung.

Rahmenverbreiterung und Sturzblende, Schloss mit Zylinderausschnitt, Langschild, Drücker, Spion, Einbruchsicherheit RC2, Türschliesser, Bodenschwelle, Schallschutz gem. Bauphysiker, feuerpolizeiliche Anforderungen gem. Angaben Behörden.

Zimmertüren: Blockzargentüren aus Holz (Röhrenspan, gespritzt seidenmatt), stumpf einschlagend, Schloss mit Türdrückergarnitur, Bartschloss, Planetabsenktdichtung mit Luftzirkulation, teilweise raumhoch.

Nasszellentüren: Blockzargentüren aus Holz (Röhrenspan, gespritzt seidenmatt), stumpf einschlagend, Schloss mit Türdrückergarnitur, Bartschloss, Türblatt mit Abstand zum fertigen Bodenbelag (Luftzirkulation für kontrollierte Wohnungslüftung).

Einzelne Blendrahmentüren in Zimmern, Nasszellen und Schutzraum (gespritzt seidenmatt).

Werkflügel C und D sowie Gartenflügel

Zimmertüren und Nasszellentüren: Blockrahmentüren aus Holz (Röhrenspan, gespritzt seidenmatt), stumpf einschlagend, Schloss mit Türdrückergarnitur, Bartschloss, Türunterschnitt für Luftzirkulation, teilweise raumhoch.

Einzelne Schiebe- und Pendeltüren.

Allg. Untergeschosse und Nebenräume: diverse Stahlzargentüren, stumpf einschlagend, Holz Türblatt gespritzt nach NCS, Zarge pulverbeschichtet nach NCS.

### 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Werke B, C und D

Briefkastenraum: Briefkastenfront in Räuhereiche furniert.

Fronten RDA-Schacht und Haustechnikverteilkästen in Räuhereiche furniert.

Brüstungen in Treppenhäusern: Duripanel, verdeckt montiert, farbig gespritzt gem. Angaben Architekt, mit aufgesetztem Massivholzhandlauf.

Fensterbretter und Sturzbretter: MDF gespritzt, Sturzbrett mit einer Vorhangschiene.

Regelgeschoss 1/„Medium“, Wohnung D202: begehbare, wohnungsinternes Reduit mit Schiebetüre; Front gespritzt weiss; Wohnung D302: begehbare Schrankabschluss, dreiteilig, Front gespritzt weiss.

Regelgeschoss 2/„High“, Typ 13 und 14: begehbare, wohnungsinternes Reduit mit Schiebetüre; Front gespritzt weiss.

Regelgeschoss 3.1/„Penthouse-Maisonette“, Typ 40 und 41: geschlossener Einbauschränk, Front gespritzt weiss; Typ 63: dreiteiliger, geschlossener Einbauschränk, zusätzlich Hutablage mit fixem Tablar, Farbe gespritzt weiss.

Regelgeschoss 3.2/„Penthouse-Maisonette“, Typ 40 und 41 „Penthouse-Maisonette“, Typ 60 und 61: vierteiliger, geschlossener Einbauschränk, Farbe gespritzt weiss.

Werkflügel C und D sowie Gartenflügel

Werkflügel C, Wohnungen EG/1. OG: ein Einbauschränk pro Wohnung, seidenmatt gespritzt, Farbe nach Angaben Architekt; -Wohnungen 2. OG /3. OG: ein Regal in Treppenbrüstung (Höhe ca. 1.00 m) pro Wohnung, seidenmatt gespritzt, Farbe nach Angaben Architekt; Schranktür Elektroverteiler, seidenmatt gespritzt, Farbe nach Angaben Architekt.

Werkflügel C und D: Schranktür Elektroverteiler, seidenmatt gespritzt, Farbe nach Angaben Architekt; Wohnung WFC101 und WFD102: ein Einbauschränk, seidenmatt gespritzt, Farbe nach Angaben Architekt;

Werkflügel C und D: EG/3. OG, Türen zu Nasszellen in Holzfront eingebaut, seidenmatt gespritzt, Farbe nach Angaben Architekt.

Gartenflügel, Wohnungen EG/OG 1: ein bis vier Einbauschränke, seidenmatt gespritzt, Farbe nach Angaben Architekt; Wohnungen 2. OG /3. OG: z.T. drei Einbauschränke pro Wohnung, seidenmatt gespritzt, Farbe nach Angaben Architekt, z.T. Schranktür Elektroverteiler, seidenmatt gespritzt (GF202, GF303); Wohnungen EG/2. OG: z.T. Tapettentüren, seidenmatt gespritzt, Farbe nach Angaben Architekt.

Gartenflügel: 1. OG/3. OG, Türen z.T. in Holzfront eingebaut, seidenmatt gespritzt, Farbe nach Angaben Architekt.

Diverse wohnungsinterne Treppenbrüstungen, seidenmatt gespritzt, Farbe nach Angaben Architekt.

274

#### Spezialverglasungen

Werkflügel C und D sowie Gartenflügel

Loggien-/Patiotrennwände und z.T. Wohnungsabschlüsse (Gartenflügel) aus Glasbausteinen.

Werke B, C und D

Regelgeschoss 3.2/„Penthouse-Maisonette“: Raumabschlüsse der Nasszellen teilweise aus Glasbausteinen.

275

#### Schliessanlage

Mechatronisches Schliesssystem gem. Schliessplan, pro Wohnung vier Schlüssel.

Passend zu Haus- und Wohnungseingangstüre, Briefkasten, Tiefgarage, Keller und Reduits, Trockenraum, Kinderwagen- und Veloraum, Dachterrassen (Sockel B und Halle C) sowie Sky Lounge (Werke B, C und D).

277

#### Elementwände

277.3

#### Kellertrennwände

Feste Systemtrennwände in Standardhöhe aus Spanplatten mit Zylinderausschnitt, teilweise mit Ausschnitten für Haustechnik- und Elektroinstallationen.

28

#### Ausbau 2

---

281

#### Bodenbeläge

281.0

#### Unterlagsboden

Fliessestrich für Bodenheizung in den Wohnungen. Trennschnitte bei Türen, Fugenausbildung, Randstellstreifen. Ausführung der Boden- und Trittschalldämmungen gem. Angaben des Bauphysikers.

- 281.1 Fugenlose Bodenbeläge  
Hartbeton in folgenden Räumen: Tiefgarage, Technik- und Veloräume, Keller und Reduits; die Einfahrt in die Tiefgarage (Rampe) besteht ebenfalls aus Hartbeton und wird zusätzlich gerillt; Loggien (Ausnahme siehe 281.6).
- 281.2 Bodenbeläge Textil  
Sauberlaufmatte in den Lobbies und Briefkastenräumen.
- 281.6 Bodenbeläge Plattenbeläge  
Naturstein in folgenden Räumen: Lobbies und Schleusen; Türschwelle der Wohnungen in den Werken B, C und D.  
Klinker in folgenden Räumen: Zugänge aus Tiefgarage zu den Treppenaufgängen; Lobbies und Schleusen; Treppenhäuser (ohne Treppenläufe) im Gartenflügel; Kinderwagenräume, Zugänge zu Trockenräumen und Kellern in den Obergeschossen der Werke B, C und D sowie Trockenräume selber; Ausgänge auf die Skylounges.  
Keramikfliesen in allen Nasszellen und z.T. in den Reduits der Werkflügel C und D sowie dem Gartenflügel.  
  
Betonplatten in den Loggien der Werkflügel C und D sowie dem Gartenflügel im EG und im in den Werkflügeln C und D im OG 3; Türschwelle zu einzelnen Wohnungen in den Werkflügeln C und D sowie dem Gartenflügel.  
  
Inklusive Nebenarbeiten und Kittfugen.
- 281.7 Bodenbeläge aus Holz  
Parkett (Landhausdiele) in allen Wohnungen der Werke B, C und D, Abschluss mit Sockelleisten, weiss.  
Parkett (Industrieparkett) in den Wohnungen der Werkflügel C und D sowie dem Gartenflügel, keine Sockelleisten.  
  
Abdekarbeiten während der Bauzeit.
- 281.8 Doppelboden  
Doppelböden in Technikräumen und z.T. Erschliessungsbereichen (z.T. mit Deckbelag).
- 282 Wandbeläge, Wandbekleidungen  
Keramikfliesen in allen Nasszellen im Bereich der Sanitär-Apparate und der Duschen und Badewannen. z.T. raumhoch.  
  
Inklusive Nebenarbeiten und Kittfugen.
- 283 Deckenbekleidungen  
Werke B, C und D: Abgehängte Holzdecke mit Blende und integrierten Leuchten in den Eingangsbereichen der Wohnungen, Farbe gespritzt gem. Angaben Architekt.  
Abgehängte Brandschutzdecken in Nebenräumen in den Untergeschossen.  
Abgehängte Gipsdecken in den Zugangsbereichen von der Tiefgarage in die Werke B, C und D; in den Nasszellen und z.T. in den Reduits und Garderoben sowie z.T. in den Eingangsbereichen der Wohnungen im Gartenflügel.

- 285            **Innere Oberflächenbehandlungen**  
Tiefgarage: Wände, Stützen und Decken gestrichen, Farbe gem. Angaben Architekt;  
Bodenmarkierung (Sperrfläche, Pfeile, Beschriftungen usw.) mit Farbe gem. Angaben  
Architekt.  
Treppenhäuser: Wände Sichtbeton hydrophobiert.  
Trockenräume, Velo- und Kinderwagenräume: Wände z.T. Anstrich auf Weissputz; Decke  
Beton gestrichen.  
Schleusen Werke B, C und D: Wände Sichtbeton hydrophobiert; Decken Sichtbeton lasiert.  
Zugänge zu Schleusen aus der Tiefgarage: Wände Anstrich auf Weissputz; Decke  
Betondecke weiss gestrichen, z.T. Anstrich auf Weissputz/abgehängte Gipsdecke.  
Wohnungen Werke B, C und D: Wände mit Anstrich auf Weissputz; Sichtbetondecke,  
gestrichen, Farbe gem. Angabe Architekt.  
Wohnungen Werkflügel C und D sowie Gartenflügel: Wände Sichtbeton hydrophobiert;  
Gipsständerwände mit Anstrich auf Weissputz; Decke Sichtbeton lasiert, abgehängte  
Gipsdecken mit Anstrich auf Weissputz.  
Schreinerarbeiten: Anstrich auf Türblättern inklusive Zargen, Schrankfronten, Fenster- und  
Sturzbretter, wenn nicht gespritzt.  
Schlosserarbeiten: Anstrich auf grundierte Metallteile (Zargen, Stützen und Handläufe und  
dgl.).
- 286            **Bauaustrocknung**  
Aufwendungen während der Bauzeit sofern erforderlich.
- 287            **Baureinigung**  
Grobreinigung:  
Die Grobreinigungen erfolgen nach der Arbeitsbeendigung des Baumeisters, ab Phase  
Innenausbau.  
Schlussreinigung des gesamten Bauprojektes mit Übergabe an Bauherrschaft.  
Alle Reinigungsarbeiten, ab Phase Innenausbau, erfolgen durch ein professionelles  
Putzinstitut.
- 29             **Honorare**
- 
- Architekt  
Käuferbetreuung für Eigentumswohnungen (exkl. Sonderwünsche)  
Bauingenieur  
HLKKSE-Ingenieur  
Landschaftsarchitekt  
Spezialisten (Fassadenplaner, Brandschutz, Bauphysik, Geometer, Geologe, Lichtplaner,  
Tür-Engineering, Signaletik)  
Implenia AG (exkl. Abwicklung Sonderwünsche)

## 4 Umgebungsarbeiten

---

### 42 Gartenanlagen

---

#### 421 Gärtnearbeiten

Auf Grundlage der Rohplanie erfolgt eine Nachplanie und anschliessend der Aufbau der projektierten Umgebung. Im Bereich der gartenseitigen Beläge erfolgt zusätzlicher Bodenabtrag bis – 50 cm, im Bereich der Wasserfläche ein Aushub bis max. – 200 cm. Im Bereich südöstlich Haus CD wird unter Verwendung des angefallenen Materials bis zu 100 cm Unterboden aufgeschüttet.

Auf den Unterboden wird Kulturerde in unterschiedlichen Schichtstärken aufgebracht. In Bereichen intensiver Bepflanzung beträgt die Höhe 40 cm, in extensiven Bereichen 20 cm.

Der Dauerstaubereich der Wasserfläche wird bis zur Höhe Normalwasserspiegel mittels einer Bentonitmatte abgedichtet. Im Starkregenfall übernimmt die Wasserfläche die Funktion eines Retentionsbeckens. Die Versickerung des Wassers ist aufgrund der Standorteigenschaften nicht vorgesehen, wird jedoch oberhalb des Normalwasserspiegels toleriert.

Das nördliche Ufer der Wasserfläche sowie der Wasserzulauf von Seiten Haus C/D wird mit Betonstufen befestigt. Entlang der Wasserfläche dienen diese als Sitzstufen, entlang des Wasserzulaufs übernehmen sie im Sockelbereich die Funktion einer Rinne.

Der Bereich des Gartens wird teilweise intensiv mit Hecken und Sträuchern, teilweise extensiv über eine Krautschicht oder mittels Ansaaten begrünt. Der südliche Uferbereich der Wasserfläche wird bepflanzt. Weiterhin sind Bäume unterschiedlicher Grösse vorgesehen sowie in den extensiven Bereichen junge Forstpflanzungen. Entlang der Leutschenbachstrasse sind einzelne Grossbäume gepflanzt. Im Bereich der Einfahrten werden drei Strassenbäume gerodet und an anderer Stelle ersetzt.

Der Unterhalt während der ersten zwei Jahre ist als Teil der Baukosten budgetiert.

Zwischen den begrünteren Bereichen unterschiedlicher Höhe werden offene Rinnen in Form von Betonschalen versetzt. Sie führen das Wasser der befestigten Flächen und der Dächer in Richtung der Wasserfläche. Die Asphaltflächen werden ebenfalls weitgehend über offene Rinnen und einen Wasserstein und Punkteinläufe entwässert. Entlang der Betonbeläge kommen in der Regel geschlossene Entwässerungsrinnen zum Einsatz.

Die Hochhäuser erhalten eine speziell materialisierte Vorzone aus Ortbeton. Alle sonstigen Vorzonen sowie die Gassen werden asphaltiert. Weitere sekundäre Wege und Plätze werden in Chaussierung ausgeführt.

Der auf der Parzelle WolkenWerk liegende Teil des Wegs im „Inneren Garten“ wird entsprechend des Planstandes Baueingabe ausgeführt.

Auf den Dächern der Halle B1 und C entlang der Leutschenbachstrasse werden gemeinschaftliche Dachgärten für die Bewohner der Überbauung angeboten, die eine Ergänzung zum WolkenWerkPark bilden. Eigentlichen Gartenzimmern gleich, finden sich auf den beiden Hallendächern intensiv begrünte Zonen – in grösstmöglicher Entfernung zu den privaten Wohnungen in den Hochhäusern und mit maximaler Präsenz zum öffentlichen Strassenraum.

Auf dem Dach des Gartenflügels sind intensiv begrünte Dachflächen (inklusive zweier Wasseranschlüsse) vorgesehen, die aufgrund der darunterliegenden Wohnungen jedoch als private Dachgärten ausgebildet sind.

#### 423           A u s s t a t t u n g e n ,   G e r ä t e

Die Gassen sowie die Innenhöfe werden mit Pendelleuchten ausgeleuchtet, der Garten über niedrige Pollerleuchten punktuell erhellt. Auf den Dachterrassen ist keine Beleuchtung vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Wasserfläche wird neben den erforderlichen Ein- und Auslaufbauwerken auch ein Trinkbrunnen projektiert.

Im Bereich des Gartens und des Hofes C/D, befinden sich Veloständer sowie Abfallbehälter.

Der Hof C/D wird mit einer berankten Seilkonstruktion überspannt. Die Verankerung erfolgt in den Fassaden.

Im Zusammenhang mit den Parkplätzen sind Strassenmarkierungen, Beschilderungen sowie Absperrpfosten vorgesehen.

#### 424           S p i e l -   u n d   S p o r t p l ä t z e

Im Bereich Garten sind einige wenige Spielgeräte gem. BFU-Richtlinien vorgesehen.

---

#### 44             U n t e r f l u r c o n t a i n e r

#### 449           U n t e r f l u r c o n t a i n e r

Entlang der Leutschenbachstrasse werden in Absprache mit dem ERZ vier Unterflurcontainer platziert.

---

#### 45             E r s c h l i e s s u n g   d u r c h   L e i t u n g e n   ( i n n e r h a l b   G r u n d s t ü c k )

#### 453           E l e k t r o l e i t u n g e n

Installation der Zugangs- und Aussenbeleuchtung mit Lieferung der Beleuchtungskörper gemäss dem Umgebungsplan des Landschaftsarchitekten.

Folgende Leuchten wurden im gesamten Aussenbereich eingerechnet:

- Kandelaber
- Gartenleuchten
- Leuchten in den Durchgängen
- Leuchten bei der Garageneinfahrt

Schaltung über Dämmerung und Uhrenprogramm.

Erstellen von Steckdoseninstallationen im Aussenbereich.

#### 455           S a n i t ä r l e i t u n g e n

Auf die Dächer (Halle B und Halle C) wird gemäss Angaben des Landschaftsarchitekten eine Bewässerungsanlage installiert.

Anschluss Wasserfläche / Trinkbrunnen (WolkenWerkPark).

Der Anschluss der Bewässerungsanlage erfolgt mittels Chromstahlrohren. Um ein Rückfliessen zu verhindern, wird in der Kaltwasserzuleitung ein Systemtrenner eingebaut.

## **5 Baunebenkosten und Übergangskonten**

---

### 50 Spezielle Nebenkosten

---

#### 509 Baunebenkosten Tiefbau

Allfällige Baunebenkosten für Konzessionsgebühren, Überwachungen, Baugrunduntersuchungen, Entschädigungen und Überwachungen.

### 51 Bewilligungen, Gebühren

---

#### 511 Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)

Enthält sämtliche Baubewilligungsgebühren, inklusive allen Abnahmen und Kontrollen der Feuerpolizei.

#### 512 Anschlussgebühren

##### Anschlussgebühren Kanalisation

Anschlussgebühren gemäss Reglement der Stadt Zürich (nur Planbearbeitungs- und Abnahmekosten).

##### Anschlussgebühren Elektrizität

Anschlussgebühren der Elektroleitungen.

##### Anschlussgebühren Wasser

Anschluss- und Netzgebühren: Gemäss Reglement der Wasserversorgung Zürich gibt es keine einmaligen Anschlussgebühren. Die Erstellungskosten sind in den Werk- und Leitungskosten eingerechnet.

Die Verrechnung der jährlichen Kosten, erfolgt über Verbrauchs- und Gebührenkosten (Zählermiete).

##### Anschlussgebühren Fernwärme

Anschluss der Fernwärmeleitungen.

### 52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation

---

#### 521 Muster, Materialprüfungen

Bemusterung (wie Fassade, etc.) und für Materialprüfung.

#### 523 Fotos

Fotos während Bauzeit, Doku Ablauf

#### 524 Vervielfältigungen, Plankopien

Fotokopien, Plankopien, Computer- und Plotterausdrucke während der gesamten Projektzeit.

525            **Dokumentation**  
Dokumentationen während der gesamten Projektzeit und Zusammenstellung der  
Schlussdokumentationen gemäss AGB.

53            **Versicherungen**

---

531            **Bauzeitversicherungen**  
  
Obligatorische Bauzeitversicherung / Gebäudeversicherung. Schadenansprüche  
gegenüber Dritten und Haftungsansprüche während der Bauzeit.

56            **Übrige Baunebenkosten**

---

561            **Bewachung durch Dritte**  
Bewachung der Baustelle und Schliessdienst am Bauobjekt für die allgemeine Sicherung.

564            **Gutachten**  
Notwendige Gutachten während der Bauzeit.

566            **Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung**  
Anlässe nach Vorgaben der Bauherrschaft.

568            **Baureklame**  
Für die öffentliche Information wird vor Ort eine Baureklametafel gestellt.

## **9    Ausstattung**

---

94            **Kleininventar**

---

949            **Beschriftungen und Beschilderungen**  
Gebäude-Beschriftungen/-Beschilderungen sowie Beschriftung und Beschilderung der  
Räumlichkeiten erfolgen gemäss dem Signaletikkonzept.

---



### **3. Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb**

---

#### **Grundsätze**

---

Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor.

Nicht im Standard-Grundausbau enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebs sind sämtliche nicht fest eingebauten Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt sowie Ein- und Ausbauten, Möblierungen, individuelle Bepflanzungen innerhalb der Gebäude und auf Terrassen, Loggien, privaten Dachgärten und Vorgärten. Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb sowie den bewilligten Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden und das Bauwerk nicht negativ beeinflussen, bleiben vorbehalten.

Die Haustechnikinstallationen in den Garagen, gesamten Untergeschossen, Kellern und Nebenräumen können sichtbar geführt werden. Die VSS-Norm kann partiell unterschritten werden.

Die baubewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung kann durch den Käufer nicht verändert werden (einheitliches Erscheinungsbild von aussen). Sanitäre Installationen können im Grundriss generell nicht verschoben werden. Änderungen an Elektroanschlüssen sowie Wänden sind nur gemäss Optionenliste und in der Rohbauphase möglich.

Terminangaben sind approximativ zu verstehen. Der genaue Bezugstermin wird dem Käufer sechs Monate vor Bezug schriftlich mitgeteilt. Nach Bekanntgabe des Termins können keine Änderungswünsche mehr entgegengenommen werden.

#### **Rohbauänderungen, Käuferausbauten**

---

##### **Allgemein**

Der Generalunternehmer hat mit den einzelnen Subunternehmern Werkverträge über den Standardausbau (gem. Baubeschrieb) abgeschlossen. Diese Verträge sind verbindlich und basieren auf Gesamtvergaben über das ganze Projekt.

Der Käufer kann im Rahmen des Ausbauprozesses Materialien aus sorgfältig zusammengestellten Kollektionen auswählen. Die angegebenen Preise verstehen sich inkl. Honorare, Anschlussgebühren, Nebenkosten und Mehrwertsteuer. Ein Individualausbau ausserhalb der Kollektionen ist nicht möglich.

Eigenleistungen, Fremdvergaben sowie das Weglassen von Standardausbauten oder einzelner Standardausbauelemente sind nicht möglich.

##### **Bemusterungen**

Die Bemusterung erfolgt über das Konfigurations-App. Die Küche wird nach Terminvereinbarung beim Küchenbauer bemustert. Nach erfolgter Bemusterung erhält die Käuferschaft einen Nachtrag.

##### **Nachträge und Freigaben**

Vor Arbeitsausführung ist der entsprechende Nachtrag zu unterzeichnen. Sollte der unterzeichnete Nachtrag nicht spätestens zu dem genannten Zeitpunkt durch den Käufer unterzeichnet werden, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss Baubeschrieb und Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Nach Genehmigung der Nachträge sind 50% des Betrages als Akontozahlung fällig. Die Schlussrechnung wird der Käuferschaft zugestellt und muss spätestens 10 Tage vor der Eigentumsübertragung beglichen werden.

##### **Revisionsunterlagen**

Entgegen den gültigen SIA-Normen werden der Käuferschaft spätestens 3 Monate nach Wohnungs-übergabe die Revisionsunterlagen zur eigenen Wohneinheit ausgehändigt.

## Allgemeines

---

### Mängel

Nicht unter die Mängelhaftung fallen Schäden gem. SIA-Norm, die z.B.:

- Nach der Bauabnahme durch höhere Gewalt, normale Abnutzung, mangelhaften Unterhalt, nicht sachgemässen Gebrauch, umweltbedingte Folgeerscheinungen oder durch Dritte verursacht wurden.
- Geringfügige Unvollkommenheiten (z.B. Haarrisse in Mauerwerk, Verputz, Plattenbeläge sowie bei Materialübergängen, unbedeutende Material-, Farbton- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit, Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen), sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Ausführung von Weissputzflächen erfolgt nicht streiflichtfrei.

Kittfugen können sich durch Bewegungen und Verformungen anderer Bauteile ablösen. Sie gelten als Wartungsfugen und sind von der Mängelhaftung gemäss SIA-Norm ausgenommen.

### Bodenbeläge

Generell gilt für die Bodenbeläge, betreffend ihrer Erscheinung, ihrer Struktur etc. und auch ihrer Pflege, die Hinweise und Vorgaben der Hersteller und der liefernden/versetzenden Unternehmer zu beachten.

### Parkettbeläge

Über Eigenschaften von Parkettbelägen und das Verhalten von Parkettoberflächen (Bodenheizung, Luftfeuchtigkeit etc.) verweisen wir auf die Merkblätter der ISP (Interessengemeinschaft der Schweizerischen Parkett-Industrie).

### Klinker

Klinker ist ein aus natürlichen Rohstoffen hergestelltes Material und kann produktionsbedingte Verfärbungen und/oder „Unreinheiten“ aufweisen.

### Naturstein

Naturstein ist ein natürliches und „lebendes“ Material; jede Platte ist anders, jeder Naturstein kann kleinere Löcher, Stiche, Haarrisse, Poren sowie Strukturschwankungen, Farbtonabweichungen oder andersfarbige Einschlüsse haben.

### Lüftung

#### Reinigung Abluftstellen

Die eingebauten Filter in den Gehäusen der Abluftstellen müssen spätestens alle zwei Jahre ersetzt werden.

#### Reinigung Küchen-Umlufthauben

Die Filter der Umlufthauben in den Küchen sind regelmässig zu reinigen beziehungsweise zu ersetzen (mindestens alle sechs Monate). Die Funktion wird bei erhöhter Verschmutzung beeinträchtigt, was auch einen negativen Einfluss auf die kontrollierte Wohnungslüftung hat.

### Wasserzirkulation

#### Wasser-Spararmaturen

In den Duschen dürfen nur Thermostatmischer ohne wassersparende Brausen eingesetzt werden und in den Badewannen dürfen nur Mischer ohne wassersparende Brausen eingesetzt werden. Diese Massnahme verhindert Temperaturschwankungen.

### Feuchtigkeiten in Neubauten

#### Wohngeschosse

Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (z.B. Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsböden, Gipsverputz, etc.). Ein Teil der Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre langsam austrocknen. Sie wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen.

#### Untergeschoss

Räume im Untergeschoss sind nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem Erdreich sind diese Räume im Sommer relativ kühl. Die eintretende warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt. Obwohl der absolute Wassergehalt der Luft nicht ansteigt, kann die relative Feuchtigkeit bis zu 85% betragen. Der Feuchtigkeitsgehalt dieser Luft wird an den kühlen, erdberührten Aussenbauteilen noch gesteigert und kann empfindliche Lagergüter (z.B. Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben etc.) beschädigen. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Diese Räume sind deshalb nur zur Lagerung von nicht organischen und empfindlichen Waren geeignet.

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.

## **Baustelle**

Aus Sicherheitsgründen darf die Baustelle nur in Begleitung des Käuferberaters besichtigt werden (nach Terminvereinbarung und während den normalen Arbeitszeiten).

## **Aussenraum**

### **Private Dachgärten Gartenflügel**

Für die Käufer der privaten Dachgärten auf dem Gartenflügel wird ein individuell bepflanzbarer Bereich von rund 18 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die Substratstärke beträgt in diesem Bereich 30 – 40 cm und eignet sich zur Pflanzung von Stauden, Gemüse und Kleinsträuchern. Auch die Ansaat eines Rasens oder einer Blumenwiese ist möglich. Die Hecken- und Strauchbepflanzung ausserhalb des individuellen Pflanzbereichs ist übergeordnet und kann nicht angepasst werden. Beschädigungen des Drainagesystems und der Dachabdichtung sind unbedingt auszuschliessen. Rhizombildende Pflanzen wie Bambus etc. dürfen auf keinen Fall gepflanzt werden, sie gefährden die Drainageschicht und die Dachabdichtung. Das Substrat darf nur im Rahmen der Pflanzarbeiten von Hand und mit stumpfem Gerät bewegt werden. Für individuelle Pflanzarbeiten darf ausschliesslich das vorhandene Substrat in den vorgefundenen Schichtstärken verwendet werden. Es darf weder Substrat abgeführt noch hinzugefügt werden. Sämtliches auf den Dachflächen anfallendes Wasser überläuft nach grossflächigem Anstau in die Wasserflächen im Gartenbereich und darf daher auf keinen Fall verschmutzt werden. Der Einsatz von Düngern, Pestiziden, Herbiziden der anderen chemischen Substanzen auf den Dachflächen ist ausdrücklich untersagt. Durch den Käufer aufgestellte Ausstattungsgegenstände, insbesondere auch Geräteboxen, dürfen eine Höhe von maximal 1.5 m aufweisen. Sofern sie höher sind als 90 cm, muss zur Brüstung ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden. Sonnenschirme sind von dieser Vorgabe ausgenommen. Es ist untersagt, die Dachgärten übermässig zu belasten.

### **Allgemeine Dachgärten**

Auf den allgemeinen Dachgärten der Hallen B und C dürfen keine individuellen Pflanzungen erstellt werden und keine Grabarbeiten durch den Nutzer erfolgen.

### **Allgemeine Gartenbereiche Erdgeschoss**

Sämtliches im allgemeinen Gartenbereich anfallende Wasser gelangt in die Pflanzflächen oder überläuft in das Wasserbecken, es darf daher auf keinen Fall verschmutzt werden. Der Einsatz von Düngern, Pestiziden, Herbiziden und anderen chemischen Substanzen ist ausdrücklich untersagt, ebenso wie der Einsatz von Tausalz.

### **Private Aussenbereiche Gartenflügel Erdgeschoss**

In den angrenzenden allgemeinen Pflanzflächen dürfen keine Pflanzungen erstellt werden und keine Grabarbeiten durch den Käufer/Nutzer erfolgen. Der Einsatz von chemischen Substanzen zur Reinigung ist auf den Loggias ausdrücklich untersagt, ebenso wie der Einsatz von Tausalz.

### **Private Aussenbereiche Erdgeschoss Werkflügel C und D**

In den privaten Aussenbereichen im Erdgeschoss der Werkflügel C und D gelten keine Einschränkungen betreffend Einsatz von Düngern, Pestiziden, Herbiziden und Tausalz.