

7 REFH STALLIKON, GAMLIKON

BAUBESCHRIEB

27.Juli 2022/MB

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Haus A

8a	4 ½ Zimmer-Haus
8b	4 ½ Zimmer-Haus
8c	4 ½ Zimmer-Haus

Haus B

10a	4 ½ Zimmer-Haus
10b	4 ½ Zimmer-Haus
10c	4 ½ Zimmer-Haus
10d	4 ½ Zimmer-Haus

Parkplätze

14 Stück Unterniveaugaragenparkplätze

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Beschriebene Leistungen

Der vorliegende Baubeschrieb beinhaltet als Ergänzung zum Generalunternehmervertrag die Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um die Gebäudeanlagen allgemein und die einzelnen Häuser im Speziellen zu erstellen. Er beschreibt zudem den Standard des Projektes. Als Ergänzung dazu gelten die Projekt- und Ausführungspläne des Architekten.

Verschiedene Dokumente und Abweichungen

Sofern Pläne, Visualisierungen und Baubeschrieb voneinander abweichen, gelten die Angaben im Baubeschrieb. Abweichungen des Baubeschriebs und der Planunterlagen, welche keine wesentlichen Änderungen der Bauqualität zur Folge haben, bleiben vorbehalten. Bei Massdifferenzen zwischen den Ausführungsplänen und der Ausführung an sich, sind Abweichungen von +/- 3 % zu tolerieren.

Normen

Es gelten für die Leistungen die zum Zeitpunkt des Baus gültigen Normen der SIA

Garantien

Die Garantiefrist richtet sich nach der geltenden Norm SIA 118 „Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten“. Siehe Anhang 3, resp. Merkblatt „Garantien & Fristen“.

Marken- und Produktnamen

Marken- und Produktnamen sind als Anhaltspunkte für die vorgesehene Qualität zu verstehen. Es steht der Generalunternehmerin frei, Produkte mit ähnlichen, gleichen oder besseren Eigenschaften zu verwenden.

Budgetangaben

Die Budgetpreise verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.

Behördliche Auflagen

Auflagen von Bund, Kanton, Gemeinde oder sonstigen Behörden gehen dem Baubeschrieb und den Planunterlagen vor.

Änderungsrecht

Als Änderungen sind alle Eingriffe für die im Baubeschrieb beschriebenen Leistungen zu qualifizieren, die die geplanten Einrichtungen und/oder Grundrisse verändern. Diese können berücksichtigt werden, soweit diese weder die statischen, bauphysikalischen, konstruktiven, gesamtästhetischen Anforderungen noch den Bauablauf beeinträchtigen. Änderungen können zu Mehr- und/oder der Minderkosten führen.

Für sämtliche Änderungen, Auswahlen und dgl. wird der Käuferschaft von der Generalunternehmung eine Mehr-/Minderkostenberechnung vorgelegt. Vorgehen und Ablauf nach Angabe der Käuferberatung.

Übergabeverfahren

Mindestens 2 Wochen vor der definitiven Hausübergabe erfolgt eine Vorabnahme, an welcher die Käuferschaft und die Generalunternehmerin anwesend sind.

Anlässlich der definitiven Haus-, resp. Schlüsselübergabe wird durch die Generalunternehmung und Käuferschaft gemeinsam das Abnahmeprotokoll erstellt, in welchem alle sichtbaren Mängel festgehalten und von beiden Parteien visiert werden. Die Bekanntgabe des genauen Bezugstermins erfolgt nach Angabe der Generalunternehmerin, resp. Generalunternehmervertrages.

2-jährige Garantieabnahme

Vor Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist wird durch die Generalunternehmung und Käuferschaft gemeinsam ein Protokoll erstellt, in welchem alle sichtbaren Mängel festgehalten und von beiden Parteien visiert werden.

Eigenleistungen

Auf sämtliche nicht über die Generalunternehmung ausgeführten Arbeiten, kommt ein Abzug von 25 % und bei KÜcheneinrichtungen 40 % auf den entsprechenden Budgetpreisen zur Anwendung.

Eigenleistungen sind grundsätzlich ausgeschlossen. Sie sind nur ausnahmsweise und nach schriftlicher Zustimmung der Generalunternehmerin zulässig. Voraussetzung dafür ist die Beachtung verschiedener Bedingungen, wie z.B. volle Kostenübernahme durch die Käuferschaft für evtl. Vorarbeiten, Garantieübernahmen, Rückbau bei Beanstandungen, Arbeitsausführungen erst nach Abnahme. Etwaige Eigenleistungen im Rohbau sind ausgeschlossen.

Schallschutz

Erhöhte Schallschutzanforderungen werden nach der geltenden Norm SIA 181 „Schallschutz im Hochbau“ eingehalten.

Energiestandard

Die Minergie-Anforderungen werden nach der geltenden Norm SIA 380/1 „Thermische Energie im Hochbau“ angestrebt (nicht zertifiziert).

Feuchtigkeit

Die Häuser und Räume im Untergeschoss können vor allem in den ersten Jahren eine erhöhte Luftfeuchtigkeit aufweisen. In der Unterniveaugarage kann es zu feuchten Stellen an den Wänden und Böden kommen, dies ist jedoch kein Baumangel. Ebenfalls kann in der Unterniveaugarage durch abtropfenden Schnee und Regen von Autos stehendes Wasser entstehen. Siehe Anhang 4, resp. Merkblatt „Feuchtigkeit & Lüften“.

Wasserdichtigkeit

Die Wasserdichtigkeit ist nach den geltenden Normen SIA 262 „Beton“ und 272 „Abdichtungen und Entwässerungen von Bauten unter Terrain und im Untertagbau“, sowie nach der Nutzungsvereinbarung der Generalunternehmung ausgelegt. Dichtigkeitsklasse 1 (komplett trocken) für die erdberührten Bauteile wie Böden und Wände der Untergeschosse. Dichtigkeitsklasse 2 (trocken bis leicht feucht) für die erdberührten Bauteile wie Böden und Wände der Unterniveaugarage.

Tragfähigkeit

Die Trag- und Nutzlasten sind nach der geltenden Norm SIA 261 „Einwirkungen auf Tragwerke“ ausgelegt;

Erdbebensicherheit

Die Erdbebensicherheit ist nach der geltenden Norm SIA 261 „Einwirkungen auf Tragwerke“ ausgelegt.

Parkplatznorm

Die Parkplätze sind nach der geltenden Norm VSS SN 640 291a „Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen“ dimensioniert. Davon ausdrücklich ausgenommen sind z.T. Durchfahrtshöhen in den Fahrgassen und bei den Abstellplätzen.

Zufahrt Unterniveaugarage

Die Zu- und Wegfahrt der Unterniveaugarage erfolgt über die bestehende Garageneinfahrt von der Nachbarliegenschaft Gamlikon 14/16.

ARBEITSGATTUNGEN**1 Vorbereitungsarbeiten****10 Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen****101 Bestandsaufnahme**

Bestandsaufnahme des Grundstückes, sämtlichen Werkleitungen, Strassenzustand und Rissprotokolle bei Nachbarliegenschaften.

102 Baugrunduntersuchungen

Geologische und geotechnische Untersuchungen durch den Geologen.

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen**111 Rodungen**

Rodung des Grundstückes soweit erforderlich.

112 Abbrüche

Abbruch von bestehenden Bauten und Anlagen soweit vorhanden und erforderlich, inklusive gesetzeskonforme Entsorgung.

12 Sicherungen, Provisorien**121 Sicherung vorhandener Anlagen**

Massnahmen zum Schutz von Nachbargebäuden und angrenzenden Einrichtungen soweit vorhanden und erforderlich.

123 Unterfangungen

Unterfangungen von bestehenden Bauten und Anlagen soweit vorhanden und erforderlich.

16 Anpassungen an bestehenden Verkehrsanlagen**161 Strassen**

Anpassungs- und Instandstellungsarbeiten an bestehenden Strassen soweit erforderlich.

17 Spezielle Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung**171 Pfähle**

Pfählungsarbeiten soweit erforderlich nach Angabe des Bauingenieurs und Geologen.

172 Baugrubenabschlüsse

Notwendige Böschungssicherungen soweit erforderlich nach Angabe des Bauingenieurs und Geologen.

176 Wasserhaltung

Notwendige Massnahmen für das Ableiten des Grund- und Oberflächenwassers soweit erforderlich und vorhanden nach den geltenden Vorschriften der Gemeinde.

2 Gebäude**20 Baugrube****201 Baugrubenaushub**

Humusabtrag und Baugrubenaushub inklusive Abtransport und/oder Materialdeponie.
Felsabbau soweit vorhanden und erforderlich.

Magerbetonsohle als Sauberkeitsschicht nach Angabe des Bauingenieurs.

Hinterfüllungen und Auffüllungen mit zugeführtem und/oder bestehendem geeignetem Material nach Angabe des Geologen.

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

Gesamte Baustelleneinrichtung nach Konzept des Unternehmers.

Sämtliche erforderliche Gerüste nach den geltenden Vorschriften der SUVA.

Kanalisationsleitungen in Kunststoff, inklusive Schächte und Bodenabläufe nach den geltenden Vorschriften der Gemeinde.

Anschluss an das kommunale Kanalisationsnetz und/oder Versickerung des Oberflächen- und Dachwassers nach den geltenden Vorschriften der Gemeinde.

Fundament und Untergeschosswände gegen Erdreich mit wasserdichtem Beton nach Angabe des Bauingenieurs.

Abdichtungssystem nach Inhalt der Nutzungsvereinbarung.

Decken aus armiertem Beton nach Angabe des Bauingenieurs.

Betonwände und -decken mit Schalungstyp 2, Betonflächen mit einheitlicher Struktur (keine Sichtschalung).

Balkon- und Unterniveaugaragenstützen und dgl. aus Beton und/oder Stahl nach Angabe des Bauingenieurs.

Treppen, Brüstungen und dgl. in Ortbeton und/oder vorgefertigt nach Wahl des Unternehmers.

Hausausen- und Innenwände mit Backsteinmauerwerk und/oder Beton nach Angabe des Bauingenieurs.

214.1 Traggerippe (Zimmermannskonstruktionen)

Satteldach in Holz mit Wärmedämmung zwischen Sparren, inkl. Unterdach, Dampfsperre, Holztäfer Qualität B weiss lasiert nach Angabe der Generalunternehmung.

Dachflächenfenster: 2 Stück (ca. cm 60x90) und 1 Stück 3-teilig im Elternschlafzimmer (ca. cm 190x120) pro Haus mit Abdunkelung von aussen, mit Solarpanel und Remote Control.

214.4 Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen

Hinterlüftete vertikale Holzschalung vorvergraut, Wärmedämmung und Holzrost ab Obergeschoss.

Balkon- und Fenstergeländer aus Holz nach geltenden Vorschriften der Behörde.

Fassadengestaltung nach Farb- und Materialkonzept des Architekten sowie Genehmigung der Behörde.

217 Schutzraumabschlüsse

Auf die Erstellung für Schutzraum und -einrichtungen wird verzichtet, stattdessen wird eine Ersatzabgabe geleistet nach Vorschriften des Bundesamtes für Zivildienst.

22 Rohbau 2

221.1 Fenster aus Holz/Metall

Fenster und/oder Fenstertüren aus Holz/Metall mit 3-Fachisolierverglasung.

Schalldämm- und U-Werte nach Angabe des Bauphysikers.

Fenstertüren mit Muschelgriff (ausser) und Schnäpper.

1 Stück Hebeschiebetüre pro Haus im Erdgeschoss.

Fenster in Nasszellen mit Einsichtsschutzglas (Milchglas o. ä.) nach Angabe der Generalunternehmung.

1 Stück Drehkipplügel pro Wohnraum.

Fenster und Fenstertüren mit Drehflügel und z.T. mit Festverglasungen.

Basissicherheit mit Pilzkopfverriegelungen, Aufbohrschutz und dgl., höhere Widerstandsklassen gegen Mehrpreis möglich.

221.6 Tore aus Metall (Garagentor)

1 Stück Kipptor mit Blech- oder Gitterfüllung nach Angabe der Generalunternehmung in Absprache mit den

Nachbarn Gamlikerstrasse 14 / 16 und nach den geltenden Vorschriften der Behörden.

Einfahrt mit Schlüssel und/oder Fernsteuerung (1 Handsender pro Unterniveaugaragenparkplatz).

Ausfahrt mittels Bewegungsmelder. Ampelanlage nach Angabe der Generalunternehmung und nach den geltenden Vorschriften der Behörden.

222 Spenglerarbeiten

Sämtliche erforderliche Spenglerarbeiten nach Farb- und Materialkonzept des Architekten.

Dachwasserfallstrangsockelrohre aus Gusseisen und/oder PE.

224.0 Deckungen (Steildächer)

Tonflachziegel nach Farb- und Materialkonzept des Architekten sowie Genehmigung der Behörde

224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)

Material und Ausführung der Balkone mit Abdichtung, Splitt und/oder Stelzlager und Schutzschicht, resp. Gehbelag (Lieferung keramische Bodenplatten durch Hug Baustoffe AG oder nach Angabe der Generalunternehmung; Budget Fr/m² 50.-).

Material und Ausführung der Garagendecke mit Abdichtung.

225.1 Fugendichtungen

Sämtliche erforderlichen Kittfugen bei diversen Bauteilen.

Auf sämtliche Kittfugen wird keine Garantie gewährt SIA Norm 274

Die Kittfugen werden durch chemische und/oder mechanische Einflüsse beansprucht und sind deshalb vom Käufer periodisch (jährlich) zu kontrollieren und zu unterhalten.

225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen

Wasserabdichtungen aus Kunststoff mit Abdichtungsbänder, Flüssigkunststoff und dgl. im Aussenbereich wo erforderlich.

Wasserabdichtungen aus Kunststoff im Duschbereich zur Aufnahme von Plattenbelägen.

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen

Thermische Wärmedämmung aus Mineralwolle nach Angabe des Bauphysikers mit Grundputz, Gewebearmierung und gestrichenem Deckputz im Erdgeschoss.

Auf allfällige naturbedingte Verschmutzungen, Algen-, Pilzbefall und dgl. wird keine Garantie gewährt.

Fensterbänke und Fenstertürschwelle aus Metall und/oder vorgefertigten Kunststeinelementen.

Fassadengestaltung nach Farb- und Materialkonzept des Architekten sowie Genehmigung der Behörde.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Elektrische Aluminiumeinbrennlackierte Verbundrafflamellenstoren in allen Wohnräumen (exkl. Nasszellen).

1 Stück elektrische Markise pro Haus für Sitzplatz, Ausladung m 2.50 mit Wind- und Regenwächter.

Farbgestaltung nach Farb- und Materialkonzept des Architekten.

23 Elektroanlagen

Erdung und Potentialausgleich nach geltenden Vorschriften der Behörden.

Hauptverteilung mit Zähler pro Haus, Untergeschoss, Unterniveaugarage und dgl. im Untergeschoss.

Sicherungstableau in Haus bestückt mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschalter.

Leitungen in Untergeschossräumen und Unterniveaugaragen z.T. mit AP-Montage.

Erschliessung Starkstrom nach Angabe der Werke.

Photovoltaikanlage als Gemeinschaftsanlage auf Satteldach Haus 8 und 10 nach Angabe des Herstellers, resp. Lieferanten.

Erschliessung Telefon- und Antennenanlage mit optischen Leitungen (Glasfaseranschluss) bis Haustableau nach Angabe der Werke.

Zweckmässige Beleuchtung in den Untergeschossräumen, Unterniveaugarage, Wege, Plätze und dgl. nach Beleuchtungskonzept des Elektroingenieurs.

Allgemeine Aussenbeleuchtung mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr gesteuert.

1 Stück Wandleuchte pro Sitzplatz nach Angabe der Generalunternehmung.

1 Stück Wandleuchte mit Bewegungsmelder pro Hauseingang nach Angabe der Generalunternehmung.

6 Stück LED-Deckenspots in Küche (Erdgeschoss) und 2 Stück in Korridor (Obergeschoss)

1 Stück Deckenlampe pro Raum.

2 Stück 3-fach Steckdosen in allen Wohnräumen, davon 1 Stück geschaltet.

1 Stück Aussensteckdose pro Sitzplatz.

1 Stück Multimediasteckdose (TV, Telefon, Internet) pro Wohnraum, 2 Stück im Wohnzimmer.

1 Stück Anschluss Motor für Markise, elektrische Stromantriebe.

Sonnerie Einzeltaster bei Hauseingang.

Flachbandkabel als Vorbereitung für Infrastruktur für E-Mobilität in Unterniveaugarage nach Angabe des Elektroingenieurs.

Schalterprogramm nach Wahl des Unternehmers.

Elektroinstallationen nach Konzept des Elektroingenieurs, resp. ausführenden Unternehmers.

24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage

240 Heizungsanlagen

Die Erzeugung der benötigten Wärmeleistungen erfolgt mittels Erdsondenwärmepumpenanlage nach Angabe des Haustechnikingenieurs.

Zentrale Brauchwarmwasseraufbereitung mit Boiler nach Angabe des Haustechnikingenieurs.

Niedertemperatur-Bodenheizung im gesamtem Haus über einen Aussenfühler (Vorlauf temperaturregulierung) mit elektromechanischen Einzelraumtemperatursteuerungen pro Raum gesteuert und Freecooling-Funktion.

Unterniveaugarage / Technikraum / Disponibel und Abstellraum im Untergeschoss sind unbeheizt.

Verbrauchsabhängige Wärmemessung mit M-Bus, Ablesung erfolgt zentral im Technikraum.

Leitungen wärmegeklämt nach geltenden Normen.

Leitungen in nicht beheizten Räumen und Unterniveaugaragen z.T. mit AP-Montage.

Berechnungsgrundlage nach den geltenden Normen SIA 180 „Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau“ und 380/1 „Thermische Energie im Hochbau“.

Zu garantierende Raumtemperaturen (in der Raummitte, ca. m 1.0 ab Boden gemessen) bei einer Aussentemperatur von -8° C; 20° C in Küche, Wohnen und Zimmer/Büro, 21° C in Bad und Dusche. Bei länger anhaltenden tieferen Aussentemperaturen als -8° C können die beschriebenen Temperaturen nicht garantiert werden.

Siehe Anhang 5, resp. Merkblatt „Bodenheizung“.

244 Lüftungsanlagen

Konventionelle Hauslüftung, keine kontrollierte Lüftung.

Dunstabzug in Küche mit Umluft.

Leitungen in nicht beheizten Räumen und Unterniveaugaragen z.T. mit AP-Montage.

Unterniveaugarage mit mechanischer Zu- und Fortluft nach Angabe des Haustechnikingenieurs.

Räume im Untergeschoss pro Haus separat mechanisch mit Zu- und Fortluft.

25 Sanitäranlagen

250 Sanitäranlagen

1 Stück Gartenventil mit Steckschlüssel in Umgebung für Hauswart nach Angaben des Haustechnikingenieurs.

Quellbrunnenfassung in Umgebung.

Sanitärapparate mit körperschallisierter Montage.

Verbrauchsabhängige Kalt- und Warmwasserzählung mit M-Bus, Ablesung erfolgt zentral im Technikraum.

Fallstränge über Dach entlüftet.

Fallstränge in Silent, Apparateanschlussleitungen und Entlüftungen in PE-Rohren.

Leitungen in nicht beheizten Räumen und Unterniveaugaragen z.T. mit AP-Montage.

Erschliessung Wasserzuleitung nach Angabe der Werke.

1 Stück Waschtrog mit Warm- und Kaltwasser in Technik-/Abwartzraum mit Schlauchanschluss zur Reinigung der Unterniveaugarage.

Leitungen wärme gedämmt nach geltenden Normen.

Hauptwarmwasserleitungen mit Heizband nach Angabe des Haustechnikingenieurs.

Entkalkungsanlage nach Angabe HLSK Ingenieur.

Lieferung Sanitärapparate Sanitas Troesch AG oder nach Angabe der Generalunternehmung.

Budgetbeträge (inkl. Transportkosten), Preisbasis 2022; Fr. 28'000.-

Sanitärapparate gemäss Anhang 1, resp. Auflistung Sanitärapparate.

252 Spezielle Sanitärapparate

1 Stück Waschturm pro Haus (Waschmaschine V-Zug AdoraWaschen V4000 und Wäschetrockner V-Zug AdoraTrocknen V4000).

258 Kücheneinrichtungen

Kücheneinrichtung nach Plan.

Kücheneinrichtung mit körperschallisierter Montage.

Lieferant Kücheneinrichtungen nach Angabe der Generalunternehmung.

Budgetbeträge, Preisbasis 2022; Fr. 35'000.-

Beschrieb Kücheneinrichtungen gemäss Anhang 2, resp. Spezifikationen Kücheneinrichtungen.

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

Wände mit Grund- und Deckputz, sog. Abrieb mm 1,0 (positiv), weiss gestrichen in gesamtem Haus.

Decken mit Haftbrücke, Grund- oder Einsichtputz und Weissputz Q2 nach den geltenden Normen des smgv weiss gestrichen in gesamtem Haus.

Schwedenschnitt als Trennschnitt bei Wand-/ Decken-, Fensteranschlüssen und Bewegungsfugen.

Eingelegte Vorhangschienen VS 57 (2-läufig) in allen Wohnräumen.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)

Treppenhaushandläufe aus Metall nach Farb- und Materialkonzept des Architekten.

Vordach Hauseingänge aus Metall nach Farb- und Materialkonzept des Architekten.

Absturzsicherungen nach geltenden Vorschriften der Behörden.

Hausabschlussüren mit Metallprofile, Glasfüllung, Sicherheitslangschild, Einsteckschloss für Zylinder und 3-Punktverschluss.

272.5 Bauspezialitäten (Briefkasten)

1 Stück Briefkasten pro Haus, Standort nach Angabe der Post.

273.0 Innentüren aus Holz

Feuerhemmende Unterniveaugaragenabschlussüre (Volltürblatt mit Aluminiumeinlage, kunstharzbeschichtet oder zum streichen) mit Stahlzarge, Sicherheitslangschild, Einsteckschloss für Zylinder und 3-Punktverschluss, Türhöhe m 2.00.

Zimmertüren (Röhrenspantürblatt stumpf einschlagend, kunstharzbeschichtet) mit Stahlzargen und Einsteckschloss für Zifferschlüssel, Türhöhe m 2.10.

- 273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.**
1 Stück Huttblat und Kleiderstange und 3 Stück Garderoben- und/oder Putzschrank kunstharzbeschichtet pro Haus nach Plan.
- 275 Schliessanlagen**
Sicherheitsschliessanlage mit 5 Stück Schlüssel pro Haus-, für Hausabschlusstüren, Briefkasten und Unterniveaugarage.
- 28 Ausbau 2**
- 281.0 Unterlagsböden**
Schwimmende Unterlagsböden mit Stellstreifen, Trittschall- und Wärmedämmung in gesamtem Haus nach Angabe des Bauphysikers.
Die Unterlagsböden sind für die Aufnahme von Plattenbelägen vorgesehen.
Hartbeton oder Zementüberzug mit Hartstoffbeimischung in Unterniveaugarage / Technikraum.
- 281.6 Boden- und Wandbeläge Plattenarbeiten**
Keramische Wandplatten (mit Kreuzfugen verlegt, Format bis cm 60/60) in den Nasszellen bis Türhöhe verlegt, restliche Wandflächen mit Abrieb.
Keramische Bodenplatten (mit Kreuzfugen verlegt, Format bis cm 60/60) in Nasszellen, Küche sowie im Untergeschoss (Keller/ Disponibel/ Du-WC).
Bei keramischen Belägen lassen sich Haarrisse und dgl. nicht mit absoluter Sicherheit vermeiden und stellen keinen Mangel dar.
Die Dilatationsfugen in den Unterlagsböden müssen zwingend übernommen werden und mit Kittfugen ausgeführt werden.
Die Budgetbeträge (nur Materialpreis) verstehen sich als Mischpreise, d.h. inklusive Sockel sowie sämtliche Zuschläge. Andere Verlegearten, Abschlussprofile, Dekor- und Friesplatten sowie Plattengrößen über 60/60cm sind gegen Mehrpreis möglich.
Lieferung keramische Boden- und Wandplatten Plättli Ganz AG oder nach Angabe der Generalunternehmung.
Budgetbeträge; Fr./m² 60.-
- 281.7 Bodenbeläge aus Holz**
Geklebter 2-schichtiger werkversiegelter Riemenparkett (Längsstab bis mm 1'450, im Schiffsbodendesign verlegt) und Holzsockel weiss Höhe mm 40 in gesamtem Haus exkl. Küchen und Nasszellen.
Die Budgetbeträge (nur Materialpreis) verstehen sich als Mischpreise, d.h. inklusive Sockel sowie sämtliche Zuschläge. Andere Verlegearten sind gegen Mehrpreis möglich.
Lieferung Bodenbeläge aus Holz nach Angabe der Generalunternehmung.
Budgetbeträge; Fr./m² 100.-
- 285.1 Allgemeine Malerarbeiten**
Deckender Anstrich mit Mineralfarbe auf Wände und Decken in gesamtem Haus.
Deckender Anstrich mit Kunstharzfarbe auf Türzargen.
Deckender Anstrich mit Dispersionsfarbe auf Decken und Wänden in Unterniveaugarage.
Deckender Anstrich mit Dispersionsfarbe auf Balkon- und Vordachuntersichten.
Parkplatznummerierung mit Bodenmarkierungen in Unterniveaugarage und z.T. Stützen mit Dispersion gestrichen.
- 287 Baureinigung**
Einmaliges Reinigen, bereit zur Übergabe an die Käuferschaft (keine Hausfrauenreinigung).

29 Honorare**290 Honorare, resp. Umtriebsentschädigungen**

Honorare für den Architekten, die Projekt- und Bauleitung, den Bau-, Elektro- und Haustechnikingenieur, den Bauphysiker und Geologen, die Generalunternehmung und dgl., sind inbegriffen.

Die 1. Änderung der Pläne Mst. 1:50 ist ohne Mehrkosten möglich. Weitere Grundrissanpassungen und dgl. werden nach Aufwand (Stundenansatz Fr./Std. 140.- exkl. MwSt.) verrechnet.

Auf sämtliche Mehrkosten werden 3 % Gebühren für die Gemeindeabgaben infolge höherer Bauschätzung durch Mehrwert und Notariatsgebühren verrechnet.

Die Käuferschaft hat Anspruch auf eine begleitete Detailabklärung im Bereich von Elektroanlagen, Sanitärapparaten, Kücheneinrichtung, Bodenbeläge aus Holz, Boden- und Wandbeläge Plattenarbeiten. Die anlässlich der Detailabklärung ausgearbeitete Auswahl wird der Käuferschaft überarbeitet als Mehr-/Minderkostenberechnung vorgelegt. Jede weitere Begleitung, Anpassung, Änderung und dgl. werden der Käuferschaft nach Aufwand (Stundenansatz Fr./Std. 140.- exkl. MwSt.) verrechnet.

Auf Käuferwünsche mit daraus entstehenden Minderkosten erfolgt keine Reduktion der Honorare, Gebühren und dgl. , sind inbegriffen.

Auf Käuferwünsche mit daraus entstehenden Mehr-/Minderkosten werden keine weiteren Umtriebsentschädigungen und Honorar verrechnet.

4 Umgebung**42 Gartenanlagen****421 Gärtnerarbeiten**

Umgebungsgestaltung nach Angabe des Architekten und bewilligtem Umgebungsplan der Behörden.

Zweckmässiger Spielplatz nach Angabe des Architekten.

Bepflanzungen mit Bäumen, Hecken, Sträucher, Bodendecker und dgl. nach Angabe des Landschaftsarchitekten.

Gartensitzplätze mit keramischen Bodenplatten nach Farb- und Materialkonzept des Architekten.

Wege und Plätze in Betonverbund- und/oder Rasengittersteine Splitt verlegt und/oder Asphalt nach Angabe des Architekten.

Humusierung der Rasenflächen, Rasensaat und 1. Schnitt.

Containerabstellplätze gemäss bewilligten Umgebungsplan.

Terrainsenkungen im Bereich von Auffüllungen und deren Folgearbeiten fallen nicht unter Garantiepflicht.

Die Fertigstellung der Umgebungsarbeiten erfolgt allenfalls infolge der entsprechenden Jahreszeit, resp. den Witterungsverhältnissen erst nach der Wohnungsübergabe.

Siehe Anhang 6, resp. Merkblatt „Raseninfo“.

425 Container

Kehrricht- und Grüncontainer verzinkt und/oder aus Kunststoff nach geltenden Vorschriften der Behörden.

5 Baunebenkosten**51 Bewilligungen, Gebühren****511 Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)**

Kosten für Bewilligungen, Baugespanne und dgl., sind inbegriffen.

512 Anschlussgebühren

Kosten für die Anschlussgebühren für die Standardausführung nach Angabe der Behörden.

52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen**524 Vervielfältigungen, Plankopien, Porti**

Kosten für die Bauausführung benötigten Vervielfältigungen, Plankopien, Porti.

53 Versicherungen**530 Versicherungen**

Kosten für die Gebäude-, Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.

Etwaige Eigenleistungen durch die Käuferschaft sind durch die Generalunternehmung nicht versichert.

54 Finanzierung ab Baubeginn**540 Finanzierung ab Baubeginn**

Kosten für Baukreditzinsen, Bankspesen, Baustrom und dgl., sind inbegriffen.

56 Übrige Baunebenkosten

Sämtliche für die Erstellung der Baute nötigen Baunebenkosten.

ANHANG 1 AUFLISTUNG SANITÄRAPPARATE

- | | |
|--|--|
| Bad/Dusche/WC;
Dachgeschoss | <ul style="list-style-type: none"> - Badewanne Alterna steel uno, cm 180x80, weiss - Wannengarnitur Viega Multiplex Trio, mit Wanneneinlauf - Bademischer Alterna architect S, verchromt - Handbrause Alterna rain shower 1-jet, verchromt - Badheizkörper Alterna senso, cm 50x114.8 weiss - Duschenrinne Cleanline, edelstahl / Dusche gefliest - Showerpipe Hansgrohe Crometta E240, mit Kopfbrause, Handbrause, verchromt - Wandnische IN-BOX Typ F, cm 45x26.5x12 - Seitenwand Alterna Lin 3, cm 80, Echtglas klar - Badetuchstange Alterna tonda, cm 80, verchromt - Waschtisch Alterna modena S, cm 100x50, weiss - Waschtischmischer Alterna architect S, A 140, verchromt - Waschtischunterbau Alterna modena S, mit 2 Schubladen, cm 97x55x48.5, Kunstharz Nussbaum - Seifenspender und Glashalter Alterna tonda, verchromt - Handtuchhalter Alterna tonda, cm 40, verchromt - Spiegelschrank Alterna quattro luci LED, cm 100x71.5 - Wandklosett Alterna Modena S UP, rimless, newflush, weiss - Abdeckplatte Sigma 30, Zweimengenbetätigung, weiss - Papierhalter Alterna tonda, verchromt / Klosettbürstenhalter Universal |
| Dusche/WC;
Obergeschoss | <ul style="list-style-type: none"> - Duschenrinne Cleanline, edelstahl / Dusche gefliest - Showerpipe Hansgrohe Crometta E240, mit Kopfbrause, Handbrause, verchromt - Drahtseifenhalter Altern, verchromt - Gleittüre Duscholux Bella Vita 3, 2-teilig, cm 160, Echtglas klar - Badetuchstange Alterna tonda, cm 80, verchromt - Waschtisch Alterna modena S, cm 60x50, weiss - Waschtischmischer Alterna architect S, A 140, verchromt - Waschtischunterbau Alterna modena S, mit 2 Schubladen, cm 57x55x48.5, Kunstharz Nussbaum - Seifenspender und Glashalter Alterna tonda, verchromt - Handtuchhalter Alterna tonda, cm 40, verchromt - Spiegelschrank Alterna quattro luci LED, cm 60x71.5 - Wandklosett Alterna Modena S UP, rimless, newflush, weiss - Abdeckplatte Sigma 30, Zweimengenbetätigung, weiss - Papierhalter Alterna tonda, verchromt / Klosettbürstenhalter Universal |
| Dusche/WC;
Untergeschoss | <ul style="list-style-type: none"> - Duschenrinne Cleanline, edelstahl / Dusche gefliest - Showerpipe Hansgrohe Crometta E240, mit Kopfbrause, Handbrause, verchromt - Drahtseifenhalter Altern, verchromt - Seitenwand Alterna Lin 3, cm 80, Echtglas klar - Badetuchstange Alterna tonda, cm 80, verchromt - Waschtisch Alterna modena S, cm 60x50, weiss - Waschtischmischer Alterna architect S, A 140, verchromt - Waschtischunterbau Alterna modena S, mit 2 Schubladen, cm 57x55x48.5, Kunstharz Nussbaum - Seifenspender und Glashalter Alterna tonda, verchromt - Handtuchhalter Alterna tonda, cm 40, verchromt - Spiegelschrank Alterna quattro luci LED, cm 60x71.5 - Wandklosett Alterna Modena S UP, rimless, newflush, weiss - Abdeckplatte Sigma 30, Zweimengenbetätigung, weiss - Papierhalter Alterna tonda, verchromt / Klosettbürstenhalter Universal |
| Sitzplatz; | <ul style="list-style-type: none"> - Gartenventil JRG frostsicher mit Handrad und Steckschlüssel |

ANHANG 2 SPEZIFIKATIONEN KÜCHENEINRICHTUNGEN

Fronten	- Ultramatt nach Kollektion des Unternehmers
Sichtseiten	- Ultramatt nach Kollektion des Unternehmers
Sockel	- Kunststoff nach Kollektion des Unternehmers
Abdeckung	- Arctic White Neolith, d mm 12, Sichtkanten poliert leicht gefast
Küchenschild	- Arctic White Neolith, d mm 12, Sichtkanten poliert einseitig leicht gefast
Griffe	- Metallgriffe nach Kollektion des Unternehmers, edelstahlfarbig
Reling	- RE Porstyle (eckig)
Schubladen	- Vollauszug nach Standard des Unternehmers
Beleuchtung	- 1 Stück LED 9.0W flach pro Oberschranksboden eingebaut nach Standard des Unternehmers
Kehricht	- OPO Müllex X-Line X60L5 Basic
Spülbecken	- Suter INOX A, Daneo Dan 50 U mit Raumsparventil (von unten eingebaut), Edelstahl matt
Mischbatterie	- ARWA Twin Spültischmischer mit Zugauslauf, Edelstahl
Backofen	- V-Zug Comhair V6000 45P, Design Spiegelglas Schwarz
Steamer	- V-Zug Combi-Steam V6000 45, Design Spiegelglas Schwarz
Kochfeld	- Suter INOX AG Bora X Pure PUXU mit integriertem Dunstabzug
Kühlschrank	- V-Zug Kühl-/ Gefriergerät Magnum 2 60i
Geschirrspüler	- V-Zug AdoraSpülen V6000, Vollintegrierbar

ANHANG 3 MERKBLATT GARANTIEN & FRISTEN

Erläuterung

Baumängel und Bauschäden sind für die Käuferschaft, sowie für die Generalunternehmerin ausgesprochen ärgerlich. Dennoch werden sie im Baugeschehen nie ganz zu vermeiden sein, da insbesondere der Mensch ausserordentlich stark mit dem Bauprozess verbunden ist und wo es Menschen gibt, da gibt es auch Fehler, resp. Mängel. Eben diese Menschen sind es nämlich, die sich in mühevoller Kleinarbeit für die berechtigten Forderungen ihres Auftraggebers nach einem einwandfreien Bauwerk, einzusetzen haben.

Wohnungsabnahme

Die Käuferschaft, resp. die Generalunternehmerin verliert seine Mängelrechte, wenn erkennbare Mängel bei der Wohnungsabnahme nicht gerügt worden sind. Die Frage ist jedoch berechtigt, welche Mängel als erkennbar gelten und welche nicht.

Bei der Wohnungsabnahme nicht erkennbar gewesene oder vom Unternehmer absichtlich verschwiegene Mängel fallen unter die Garantiefrist nach Norm SIA 118.

Bei der Abnahme ist die optische Beurteilung für die Ausbaurbeiten, wie z.B. Malerarbeiten, Fensterscheiben, Türen, Kücheneinrichtungen, Sanitärapparate und dgl. unerlässlich.

Merke: Beschädigte Bauteile, wie z.B. Kratzer in Fensterscheiben, Bodenbelägen, Küchenfronten, Sanitärapparaten und dgl., sowie optische Mängel, können nach vollzogener Wohnungsübergabe nicht mehr gerügt werden.

Definition Mangel

Ein Mangel des Werkes (Werkmangel) nach Norm SIA 118 ist z.B.;

- Eine Abweichung vom Vertrag, wie z.B. der Einbau einer anderen Badewanne als von der Käuferschaft bestätigt worden ist. Dies stellt einen Mangel dar, obwohl die Wanne funktionstüchtig ist.
- Das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft, wie z.B. das Nichterreichen der bewerteten Widerstandsklasse von Fenstern.
- Das Fehlen einer vorausgesetzten Eigenschaft, wie z.B. wenn ein Kamin nicht zieht, fehlt ihm die elementarste vorausgesetzte Eigenschaft.

Garantiefrist / Verjährung

Erkannte Mängel (2 Jahre)	Erkannte Mängel sofort bei Übergabe und/oder schriftlich innerhalb der 2-jährigen Garantiefrist laufend oder bis zum Ablauf der Garantiefrist rügen. Offensichtliche Mängel können nach abgelaufener Garantiefrist nicht mehr gerügt werden.
---------------------------	--

Verdeckte Mängel	Nach Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist Mängel sofort schriftlich bei deren Entdeckung rügen. Mängelansprüche verjähren 5 Jahre nach der Abnahme.
------------------	--

Merke: Für die Durchsetzung der Mängelrechte ist es unerlässlich, die Fristen einzuhalten, ansonsten verliert man jegliche Garantieansprüche. Sämtliche Mängel müssen zwingend schriftlich dem Werkersteller angezeigt werden.

Kein Garantieanspruch

Ergänzend zur Norm SIA 118 gelten folgende Zustände nicht als Mangel oder Abweichung des Werkes und werden im Rahmen der geltenden Praxis als Garantieleistungen ausdrücklich wegbedungen;

- Ablösen von sämtlichen Kittfugen wie z.B. im Bereich von Boden-/Wandanschlüsse.
- Risse bei Fensterrahmen/Wandanschluss, sowie Wand/Deckenanschluss.
- Haarrisse im Mauerwerk und Beton, resp. Deckputz bis Spaltbreite mm 0.5.
- Setzungen und Senkungen bei Gehwegen, Sitzplätzen und Erdarbeiten.

ANHANG 4 MERKBLATT FEUCHTIGKEIT & LÜFTEN

Erläuterung

Die Feuchtigkeitserzeugung beim Duschen, Kochen, Waschen, Wäschetrocknen und dgl., sowie Feuchtigkeitzufuhr (durch zu langes Lüften) sollte so reguliert werden, dass eine Kondenswasserbildung nicht entstehen kann. Die Folgen sind Feuchtigkeitsschäden wie Schimmelpilzbefall an Wänden und Fensterteilen, störende Niederschläge an Fenstern und Fleckenbildungen. Viele dieser Erscheinungen sind auch hygienisch bedenklich. In jedem Fall müssen solche Probleme, besonders wenn sie häufig auftreten, vermieden werden.

In Kellern und Hobbyräume wird oft Feuchtigkeit festgestellt. Dies ist in den meisten Fällen Kondensatfeuchtigkeit und nicht von aussen eindringendes Wasser. Bevorzugte Feuchtstellen sind Bauteile mit Erdreichkontakt. Daher können an feuchtigkeitsempfindlichen Materialien Schäden entstehen (z.B. an Kleider, Bücher, Elektrogeräte und dgl.)

Jeder Bewohner haftet für die oben erwähnten Folgen vollumfänglich. Die Generalunternehmerin, resp. der Werkersteller kann nicht behaftet werden.

Ursache

Die Luft hat die natürliche Eigenschaft, sich mit Wasser zu verbinden. Sie enthält immer eine mehr oder weniger grosse Menge Wasser in Form von Wasserdampf. Ist die Luft mit Wasser „gesättigt“, entsteht Nebel oder Dunst.

Die Aufnahmefähigkeit der Luft für Feuchtigkeit, also für Wasserdampf, hängt von der Temperatur ab. Je wärmer die Luft ist, desto mehr Wasserdampf kann sie aufnehmen, was bedeutet, dass sich die Luft an kalten Flächen abkühlt und sich dort der Wasserdampf in Form von Wassertropfen niederschlägt.

Merke: Die Gefahr der Oberflächenkondensation an Fenstern und Aussenwänden ist umso grösser, je wärmer die Raumtemperatur, also je feuchter die Raumluft und je kälter die Oberfläche des entsprechenden Bauteils ist. Die Raumluft ist umso feuchter, je geringer der Luftaustausch mit der Aussenluft ist und je mehr Feuchtigkeitsquellen vorhanden sind.

Richtiges Lüften

- Feuchträume sollen während oder unmittelbar nach der Feuchtigkeitsproduktion durch Öffnen der Fenster oder durch Einschalten des Ventilators gelüftet werden.
- Richtig lüften heisst während 5 bis höchstens 10 Minuten das Fenster vollständig zu öffnen („Stosslüftung“). Besonders wirksam ist eine kurze Querlüftung („Durchzug“). Hierdurch geht wenig Energie verloren, wird viel Raumluftfeuchte abtransportiert und die Wände, Decken und Böden kühlen kaum ab. Zu beachten ist, dass während der Heizperiode in geheizten Innenräumen aus physikalischen Gründen immer erheblich mehr Feuchte in der Luft enthalten ist, als im kalten Aussenklima, selbst wenn es draussen neblig ist. Es stimmt also nicht, dass man beim Öffnen der Fenster feuchte Luft hereinlässt. Im Gegenteil, es wandert Raumluftfeuchte nach aussen.
- Wenn Fenster auf der Raumseite anlaufen, muss gelüftet und das entstandene Kondenswasser abgetrocknet werden.
- Während den ersten Jahren nach Bauvollendung 3 - 5 mal pro Tag in der beschriebenen Weise „Stosslüften“, später 2 - 3 mal pro Tag, das heisst morgens, (mittags), abends.
- Besonders bei Aussentemperaturen unter 0° C sollen weder Fenster noch andere Lüftungseinrichtungen in Dauerlüftungsstellung (Fenster in Kippstellung) während längerer Zeit geöffnet sein. Der Luftaustausch kühlt sonst die Oberflächen allmählich ab, so dass die Kondenswassergefahr steigt, ebenfalls geht dauernd Energie verloren.
- Möbel und grossflächige Bilder nicht oder nicht zu dicht an Aussenwände stellen, bzw. hängen.
- Dichte Fenster, Türen und Niedertemperatur-Bodenheizungen, sowie eher offene Grundrisse, machen eine Berücksichtigung der oben genannten Punkte unerlässlich.
- Wird feuchtempfindliches Material im Keller deponiert, ist eine direkte Aufsichtung auf dem Boden zu vermeiden. Gegenüber kühlen Wänden ist auf Luftzirkulation zu achten.

Merke: Richtig Lüften („Stosslüften“) spart Energie, ist hygienischer und vermeidet Feuchtigkeitsschäden in Wohnräumen.

In geheizter Raumluft ist aus physikalischen Gründen immer, vor allem in Feuchträumen wie Bad, Küche und Waschküche und dgl., mehr Feuchtigkeit vorhanden als im Aussenklima. Selbst wenn in der kalten Jahreszeit draussen Regen, Schnee und Nebel vorhanden sind, können Sie bedenkenlos lüften.

ANHANG 5 MERKBLATT BODENHEIZUNG

Erläuterung

Bei der Bodenheizung handelt es sich nicht um eine Flächenheizung, das heisst, dass über den im Unterlagsboden verlegten Rohren der Boden stärker erwärmt wird.

Die Bodenheizung ist sehr träge, da die ganze Unterlagsbodenschicht, sowie der Bodenbelag aufgewärmt werden muss.

Bei wechselnden Witterungsbedingungen, resp. Änderungen der Raumtemperatur, wie z.B. infolge Sonneneinstrahlung stellt das Ventil die Zufuhr von weiterer Wärme ein, der aufgewärmte Boden gibt aber die gespeicherte Wärme immer noch ab.

Zu beachten ist, dass sich der Boden nach einer Änderung der neuen Einstellung anpassen muss und dies mindestens 24 Stunden dauert.

Funktionsbeschreibung

Raumthermostate sind selbsttätig arbeitende Temperaturregler, die aus Ventil und Thermostaten bestehen.

Liegt die Raumtemperatur unterhalb des am Thermostaten eingestellten Wertes, fliesst Warmwasser durch das Ventil in die Bodenheizung. Die Raumluft wird jetzt solange erwärmt, bis der eingestellte Wert erreicht ist.

Wissenswertes

Die Heizung wird durch eine witterungsgeführte Regelung reguliert. Das heisst, je kälter die Aussentemperatur ist, desto höher wird die Vorlauftemperatur um die zu erbringende Wärmeleistung zu erreichen.

Die Raumthermostate dienen zur Regulierung der einzelnen Räume. Wird die Temperatur erreicht, schliesst das Ventil am Verteiler und der Warmwasserfluss in den Bodenheizungsrohren wird unterbrochen. Jetzt kühlt sich der Boden langsam aus. Wird der Raum durch andere Wärmequellen beeinflusst, haben Sie eine angenehme Raumtemperatur aber unter Umständen einen kalten Boden. Dies ist leider unumgänglich.

Lampen, Sonneneinstrahlung, eingeschaltete Elektrogeräte sowie sich im Raum befindende Personen sind Wärmequellen, die direkt auf die Raumtemperatur und somit auf das Raumthermostatventil einwirken.

ANHANG 6 MERKBLATT RASENINFO

Pflichten des Gärtners, resp. Werkerstellers

- Rasenschnitt, der sogenannte Unkrautschnitt, sobald Jungpflanzen ca. doppelt fausthoch sind.
- Ausrechen von ausgeschwemmten Steinen, die sogenannte Wasserkapillarität.
- Nachsaat von Fehlstellen von den verschiedenen Nährstoffgehalten in der Kulturerde.

Pflichten der Käufer- resp. Stockwerkeigentümerschaft

- Zu beachten ist, dass das Wässern nach der Ansaat nicht zu den Pflichten des Gärtners, resp. Werkerstellers gehört, sondern zu denen der entsprechenden Käufer-, resp. Stockwerkeigentümerschaft.
- Wird die Rasenneusaat begossen, ist das Begiessen anschliessend regelmässig durch die entsprechende Käufer-, resp. Stockwerkeigentümerschaft, d.h. täglich auszuführen, jedoch nie während der Tageshitze.
- Treten nach der Neuansaat starke Gewitter auf, kann das Saatgut verschwemmen, so dass grosse Fehlstellen entstehen, welche von der Käufer- resp. Stockwerkeigentümerschaft nachgesät werden muss.

Nach dem ersten Schnitt liegt die weitere Rasenpflege bei der Käufer-, resp. Stockwerkeigentümerschaft.

Unterhalt

Unkrautbekämpfung	Die ersten zwei Jahre sollten die Rabatten 4 - 5 mal pro Jahr gejätet werden.
Düngen	In den ersten zwei Jahren sollte im Frühling der Austrieb durch eine Düngung unterstützt werden.
Wässern (Pflanzen)	In den ersten zwei Jahren ist es notwendig, die Pflanzen bei Trockenheit genügend zu wässern. Diese Arbeiten sind am Morgen oder gegen Abend auszuführen.
Wässern (Rasen)	Mind. ½ - 1 Stunde dieselbe Fläche mit Rasensprenger berieseln.
Bäume/Sträucher	Alle 3 - 4 Tage ohne Brause wässern, Wurzelbereich gut anfeuchten.
Bodendecker	Mit Rasenregner oder Brause ca. ½ - ¾ Std. berieseln.
Verankerung	Die Befestigungen sind jährlich zu kontrollieren und dem Wachstum der Pflanzen anzupassen d.h. Knoten lockern und neu anbinden.
Schnitt	Zierbäume und Sträucher müssen unter Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Charakters fachgerecht geschnitten werden.
Hecken	Durch das regelmässige Zurückschneiden verzweigen sich die einzelnen Äste immer mehr und die Hecke wird zunehmend dichter.
Rasen	Beim regelmässigen Mähen wird der Rasen bei ausreichender Nährstoffversorgung dicht und strapazierfähig. Schnitthöhe im Frühling/Herbst cm 3 - 4 und im Sommer cm 4 - 5.

Unkraut

Unkräuter sind erwünscht, da sie die auflaufenden Rasengräser beschatten und vor Verbrennungen schützen. Nach den ersten Rasenschnitten verschwinden die Unkräuter.

Bei der Neuansaat kann Unkraut z.B. sog. „Hirse“ auftreten. Bei angepasster Düngung und Pflege unproblematisch und verschwinden in der Regel nach einer Vegetationszeit.