

Objektnummer::

**1006**

Bauvorhaben:

**Neubau 4 EFH Winkel, Altrebenstrasse, 8185 Winkel**

Bauherrschaft:

**Widmer Partner Immobilien AG c/o Widmer Treuhand, Kasernenstrasse 24, 8180 Bülach**

## Detaillierter Baubeschrieb (Basis)

Gliederung nach BKP (Baukostenplan)

<b>Grundlagen:</b>	<b>Werkvertrag vom</b> .....																					
	Baubewilligung vom 29.01.2020 / Pläne mst_100 vom 13.09.2019																					
<b>Verkauf und Ersteller: (Bauherrschaft)</b>	<b>Widmer Partner Immobilien AG c/o Widmer Treuhand Kasernenstrasse 24 8180 Bülach</b>																					
<b>Architekt:</b>	<b>zharchitekten ag, dipl. arch. fh Thurgauerstrasse 117 8152 Glattpark</b>																					
<b>Datum:</b>	28.04.2020																					
<b>Nachtrag:</b>	-																					
<b>Optionen:</b>	Änderungen und Käuferwünsche werden separat erfasst, durch die Käufer genehmigt und inklusive Planungs- und Nebenkosten verrechnet.																					
<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	<table> <tr> <td>0 Allgemeine Bestimmungen</td> <td>Seite</td> <td>2 - 4</td> </tr> <tr> <td>1 Vorbereitungsarbeiten</td> <td></td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>2 Gebäude</td> <td></td> <td>6 - 13</td> </tr> <tr> <td>4 Umgebung</td> <td></td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>5 Baunebenkosten</td> <td></td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>6 Budgetliste</td> <td></td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>7 Anhang 1 Elektroausstattung</td> <td></td> <td>16-21</td> </tr> </table>	0 Allgemeine Bestimmungen	Seite	2 - 4	1 Vorbereitungsarbeiten		5	2 Gebäude		6 - 13	4 Umgebung		14	5 Baunebenkosten		14	6 Budgetliste		15	7 Anhang 1 Elektroausstattung		16-21
0 Allgemeine Bestimmungen	Seite	2 - 4																				
1 Vorbereitungsarbeiten		5																				
2 Gebäude		6 - 13																				
4 Umgebung		14																				
5 Baunebenkosten		14																				
6 Budgetliste		15																				
7 Anhang 1 Elektroausstattung		16-21																				

**Visum Verkauf und Ersteller:****Visum Käufer:**

Ort, Datum: Bülach, .....

Ort, Datum: .....

Unterschrift: .....

Unterschrift: .....

## **Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb** (Bestandteil zum Werkvertrag)

---

### **Grundsätze**

Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor.

Nicht im Standard-Grundausbau enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebes sind: Sämtliche nicht fest eingebauten Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt, sowie Einbauten und Ausbauten, Möblierungen, Bepflanzungen innerhalb der Gebäude, auf Terrassen, Sitzplätzen und Balkonen.

Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb sowie den bewilligten Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden und das Bauwerk nicht negativ beeinflussen, bleiben vorbehalten.

Behördliche Entscheide und Auflagen der Baubewilligung, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, müssen umgesetzt bzw. erfüllt werden.

Die baubewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung (Farb-/Materialkonzept, Fassadengestaltung, etc.) kann durch die Käuferschaft nur bedingt verändert werden.

Terminangaben vor Baubeginn sind approximativ zu verstehen. Der genaue Bezugstermin wird der Käuferschaft vier Monate vor Bezug schriftlich mitgeteilt.

### **Abwicklung von Eigenleistungen, Rohbauänderungen, Ausbauten der Käuferschaft**

#### **Allgemein**

Die Bauherrschaft hat mit den einzelnen Unternehmern Werkverträge über den Standardausbau (gem. Baubeschrieb) abgeschlossen. Diese Verträge sind verbindlich und basieren auf Gesamtvergaben über das ganze Projekt.

Die Ausführung von Eigenleistungen, Rohbauänderungen sowie Ausbauten der Käuferschaft (inkl. evtl. Fremdvergaben durch die Käuferschaft) können nur nach Freigabe der Bauherrschaft erfolgen.

#### **Eigenleistungen**

**Eigenleistungen sind bis zur Eigentumsübertragung generell nicht möglich. Sollten allfällige Budgetpositionen nach der Eigentumsübertragung als Eigenleistungen ausgeführt werden, so vergütet die Verkäuferschaft jeweils 60% der angegebenen Budgetpositionen zurück. Die Verrechnung bzw. Auszahlung erfolgt in jedem Fall im Rahmen der Objektübergabe. Die Garantiegewährung, Versicherung, Bauleitung und Koordination, allfällige Folgeschäden am Gesamtbauwerk aus Eigenleistungen sind Sache der Käuferschaft. Jegliche Terminverschiebungen und Nachfolgekosten sind durch die Käuferschaft abzusichern resp. zu bezahlen. Die Bauherrschaft lehnt jede Haftung und Gewährleistung ab. Bei Minderpreisen aus Eigenleistungen durch die Käuferschaft werden durch die Bauherrschaft keine Honorare und Gebühren rückvergütet. Ergeben Eigenleistungen der Käuferschaft höhere Abschlussgebühren, sind diese durch die Käuferschaft zu tragen.**

#### **Rohbauänderungen**

Rohbauänderungen werden durch den Architekten nach der Beurkundung des Kaufvertrages erfasst. Die Käuferschaft erhält von der Bauleitung schriftlich eine detaillierte Offerte. Zu den daraus resultierenden Mehrkosten wird der Käuferschaft ein Pauschalhonorar von fünfzehn Prozent zzgl. MwSt für die Bezahlung der Planungskosten Architekt, Haustechnik, Bauingenieur und Bauphysiker, Bauleitungsaufwand und Nebenkosten und zuzüglich drei Prozent für Anschlussgebühren erhoben. Grundlegende Planänderungen welche zum Beispiel das Verschieben der Nasszellen oder dergleichen beinhalten, werden zusätzlich im Aufwand mit einem Stundenansatz von 145.- sFr./Std. verrechnet.

Vor Arbeitsausführung ist die entsprechende Vereinbarung zu unterzeichnen und spätestens bis zur Objektübernahme vollumfänglich zu bezahlen. Sollte die Vereinbarung nicht spätestens zu dem von der Bauleitung genannten Zeitpunkt durch die Käuferschaft unterzeichnet werden, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

### **Ausbauten der Käuferschaft**

Die Ausbauten der Käuferschaft werden von der Käuferschaft direkt bei den Unternehmern bemustert. Die Bauherrschaft handelt bei Arbeitsgattungen, die die Ausbauten der Käuferschaft betreffen, mit den Unternehmern die Grundkonditionen aus. Die Basis hierfür bilden der Budgetpreis und der Baubeschrieb. Die Bauleitung zeigt die Terminvorgaben für die einzelnen Bemusterungen an.

Die Käuferschaft erhält von der Bauleitung schriftlich nach erfolgter Bemusterung eine detaillierte Offerte. Zu den daraus allenfalls resultierenden Mehrkosten wird der Käuferschaft ein Pauschalhonorar von fünfzehn Prozent zzgl. MwSt für die Bezahlung der Planungskosten Architekt, Haustechnik, Bauingenieur und Bauphysiker, Bauleitungsaufwand und Nebenkosten und zuzüglich drei Prozent für Anschlussgebühren der Gemeinde erhoben.

Im Kaufpreis sind 10 Std. Beratungshonorar inklusive. Wünscht die Käuferschaft eine intensivere Betreuung durch den Architekten (mehrere Bemusterungen, zusätzliche Ausstellungsbesuche, etc.), werden diese Aufwendungen ab der elften Stunde im Aufwand mit einem Stundenansatz von 145.-sFr./Std. verrechnet.

Vor Arbeitsausführung ist die entsprechende Vereinbarung zu unterzeichnen und spätestens bis zur Objektübernahme vollumfänglich zu bezahlen. Sollte die Vereinbarung nicht spätestens zu dem vom der Bauleitung genannten Zeitpunkt durch die Käuferschaft unterzeichnet werden, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Bei Minderkosten erfolgen keine Rückvergütungen für Honorare und Gebühren.

## **Allgemeines**

### **Mängel**

Es gelten die zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen SIA-Normen.

Nicht unter die Mängelhaftung fallen Eigenleistungen der Käuferschaft sowie Schäden, die nach der Bauabnahme – durch höhere Gewalt, normale Abnutzung, mangelhaften Unterhalt, nicht sachgemässen Gebrauch, umweltbedingte Folgeerscheinungen oder durch Dritte – verursacht werden.

Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten (z.B. Haarrisse in Mauerwerk, Verputz, Keramikplatten sowie bei Materialübergängen; unbedeutende Material-, Farbton- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit, Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den UG's), sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Ausführung von Weissputzflächen (Weissputzdecken gemäss Standardausbau, Weissputzwände gemäss Mehrausbau der Käuferschaft) erfolgt nicht streiflichtfrei.

### **Schallschutz**

Die Anforderungen gemäss SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2006) werden eingehalten.

## **Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten**

### **Wohngeschosse**

Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (Beispiel: Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsböden, Gipsverputz etc.). Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, ein Teil der Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre langsam austrocknen. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Damit sie nicht zu Schäden führt, werden bauseits nötige Gegenmassnahmen ergriffen (technische Austrocknungszeiten, behördliche Wartezeiten zwischen verschiedenen Bauphasen, Feuchtigkeitsmessungen, Lüften etc.). Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden. Der Architekt orientiert vor Bezug mittels des Merkblatts „richtig Lüften“.

### **Untergeschoss**

Die Kellerräume und Nebenräume im Untergeschoss sind nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem umliegenden Erdreich sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl. Die in den Keller gelangende, warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt. Obwohl der absolute Wassergehalt der Luft (ca. 13 g/m<sup>3</sup>) nicht ansteigt, kann die relative Feuchtigkeit im Sommer bis zu 85% betragen. Der Feuchtigkeitsgehalt dieser Luft wird an den kühlen, erdberührten Aussenbauteilen noch gesteigert und kann empfindliche Lagergüter beschädigen. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Alle Keller sind ohne spezielle Massnahmen (Entfeuchter) nur zur Lagerung von nicht organischen und unempfindlichen Waren geeignet.

Im Untergeschoss sind das Büro/Atelier sowie der Korridor zum Wohnen ausgebaut und beheizt.

### **Massnahmen im Untergeschoss**

Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von 5 cm halten. Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Für die Lagerung von empfindlichen Gütern muss der Raum mit einem Entfeuchtungsgerät oder einem Wäschetrockner (Secomat) ausgestattet werden. Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt (Kondensatbehälter leeren etc.) eines solchen Geräts ist der Benutzer verantwortlich.

### **Bodenbeläge in Wohnungen**

#### **Natursteinbeläge, Parkettbeläge**

Beim Einbau von Natursteinbelägen (z.B. Granitböden, Schieferböden etc.) und bei Parkettböden ist die Aufbaustärke während dem Rohbau der Bauleitung mitzuteilen. Eventuelle Grundierungen, Dampfsperren, Haftbrücken, Kittfugen, spezielle Oberflächenbehandlungen (Versiegeln, Ölen, Imprägnieren etc.) sowie Abdeckmaterial während der Bauzeit (Floorliner und/oder Pavatex) sind bei der Bestellung mitzuordern.

#### **Parkettbeläge**

Über Eigenschaften von Parkettbelägen und das Verhalten von Parkettoberflächen (Bodenheizung, Luftfeuchtigkeit etc.) verweisen wir auf die Merkblätter des ISP (Interessengemeinschaft der Schweizerischen Parkett-Industrie), bei Parkett aus Buche und kanadischem Ahorn insbesondere auf das Merkblatt ISP Nr. 6.

Für Parkett aus Hölzern mit sehr tiefem PH-Wert gelten spezielle Richtlinien, welche von Fall zu Fall individuell zwischen der Käuferschaft, dem Parkettunternehmer und der Bauleitung vereinbart werden müssen.

---

<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>
<b>10</b>	<b>Bestandesaufnahme, Baugrunduntersuchungen</b>
<b>101</b>	<b>Bestandesaufnahme</b> Bestandesaufnahme des Baugeländes und sämtlicher Werkleitungen. Falls notwendig Bestandesaufnahme sämtlicher Nachbargebäude und an das Grundstück angrenzender Strassen.
<b>102</b>	<b>Baugrunduntersuchungen (falls notwendig)</b> Erstellen Bericht über die Baugrunduntersuchung durch Geologe. Prüfen der Sickerfähigkeit des Baugrundes. Erstellen eines Entsorgungskonzeptes betreffend Altlasten.
<b>13</b>	<b>Gemeinsame Baustelleneinrichtungen</b> Notwendige Abschränkungen, Baustellenzufahrten und Plätze, sowie provisorische Installationen für den Baubetrieb in BKP 201 und 211 enthalten.
<b>136</b>	<b>Energiekosten</b> Kosten für Wasser, Energie und dgl.
<b>15</b>	<b>Anpassungen an Bestehende Erschliessungsleitungen</b> Wo Notwendig
<b>151</b>	<b>Erdarbeiten</b> Für Erschliessungsleitungen.
<b>152</b>	<b>Kanalisationsleitungen</b> Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen.
<b>153</b>	<b>Elektroleitungen</b> Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen.
<b>155</b>	<b>Sanitärleitungen</b> Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen.
<b>156</b>	<b>Swisscomleitungen / UPC</b> Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen.
<b>157</b>	<b>Medienleitungen</b> Anschluss an Medien via Swisscomleitungen / UPC
<b>16</b>	<b>Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen</b>
<b>161</b>	<b>Strassen</b> Erschliessung der Garagen

---

**2 Gebäude**

---

**20 Baugrube****201 Baugrubenaushub**

Aushub für das Erstellen des Untergeschosses, inkl. spez. Foundationen, Baugrundsicherung und Wasserhaltung, Böschungsverhältnis 3:2 oder gemäss Geologe. Abdecken der Humusschicht und des Aushubmaterials, teilweise Abfuhr in Deponie, inkl. Gebühren. Aushub mit geeigneten Maschinen bis UK Fundamentplatte. Vertiefungen für Einzelfundamente. Foundationsarbeiten und Hinterfüllungen mit geeignetem Material, in Schichten eingebracht, inklusive Einwalzen mit Vibrierwalze. Verwendung des gelagerten Aushubmaterials und Zutransport ab Deponie des Unternehmers. Entwässerung der Baugrube von Oberflächenwasser. Falls notwendig Materialersatz. Erstellen der Magerbetonsohle als Sauberkeitsschicht, Magerbetonschicht mind. 5 cm. Allfällige Böschungssicherung, nach örtlichem Befund und Angaben des Geologen oder Bauingenieurs. Entsorgung von Altlasten gemäss Entsorgungskonzept Geologe, falls erforderlich.

**21 Rohbau I****211 Baumeisterarbeiten****211.0 Baustelleneinrichtung**

Erstellen, Unterhalt und Wiederentfernen der gesamten, zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen Anlagen, Stellen und Vorhalten von Geräten und Maschinen, inkl. aller vorgeschriebener Schutzmassnahmen. Erstellen des Schnurgerüsts, inkl. Einmessen und Abnahme durch den Geometer. Ableiten von Tag- und Hangwasser, inkl. Installation, Miete, Umstellen und Betrieb der dazu notwendigen Hilfsmittel. Baustelleninstallationsplan durch den Baumeister gemäss den behördlichen Auflagen und SUVA-Vorschriften. Erstellen der Anschlüsse, inkl. Betriebskosten für Bauwasser und Baustrom.

**211.2 Gerüste**

Fassadengerüst inkl. Spenglerläufe und Aufgänge. Installation, Miete und Unterhalt, auch für Zweithandwerker über den Eigennutzen hinaus bis zur Fertigstellung der Fassadenarbeiten.

**211.3 Baumeisteraushub**

Aushub für Einzelfundamente, Leitungsgräben für Werkleitungen und Kanalisation. Ausheben in hand- oder maschineller Bauweise, seitliche Deponie des Aushubmaterials sowie Wiedereinfüllen, evtl. Abtransport des überschüssigen Materials. Nach Möglichkeit Koordination mit Maschinen für Baugrubenaushub (Strassenanschlussgraben).

**211.4 Kanalisation**

Kanalisation nach Vorschrift der Gemeinde, Dimensionierung und Ausführung nach behördlichen Vorschriften und den Richtlinien des „VSA“. Ausführung sämtlicher Rinnen, Sammler, Schächte, Abläufe und Abwasserleitungen. Anschluss an die bestehende Hauptleitung gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt.

Versickerung des Meteorwassers je nach Beurteilung des Baugrundes (BKP 102) über eine Versickerungsanlage gemäss den behördlichen Vorschriften, Dimensionierung der Anlage nach VSN-Normen. Falls nicht versickerungsfähiger Untergrund – Anschluss an öffentliche Kanalisation

**211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten**

Fundamentplatte in Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur, auf der einviбриerten Tragschicht aus sickerfähigem Material und einer Magerbetonschicht mind. 5 cm. Fundamentplatte, wasserdicht, durchgehend ohne Dilatationsfuge ausgeführt.

Sämtliche Aussenwände im Untergeschoss in Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur, wasserdichte Ausführung. Arbeitsfugen gegen Feuchtigkeit abgedichtet.

Die Anforderungen bezüglich Rissbildung werden wie folgt festgelegt: Mindestbewehrung gemäss SIA 262, normale Anforderungen genügen, wenn Risse toleriert und keine besonderen Ansprüche an die Dichtigkeit und das Aussehen gestellt werden.

Sämtliche Geschossdecken in Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur, Oberfläche abtalschiert. Wo statisch notwendig sind Aussen- und Innenwände in den Geschossen in Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur ausgeführt.

Sämtliche Schalungen für Decken und Wände mit Schalungstyp 2. Sämtliche Armierungen und Dimensionierungen der Stahlbetonarbeiten gemäss Angaben des Bauingenieurs.

Die von aussen her sichtbaren Garagenmauern sowie Brüstungen um die Sitzplätze sind in Sichtbeton geplant. Schalungstyp 4 sowie in Absprache Architekt / Baumeister.

### **211.6 Maurerarbeiten**

Innenwände im Untergeschoss 12-15 cm starkes Kalksandsteinmauerwerk, im Erd- bis Dachgeschoss 10-17.5 cm starkes Backsteinmauerwerk, Fassadenmauerwerk mit Backstein 15-17.5 cm und Aussenwärmedämmung (in BKP 226.2). Wo notwendig werden Mauern in Beton ausgeführt (gem. Vorgabe Ingenieur).

Diverse Nebenarbeiten wie Spitz- und Zuputzarbeiten, Liefern und Versetzen von Lichtschächten, Balkonschwellen und dgl. Normale, entsprechend dem Objekt anfallende Regiearbeiten. Schuttmulden bis Bauvollendung, im Normalfall Entsorgung durch verursachenden Unternehmer.

## **22 Rohbau II**

### **221 Fenster, Aussentüren, Tore**

#### **221.1 Fenster**

Holz/Metallfenster in Leibungen gestellt, oben mit Rahmenverbreiterungen. Isolierverglasung, U-Wert und Schalldämmmass gemäss Angaben des Bauphysikers. Eine Verglasung im Wohnen (zu Terrasse) sowie eine in der Küche als Hebeschiebetüre ausgeführt. Sämtliche Griffe nach Standard Lieferant in Weissbronze matt. Pro Raum ein Fenster mit verdecktem Drehkippschlag oder Feststeller. In den Rahmen eingetütete, umlaufende Gummidichtung, in den Ecken verschweisst. Rahmenwetterschenkel in Aluminium, nachträglich einsteckbar. Rahmenanschlüsse ausgeschäumt und von aussen mit Dichtungsband abgeklebt. Anschluss der oberen Rahmenverbreiterung an die Decke mit Deckleiste oder Kittfuge.

Alle Fenster im Erdgeschoss mit Einbruchschutzklasse WK 1 ausgestattet.

#### **221.6 Aussentüren aus Holz / Metall**

Hauseingangstüre in Holz oder Metall mit festverglastem Seitenteil, U-Wert und Schalldämmmass gemäss Angaben des Bauphysikers, Isolierverglasung mit Verbundsicherheitsglas (VSG), Ausführung mit Einsteckschloss, Sicherheitszylinder und Rosette, Dreipunktverschluss, CNS Standarddrücker innen, Stossstange aussen. Einbruchschutzklasse WK 1.

#### **221.6 Aussentore aus Metall**

Elektrisch betriebenes Sektionales Garagentor aus Metall mit Handsender. Aussen mit zusätzlichem Schlüsselschalter.

#### **221.8 Spez. lichtdurchlässige Bauteile (Lichtkuppeln)**

1 Dachflächenfenster pro Haus im Dachgeschoss

## **222 Spenglerarbeiten**

Ausführung der gesamten Spenglerarbeiten für Flachdächer in Uginox FTE (rostfreier, titanstabilisierter Chromstahl) oder anhand Materialisierungskonzept Architekt (Anthra-Zinc). Alle Details gemäss Architekt. Sockelrohre in Kunststoff.

## **223 Blitzschutz**

Eine Blitzschutzanlage wird nicht ausgeführt.

## 224 Bedachungsarbeiten

### 224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)

#### Terrassen

Flachdachaufbau als Kompaktdach, Dampfsperre EGV 3 auf Betondecke, Abdichtung zweilagig mit Polymerbitumendichtungsbahnen EP3 / EP4, Wärmedämmung mit Polyurethan (PUR) gemäss Wärmedämmnachweis für minimalen Aufbau, minimale Schwelle ausbilden gemäss SIA 271, inkl. allen Auf- und Abbordungen sowie Anschlüsse an Bodenabläufe. Drainagematte als Trennlage.

Nutzschicht aus vorfabrizierten Zementplatten, Farbton grau in Splitt verlegt.

#### Hauptdach

Flachdachaufbau als Kompaktdach, Dampfsperre EGV 3 auf Betondecke, Abdichtung zweilagig mit Polymerbitumendichtungsbahnen EP3 / EP 5 WF, Wärmedämmung mit Polyurethan (PUR) gemäss Wärmedämmnachweis, inkl. allen Auf- und Abbordungen, sowie Anschlüsse an Bodenabläufe. Drainagematte als Trennlage. Nutzschicht als extensive Dachbegrünung, minimaler Aufbau für Retention des Regenwassers.

#### Flachdach unter Terrain

Flachdachaufbau auf Garagendecke ausserhalb Gebäude, Abdichtung einlagig mit Polymerbitumendichtungsbahnen EP 5 WF, inkl. allen Auf- und Abbordungen gemäss SIA. Gummischrotmatte oder Drainagematte als Trennlage, Splitt und Zementplatten.

#### Bauteilanschlüsse

An- und Abschlüsse an diverse Bauteile wie Fensterrahmen, Schwellen und dgl., sowie Abschlüsse an bituminöse Abdichtungen mit Flüssigkunststoff, Ausführung mit Grund- und Deckanstrich mit Kunststoffvlieseinbettung.

## 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

### 225.1 Fugendichtungen

Erstellen aller notwendigen Fugendichtungen innerhalb und ausserhalb der Gebäude. Aussenfugen, die im Zusammenhang mit anderen Arbeitsgattungen stehen (z.B. Baumeister, Aussendämmung, Fensterbauer), werden vom jeweiligen Unternehmer erstellt. Innenfugen werden gesamtheitlich durch einen Fachunternehmer erstellt.

Auf sämtlichen Kittfugen kann keine Garantie gewährt werden.

## 226 Fassadenputze

### 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung

Wärmedämmung aus Steinwolle ca. 20 cm gemäss Wärmedämmnachweis. Befestigung mit Klebemörtel, Grundbeschichtung mit Armierungsgewebe, Deckputz mineralischer Silikatputz eingefärbt, inkl. Voranstrich, Vollabrieb 1.5 bis 2.0 mm. Leibungen isoliert und Sturzelemente verdeckt ausgeführt. An exponierten Stellen zusätzlich Glasgewebeeinlage. Abschluss im Terrainbereich mit Wärmedämmung aus Polystyrol XPS und Feuchtigkeitsschutz mit Bitumen-Dickbeschichtung. Sockelabschlüsse an wasserführende Ebenen wie Balkone und Dachterrassen mit Wärmedämmung aus Polystyrol XPS und Feuchtigkeitsschutz.

Farblos eloxierte Metallfensterbänke in Aluminium.

Zusätzlich 2-facher Farbanstrich, abgestimmt auf die Deckschicht, mit algizider und fungizider Ausrüstung. Farbton Fassade gemäss Material- und Farbkonzept Architekt.



- 227           Äussere Oberflächenbehandlung**
- 227.1   Äussere Malerarbeiten**  
Sichtbeton farblos lasiert, je nach dem mit etwas graupigmenten. Verschiedene Ausbesserungsarbeiten an Fassade und dgl.
- 228           Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz**
- 228.1   Verbundraffstoren**  
Verbundraffstoren aus Aluminium, einbrennlackiert, Lamellenbreite 90 mm, bei sämtlichen Wohnungsfenstern und Balkontüren mit Motorantrieb. Endschiene, Anschlagwinkel und seitliche Führungsschienen (mit Geräuschkämpfungseinlage) aus stranggepresstem Aluminium, eloxiert.
- 228.3   Sonnenstoren / Witterungsschutz**  
Im Erdgeschoss (Südwest; über Garage) ist eine Pergolakonstruktion mit Horizontalmarkise vorgesehen.  
Produkt gemäss Angaben Architekt / GU
- 23            Elektroanlagen**  
Leitungskonzept und Ausführung nach Projekt und Angabe des Elektroingenieurs.
- 231           Apparate Starkstrom**  
Haupttableau / Haustableau.  
Hausanschluss mit Hauptverteilanlage. Haupttableau pro Haus mit Sicherungen und Zähler im Untergeschoss, entsprechend den behördlichen Vorschriften ausgeführt.
- 232           Starkstrominstallationen**  
In allen beheizten und verputzten Wohnräumen werden sämtliche Leitungen unter Putz geführt (Wand und Decke), während in den Nebenräumen im Untergeschoss (Basteln, Keller, Technik und Garage) die Deckenleitungen unter Putz und die übrigen Leitungen auf Putz installiert werden.  
Die Schalter und Steckdosen sind aus Kunststoff. Schalter, Steckdosen und Lampenstellen sind grosszügig angeordnet gemäss detailliertem Elektroprojekt.  
Detaillierter Beschrieb im Anhang 3.
- 233           Leuchten und Lampen**  
Lichtinstallationen in der Garage mit einfachen Beleuchtungskörpern. Aussenbeleuchtung nach Umgebungsplan und Auswahl Architekt.
- 234           Energieverbraucher (Apparate)**  
Anschliessen von folgenden Apparaten und Anlagen:  
Komplette Heizungs- und Lüftungsinstallation, sämtliche Sanitär- und Kücheninstallationen, Torantrieb in Garage.
- 235           Apparate Schwachstrom**  
Radio/TV und Telefonerschliessung an Netzbetreiber angeschlossen. Sonnerie bei der Haustüre.
- 236           Schwachstrominstallation**  
Installationen der allgemeinen Räume und Umgebung, sowie Hausinstallationen gemäss detailliertem Elektroprojekt.
- 238           Bauprovisorien**  
Starkstrominstallation für den Betrieb der Baustelle, inkl. Unterhalt eines Steckdosenverteilers in jedem Geschoss, inkl. Beleuchtung des Untergeschosses.

- 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage**  
Leitungskonzept und Ausführung nach Projekt und Angabe HLK-Ingenieur.
- Ökologiekonzept, Minergie**  
Die Gebäude werden nach dem Minergie-Standard ausgeführt (ohne Label). Dies bedeutet eine bessere Wärmedämmung der Gebäudehülle (Fassade und Dach), eine bessere Verglasung der Fenster und eine kontrollierte Wohnungslüftung pro Haus, eine so genannte Komfortlüftung. Die Energieeffizienz der Gebäude ist wesentlich umweltfreundlicher als bei einer konventionellen Bauweise. Es wird keine Photovoltaikanlage erstellt. Deshalb gibt es kein Label.
- Was bedeutet Minergie Standard konkret für den Käufer:  
- geringerer Energieverbrauch wegen besserer Wärmedämmung und Verglasung.  
- Langfristiger Mehrwert der Wohnung durch nachhaltigere Bauweise.
- 242 Wärmeerzeugung**  
Als Wärmeerzeuger dient eine Wärmepumpe mit Erdsonden pro EFH. Die Wärmeerzeugung dient für die Raumheizung und Warmwassererwärmung. Um den zeitlichen Ausgleich zwischen Wärmeangebot und Wärmenachfrage zu überbrücken ist ein techn. Speicher vorgesehen. Der Heizungsspeicher und der Warmwasserspeicher werden mit je einem Elektroheizeinsatz für den Notfallbetrieb ausgerüstet. Die Heizgruppe ist mit allen nötigen Anlagekomponenten ausgerüstet. Die durch das Aufheizen des Wärmeträgers anfallende Mehrwassermenge wird von einem Druckexpansionsgefäss aufgenommen. Witterungsgeführte Vorlauftemperaturregelung mit Steuergerät.
- 243 Wärmeverteilung**  
Zur Beheizung der Wohnräume dient eine Fussbodenheizung. Die Beheizung der einzelnen Räume wird über eine Raumtemperaturregulierung gesteuert. Jeder Raum ist für sich separat regulierbar und absperrbar. Im Untergeschoss sind der Korridor sowie das Atelier beheizt.
- Raumtemperaturen:  
+20° C Wohn- und Schlafräume; +22° C Nasszellen
- 244 Lüftungsanlage**  
Das EFH ist in den Wohngeschossen mit einer kontrollierten Wohnungslüftung, einer so genannten Komfortlüftung ausgestattet. Das Lüftungsaggregat ist im Technikraum positioniert und lässt sich individuell regulieren. Die Aussenluft wird an der Fassade angesogen und gelangt über ein isoliertes Netz zum Lüftungsgerät. Die Luft wird in allen Zimmern über Deckenauslässe ausgeblasen und in den Nasszellen / Küche wieder abgesogen.
- Küchen mit Kohlefilter-Dampfabzug (Umluft-Dunstabzug) entlüftet.  
Abluft über Dach als Käuferwunsch mit Mehrkosten möglich.
- Mechanische Abluftanlage für gefangene Untergeschossräume (Technik, Keller, Basteln), sofern erforderlich, nach Konzept des HLK-Ingenieurs.
- 247.5 Spezielle Kaminanlagen**  
Cheminée-Kamin aus Chromstahl inkl. Cheminee sind optional.
- 248 Dämmungen der Heizungs-, Lüftungsinstallationsanlagen**  
Armaturen und Rohrleitungen mit PIR - Schalen gedämmt, Dämmstärke gemäss kantonaler Wärmedämmvorschrift. Ummantelung mit Hart – PVC grau. Liefern und Verlegen der Wärmedämmungen für die schwimmenden Unterlagsböden, Beschrieb in BKP 281.0.

- 25 Sanitäranlagen**  
Leitungskonzept und Ausführung nach Projekt und Angaben Sanitäringenieur.
- 251 Allgemeine Sanitärapparate**  
Gemäss detaillierter Sanitärapparateliste (Standardauswahl).  
Sanitärapparate in weiss gemäss Auswahlliste, Garnituren verchromt, inkl. Zubehör.
- 252 Spezielle Sanitärapparate (Waschturm)**  
Pro EFH Installation eines Waschturmes mit Waschmaschine und Tumbler gemäss Auswahl  
GU. Standort: Waschküche.
- 253 Sanitäre Ver- und Entsorgungsanlage**  
Eine Enthärtungsanlage (Entkalkung) ist pro Haus vorgesehen.
- 254 Sanitärleitungen**  
Kaltwasserleitungen; Erstellen der kompletten Kaltwasserleitungen, an der Hauszuleitung nach der Wasseruhr abgenommen und über Verteilbatterie zu den Verbraucherstellen geführt. Sämtliche Stränge sind separat abstell- und entleerbar. Unter der Verteilbatterie wird eine Tropfwasserrinne montiert. Leitungssystem, Ausführung mit rostfreiem Stahlrohr mit Press-Fittings, ab Verteiler sowie Apparateanschlüsse aus Kunststoffrohren  
Warmwasserleitungen; die Leitungen werden am Brauchwassererwärmer abgenommen und im Zirkulationssystem RaR (Rohr-am-Rohr) zu den Verbrauchern geführt.  
Schmutzwasser; für alle Apparate werden gruppenweise Fallstränge in einem schalldämmenden Material (Geberit Silent) erstellt und zu den aussenliegenden Grundleitungen geführt. Primärentlüftung über Dach.  
Sanitärinstallationswände für Vorsatzwände und Steigzonen in den Nasszellen, Schalldämmung gemäss den Vorschriften, Beplankung durch Gips in BKP 271.1.
- 255 Dämmung der Sanitärinstallationen**  
Kalt- und Warmwasserleitungen gemäss den Vorschriften gedämmt.
- 258 Kücheneinrichtung**  
Kücheneinrichtung mit Abdeckung gemäss Eigentümerwunsch, inkl. Geräte, inkl. Rückwand.  
Gemäss detaillierter Offerte vom Küchenbauer (Standardauswahl) der Herzog Küchen AG oder gleichwertigem Anbieter.
- 27 Ausbau I**
- 271 Gipserarbeiten**
- 271.0 Innere Verputzarbeiten**  
Wohnräume  
Wandputze mit Grundputz und Abrieb 1.5 mm, gestrichen; in Bad/WC und Küche mit Zementgrundputz, als Unterlage für Wandplatten oder den Abrieb.  
Deckenputze mit mineralischer Haftbrücke, Grundputz und Weissputz zum Streichen.  
Allgemeines  
Kantenschutzisen an nicht geschützten Ecken. Aufkleben von Kunststoffnetzstreifen auf Mauerstössen. Schwedenschnitt als Trennschnitt von Decken- und Wandputz, sowie an Fenstern (sichtbare Fuge im Verputz). Keine Verputzarbeiten im Untergeschoss und der Tiefgarage.
- 271.1 Spezielle Gipserarbeiten**  
Verkleiden der Sanitärinstallationswände Gipskartonplatten für Feuchträume auf bauseitigem Ständer, Oberfläche spachteln und netzen zur Aufnahme von Platten bzw. Abrieb.

**272 Metallbauarbeiten****272.1 Metallbaufertigteile**

Briefkastenanlage, Standort und Ausführung nach den Normen Post, in Aluminium, einbrennlackiert, inkl. Zylinderschloss in Schliessanlage integriert. Montage in BKP 421.

Normale Gitterroste, feuerverzinkt für Lichtschächte, einbruchhemmend mit Bügel verschraubt. Montage in BKP 211.6.

**272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten, Schlosserarbeiten**

Aussen

Balkon- und Terrassengeländer mit Handläufen in Stahl 10/50 gemäss Konzept Architekt. Alle Stahloberflächen feuerverzinkt und duplexiert.

Innen

1 Leichtbautreppe (EG-OG) inkl. Absturzsicherung (Geländer) gemäss Vorschlag Architekt und Wunsch Bauherrschaft (Zusammenarbeit mit Käuferbudgetposition siehe Punkt 6).

Absturzsicherung vor den Fenstern im OG wo notwendig mittels Handlauf analog Geländer. Sämtliche Stahloberflächen feuerverzinkt und duplexiert. Gemäss Konzept Architekt.

**273 Schreinerarbeiten****273.0 Innentüren aus Holz**

Sämtliche Innentüren mit Stahlzargen aus Stahlblech mit Lippendichtung, Türblatt aus Röhrenspan halbschwer, Norm-Türhöhen 198 cm, Türblatt stumpf einschlagend oder überfälzt, mit umlaufender Dichtung, Oberfläche mit Kunstharz beschichtet. Beschläge: Anubabänder, Einsteckschloss Edelstahl für Ziffernchlüssel, Drückergarnituren nach Standard des Lieferanten in Edelstahl mit Rosetten.

Sämtliche Innentüren im Untergeschoss analog Innentüren und wo von Feuerpolizei gefordert als EI 30 Türblatt ausgebildet und mit ALU-Einlagen für Klimaklasse 3.

**273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.**

Für Einbauschränke ist ein Budgetbetrag gerechnet. Oberfläche sowie Ausstattung und Anordnung gemäss Käuferwunsch in Absprache mit dem Architekten.

**273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten**

Es werden keine Fenstersimse, Vorhangbretter oder Vorhangsysteme ausgeführt. Option, Vorhangsystem wie z.B. Silent Gliss als Käuferwunsch möglich.

**275 Schliessanlage**

Sicherheitsschliessanlage KABA-Star oder gleichwertiges Produkt gemäss Schliessplan. Ein Schlüssel für gesamtes Haus inkl. Briefkasten. Fünf Schlüssel pro EFH.

**28 Ausbau II****281 Bodenbeläge****281.0 Unterlagsböden**

Schwimmender Unterlagsboden mit Bodenheizung in den Wohngeschossen sowie dem Korridor und dem Atelier im Untergeschoss. 10-20 mm Trittschalldämmung, 20 mm Wärmedämmung, PE-Folie und 55-70 mm UB (Anhydrit od. Zement) zur Aufnahme von Bodenbelägen.

Der Aufbau sowie die Materialien können in Absprache mit dem Bauphysiker angepasst werden.

Stellstreifen und PE-Folie an den Wandanschlüssen hochgezogen und erst durch Bodenleger abgeschnitten. Liefern und Verlegen der Wärmedämmungen für die schwimmenden Unterlagsböden in BKP 248.

#### **281.1 Fugenlose Bodenbeläge**

Bodenbeläge im Untergeschoss; Hartbetonbelag roh, 30 mm in Garage, Zementüberzüge roh, 30 mm in den Keller und Nebenräumen.

#### **281.6 Bodenbeläge**

Die Bodenbeläge für sämtliche Wohnräume inkl. Korridor und Atelier UG (beheizt) werden individuell gemäss freier Auswahl der Käufer ausgeführt. Grundlage für die Materialauswahl bildet der Budgetbetrag. Geplant sind folgende Bodenbeläge.

Für das Verlegen der keramischen Platten wird von einem Format 30/60 cm ausgegangen. Bei anderen Formaten muss mit Mehrkosten gerechnet werden

Keramischer Plattenbelag oder Parkett gemäß Budgetposten.

Dachterrasse und Sitzplätze:

Steinzeugplatten Format 50/50/2 in Splitt verlegt, nach Angaben Architekt

#### **282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten**

In den Nasszellen Keramische Platten auf Grundputz im Nass-/ Spritzbereich gemäss Detailplanung Architekt (restliche Flächen mit Abrieb). Bei Armatur wänden bis Höhe Vormauerung, Bereich Badewanne und Dusche raumhoch. Falls an einzelnen Wänden auf das Anbringen von Platten verzichtet wird, erfolgt keine Gutschrift.

Für das Verlegen der keramischen Platten wird von einem Format 30/60 cm ausgegangen. Bei anderen Formaten muss mit Mehrkosten gerechnet werden.

#### **284**

##### **Hafnerarbeiten**

Cheminée optional

#### **285**

##### **Innere Oberflächenbehandlung**

#### **285.1 Innere Malerarbeiten**

Dispersionsanstrich an Wänden und sämtlichen Decken, Farbton weiss. Türzargen mit Kunstharzanstrich, Seidenglanz matt, Farbton weiss. Diverse Metallarbeiten (Heiz- und Sanitärverteilkästen und dgl.) mit Kunstharzanstrich.

Im Untergeschoss Wände, Decken und Böden gestrichen.

Sichtbare unisolierte Leitungen ohne Anstrich.

In der Garage Wände und Decken gestrichen.

#### **286**

##### **Bauaustrocknung**

Bauaustrocknung und Entfeuchtung nach Erfordernis, während Rohbau mit mobilen Geräten.

Nach der Fertigstellung der Heizung werden die Installationen in Betrieb genommen, um die Gebäudeteile während der Ausbauphase auszutrocknen.

#### **287**

##### **Baureinigung**

Periodische Reinigung während der Bauzeit. Komplette, bezugsbereite Schlussreinigung vor Übergabe.

Spülung der gesamten Kanalisation vor Hausbezug, inkl. Bericht für das Bauamt.

#### **29**

##### **Honorare, Umtriebs Entschädigungen**

Sämtliche Honorare, Umtriebs Entschädigungen für Architekt, Bau-, Elektro, Sanitär-, HLK-Ingenieure, sowie Geometer, Bauphysiker und Akustiker für BKP 1, 2 und 4 eingerechnet.

##### **Umtriebs Entschädigungen für Käuferwünsche**

Bei namhaften Änderungen oder zusatzwünschen der Pläne im Mst. 1:100 / 1:50 / 1:20 sind Mehrkosten für Planung möglich. Diese werden als Pauschale oder im Stundenaufwand (145.-/h exkl. MwSt.) offeriert und verrechnet. Planänderungen die nicht ausgeführt werden, werden analog verrechnet

---

**4 Umgebung**

---

**42 Gartenanlagen****421 Gärtnerarbeiten**

Gemäss bewilligtem Umgebungsplan. Garagenvorplatz in Asphalt, Umgebungswege und Terrassen (EG und OG) mit Steinzeugplatten Format 60/60/2 über die Schulter entwässert, Treppen mit Blockstufen. Ökologische Bepflanzung mit Rasen, Sträuchern und flächendeckenden Pflanzen nach Angabe Architekt/GU und den Richtlinien zum ökologischen Ausgleich in Siedlungsgebieten der Gemeinde Winkel. Erforderliche Beleuchtung der Zugänge. Geländer auf Mauern als Absturzsicherung nach SIA 358 wo gesetzlich notwendig.

Budget pro Haus für Sträucher, Blumen und Hecken sFr. 6'000.- inkl. MwSt.

**423 Ausstattung und Geräte**

keine.

---

**5 Baunebenkosten und Übergangskonten**

---

**511 Bewilligungen und Baugespann**

Kosten eingerechnet

**512 Anschlussgebühren**

Für Kanalisation, Elektrizität, Kabelfernsehen/Radio, Wasser  
Kosten für Grundausbau eingerechnet

**524 Vervielfältigungen, Plankopien**

Kosten für Grundausbau eingerechnet

**531 Bauzeitversicherung bis zur Übergabe**

Kosten eingerechnet

**532 Bauwesenversicherung, Bauherrenhaftpflichtversicherung**

Kosten eingerechnet

**542 Baukreditzinsen, Bankspesen**

Kosten eingerechnet

**56 Übrige Baunebenkosten**

Nach Bedarf und Entscheidung des Erstellers Kosten eingerechnet

**Allgemeine Anmerkung:**

Änderungen technischer Art und von sämtlichen Behörden und zuständigen Ämtern verlangte Änderungsmaßnahmen und Zusätze, welche die Bauqualität nicht beeinflussen, müssen vom Käufer akzeptiert werden.

## 6 Budgetliste

(Alle Preise verstehen sich brutto, inkl. 7.7% MwSt.)

<b>Küchen:</b>	Budgetbetrag:
Kücheneinrichtung Inkl. Abdeckung und Rückfrontsockel, Inkl. Geräte fertig montiert	CHF 40'000.-
<b>Sanitärapparate:</b>	
Sämtliche Sanitärapparate und Armaturen Inkl. Zubehör Gäste-Wc; 2 Nasszellen im OG 2 x Gartenwasser, 2 x Waschtrog im UG	CHF 28'000.-
<b>Waschturm:</b>	
Waschmaschine Elektrolux	Typ WASL3IE300
Wärmepumpentrockner Elektrolux	Typ TWSL4IE300
Wird der angebotene Waschturm nicht gewünscht, erhält die Käuferschaft eine einmalige Gutschrift von 3'500.- sFr. inkl. MwSt.	
<b>Bodenbeläge:</b>	
<b>(UG Korridor und Büro/Atelier, EG und OG komplett</b>	
Das Verlegen der Platten bis Format 30x60 cm bzw. des Parketts bis 20x250 cm geht zu Lasten der Verkäuferschaft.	
Keramischer Plattenbelag fertig verlegt, inkl. Sockel (Materialpreis brutto inkl. Sockel)	CHF 100.-/m2
Parkett fertig verlegt, inkl. Sockel (Materialpreis brutto inkl. Sockel)	CHF 140.-/m2
Bad/WC und DU/WC Keramischer Plattenbelag fertig verlegt, inkl. Sockel (Materialpreis brutto inkl. Sockel)	CHF 100.-/m2
<b>Wandbeläge:</b>	
Bad/WC und DU/WC Keramischer Plattenbelag fertig verlegt (Materialpreis brutto)	CHF 100.-/m2
<b>Garderoben- und Tablarschränke:</b>	
fertig montiert	CHF 10'000.-
<b>Treppe EG-OG</b>	
Leichtbautreppe inkl. Rücklaufgeländer OG	CHF 18'000.-
<b>Treppe UG-EG (Warm)</b>	CHF 3'000.-
<b>Treppe UG-EG (kalt)</b> Betonelement	Roher Belag gestrichen
<b>Terrassenplatten</b>	
Steinzeugplatten 60/60/2	CHF 50.-/m2
<b>Cheminée</b>	
optional	

*Werden die Budgetpositionen nicht ausgeschöpft, beträgt die Gutschrift 60% des nicht ausgeschöpften Budgetbetrages*

## 6 Elektroinstallationen

### 23 Haus 1, 2, 3 4

#### 231 Apparate Starkstrom

**231.1 Werk-Gebühren** Zählermontage-, Anmelde- und Kontrollgebühren  
(1 Zähler / 1 Empfänger)  
Inkl. ev notwendige Vorabnahmegebühren

**231.2 Hauptverteilung** Standort: Technik  
Div. Sicherungsautomaten  
Lichtsteuerung (Uhr/Dämmschalter)  
Video-Türsprech-Zentrale

**231.3 Aussenzähler-  
kasten (AZK)** Standort: Einfahrt  
Die Zugänglichkeit ist gemäss  
Werkvorschriften jederzeit zu gewährleisten.  
1 Hausanschlussicherung  
1 Wohnungszähler  
1 Bezügersicherung  
1 Rundsteuerempfänger

#### 232 Starkstrominstallation

**232.1 Werkzuleitung** - Erschliessung auf Parzelle in bauseits erstellten  
Graben mit Kabelschutzrohr und Einzugshilfe  
- Der Kabelzug, die Montage und der Anschluss vom  
Hausanschlusskasten (HAK) erfolgt durch das Werk  
- Der Kabelzug vom Hausanschlusskasten (HAK) auf  
die Hauptverteilung (HV) erfolgt durch den Elektro-  
Unternehmer

**232.2 Erdung** Fundamenterder, Potenzialausgleich

**232.3 Installationssysteme** Schlaufdosen, Kanäle

#### 232.4 Haupt- und Steigleitungen

Hauszuleitung Zuleitung von dem Aussenzählerkasten bis zum  
Hauptverteiler in den entsprechenden Häusern.

**232.5 Lichtinstallationen** Alle Deckeninstallationen werden UP ausgeführt, alle  
Wandinstallationen werden AP ausgeführt.

#### 232.5.01 Untergeschoss

Technik 1 Balkenkeuchte (LED)  
1 Schalter Sch.0  
1 Steckdose T13

Waschen 2 Balkenkeuchten (LED)  
1 Schalter Sch.0  
1 Steckdose T13  
1 Steckdose 3xT13



Keller	1 Balkenkeuchte (LED) 1 Schalter Sch.0 1 Steckdose T13 1 Steckdose 3xT13
Geräte / Pooltechnik	3 Balkenkeuchten (LED) 2 Lampenstelle für Wandleuchten 4 Schalter Sch.3 1 Steckdose T13 2 Steckdose 3xT13
Atelier 1	1 Lampenstelle für Deckenleuchte 1 Schalter Sch.0 1 Steckdose T13 3 Steckdosen 3xT13 1 Multimediadose: 2xRJ45 + R/TV/Daten 1 Multimediadose: (Reserve)
Atelier 2	1 Lampenstelle für Deckenleuchte 1 Schalter Sch.0 1 Steckdose T13 3 Steckdosen 3xT13 1 Multimediadose: 2xRJ45 + R/TV/Daten 1 Multimediadose: (Reserve)
Korridor / Treppe	6 Deckeneinbauleuchten (LED) dimmbar 2 Lampenstelle für Wandleuchten 3 Dali-Drehdimmer 2 Schalter Sch.3
Velo	2 Balkenkeuchten (LED) 1 Bewegungsmelder 1 Steckdose 3xT13
Garage	4 Balkenkeuchten (LED) 1 Bewegungsmelder 2 Steckdosen 3xT13

**232.5.02****Erdgeschoss**

Büro	1 Lampenstelle für Deckenleuchte 2 Schalter Sch.0 1 Storenschalter 1-fach 1 Steckdose T13 3 Steckdosen 3xT13 1 Multimediadose: 2xRJ45 + R/TV/Daten 1 Multimediadose: (Reserve) 1 Anschluss Storen 1 Raumthermostat
DU/WC	1 Deckeneinbauleuchte (LED) dimmbar 1 Lampenstelle für Spiegelschrank 1 Dali-Drehdimmer 1 Schalter Sch.0 1 Storenschalter 1-fach 1 Steckdose T13

	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Anschluss Dusch-WC (Reserve)</li> <li>1 Anschluss Storen</li> <li>1 Raumthermostat</li> </ul>
Reduit	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Lampenstelle für Deckenleuchte</li> <li>1 Schalter Sch.0</li> <li>1 Storenschalter 1-fach</li> <li>1 Steckdose T13</li> <li>1 Steckdose 3xT13</li> <li>1 Anschluss Storen</li> <li>1 Raumthermostat</li> </ul>
Entrée / Korridor	<ul style="list-style-type: none"> <li>9 Deckeneinbauleuchten (LED) dimmbar</li> <li>5 Dali-Drehdimmer</li> <li>1 Storenschalter 1-fach</li> <li>1 Steckdose T13</li> <li>2 Anschlüsse Licht (Reserve)</li> <li>1 Anschluss Storen</li> </ul>
Küche	<ul style="list-style-type: none"> <li>7 Deckeneinbauleuchten (LED) dimmbar</li> <li>2 Dali-Drehdimmer</li> <li>1 Schalter Sch.0</li> <li>3 Steckdosen 3xT13</li> <li>1 Steckdose T13 Kühlschrank</li> <li>1 Steckdose T13 Dampfabzug</li> <li>1 Steckdose T13 Unterschrankbeleuchtung</li> </ul>
Wohnen / Essen	<ul style="list-style-type: none"> <li>10 Deckeneinbauleuchten (LED) dimmbar</li> <li>2 Lampenstellen für Deckenleuchten</li> <li>4 Dali-Drehdimmer</li> <li>2 Schalter Sch.0</li> <li>2 Schalter Sch.3</li> <li>1 Storenschalter 1-fach</li> <li>4 Storenschalter 2-fach</li> <li>1 Steckdose T13</li> <li>3 Steckdosen 3xT13</li> <li>1 Multimediadose: 2xRJ45 + R/TV/Daten</li> <li>1 Multimediadose: Reserve</li> <li>9 Anschlüsse Storen</li> <li>1 Raumthermostat</li> <li>1 Bedienung Kontrollierte Wohnungslüftung</li> <li>3 Bodendosen (Steckdosen / MM Res.)</li> </ul>
Sitzplatz (Poolfläche)	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Wandaufbauleuchte (LED)</li> <li>2 Schalter Sch.3</li> <li>1 Steckdose 3xT13</li> <li>1 Steckdosensäule</li> </ul>
Sitzplatz / Eingang	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Wandaufbauleuchte (LED)</li> <li>1 Bewegungsmelder</li> <li>1 Steckdosensäule</li> </ul>
Garageneinfahrt / Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Wandaufbauleuchte (LED)</li> <li>2 Wandeinbauleuchten (LED)</li> <li>2 Pollerleuchten m. Bewegungsmelder</li> <li>2 Scheinwerfer (LED)</li> <li>1 Bewegungsmelder</li> </ul>

<b>232.5.03</b>	<b>Obergeschoss</b>
Zimmer 1	2 Deckeneinbauleuchten (LED) dimmbar 1 Lampenstelle für Deckenleuchte 1 Dali-Drehdimmer 2 Schalter Sch.0 1 Storenschalter 1-fach 1 Steckdose T13 3 Steckdosen 3xT13 1 Multimediadose: 2xRJ45 + R/TV/Daten 1 Multimediadose: (Reserve) 1 Anschluss Storen 1 Raumthermostat
Terrasse	1 Wandaufbauleuchte (LED) 1 Schalter Sch.0 1 Steckdosen 3xT13
Zimmer 2	2 Lampenstellen für Deckenleuchte 2 Schalter Sch.0 1 Storenschalter 1-fach 1 Storenschalter 2-fach 1 Steckdose T13 4 Steckdosen 3xT13 1 Multimediadose: 2xRJ45 + R/TV/Daten 1 Multimediadose: (Reserve) 3 Anschluss Storen 1 Raumthermostat
Vorraum	5 Deckeneinbauleuchten (LED) dimmbar 4 Dali-Drehdimmer
DU/WC	3 Deckeneinbauleuchte (LED) dimmbar 1 Lampenstelle für Spiegelschrank 1 Dali-Drehdimmer 1 Schalter Sch.0 1 Storenschalter 1-fach 1 Steckdose T13 1 Anschluss Dusch-WC (Reserve) 1 Anschluss Storen 1 Raumthermostat
Zimmer 3	2 Lampenstellen für Deckenleuchte 2 Schalter Sch.0 1 Storenschalter 1-fach 1 Storenschalter 2-fach 1 Steckdose T13 4 Steckdosen 3xT13 1 Multimediadose: 2xRJ45 + R/TV/Daten 1 Multimediadose: (Reserve) 3 Anschluss Storen 1 Raumthermostat
Ankleide	6 Deckeneinbauleuchte (LED) dimmbar 4 Dali-Drehdimmer 1 Storenschalter 1-fach 1 Steckdose T13 1 Anschluss Storen 1 Raumthermostat

DU/WC	<ul style="list-style-type: none"> <li>5 Deckeneinbauleuchte (LED) dimmbar</li> <li>1 Lampenstelle für Spiegelschrank</li> <li>2 Dali-Drehdimmer</li> <li>1 Schalter Sch.0</li> <li>1 Storenschalter 2-fach</li> <li>1 Steckdose T13</li> <li>1 Anschluss Dusch-WC (Reserve)</li> <li>1 Blindabdeckung</li> <li>2 Anschluss Storen</li> <li>1 Raumthermostat</li> </ul>
Terrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Wandaufbauleuchte (LED)</li> <li>1 Schalter Sch.0</li> <li>1 Steckdosen 3xT13</li> </ul>
<b>232.6 Kraft- und Wärmeinstalltionen</b>	Alle Deckeninstallationen werden UP ausgeführt, alle Wandinstallationen werden AP ausgeführt.
Garagentor	Montage, Anschluss und Installation der bauseits gelieferten Komponenten
Waschmaschine/Tumbler	2 Steckdosen T25
Kochfeld	1 Anschluss
Backofen	1 Anschluss
Steamer	1 Anschluss
Geschirrwaschmaschine	1 Steckdose T23
<b>232.7 HLKS Installationen</b>	Alle Installationen werden AP ausgeführt (Ausser: Bodenplatteneinlagen für Abwasserpumpe)
Heizungsanlage	Montage, Anschluss und Installation der bauseits gelieferten Komponenten (Wärmepumpe, Boiler)
Lüftungsanlage	Montage, Anschluss und Installation der bauseits gelieferten Komponenten (Kontrollierte Wohnungslüftung)
Sanitäranlage	Montage, Anschluss und Installation der bauseits gelieferten Komponenten (Abwasserpumpe, Wasserenthärtung, Solaranlage, Warmhalteband)
Wärmemessung	Montage, Anschluss und Installation der bauseits gelieferten Komponenten (Wohnung UP)
<b>233 Leuchten und Lampen</b>	
<b>233.1 Lieferung</b>	Lieferung der ausgeschriebenen Leuchten
<b>233.2 Montage und Anschluss</b>	M+A der ausgeschriebenen Leuchten

**235 Telefon****235.1 Erschliessung**

- Erschliessung auf Parzelle in bauseits erstellten Graben mit Kabelschutzrohr und Einzugshilfe
- Zuleitungsrohr, Amtsverteilkasten (AVK), 1 Schlaufdose, 2"-Stahlrohr, Erdung, Einzugshilfe
- Amtsverteilkasten inkl. Anschlussleiste, inkl. Trennleiste, inkl. Blockbezeichnungs-Träger
- Der Kabeleinzug vom Übergabepunkt zum AVK erfolgt durch die Swisscom

**235.2 Installationen**

Hauszuleitung

Zuleitung vom Hausanschlusskasten bis zum Hauptverteiler in den entsprechenden Häusern

**236 Schwachstrominstallationen****236.1 TV-Anlage****236.1.01 Erschliessung**

- Erschliessung auf Parzelle in bauseits erstellten Graben mit Kabelschutzrohr und Einzugshilfe
- Hausanschluss-Verstärker rückwertstauglich
- Einpegeln Hausanschluss-Verstärker (HAV)
- Der Kabeleinzug vom Übergabepunkt zum Hausanschluss-Verstärker erfolgt durch das Werk

**236.1.02 Installationen**

Hauszuleitung

Zuleitung vom Hausanschluss-Verstärker bis zum Hauptverteiler in den entsprechenden Häusern

**236.2 Videogegen-sprechanlage**

- 1 UP-Videoinnensprechstelle
- 1 UP-Video-Aussensprechstelle vor der Hauseingangstüre
- 1 Zentrale

**238 Bauprovisorien****238.1 Starkstrom**

3 Baustromverteiler enthaltend:

- 1 FI-LS 3PN 32A
- 2 FI-LS 3PN 16A
- 2 FI-LS 3PN 13A
- 4 FI-LS 1PN 13A
- 1 Steckdose CEE 32
- 2 Steckdosen CEE 16
- 2 Steckdosen Typ 15
- 4 Steckdosen Typ 13

Lichtinstallationen: Es sind die fertigen Installationen zu verwenden