

Kurzbaubeschrieb

Allgemein

Einheitliches Materialkonzept 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 werden 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, Disponibel, Technikräumen, Keller. Restliches Untergeschoss z. B. Tiefgarage, Verbindungstunnel, Liftunterfahrten in Dichtigkeitsklasse 2 (gem. Nutzungsvereinbarung Bauingenieur).

Fassade und Sockel

Massivbau mit mineralischer Aussenwärmedämmung, hochwertiger Strukturputz gegliedert in Sockelbereich und Dachrand, Fensereinfassungen 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. Brüstungsfenster mit Fensterbrett, Oberfläche Farbton NCS S1505 Y40R.

Staketengeländer

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

Dach

Flachdach Stahlbetondecke im Gefälle, Wärmedämmung, Abdichtung 2-lagig, Schutzvlies, Bauderretentionssubstrat System 1.4 Aufbauhöhe 10cm, 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 z. B. Creabeton Finalgo 50x100cm, jeweils 1 Stromanschluss und 1 Lampenstelle mit einheitlicher Leuchte, Wasseranschluss (frostsicher) pro Wohnung auf Balkon/Terrasse/Sitzplatz.

Allg. Erschliessung Treppenhaus

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

Boden

Boden Holzparkett, Eiche rustikal geölt, Langriemenparkett, Sockelleisten Holz 40/10mm weiss.

Wände

Abrieb 1mm, geglättet, weiss gestrichen RAL 9016.

Decken

Weissputz Q3 weiss gestrichen RAL 9016, Vorhangschienen VS57 zweiläufig weiss für Tag- und Nachtvorhänge putzbündig verbaut.

Reduit

Feinsteinzeugplatten Format 600/600 mm, monokalibriert, lichtbeige matt (v2), 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 allgemeine Räume gem. Konzept Architekt / Elektroplaner.

Sanitäranlagen

Waschmaschine/Tumbler pro Wohnung (inklusive), WM V-Zug V4000 / TU V-Zug V4000.

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

Wohnungstür

Blockrahmentüre mit Spion aus Holz resp. Holzwerkstoffe, Oberfläche Eichenfurnier, EI30, schalldämmend, 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 olivgrün mit hoher Beständigkeit, Bedienung elektrisch, Windwächter. 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 Tablarren). Materialisierung aus Holzwerkstoffplatten äussere Oberfläche kunstharzbeschichtet, Innenausstattung Holzwerkstoffplatten, kunstharzbeschichtet. Front Garderobe Krono U727 ST9 Steingrau beschichtet, offene Nische Garderobe Krono U727 ST9, Integrierter Spiegel an der Schranktür, Innenleben gem. Farbkonzept Architekt.

Elektroanlagen Wohnungen

Innensprechstelle Gegensprechanlage mit Türöffnertaste zum Haupteingang, Schalter und Dosen Feller Standard due, Feller Edizio due oder Feller Liv weiss, Bedienstelle Storenmotoren auf/ab, Lieferung von LED-Schieneleuchten gesamte Wohnung Profil Combo 30, 300K, 25W/m, 3560lm/m (Nicht alle Leuchten nur Korridor, Nasszellen Wohnungen gross, Küche Wohnungen gross), CRI 90, dimmbar in der Küche, Nasszellen mit Wasserdampfschutz. 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, davon 1 geschaltet, Abluftventilator mit Nachlauf über Lichtschalter (in Badezimmer und Reduits), die ganze Wohnung ist mit einem KNX-System ausgestattet und kann via Mobiltelefon bedient werden (Licht und Storen).

Zimmer

Zimmertür

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

Küche

Schränkelemente | Arbeitsplatte | Rückwand

Fronten aus Holzwerkstoffplatten, kunstharzbeschichtet, Farbe Steingrau, überall mit Griffleisten. Innenausstattung in Farbe Korpusweiss, mit div. Auszugsschubladen, kunstharzbeschichtet, Farbe Steingrau. Arbeitsplatte und Rückwand Keramik, Dekton Danae, 12mm.

Apparate + Ausstattung

Geräte von V-Zug, Kühlschrank mit sep. Gefriergerät, Kombi-Steamer V4000, Backofen V4000, Umluft Induktions-Kochfeld BORA M Pure, Geschirrspüler Adora V4000, Armatur Gessi Inedito (schwarz), Küchenspüle in Chromstahl.

Elektroanlagen

LED-Unterbaubeleuchtungsband, LED-Beleuchtungsband über Insel, div. Steckdosen.

Dunstabzug

Umluftabzug von BORA.

Badezimmer

Boden

Feinsteinzeugplatten Format 600/600 mm, monokalibriert, lichtbeige matt (v2).

Wände

Feinsteinzeugplatten Format 600/600 mm, monokalibriert, braun matt (v2), Platten raumhoch in der Dusche, raumhoch bei den Bädewannen, 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

Gem. sep. Apparatliste HUG/Talsee, Waschtischkombination mit Solid Surface-Abdeckung mit Unterbaumöbel (Kunstharzlaminat Seidenbeige) mit Griffmulde, Armaturen verchromt, Glasduschtrennwand im Duschbereich mit Platten, pro Wohnung je ein Dusch-WC (Aquaclean Alba Up Geberit) sowie ein Standard-WC, Handtuchhalter, Badetuchstange, Duschesystem mit Hand- und Regenbrause, Duschkorb, Duschenrinne Cerafloor Pure. Wohnungen mit Badewanne: Schmidli Badewanne Swiss Line Duo, weiss, mit Gleitstange für Duschbrause (Brause inkl.).

Elektroanlagen

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

Keller | Hauswart | Technik | Schutzraum | 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, Farbe gemäss Farbkonzept Architekt. Kellerabteile unterteilt mit Lattenverschlagen in Holz- oder Metalllamellen.

Decke

Stahlbetondecke, roh, teilweise mit Mehrschichtdämmplatten Unitex, Farbe 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 eine 3-fach Steckdose pro Kellerabteil.

Sanitäranlagen

Ausgussbecken in CNS im Hauswartzraum

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 | Treppenaufgang

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.