

Kurzbaubeschrieb

ALLGEMEIN

Einheitliches Materialkonzept gemäss Dokumentation Gestalterische Richtlinien Arealüberbauung Baueingabe (28.11.22) für die Eigentums- und Mietwohnungen.

Energiestandard

MuKE n 2014, manuelle Fensterlüftung, Anforderung in Bezug auf Wärmeschutz und Wärmeerzeugung nach Energiegesetz Kt. ZH.

Schallanforderungen

Die Schallschutzanforderungen sind in der Nutzungsvereinbarung mit den erhöhten Anforderungen gemäss Norm SIA 181, 2019 definiert, was dem Standard im Wohneigentum entspricht.

Hindernisfreiheit

Die Wohnungen sind bezüglich Tür- und Korridorbreiten sowie Liftkabinen rollstuhlgängig. 1 Nasszelle pro Wohnung und Küche ist entsprechend bemessen und hindernisfrei anpassbar. Die Zugänge in der Tiefgarage zum Treppenhaus und die Erschliessung der Hauseingänge in der Umgebung Berg- und Seegasse sind hindernisfrei (Ausnahmen: Verbindungstunnel Tiefgarage und Lohstrasse ca. 18% Gefälle, Trampelpfade zwischen Berg- und Seegasse).

Rohbau

Fundamentplatte und Umfassungswände im Untergeschoss sowie Geschossdecken, Treppenhauswände und Wohnungstrennwände in Stahlbeton, Fundamentplatte in wasserdichter Ausführung „gelbe Wanne“ Dichtigkeitsklasse 1 bei Sockelgeschosswohnungen, Treppenhaus, Dispoibel, Technikräumen, Keller. Restliches Untergeschoss wie Tiefgarage, Verbindungstunnel, Liftunterfahrten in Dichtigkeitsklasse 2 (gem. Nutzungsvereinbarung Bauingenieur).

Fassade und Sockel

Massivbau mit mineralischer Aussenwärmedämmung, hochwertiger Strukturputz gegliedert in Sockelbereich und Dachrand, Fens-tereinfassungen akzentuiert, Farbtöne und Putzstrukturen gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

Fenster

Holzmetallfenster und 1 Hebe-Schiebetüre pro Wohnung im Wohn-/Essbereich, 3-fach Isolierverglasung, innen NCS S 1505-Y40R beige, aussen Aluminium pulverbeschichtet Farbe NCS S 4010-Y10R braun-beige gemäss Farbkonzept Architekt. Ebenerdige Fenster und Hebe-Schiebetüren einbruchhemmend RC2, abschliessbar.

Staketengeländer

Vor Fenstern, Terrassen und Balkonen Stake-tingeländer aus Flachstahlprofilen, Staketen geneigt, pulverbeschichtet, Farbe NCS S 4010-Y10R braun-beige.

Dach

Flachdach Stahlbetondecke im Gefälle, Wärmedämmung, Abdichtung 2-lagig, Schutzvlies, Retentionssubstrat, teils mit Photovoltaik-Anlage (PVA).

Balkone

Ortbetonplatte, seitlicher Abschluss in Metall (inkl. Geländer) pulverbeschichtet, Farbe NCS S 4010-Y10R braun-beige. Lastabtrag vorne mit Metallstützen.

Sitzplatz Umgebungsmauern

Sitzplatz Umgebungsmauern in Ortbeton, Schalungstyp 2 sandgestrahlt, Entwässerung über Versickerung.

Loggia | Terrassen | Sitzplätze

Bodenbelag Betonstein Creabeton Finalgo 50x100cm, jeweils 1 Stromanschluss und 1 Lampenstelle mit einheitlicher Leuchte, Wasseranschluss (frostsicher) pro Wohnung auf Balkon/Terrasse/Sitzplatz.

Allgemeine Erschliessung Treppenhaus

Unterlagsboden geschliffen, Wände und Decke in Sichtbeton Schalungstyp 4, partieller Anstrich gem. Farbkonzept Architekt, Treppenelemente schalungsglatt.

Boden Mietwohnungen (exkl. Bäder, Redit)

Boden Klebeparkett Kurzstab Eiche, ca. 47x7cm, versiegelt. Sockelleisten Holz 40/10mm, weiss.

Wände Mietwohnungen (exkl. Bäder)

Abrieb 1mm, geglättet, weiss gestrichen RAL 9016.

Decken Mietwohnungen

Weissputz Q3, weiss gestrichen RAL 9016, Vorhangschienen VS57 einläufig, weiss, für Tagvorhänge putzbündig verbaut.

Redit Mietwohnungen

Bodenbelag Feinsteinzeugplatten 20 x 20cm beige. Materialisierung Wände und Decke analog Haupträume, Abluftventilator.

Heizungsanlage

Wärmeabgabe über Fussbodenheizung mit Freecoolingfunktion, Einzelraumregulierung mit Raumthermostaten. Wärmeerzeugung über Erdsonden-Wärmepumpe (auch für Warmwassererzeugung).

Elektroanlagen allgemein

Eine Blitzschutzanlage ist nicht vorgeschrieben und wird nicht realisiert. Energie Monitoring (inkl. ZEV), PVA-Anlage auf dem Dach. Beleuchtung allgemein Räume gem. Konzept Architekt / Elektroplaner.

Sanitäranlagen

Waschmaschine / Tumbler pro Wohnung im Redit (inklusive), WM V-Zug V2000 / TU V-Zug V2000.

Liftanlage

Personenaufzug, rollstuhlgängig, mit Spiegel und Handlauf (hindernisfrei).

WOHNRAUM | ERSCHLIESSUNG

Hauseingangstür

Wärme gedämmte Metallprofile pulverbeschichtet Farbe NCS S 4010-Y10R, verglaste Seitenteile, stumpf einschlagend, Durchgangsmasse mind. 100/200cm, Schwelle unten max. 25mm (rollstuhlgängig), Sicherheitsrosette aufbohrgeschützt, Mehrpunkteverriegelung und Sicherheitsschloss RC2N, Sonneriefunktion, Beschläge Edelstahl, aussen Stossgriff in Eiche, Türschliesser.

Vordach | Eingang | Beschriftung

Vordach Betonelement oder Massivbau, Briefkastenanlage, Haus A / B / C / F / G Sichtschutz aus Metallkonstruktion mit Sitzbank aus Holzlamellen. Beschriftungen Häuser mit grossen Schriftzeichen Aluminium pulverbeschichtet.

Wohnungseingangstür

Blockrahmentüre mit Spion aus Holz resp. Holzwerkstoffe, Oberfläche Eichenfurnier, EI30, stumpfeinschlagend, Durchgangsmasse 90/210cm, Schwelle unten max. 25mm (rollstuhlgängig), Mehrpunktverriegelung, Beschläge Edelstahl.

Sonnenschutz

Senkrechtmarkisen bei Wohnzimmer (zu Balkon/Terrasse), Gelenkarmmarkise (vorne bei Loggia und Terrasse), Gewebe in olivegrün mit hoher Beständigkeit, Bedienung elektrisch, Windwächter pro/am Element. Zimmer Rafflamellenstoren mit Motorantrieb, Aluminiumteile Sonnenschutz pulverbeschichtet, Farbe NCS S 4010-Y10R braun-beige gemäss Farbkonzept Architekt.

Garderobe

Einbaumöbel mit offenem Garderobenteil und Schuhablage, darüber geschlossene Hutablage, daneben ein Schrankelement (mit Tablaren). Materialisierung aus Holzwerkstoffplatten äussere Oberfläche kunstharzbeschichtet, Innenausstattung Holzwerkstoffplatten, kunstharzbeschichtet.

Front Garderobe Krono U 544VL Feldgrau, offene Nische Garderobe Pfeleiderer U19008 Labrador, Innenleben gem. Farbkonzept Architekt.

Elektroanlagen Mietwohnungen

Innensprechstelle Gegensprechanlage mit Türöffnertaste zum Haupteingang, Schalter und Dosen Feller Standard due oder Hager, weiss, Bedienstelle Storenmotoren auf/ab, Aufbauleuchten Fluora in Entrée, Korridor, Küche und Bäder.

In den übrigen Räumen je 1 Lampenstelle an Decke, 1 Multimediasteckdose in allen Zimmern, im Wohn-/Essbereich 2 Stück, mind. 3 Steckdosen pro Zimmer sowie in Wohn-/Essbereich, Abluftventilator mit Nachlauf über Lichtschalter (in Badezimmern und Reduits).

ZIMMER

Zimmertür

Innentüren mit Türblatt aus Holzwerkstoff kunstharzbeschichtet weiss und Stahlzarge gestrichen weiss, Durchgangsmasse 80/210cm, schwellenlos.

KÜCHE

Schränkelemente

Fronten aus Holzwerkstoffplatten, kunstharzbeschichtet, Krono U 544VL Feldgrau. Innenleben wie Tablare und div. Auszugsschubladen aus Holzwerkstoffplatten, kunstharzbeschichtet, Korpusweiss. Bügelgriff in Edelstahlfinish.

Arbeitsplatte und Rückwand

Abdeckung in Kunststein, Silestone Blanco Maple 14, Suede (matt). Rückwand in ESG-Flotglas, klar extraweiss, White Pearl.

Apparate + Ausstattung

Geräte von V-Zug

Kühlschrank:

V-ZUG Kühl-/Gefriergerät Cooler V2000 178Gl, mit sep. Gefrierfach, Breitenorm 55 cm, Höhenorm 177.8 cm, Energieeffizienzklasse D, TouchControl

Backofen:

V-ZUG Backofen Combair V600 60, Breitenorm 60 cm, Höhenorm: 60 cm, Nero, Drehschalter, V-ZUG- Home, 400V

Kochfeld:

V-ZUG Kochfeld CookTop V2000 I604, Induktion, Breitenorm 60 cm, Einfach-Slider, Slider-Bedienung, 4 Kochzonen

Dunstabzug:

V-ZUG Dunstabzug DF N6, Breitenorm 60 cm, Nero, Energieeffizienzklasse A, Umluft, Druckschalter, mit Aktivkohlenfilter

Geschirrspüler:

V-ZUG Geschirrspüler Adora Spülen V2000 V, Breitenorm 60 cm, V-ZUG- Home, Gleitblech, LCD- Display

Spülbecken:

SUTER INOX AG Unterbaubecken Vantis VX 50 42U Varix, Edelstahl mid-matt, Raumsparventil mit verdecktem Überlauf, Dimension 500 x 420 x 160 mm.

Armatur:

Hansgrohe Talis M54, Einhebel-Küchenmischer 270, 1jet, Chrom

Elektroanlagen

LED-Unterbaubeleuchtungsband im Bereich Hochschränke, Aufbauleuchte rund Fluora, div. Steckdosen.

BADEZIMMER

Boden

Feinsteinzeugplatten Format 200/200 mm, beige matt.

Wände

Feinsteinzeugplatten Format 300/100 mm, stehend, grünblau (türkis) matt. Platten bis 2.14m in der Dusche, Plattenschilder bei WC und Waschtisch bis 1.20m, restliche Wandflächen mit Abrieb 1mm, geglättet, weiss gestrichen RAL 9016.

Decke

Weissputz Q3, weiss gestrichen RAL 9016.

Nachströmung

Um den Druckausgleich im Betrieb der Abluft in den Nasszellen sicherzustellen, sind je nach Wohnungsgrösse 1-2 Aussenluft-Nachströmelemente in den Decken eingebaut. Diese funktionieren autonom und rein mechanisch bei Unterdruck in der Wohnung. Zuglufterscheinungen und Geräuschemissionen können systembedingt nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Apparate + Armaturen

Sanitärapparate gem. Apparateliste HUG/Talsee, Apparate Lavabo und WC Marke Duravit, freistehendes Unterbaumöbel kunstharzbeschichtet Pfeleiderer U19008 Labrador, keramische Apparate weiss, Armaturen verchromt, Glasduschtrennwand im Duschbereich, Handtuchhacken, Badetuchstange, Duschesystem mit Handbrause, Duschkorb, Spiegelschrank AP.

Elektroanlagen

Reserveanschluss für Dusch-WC, Spiegelschrank mit Beleuchtung und Steckdosen.

KELLER | TECHNIK | SCHUTZRAUM | HAUSWART | TROCKNEN | KINDERWAGEN | DISPONIBEL

Boden

Bodenbelag zementös, teils gestrichen mit 2K-Farbe (Technikraum und Trocknen) gem. Farbkonzept Architekt.

Wände

Kalksandstein- oder Betonwände roh, teilweise mit Mehrschichtdämmplatten Unitex, Farbton weiss, gemäss Farbkonzept Architekt. Kellerabteile unterteilt mit Lattenverschlägen in Holz- oder Metalllamellen.

Decke

Stahlbetondecke, roh, teilweise mit Mehrschichtdämmplatten Unitex, weiss, gemäss Farbkonzept Architekt.

Türen

Türen mit Türblatt aus Holzwerkstoff kunstharzbeschichtet weiss RAL 9016 und Stahlzarge gestrichen weiss RAL 9016, Durchgangsmasse 80/210cm.

Elektroanlagen

LED-Balkenleuchten, jeweils ein 3-fach Steckdose pro Kellerabteil.

Lüftungsanlagen

Einfache Abluftanlage mit Intervallsteuerung, Nachströmung der Aussenluft über Leitungsnetz, dezentrale Entfeuchtungsgeräte. Physikalisch bedingt kann Kondensatbildung an kühleren erdberührten Bauteilen nicht ausgeschlossen werden was keinen Baumangel darstellt.

TIEFGARAGE | VELORAUM

Boden

Hartbetonüberzug roh, in Veloraum zusätzlich versiegelt

Wände

Betonwände roh, teilweise mit Mehrschichtdämmplatten Unitex, weiss. Farbkonzept Beschriftung Tiefgarage gem. Konzept Architekt.

Decke

Stahlbetondecke Oberflächen gestrichen nach Farbkonzept, teilweise mit Mehrschichtdämmplatten Unitex, weiss, gemäss Farbkonzept Architekt.

Elektroanlagen

LED-Sensorleuchten mit Gruppen und Schwarmfunktion pro Tiefgaragenabschnitt, Not- und Sicherheitsbeleuchtung mit Zentralbatteriesystem.

Vorbereitung für Ausbau Elektroauto-Ladestationen: E-Mobility Ausbaustufe C1 gemäss SIA 2060, mit separatem Zähler, dynamisches Lastmanagement, Flachbandkabel an den Wänden über alle Parkplätze, exkl. Anschluss auf PP (jedoch bei Bedarf machbar).

EINFAHRT TIEFGARAGE | VELOEINHAUSUNG | TREPPENAUFANGANG

Fassade, Wände, Decke

Sichtbeton Schalungstyp 4, sandgestrahlt, Vordach Tiefgarageneinfahrt Sichtbeton, Maschendrahtzaun bewachsen als Absturzsicherung.

Einhausung Velounterstand

Metallkonstruktion auf Umgebungsmauern, Verkleidung durchlässig aus Metall, Zugang mittels Schiebeelemente.

ÖFFENTLICHER AUSSENRAUM

Bodenbeläge

Wege in Asphalt, örtlich Pflasterung mit Betonsteinen, Trampelpfade mit Schrittplatten, gemäss Ausführungsplanung Landschaftsarchitektur.

Begrünung, Bepflanzung

Gemäss Ausführungsplanung Landschaftsarchitektur, Grünflächen mit intensiver Begrünung.

Ausstattung | Garten

Entsorgung mit Rollcontainer, Velobügel vor Hauseingängen, Briefkastenanlage, Sitzbänke, mobiler Kompost, Spielplätze und Spielbereiche, Naturräume für Artenvielfalt gemäss Ausführungsplanung Landschaftsarchitektur.

Sanitär- und Elektroanlagen

Pollerleuchten bei Zugangswegen, Anschlüsse Kaltwasser und Strom für Unterhalt und beim Velounterstand/Container sowie Reserve-Anschlüsse für Naschgarten, Anschluss Gartenventil pro Haus jeweils bei den Eingängen (Unterhalt Gärtner, Kleinkinderspielplatz Sandkasten).

Visualisierungen sind richtungsweisend und Änderungen sind vorbehalten.

VORBEHALT: Änderungen gegenüber diesem Kurzbaubeschrieb sowie gegenüber Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten oder dem Bewilligungsverfahren, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben vorbehalten. Auch vorbehalten bleiben behördliche Entscheide und Auflagen, die den konstruktiven oder technischen Aufbau (z.B. Baubewilligung, Kanalisationsauflage etc.) betreffen, als auch Vorgaben bezüglich der Arealüberbauung.