

«Altura» Bütschwil

Mehrfamilienhaus C mit 8 Eigentumswohnungen
15 Tiefgaragenplätze, 1 Aussenparkplatz und 2 Besucherparkplätze
Innerfeld 19, 9606 Bütschwil SG

BAUBESCHRIEB



Architekt / Bauleitung

DS Architektur AG
Widenweg 2
9240 Uzwil SG

071 951 45 45

Uzwil, 14.05.2026

Bauherrschaft

Baukonsortium «Altura»
Toggenburgerstrasse 23
9500 Wil

Verkauf

GLOBOHOME AG
Glärnischstr. 42
9500 Wil SG

071 929 20 20

Raumtabelle

Tiefgarage, Allgemeinräume, Keller und Disponibel			
	Boden	Wände	Decken
Treppenhaus (UG bis Attika)	Platten inkl. Sockel 40 mm Feinsteinzeug nach Bemusterung der Bauherrschaft	UG – Attika: Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen	UG – Attika: Weissputz, weiss gespritzt / gestrichen (nicht streiflichtfrei)
Tiefgarage	Hartbetonüberzug roh Parkfeldmarkierung gemäss Farbkonzept Bauherrschaft	Beton roh / Dämmung, weiss gespritzt / gestrichen Betonstützen in TG farbig gestrichen, gemäss Farbkonzept Bauherrschaft	Beton roh / Dämmung roh, weiss gespritzt / gestrichen.
Trockenraum	Zementüberzug gestrichen	Beton roh / Kalksandstein roh, weiss gespritzt / gestrichen	Beton roh, weiss gespritzt / gestrichen
Keller	Zementüberzug gestrichen	Beton roh / Kalksandstein roh, weiss gespritzt / gestrichen	Beton roh, Dämmung roh weiss gespritzt / gestrichen
Disponibel	Zementüberzug gestrichen	Beton roh / Kalksandstein roh, weiss gespritzt / gestrichen	Beton roh, Dämmung roh, weiss gespritzt / gestrichen
Gang	Zementüberzug gestrichen	Beton roh / Kalksandstein roh, weiss gespritzt / gestrichen	Beton roh, weiss gespritzt / gestrichen
Technik / Abwart	Monobeton oder Zementüberzug roh	Beton roh / Kalksandstein roh, weiss gespritzt / gestrichen	Beton roh, weiss gespritzt / gestrichen
Veloabstellraum / Kinderwagen	Zementüberzug gestrichen	Beton roh / Kalksandstein roh, weiss gespritzt / gestrichen	Beton roh, weiss gespritzt / gestrichen
Vordach / Einfahrt	Hartbetonüberzug roh	Beton roh / Kalksandstein roh, weiss gespritzt / gestrichen	Beton roh, weiss gespritzt / gestrichen

Erdgeschoss, Obergeschosse und Attikageschoss			
	Boden	Wände	Decken
Wohnen, Essen, Zimmer, Entrée/Gang, Reduit	Parkett ohne Sockelleiste Gemäss Auswahl Bauherr Fertig verlegt inkl. sämtlichen Nebenarbeiten.	Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen / gespritzt	Weissputz weiss gestrichen / gespritzt (nicht streiflichtfrei)
Küche	Parkett ohne Sockelleiste Gemäss Auswahl Bauherr Fertig verlegt inkl. sämtlichen Nebenarbeiten.	Rückwand Küche über Kombination z.B. Glasrückwand oder Glassockel. Restfläche mit Abrieb 1.0 mm, weiss gespritzt / gestrichen Sonstige Wände mit Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen / gespritzt	Weissputz weiss gestrichen / gespritzt (nicht streiflichtfrei)
Bad / DU / WC	Platten Feinsteinzeug gemäss Auswahl Bauherr.	Platten bis ca. 1.15 m ab Boden, Bereich Dusche bis UK. Decke. Platten Feinsteinzeug gemäss Auswahl Bauherr. Restfläche mit Abrieb 1.0 mm, weiss gespritzt / gestrichen.	Weissputz weiss gestrichen / gespritzt (nicht streiflichtfrei)
Sitzplätze EG	Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager	Verputzte Aussenwärmedämmung	Beton weiss gestrichen/gespritzt
Balkone	Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager	Verputzte Aussenwärmedämmung	Beton weiss gestrichen/gespritzt
Terrasse Attika	Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager	Verputzte Aussenwärmedämmung	Beton weiss gestrichen/gespritzt

Fassade, Diverse Bauteile		
	Material	Farbe
Dach	Deckschicht: Extensive Begrünung, PV-Anlage Untersichten Loggias / Terrasse: Beton gestrichen	NCS S 0500-N (weiss)
Spenglerarbeiten	Aluminium einbrennlackiert	Gemäss Farbkonzept Bauherrschaft
Fassade	Steinwolle gemäss Energienachweis. Verputz 3.0 – 4.0 mm	Gemäss Farbkonzept Bauherrschaft
Fenster	Aussen: Metallabdeckung Innen: Kunststoff	Gemäss Farbkonzept Bauherrschaft Weiss (ähnlich 9016)
Storen/Markise	Storen: Verbundraffstoren VR 90 Gelenkarmmarkise	Gemäss Farbkonzept Bauherrschaft Gemäss Farbkonzept Bauherrschaft
Hauseingangstüre	Metalltüre Innen: Aussen:	Gemäss Farbkonzept Bauherrschaft Gemäss Farbkonzept Bauherrschaft
Garagentor	Kipp- oder Sektionaltor	Gemäss Farbkonzept Bauherrschaft
Geländer Balkone	Handlauf	Gemäss Farbkonzept Bauherrschaft

BKP Bezeichnung**112 Abbrüche**

Objektscreening der bestehenden Baute auf belastetes Material und fachgerechte Entsorgung.
Abbruch und fachgerechte Entsorgung des bestehenden Gebäudes

211 Baumeisterarbeiten:

Beton- und Stahlbetonarbeiten:

Sämtliche Betonbauteile werden durch den Bauingenieur bzgl. Betonstärke, Betonqualität und Armierungsgehalt berechnet.

Untergeschoss Unter dem gesamten Untergeschoss wird eine armierte Flachfundation erstellt und teilweise durch Streifen- / Einzelfundamente verstärkt. Die Oberfläche der Bodenplatte wird mit Hartbetonüberzug in Tiefgarage und einem Zementüberzug in den übrigen UG-Räumen vorgesehen. Im Technikraum ist eine Monobetonoberfläche vorgesehen.
Umfassungswände und teilweise Innenwände werden in Beton armiert ebenso die Stützen in der Tiefgarage und die Decke über dem UG.

Wohngeschosse Über allen Wohngeschossen werden armierte Betondecken erstellt, sowie einzelne Aussenwand- u. Innenwandpartien, sowie Wohnungstrennwände und Treppenhaus-Umfassungswände.
Ebenfalls aus armiertem Beton sind die Terrassenbrüstungen und Stützen.

Treppenläufe	Fertigelemente.
Liftschacht	Fertigelemente, vom UG bis Attikageschoss.
Maurerarbeiten:	
Untergeschoss	Zwischenwände in Kalksandstein.
Wohngeschosse	Aussen- und Innenwände in Backstein.
Gerüst:	Fassadengerüst mit Aufgangstreppe

221.2 Fenster in Kunststoff mit Aluschale

Wohngeschosse	Hebeschiebetüren, Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff mit Aluschale, innen weiss (Hart-PVC), verstärkt mit innenliegendem Stahlprofil. Wärmeschutzverglasung 3-fach. Die Wand-, Brüstungs- und Deckenanschlüsse sind mit PU-Schaum oder Seidenzopf abgedichtet, resp. Kompriband. Aussen umlaufend mit Winddichtung abgeklebt. Widerstandsklasse: Grundsicherheit. In jedem Raum befindet sich mindestens ein Fenster mit Drehkipp-Beschlag. Alle erdberührten Fenster haben die Widerstandsklasse RC 2N und Fenstergriffe abschliessbar mit Drehknopf und Schlüssel.
---------------	---

221.6 Garagentore aus Metall

Kipp- oder Sektionaltor mit Elektroantrieb, Füllung der Toranlage geschlossen oder mit Lochblech. (Rund- oder Quadratlochung).

Torbedienung von innen über die Radarsteuerung und von aussen über den Handsender sowie den Schlüsselschalter.

Pro Abstellplatz wird 1 Stück Handsender übergeben.

222 Spenglerarbeiten

Sämtliche Mauer- und Stirnabdeckungen (Dachrandabschlüsse), An- und Abschlüsse, sowie die verschiedenen Einfassungen und Blechbekleidungen einzelner Bauwerksteile werden Aluminium einbrennlackiert.

224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)

Dach über Attikageschoss:

Flachdach als Warmdachkonstruktion, nicht begebar.

Dämmung laut Energievorschriften.

Dampfbremse	Einlagig, vollflächig aufgeschweisst, Überlappung 100 mm verschweisst oder verklebt. Polymerbitumen-Dichtungsbahnen EVA flam. oder dgl.
Wärmedämmung	Swisspoor Lambda Roof oder dgl., Als Retentionsdach ausgeführt. (ohne Gefälldämmung)
Abdichtung	Polymerbitumen-Dichtungsbahnen zweilagig, Überlappung 100 mm. 1. Lage selbstklebend, Überlappungen verschweisst oder verklebt. E-G 3.5pp oder dgl. 2. Lage vollflächig aufgeschweisst. E-P 5.2 af WF oder dgl.
Trennlage	Einlagig, lose verlegt. Überlappung 100 mm, Kunstfaservlies.
Nutzschicht	Extensiv begrünt, inkl. den nötigen Anschlageneinrichtungen (Sekuranten) für den späteren Unterhalt. Dachaufbau als Retention mit dem entsprechenden Rückhaltevolumen. Dachfläche begebar/vorbereitet für den Einbau und Betrieb einer PV-Anlage.

Oblichter Lieferung und Montage von Oblichtern für gefangene Räume der Attikawohnungen. Alle Oblichter sind elektrisch öffnenbar.

Attikaterrasse:

Flachdach als Warmdachkonstruktion, begehrbar.
Dämmung laut Energievorschriften.

Dampfsperre	Einlagig, vollflächig aufgeschweisst. Überlappung 100 mm, verschweisst oder verklebt. Polymerbitumen-Dichtungsbahnen EVA flam oder dgl.
Wärmedämmung	Swisspor Lambda Roof oder dgl. (mit Gefälldämmung).
Abdichtung	Polymerbitumen-Dichtungsbahnen zweilagig, Überlappung 100 mm. 1. Lage selbstklebend, Überlappungen verschweisst oder verklebt. E-G 3.5pp. oder dgl. 2. Lage vollflächig aufschweissen. E-P 5.2 af WF oder dgl.
Trennlage	Einlagig, lose verlegt. Überlappung 100 mm, Kunstfaservlies.
Nutzschicht	Feinsteinzeugplatten (600 x 600 x 20 mm) auf Stelzlager verlegt.

Loggias:

Abdichtung	Polymerbitumen-Dichtungsbahnen vollflächig aufgeschweisst, einlagige Ausführung, mit Überlappung 100 mm, Entwässerung über Bodeneinlauf
Nutzschicht	Feinsteinzeugplatten (600 x 600 mm) auf Stelzlager verlegt.

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen

Verputzte Aussenwärmedämmung mit Steinwollplatten, im Sockelbereich Polystyrol XPS mit Aluminiumblech einbrennlackiert.

Vorbehandlung des Untergrundes, aufbringen der Wärmedämmplatten, Grundputz mit eingebettetem Glasgewebe, Voranstrich, Abrieb mit Körnung 3-4 mm, Schutzanstrich. Stärke der Dämmung laut Energievorschriften. Die Ausbildung sämtlicher notwendigen Anschlüsse an Sockel, Balkonen, Dachkonstruktion, sowie Fensterrahmen usw., Fensterbänke in Aluminium einbrennlackiert.

227.1 Äussere Malerarbeiten

Sitzplatz- und Balkonuntersichten, sowie die Untersichten Eingangsvordach gestrichen/gespritzt.

228.2 Lamellenstoren

Bei allen Wohnungsfenstern sind Leichtmetall-Verbund-Rafflamellenstoren, 90 mm breit vorgesehen. Die Lamellen sind beidseitig gebördelt mit eingewalzter Dichtung, Senken der Storen in geschlossener Stellung, heben in geöffneter Lamellenstellung. Die Bänder sind aus wetterbeständigen Kunstfasern. Führungs- und Unterendschienen in Alu, farblos anodisiert. Die Bedienung aller Lamellenstoren erfolgt elektrisch über einen Taster.

228.3 Sonnenstoren

Die Sitzplätze und Balkone werden je Wohneinheit mit einer Gelenkarmmarkise ausgestattet. Die Bedienung erfolgt elektrisch über einen Taster. Seitlicher Sonnen / Sichtschutz (Fixscreen) elektrisch über Taster auf Wunsch und Mehrpreis.

230 Elektroanlagen

Konzeption, Dimensionierung und Materialwahl nach den gesetzlich vorgeschriebenen Verordnungen bzw. Normen. Smarthome-System; Loxone für alle Wohnungen.

Hauptverteilung	Im Untergeschoss platziert und ausgerüstet mit Stromzählern. Für jede Wohnung ist ein autonomer Stromzähler vorgesehen. Die Stockwerkeigentümer bilden zusammen einen Zusammenschluss zum Eigengebrauch (ZEV). Dies, um den erzeugten Solarstrom möglichst effizient zu verbrauchen. Die Abbrechung erfolgt über die NeoVac. Anschlusswert mit entsprechender Lastreserve für PKW- Ladestation (Optional: PKW-Ladestation mit Management)
Elektroinstallation Wohnungen und Treppenhaus	Elektroverteilkasten mit Multimediaabteil in jeder Wohnung. Die gesamte Installation ab Verteilkasten zu den Schaltern, Steckdosen und Lampenstellen geführt. Installation unter Putz, in Decken und Wände verlegt. Gegensprechanlage mit Monitor und Türöffner in jeder Wohnung.
Sitzplätze / Loggias	Deckenleuchte dimmbar und eine Aussen-Steckdose.
Terrassen	Wandleuchten dimmbar und eine Aussen-Steckdose.
Wohnen / Essen	Lampenstelle über Esstisch, sowie der Sitzgruppe, mit gleichzeitig geschalteter Steckdose bei Sitzgruppe, 2 Multimedia-Anschlüsse ausgebaut.
Küche	LED-Einbauspots in Decke dimmbar, Arbeitssteckdosen über Küchenkombination, Anschluss für Kühlschrank, Geschirrspüler, Kochherd, Backofen, Steamer und Dampfzug.
Elternzimmer	Kombinierter Schalter / Steckdose für Lampenstelle in Raummitte. Zwei Steckdosen bei Bett, gegenüber Bett 1 Steckdose und 1 Multimedia-Anschluss ausgebaut.
Kinderzimmer	Kombinierter Schalter / Steckdose für Lampenstelle in Raummitte. Zwei Steckdosen. Ein Multimedia-Anschluss nicht ausgebaut.
Bad/Du/WC	Zwei separate Schalter für Anschluss Spiegelschrank und Deckenspots. Deckenspots dimmbar. Leerrohr für Closomat. Steckdose für Handtuchradiator vorgesehen (HTR optional) Schalter und Anschluss für Fortluftventilator in gefangener Nasszelle über Lichtinstallation geschaltet mit entsprechendem Nachlauf.
DU/WC	Zwei separate Schalter für Anschluss Spiegelschrank und Deckenspots. Deckenspots dimmbar. Leerrohr für Closomat. Steckdose für Handtuchradiator nicht ausgebaut. Schalter und Anschluss für Fortluftventilator in gefangener Nasszelle über Lichtinstallation geschaltet mit entsprechendem Nachlauf.
Gang	Einbauspots in Decke dimmbar
Kellerräume	An entsprechenden Wohnungszähler angeschlossen. Schalter und Steckdose bei Kellereingang und zusätzliche Steckdose. Leuchte an Decke.
Treppenhaus	Beleuchtung mit Einbauspots / Deckenleuchten / Wandleuchten, geschaltet über Bewegungsmelder. Pro Etage eine Steckdose.

Veloraum	Deckenleuchte, Schalter und Steckdose, geschaltet über Bewegungsmelder. Für jede Wohnung wird eine Steckdose ausgebaut. Direkt auf Wohnungszähler, für Aufladen von E-Bikes.
Trockenraum	Deckenleuchte, Schalter und Steckdose bei Eingang. Secomat (Zählung auf allgemein).
Fernsehanlage	Anschluss durch Swisscom oder an Gemeindenetz.
Beleuchtungskörper	Inbegriffen sind Leuchten montiert in Küchen, Bad/WC, DU/WC, Sitzplatz, Balkon, Terrasse, Treppenhaus, Tiefgarage, Kellerräumen, Disponibel, Trocken und übrigen allgemeinen Räumen im UG. Alle Leuchten mit LED-Technik ausgestattet.
Lamellenstoren	Alle Lamellenstoren elektrisch über Taster und Smarthome.
Sonnenstoren	Alle Sonnenstoren elektrisch über Taster und Smarthome.
Fixscreen	Für mögliche zusätzliche Fixscreens werden Leerrohre vorgesehen.
Fenster Treppenhaus	RWA im Treppenhaus inkl. Steuereinheit. Bedienung/Öffnung manuell über Taster im Treppenhaus möglich (als Lüftungsmöglichkeit).
Photovoltaik	Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage gemäss Baubewilligung montiert.
E-Ladestationen	In der Tiefgarage wird ein Lastmanagementsystem installiert. Die Wallbox ist auf Mehrpreis erhältlich.
Tiefgarage	Deckenbeleuchtung, Schalter und Steckdose, geschaltet über Bewegungsmelder. Das Lastenmanagement inkl. Flachbandkabel wird eingebaut. Allfällige Ladestationen gegen Mehrpreis.

240 Heizungsanlage

Zentrale Heizungsanlage im Untergeschoss.

Konzeption, Dimensionierung und Materialwahl nach den Berechnungen und Angaben des Heizungsingenieurs. Diverse Anpassungen des nachfolgenden Ausführungsbeschriebs können durch den Heizungsingenieur bei der Projektausarbeitung noch erfolgen.

Wärmeerzeugung	Der Heizwärmebedarf wird aus erneuerbaren Energien gewonnen. Als Hauptwärmequelle wird eine zentrale Sole-Wasser-Wärmepumpenanlage mit Erdsonden installiert. Nach Bedarf, Leistung und Baubewilligung, inkl. Freecooling. Die Heizanlage ist mit allen erforderlichen Instrumenten und Zubehörteilen versehen. Es wird eine möglichst tiefe Systemrücklauftemperatur angestrebt, um damit einen langen Betrieb der Wärmepumpe zu ermöglichen.
Trinkwassererwärmung	An die Heizung separat angeschlossen ist ein Wassererwärmer mit separater Regulierung. Dieser ist innen mit einer hochwertigen Teflonbeschichtung korrosionsgeschützt und gegen Wärmeverlust wirksam isoliert. Die notwendigen Thermometer und Fühler sind darin eingebaut. Für die Einhaltung der Ausstosszeiten ist ein Temperaturhalteband vorgesehen.
Raumheizung	Das Gebäude wird mit einer witterungsgeführten Vorlauftemperatur Regulierung mit automatischer Nachtabenkung und Sommer- / Winter-Automatik ausgerüstet. Die Wärmeverteilung erfolgt über Metalplast Verbundrohre. Bodenheizung im Unterlagsboden aller bewohnten Räume.
Handtuchradiator	Elek. Handtuchradiator (HTR) sind optional als Mehrpreis.

Heizgruppen	Regulierung, Fühler, Regelventil, Umwälzpumpe über Steuerung, automatisch ein- und ausschaltbar, Armaturen und Thermometer, Wohnungsverteiler mit Einzelregulierung, Raumthermostaten in allen Wohnräumen.
Wärmemessung	Jede Wohnung ist separat im Wohnungs-Heizungsverteiler mit einem Heizungs-Wärmezähler für Einzelablesung (via Funk) ausgerüstet.
Bodendämmung	Dämmdicke laut Energievorschriften.

244 Lüftungsanlage

Küche	Abluftsystem über Fassade.
Bad/WC, DU/WC	Die innenliegenden Bäder/WC's und DU/WC's sind mit Abluftventilatoren ausgestattet, die Abluft wird über Dach geführt (Ansteuerung zeitverzögert über das Licht oder separaten Schalter, Zuluft über gekipptes Fenster).
Keller	Alle Keller werden entlüftet mittels sichtbarem Spirorohr unter der Decke Montiert.
Korridor / Trocknen	Es wird ein fixes Entfeuchtungsgerät installiert. Dies dient zur Austocknung der Baufeuchte in den ersten 2 Jahren.
Tiefgarage	Die Tiefgarage wird mechanisch be- und entlüftet.

250 Sanitäranlagen

Allgemeine Sanitär-	Die Sanitärapparate werden nach Vorgabe der Bauherrschaft geliefert. Die Endbemusterung wird durch die Käuferschaft bestimmt. Eingerechnetes maximales Budget pro Wohnung je nach Grundriss: CHF 26'000.- bis CHF 30'000.- brutto, Eingerechnetes maximales Budget für Badmöbel: pro Wohnung; CHF 6'000.- brutto. Die Apparatebestückung der Nassräume ist in den Stockwerksbegründungsplänen ersichtlich.
Waschmaschine	V-Zug oder gleichwertig.
Tumbler	V-Zug oder gleichwertig.
Wäschetrockner	SECOMAT Wäschehänge im allgemeinem Trocknungsraum
Feuerlöscher Kaltwasser	behördlich nicht gefordert. Ab Zuleitung und über die Verteilbatterie im Technikraum bis zu den Wohnungsverteilern geführt. Leitungen in Chromstahl oder dgl. inkl. allen notwendigen Befestigungsmaterialien und Armaturen. Installation ab Wohnungsverteiler im Kunststoff-Sanipex-System oder dgl. zu den einzelnen Apparaten geführt. Separater Kaltwasserzähler pro Wohnung, Ablesung über Funk. Abstellventil in Verteiler und bei Apparateanschlüssen. Sitzplätze der EG-Wohnungen und die Terrassen in Attikawohnungen sind mit je 1 Stück frostsicherem Aussenhahn ausgerüstet (Wohnungsbezogen). Je Haus 1 Stück frostsicherer Aussenhahn beim Haupteingang (Allgemein).

Warmwasser	Von den zentralen Wassererwärmungsanlagen im Untergeschoss abgenommen und in einzelnen Strängen zu den Wohnungsverteilern geführt. Leitungen in Chromstahl oder dgl. inkl. allen notwendigen Befestigungsmaterialien und Ventilen. Installation ab Wohnungsverteiler (Wasserzähler) im Kunststoff-Sanipex-System oder dgl. zu den einzelnen Apparaten geführt. Separater Warmwasserzähler pro Wohnung, Ablesung über Funk. Abstellventil in Verteiler und bei Apparateanschlüssen.
Enthärtungsanlage	Es wird im Technikraum eine Enthärtungsanlage eingebaut.
Schmutzabwasser	Leitungen ab Apparate-Anschluss bis zur bauseitigen Kanalisation sowie als Entlüftung über Dach geführt. Apparateanschluss-Leitungen in PE-Silent Kunststoffrohren inkl. allen erforderlichen Formstücken, Dichtungs- und Befestigungsmaterialien ausgeführt. Fallstränge in Schallschutzrohren PE-Silent Kunststoffrohren, inkl. allen Formstücken ausgeführt.
Dachwasser	Die Entwässerung der Dachterrassen, Flachdächer und Balkone erfolgt über die Sanitär- oder Spenglerinstallation (innen oder aussen) bis zur bauseitigen Kanalisation, Retentionsanlagen auf den Dachflächen bzw. erdverlegte Anlagen werden nach den behördlichen Auflagen ausgeführt

Bei sämtlichen Duschen werden wo nötig freistehende Duschtrennwände montiert.
Bei Duschlängen unter 110 cm ist eine Dreh-/ oder Schiebetüre vorgesehen.

253 Enthärtungsanlage mit Salz

Im Technikraum wird eine Enthärtungsanlage mit Salz eingebaut.

254 Secomat

Im Trockenraum wird ein Secomat mit Wäschehängevorrichtung montiert.

255 Dämmungen Sanitärinstallationen

Sämtliche Kalt-, Warm- und Schmutzwasserleitungen werden, soweit notwendig, gegen Schwitzwasser, Wärmeverluste und Schallübertragungen isoliert. Ausführung Warmwasser gemäss Energiegesetz.

Apparate-Anschlussleitung: Mit Dämmschläuchen oder gleichwertigem Material.

Leitungsdämmung komplett: PIR-Hartschaumstoffschalen trocken an Rohr montiert mit Umhüllung aus PVC-Folie.

256 Sanitärinstallationselemente

Wo schalltechnisch verlangt, werden alle Sanitärapparate und deren Zu- und Ableitungen in Installationswände montiert.

258 Kücheneinrichtungen

Einbauküchen, Elektroapparate Standard: V-Zug oder gleichwertig.
Arbeitsplatten Keramik, Küchenrückwände in Glas.
Eingerechnetes maximales Budget pro Wohnung je nach Grundriss:
CHF 37'000.- bis CHF 40'000.- brutto.

261 Personenaufzug

Elektromechanischer Personenaufzug für 6 - 8 Personen, Tragkraft ca. 625kg.	
Kabinenmasse	ca. B 1.10 m x T 1.40m x H 2.20 m, rollstuhlgängig.
Fahrtgeschwindigkeit	ca. 1.0m / Sekunde mit Feinabstellung.
Haltestellen	Eine pro Geschoss, Untergeschoss bis Dachgeschoss.
Lifttüren	Automatische zweiteilige Teleskoptüren, einseitig öffnend. 0.90 m x 2.10 m
Steuereinheit	in Auszugstüre integriert.
Sicherheit	nach Norm EN 81-50.

271.0 Gipserarbeiten (innen)

Wandbeläge	Alle Wände in den Wohnungen (in Nasszellen Restflächen über Plattenbelägen) und Treppenhauswände erhalten einen Zementgrundputz und einen mineralischen Abrieb: Wohnungen; Körnung ca. 1.0 mm / Treppenhauswände; Körnung 1.0 mm. Abrieb weiss gespritzt / gestrichen. Materialwechsel im Untergrund (z.B. Mauerwerk/Beton) müssen mit einer Dila-tationsfuge sichtbar bleiben. Optional Weissputz gegen Aufpreis.
Deckenbeläge	Alle Decken in den Wohnungen und im Treppenhaus sind mit einem Weissputz versehen (nicht streiflichtfrei), weiss gespritzt / gestrichen.
Vorhangschienen	Bei allen Fenstern in den Wohnungen werden Vorhangschienen mit 2 Laufnuten in die Weissputzdecke eingelegt. Farbe Weiss. Geeignet für Tag- / Nachtvorhänge und Flächenvorhänge.

272.1 Metallbaufertigteile

Gitterroste	Sämtliche Lichtschacht-Gitterroste einbruchhemmend verschraubt.
Briefkasten	Briefkastenanlage thermolackiert mit Videosonnerie.
Wäschehänge	Trockenraum mit Wäscheleinen und Secomat ausgestattet.
Hauseingangstüre	Einflüglig, aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen. Einbrennlackiert. Mit doppelten Türanschlüssen und Gummidichtungen. Verglasung aus Isolier- Securitglas 2 x 4mm, (1.1 W/m2K). Türgriff aus Rundstahl, Edelstahl rostfrei. Ausgestattet mit Türschliesser und elektrischem Türöffner für mechanische Entriegelung.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)

Balkongeländer	Balkone 1.OG, 2.OG und Attikageschoss, mit fester Brüstung, ca. 75 cm hoch, darüber Handlauf mit Rechteckprofil Ganze Konstruktion feuerverzinkt / pulverbeschichtet.
Handlauf bei franz. Fenster	1 Rechteckprofil mittels Travic an Leibung geschraubt. Ganze Konstruktion feuerverzinkt / pulverbeschichtet.
Umgebungsgeländer	Pfostenkonstruktion mit zwei horizontalen Rechteckprofilen Füllungen mit senkrechtem Flachstahl. Feuerverzinkt
Treppengeländer	Handlauf in Rechteckprofil mit Wandkonsolen. Ganze Konstruktion feuerverzinkt / pulverbeschichtet. Handläufe an Treppenhauswänden nach Norm.

273.0 Innen- und Aussentüren aus Holz

Untergeschoss	Holzrahmentüren auf Mauerwerk montiert weiss gestrichen oder fertig belegt.
Wohnungsabschlusstüren	Holzrahmentüren mit Doppeldichtung, weiss gestrichen oder fertig weiss belegt. Schloss mit Dreipunkteverriegelung, Sicherheitsschild, robuste Drückergarnitur, Schwelleneisen und umlaufende Gummidichtungen. Türblattaufbau gemäss VST-Merkblättern, resp. Feuerpolizeilichen Vorgaben, Türblatt mit Spion. Inkl. Wandpuffer.
Zimmertüren	Raumhohe Holzrahmentüren gestrichen, Gummidichtung seitlich und oben. Türblätter in Röhrenspankonstruktion beidseitig mit Hartplattendeck, fertig weiss belegt. Einsteckschloss und Drückergarnitur. Inkl. Wandpuffer.

273.1 Wandschränke und Garderoben

Einbauschränke weiss kunstharzbeschichtet,
Einteilung Garderobe: Putz-, Tablarschrank sowie offene Garderobe.
Türen und Seitenwände weiss kunstharzbeschichtet.
Gegen Mehrpreis Waschmaschinenmöbel erhältlich.
Eingerechnetes maximales Budget pro Wohnung je nach Grundriss:
CHF 8'000.- bis CHF 10'000.- brutto.

274 Schliessanlagen

Das gesamte Schliesssystem (Zylinder) wird mit einer registrierten Anlage ausgeführt.
Haustüren, Wohnungseingangstüren, Briefkästen, Kellertüren, Türen zu Allgemeinräumen, Türen zu Kellerabteilen, Nebentüre bei Tiefgarage werden mit Zylindern ausgerüstet. Pro Wohnung 5 gleichschliessende Schlüssel. Mit diesen Schlüsseln können alle Türen/Briefkästen bedient werden, zu welchen die Eigentümer berechtigt sind.

281.0 Unterlagsboden

Schwimmende, glasfaserverstärkte Zementunterlagsböden, ca. 80mm stark, auf die Wärme- und Trittschalldämmung (siehe Heizung) eingebracht.

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten

Boden- und Wandplatten werden im Dünnbett auf den Untergrund geklebt und vollflächig ausgefugt. Elastische Bewegungsfugen bei Dilatationen, bei Anschlüssen an andere Bauteile und zur Verminderung von Schallübertragungen. (Elastische Bewegungsfugen unterstehen keinen Garantieansprüchen). Maximaler Budgetpreis fertig verlegt inkl. allen Nebenarbeiten; CHF 150.- / m² brutto. Die Abdichtung unter den Wandplatten, speziell im Bereich der Duschen und die Bodenplatten in den Nasszellen, werden nach der SIA-Norm 271/1 (2025) «Abdichtung von Innenräumen» ausgeführt. Die Bodenplatten der restlichen Räume werden nicht nach der SIA-Norm 271/1 (2025) ausgeführt.

Bodenplatten Wohnungen	In den Nasszellen
Wandplatten Wohnungen	In den Nasszellen rundum ca. 115 cm hoch, im Duschbereich bis UK Decke. Übergang von Wand- zu Bodenplatten schalltechnisch getrennt mit elastischer Bewegungsfuge.
Bodenplatten	Auf Geschosspodesten, Treppenläufen und Schleusenböden im UG.

Treppenhaus Sockel aus Bodenplatte geschnitten, ca. 4 cm hoch.
Bei Haupteingang mit Schleusenteppich.

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Fertigparkett in Wohn- / Essbereich, Zimmern, Küchen- & Eingangsbereich, sowie im Abstellraum auf Zementunterlagsboden aufgeklebt.

Ohne Sockel. Holzsockel als Mehrpreis in Holz oder weiss. Anschlüsse an andere Bauteile dilatiert mit elastischer Bewegungsfuge (Elastische Bewegungsfugen unterstehen keinen Garantieansprüchen).

Eingerechnetes maximales Budget fertig verlegt inkl. allen Nebenarbeiten; CHF 150.- / m² brutto.

285.1 Innere Malerarbeiten

Untergeschoss: Böden inkl. Wandsockel in sämtlichen UG-Räumen gestrichen, ausgenommen Tiefgaragenboden, Technikraum und Eingangsrampe. Räume gespritzt / gestrichen inkl. Tiefgarage. Säulen in Tiefgarage farbig gestrichen. Türblätter und Rahmen in UG-Räumen: gespritzt/gestrichen.

Wohngeschosse: Weissputzdecken und Abriebwände: gespritzt / gestrichen.
Zimmertürrahmen gespritzt / gestrichen
Wohnungseingänge gespritzt / gestrichen.
Nasszellen mit Latexfarbe gespritzt / gestrichen.

Liftfronten: gespritzt / gestrichen.

287.0 Baureinigung

Die gesamte Überbauung, Wohnungen, Treppenhaus, gesamtes Untergeschoss inkl. Tiefgarage wird durch eine Reinigungsfirma für die Vorabnahme gereinigt und für die Abnahme/Übergabe nachgereinigt.

401 Aushub/Kanalisation

Humusabtrag und Aushub werden auf die Deponie der Baustelle oder des Unternehmers abtransportiert.

Das Bauwerks wird mit seitlich gelagertem oder zugeführtem Aushubmaterial hinterfüllt.

Die gesamte Kanalisation wird den behördlichen Vorschriften entsprechend ausgeführt und an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossen. Ebenfalls wird eine Retentionsanlage gemäss den örtlichen Vorschriften erstellt. Entwässerung vom Untergeschoss und Tiefgarage über Pumpenschacht.

Am Ende der Bauzeit wird das Kanalisationssystem, inkl. Schächte, mit Hochdruck gespült und gereinigt.

421 Gärtnerarbeiten

Zugang Spielplatz (Sickerverbundsteine) in Splitt verlegt, Untergrund ca. 25-30cm starker Wandkieskofer, sofern notwendig. Aussenparkplätze (Sickerverbundsteinen) in Splitt verlegt, Untergrund ca. 40cm starker Wandkieskofer. Abschlüsse mit Stellriemen oder anbetoniert. Garagenzufahrt in Asphalt- oder Betonbelag auf ca. 40cm starken Wandkieskofer. Ganze Umgebung fertig und pflegeleicht begrünt und bepflanzt. Kinderspielplatz mit Spielgerät gemäss Vorschrift.

Die Umgebungsgestaltung erfolgt nach den behördlichen Auflagen.

Einstellhalle

Unterirdische, geschlossene Motorfahrzeug-Einstellhalle mit insgesamt 41 Tiefgaragenparkplätze, davon 15 Plätze für MFH C.

Die Einstellhalle wird in Ortbeton erstellt (Weisse Wanne mit 10 Jahre Systemgarantie). Aussenwände und Pfeiler in Beton. Innenwände in Beton oder Kalksandsteinmauerwerk.

Decke in Eisenbeton. Bodenplatte im Gefälle mit Hartbetonüberzug.

Die Tiefgarage ausserhalb des Hauptbaus wird in Beton ausgeführt. Die gesamte Tiefgaragendecke, sowie die Anschlüsse zwischen Garagendecke und Hauswänden werden bituminös abgedichtet. Auf die abgedichtete Betondecke wird eine Drainagematte und ein Flies eingebracht. Darüber kommt die normale Gartengestaltung mit Humus oder Gehbelägen zur Ausführung.

Die Parkfelder werden mit Gefälle gegen eine Rinne ausgeführt.

Zusatzbestimmungen

Der Baubeschrieb bildet integrierenden Bestandteil zum Kaufvertrag. Der Baubeschrieb gibt Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien und Bauteile.

Die Planung der Haustechnik fordert teilweise eine sichtbare Leitungsführung an Decken und Wänden in diversen Nebenräumen wie, allgemeine und private Kellerräume, Disponibel, Terrassen, Balkone, Tiefgaragen, Schleusen, Veloräume, etc. Die Raumnutzung kann durch diese Leitungen teilweise etwas eingeschränkt werden, dies stellt jedoch keinen Mangel dar.

Das Farb-/ und Materialkonzept wird durch die Bauherrschaft bestimmt.

Bauherrschaft:

Baukonsortium «Altura»