# Residenza "Ceresol"

## Particella n°1373

Residenza " Ceresol"
Via Ceresol 4+6
6648 Minuso

**Committente:**

Società di costruzione "Ceresol"

casatec
tecnica per dadens e dado

Sanitär | Heizung | Lüftung | Begrünung
tel 081 920 35 35 | www.casatec.ch

**Architetto:**

maissen
architekten ag

via remorino 9, 6648 minusio tel: +41 (0) 91 743 50 51
via alpsu 44, 7188 sedrun tel: +41 (0) 81 949 19 19
fax:+41 (0) 81 949 19 04

www.maissen.ch

# Residenza "Ceresol", Minusio

Standort Residenza "Ceresol"

maissen
architekten ag

# Residenza "Ceresol", Minusio

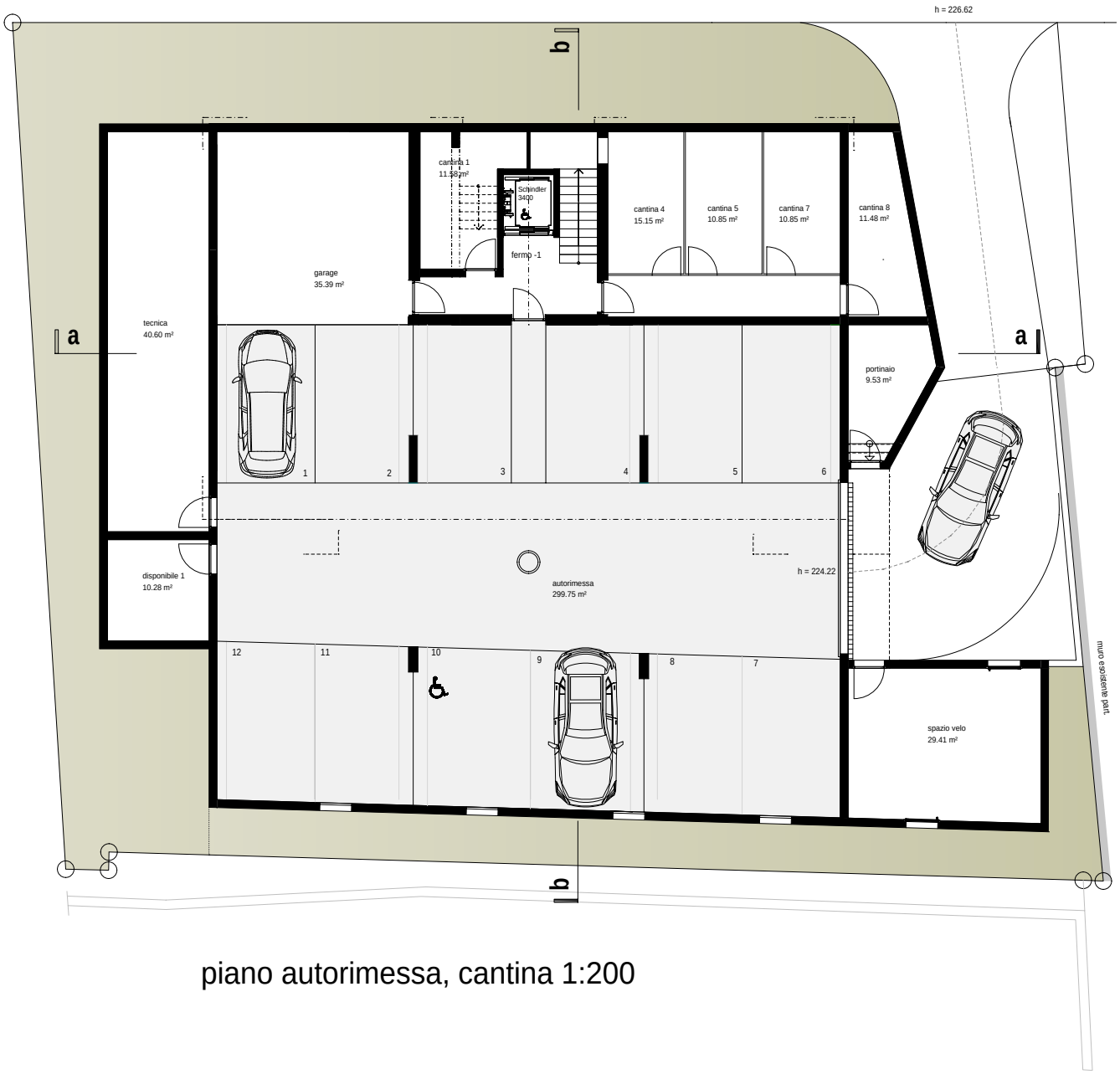
## COMUNE DI MINUSIO

1 : 500

**Situazione 1:500**

maissen architekten ag

# Residenza "Ceresol", Minusio




piano autorimessa, cantina 1:200

maissen
architekten ag

# Residenza "Ceresol", Minusio

piano terreno 1:200

maissen
architekten ag

# Residenza "Ceresol", Minusio

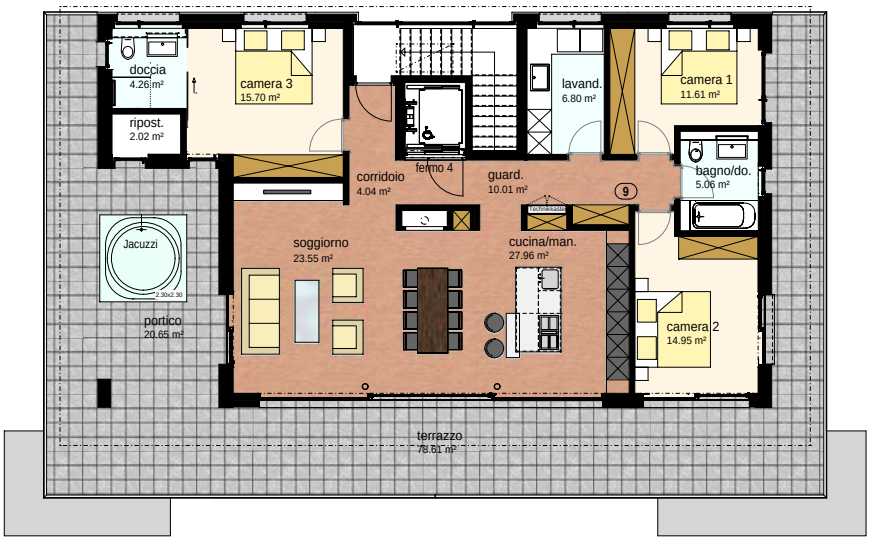
1° piano 1:200

2° piano 1:200

maissen
architekten ag

# Residenza "Ceresol", Minusio

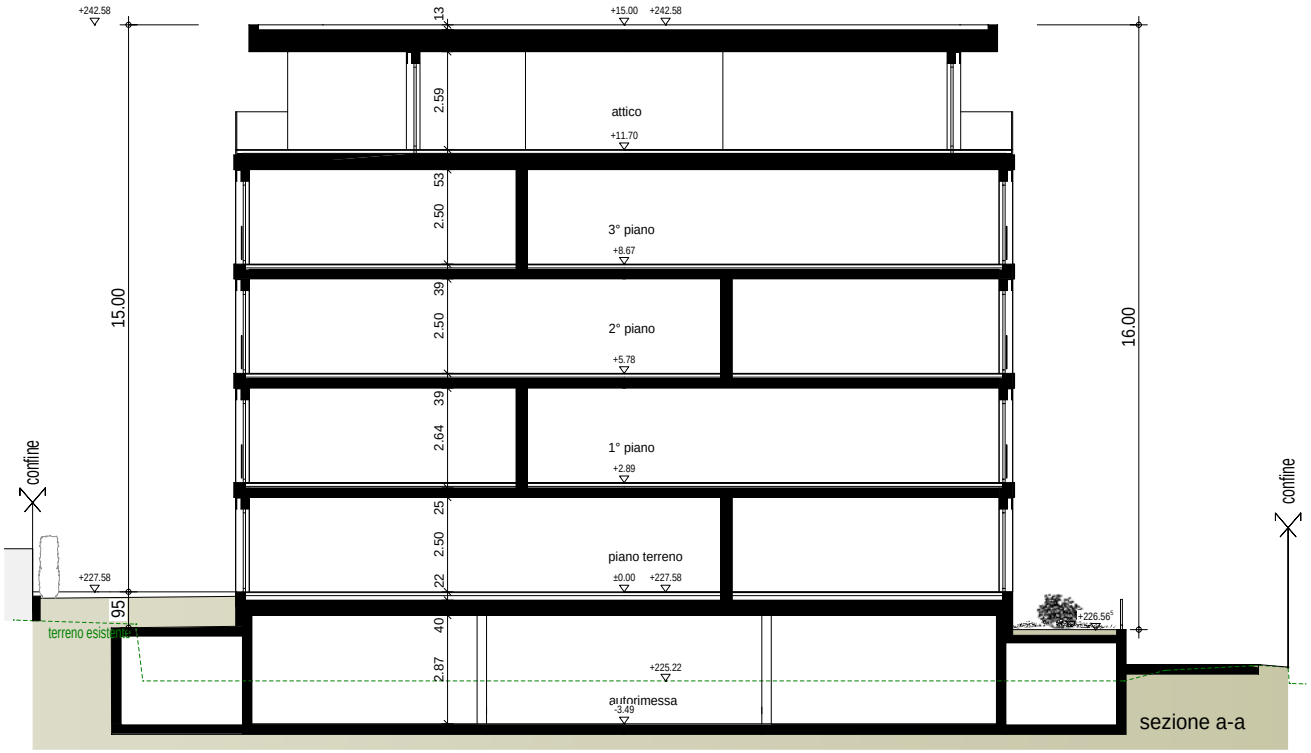
3° piano 1:200



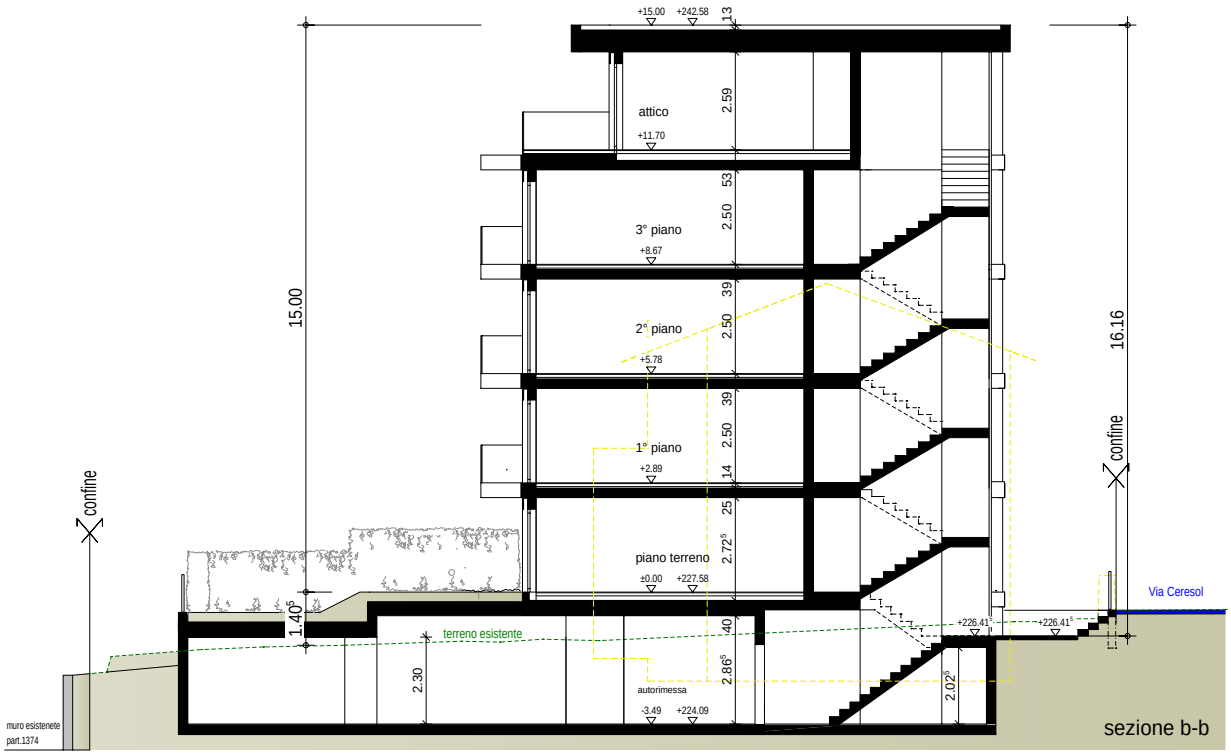

attico 1:200

maissen
architekten ag

# Residenza "Ceresol", Minusio




Sezione A-A 1:200




Sezione B-B 1:200

maissen architekten ag

# Residenza "Ceresol", Minusio

facciata sud

facciata nord

maissen architekten ag

# Residenza "Ceresol", Minusio

facciata ovest

facciata est

maissen
architekten ag

Perspektive 1: Innenraum Wohnzimmer Attikawohnung

Perspektive 2: Innenraum Wohnzimmer 4 1/2 Zimmer

# Baubeschrieb

## "Residenza Ceresol", Parzelle Nr. 1373

## Via Ceresol 4+6, 6648 Minusio, Tessin, Schweiz

### Grundsätzliches

Dieser Baubeschrieb soll den generellen Überblick über die Baukonstruktion und den vorgesehenen Ausbau geben. Die Materialien und ihr Anwendungsort sind in den Ausführungsplänen ersichtlich. Die eingezeichneten Möbel und Schränke in den Plänen stellen eine mögliche Möblierungsvariante dar und sind nicht Bestandteil des Baubeschriebes.

### GEAK - Zertifiziert

Für das Gebäude ist eine GEAK-Zertifizierung, Klasse AB vorgesehen.

Der GEAK ist der offizielle Gebäudeenergieausweis der Kantone. Er zeigt zum einen, wie energieeffizient die Gebäudehülle ist und zum anderen, wie viel Energie ein Gebäude bei einer Standardnutzung benötigt. Dies gilt für bestehende Gebäude ebenso wie für Neubauprojekte. Der ermittelte Energiebedarf wird jeweils in Klassen von A bis G (von sehr energieeffizient bis wenig energieeffizient) anhand einer Energieetikette angezeigt. So erhalten Sie als Liegenschaftsbesitzerin oder -besitzer eine objektive Beurteilung des energetischen Zustandes und der Effizienz Ihres Gebäudes.

### Wohnungen

| | | |
|---|---|---|
| **Nr. 1** | Erdgeschoss | 3 ½ Zimmer (Süd/West)<br>2 Schlafzimmer, 2 Bad mit Dusche,<br>Wohnen, Küche, Essen, Garderobe, separate Waschküche,<br>Keller, Sitzplatz, Gartenanteil |
| **Nr. 2** | Edgeschoss | 2 ½ Zimmer (Süd/Ost)<br>1 Schlafzimmer, 1 Bad mit Dusche u. Badewanne,<br>Wohnen, Küche, Essen, Garderobe, separate Waschküche,<br>Keller, Sitzplatz, Gartenanteil |
| **Nr. 3** | 1. Obergeschoss | 3 ½ Zimmer (Süd/West)<br>2 Schlafzimmer, 2 Bad mit Dusche,<br>Wohnen, Küche, Essen, Garderobe, separate Waschküche,<br>Terrasse, Keller |
| **Nr. 4** | 1. Obergeschoss | 4 ½ Zimmer (Süd/Ost)<br>3 Schlafzimmer, 1 Bad mit Dusche u. Badewanne,<br>1 Bad mit Dusche, Wohnen, Küche, Essen, Garderobe,<br>separate Waschküche, Keller, Terrasse |
| **Nr. 5** | 2. Obergeschoss | 4 ½ Zimmer (Süd/West)<br>3 Schlafzimmer, 1 Bad mit Dusche u. Badewanne,<br>1 Bad mit Dusche, Wohnen, Küche, Essen, Garderobe,<br>separate Waschküche, Keller, Terrasse |
| **Nr. 6** | 2. Obergeschoss | 3 ½ Zimmer (Süd/Ost)<br>2 Schlafzimmer, 2 Bad mit Dusche,<br>Wohnen, Essen, Garderobe, separate Waschküche,<br>Keller, Terrasse |
| **Nr. 7** | 3. Obergeschoss | 3 ½ Zimmer (Süd/West)<br>2 Schlafzimmer, 2 Bad mit Dusche,<br>Wohnen, Küche, Essen, Garderobe, separate Waschküche,<br>Keller, Terrasse |
| **Nr. 8** | 3. Obergeschoss | 4 ½ Zimmer (Süd/Ost)<br>3 Schlafzimmer, 1 Bad mit Dusche u. Badewanne,<br>1 Bad mit Dusche, Wohnen, Küche, Essen, Garderobe,<br>separate Waschküche, Keller, Terrasse |
| **Nr. 9** | Attika | 4 ½ Zimmer<br>3 Schlafzimmer, 1 Bad mit Badewanne, 1 Bad mit Dusche,<br>Wohnen, Küche, Essen, Garderobe, separate Waschküche,<br>Keller, Terrasse, Abstellraum, Pool |

## Grundstückfläche:

| | |
|---|---|
| Parzelle 1373 | 1307 m2 |

## Allgemein:

### Liftanlage:

Die Liftanlage bedient jedes Wohngeschoss vor jeder einzelnen Wohnung von der Garagehalle bis zum Dachgeschoss Residenza Ceresol.

### Gartenanlage:

Gehwege und Plätze in Asphalt oder Verbundsteinen.

Begrünung und ortsübliche Bepflanzung nach Vorschlag des Architekten zusammen mit dem Gärtner.

## 0 Allgemeines

**Anmerkung zum Baubeschrieb**

Der vorliegende Baubeschrieb umfasst die nachstehenden Leistungen des Bauwerkes. Nicht aufgeführte Positionen sind nicht Bestandteil des Baubeschriebes, resp. des Ausführungsumfanges. Im Weiteren gilt dieser Baubeschrieb als Präzisierung der Baubewilligungspläne des Architekten.

Die Bauausführung erfolgt unter Beachtung:

- der zwingenden Bestimmungen des öffentlichen Rechtes, insbesondere der orts-, bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften, welche zum Zeitpunkt der Baubewilligung bekannt bzw. gültig sind. Dies im Umfang der Baubewilligung.

- allfällige behördliche Auflagen aus der Baubewilligung
- Für die Ausführung sind die Pläne der Baubewilligung massgebend.

Es werden einwandfreie und bewährte Produkte verwendet. Der Käufer hat ein Mitspracherecht beim Innenausbau soweit dies der Projektstand zulässt (Platten, Verputz, Farbgebung, Geräte, etc.)

Änderung in Planung, Baubeschrieb und Ausführung, ohne Beeinträchtigung der Bauqualität, bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten und der Spezialisten.

Das Gestaltungs- und Farbkonzept der Innenräume wird durch den Architekten unter Einbezug des Käufers festgelegt. Das Gestaltungs- und Farbkonzept der Aussenfassade wird nur durch den Architekten bestimmt.

### 1 Vorbereitungsarbeiten

### 10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

**101 Bestandesaufnahmen**
Bestandesaufnahmen bezüglich Baugelände, Bauten (Verkehrsanlagen, Leitungen und Nachbaranlagen) werden sofern notwendig durch den Baumeister erstellt.

### 11 Räumungen Terrainvorbereitungen

**111 Rodungen**
Entfernen der bestehenden Bepflanzungen inkl. deren Wurzelstöcke. Mit Ausnahme der bestehend bleibenden Bäume.

### 13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

**131/211 Baustelleneinrichtung**
Allgemeine Baustelleneinrichtung, sowie Erstellung von Plätzen für Lagerung von Baumaterialien.

**135/211 Provisorische Installationen**
Provisorien bezüglich Kanalisationen, Elektro, Wasser während dem Baubetrieb.

**136 Kosten für Energie, Wasser und dergleichen**
Kosten für Bauwasser, Baustrom, während dem Baubetrieb.

**15/16 Anpassungen an best. Erschliessungsleitungen und Verkehrsanlagen**
Wiederherstellung von Werkteilen und Behebung allfälliger Schäden an Erschliessungsstrasse nach Bauvollendung, welche durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen wurden.

## 20 Baugrube

### 201 Baugrubenaushub

#### 201.1 Erdarbeiten

Humusabtrag. Durchführung des Aushubes; umfassend Zufahrten, Rampen und Plätze, Baugrubenaushub, Felsabbau, Sohlenaushub, Fundamentaushub, Kanalisationsaushub Abtransport des überschüssigen Humus und Aushubmaterials. Hinterfüllung mit geeignetem Material.

## 21 Rohbau 1

### 211 Baumeisterarbeiten

#### 211.0 Baustelleneinrichtung

Baustelleinrichtung zur Ausführung von Rohbauarbeiten; umfassend Maschienen und Geräte, Unterkünfte und Magazine, Abschrankungen wo notwendig. Zuführung von Energieträgern (Leitungen), inkl. erstellen bzw. einrichten der Anlage, vorhalten und wieder entfernen nach Bauvollendung.

#### 211.1 Gerüste

Alle erforderlichen Fassaden- und Schutzgerüste.

#### 211.2 Abdichtung unter Terrain

Abdichtungsbänder im Bodenwandübergang, wo vom Ingenieur vorgesehen. Schwarzanstrich und Sickermatten an den von Grundwasser beanspruchten Aussenwänden. Garagedecke mit Bitumenbahn abgedichtet.

#### 211.3 Baumeisteraushub (siehe auch BKP 201.1)

Erdarbeiten für Kanalisationsleitungen, Grabarbeiten für Werk- Hausanschlüsse wie, Wasser-, Elektro-, sowie allfällige Fundamentvertiefungen und dgl.

#### 211.4 Flachdach

Dachkonstruktion:
Flachdach in Beton. Wärmedämmung cm 16-18 mit Abdichtung mit darüberliegender Kiesschutzschicht. Auf Kiesschutzschicht wird eine Photovoltaik-Anlage für die Unterstützung der Warmwasseraufbereitungsanlage montiert. Abdeckungen in UGINOX-Blech.

#### 211.4 Kanalisation im Gebäude

Schmutzwasserleitung in PE-, PVC-Rohren nach den örtlichen Vorschriften.
Sickerleitungen und Drainagematten im Untergeschossbereich und bei Tiefgarage
Kanalisationsschächte und Pumpschacht in Zement gemäss Plänen des Architekten
Vorplatz-Entwässerung bei Hartbelägen.

#### 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Fundamentplatte Beton 25 cm stark, NPK C, armiert, mit Dichtmittelzusatz
Unterlagsbeton BN PC kg/m2 150, 5-10 cm stark.
Aussenwände in Beton im Unterterrainbereich, 25 cm stark, NPK C, C30/37, armiert, mit Dichtmittelzusatz. Treppen in Beton. Innenwände Beton NPK B 25/30, 18 bis 30 cm stark, armiert,
Dimensionierung und Auswahl der Betonart erfolgt durch den beauftragten Bauingenieur.

#### 211.6 Maurerarbeiten

Fassadenmauerwerk:
Backsteinmauerwerk (MBN) aus Modulbacksteinen 15 bis 17,5 cm stark,
zur Aufnahme einer Aussenwärmedämmung.
Innere Tragwände:
Backsteinmauerwerk (MBN) aus Modulbacksteinen, 12,5, 15 oder 17,5 cm stark

Wohnungstrennwände in Beton 25 cm, NPK C oder NPK B.

Innere Kellerwände:
Kaklsandstein cm 15
Holzlattenverschlag oder Trennwandelemente in beschichteten Holzwerkstoffplatten, abschliessbar.

## 22 Rohbau 2

### 221.0 Fenster, Aussentüren und Tore

### 221.0 Holzfenster

Fenster in den Wohngeschossen:
Fenster in Fichten-/Tannenholz, gestrichen oder lackiert, inkl. Gummidichtungen
Verglasung 3-fach, U-Wert Glas 0.7 W/m2K. Standart-Fenstergriffe des Fensterbauers.

### 221.6 Aussentüren und Tore aus Metall

Haustüre:
Aussentüren in Holz mit Isolationseinlage, Dreipunktverschluss inkl. Sicherheitszylinder und Beschläge. Umlaufende Gummidichtung.
Garagentor:
Vollautomatisches, mit Fernbedienung ausgestattetes Stahl-Tor mit Beplankung aus Holzwerkstoff, gemäss Entwurf des Architekten

### 222 Spenglerarbeiten

Dachrinnen, Durchführungseinfassung, Dachwasserablaufrohre, Sanitärentlüftung aus Kupferblech oder UGINOX-Blech 0,6 mm

### 224 Bedachungsarbeiten

Vollflächig aufgeschweisste Dampfsperre.
Wärmedämmung 16-18 cm, gemäss Ausführungspläne des Architekten.
Bituminöse Unterdach- und Schutzbahn
Kiesschicht cm 5 als Schutzschicht.
Anschlüsse und Abschlüsse in Flüssigkunsttoff, z.Bsp. Triflex FLK
Die definitive Wahl der Ausführungsmaterialien erfolgt zusammen mit dem beauftragten Dachdecker.

### 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

### 225.1 Fugendichtungen

Dichtungen bei Bauteilen und Abschlüssen, sowie bei Materialwechseln.
Dies wo notwendig und vom Architekten angegeben. Dauerelastische Fugen sind von der Gewährleistung ausgenommen.

### 225.2 Spezielle Dämmungen

16 cm Wärmedämmung im Unterterrainbereich vollflächig mit Kaltbitumen geklebt, Sickermatte. Boden-Wand Übergänge mit Dichtungsbänder geschützt.
Unterflur-Garagendach mit Bitumenbahn gegen eindringende Feuchte abgedichtet.
Aussenwände mit Schwarzanstrich und Sickermatte.

### 226 Fassadenputze

### 226.2 Verputzte Aussendämmung:

Verputzte Aussendämmung mit Polystyrol EPS 18 cm. Grundputz mit Bewehrungsgewebe. Silikat-Fertigputz eingefärbt, Korngrösse bis mm 2, evtl. zweite Bewehrungseinlage im Sockelbereich, wo notwendig.

### 227 Äussere Oberflächenbehandlung

### 227.1 Äussere Malerarbeiten:

Der Architekt wird im Zuge der Bauausführung ein Farbkonzept erarbeiten.
Holzwerk natur oder gestrichen gemäss Farbkonzept des Architekten.

Holzkonstruktion im Dachbereich naturbehandelt oder gestrichen.
Metallkonstruktionen behandelt mit Haftgrund und Kunstharzanstrich.
Hauseingangstüre und Garagetor gestrichen.

### 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

### 228.2 Lamellenstoren:

Alu-Rafflamellenstoren (Verbundraffstoren), Lamellenbreite ca mm 70 oder 90 mit Motorantrieb für Fenster im Wohnzimmer- und Schlafbereich. Evtl. im südlichen Bereich Variante Markisen. Sonnenschutzmarkisen auf dem Balkon sind in der Grundausstattung nicht vorgesehen. Leerrohr für Anschluss Sonnenstoren. Farbwahl der Markisen müssen einheitlich für das gesamte Gebäude gewählt werden.
Farbe wird durch den Architekten gewählt.

## 23 Elektroanlagen

### 230 Elektroinstallation

Hauptverteilung mit separater Messung für die jeweilige Wohnung.
In allen Räumen Lampenstellen, 3-fach-Steckdosen, Schalter und Anschlüsse.
Telefon, Kabel- oder Satelliten-TV Anschluss im Wohnraum und Elternschlafzimmer
Individueller Alarmanlageeinbau auf Wunsch des Käufers möglich.

### 233 Leuchten und Lampen

Aussenbeleuchtung gemäss Angaben des Architekten
Elektro-Installation ausserhalb des Gebäude gemäss Ausführungsplan des Architekten.

## 24 Heizungs-, Lüftungsanlagen Klimaanlagen

### 240.1 Installationen Heizungs-, Lüftungsanlagen Wärmeerzeugung

Erdsondenheizung, Dimensionierung durch den Heizungsfachmann.
Wärmeverteilung: Bodenheizung mit Zonenregulierung.
Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach deckt teilweise den Energiebedarf der Heizung.

### 240.2 Free Cooling

Im Sommer wird das 7 Grad kalte Wasser der Erdsonden für das Kühlen der Räume genützt. Das reicht um die Innenluft im Haus um 4-5 Grad tiefer zu halten als ohne Kühlung. Der Energiebedarf ist gegenüber einer herkömmlichen Klimaanlage vernachlässigbar.

## 25 Sanitäranlagen

### 250 Installationen Sanitäranlagen

**Waschküche:**
Waschmaschine und Tumbleranschluss für jede Wohnung. Der Architekt wird eine Geräteauswahl bereitstellen. Waschtrog mit Kalt- und Warmwasseranschluss nur wo vorgesehen.

**Badezimmer:**
Badewanne 170x70 bis 180x75, weiss
Waschtisch oder Doppelwaschtisch mit Unterbau
Spiegelschrank oder Nische mit Spiegel.
Wand-WC, Dusche: Gemäss Text Dusche/WC

**Dusche / WC:**
Wandbecken
Waschtischmischer
Spiegel
Wandklosett, spez. Anschluss für DU/WC! Apparaturen dazu zu lasten des Käufers.
Duschtrennwände in Glas
Apparaturen und Armaturen nach Wahl der Bauherrschaft, in Absprache mit der Käuferschaft (Budget).

### 258 Küche:

Die Küchen können individuell für jede Wohnung, bzw. Käuferwünsche angepasst werden. Als Auswahlgrundlage dient die Standartausführung, bzw. Budgetofferte.

Fronten in weiss beschichtet. Türen und Schubladen mit Edelstahlgriffen.
Kehrichtelement mit Müllsortierer.

| | |
|---|---|
| Arbeitsfläche: | Granit, Fantastic black oder ähnlich |
| Rückwand: | Granit, Fantastic black oder ähnlich |
| Apparate: | Einbaubackofen mit Reinigung |
| (chromline) | Glaskeramik-Kochfläche |
| | Integrierbarer Kühlschrank mit Tiefkühlschubladen |
| | Geschirrspüler |
| | Abzugshaube |
| | Küchematerialien nach Wahl der Käuferschaft |
| | in Absprache mit der Bauherrschaft. |

## 27 Ausbau 1

### 271 Gipserarbeiten

### 271.0 Verputzarbeiten

Alle Wände in den Wohn- und Schlafräumen, Grundputz mit Fertigputz
1 mm abgerieben, inklusive Kantenschutzprofile.
Auf Wunsch Fertigputz mit Struktur oder Weissputz, Farbe nach Angaben der Käufer, als Mehrpreis. Decken im Erdgeschoss Weissputz Q2 zum Streichen.

## 272 Metallbauarbeiten

### 272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)

Treppen-Handläufe und Brüstungsgeländer: Ausführung in Stahl pulverbeschichtet.
An den jeweiligen Verhältnissen angepasste Geländer.
Glasgeländer gemäss Angabe des Architekten.

## 273 Schreinerarbeiten

### 273.0 Innentüren aus Holz

**Kellertüren**

Glatte halbschwere Flügeltüren für deckende Oberflächenbehandlung.
Langschild und Drücker aus Leichtmetall. Ausführung von feuerhemenden Türen (EI 30), wie in der Baubewilligung vorgeschrieben.

**Zimmertüren**

Glatte, halbschwere Flügeltüre furniert, Futter und Verkleidungen furniert, mit Profildichtungen für deckende Oberflächenbehandlung.

# 28 Ausbau 2

## 281 Bodenbeläge

### 281.0 Unterlagsboden

Schwimmende Unterlagsböden Kalziumsulfatgebunden 55 cm.
Erdgeschoss: Wärmedämmung Polystyrol EPS Erdgeschoss 12 cm und 2 cm Trittschalldämmung, Polystyrol mit Alubeschichtung. (z.Bsp. Metalplast T/SE)
Obergeschoss: Wärmedämmung Polystyrol EPS 2 cm und Trittschalldämmung 2cm, Polystyrol mit Alubeschichtung. (z.Bsp. Metalplast T/SE)

## 281 Fugenlose Bodenbeläge

### 281.5 Bodenbeläge aus Kunststein

Hartbetonbelag, Asphalt oder Verbundsteine für Garagezufahrt und Parkplätze.
Beton Nass in Nass abgezogen in Garage.

### 281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

Budget-Bruttobetrag, inkl. MWST, inkl. Verlegearbeiten CHF/m2 110.00

| | |
|---|---|
| Wohnzimmer: | Naturstein- oder Keramikplatten |
| Küche, Gänge: | Naturstein- oder Keramikplatten |
| Bad und Dusche: | Naturstein- oder Keramikplatten |
| Schlafzimmer: | Naturstein- oder Keramikplatten |
| Umgebung: | Sitzplätze, Gehwege teilweise in Granitplatten |

Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen und unterstehen somit nicht den Garantiebestimmungen. Dies gilt insbesondere auch bei den Boden-Wandfugen.

## 282 Wandbeläge, Wandbekleidungen

### 282.3 Wandbeläge Plattenarbeiten

Budget-Bruttobetrag, inkl. MWST, inkl. Verlegearbeiten CHF/m2 90.00

| | |
|---|---|
| Bad und Dusche: | Naturstein- oder Keramikplatten, zum Teil türrahmenhoch im übrigen nach den Plänen des Architekten |

Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen und unterstehen somit nicht den Garantiebestimmungen. Dies gilt insbesondere auch bei den Boden-Wandfugen.

## 285 Innere Oberflächenbehandlung

### 285.1 Innere Malerarbeiten

Der Architekt wird im Zuge der Bauausführung ein Farbkonzept erarbeiten.
Weissputzdecken weiss gestrichen. Keller teilweise mit Zementbodenfarbe gestrichen. Kellertüren deckend gestrichen. Innentüren farblos lackiert oder weiss deckend gestrichen. Holzkonstruktion natur unbehandelt.

**287 Baureinigung**

Provisorische Grobreinigung während der Bauzeit.
Einmalige Schlussreinigung sämtlicher Räume wie Boden, Glasflächen für die Bauübergabe.

**29 Honorare**

**291 Architektur**

Honorar für Architekturleistungen.

**292 Bauingenieur**

Honorar für Bauingenieurleistungen.

**293 Elektroingenieur**

Honorar für Elektroingenieurleistungen.

**294 HLKK-Ingenieur**

Honorare für Heizungsleistungen, HLKK-Ingenieurleistungen.

**295 Sanitäringenieur**

Honorare für Sanitäringenieurleistungen.

**4 Umgebung**

**41 Roh- und Ausbauarbeiten**

**411.4 Kanalisation ausserhalb des Gebäudes**

Kanalisationsleitungen in PVC in die bestehenden Gemeindekanalisation geführt,
Sickerleitungen mit Spülstutzen in PVC.

**411.5 Stützmauern im Aussenbereich**

Stützmauern in armiertem Beton und teilweise in Bruchsteinmauer oder Blocksteinmauer mit oder ohne Mörtel ausgefugt.

**416 Aussenbeläge**

Zufahrt und Vorplatz Garagen in Asphalt oder Verbundsteine.

**42 Gartenanlagen**

**421 Gärtnerarbeiten**

Gemäss Gestaltungsplan des Architekten
Rohplanie und Feinplanie mit Rasensaat
Hinterfüllungen mit Erdmaterial aus dem Aushub:
3 frostsichere Aussenwasseranschlüsse und 1 Aussensteckdose am Haus im Gartenbereich.

**422 Einfriedungen und Geländer**

Maschendrahtzaun als Grenzabschluss, wo vom Architekten vorgesehen.
Glasgeläder auf den Balkonen.

## 5 Baunebenkosten

### 51 Bewilligungen, Gebühren

### 511 Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)
Gebühren für behördliche Baubewilligung, Bewilligung Kanalisation, feuerpolizeiliche Bewilligung. Gebühren für das Baugespann.

### 512 Anschlussgebühren und Abgaben
Die Anschlussgebühren (Netzkostenbeitrag) für Elektrizität und Wasser.

### 52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen

### 521 Muster, Materialprüfungen
Muster von Boden- und Wandbelägen, sowie Oberflächenbehandlungen.

### 524 Vervielfältigungen, Plankopien
Kosten für Vervielfältigungen und Plankopien für Bauprojekt, Ausführungsplanung, Bauausführung und Revisionsakten. Vervielfältigungen und Plankopien, die aus Projektänderungswünschen der Käufer entstehen, werden diesen in Rechnung gestellt.

### 531 Bauzeitversicherungen
Prämien für obligatorische Bauzeitversicherung während der Bauzeit.

### 532 Spezialversicherungen
Prämien für Bauwesen- und Bauzeitversicherung während der Ausführungsphase. Prämien für Bauherren-Haftpflichtversicherung.

## 9 Ausstattungen
Ausstattungen und Möbilierungen sind nicht Bestandteil des Baubeschriebes und gehen zu Lasten des jeweiligen Käufers der Wohnung.

## Allgemein:

### Fassaden / Umgebung
Die gesamte äussere Form-, Material- und Farbgestaltung des Hauses, des Treppenhauses und der Umgebung inkl. allen Neubauten sowie der allgemeinen Räume erfolgt durch den Architekten bzw. Bauherrn. Ebenso die Standortbestimmung von Briefkastenanlagen, Wegbeleuchtungen, TV/TT-Anlagen, Hydranten, Schächte für die Ver- und Entsorgung, Licht-, Luft- und Rauchabzugsschächte oder dergleichen.

### Konstruktion
Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen soweit allgemein angewendet. Bezüglich Schallschutz werden die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181, Schallschutz in Hochbau (Ausgabe 2006) angestrebt, bezüglich Statik gelangt die SIA-Norm 262 (Ausgabe 2003) zur Anwendung.

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen sowie der Baubewilligung.
Wo die Fabrikate nicht fixiert sind, werden bewährte Produkte verwendet.

Allfällige aus statischen oder anderen Gründen erforderliche Änderungen (Standort von Heizung, Boiler, Lüftungsanlagen etc.) aufgrund der Detail-Planung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Es können Abweichungen zu den Verkaufs- und Notariatsunterlagen entstehen.

Ebenfalls sind Material- oder gestalterische Abweichungen gegenüber den Projektplänen und des Baubeschriebes, welche die Qualität des Ausbaues nicht beeinträchtigen, vorbehalten. Die Entscheidung diesbezüglich liegt allein bei der Verkäuferin.

Die Durchfahrtshöhe bei Fahrwegen in der Tiefgarage beträgt min. 2.05 m. Bei den Abstellplätzen min. 2.00 m entlang den Aussenwänden. Im Bereich der Kühlerhauben kann sich die Höhe infolge Installationen oder Schächten reduzieren. Die Garagentorhöhe, z.B. bei Einzelboxen, beträgt min. 1.95 m. (Präzisierung zur Norm SN 640 291a).

Leitungen und Lüftungskanäle jeglicher Art, auch in den privat genutzten Räumen, im Untergeschoss sind unvermeidlich und berechtigen die Käuferschaft nicht zur Geltendmachung eines Minderwertes der entsprechenden Räumlichkeiten.
Bewilligungsgebühren für Käuferwünsche sind in jedem Fall durch den Käufer zu bezahlen.

## Wünsche des Käufers

Beim vorzeitigen Kauf einer Wohnung können Wünsche im Rahmen des Baubeschriebes berücksichtigt werden.

## Änderungen und Anpassungen

Änderungen infolge Käuferwünsche werden separat abgerechnet und sind nicht Gegenstand dieses Baubeschriebes. Sie sind nur mit gegenseitiger, schriftlicher Vereinbarung möglich. Aus Änderungen resultierende höhere Anschlussgebühren 2%, allgemeine Nebenkosten 2% sowie Planer-Honorare gehen zu Lasten des Käufers. Preisminderungen infolge gewünschten Reduktionen gegenüber der Standardausführung können nicht zurückerstattet oder mit anderen Ausführungen verrechnet werden.
Sonderwünsche seitens der Käuferschaft, wie auch Grundrissänderungen sind nur möglich, sofern diese im vorgegebenen, baubewilligten Rahmen und ohne Beeinträchtigung des Bauablaufes durchführbar sind.
Über deren Ausführung bestimmen Ersteller, Planer und Statiker.

## Honorare

Auf allen Änderungen und Mehrkosten ist ein Architekturleistungshonorar von 13% zuzüglich Mehrwersteuer zu entrichten. Fälligkeit, bei Bestellung.

## Baubewilligung

Massgebend für die Ausführung der Bauarbeiten der Überbauung "Residenza Ceresol" ist die Baubewilligung der Gemeinde Minusio, bzw. des Kantons Tessin.

Sedrun, 06.06.2017 Maissen Architekten AG