



## Detaillierter Baubeschrieb REFH

### Iselisberg 19 in 8524 Uesslingen



#### Bauherr:

Wirnsperger – Generalunternehmung AG  
Kempttalstr.38  
8320 Fehraltorf

Tel : 044 956 60 44

[www.wirnsperger-gu.ch](http://www.wirnsperger-gu.ch)  
[info@wirnsperger.ch](mailto:info@wirnsperger.ch)

#### Beratung und Verkauf:

Wirnsperger Immobilien AG  
Kempttalstrasse 38  
8320 Fehraltorf

Frau Sandra Wirnsperger  
Tel: 044 956 66 54  
[Verwaltung@wirnsperger.ch](mailto:Verwaltung@wirnsperger.ch)



#### Totalunternehmer:

PW Immobili Sagl  
Neukirchhofweg 12  
8180 Bülach

Tel : 043 355 84 64

#### Architekt:

Forster & Linsi AG  
Frohwiessstrasse 5  
8330 Pfäffikon ZH

Tel : 044 952 17 00

[www.forster-linsi-ag.ch](http://www.forster-linsi-ag.ch)  
[info@forster-linsi-ag.ch](mailto:info@forster-linsi-ag.ch)



## Wohnungen und Flächen

Jedes REFH mit separatem Keller / Waschen im Untergeschoss:

## Haus

REFH-Nr.	Zimmeranzahl	BGF-Flächen.
001	4.50 Zimmer	175.00 m2
002	5.50 Zimmer	207.50 m2
003	5.50 Zimmer	167.00 m2

## Kellerräume UG

Keller UG  
Waschen UG  
Technikraum UG  
Einzel - Garage UG  
Doppel - Garage EG  
Autounterstand

### Verkaufsabwicklung:

Reservationsgebühr von Fr. 30'000.— bei Abschluss Reservationsvereinbarung.  
Anzahlung von 20 % (abzüglich Reservationsanzahlung) bei der Unterzeichnung und Beurkundung des Kaufvertrages. Restkaufpreis, inkl. allfälliger Käufer-Mehrkosten bei der Eigentumsübertragung.  
Zahlungsrückbehalte werden keine akzeptiert.

### Termine und Konditionen:

Bezugstermine: Spatenstich: voraussichtlich Herbst/Winter 2021  
Fertigstellung: voraussichtlich Herbst 2023

# Grundlagen

## 1. Allgemeines

Die vorgesehene Bauweise entspricht den bewährten Konstruktionen und Anforderungen im gehobenen Wohnungsbau. Es kann davon ausgegangen werden, dass in Sachen Schall- und Wärmeschutz ein Optimum an Qualität angestrebt wird. Die Materialisierung und Aussengestaltung des Gebäudes, sowie der Umgebungs- und Pflanzenplan sind vor der Ausführung von der Behörde zu bewilligen. Bis zum Vorliegen dieser Bewilligungen sind die Angaben im Baubeschrieb nicht verbindlich. Die Aussengestaltung und die äussere Farbgebung werden entsprechend dem Konzept des Architekten ausgeführt.

Allfällige in den Plänen eingezeichnete, aber im Baubeschrieb nicht aufgeführte und beschriebene Bauteile, Einbauten sowie das Mobiliar, sind im Preis nicht inbegriffen.

Die Tiefgaragenabmessungen werden nach den VSS-Normen Typ A geplant, davon ausgenommen ist die lichte Raumhöhe, welche unterschritten werden kann (minimal 2.20 m).

Es werden keine allgemeinen Trocknungsräume erstellt.

## 2. Baubeschrieb

Der Baubeschrieb bestimmt, zusammen mit den Vertragsplänen, Umfang und Qualität der Ausführung und geht den Plänen vor. Im Baubeschrieb nicht speziell aufgeführte Nebenleistungen gelten als eingeschlossen, sofern sie für die Erbringung der beschriebenen Leistungen notwendig oder üblich sind. Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den Projekt-/Detailplänen des Architekten und gibt unter andere Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien. Im Weiteren sind im Baubeschrieb Angaben enthalten, die aus den Plänen nicht ersichtlich sind. Enthält der Baubeschrieb funktionelle Leistungswerte (z.B. Nutzlast, U-Werte usw.), so sind alle damit notwendigen Leistungen eingeschlossen. Der Baubeschrieb gilt auch als Ausschreibungsgrundlage für die einzelnen Arbeitsgattungen. Es wird dabei primär die Qualität der Ausführung definiert. Sofern die Unternehmer Ausführungsvarianten, andere Produkte oder Lieferanten vorschlagen, werden diese berücksichtigt, wenn dadurch die Qualität nicht beeinträchtigt wird, sowie die technischen und bauphysikalischen Werte erfüllt werden. Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissensstand. Änderungen zu den beschriebenen Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuen technischen Erkenntnissen oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projektes erreicht werden kann.

## 3. Pläne

Erfolgt die weitere Planbearbeitung durch den Totalunternehmer resp. seine Beauftragten, so ist dieser dem Käufer gegenüber verantwortlich für rechtzeitige und mangelfreie Planung. Ohne anderweitige Vereinbarung gelten die vom Totalunternehmer resp. seinen Beauftragten ausgearbeiteten Pläne als von dem Käufer genehmigt, sofern sie von diesem nicht innert 10 Tagen nach Zustellung beanstandet werden. Die Zustellung liegt im Ermessen des Totalunternehmers. Der Käufer kann die Genehmigung der Pläne nicht verweigern, sofern diese den Vertragsplänen und den Angaben des Baubeschriebs entsprechen. Das Änderungsrecht des Käufers bleibt aber vorbehalten. Hat der Käufer die Vertragspläne selbst oder durch eigene Beauftragte erstellt, so hat er für die Folgen allfälliger Planmängel einzustehen. Für die Bauausführung gehen die nach Vertragsabschluss erstellten und vom Käufer genehmigten Ausführungs- und Detailpläne den Vertragsplänen vor.

#### 4. Rechte der Bauherr-/Käuferschaft

Der Käufer oder ihre Beauftragten sind berechtigt, den Baufortschritt zu kontrollieren. Das Betreten der Baustelle ist für Unbefugte grundsätzlich verboten und erfolgt auf Risiko und Verantwortung des Käufers und deren Beauftragten. Diese verzichten ausdrücklich auf entsprechende Schadenersatzansprüche, herrührend aus Missachtung dieses Verbotes. Die Bauherr-/Käuferschaft ist nicht berechtigt, den am Bau beteiligten Unternehmen, die mit dem Totalunternehmer in einem Vertragsverhältnis stehen, Weisungen zu erteilen. Für Kostenfolgen im Zusammenhang mit entsprechenden Zuwiderhandlungen haftet der Käufer vollumfänglich.

#### 5. Bauphysik und Akustik

Das Bauvorhaben wird von einem Bauphysiker in Bezug auf Wärme- und Schallschutz begleitet. Das Gebäude wird nach den einschlägigen SIA-Normen und Empfehlungen sowie nach den geltenden Bauvorschriften ausgelegt. Allfällige Kontrollmessungen und Berechnungsmethoden werden nach den einschlägigen SIA-Normen und Empfehlungen durchgeführt. Die Anforderungen wie auch die mit den vorgeschlagenen Konstruktionen erreichbaren Werte sind in den folgenden Aufstellungen zusammengefasst.

#### 6. Heiz- und lufttechnische Ausstattung

Ausgelegt für eine tiefste Temperatur von  $t_m -8^{\circ}\text{C}$  (Basis Zürich SMA). Als Grundlage für die Auslegung gelten die nachstehenden Normen:

- SN EN 12831:2003 (SIA 384.201), Heizungsanlagen in Gebäuden – Verfahren zur Berechnung der Norm-Heizlast
- SIA 380/I:2009, Thermische Energie im Hochbau
- Richtlinien Gesundheitsinspektorat
- 

Raum	Unbeheizt	Beheizt	Entlüftet	Raumlufttemperatur °C (Winter)	Diverses
Wohnen/Essen		X	X	20°	4/5
Zimmer		X	X	20°	4/5
Küchen		X	X	20°	4/5/1
WC EG		X	X	20°	4/5
Bad/WC/DU		X	X	22°	4/5
Korridor/Entrée/ Galerie		X		20°	4/5
Technikraum	X				3
Treppenhaus	X				4
Keller	X		X		3
Waschen	X		X		3
Garage	X		X		3

(1) Dampfabzug (Aktivkohlefilter) / Zwangslüftung, (2) Sofern innenliegend, (3) Roh, kein spezieller Ausbau, (4) Ausbau gemäss Baubeschrieb, (5) gemäss Ausbau separater Bewilligung. Die Raumtemperaturen werden bei einer gleichzeitigen Beheizung aller Räume garantiert. Auf Grund des geringen Wärmebedarfs der heutigen Wohnungen wird die Raumtemperatur mit relativ tiefen Bodenflächentemperaturen erreicht. Ein gleichmässiger warmer Fussboden kann somit nicht gewährleistet werden.

## **7. Grundsatz im Bereich Schallschutz:**

Die vom Ersteller garantierten Messwerte entsprechen der Erfüllung der Mindestanforderungen gemäss Schweizer Norm SIA 181, Ausgabe 2006, Schallschutz im Hochbau.

## **8. Grenzwerte für den Aussenlärm**

Die Anforderungen an die Schalldämmung der Gebäudehülle ist als resultierter Wert aller Bauteile (Fassadenmauerwerk; Fenster, Dach, etc.) festgelegt. Die detaillierte Berechnung der Anforderungs- und der vorhandenen Werte erfolgt im Lärmschutznachweis.

Grundlagen:

- Schweizer Norm SIA 181, Ausgabe 2006, Schallschutz im Hochbau

## **9. Grenzwerte für Geräusche von gebäudetechnischen Anlagen**

Die Funktionsgeräusche (z.B. Badewanne füllen, Klosett spülen und dergleichen), die Benützungsgeräusche (z.B. Abstellen von Pfannen, Betätigen von Schrankauszügen und dergleichen) oder Dauergeräusche (z.B. Waschmaschine, Heizung und dergleichen) sind von gesetzgeberischer Seite nur bezüglich der Übertragung in oder von einer Nachbarswohnung an eine Vorschrift gebunden. Innerhalb der gleichen Wohnung können diese Werte teilweise nicht eingehalten werden. Besondere Ansprüche müssen vorgängig vereinbart und die Konsequenzen erläutert werden.

Grundlagen:

- Schweizer Norm SIA 181, Ausgabe 2006, Schallschutz im Hochbau

## **10. Anforderungen an die Bauteile im Bereich Wärmeschutz / gemäss Vorschriften**

## **11. Konstruktion, Anforderungen, Nutzlasten**

Die Dimensionierung aller Tragelemente wie Wände, Decken, Stützen, und anderer Konstruktionen entsprechen in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen. Die Nutzungsvereinbarung des Bauingenieurs ist für das Bauwerk verbindlich und ist ein integrierender Bestandteil des Baubeschriebs

## **12. Garantieleistungen und Mängel**

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

- Ablösen von Kittfugen im Bereich Boden- und Wandanschluss, insbesondere bei schwimmenden Unterlagsböden sowie Bodenheizungen.
- Risse bei Anschlüssen von Verputz an Holzwerk Kunststoffe, insbesondere Konstruktionsholz und Fensterrahmen innen und aussen.
- In Untergeschossräumen und Garagen sind bei Boden und Wänden Haarrisse bis 1.5 mm und in Decken Schwindrisse bis 1.5 mm zu tolerieren, bei welchen geringe Mengen an Feuchtigkeit eindringen können.
- In den Wohngeschossen sind an den sichtbaren, verputzten Oberflächen Haarrisse bis 1.0 mm zu tolerieren.
- Kratzer in Fensterscheiben die aus einer direkten Sichtdistanz im Abstand ab > 3 m zur Scheibe unter normalen, diffusen, äusseren Beleuchtungsbedingungen nicht erkennbar sind.

- Leicht verätzte Fenstersimse, Wetterschenkel, Schwellen bei Balkon, Terrasse und Sitzplätze können zum Teil nicht vermieden werden müssen akzeptiert werden. Ästhetisch unschön, jedoch kein Mangel.
- Generell entstehende Schäden durch falschen oder mangelhaften Unterhalt, insbesondere bei der Belüftung und bei der Reinigung.
- Auf allen Maschinen / Geräten und Apparaten gelten ausschliesslich der Garantiefristen und Bedingungen des Herstellers.
- Das Beheben kleiner Struktur- und Farbdifferenzen sowie kleiner Unebenheiten.
- Feuchtigkeitsspuren und Betonausblühungen in den Untergeschossen, sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch des Bauwerks nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Bei bestimmten Wetterbedingungen kann sich in einem nicht ausgebauten Untergeschossraum wie Keller, Hobbyraum etc. Kondenswasser bilden. Dies ist eine witterungsbedingte Erscheinung und kein Baumangel.
- Das Ersetzen aller zerbrechlichen zu verkratzenden Gegenständen wie Fensterscheiben, Steckdosen, sanitäre Einrichtungen, Apparate und Beleuchtungskörper, sofern allfällige Schäden im Übernahmeprotokoll nicht enthalten sind.
- Das Ersetzen von Bodenbelägen, bei denen allfällige Beschädigungen nicht bereits im Übernahmeprotokoll beanstandet wurden
- Das Anwachsen und Gedeihen von Pflanzen und Grünflächen ohne den nötigen Unterhaltsarbeiten und nötige Bewässerungen.
- Setzungen in der Umgebung bei Auffüllungen von mehr als einem Meter Einbauhöhe.
- Die in der SIA Norm 385/3 Ausgabe 1991 erwähnten Warmwasserausstosszeiten sind eine Empfehlung Innerhalb der Norm und daher nicht verbindlich.
- Auf von der Käuferschaft in eigener Regie bestellte/gelieferte Geräte und Bauteile (auch wenn diese durch am Bau beauftragte Unternehmer montiert oder verarbeitet wurden).

Die Haftung der Totalunternehmung beinhaltet ebenfalls die Mängelbehebungsfolgekosten, eine Haftung für Mängelfolgeschäden, insbesondere Betriebsausfallkosten, werden wegbedungen. Die Garantiefrist beträgt zwei Jahre und beginnt für das Werk oder einzelne Werksteile mit dem Tag der Bezugsabnahme zu laufen. Während dieser Frist ist der Käufer berechtigt, Mängel jederzeit zu rügen. Mängel, deren spätere Behebung zu weiteren oder grösseren Schäden führen würde, sind sofort zu melden. Der Totalunternehmer kann selber entscheiden, ob die Mängel sofort oder gesamthaft mit der Mängelbehebung der 2-jährigen Garantieabnahme behoben werden.

Die Totalunternehmung verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass die Garantiearbeiten bzw. Mängelbehebungen durch die Unternehmer zügig und einwandfrei durchgeführt werden. Die Käuferin ist verpflichtet, die Ausführung der Garantiearbeiten zu dulden und die daraus entstehenden Unannehmlichkeiten entschädigungsfrei in Kauf zu nehmen. Im Übrigen wird jede Gewährspflicht des Verkäufers für Recht- und Sachmängel an den Kaufobjekten im Sinne des OR wegbedungen.

### **13. Farbkonzept**

Das Farbkonzept wird vom Architekten bestimmt und nach der Bewilligung der Behörde ausgeführt.

### **14. Umgebungsgestaltung**

Die Umgebung wird entsprechend dem Konzept des Architekten ausgeführt.

### **15. Allgemein**

Die in der Baubewilligung erwähnten, respektive geforderten Auflagen sowie die privatrechtlichen, mit den Nachbarn getroffenen Vereinbarungen, sind integrierende Bestandteile dieses Baubeschrieb und des Kaufvertrages. Für die Ausführung sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne Mst. 1:50 massgebend. Änderungen im Baubeschrieb und der Ausführung, welche die Qualität nicht beeinflussen, bleiben der Verkäuferin vorbehalten und müssen den Käufern nicht angezeigt werden. Leitungen, Ablaufrohre, diverser Lüftungskanäle an den Decken und Wänden im gesamten Untergeschoss können nicht vermieden werden, sind zu akzeptieren und sind keine Mängel.

### **16. Streitigkeiten und Gerichtsstand**

Die Parteien bemühen sich, allfällige Streitigkeiten über Entstehung, Auslegung und Erfüllung der Verträge, wenn möglich auf dem Verhandlungsweg (Mediation) zu erledigen. Kommt auf dem Verhandlungsweg keine Einigung zustande, so wird der Streitfall durch die örtliche Gerichtsbarkeit entschieden. Als Gerichtsstand wird Pfäffikon ZH vereinbart.

### **Besonderes:**

#### **Benützung der Kellerräume im Untergeschoss**

Es ist bekannt, dass in einem Neubau die Kellerräume eine erhöhte Feuchtigkeit durch das langsame Austrocknen der Kellerwände in den ersten Jahren vorhanden ist. Daher sollten keine Kleider oder feuchtigkeitsempfindliche Gegenstände im Keller gelagert werden. Die Bauherrschaft übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, welche durch die erhöhte Feuchtigkeit entstanden sind.

Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und Boden einen Abstand von 10-15cm halten. Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Nicht in den Keller gehören Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben etc. 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 Gerätes ist der Benutzer verantwortlich.

#### **Leitungsführen im Untergeschoss**

Es ist möglich, dass in Keller- und Bastelräumen Leitungen, Abläufe etc. sichtbar an der Decke oder an den Wänden geführt werden.

#### **Versicherungen**

Während der gesamten Bauzeit bis zur Bezugsbereitschaft wird das Bauwerk durch eine progressive Gebäudeversicherung versichert. Die Prämien gehen zu Lasten der Verkäuferschaft. Im Weiteren wird während der Bauzeit eine Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen. Diese Prämien gehen ebenfalls zu Lasten der Verkäuferschaft.

### **Änderungen**

Änderungen, aufgrund besonderer Wünsche der Käuferschaft, sind nur mit gegenseitiger schriftlicher Vereinbarung möglich. Mehrkosten aus Änderungen werden bei der Schlussrechnung zusätzlich pauschal mit 4% für höhere Anschlussgebühren und 15% für Generalunternehmer-Honorare in der Schlussabrechnung belastet.

Verzichtet der Käufer auf einzelne Positionen, so erfolgt generell eine Rückvergütung von 70% des Budgetbetrages. Sollten Bauteile von Nichtvertragspartnern durch die Käuferschaft bezogen werden, wird seitens der Projektleitung, wenn nötig ein zusätzliches Koordinations- und Bauleitungshonorar verrechnet (Honoraransatz CHF 180.-/h exkl. MwSt.) Garantieansprüche auf diese Bauteile werden ausbedungen.

Vor der Eigentumsübertragung (ca. zehn Tage) findet eine Vorabnahme Ihrer zukünftigen Eigentumswohnung statt. Mehrkosten sind auf diesen Tag hin an den Bauherrn zu bezahlen oder mittels unwiderruflichem Zahlungsversprechen auf das Datum der Eigentumsübertragung zu garantieren.

### **Diverses**

Änderungen des Baubeschriebs und der Planung, welche die Qualität nicht beeinträchtigen, bleiben dem Ersteller vorbehalten.



## **Baubeschrieb**

### **I Vorbereitungen**

#### **I 01 Bestandesaufnahmen**

Aufnahmen des bestehenden Terrainverlaufes etc.  
Baugrunduntersuchungen, Baggerschlitze zur Feststellung der Beschaffenheit des Baugrundes betreffend Tragfähigkeit und Grundwasservorkommen.  
Zudem sind diejenigen Bestandesaufnahmen auszuführen, die notwendig sind, die vertraglichen Leistungen zu erfüllen, insbesondere:  
Masse- und Zustandsaufnahmen an:  
- Baugelände  
- Leitungen  
- Verkehrsanlagen  
- Nachbaranlagen

#### **I 10-I 14 Räumungen/Terrainvorbereitungen**

Sämtliche erforderlichen Erdbewegungen, Rodungen etc. inkl. Abtransport des anfallenden Materials.

#### **I 21 Sicherung vorhandener Anlagen**

Sicherungen und Provisorien für die Bauarbeiten an:  
- Strassen  
- Werkleitungen

#### **I 31-I 35 Gemeinsame Baustelleneinrichtung**

Sämtliche Vorkehrungen zur betriebsbereiten Baustelleneinrichtung wie Installationen, Abschränkungen, Zufahrten, Lagerplätze, Energieanschlüsse inkl. Miete, Demontage, Transporte.  
Alle übrigen Baustelleneinrichtungen sind unter BKP 21 I aufgeführt.

#### **I 36 Energie, Wasser und dgl.**

Kosten für Wasser, Baustrom, Brennstoffe für prov. Bauheizungen und dgl.

#### **I 5 Anpassungen an bestehende Werkleitungen**

Eventuelle Anpassungsarbeiten, Verlegen und Sichern von bestehenden Werkleitungen.

#### **I 6 Anpassung an bestehenden Verkehrsanlagen**

Anpass- und Instandstellungsarbeiten an bestehenden Strassen

#### **I 7 Spezielle Foundationen, Baugrubensicherungen, Abdichtungen**

#### **I 72 Baugrubenanschlüsse nach Angaben Bauingenieur**

#### **I 75 Grundwasserabdichtungen**

Die Fundamentplatten und die erdberührten Kelleraussenwände werden nicht im System „Weisse Wanne“ ausgeführt (Dichtigkeitsklasse 3 nach SIA 272).

#### **I 76 Wasserhaltung**

Offene Wasserhaltung für allfälliges Oberflächenwasser.

#### **I 9 Honorare**

Honorare siehe BKP 29.

## **2 Gebäude**

### **20 Baugrube**

#### **201 Baugrubenaushub**

Baustelleneinrichtung für Termin- und fachgerechte Ausführung der Arbeiten.  
Humusabtrag und Deponie auf der Baustelle zur Wiederverwendung. Baugrubenaushub auf die planmässigen Koten.  
Erstellen des Aushubes, inkl. allfällige Böschungssicherungen, Abtransport des überschüssigen Humus- und Aushubmaterials inkl. Hinterfüllung.

### **21 Rohbau**

#### **211 Baumeisterarbeiten**

##### **211.0 Baustelleneinrichtung**

Erstellen, Unterhalt und Wiederentfernen der gesamten zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen Anlagen.  
Stellen von Geräten und Maschinen. Alle vorgeschriebenen Schutzmassnahmen wie Abschränkungen, Bauwände etc., alle Baustellenzufahrten und Deponieplätze für Baumaterialien.

##### **211.1 Gerüstungen**

Alle erforderlichen Gerüstungen inkl. Unterhalt und Miete, nach Vorschrift der Behörde/SUVA  
Fassadengerüste mit Treppenaufgängen  
Bock- und Montagegerüste  
Schutzgerüste, Geländer

##### **211.3 Baumeisteraushub**

Ausheben von einzelnen Vertiefungen maschinell oder von Hand samt Abfuhr des Materials auf Unternehmerdeponie. Auffüllen innerer Grabenvertiefungen mit geeignetem Material.  
Fassen und Ableiten des anfallenden Oberflächenwassers während der erforderlichen Dauer, Hinterfüllen zwischen Böschung, bzw. Baugrubensicherung und Kellerwänden mit geeignetem Material inkl. Verdichten.

##### **211.4 Kanalisation innen**

Alle Arbeiten nach Vorschrift und bewilligtem Kanalisationsplan.  
Anschluss an die öffentliche Entwässerungsleitung.  
Schmutzwasserleitungen aus PP-Rohren inkl. der notwendigen Kontrollschächte.  
Meteorwasserleitungen aus PP-Rohren, inkl. den notwendigen Kontrollschächten und Schlamm Sammlern. Kanalisation aussen siehe BKP 452.

- 211.5      **Beton- und Stahlbetonarbeiten**  
 Foundation:  
 Magerbeton, ca. 5 – 10 cm stark  
 Fundamentplatten in PC 300, inkl. Dichtungszusatz, Stärke ca. 20–30 cm.  
 Umfassungswände Kellergeschoss und erdberührte Wände:  
 Stahlbeton PC 300, ca. 25 cm stark.  
 Erdberührte Wände mit Dichtungszusatz. Arbeitsfugen abgedichtet.  
 Decken, Vordächer, Unterzüge, Stützen:  
 Stahlbeton B 35/25, PC 300 oder aus vorfabrizierten Betonelementen.  
 Betonoberflächen:  
 Sichtbar bleibende Betonteile mit einheitlicher Struktur, Schalungstyp 2.
- Dimensionierung:  
 Dimensionierung, Dosierungen, Armierungen etc. nach statischen Erfordernissen bzw. nach Angaben des Bauingenieurs.
- 211.6      **Maurerarbeiten**  
 Umfang Mauerwerk und Mauerwerksstärken gemäss Grundlagenplänen beschrieben.  
 Fassadenmauerwerk-Einsteinmauerwerk in Backstein oder Kalksandstein bzw. Beton, Aussen roh, zur Aufnahme einer Aussenwärmedämmung in BKP 226.20.  
 Wohnungstrennwände den Schallschutzanforderungen entsprechend.  
 Innenwände:  
 Kalksandstein oder Backstein, wo nötig mit Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit.  
 Untergeschoss:  
 Nebenräume Kalksandsteine, sichtbar bleibend.  
 Böden: 2-3 cm starke Zementüberzüge oder Monobeton in den Kellerräumen als Fertigbelag.  
 Ausmauern und Auswerfen von Schlitzfenstern und Wanddurchbrüchen.  
 Ausbetonieren von Deckendurchbrüchen nach Fertigstellung der Installationen und allen Zuputzarbeiten.
- Lichtschacht-Elemente mit Gitter (Einbruchsicherung), wenn vorhanden.
- 212      Montagebau in Beton**
- 212.2      Elemente aus Beton  
 Treppenläufe (Untergeschoss bis EG) in Ortbeton/Vorfabrizierten Elementen.
- 22      Rohbau 2**
- 221      Fenster, Aussentüren, Tore**
- 221.0      Fenster und Balkontüren  
 zwischen Mauerleibungen angeschlagen.  
 Farbe: gem. Farbkonzept Architekt.  
 Verglasung 3-fach Isolierverglasung  
 Fensterbeschläge im Erdgeschoss abschliessbar (Fenstergriff)  
 Fenster in Nasszellen in Klarglas mit Folie.

- 221.6      **Aussentüren**  
Hauseingangstüren mit Holzzarge und Festverglasung, farbbeschichtet, Einsteckschloss mit Kabazylinder, Sicherheitszylinder über Schließanlage abgestimmt. Innen und außen Drücker.
- 221.9      **Garagentor**  
Automatisches Sektionaltor ohne Servicetür mit Handsender pro Parkplatz 1 Stk. Torfüllung in Sicke Isoliert Farbe nach Farbkonzept der Architekten.
- 221.9.1    **Autounterstand**  
Offener Autounterstand ohne Tor, Flachdach begrünt.
- 222      Spenglerarbeiten**  
Ausführung der gesamten Spengler arbeiten in Kupfer oder Gleichwertiges.
- 224      Bedachungen**
- 224.1      **Steildach**  
- Unterdachdeckbahn  
- Konterlattung  
- Zwischensparrendämmung  
- Dampfsperre  
- Raumseitige Verkleidung mit Gipskartonplatten.
- Flachdächer Balkon / Loggia  
- Dampfsperre  
- Wärmedämmung über beheizten Räumen  
- Wasserabdichtung, 2-lagig mit Bitumendichtungsbahnen  
- Enkadrain Schutz- und Drainagematten  
- Balkon: mit 50 x 50cm Gartenplatten im Split verlegt.
- 225      Isolationen/Dämmungen**
- 225.0      **Fugen und Dilatationen**  
Abisolieren von konstruktiv getrennten Bauteilen an den Aussenseiten mit dauerelastischem Kitt. Abfugen der Übergänge Boden/Wände in den Nasszellen.
- 226.2      **Äussere Bekleidungen, hinterlüftete Holzfassade und oder Kompaktfassade mit Abrieb, Deckleistenschalung geschlossen vertikal auf Unterkonstruktion montiert.**  
Beschichtung: Öl-basierende Hydrophobierung mit Pigmenten Farbe: Dunkelbraun.  
Unter Terrain:  
Klebemörtel, Aussenwärmedämmung extrudierte Polystyrolplatten, Grundputz mit Armierungsgewebe, systembedingte Beschichtung.  
Über Terrain:  
Aussenwärmedämmung, k-Wert gemäss den bauphysikalischen Anforderungen, nach Farbkonzept der Architekten.
- 227      Äussere Oberflächenbehandlungen**  
Die Malerarbeiten berücksichtigen ökologische Grundsätze.  
Stahlteile feuerverzinkt, entfetten, grundieren mit 2-Komponenten-Primer und zwei Anstriche mit Kunstharzfarbe wasserverdünnbar. Metallteile möglichst werkseitig fertig behandelt.  
Betondecken mit Silikongrundierung auf Wasserbasis und Silikonfarbe.

## **228      Äussere Abschlüsse**

- 228.2      Lamellenstoren  
In allen Wohn - Räumen Verbundraffstoren.  
Gebördelte Lamellen einbrennlackiert, ca. 90 mm breit. Endschiene in Alu-natur.  
Seitliche U-Führungsschienen mit Geräuschdämpfung in den einzelnen Lamellen in  
Aluminium: gem. Farbkonzept Architekt  
Sämtliche Raffstoren in Wohnen/Essen/Küche/Zimmer/WC - Fenster sind mit  
elektrischem Antrieb. Farbe: gem. Farbkonzept Architekt
- 228.3      Sonnenschutz  
Pro Balkon / Loggia EG je eine elektrisch bedienbare Markise /  
Senkrechtmakise.

## **230      Elektroanlagen**

### **Haupt- und Unterverteilung**

Die Haupt-/Unterverteilungen beinhalten die Anschluss- und Haussicherungen, die notwendigen Zähler, den Empfänger- sowie die Abgangssicherungen.

### **Erdung / Potentialausgleich**

Es wird eine Fundamenterdung mit Anschlusszapfen bei den Haupt- und Unterverteilungen erstellt. Die Nullung erfolgt nach Schema TNS. Der Potentialausgleich wird gemäss den Hausinstallationsvorschriften ausgeführt.

### **Haupt- und Steigleitungen**

Zuleitungen zwischen der jeweiligen Verteilung im Untergeschoss und den Wohnungsverteilungen in den Obergeschossen. Zuleitungen ab Unterverteilung zu den Haustechnik-Schaltschränken (HLS)

### **Licht- und Steckdoseninstallationen**

Komplette Leitungsanlage bestehend aus Rohren, Kabeln, Drähten, Klemm- und Schlaufdosen, Schalter, Steckdosen und Leuchtenmontage.

### **Die Installationsarten werden wie folgt festgelegt:**

Kellergeschoss, Untergeschoss: Decken UP, Wände AP.  
Erd-, Ober-, und Dachgeschosse: Decken UP, Wände UP.

### **Kraft- und Wärmeinstallation**

Komplette Installation enthalten Rohre, Drähte, Kabel, Abzweigkasten, Steckdosen und Apparateanschlüsse für Haustechnikanlagen in den Untergeschossen und die Apparate in den Obergeschossen.

### **Verteil und Sicherheitstafeln**

Wohnungsverteilung zentral mit sämtlichen notwendigen Sicherungen, Leitungsschutzschalter, FI-Schaltern, Steuerapparate usw.

### **Heizregulierung**

Raumthermostaten für Heizregulierung.

### **Telefonanlage**

Komplette Leitungsanlage bestehend aus Rohren, Kabeln, Klemm- und Schlaufdosen, Zwischenverteilern und Steckdosen, Standardverkabelung der Wohnungen gemäss Elektroinstallationsplan.

### **Radio- und TV-Anschluss**

Komplette Installation bestehend aus Rohren, Kabeln, Schlauf- und Steckdosen sowie den nötigen Verstärkern. Zusätzliche TV-/Multimediasdosen werden vom Kabelbetreiber mit zusätzlichen CHF 180.-- exkl. MWST belastet (grösserer Verstärker) und über die Mehrkosten dem Käufer in Rechnung gestellt.

### **Sonnerieanlage**

Sonnerieinstallation bestehend aus Rohren, Kabeln, Sonneriedrucker; je eine Station bei den Hauseingängen EG.

### **Lampen und Leuchtenlieferung**

Lieferung der Beleuchtungskörper für die allgemeinen Zonen sowie die Küchen, Nasszellen und Redit in den EFH's; je EFH sind 10 Einbauleuchten vorgesehen.

Allgemeine Zonen:

Garage	Balkenleuchte	FL 36W
Keller/Technik/ Waschen	Balkenleuchte	FL 36W
Küchen	Unterbauleuchte im BKP 250 enthalten	
Bad/WC/Dusche	Spiegelschrankleuchte in BKP 250 enthalten	
Aussenleuchte	Aufbauleuchte	LED 11W
Umgebung	Wegleuchten gemäß Gestaltungskonzept	

Menge und Anordnung der Anschlüsse gemäss den Detail-/Apparateplänen.

Jeder Käufer erhält nach dem Grundrissplan „Gut zur Ausführung“ (GZA) von der Projektleitung einen Elektroinstallationsplan mit der Grundausstattung zugestellt.

Erst nach diesem Zeitpunkt können allfällige spezifische Wünsche beim beauftragten Elektroinstallateur angepasst und/ oder ergänzt werden.

Der Unternehmer wird noch bekanntgegeben.

### **Bauprovisorium**

Provisorische Installation für Beleuchtung sowie Baustrom und Steckdosenverteiler während der Bauzeit. Ebenso der Unterhalt des Bauprovisoriums bezüglich Lampenwechsel, Wiedereinschaltungen usw.

### **Elektroanlagen Umgebung**

Installation bestehend aus Rohren, Kabeln und Leuchtenanschlüssen für die Erschliessung der Weg- und Aussenbeleuchtung.

Brandmeldeanlage nach behördlichen Vorschriften.

240

### **Heizungsanlage**

Zentrale Wärmeherzeugung über Wärmeverbund Iselisberg Heizung für die Raumheizung und Warmwasseraufbereitung.

System-Bodenheizung in den Wohnbereichen.

Einzelraum-Regulierung mittels elektrischen Raumthermostaten wo Vorschrift.

Wärmemessung: Ausführung gemäss kantonaler Vorschrift.

Wärmezählung und Wasserzählung für Kalt- und Warmwasser.

Dämmungen: Verbindungsleitung wo notwendig gegen Wärmeabgabe gedämmt.

Die REFH's werden nach Vorschriften beheizt.

Notwendige Steuer- und Sicherheitseinrichtungen.

244

### **Lüftungsanlagen**

#### **Keine Kontrollierte Wohnungslüftung (KWL)**

Das EFH wird mechanisch oder natürlich be-, resp. entlüftet.

#### **Garagenlüftung**

Die Garage wird mechanisch oder natürlich be-, resp. entlüftet.

#### **Lüftungsanlagen Nasszellen (Bad OG)**

Abluft mit Unterputz Abluftventilator über Zeitrelais gesteuert.

#### **Abluftsystem Küchenentlüftung**

Die Küchen werden mit Umlufthauben ausgerüstet (Umlufthauben in BKP 258). Diese sind mit einem Aktivkohlefilter versehen und führen die gefilterte Luft wieder in den Raum. Mit diesem System ist ein ausgeglichenes Zuluft-/Abluftvolumen im Raum möglich. Für die Backöfen ist keine separate Abluftung vorgesehen.

#### **Zwangsentlüftung Kellerräume**

Die gefangenen Kellerräume werden ebenfalls mechanisch oder natürlich be-, resp. entlüftet.

250

### **Sanitäranlagen**

Hausanschluss und Verteilanlage (Kaltwasser)

Die Kaltwasserzuleitung wird an der Strassenhauptleitung abgenommen, zur Wasserbatterie im Technikraum UG geführt und auf die Steigstränge verteilt. Druckreduzierventil nach behördlichen Vorschriften und Wassermessung und Armaturen in normal üblicher Ausführung.

Definitiver Hausanschluss gemäss Angabe des zuständigen Wasserwerkes.

Leitungsröhren Kaltwasserleitung ab Verteilbatterie in einzelnen Strängen zu den Zapfstellen, überall verdeckt montiert (ausser im UG). Ausführung entsprechend den behördlichen Vorschriften.

Ablaufleitungen Kunststoff, notwendige Entlüftung bis über Dach geführt, sowie Putz- und Spülstutzen.

Apparate-Abläufe alle mit Geruchverschlüssen. Dämmungen Warm- und Kaltwasserleitungen wo notwendig einwandfrei gedämmt.

Sanitärapparate (Farbe weiss): Standorte und Anzahl der Apparate gemäss Norm-Apparateliste sowie Budget.

Warmwasser-Installation: Verteilleitungen:

Von der Warmwasseraufbereitung zu Zapfstellen verdeckt montiert (ausser UG).

Zapfstellen gemäss Architektenplänen. 1 Stk. Aussenwasseranschluss auf Sitzplatz EG.

**258      Kücheneinrichtungen (gem. Budgetplan)**

Speziell: Dampfabzug mit Umluft über Aktivkohlefilter

**Ganze Kücheneinrichtung betriebsbereit installiert.**

Küchen-Grösse und Anordnung siehe separate Vorschlagsofferte der Fa. Hans Eisenring AG vom 20.11.2020 Projekt. Nr. 156834.

**27      Ausbau I**

**271      Gipserarbeiten**

Wände

Alle Wohn- und Schlafräume mit Abrieb, 1.5 mm Körnung, weiss gestrichen  
Küche, Bad/Dusche/WC mit Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten

Decken

Weissputz, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.

Übriges: Kantenschutzprofile an allen exponierten Kanten.

**272      Metallbauarbeiten**

Alle Metallteile werden nach Möglichkeit mit werkseitiger Oberflächenbehandlung wie z.B. Einbrennlackierung, Pulverbeschichtung, feuerverzinkt oder in Chromstahl ausgeführt. Farbe: gem. Farbkonzept Architekt

Balkon-/Terrassengeländer:

Vertikale Pfosten, feuerverzinkt, einbrennlackiert oder in Chromstahl.

Rahmenelemente mit Holzverschalung senkrecht.

Treppengeländer (Treppenhäuser):

Handlauf aus Chromstahl, ganze Ausführung den Vorschriften entsprechend montiert.

Briefkastenanlage aus Leichtmetall. Sichtseiten einbrennlackiert.

Schliessung mit Halbzylinder (Hausschlüssel)

Normbauteile: Fensterbänke Aluminium: gem. Farbkonzept Architekt.

**273      Schreinerarbeiten**

**273.0      Türen im Wohnbereich:**

Türblätter mittelschwer, RSPK-beschichtet, Farbe weiss

Stahlzargen weiss gestrichen

Türen mit Einsteckschlössern und Zifferschlüssel. Drückergarnituren und Langschilder in Zink

Türen zu Kellern:

Türblätter mittelschwer, RSPK-beschichtet, Farbe weiss

Stahlzargen weiss gestrichen

Türen mit Einsteckschlössern und Zifferschlüssel. Drückergarnituren und Langschilder in Zink

**273.1      Garderobe (nicht im Budgetbetrag)**

**273.3      Vorhangschienen**

sind keine vorgesehen und können gegen Mehrkosten beim Totalunternehmer bestellt werden.



- 275 Schliessanlage**  
Schliessanlage mit Sicherheits-Schliesssystem und Sicherungsschein.  
4 Schlüssel pro REFH.
- 28 Ausbau 2**
- 281 Bodenbeläge**
- 281.0 Unterlagsböden  
- Wärme- und Trittschalldämmung gemäss Vorschriften  
- Trennlage mit PE-Folie  
- Fliessestrich/Anhydrittboden ca. 50 mm stark  
Bei allen schwimmenden Belägen werden Randstellstreifen ausgeführt.  
Monobeton oder Zementüberzug 2-3 cm stark in Keller und Nebenräumen.
- Bodenbeläge nach Wahl (keramische Platten, Parkett oder anderes) wie folgt:
- 281.6 Keramische Platten (gem. Budgetplan)  
Platten im gesamten Wohnbereich. Wandanschlüsse mit Silikon-Kitt abgedichtet; es wird keine Garantie gewährleistet auf die Fugenverklebung.  
Wände ohne Wandplattenbelag erhalten einen Plattensockel in demselben Material wie der Boden. Fugenfarbe den Bodenplatten angepasst.
- 281.7 Parkettbelag und oder Designbelag (gem. Budgetplan)  
im gesamten Wohnbereich (ausser Bad/Dusche). Vollflächig auf Unterlagsboden geklebt (inkl. Holzsockel).
- 282 Wandbeläge**
- 282.4 Keramische Platten  
WC und Bad/DU/WC gemäss Architektenplänen. Dusche bis u.k. Decke geplättelt, restliche Wände mit Sockel.
- 285 Innere Oberflächenbehandlung**  
Die Malerarbeiten berücksichtigen ökologische Grundsätze.
- 286 Bauaustrocknung**  
Alle erforderlichen Massnahmen gemäss Vorschriften, inkl. Abschlüsse, Verkleidungen, Bauheizungen, etc.
- 287 Baureinigung**  
Periodische Reinigung während der Bauzeit.  
Komplette, bezugsbereite Schlussreinigung der Böden, Wände, Fenster und Apparate; keine Clean-Reinigung.  
Die Kanalisation wird vor der Übergabe des Bauwerkes gespült.

- 29 Honorare**
- 291 Architekt**  
Beim Architektenhonorar sind alle notwendigen Leistungen eingerechnet, ausser Käuferwünsche.
- 292 Bauingenieur**  
Alle notwendigen Bauingenieurleistungen, ausser Käuferwünsche.
- 293-294 Elektro-, HLK- und Sanitäringenieur**  
Alle notwendigen Ingenieurleistungen, ausser Käuferwünsche.
- 296 Spezialisten**  
Alle notwendigen Aufwendungen für Beratung, Berechnungen, Messungen, Voruntersuchungen etc. für:  
- Geometer (Vermessungsarbeiten für die Hochbauarbeiten)  
- Bauphysiker / Akustiker  
- Geologe  
- Gartengestalter
- 4 Umgebung**  
Ausführung nach genehmigtem Umgebungsplan
- 40 Terraingestaltung**
- 401 Erdbewegungen**
- 41 Roh- und Ausbauarbeiten**  
Erstellen aller Auffüll- und Planiearbeiten inkl. aller Installationen.
- 411 Baumeisterarbeiten**  
Grabarbeiten  
Grab- und Auffüllarbeiten für Werkleitungs- und Kanalisationsgräben, etc. inkl. Spriessungen und Materialabfuhr.  
Stützmauern gemäss Umgebungsplan.
- 42 Gartenanlage**
- 421 Gärtnerarbeiten**  
Grünflächen:  
Humusieren der Grünflächen und Rabatten.  
Ansäen mit geeigneter Rasenmischung. Erster Rasenschnitt samt Nachsaat, schappieren der Rasenkanten, ausbrechen von groben Steinen und Abführen des Abraumes.  
  
Beläge:  
Windfang, Vorplatz  
Kieskoffer in der den Anforderungen entsprechenden Stärke  
Wege, und Zugänge mit Pflastersteinen.  
Garageneinfahrt / Besucherplätze / Autounterstand und Vorplätze in Asphalt mit Zweckentsprechender Beleuchtung der Zugangswege, betriebsbereit installiert.

- 44 Installationen**
- 443 Elektroanlagen**  
Angemessene Beleuchtung der Zugangswege
- 445 Sanitäranlagen**
- 45 Erschliessung durch Werkleitungen**
- 452 Kanalisation**  
Erstellen der Platz- und Weg-Entwässerungen inkl. allen erforderlichen Einlaufschächten und Rinnen, sowie Sammel- und Kontrollschächten. Anschluss der gesamten Kanalisation und Entwässerung nach Vorschrift an das öffentliche Netz.
- 453-456 Versorgungsleitungen**  
Sämtliche Werkleitungen ab Anschlusspunkt im Gebäude bis zum Anschluss an die Gemeindeleitungen für:
- Kanalisation
  - Elektrizität
  - Wasser
  - Telefon/TV
- 49 Honorare**  
Honorare siehe BKP 29
- 5 Baunebenkosten**
- Folgende Leistungen sind in den Kosten enthalten (exkl. Käuferwünsche)
- 51 Bewilligungen, Gebühren**
- 512 Anschlussgebühren und Zuleitungen durch die Gemeindewerke**
- Kanalisation
  - Elektrizität
  - Wasser
  - Telefon/TV
- 52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen**
- 521 Muster und Materialprüfungen**
- 522 Modelle**
- 524 Vervielfältigungen, Plankopien**

## **53 Versicherungen**

### **531 Bauzeitversicherung**

Während der gesamten Bauzeit bis zur Bezugsbereitschaft wird das Bauwerk durch eine progressive Gebäudeversicherung versichert. Die Prämien gehen zu Lasten der Verkäuferschaft.

### **532 Spezialversicherungen**

Im Weiteren wird während der Bauzeit eine Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen. Diese Prämien gehen ebenfalls zu Lasten der Verkäuferschaft.

### **56 Übrige Baunebenkosten**

- Sämtliche Kosten für Miete und Instandstellung von öffentlichem oder privatem Grund.
- Nachbar- und Mieterentschädigungen.
- Kosten für Grundsteinlegung und Aufrichtefest.
- Baureklame.

## **RAUMBESCHRIEB**

### **1. Entree**

Boden: Plattenbelag oder Parkett gemäss Budget  
Wände: Abrieb, 1.5 mm Körnung, weiss gestrichen  
Decke: Weissputz, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.  
Elektrisch: Gemäss separatem Apparateplan  
Garderobe: keine Vorgesehen

### **2. WC**

Boden: Keramische Platten gemäss Budget  
Wände: Keramische Platten mit Sockel, im WC Bereich bis 1.20m, gemäss Budget.  
Decke: Weissputz, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.  
Elektrisch: 1 Anschluss für Spiegelschrank mit dazugehörigem Schalter;  
1 Steckdose in Schalterkombination.  
Sanitärapparate: Ausrüstung, Armaturen und Zubehör gemäss Budgetbetrag.  
Fenster: Holz mit 3-fach Isolierverglasung, Drehkipp, Verbundraffstoren 90mm. (EFH 2 + EFH 3)

### **4. Wohnen / Essen**

Boden: Plattenbelag oder Parkett gemäss Budget  
Wände: Abrieb, 1.5 mm Körnung, weiss gestrichen  
Decke: Weissputz, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.  
Elektrisch: Deckenanschlüsse, 3-fach Steckdosen an Wänden, Steckdosen je 1 Phase geschaltet  
1 Sonnerie mit Drücker und Gong  
2 TV/Radio-Steckdose betriebsbereit installiert  
2 Telefon-Steckdose betriebsbereit installiert  
Anordnung Halogen-Decken-Downlights gemäss separatem Apparateplan.  
Fenster: Holz mit 3-fach Isolierverglasung, Zugang auf Balkon/Terrasse, mit Flügeltüren (EFH 3 mit Hebeschiebetüre), Verbundraffstoren 90mm.

- 5. Küche**  
 Boden: Plattenbelag oder Parkett gemäss Budget  
 Wände: Wände mit Grundputz und Abrieb, 1.5 mm Körnung, weiss gestrichen  
 Decke: Weissputz, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.  
 Elektrisch: Anschluss aller Küchengeräte (gem. Vorschlagsofferte des Küchenbauers) und 2 Gerätesteckdosen 3-fach, Deckenanschluss mit dazugehörigem Schalter  
 Unterbaubeleuchtung - Anschluss mit sep. Schalter.  
 1 Steckdose in Schalterkombination  
 Sanitär: Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser inkl. Geschirrspüler, sowie Ablaufleitung für Abwasser.  
 Einbauten: Kücheneinrichtung gemäss Plan-Budget
- 6. Zimmer**  
 Boden: Plattenbelag oder Parkett gemäß Budget  
 Wände: Abrieb, 1.5 mm Körnung, weiss gestrichen  
 Decke: Weissputz, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.  
 Elektrisch: 1 Deckenanschluss  
 1 Steckdose in Schalterkombination  
 1 Steckdose an Wand mit Schalter kombiniert  
 1 TV / Radio-Steckdose (betriebsbereit installiert)  
 1 Telefon-Steckdose (betriebsbereit installiert)  
 Fenster: Holz mit 3-fach Isolierverglasung, Drehkipp, Verbundraffstoren 90 mm.
- 7. WC / Dusche / Bad**  
 Boden: Keramische Platten gemäss Budget  
 Wände: Keramische Platten mit Sockel, im DU Bereich bis u.k.  
 Decke, im WC Bereich bis 1.20m.  
 Decke: Weissputz, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.  
 Elektrisch: 1 Anschluss für Spiegelschrank mit dazugehörigem Schalter-Steckdose in Schalterkombination  
 Sanitärapparate: Ausrüstung, Armaturen und Zubehör gemäss *Budgetbetrag*
- 8. Galerie**  
 Boden: Plattenbelag oder Parkett gemäß Budget  
 Wände: Abrieb, 1.5 mm Körnung, weiss gestrichen  
 Decke: Weissputz, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.  
 Elektrisch: 1 Deckenanschluss mit  
 2 Steckdose in Schalterkombination
- 9. Minergie**  
 Die Ausführung erfolgt **NICHT** im Minergie Standard.  
 Keine kontrollierte Wohnungslüftung (KWL).

**10. Sitzplatz/Loggia EG, EFH 1+EFH 3**

Boden: EG-Gartenplatten 50x50cm grau, im Split verlegt,  
Flachdach mit Bitumendichtungsbahnen und  
Wärmedämmung nach Vorschrift.

Brüstungen (EFH 1): Vertikale Pfosten, feuerverzinkt, einbrennlackiert oder  
in Chromstahl. Rahmenelemente mit Holzfüllung lasiert.

Elektrisch: 1 Steckdosen, 1 Schalter mit Wandanschluss.

Sanitär: 1 Gartenventil, frostsicher

Sonnenschutz: 1 Knickarm-Markise Ausladung 3.50m EFH 1,  
1 Senkrechtmartise EFH 3, elektrisch bedienbar, ohne  
Wind/Regenwächtersystem

**12. Treppenhaus**

Treppe: Treppenläufe UG - EG in Beton mit Überzug  
Treppenläufe EG - OG - DG Metalltreppenläufe offen  
Auftritte mit Stufen aus Eiche.

Treppentritte: Betonelemente, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.

Treppenuntersichten: Metalltreppen in RAL- Farbe gemäss Farbkonzept Architekt.

Wände: Grundputz und Abrieb, 1.5 mm Körnung, weiss gestrichen,  
nicht streiflichtfrei.

Handläufe: Chromstah-Handläufe CNS an Wand oder Treppe montiert

**13. Keller**

Boden: Hartbeton oder Monobeton (Dichtigkeitskl. 2/SIA 272)

Wände: Beton oder Kalksandsteinmauerwerk, weiss gestrichen.

Decke: Betondecke weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.

Elektrisch: 1 Deckenanschluss mit dazugehörigem Schalter  
1 Steckdose in Schalterkombination

**14. Waschen**

Boden: Hartbeton oder Monobeton (Dichtigkeitskl. 2/SIA 272)

Wände: Beton oder Kalksandsteinmauerwerk, weiss gestrichen.

Decke: Betondecke weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.

Elektrisch: 1 Deckenanschluss mit dazugehörigem Schalter  
1 Steckdose in Schalterkombination  
1 Anschluss für Waschmaschine und Tumbler.

Sanitärapparate: Warm-/Kaltwasseranschluss mit Kunststoff Lavabo

**15. Technikraum**

Boden: Hartbeton oder Monobeton (Dichtigkeitskl. 2/SIA 272)

Wände: Beton oder Kalksandsteinmauerwerk, weiss gestrichen

Decke: Betondecke, weiss gestrichen, nicht streiflichtfrei.

Elektrisch: 1 Deckenanschluss mit dazugehörigem Schalter  
1 Steckdose in Schalterkombination

Sanitärapparate: Warm-/Kaltwasseranschluss mit Kunststoff Lavabo

- 16. Garage EFH 2**  
 Boden: Hartbeton oder Monobeton (Dichtigkeitskl. 2/SIA 272)  
 Wände: Beton oder Kalksandsteinmauerwerk, weiss gestrichen  
 Decke: Betondecke, weiss gestrichen  
 Elektrisch: 2 Deckenanschluss mit dazugehörigem Schalter  
 2 Steckdose in Schalterkombination  
 Garagentor: Automatisches Sektionaltor (ohne sep. Servicetür) und  
 1 Stk Handsender/pro Platz. Torfüllung in Sicke Isoliert nach  
 Farbkonzept Architekt.  
 Zugang EFH: Türblätter voll, Ausführung T30, RSPK-beschichtet, Farbe.  
 gem. Farbkonzept Architekt, Holzzargen gestrichen gem.  
 Farbkonzept Architekt.
- 17. Garage best.**  
 Boden: Hartbeton oder Monobeton (Dichtigkeitskl. 2/SIA 272)  
 Wände: Beton oder Kalksandsteinmauerwerk, weiss gestrichen  
 Decke: weiss gestrichen  
 Elektrisch: 2 Deckenanschlüsse mit dazugehörigem Schalter  
 2 Steckdose in Schalterkombination  
 Garagentor: Automatisches Sektionaltor (ohne sep. Servicetür) und  
 1 Stk Handsender/pro Platz. Torfüllung in Sicke Isoliert gem.  
 Farbkonzept Architekt.
- 18. Autounterstand**  
 Boden: Asphalt Belag  
 Decke: Holzkonstruktion, Öl-basierende Hydrophobierung mit  
 Pigmenten Farbe: Dunkelbraun  
 Elektrisch: 2 Deckenanschlüsse über Bewegungsmelder geschaltet
- 19. Zufahrt Autounterstand + best. Garage**  
 Boden: Asphalt Belag gemäss Umgebungsplan Architekt
- 20. Zufahrt Hauseingang**  
 Boden: Pflasterstein Belag gemäss Umgebungsplan Architekt.

Budgetplan			
	Budget Inkl. MWST.	Lieferant	Bemerkungen
Sanitärapparate	EFH Fr. 14'000.--	Sanitas Troesch AG Herr Micheal Pfiffner Carbahauss / Hardturmstr.101 8031 Zürich Tel. 044/446 13 26 <a href="mailto:michael.pfiffner@sanitastroesch.ch">michael.pfiffner@sanitastroesch.ch</a>	
Parkett / Designbelag Fertig verlegt	Fr. 120.00 /m2 Inkl. Sockel, verlegt	Schiess Wohndesign AG Herr Pietro Maffucci Hauptstr.27 8586 Erlen TG 071 649 20 40  <a href="mailto:P.Maffucci@schuess-wohntextil.ch">P.Maffucci@schuess-wohntextil.ch</a>	
Keramische Platten	Fr. 60.00 / m2* Inkl. Sockel Nicht verlegt (Materialpreis)  Verlege Preis für Keramikplatten 30x60 cm oder 40x40 cm sind im Kaufpreis eingerechnet. Weitere Formate oder spez. Verlege Arten gegen Aufpreis möglich.  Fr. 1'500.—je Treppenlauf EG zu OG und OG zu DG	SABAG Baukeramik AG Bramenstrasse 10 8184 Bachenbülach  Herr Stefan Willi Tel. 044 / 863 73 00  <a href="mailto:Stefan.willi@sabag.ch">Stefan.willi@sabag.ch</a>	
Küche	EFH Fr. 24'000.--	Hans Eisenring AG Herr Patrick-Schuler- Pumpwerkstrasse 4 8370 Sirmach  Direktwahl 071 / 969 19 19 <a href="mailto:patrick.schuler@eisenring-kuechenbau.ch">patrick.schuler@eisenring-kuechenbau.ch</a>	
Waschmaschine und Tumbler V-ZUG AG	- Waschmaschine Fr.1'200.- Adora L, 8 kg - Wäschetrockner Fr. 1'000.- Adora TL WP 7 kg	V-ZUG AG Industriestrasse 66 6300 Zug 041 767 67 67	
Elektrisch	Gemäß Apparateplan Elektroinstallateur		