

# BAUBESCHRIEB

**2 Mehrfamilienhäuser  
8 Eigentumswohnungen**



**Irchelstrasse 5a / 5b**

**8180 Bülach**



**WIDMER PARTNER  
IMMOBILIEN AG**

**Objektnummer:**  
2023\_HP\_200

**Bauvorhaben:**  
Neubau 2 MFH, Irchelstrasse 5a+b, 8180 Bülach

**Bauherrschaft:**  
Widmer Partner Immobilien AG, Lochwisstrasse 20, 8185 Winkel

## Detailierter Baubeschrieb

Gliederung nach BKP (Baukostenplan)

**Grundlagen:** **Verkaufsvertrag vom:** .....  
 Baueingabepläne Mst. 1:100 vom: 12.04.2023  
 Bewilligung vom: 30.08.2023 / 05.04.2024  
 Auflagenerfüllung vom: .....

**Verkauf und Ersteller:** Widmer Partner Immobilien AG  
 Lochwisstrasse 20  
 8185 Winkel

**Architekt:** Marc Hess Architekten  
 Steinbruggstrasse 5  
 8165 Oberweningen

**Bau-/Projektleitung:** S&W Baumanagement GmbH, Lättenstrasse 6A, 8185 Winkel

**Datum:** 08.04.2024

**Nachtrag:** -

**Optionen:** Änderungen und Käuferwünsche werden separat erfasst, durch die Käufer genehmigt und inklusive Planungs- und Nebenkosten verrechnet.

**Inhaltsverzeichnis:**

Allgemeine Bestimmungen	Seite	2 - 4
Vorbereitungsarbeiten		5
Gebäude		6 -14
Umgebung		15
Baunebenkosten		15
Budgetliste		16
Materialisierung / Kellerräume		17
Anhang Elektro		18-22

**Visum Verkauf und Ersteller:**  
Ort, Datum: \_\_\_\_\_

**Visum Käufer:**  
Ort, Datum: \_\_\_\_\_

Unterschrift: \_\_\_\_\_

Unterschrift: \_\_\_\_\_

## **Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb** (Beilage zum Kaufvertrag)

---

### **Grundsätze**

Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor.

Nicht im Standard-Grundausbau enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebs 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. Minderkosten bis 500.- sFr. exkl. MwSt. je Gewerk, werden grundsätzlich nicht erstattet.**

#### **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, Bauphysiker, Bauleitungsaufwand, Nebenkosten und zuzüglich drei Prozent für Anschlussgebühren auf den Gesamtnachtrag (Mehrkosten + 15 % Honorar) erhoben.

Grundlegende Planänderungen, welche zum Beispiel das Verschieben der Nasszellen oder dergleichen beinhalten, werden zusätzlich im Aufwand durch die Fachplaner verrechnet. Der Stundenansatz variiert bei etwa 130-160.- sFr./Std., abhängig vom jeweiligen Fachplaner.

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, Bauphysiker, Bauleitungsaufwand, Nebenkosten und zuzüglich drei Prozent für Anschlussgebühren auf den Gesamtnachtrag (Mehrkosten + 15 % Honorar) erhoben.

Im Kaufpreis sind 5 Std. Erstberatungshonorar durch den Architekten inklusive. Wünscht die Käuferschaft eine intensivere Betreuung durch den Architekten oder die Bauleitung (mehrere Bemusterungen, zusätzliche Ausstellungsbesuche, etc.), werden diese Aufwendungen ab der fünften Stunde im Aufwand mit einem Stundenansatz von 150.- 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.

Minderkosten bis 500.- sFr. exkl. MwSt. je Gewerk, werden grundsätzlich nicht erstattet. 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 Untergeschossen, usw.), 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 2020) 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, usw.). 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.

### **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 mindestens 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 Nutzer verantwortlich.

## **Bodenbeläge in Wohnungen**

### **Natursteinbeläge, Parkettbeläge**

Beim Einbau von Natursteinbelägen (z.B. Granitböden, Schieferböden, usw.) und bei Parkettböden, ist die Aufbaustärke während dem Rohbau der Bauleitung schriftlich 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 der 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.

## Vorbereitungsarbeiten

---

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

## 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 Unterkante 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 Magerbetonsole 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 Schnurgerüstes, 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 die öffentliche Kanalisation.

##### 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Fundamentplatte in Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur, auf der Tragschicht aus sickerfähigem Material und einer Magerbetonschicht mind. 5 cm. Fundamentplatte, tlw. wasserdicht (weisse Wanne), tlw. durchgehend ohne Dilatationsfuge ausgeführt. Sämtliche Aussenwände im Untergeschoss in Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur, tlw. wasserdichte Ausführung (weisse Wanne). 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 und Eckelemente des Gebäudes, sowie der Erschliessungsturm sind in Sichtbeton geplant. Schalungstyp 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.

#### **212 Montagebau in Beton**

Liefern und versetzen von vorfabrizierten Treppenläufen oder Treppentritten, ggf. in Kombination mit Stahlwangen, sowie von Lichtschachtelementen und Schächten.

#### **22 Rohbau II**

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

##### **221.1 Fenster**

Holz/Metallfenster in Leibungen gestellt, oben mit Rahmenverbreiterungen oder Sturzelement aus Beton. Isolierverglasung, U-Wert und Schalldämmmass gemäss Angaben des Bauphysikers.

Verglasung im Wohn-/Essbereich wird mit einer Hebeschiebetüre ausgeführt (1 Stk.).

Sämtliche Griffe nach Standard Lieferant, i.d.R. Edelstahl/Edelstahloptik, matt oder glanz.

Pro Raum (exkl. Bad/WC und Reduit) ein Fenster mit sichtbarem oder verdecktem Drehkippschlag oder Feststeller. In den Rahmen eingentete, umlaufende Gummidichtung. Rahmen-/oder Steckwetterschenkel in Aluminium, nachträglich einsteckbar.

Rahmenanschlüsse ausgeschäumt oder gestopft und von aussen mit Dichtungsband abgeklebt. Anschluss der oberen Rahmenverbreiterung/Sturzelement an die Decke mit Deckleiste oder Kittfuge. Alle Fenster im Untergeschoss und Erdgeschoss sind mit

Einbruchschutzklasse RC2N ausgestattet. Zusätzlich alle frei zugänglichen Wohnungen in höher gelegenen Stockwerken.

Wird der Einbau von Raff-/ oder Stoffrollos aufgrund der Bauzone behördlich verweigert, werden die Fenster-/und Fenstertüren mit von aussen aufgesetzten Jalousieläden ausgestattet. Die Bedienung erfolgt händisch ohne elektrische Bedienelemente.

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

Hauseingangstüre in Holz oder Metall, U-Wert und Schalldämmmass gemäss Angaben des Bauphysikers, Isolierverglasung (sofern vorhanden) mit Verbundsicherheitsglas (VSG), Ausführung mit Einsteckschloss, Sicherheitszylinder und Rosette, Vierpunktverschluss, CNS-Standarddrücker innen und aussen, ggf. Stosstange aussen.



**221.6 Aussentore aus Metall**

Elektrisch betriebenes Sektional-/ oder Gittertor aus Metall/Alu oder Verbundstoff mit Handsender. Aussen mit zusätzlichem Schlüsselschalter.

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

Im Standardausbau sind keine Einbauten geplant, in Dachgeschosswohnungen als Mehrleistung gegen Aufpreis ggf. möglich.

**222 Spenglerarbeiten**

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

**223 Blitzschutz**

Eine Blitzschutzanlage wird nicht ausgeführt.

**224 Bedachungsarbeiten****224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)**

Terrassenvordach / Laubendach im Dachgeschoss:

Flachdachaufbau, Dampfsperre EGV 3 auf Betondecke, Abdichtung zweilagig mit Polymerbitumendichtungsbahnen EP3 / EP4, inkl. allen Auf- und Abbordungen, sowie Anschlüsse an Bodenabläufe. Drainagematte als Trennlage. Nutzschiene als extensive Dachbegrünung, minimaler Aufbau für Retention des Regenwassers.

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. Nutzschiene als extensive Dachbegrünung, minimaler Aufbau für Retention des Regenwassers.

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. 200 mm gemäss Wärmedämmnachweis. Befestigung mit Klebemörtel, Grundbeschichtung mit Armierungsgewebe, Dübel soweit vorgeschrieben.

Deckputz als mineralischer Silikatputz, inkl. Voranstrich, Vollabrieb 1.5 bis 2.0 mm. Leibungen isoliert und Sturzelemente verdeckt ausgeführt, sofern behördlich zugelassen.

An exponierten Stellen zusätzlich Glasgewebeeinlage. Abschluss im Terrainbereich mit Wärmedämmung aus Polystyrol XPS und Feuchtigkeitsschutz, ggf. 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, soweit vorhanden, farblos lasiert oder imprägniert oder hydrophobiert, ggf. leicht pigmentiert. Diverse Ausbesserungsarbeiten an der Fassade und dgl.

## **228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz**

### **228.1 Verbundraffstoren**

Verbundraffstoren aus Aluminium, ggf. einbrennlackiert oder Standardfarbe nach RAL, Lamellenbreite 90 mm, bei sämtlichen Wohnungsfenstern und Balkontüren mit Motorantrieb (sofern technisch machbar). Endschiene, Anschlagwinkel und seitliche Führungsschienen (mit Geräuschkämpfungseinlage) aus stranggepresstem Aluminium, eloxiert.

### **228.3 Sonnenstoren / Witterungsschutz**

Erdgeschoss-Wohnung:

Es sind je zwei Knickarmmarkisen mit Motorantrieb vorgesehen.

(1 x Südseite, 1x Westseite). Befestigung an darüber liegender Balkonplatte. Acrylstoff, UV-beständig nach Auswahl Architekt aus Unternehmerkollektion.

1/ 2.Obergeschoss:

Es sind je zwei Senkrechtmakisen mit Motorantrieb vorgesehen.

(1 x Südseite, 1x Westseite). Befestigung an darüber liegender Balkonplatte. Acrylstoff, UV-beständig nach Auswahl Architekt aus Unternehmerkollektion.

Dachgeschoss-Wohnung:

Es sind je zwei Knickarmmarkisen mit Motorantrieb vorgesehen.

(1 x Südseite, 1x Westseite). Befestigung an darüber liegendem Vordach.

Acrylstoff, UV-beständig nach Auswahl Architekt aus Unternehmerkollektion.

Es werden generell keine Wächtersysteme im Standard verbaut (Wind-/ Regen-/ Sonnensensoren).

## **23 Elektroanlagen**

Leitungskonzept und Ausführung nach Projekt und Angabe des Elektroingenieurs. Siehe detaillierter Beschrieb im Anhang.

### **231 Apparate Starkstrom**

Hausanschluss mit Hauptverteilanlage. Verteilkasten/Unterverteilung pro Wohnung mit Sicherungen und Zähler, sowie Multimediaanschluss im Hauswirtschaftsraum/Reduit, entsprechend den behördlichen Vorschriften ausgeführt.

### **232 Starkstrominstallationen**

In den Wohnungen werden sämtliche Leitungen unter Putz montiert. Im Untergeschoss werden die Deckenleitungen weitgehend unter Putz und die übrigen Leitungen weitgehend auf Putz installiert. Analog den Leitungen, werden sämtliche Schlaufdosen, Schalter, Steckdosen und dgl. in den Wohnungen unter Putz montiert. Im Untergeschoss werden diese weitgehend sichtbar installiert. Die Schalter und Steckdosen sind aus Kunststoff. Schalter, Steckdosen und Lampenstellen sind grosszügig angeordnet gemäss dem detailliertem Elektroprojekt, ein detaillierter Beschrieb befindet sich im Anhang.

- 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/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.
- 239 E-Mobilität**  
Einbau eines Lastmanagementsystems für E-Autos.  
Ausbau der einzelnen Ladestationen auf Wunsch und zu Lasten der Käuferschaft.
- 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage**  
Leitungskonzept und Ausführung nach Projekt und Angabe HLK-Ingenieur.

**Ökologiekonzept, Minergie**

Die Gebäude werden nach dem Minergie-Standard ausgeführt (ohne Zertifizierung/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. Es wird zusätzlich eine Photovoltaikanlage erstellt. Die Energieeffizienz der Gebäude ist wesentlich umweltfreundlicher als bei einer konventionellen Bauweise.

Was bedeutet Minergie Standard konkret für den Käufer:

- geringerer Energieverbrauch wegen besserer Wärmedämmung und Verglasung.
- Langfristiger Mehrwert der Wohnung durch nachhaltigere Bauweise.

- 242 Wärmeerzeugung**  
Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Erdsonden. Die Wärmeerzeugung dient für die Raumheizung und die Warmwassererwärmung. Um den zeitlichen Ausgleich zwischen Wärmeangebot und Wärmenachfrage zu überbrücken, ist ein technischer 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. Die meisten Räume sind für sich separat regulierbar und absperrbar, Ausnahmen gibt es bei Korridoren und Nebenräumen. Das Untergeschoss ist unbeheizt.

Raumtemperaturen:

+20° C Wohn- und Schlafräume; +22° C Nasszellen

Um im Sommer mit den vorhandenen Erdsonden eine ‚Freie Kühlung‘ der beiden Gebäude (Haus A und Haus B) zu ermöglichen, wird ein entsprechender Plattentauscher, als Systemtrennung, neben der Wärmepumpe vorgesehen. Dieser entzieht dem Bodenheizkreislauf die Wärme. Die Anlage ist nicht individuell steuerbar, d.h. die Umstellung erfolgt automatisch auf Sommerbetrieb. Der Kühlbetrieb in der Wohnung kann unterbrochen werden.

#### **244 Lüftungsanlage**

Alle Wohnungen sind mit einer kontrollierten Wohnungslüftung, einer so genannten Komfortlüftung ausgestattet. Die Lüftungsaggregate werden auf dem Dach positioniert. Die Aussenluft wird über dem Dach angesogen und gelangt über ein Leitungsnetz direkt in die Wohnungen. Die Luft wird in den Wohn-/ und Schlafzimmern über Deckenauslässe eingeblasen und in den Nasszellen / Küche wieder abgesogen. Die Abluft entweicht ebenfalls über Dach. Ein Bedienschalter der Anlage wird in der Wohnung installiert, Küchen werden mit Kohlefilter-Dampfabzug (Umluft-Dunstabzug) entlüftet. Mechanische Abluftanlage für gefangene Untergeschossräume (Technik, Keller), sofern erforderlich, nach Konzept des HLK-Ingenieurs. Die UN-Garage ist natürlich oder mechanisch belüftet, gemäss der behördlichen Auflagen.

#### **247.5 Spezielle Kaminanlagen**

Cheminée-Kamine oder Schwedenöfen sind nicht geplant.  
In den Dachgeschosswohnungen als Mehrleistung gegen Aufpreis ggf. realisierbar.

#### **248 Dämmungen der Heizungs-, Lüftungsinstallationsanlagen**

Armaturen und Rohrleitungen sind 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)**

Installation eines Waschturmes oder getrennte Aufstellung mit Waschmaschine und Tumbler, gemäss Auswahl Bauherrschaft.

#### **253 Sanitäre Ver- und Entsorgungsanlage**

Eine Enthärtungsanlage (Entkalkung) ist 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 Verteilbatterie auch Apparateanschlüsse und Rohrleitungen aus Kunststoff-/ und oder CNS/Kupfer möglich.

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 o.ä.) 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. Standard gemäss detaillierter Offerte des Küchenbauers (Standardauswahl) der Herzog Küchen AG oder einem gleichwertigen Anbieter.

**27 Ausbau I**

**271 Gipsarbeiten**

**271.0 Innere Verputzarbeiten**

Wohnräume:

Wandputze mit Grundputz und Abrieb (1.0-1.5 mm) gestrichen, in Bad/WC und Küche mit Zementgrundputz als Unterlage für Wandplatten oder 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.

Weissputz auf Wänden als Mehrleistung gegen Aufpreis möglich.

UP-Vorhangschienen als Mehrleistung gegen Aufpreis möglich.

**271.1 Spezielle Gipsarbeiten**

Verkleidungen der Sanitärinstallationswände mit 1 bis 2-lagigen Gipskartonplatten für Feuchträume auf bauseitigem Ständer, Oberfläche spachteln und netzen zur Aufnahme von Platten, bzw. Abrieb. Die Installationswände sind ausgeflockt.

Verkleidungen von Schiebetürzargen (falls vorhanden) mit 2-lagigen Gipskartonplatten, Oberfläche spachteln und netzen zur Aufnahme von Deckputz.

**272 Metallbauarbeiten**

**272.1 Metallbaufertigteile**

Briefkastenanlage, Standort und Ausführung nach den Normen der Post, in Metall oder Aluminium, ggf. einbrennlackiert, inkl. Zylinderschloss in Schliessenanlage 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:

Balkone und Lauben mittels Schlosserkonstruktion, ausgefacht mit Beton oder Metall.

Absturzsicherung Balkone und Lauben mit Streckmetall-/ oder Staketengeländer gemäss Konzept Architekt. Absturzsicherung im Bereich Treppenaue mit Metalharve

(geschossübergreifende Staketten).  
Alle Bauteile gemäss Farbkonzept 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 Zifferschlüssel, Drückergarnituren nach Standard des Lieferanten in Edelstahl mit Rosetten.

Planetdichtungen oder raumhohe Türen als Mehrleistung gegen Aufpreis möglich.

Sämtliche Wohnungseingangstüren mit Blend-/ Blockrahmen oder Stahlzarge und Lippendichtung, Türhöhen 220 cm, Türblatt stumpf einschlagend oder überfälzt, Klimaklasse 3 mit umlaufender Gummidichtung. Türblatt Volltüre, Oberfläche mit Kunstharz beschichtet. Beschläge: Einsteckschloss mit Zylinderausschnitt, mit 3-Punkt-Verschluss, Anubabänder 3-fach, Drückergarnituren nach Standard des Lieferanten in Edelstahl mit Sicherheitsrosetten oder Langschild und Spion.

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, Funktion, Ausstattung und Anordnung gemäss Käuferwunsch.

### **273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten**

Es werden keine Fenstersimse, Vorhangbretter oder Vorhangsysteme ausgeführt.

Option, Vorhangsystem wie z.B. Silent Gliss als Mehrleistung gegen Aufpreis möglich.

## **275 Schliessanlage**

Sicherheitsschliessanlage KABA-Star oder gleichwertiges Produkt gemäss Schliessplan. Ein Schlüssel für das gesamte Haus inkl. Briefkasten. Sechs Schlüssel pro Wohnung.

## **28 Ausbau II**

### **281 Bodenbeläge**

#### **281.0 Unterlagsböden**

Schwimmender Unterlagsboden mit Bodenheizung in den beheizten Räumen. 20 mm Trittschalldämmung, 10-30 mm Wärmedämmung, PE-Folie und 55-70 mm UB (Anhydrit od. Zementös) 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, Garage, Nebenräume: Hartbeton-/ oder Zementüberzug roh, 30-40 mm.

#### **281.6 Bodenbeläge**

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

Balkone 1.+2. OG, DG und Sitzplätze:

Zementschritt-/Feinsteinzeug-/ oder Keramikplatten in handelsüblichen Formaten in Splitt oder auf Stelzlager verlegt, nach Angaben Architekt

#### **282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten**

In den Nasszellen Keramische Platten auf Grundputz im Nass-/ Spritzbereich gemäss Detailplan Architekt (restliche Flächen mit Abrieb). Bei Armaturwänden 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-Kamin ist nicht geplant. In Absprache mit dem Architekten in Dachgeschosswohnungen ggf. optional und als Mehrleistung gegen Aufpreis möglich.

#### **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 unbeheizten Untergeschoss Wände, Decken und Böden gestrichen.

Sichtbare, unisolierte Leitungen ohne Anstrich.

In der Garage Wände und Decken ggf. isoliert oder roh 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, Umtriebsentschädigungen**

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

Umtriebsentschädigungen für Käuferwünsche

Bei namhaften Änderungen der Pläne im Mst. 1:100 / 1:50 / 1:20 sind Mehrkosten für Planung möglich. Diese werden als Pauschale oder im Stundenaufwand (150.-/h exkl. MwSt.) offeriert und verrechnet. Planänderungen, die nicht ausgeführt werden, werden analog verrechnet.

## Umgebung

---

### 42 Gartenanlagen

#### 421 Gärtnerarbeiten

Gemäss bewilligtem Umgebungsplan. Garagenvorplatz in Verbundstein oder Asphalt, Umgebungswege und Terrassen (UG und EG) mit Zementplatten in handelsüblichen Formaten über die Schulter entwässert, Treppen mit Blockstufen oder Ortbeton. Ökologische Bepflanzung mit Rasen, Sträuchern und flächendeckenden Pflanzen nach Angabe Architekt/GU und den Richtlinien zum ökologischen Ausgleich in Siedlungsgebieten der Gemeinde Buchberg. Erforderliche Beleuchtung der Zugänge. Geländer auf Mauern als Absturzsicherung nach SIA 358, wo gesetzlich notwendig.

Budget pro EG-Wohnung für Sträucher, Blumen und Hecken sFr. 5'000.- inkl. MwSt.

#### 423 Ausstattung und Geräte

Gemäss bewilligtem Umgebungsplan und Vorschlag Architekt

## Baunebenkosten und Übergangskosten

---

### 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.



**Budgetliste** (Alle Preise verstehen sich brutto, inkl. 8.1% MwSt.)

---

<b>Küchen:</b>	Budgetbetrag:
Kücheneinrichtung Inkl. Abdeckung und Rückfrontsockel, Inkl. Geräte fertig montiert	CHF 37'000.-
<b>Sanitärapparate:</b> Sämtliche Sanitärapparate und Armaturen Inkl. Zubehör	CHF 18'000.-
<b>Waschturm:</b> Best. aus Waschmaschine und Tumbler	CHF 7'000.-
<b>Bodenbeläge:</b> <b>(EG, OG, DG komplett, UG teilweise)</b>	
Keramischer Plattenbelag fertig verlegt, inkl. Sockel (Materialpreis brutto inkl. Sockel)	CHF 80.-/m2
Parkett fertig verlegt, inkl. Sockel (Materialpreis brutto inkl. Sockel)	CHF 130.-/m2
Bad/WC und DU/WC Keramischer Plattenbelag fertig verlegt, inkl. Sockel (Materialpreis brutto inkl. Sockel)	CHF 80.-/m2
<b>Wandbeläge:</b>	
Bad/WC und DU/WC Keramischer Plattenbelag fertig verlegt (Materialpreis brutto)	CHF 80.-/m2
<b>Garderoben- und Tablarschränke:</b> fertig montiert	CHF 6'000.-
<b>Photovoltaikanlage auf den Dächern</b>	inklusive
<b>Grundinstallation für Ladestationen/E-Mobilität</b>	inklusive

**Bei allfälligen Minderkosten über CHF 500,- exkl. MwSt., werden 60% des Budgetbetrages rückvergütet.**

## Materialisierung / Ausbau Keller-/Bastelräume

---

Farbgebung / Materialisierung der von aussen sichtbaren Elemente gemäss Architekt und Vorgaben Baubehörde.

### Kellerräume:

Allgemein:	nicht wärme gedämmt im Untergeschoss Trennwände aus Alu, Metall oder Holz, nicht massiv, nicht vollständig geschlossen
Boden:	Zementüberzug gestrichen
Wände:	Kalksandsteinmauerwerk oder Beton Typ 2 roh, gestrichen
Decke:	Beton Typ 2 roh, gestrichen
Elektr. Installationen:	Alle Installationen werden AP (auf Putz) ausgeführt
Lichtinstallationen:	Nach Projekt und Angaben Elektroingenieur
Heizung:	unbeheizt

### Bastelräume:

Allgemein:	nicht wärme gedämmt im Untergeschoss
Boden:	Zementüberzug gestrichen
Wände:	Kalksandsteinmauerwerk oder Beton Typ 2 roh, gestrichen
Decke:	Beton Typ 2 roh, gestrichen
Elektr. Installationen:	Alle Installationen werden AP (auf Putz) ausgeführt
Lichtinstallationen:	Nach Projekt und Angaben Elektroingenieur
Heizung:	unbeheizt
Sanitäre Installationen:	Waschbecken mit Ablauf

## Anhang 1

### Ausbaubeschrieb Elektroinstallationen

#### 23 ELEKTROANLAGEN

##### 231 Apparate Starkstrom

###### 231.1 Werk-Gebühren

Zählermontage-, Anmelde- und Kontrollgebühren  
(12 Zähler / 1 Empfänger), inkl. evtl. notwendige  
Vorabnahmegebühren

###### 231.2 Hauptverteilung

Standort: Technikraum UG  
Die Zugänglichkeit für die Zählerablesung ist gemäss  
Werkvorschriften jederzeit zu gewährleisten.  
8 Wohnungszähler  
1 Allgemeinzähler  
1 Wärmepumpenzähler  
1 E-Mobility (Grundausbau)  
1 PV-Anlage (Reserve)  
1 Rundsteuerempfänger  
12 Bezügersicherungen  
Div. Sicherungsautomaten für Allgemeinteil  
Lichtsteuerung (Uhr/Dämmschalter)  
Video-Türsprech-Zentrale  
1 Wetterstation pro Gebäude

###### 231.3 Hausanschlusskasten (HAK)

Standort: Technikraum UG  
Die Zugänglichkeit ist gemäss Werkvorschriften  
jederzeit zu gewährleisten.  
1 Hausanschlussssicherung – voraussichtlich 160A

##### 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, Potentialausgleich mit  
Anschlussgarnituren

###### 232.3 Installationssysteme

Kabeltrasse, Schlaufdosen, Installationskanäle

###### 232.4 Haupt- und Steigleitungen

Wohnungszuleitungen von der Hauptverteilung bis  
zum Wohnungsverteiler in den entsprechenden  
Wohnungen

###### 232.5 Lichtinstallationen

Alle Deckeninstallationen werden UP und die  
Wandinstallationen werden AP ausgeführt.

###### Keller 1-8

1 Balkenkeuchte (LED)  
1 Kleinkombination Schalter Sch.0 / Steckdose T13  
1 Steckdose 3xT13

Basteln 1-4	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Balkenkeuchte (LED)</li> <li>1 Kleinkombination Schalter Sch.0 / Steckdose T13</li> <li>1 Steckdose 3xT13</li> <li>1 Leerrohr (UKV)</li> </ul>
Korridor	<ul style="list-style-type: none"> <li>4 Balkenkeuchte (LED)</li> <li>2 Balkenkeuchte (LED)</li> <li>1 Nothinweisleuchten (LED)</li> <li>1 Bewegungsmelder</li> <li>2 2er-Kombination Bewegungsmelder / Steckdose</li> </ul>
T13	
Technik	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Balkenkeuchte (LED)</li> <li>1 2er-Kombination Schalter Sch.0 / Steckdose T13</li> </ul>
Tiefgarage	<ul style="list-style-type: none"> <li>10 Balkenleuchte (LED)</li> <li>7 Balkenleuchte (LED, Not)</li> <li>6 Rampenbeleuchtung (LED)</li> <li>4 Nothinweisleuchten</li> <li>4 Bewegungsmelder</li> <li>1 2er-Kombination Bewegungsmelder / Steckdose</li> </ul>
T13	<ul style="list-style-type: none"> <li>10 Steckdose 1xT23</li> <li>Schlüsselschalter</li> </ul>
Treppenhaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>16 Einbauleuchte Spots (LED)</li> <li>8 Einbauleuchte Spots (LED, Not)</li> <li>3 Aufbauleuchten (LED, Not)</li> <li>8 Bewegungsmelder</li> <li>1 Steckdose 1xT13 pro Etage</li> </ul>
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> <li>12 Pollerleuchten (LED),</li> <li>Bewegungsmelder, Zeitschaltuhr und</li> </ul>
Dämmerungsschalter	
Elektroplaner	gemäss Beleuchtungskonzept Architekt und
<b>232.6 Kraft- und Wärmeinstalltionen</b>	Alle Deckeninstalltionen werden UP ausgeführt, alle Wandinstalltionen werden AP ausgeführt.
E-Mobility	Grundinstallation mit Einspeiseadapter und Flachbandkabel in der Tiefgarage, inkl. Lastmanagementsystem. Exkl. Ausbau mit Ladestation pro Parkplatz.
Photovoltaikanlage	2 Leerrohre M63 von der Hauptverteilung (Technikraum) ins Dachgeschoss
Garagentor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Montage, Anschluss und Installation der bauseits gelieferten Komponenten</li> <li>1 Steckdose 1xT13 in Tiefgarage</li> <li>1 Stop/Go-Ampel bei Einfahrt</li> <li>1 Leerrohr mit Einlasskästli Gr. 1 bei Einfahrt</li> </ul>
Lift	2 Zuleitungen (1xKraft + 1xLicht) bis Lift-Steuerkasten (bauseits geliefert)

Treppenhaus UG	Steckdose T15 (400V)
<b>232.7 HLKS Installationen</b>	Alle Installationen werden AP ausgeführt (Ausser: Bodenplatteneinlagen)
Heizungsanlage	Montage, Anschluss und Installation der bauseits gelieferten Komponenten (Wärmepumpe, Boiler)
Lüftungsanlage	Montage, Anschluss und Installation der bauseits gelieferten Komponenten (kontrollierte Wohnungslüftung, Tiefgaragenlüftung)
Sanitäranlage	Montage, Anschluss und Installation der bauseits gelieferten Komponenten (Abwasserpumpe, Wasserenthärtung)
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
<b>234 Wohnungen</b>	
<b>Wohnung 1-8</b>	
Wohnungsverteiler	UP-Feldverteiler Media 550x950x110mm inkl.Türe und Zuleitung von eigenem Zählerstromkreis in der Hauptverteilung (SGK)
Entrée	2 Deckeneinbauleuchten (LED) dimmbar 1 Schalter Sch.0 1 Steckdose T13 1 Videoinnensprechstelle 1 Bedienung Kontrollierte Wohnungslüftung
Korridor	6 Deckeneinbauleuchten (LED) dimmbar 1 Bedienung Kontrollierte Wohnungslüftung 3 Taster EIN/AUS
Reduit	1 Deckeneinbauleuchten (LED) 1 Schalter Sch.0 1 Steckdose T13
Bad	3 Deckeneinbauleuchte (LED) dimmbar 1 Lampenstellen für Spiegelschrank mit Steckdose T13 1 Dali-Drehdimmer 2 Steckdose 1xT23 1 Anschluss Dusch-WC (Reserve) 1 Raumthermostat

Eltern Bad	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 Deckeneinbauleuchte (LED) dimmbar</li> <li>1 Lampenstellen für Spiegelschrank mit Steckdose T13</li> <li>1 Dali-Drehdimmer</li> <li>1 Anschluss Dusch-WC (Reserve)</li> <li>1 Raumthermostat</li> </ul>
Zimmer 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Lampenstelle für Deckenleuchte</li> <li>2 Schalter Sch.0</li> <li>1 Storenschalter 1-fach</li> <li>1 Steckdose T13</li> <li>3 Steckdosen 3xT13</li> <li>1 Multimediadose: 2xRJ45 + R/TV/Daten</li> <li>1 Anschluss Storen</li> <li>1 Raumthermostat</li> </ul>
Zimmer 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Lampenstelle für Deckenleuchte</li> <li>2 Schalter Sch.0</li> <li>1 Storenschalter 1-fach</li> <li>1 Steckdose T13</li> <li>3 Steckdosen 3xT13</li> <li>1 Multimediadose: 2xRJ45 + R/TV/Daten</li> <li>1 Anschluss Storen</li> <li>1 Raumthermostat</li> </ul>
Elternzimmer	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Lampenstelle für Deckenleuchte</li> <li>2 Schalter Sch.0</li> <li>1 Storenschalter 1-fach</li> <li>1 Markisenschalter 2-fach</li> <li>1 Steckdose T13</li> <li>3 Steckdosen 3xT13</li> <li>1 Multimediadose: 2xRJ45 + R/TV/Daten</li> <li>1 Anschluss Storen</li> <li>1 Raumthermostat</li> </ul>
Küche	<ul style="list-style-type: none"> <li>4 Deckeneinbauleuchten (LED) dimmbar</li> <li>1 Schalter Sch.0</li> <li>2 Dali-Drehdimmer</li> <li>2 Steckdosen 3xT13</li> <li>1 Steckdose T13 Kühlschrank</li> <li>1 Steckdose T13 Dampfzug</li> <li>1 Anschluss Kochfeld</li> <li>1 Anschluss Backofen</li> <li>1 Anschluss Steamer</li> <li>1 Steckdose T13 Geschirrwaschmaschine</li> <li>1 Steckdose T13 Unterschrankbeleuchtung</li> </ul>

## Wohnen / Essen

- 3 Lampenstelle für Deckenleuchte
- 3 Dali-Drehdimmer
- 2 Schalter Sch.3
- 1 Storenschalter 4-fach
- 1 Markisenschalter 4-fach
- 2 Steckdose T13
- 4 Steckdosen 3xT13
- 3 Multimediadose: 2xRJ45 + R/TV/Daten
- 4 Anschlüsse Storen
- 1 Raumthermostat

## Sitzplatz

- 5 Deckeneinbauleuchten (LED)
- 2 Schalter Sch.0
- 1 NUP-Steckdose 3xT13
- 4 Anschlüsse Markise (1.OG, 2.OG sind nur zwei  
Anschlüsse mit Leerdosen vorgesehen)