



WIDMER PARTNER  
IMMOBILIEN AG

Objektnummer:

**2023\_HP\_300**

Bauvorhaben:

**Neubau EFH Ampelengasse 11, 8454 Buchberg (SH)**

Bauherrschaft:

**Widmer Partner Immobilien AG**

**Lochwisstrasse 20**

**8185 Winkel**

## Detaillierter Baubeschrieb

Gliederung nach BKP (Baukostenplan)

<b>Grundlagen:</b>	<b>Werkvertrag vom</b> .....
	Werkpläne Mst. 1:50 vom 21.11.2023 / bew.:
<b>Verkauf und Ersteller: (Bauherrschaft)</b>	<b>Widmer Partner Immobilien AG</b> <b>Lochwisstrasse 20</b> <b>8185 Winkel</b>
<b>Architekt:</b>	<b>BOTTI.design</b> , Badenerstrasse 18, 8104 Weiningen
<b>Bau-/Projektleitung:</b>	<b>S&amp;W Baumanagement GmbH</b> , Lättenstrasse 6A, 8185 Winkel
<b>Datum:</b>	13.02.2024
<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>	
	0 Allgemeine Bestimmungen Seite 2 - 4
	1 Vorbereitungsarbeiten 5
	2 Gebäude 6 - 14
	4 Umgebung 15
	5 Baunebenkosten 15
	6 Budgetliste 16
	7 Anhang 1 17- 20

**Visum Verkauf und Ersteller:**

**Visum Käufer:**

Ort, Datum: Winkel, .....

Ort, Datum: .....

Unterschrift: .....

Unterschrift: .....



WIDMER PARTNER  
IMMOBILIEN AG

## **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 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. 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 mit einem Stundenansatz, je nach Gewerk, von 130-160.- 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.



WIDMER PARTNER  
IMMOBILIEN AG

### **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 erhoben.

Im Kaufpreis sind 4 Std. Erstberatungshonorar durch den Architekten inklusive. Wünscht die Käuferschaft eine intensivere Betreuung durch den Architekten (mehrere Bemusterungen, zusätzliche Ausstellungsbesuche, etc.), werden diese Aufwendungen ab der fünften 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 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 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 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 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“.



WIDMER PARTNER  
IMMOBILIEN AG

### **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 Fitnessraum, Bastelraum, Gäste-WC, sowie der Korridor 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 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 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.

## **1 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.



WIDMER PARTNER  
IMMOBILIEN AG

**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



<b>2</b>	<b>Gebäude</b>
<b>20</b>	<b>Baugrube</b>
<b>201</b>	<b>Baugrubenaushub</b> 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. Fundationsarbeiten 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. Falls erforderlich, Entsorgung von Altlasten gemäss Entsorgungskonzept Geologe.
<b>21</b>	<b>Rohbau I</b>
<b>211</b>	<b>Baumeisterarbeiten</b>
<b>211.0</b>	<b>Baustelleneinrichtung</b> 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.
<b>211.2</b>	<b>Gerüste</b> Fassadengerüst inkl. Spenglerläufe und Aufgänge. Installation, Miete und Unterhalt, auch für Zweithandwerker über den Eigennutzen hinaus bis zur Fertigstellung der Fassadenarbeiten.
<b>211.3</b>	<b>Baumeisteraushub</b> 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).
<b>211.4</b>	<b>Kanalisation</b> 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.



WIDMER PARTNER  
IMMOBILIEN AG

#### **211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten**

Fundamentplatte in Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur, auf der Tragschicht aus sickerfähigem Material und einer Magerbetonschicht mind. 5 cm. Fundamentplatte, wasserdicht (weisse Wanne), durchgehend ohne Dilatationsfuge ausgeführt. Sämtliche Aussenwände im Untergeschoss in Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur, 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 abtalschert. 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 sichtbare Stützmauer im Bereich des Sitzplatzes, ist 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 vorgefertigten Treppenläufen oder Treppentritten, ggf. in Kombination mit Stahlwangen, sowie von Lichtschachtelementen.

#### **214 Montagebau in Holz**

##### **214.4 Äussere Bekleidungen (Fassadenschild)**

Teile der Nord-, Ost- und Westfassade des EFH werden mit einer Holzschalung auf der Fassade ausgeführt. Wärmedämmung gemäss Angaben Bauphysiker. Materialisierung gemäss Bemusterung Architekt.

Farblos eloxierte Metallfensterbänke in Aluminium oder gemäss Farbkonzept Architekt.



WIDMER PARTNER  
IMMOBILIEN AG

#### **214.6 Zimmermannskonstruktionen**

Garage als Holzkonstruktion auf Betonbrüstung, Wärmedämmung nach Angaben Bauphysiker.

Steildachkonstruktion aus Elementen oder aus Pfetten, Sparren und Aufschieblingen (konventionell), Sparren in Fichte/Tanne sägerau. Sichtbare Teile gehobelt, hell lasiert oder grundiert. Wärmedämmung nach Angaben Bauphysiker zwischen sowie unter den Sparren. Querschnitte nach statischen und konstruktiven Erfordernissen. Unterdach aus Dreischicht-/ oder Weichfaserplatten und bituminöser Abdichtung oder Folie über den Sparren. Dachuntersichten (innen) werden mit Gipskarton oder Fermacellplatten und Weissputz verkleidet.

Schallschutz gemäss Nachweis Bauphysiker.

#### **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.

Die beiden Verglasungen im Wohn-/ und Essbereich gegen Süden, sind als Hebeschiebetüre ausgeführt. Sämtliche Griffe nach Standard Lieferant, i.d.R. Edelstahl/Edelstahloptik, matt.

Pro Raum ein Fenster mit sichtbarem oder verdecktem Drehkippsbeschlag oder Feststeller. In den Rahmen eingenetete, 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.

Fenster-/ und Fenstertüren sind weitgehend mit aussen aufgesetzten Jalousieläden ausgestattet. Die Bedienung erfolgt händisch ohne elektrische Bedienelemente.

Auf Grund Dorfkernzone 1, sind keine Raff-/ oder Stoffstoren zulässig.

##### **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, Stossstange aussen.

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

Elektrisch betriebenes Sektional-Garagentor aus Metall/Alu oder Verbundstoff mit Handsender. Aussens mit zusätzlichem Schlüsselschalter.

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

Keine Einbauten geplant

##### **222 Spenglerarbeiten**

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



WIDMER PARTNER  
IMMOBILIEN AG

- 223            Blitzschutz**  
Eine Blitzschutzanlage wird nicht ausgeführt.
- 224            Bedachungsarbeiten**
- 224.0        Deckungen**  
Dachbeschichtung aus Dachziegeln auf Hinterlüftungslattung.
- 224.1        Flachdach unter Terrain (sofern vorhanden)**  
Flachdachaufbau ausserhalb Gebäude, Abdichtung ein-/ oder zweilagig mit Polymerbitumendichtungsbahnen EP 3/5 WF, inkl. allen Auf- und Abbordungen gemäss SIA. Gummischrotmatte oder Drainagematte als Trennlage, Splitt und Zementplatten oder Rasen.
- 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 oder EPS ca. 20 cm 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 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, falls vorhanden, farblos lasiert, ggf. mit etwas Graupigmenten. Verschiedene Ausbesserungsarbeiten an Fassade und dgl.
- 228            Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz**



WIDMER PARTNER  
IMMOBILIEN AG

**228.1 Stoffstoren**

Sofern behördlich zugelassen (Dorfkernzone 1), werden Stoffrollos bei sämtlichen Wohnungsfenstern und Balkontüren mit Motorantrieb verbaut. Endschiene, Anschlagwinkel und seitliche Führungsschienen (mit Geräuschkämpfungseinlage) aus stranggepresstem Aluminium, eloxiert.

Ist eine Ausführung nicht zulässig, werden die Fenster- und Fenstertüren mit aussen aufgesetzten Jalousieläden ausgestattet. Die Bedienung erfolgt händisch ohne elektrische Bedienelemente.

**228.3 Sonnenstoren / Witterungsschutz**

Im Erdgeschoss sind nach Süden und Osten wasserbeständige Horizontal-Kastenmarkisen mit Motorenantrieb vorgesehen (insgesamt 2-3 Markisen).

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

Die Montage erfolgt vorbehaltlich der behördlichen Freigabe (Dorfkernzone 1).

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 (Geräte, 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. Sonnerieanlage 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.



WIDMER PARTNER  
IMMOBILIEN AG

- 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage**  
Leitungskonzept und Ausführung nach Projekt und Angabe HLK-Ingenieur.
- Ökologiekonzept, Minergie**  
Das Gebäude wird nach dem Minergie-Standard ausgeführt (ohne Zertifizierung/Label). Dies bedeutet eine bessere Wärmedämmung der Gebäudehülle (Fassade und Dach) und eine bessere Verglasung der Fenster. Die Energieeffizienz des Gebäudes ist wesentlich umweltfreundlicher als bei einer konventionellen Bauweise.  
Es wird keine kontrollierte Wohnungslüftung installiert, zudem wird keine Photovoltaikanlage erstellt, die Leerrohrverbindungen für eine spätere Nachrüstung werden vorbereitet.
- 242 Wärmeerzeugung**  
Die Wärmeerzeuger erfolgt über eine Wärmepumpe mit Erdsonden. Die Wärmeerzeugung dient für die Raumheizung und 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. Im Untergeschoss sind Korridor, Waschküche, Bastel- und Fitnessraum beheizt.  
  
Raumtemperaturen:  
+20° C Wohn- und Schlafräume; +22° C Nasszellen
- 244 Lüftungsanlage**  
Das EFH ist nicht mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet. Die Lüftung erfolgt in Eigenverantwortung über Fenster und Fenstertüren, die gefangenen Räumen sind mit einer konventionellen Lüftung (Fortluft) ausgestattet.  
  
Sofern vorhanden, werden Küchen mit Umluft-Dunstabzug entlüftet.
- 247.5 Spezielle Kaminanlagen**  
Cheminée-Kamin wird ab Wohnzimmer bis über das Dach geführt. Die Dimension lässt den Einbau eines Kachelofens im Wohnzimmer zu, ggf. eine weitere Feuerungsstätte im OG oder DG.  
  
Für das Cheminée ist ein Budget vorhanden, Gestaltung nach Auswahl der Käuferschaft.
- 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.



WIDMER PARTNER  
IMMOBILIEN AG

- 251 Allgemeine Sanitärapparate**  
Gemäss detaillierter Sanitärapparateliste (Standardauswahl).  
Sanitärapparate in weiss gemäss Auswahlliste, Garnituren verchromt, inkl. Zubehör.
- 252 Spezielle Sanitärapparate (Waschturm)**  
Installation eines Waschturmes mit Waschmaschine und Tumbler gemäss Auswahl Bauherrschaft. Standort: Waschküche.
- 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 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 Gipser in BKP 271.1.
- 255 Dämmung der Sanitärinstallationen**  
Kalt- und Warmwasserleitungen gemäss den Vorschriften gedämmt.
- 258 Kücheneinrichtung**  
Kücheneinrichtung mit Abdeckung gemäss Käuferwunsch, inkl. Geräte und Rückwand. Standard gemäss detaillierter Offerte des Küchenbauers (Standardauswahl) der Herzog Küchen AG oder einem gleichwertigen 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 Weissputz.  
Deckenputze mit mineralischer Haftbrücke, Grundputz und Weissputz zum Streichen.  
Allgemeines  
Kantenschutzleisten 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 Technik-/ und Geräteraum, sowie der Garage.  
Weissputz auf Wänden als Käuferwunsch gegen Aufpreis möglich.  
UP-Vorhangschienen als Käuferwunsch gegen Aufpreis möglich.



WIDMER PARTNER  
IMMOBILIEN AG

### **271.1 Spezielle Gipserarbeiten**

Verkleidungen der Sanitärinstallationswände Gipskartonplatten für Feuchträume auf bauseitigem Ständer, Oberfläche spachteln und netzen zur Aufnahme von Platten bzw. Abrieb.

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

## **272 Metallbuarbeiten**

### **272.1 Metallbaufertigteile**

Briefkastenanlage, Standort und Ausführung nach den Normen Post, in Aluminium, ggf. 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 Metallbuarbeiten, Schlosserarbeiten**

Harfen-/ oder Staketengeländer im Treppenbereich.

Handläufe auf Geländerkonstruktion oder auf Betonwand montiert.

Absturzsicherung bei raumhohen Fenstern mittels Handlauf oder frz. Geländer.

Sämtliche Stahloberflächen feuerverzinkt und duplexiert, einbrennlackiert oder CNS geschliffen.

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.

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

Planetdichtungen oder raumhohe Türen als Käuferwunsch gegen Aufpreis möglich.

### **273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.**

Für Einbauschränke ist ein Budgetbetrag gerechnet. Oberfläche sowie 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 Käuferwunsch möglich.

## **275 Schliessanlage**

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



WIDMER PARTNER  
IMMOBILIEN AG

- 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. 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:  
Zementschrittplatten in einem handelsüblichen Format, in Splitt oder auf Stelzlager verlegt, nach Angaben Architekt, bzw. technischen Möglichkeiten.
- 282.4       Wandbeläge Plattenarbeiten**  
In den Nasszellen keramische Platten auf Grundputz im Nass-/ Spritzbereich gemäss Detailplanung 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 gem. Budgetposition
- 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. gestrichen.



WIDMER PARTNER  
IMMOBILIEN AG

- 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 (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 Verbundstein oder Asphalt, Umgebungswege und Terrassen (UG und EG) mit Zement-/ oder Keramikplatten in einem handelsüblichen Format, 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 für Sträucher, Blumen und Hecken sFr. 5'000.- 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. 8.1% MwSt.)

<b>Küchen:</b>	Budgetbetrag:
Kücheneinrichtung Inkl. Abdeckung und Rückfrontsockel, Inkl. Geräte fertig montiert	CHF 50'000.-
<b>Sanitärapparate:</b>	
Sämtliche Sanitärapparate und Armaturen Inkl. Zubehör Gäste-WC, 2x Nasszellen 3 x Gartenwasser, 1 x Waschtrog Waschküche 1 x Waschtrog Garage	CHF 34'000.-
<b>Waschturm:</b>	
Bestehend 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 90.-/m2
Parkett fertig verlegt, inkl. Sockel (Materialpreis brutto inkl. Sockel)	CHF 130.-/m2
UG – Basteln, Fitness, Korridor (Parkett)	CHF 130.-/m2
Bad/WC und DU/WC Keramischer Plattenbelag fertig verlegt, inkl. Sockel (Materialpreis brutto inkl. Sockel)	CHF 90.-/m2
<b>Wandbeläge:</b>	
Bad/WC und DU/WC Keramischer Plattenbelag fertig verlegt (Materialpreis brutto)	CHF 90.-/m2
<b>Garderoben- und Tablarschränke:</b> fertig montiert	CHF 23'500.-
<b>Cheminée</b>	CHF 30'000.-



WIDMER PARTNER  
IMMOBILIEN AG

## Anhang 1

### Ausbaubeschrieb Elektroinstallationen

#### 23 ELEKTROANLAGEN HAUS 1

##### 231 Apparate Starkstrom

###### 231.1 Werk-Gebühren

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

###### 231.2 Aussenzählerkasten

- Aussenzählerkasten UP verbaut in der Garagenwand
- 1 Platz für Hausanschlusskasten
- 1 Zählerplatz verdrahtet (40A)
- 1 Zählerplatz Reserve
- 1 Platz für Rundsteuerempfänger verdrahtet
- 1 Abteil TT/TV

###### 231.3 Unterverteilung

- Standort Technikraum UG
- Sicherungen, Fehlerstromschutzschalter und Steuergeräte gemäss Ausschreibung
- 1 Kombi Überspannungsschutz Typ 1 / 2

##### 232 Starkstrominstallation

###### 232.1 Werkzuleitung

- Erschliessung auf Parzelle in bauseits erstellten Graben mit Kabelschutzrohr und Einzugshilfe
- Der Kabelzug und der Anschluss an den Aussenzählerkasten (AZK) erfolgt durch das Werk/EKS
- Der Kabelzug vom Aussenzählerkasten zur Unterverteilung (UV) erfolgt durch den Elektro-Unternehmer

###### 232.2 Erdung

- Potenzialausgleich
- Fundamenterder eingelegt in Bodenplatte
- Potentialausgleich für alle notwendigen Installationen

###### 232.3 Installationssysteme

Schlaufdosen, Kanäle

###### 232.7 HLKS-Installationen

Alle Installationen werden AP ausgeführt  
(Ausser: Bodenplatteneinlagen für Abwasserpumpe)

Heizungsanlage

Montage, Anschluss und Installation der bauseits gelieferten Komponenten (z.B. Wärmepumpe, Boiler)

Lüftungsanlage

Montage, Anschluss und Installation der bauseits gelieferten Komponenten

Sanitäranlage

Montage, Anschluss und Installation der bauseits gelieferten Komponenten



WIDMER PARTNER  
IMMOBILIEN AG

**234 Elektroausbau**

**Untergeschoss**

<b>Hobby</b>	1 Schalter mit Steckdose beim Eingang 2 Deckenlampenstellen mit LED Balkenarmatur 2 Steckdosen 3-fach 1 Raumtemperaturregulierung verdrahtet auf Stellantrieb im Bodenheizverteiler Installationen Unterputz
<b>Fitness</b>	1 Schalter mit Steckdose beim Eingang 2 Deckenlampenstellen mit LED Balkenarmatur 2 Steckdosen 3-fach 1 Mutimediaanschlussdose 1 Raumtemperaturregulierung verdrahtet auf Stellantrieb im Bodenheizverteiler Installationen Unterputz
<b>Technik</b>	1 Schalter mit Steckdose beim Eingang 2 Deckenlampenstellen mit LED Balkenarmatur Installationen Aufputz
<b>Waschen</b>	1 Schalter mit Steckdose beim Eingang 1 Schalter beim Durchgang 1 Deckenlampenstellen mit LED Balkenarmatur 1 Steckdosen 3-fach Installationen Aufputz
<b>Geräte</b>	1 Schalter mit Steckdose beim Eingang 1 Schalter bei der Aussentüre 1 Deckenlampenstellen mit LED Balkenarmatur 1 Steckdosen 3-fach Installationen Aufputz
<b>Vorplatz UG</b>	3 Schalter mit Steckdose 1 Schalter (Vorplatz EG) 5 Einbauspots Installationen Unterputz

**Erdgeschoss**

<b>Kochen</b>	4 Einbauspots LED 2 Arbeitssteckdosen 3xT13 1 Wandschalter für Deckenleuchten 1 Wandschalter für Untersichtsbeleuchtung 1 Anschluss Untersichtsbeleuchtung (Lieferung Beleuchtung durch Küchenbauer) 1 Anschluss für Rechaud (Direktanschluss) 1 Anschluss für Backofen (Direktanschluss) 1 Anschluss für Steamer (Direktanschluss) 1 Anschluss für Kühlschrank (Steckdose) 1 Anschluss für Dampfzug (Haube oder Integriert) Installationen Unterputz
---------------	---



WIDMER PARTNER  
IMMOBILIEN AG

<b>Essen</b>	1 Deckenlampenanschluss 1 Steckdosen 3xT13 2 Wandschalter für Deckenleuchte (Umschaltung) Installationen Unterputz
<b>Wohnen</b>	2 Deckenlampenanschluss 4 Steckdosen 3xT13 (jeweils eine geschaltet) 3 Wandschalter (2x Deckenlicht, 1 x gesch. Steckdosen) 2 Multimediaanschlussdose 1 Raumtemperaturregulierung verdrahtet auf Stellantrieb im Bodenheizverteiler Installationen Unterputz
<b>Reduit</b>	2 Deckenlampenanschluss 1 Wandschalter mit Steckdose 1 Steckdose 3xT13 1 Raumtemperaturregulierung verdrahtet auf Stellantrieb im Bodenheizverteiler Installationen Unterputz
<b>Garage</b>	3 Deckenlampenanschluss mit LED Balkenarmatur 1 Bewegungsmelder 1 Steckdose 1-fach beim Eingang 2 Steckdosen 3-fach 1 Steckdose CEE 16 rot 1 Anschluss Garagentor mit Öffnungstaster innen 1 Leerrohr für e-Mobility Ladestation Installationen Unterputz
<b>Entrée</b>	5 Deckenspots LED (2 im Essbereich) 1 Wandschalter mit Steckdose 3 Wandschalter 1 Raumtemperaturregulierung verdrahtet auf Stellantrieb im Bodenheizverteiler Installationen Unterputz
<b><u>Obergeschoss</u></b>	
<b>Zimmer 1</b>	1 Deckenleuchte über Wandschalter beim Eingang 2 Steckdosen 3-fach 1 Steckdose beim Schalter (Schalterhöhe) 1 Multimediaanschlussdose 1 Raumtemperaturregulierung verdrahtet auf Stellantrieb im Bodenheizverteiler Installationen Unterputz
<b>Zimmer 2</b>	1 Deckenleuchte über Wandschalter beim Eingang 2 Steckdosen 3-fach 1 Steckdose beim Schalter (Schalterhöhe) 1 Multimediaanschlussdose 1 Raumtemperaturregulierung verdrahtet auf Stellantrieb im Bodenheizverteiler Installationen Unterputz
<b>Vorplatz OG</b>	3 Deckenspots LED 3 Wandlampenstellen 6 Wandschalter 2 Steckdosen 3-fach 1 Raumtemperaturregulierung verdrahtet auf Stellantrieb im Bodenheizverteiler Installationen Unterputz



WIDMER PARTNER  
IMMOBILIEN AG

**Bad**

- 3 Deckenspots LED
- 1 Anschluss Spiegelschrank oder Wandleuchte (ohne Lieferung)
- 1 Wandschalter mit Steckdose (Platzierung Vorplatz)
- 1 Wandschalter (Platzierung Vorplatz)
- 1 Raumtemperaturregulierung verdrahtet auf Stellantrieb im Bodenheizverteiler

Installationen Unterputz

**Dachgeschoss**

**Spieren**

- 3 Wandlampenanschlüsse
- 1 Wandschalter mit Steckdose
- 2 Steckdosen 3-fach
- 1 MuTImediaanschlussdose
- 1 Anschluss Dachfenster (ohne Lieferung; Bedienung über FB)
- 1 Raumtemperaturregulierung verdrahtet auf Stellantrieb im Bodenheizverteiler

Installationen Unterputz

**Dusche/WC**

- 1 Wandschalter mit Steckdose (Platzierung Spieren)
- 1 Anschluss Spiegelschrank oder Wandleuchte (ohne Lieferung)
- 1 Raumtemperaturregulierung verdrahtet auf Stellantrieb im Bodenheizverteiler

Installationen Unterputz

**Abstellraum**

- 1 Wandschalter mit Steckdose
- 1 Wandleuchtenanschluss

Installationen Unterputz

**Arbeiten**

- 1 Wandschalter mit Steckdose
- 1 Steckdose 1-fach 20cm ab UK Decke (Geschaltet für Leuchte)
- 4 Steckdosen 3-fach
- 1 Multimediaanschlussdose
- 2 Anschluss Dachfenster (ohne Lieferung; Bedienung über FB)
- 1 Raumtemperaturregulierung verdrahtet auf Stellantrieb im Bodenheizverteiler

Installationen Unterputz

**235 Telefon**

**235.1 Erschliessung**

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



WIDMER PARTNER  
IMMOBILIEN AG

## 236 Schwachstrominstallationen

### 236.1 TV-Anlage

#### 236.1.01 Erschliessung

- Erschliessung auf Parzelle in bauseits erstellten Graben mit Kabelschutzrohr und Einzugshilfe
- Einpegeln Hausanschluss-Verstärker (HAV)
- Der Kabeleinzug vom Übergabepunkt zum Hausanschluss-Verstärker erfolgt durch die **Swisscom**. **UPC** ist auf der Parzelle nicht verfügbar.

## 238 Bauprovisorien

### 238.1 Starkstrom

- div. Baustromverteiler enthaltend u.a.:
- FI-LS 3PN 32A
  - FI-LS 3PN 16A
  - FI-LS 3PN 13A
  - FI-LS 1PN 13A
  - Steckdosen CEE 32
  - Steckdosen CEE 16
  - Steckdosen Typ 15/Typ 13