

# OBERDORF STETTEN

[koch-ag.ch/stetten](http://koch-ag.ch/stetten)

4 Eigentumswohnungen / Haus A



KOCH AG

Telefon 056 618 45 55

[immobilien@koch-ag.ch](mailto:immobilien@koch-ag.ch)



# Allgemeine Informationen

Wohnangebot | Ort | Bezug

MFH A

A1	4 1/2 Zimmer	Parterrewohnung mit Sitzplatz
A2	3 1/2 Zimmer	Wohnung im OG mit Balkon
A3	2 1/2 Zimmer	Wohnung im OG mit Balkon
A4	3 1/2 Zimmer	Wohnung im DG mit Terrasse und Estrich

Adresse

Busslingerstrasse 3, 5608 Stetten

Bezugstermin

30.09.2026

# Wohnungsspiegel

Situation | Wohnungsgrössen | Preise

Haus	Nr.	Geschoss	Zimmer	NWF m2	Sitzplatz/ Balkon/ Terrasse m2	Keller m2	Nutzbare Landfläche <b>Estrich</b> / m2	Kaufpreis CHF
MFH A	A1	EG	4 1/2	126	31	11	ca. 133	965'000
	A2	OG	3 1/2	107	18	8		reserviert
	A3	OG	2 1/2	74	18	6		reserviert
	A4	DG	3 1/2	100	27	9	<b>25</b>	850'000

## Parkplätze

4 Einzel-Parkplätze in der Tiefgarage  
1 Doppel-Parkplatz in der Tiefgarage

40'000  
65'000

## Verkaufsstatus

Den aktuellen Verkaufsstand erfahren Sie jederzeit auf der Projekt-  
webseite [koch-ag.ch/stetten](http://koch-ag.ch/stetten).  
Für Auskünfte über Verfügbarkeiten können Sie uns gerne  
kontaktieren.

# Bau- und weitere Verkaufsangaben

Bauherrschaft | Architektur | Konditionen

## Bauherrschaft

Regiobau Freiamt AG  
Büelisackerstrasse 3 | 5619 Bütikon AG

## Verkauf

KOCH AG | Immobilien  
Büelisackerstrasse 3 | 5619 Bütikon AG  
056 618 45 55 | immobilien@koch-ag.ch



## Architektur Projektleitung Bauleitung

KOCH AG | Architektur  
Büelisackerstrasse 3 | 5619 Bütikon AG  
056 618 45 45 | architektur@koch-ag.ch



## Holzbau

KOCH AG | Holzbau  
Büelisackerstrasse 3 | 5619 Bütikon AG  
056 618 45 45 | holzbau@koch-ag.ch



## Konditionen

CHF 20'000 bei Reservation  
20 % des Kaufpreises bei Vertragsabschluss  
Restbetrag bei Antritt

## Handänderung

Kosten je hälftig, ca. 0.5% des Kaufpreises  
Kosten für Schuldbriefe zu Lasten der Käuferschaft

## Ausbau

Bei frühzeitigem Kaufentscheid kann der Innenausbau  
von der Käuferschaft weitgehend mitbestimmt werden.

## Bauqualität

Die KOCH AG bürgt mit ihrem Namen für Qualität und  
Nachhaltigkeit. Alle Wohnungen werden nach den neusten  
Standards gebaut.

# Lage

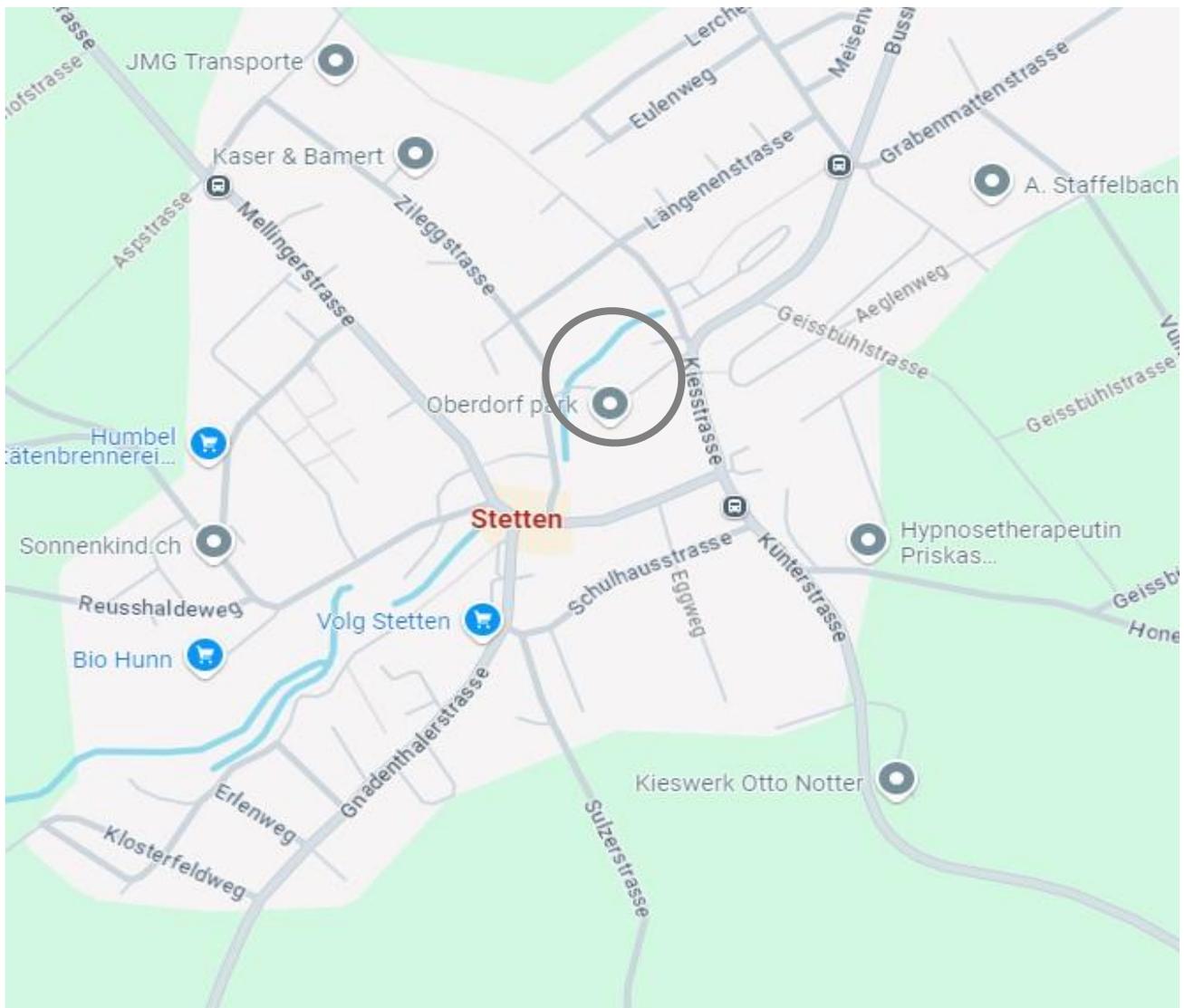
Geografische Lage | Distanzen

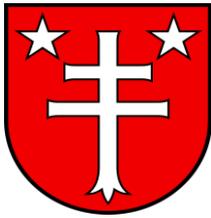


## Distanzen



Zürich (HB)	38 Min.	57 Min.
Zürich Flughafen	36 Min.	1.08 h
Lenzburg	21 Min.	24 Min.
Baden	16 Min.	29 Min.
Zug	37 Min.	1 h
Aarau	29 Min.	33 Min.





### Herzlich Willkommen in Stetten

#### Geografische Lage

Eingebettet zwischen dem Rohrdorferberg und dem Erholungsgebiet der Reusslandschaft befindet sich die Gemeinde Stetten. Stetten hat seinen ländlichen Charakter bewahrt. Heute wohnen ca. 2'500 Personen in Stetten.

#### Individualverkehr

Die nahen Autobahnanschlüsse Baden-West und Mägenwil an der A1 oder der Anschluss Birmensdorf mit der Verzweigung durch den Uetliberg an die A3 ermöglichen kurze Fahrzeiten mit dem Auto nach Zürich, Basel und Bern.

#### Öffentlicher Verkehr

Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist Stetten gut erreichbar. Die Busse kursieren von Wohlen via Stetten nach Mellingen Heitersberg und von Bremgarten via Stetten nach Baden und retour.

#### Steuern

Der Steuerfuss (2024) der Gemeinde Stetten liegt bei 105 %.

#### Schule

Das Schulangebot im Dorf Stetten umfasst den Kindergarten, die Primar-, Sekundar- und Realschule. Den Bezirksschulunterricht besuchen die Stetter Schülerinnen und Schüler in Mellingen.

#### Einkaufen

Der Volg in Stetten ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Lokale und regionale Produkte sind auch vom Bauernhof beziehbar. Für grössere Einkäufe kann man nach Baden fahren.

#### Freizeit Region Kultur

Für ein vielfältiges kulturelles Angebot in Stetten engagieren sich rund zwei dutzend Vereine und Institutionen in den verschiedensten Sparten.

# 8 Schritte zu Ihrem Wohnraum

## Ablauf des Immobilienkaufs

### Dokumentation

Die vorliegende Verkaufsdokumentation vermittelt Ihnen einen Eindruck des Oberdorfs Stetten. Ihre Fragen können wir Ihnen gerne per Telefon, E-Mail oder bei einem unverbindlichen Gespräch beantworten.

### Besprechung Besichtigung

Das Kennenlernen ist ein wichtiger Grundstein für eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Im Gespräch ergeben sich Möglichkeiten, Unklarheiten zu bereinigen. Eine Besichtigung vor Ort gibt Ihnen klare Vorstellungen vom Objekt.

### Finanzierung

Wir unterstützen und beraten Sie gerne in Finanzierungsfragen. Unsere Vertrauensbanken offerieren Ihnen ohne weiteres unverbindlich ihre Finanzierungsvorschläge.

### Reservation

Die gewünschte Wohnung können Sie bei konkretem Interesse für 10 Tage provisorisch reservieren lassen, bis Sie die Finanzierung geregelt haben. Das Objekt ist definitiv reserviert, sobald die schriftliche Reservationsvereinbarung unterzeichnet und die Anzahlung von CHF 20'000 geleistet ist.

### Entwurf Kaufvertrag

Der zuständige Notar erstellt für Sie nach der schriftlichen Reservation einen Kaufvertragsentwurf. In diesem Schriftstück wird sichergestellt, dass die vertraglichen Vereinbarungen der Beteiligten klar formuliert sind.

### Unterzeichnung Kaufvertrag Anzahlung

Sobald der Kaufvertragsentwurf von den Parteien genehmigt ist, wird beim zuständigen Notar ein Termin für die Vertragsunterzeichnung vereinbart. Mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages wird die Bezahlung von 20 % des Kaufpreises fällig.

### Eigentümer im Grundbuch

Nach der Unterzeichnung und Beurkundung des Kaufvertrages werden Sie als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Somit haben Sie das Eigentum an der Wohnung erworben. Bei Einzug in die Wohnung wird der Restbetrag des Kaufpreises fällig.

### Begleitung durch unsere Bauleitung

Unsere Bauleiter begleiten Sie während der gesamten Bau- und Planungsphase mit ihrem Fachwissen. Bei der Materialauswahl besuchen sie mit Ihnen die Ausstellung und stehen beratend zur Seite.

# Pläne

Situation | Umgebung | Nebenräume | Wohnungen



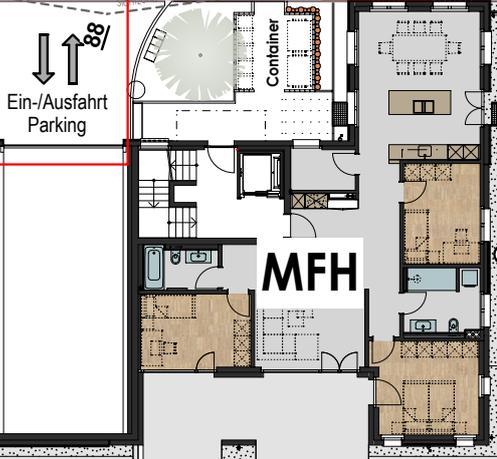
**MFH - West-Fassade**



**MFH - Ost-Fassade**

1721

Zu-/Wegfahrt Parz. 92



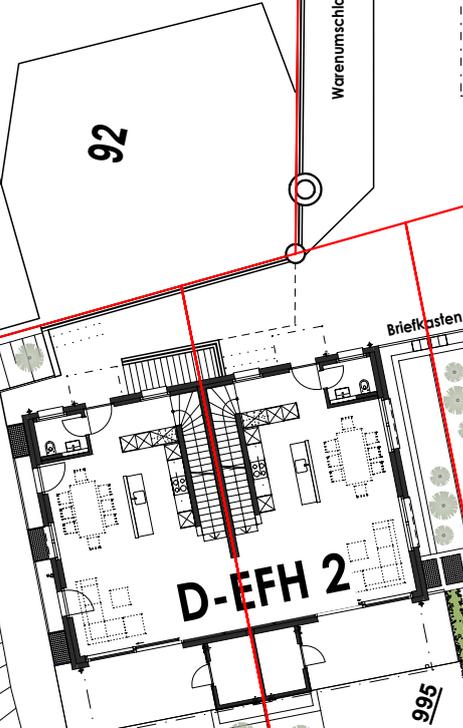
MFH Whg. 1



Warenumschlag

92

140



91

438

995

996

5184

6

Whg

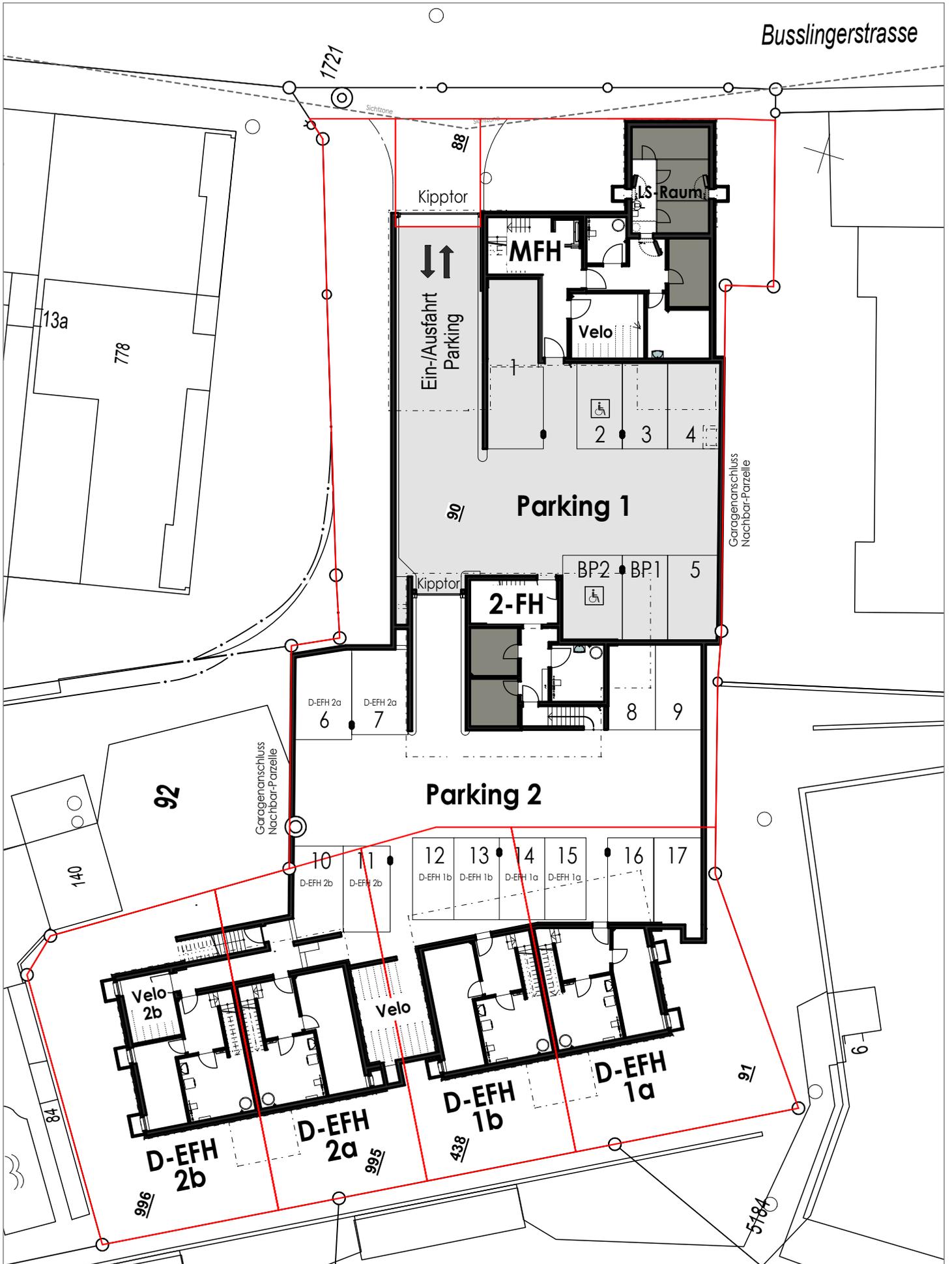
UMGEBUNG

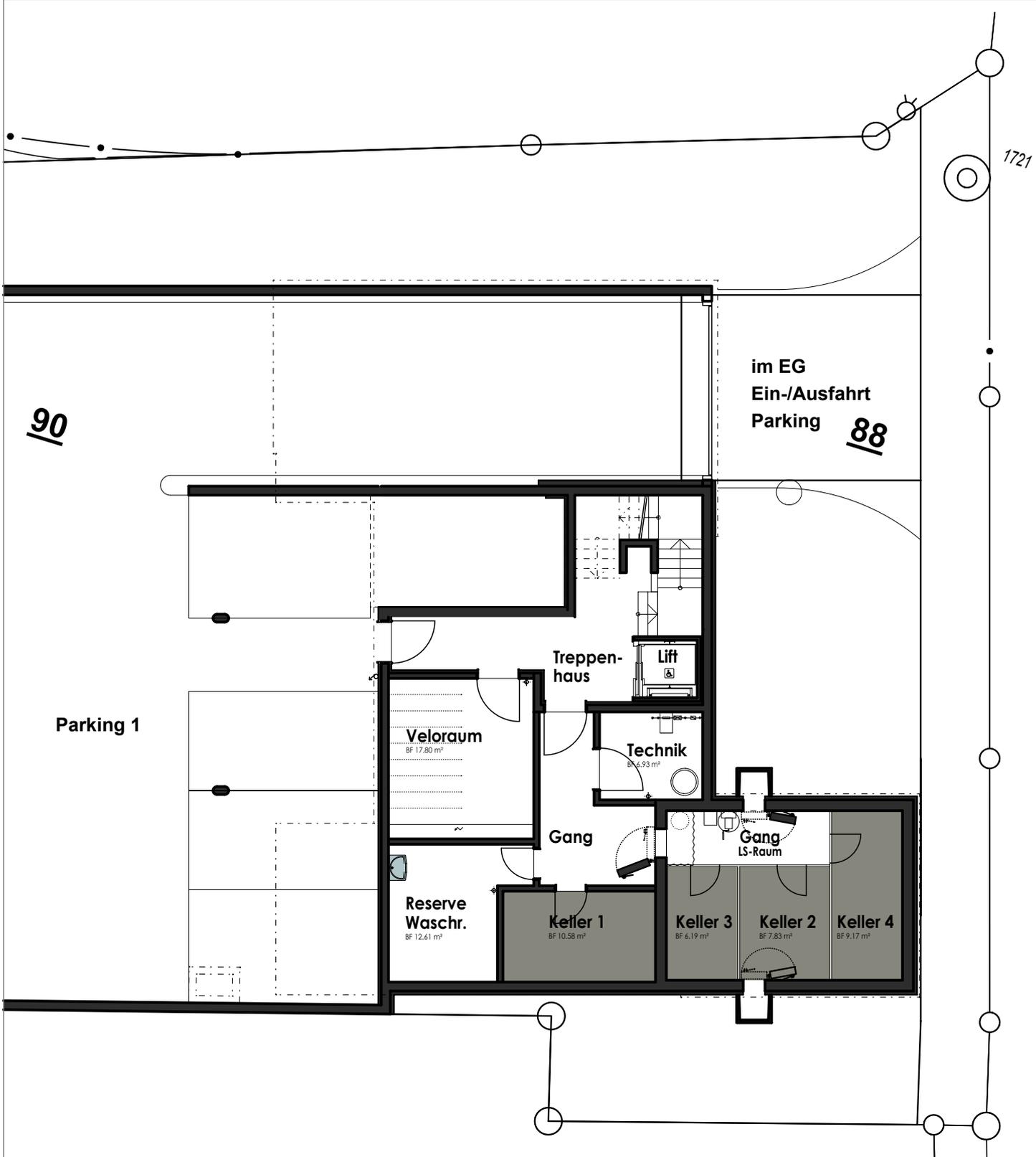
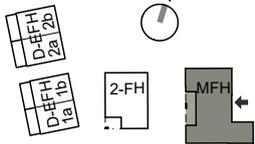
Bebauung «im Oberdorf» 5608 Stetten



Massstab 1:300







**MFH**

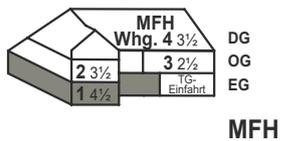
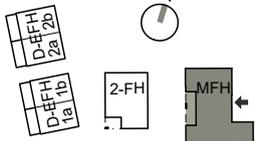
**UNTERGESCHOSS**  
 Bebauung «im Oberdorf» 5608 Stetten

0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:150



März 2024



# MFH-Whg 1

Zu-/Wegfahrt Parz. 92



MFH Whg 1  
ca. 133 m<sup>2</sup>  
Nutzbare  
Landfläche

MFH

## LANDFLÄCHE

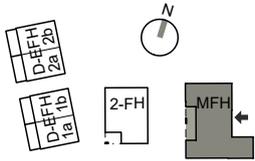
Bebauung «im Oberdorf» 5608 Stetten



Masstab 1:150



März 2024



# MFH Whg 1

4½-Zimmer EG  
NWF 125.4 m<sup>2</sup>

MFH

Ein-/Ausfahrt  
Parking



MFH

ERDGESCHOSS

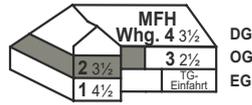
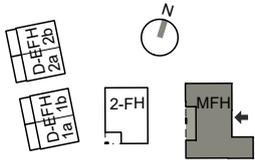
Bebauung «im Oberdorf» 5608 Stetten



Masstab 1:100



März 2024



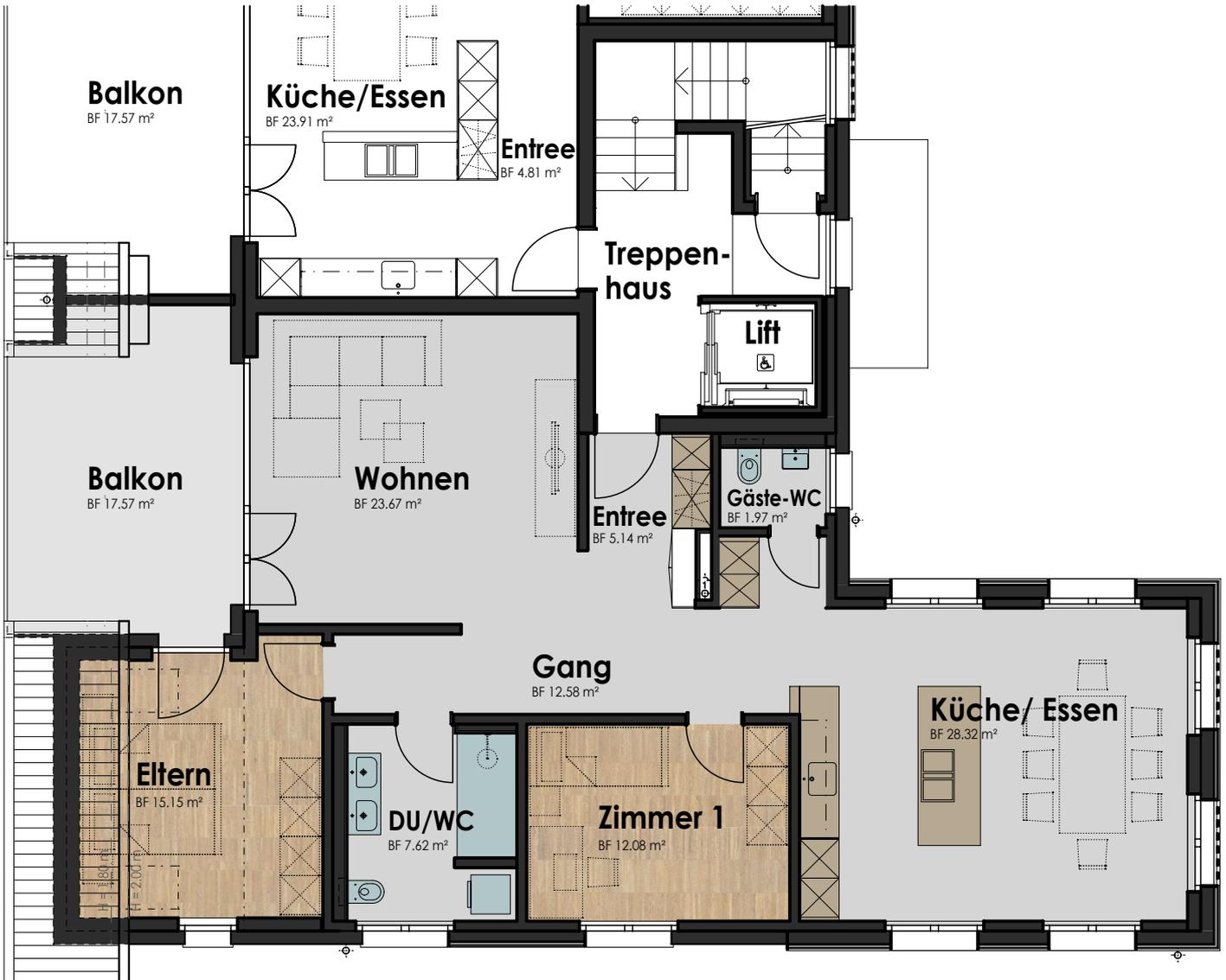
DG  
OG  
EG

MFH

# MFH Whg 2

3 1/2-Zimmer OG

NWF 106.5 m<sup>2</sup>



MFH

OBERGESCHOSS

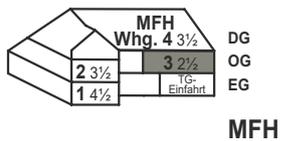
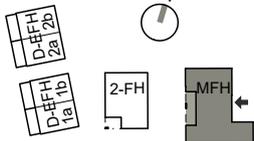
Bebauung «im Oberdorf» 5608 Stetten



Masstab 1:100



März 2024



# MFH Whg 3

2½-Zimmer OG

NWF 74.4 m<sup>2</sup>

MFH



**MFH**

**OBERGESCHOSS**

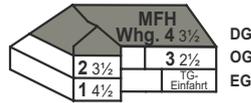
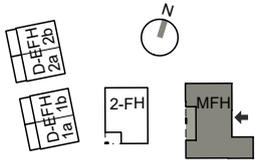
Bebauung «im Oberdorf» 5608 Stetten



Masstab 1:100



März 2024



DG  
OG  
EG

MFH

# MFH Whg 4

3 1/2-Zimmer DG

TOTAL: NWF 114.0 m<sup>2</sup>

ab Höhe 1.00 m: NWF 100.2 m<sup>2</sup>

Estrich/Geräte: 25 m<sup>2</sup>



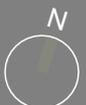
MFH

DACHGESCHOSS

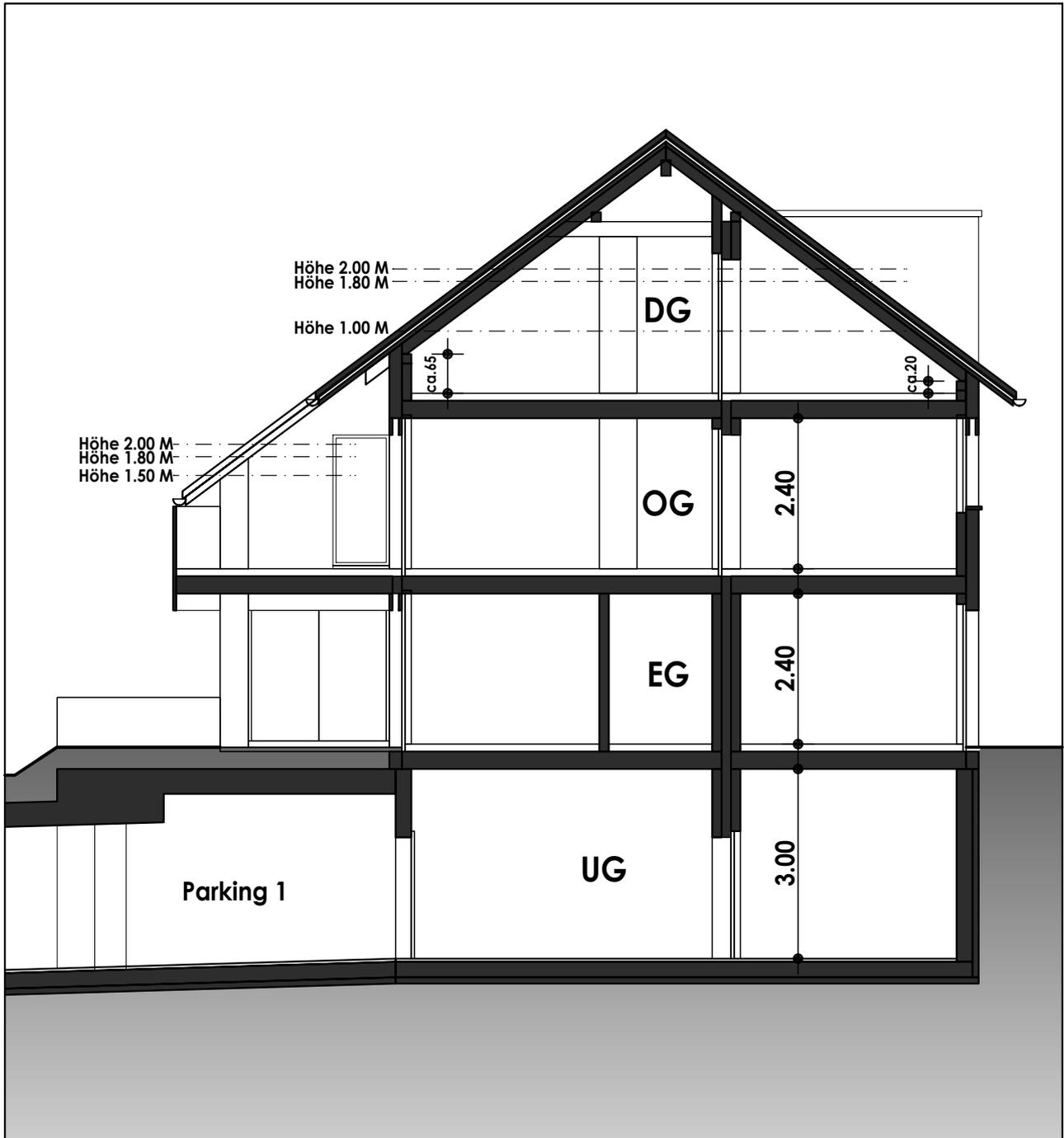
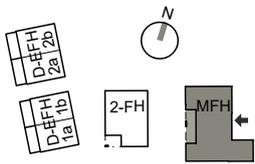
Bebauung «im Oberdorf» 5608 Stetten



Masstab 1:100



März 2024



# Baubeschrieb

Oberdorf Stetten



**MFH - Süd-Fassade**



**MFH - Nord-Fassade**

## Detallierter Baubeschrieb

Gliederung nach Baukostenplan (BKP)



### Projekt

### Bebauung im Oberdorf

Busslingerstrasse  
5608 Stetten

### Objekte

#### Neubau MFH

1 x 2 ½ Zi Wohnung  
2 x 3 ½ Zi Wohnung  
1 x 4 ½ Zi Wohnung

### Ausbaustandard

#### Eigentum

### Bauherr / Ersteller

#### Regiobau Freiamt AG

Büelisackerstrasse 3  
5619 Büttikon

### Architektur Bau- und Projektleitung

#### KOCH AG

Büelisackerstrasse 3  
5619 Büttikon  
056 618 45 45  
www.koch-ag.ch  
koch@koch-ag.ch

### Datum

23.09.2024

## Allgemeine Bemerkungen

---

### A Allgemein

- Der nachfolgende Baubeschrieb ergibt ein umfassendes Bild über die Handwerkerarbeiten, die Baumaterialien und somit über die Qualität.
- Die Grundrisse, Garten- und Fassadengestaltung sowie das Material- und Farbkonzept können von den Käufern nicht beeinflusst werden.
- Eigenleistungen sind grundsätzlich keine möglich.

### B Beststellungsänderungen

- Die Ausführung erfolgt aufgrund dieses Baubeschriebs. Änderungen, die aus technischen oder architektonischen Gründen vorgenommen werden, bleiben vorbehalten.
- Die Erstellerin ist berechtigt, geringfügige Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb und den Verkaufsplänen vorzunehmen, sofern diese keine Nachteile oder Einschränkungen im Gebrauch und der Qualität mit sich bringen.
- Die Käuferschaft hat je nach Baufortschritt das Recht, sich Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb von der Bau- und Projektleitung schriftlich offerieren zu lassen. Dabei können Mehr- oder Minderkosten entstehen. Auf den Mehrkosten werden 15% Planungskosten berechnet.
- Die Änderungen werden in Auftrag gegeben, sobald eine schriftliche Bestätigung der Übernahme der Mehrkosten durch die Käuferschaft vorliegt.

### C Baustandards, Energielabel

- Für das Objekt wurde ein Energienachweis nach den neusten Normen erstellt und bewilligt.
- Die Dämm- und Dichtwerte der Bauteile übertreffen mehrheitlich die gesetzlichen Anforderungen.
- Für die Wärmeerzeugung der Heizung und des Warmwassers wird die gesamte Bebauung an den Wärmeverbund Stetten angeschlossen. Die Wärme wird mit regionalen Holzschnitzel in ein zentrales Holzheizwerk produziert und ist somit regional, ökologisch und beinahe CO<sub>2</sub> neutral.

### D Normen und Richtlinien

- Die Erstellerin verpflichtet sich, die geltenden Normen, insbesondere die Normen des SIA, anzuwenden.
- Die Erstellerin kann geringfügige Änderungen gegenüber Normen und Richtlinien vornehmen, sofern diese keine Nachteile oder Einschränkungen im Gebrauch und der Qualität für den Benutzer/Eigentümer mit sich bringen.

### E Umgebungsgestaltung

- Die Erstellerin hat sich bei der Umgebungsplanung Überlegungen zu einer ökologisch nachhaltigen und biodiversen Bepflanzung und Gestaltung gemacht.
- Diese werden nach den vorhandenen Möglichkeiten umgesetzt.
- Die Käuferschaft wird gebeten, diese Handschrift weiterzutragen.
- Falls ein bewilligter Gestaltungsplan vorliegt, sind Änderungen an der Umgebungsgestaltung nur mit der Zustimmung der bewilligenden Behörde möglich.

### F Installationen

- In Kellerräumen können Fallstränge an Wänden und Leitungen unter Decken sichtbar geführt werden.
- In Wohnungen werden für die Installationen Steigzonen und Installationsschächte ausgebildet.
- In der gesamten Umgebungsfläche sind Schächte zu tolerieren.

**G****Kellerräume / Räume unter Niveau / Tiefgarage**

- Genannte Räume dienen ausschliesslich der Lagerung unsensibler Güter, der Einrichtung der Haustechnik und der Parkierung von Fahrzeugen.
- Die Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Stoffen wie Textilien, Leder, Holz, Papier, Möbel, Einrichtungen wird nicht empfohlen und liegt in der vollen Verantwortung der Benutzer.
- Auf Grund der Lage im Erdreich und des unbeheizten Zustandes ist dem Raumklima im Untergeschoss durch die Benutzer erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken.
- Insbesondere in den ersten 2-3 Jahren ist mit zusätzlicher erhöhter Luftfeuchtigkeit durch Austrocknung der Restfeuchte aus der Bauzeit zu rechnen.
- Damit keine zu hohe Luftfeuchtigkeit in den Räumen entsteht, müssen die Benutzer die Räume korrekt lüften und allenfalls bei zu hoher Luftfeuchtigkeit mit geeigneten Luftentfeuchtern Abhilfe schaffen (besonders in den warmen Monaten von Frühsommer bis Herbst).
- Zu hohe Luftfeuchtigkeit und daraus resultierende Feuchtstellen an Bauteilen stellen keinen Baumangel dar. Für daraus entstehende Schimmelbildung an Bauteilen und gelagerten Gütern etc. kann die Erstellerin / Verkäuferin nicht haftbar gemacht werden.

## Raumblatt

\* = beheizter Raum

### UG, Treppenhaus, Lift

Raum	Boden	Wände	Decken	*
Tiefgarage	Hartbeton, roh	Beton, 2 x weiss gestrichen	Beton, 2 x weiss gestrichen	
Technik, Veloraum/Gang	Zementüberzug, gestrichen	Beton / KN, 2 x weiss gestrichen	Beton, 2 x weiss gestrichen	
Res. Waschraum	Zementüberzug, gestrichen	Beton / KN, 2 x weiss gestrichen	Beton, 2 x weiss gestrichen	
Keller, Schutzraum	Zementüberzug, gestrichen	2 x weiss gestrichen	2 x weiss gestrichen	
Treppenhaus (Vorplatz UG)	Keramikplatten	Beton / KN, 2 x weiss gestrichen	Beton, 2 x weiss gestrichen	
Treppe UG - OG	Kugelgarn	Ab Decke über UG Abrieb, positiv, 1.5 mm 2 x weiss gestrichen	Ab Decke über UG Spritzplastik (Abrieb) 2 x weiss gestrichen	
Liftkabine	Kugelgarn	Nach Material Lieferant	Nach Material Lieferant	

### EG - Wohnung 1 (4 ½ Zimmer)

Raum	Boden	Wände	Decken	*
Entrée, Gang, Reduit	Keramikplatten	Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	Weissputz 2 x weiss gestrichen	*
Wohnen, Küche/Essen	Keramikplatten	Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	Weissputz 2 x weiss gestrichen	*
Eltern, Zimmer 1+2	Parkett	Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	Weissputz 2 x weiss gestrichen	*
Bad/WC, DU/WC	Keramikplatten	Keramikplatten, teilweise darüber Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	Weissputz 2 x weiss gestrichen	*
Sitzplatz	Feinsteinzeugplatten im Splitt verlegt	Abrieb, positiv, 2.0 mm 2 x gestrichen	Beton, 2 x gestrichen	

### OG – Wohnung 2 (3 ½ Zimmer) und Wohnung 3 (2 ½ Zimmer)

Raum	Boden	Wände	Decken	*
Entrée, Gang, Reduit	Keramikplatten	Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	Weissputz 2 x weiss gestrichen	*
Wohnen, Küche/Essen	Keramikplatten	Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	Weissputz 2 x weiss gestrichen	*
Eltern, Zimmer	Parkett	Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	Weissputz 2 x weiss gestrichen	*
Eltern (WHG 2) Wohnen (WHG 3)	(-)	(-)	Sichtsparren (geneigt) mit Schalung UV-Stop behandelt	(-)
Nasszellen	Keramikplatten	Keramikplatten, teilweise darüber Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	Weissputz 2 x weiss gestrichen	*
Balkon	Feinsteinzeugplatten im Splitt verlegt	Abrieb, positiv, 2.0 mm 2 x weiss gestrichen	Vordachuntersicht Verwitterungslasur gestrichen	

**DG - Wohnung 4** (3 ½ Zimmer)

<b>Raum</b>	<b>Boden</b>	<b>Wände</b>	<b>Decken</b>	<b>*</b>
Zugang Wohnung Treppe OG – DG	Keramikplatten	Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	Sichtsparren (geneigt) mit Schalung UV-Stop behandelt	
Entrée, Gang	Keramikplatten	Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	Sichtsparren (geneigt) mit Schalung UV-Stop behandelt	*
Wohnen/Essen, Küche, Abstellraum	Keramikplatten	Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	Sichtsparren (geneigt) mit Schalung UV-Stop behandelt	*
Eltern, Zimmer 1	Parkett	Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	Sichtsparren (geneigt) mit Schalung UV-Stop behandelt	*
Bad/DU/WC Gäste-WC	Keramikplatten	Keramikplatten, teilweise darüber Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	Sichtsparren (geneigt) mit Schalung UV-Stop behandelt	*
Terrasse	Feinsteinzeugplatten im Splitt verlegt	Abrieb, positiv, 2.0 mm 2 x weiss gestrichen	Vordachuntersicht Verwitterungslasur gestrichen	
Estrich / Geräte	Fliessestrich, roh	Grundputz, roh	Sichtsparren (geneigt) mit Schalung UV-Stop behandelt	

## 0 GRUNDSTÜCK

---

### 06 Verkehrsanlagen ausserhalb des Grundstücks

- Die Zufahrt erfolgt über die Busslingerstrasse.
- Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist im Gebäudekörper des MFH integriert und wird im oberen Bereich zweispurig geführt.
- Die Regelung der Ein- und Ausfahrt wird mit einem Ampelsystem sicher gestellt.
- Besucherparkplätze sind in der Tiefgarage angeordnet.
- Für den Warenumsschlag / Umzug wird in der Umgebungsgestaltung ein Platz erstellt.

## 2 GEBÄUDE

---

### 20 Baugrube

#### 201 Baugrubenaushub

- Der Humus wird auf dem Grundstück zur Wiederverwendung deponiert, sofern der Platz dies ermöglicht.
- Das Aushubmaterial, das für die Aufschüttung gebraucht wird, bleibt je nach Platzverhältnis und Materialtauglichkeit auf dem Grundstück in Deponie.

### 21 Rohbau 1

#### 211 Baumeisterarbeiten

##### 211.4 Kanalisation im Gebäude

- Der Ablauf der Hauskanalisation wird an die bestehende Gemeindekanalisation angeschlossen.
- Das ganze Dachwasser wird über eine Meteorwasserleitung einer Sickergalerie zugeführt.
- Die ganze Kanalisation wird in PP-Rohren, Durchmesser 125-200 mm, entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt.
- Die erforderlichen Kontrollschächte werden mit Normbodenelementen ausgeführt. Der Deckel ist mit einem Geruchsverschluss versehen.
- Bei befestigten Belägen und Vorplätzen werden, wo notwendig, Einlaufschächte eingebaut.

##### 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

- Dichtigkeitsklassen (nach SIA 270, bezogen auf die trockenseitige Bauwerksoberfläche)  
*DK 1 = vollständig trocken (Keine Feuchtstellen zugelassen)*  
*DK 2 = trocken bis leicht feucht (Einzelne Feuchtstellen zugelassen. Kein tropfendes Wasser zugelassen)*  
*DK 3 = feucht*  
*DK 4 = feucht bis nass*
- Die Bodenplatte im MFH wird in Beton 30 cm DK 2, erstellt.
- Die Bodenplatte in der Tiefgarage UG wird in Beton 30 cm DK 2, ohne Perimeterdämmung erstellt.
- Aussenwände MFH im UG werden in Beton 25 cm stark DK 2 erstellt.
- Im Bereich Treppenhaus im UG wird die Bodenplatte in DK 2 erstellt und mit einer Perimeterdämmung 8 cm ausgebildet.
- Im Bereich Treppenhaus im UG wird die Aussenwand gegen Erdreich in DK 2 erstellt und mit einer Perimeterdämmung 10 cm ausgebildet.
- Die übrigen Aussenwände MFH im UG gegen unbeheizt erhalten eine Wärmedämmung 8 cm.
- Aussenwände Tiefgarage UG werden in Beton, 25 cm stark, wasserdicht DK 2, erstellt.
- Decken über UG, EG und OG werden in Beton erstellt. Dimension nach Angaben Ingenieur, Schalungstyp 2.
- Die Ummantelung des Treppenhauses wird 1-schalig in Beton 25 cm stark ausgeführt.
- Teile von Innen- und/oder Aussenwänden müssen aus statischen Gründen in Beton ausgeführt werden.

- Licht- und Entrauchungsschächte in der Tiefgarage werden in Ortbeton ausgeführt.
- Die Fluchttreppe aus der Tiefgarage ins Freie wird in Ortbeton, nass in nass fertig ausgeführt.

## **211.6 Maurerarbeiten**

- Die Innenwände im UG werden in 12-15 cm Kalksandstein sauber gemauert und mit Besen gereinigt.
- Die Fassadenwände ab EG bis DG werden einschalig mit 15 cm Backstein gemauert.
- Die tragenden Innenwände ab EG bis DG werden in 12-15 cm Backstein sauber gemauert.

## **212 Montagebau in Beton und vorgefertigtem Mauerwerk**

### **212.2 Elemente aus Beton**

- Die Zugangstreppen zu den Wohnungen werden in vorgefertigten Betonelementen zur Aufnahme eines Belages ausgeführt.
- Tiefgaragenpfeiler werden als vorgefertigte Betonelemente ausgeführt.
- Der Liftschacht wird in Betonelementen erstellt.

## **214 Montagebau in Holz**

### **214.1 Zimmerarbeiten (Traggerippe, Konstruktion)**

#### **Steildach**

- Die Dachkonstruktion wird als Satteldach mit einer tragenden Holzkonstruktion ausgeführt. Die Abdichtung und die Dämmung werden als Warmdach konzipiert.
- Die Konstruktion wird gemäss den Berechnungen von Ingenieur und Holzbau-Unternehmer dimensioniert.
- Dachaufbau von aussen nach innen:
  - . Muldenschiebeziegel
  - . Ziegellattung 30/50 mm
  - . Konterlattung 60/60 mm
  - . Unterdachfolie
  - . Steinwolle Flumroc Ecco, 40 mm
  - . PIR Dämmung, 100 mm
  - . Dampfbremse (auf Dachschalung)
  - . Dachschalung Fichte 19 mm, UV-Stop behandelt
  - . Sichtsparren Fichte nach Dimension, ca. 120 x 200 mm, UV-Stop behandelt

#### **Lukarnendach (Liftschacht)**

- Dachaufbau von aussen nach innen:
  - . Rundkies als Schutzschicht und Beschwerung
  - . Schutz- und Drainageschicht
  - . 2-lagige PBD-Abdichtung
  - . Dämmung PUR 80 mm
  - . Gefälldämmung PUR 45-70 mm
  - . 1-lagige PBD-Dampfbremse/Bauzeitabdichtung
  - . Liftschachtelement
  - . Teilweise Dachschalung Fichte 19 mm, UV-Stop behandelt
  - . Teilweise Sichtsparren Fichte nach Dimension, ca. 120 x 160 mm, UV-Stop behandelt

#### **Lukarnenwand (Liftwand)**

- Wandaufbau von aussen nach innen:
  - . Stehfalzbekleidung in Kupfer
  - . 3-Schichtplatte 27 mm
  - . Hinterlüftung 30 mm
  - . Weichfaserplatte 50 mm
  - . Ständerkonstruktion ca. 160 mm
  - . Glaswolle zwischen Ständerkonstruktion ca. 160 mm
  - . Liftschachtelement

### **214.4 Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen**

- Im Vordachbereich sichtbare Sparren und Pfetten.
- Vordachschalung mit Abdecklage, Konter- und Ziegellattung, Ziegelbedachung.
- Konstruktion und Schalung Verwitterungslasur gestrichen, Farbgebung nach Farbkonzept.
- Stimmbretter aus Massivholzplatte, zur Aufnahme der vorgehängten Dachrinne.

- Ortbretter aus Massivholzplatte, zur Aufnahme einer Kupferverkleidung.

## **215 Montagebau als Leichtkonstruktion**

### **215.2 Fassadenbau**

#### **Fassadenteile mit Holzverkleidung**

- Wandaufbau von aussen nach innen:
  - . Holzfassade, Weisstanne, vertikal mit Nut + Kamm, 19 mm, sägeflein, sichtbar befestigt
  - . Verwitterungslasur gestrichen, Farbgebung nach Farbkonzept
  - . Horizontale Traglattung 30 mm
  - . Vertikale Hinterlüftungslattung 20 mm
  - . Wärmedämmung 200 mm
  - . Massivbauwand Backstein / Beton

#### **Verwitterungslasuren**

- Behandlungen mit Verwitterungslasuren geben dem natürlichen Holz eine verwitterungsähnliche Färbung.
- Die Bewitterung wird mit der Zeit die Lasur abbauen und die natürliche Verwitterung der Holzoberflächen wird sich einstellen.
- Holzbauteile werden sich je nach Bewitterung und Ausrichtung farblich unterschiedlich verändern.
- Farbliche Veränderung, Verwitterung und abgetragene Holzfasern bilden keinen Mangel.

## **217 Schutzraumabschlüsse**

- Es wird für die Gesamtüberbauung beim MFH im Untergeschoss ein Schutzraum für 29 Personen mit 2 Ausstiegsschächten und Steigleiter nach aussen erstellt.
- Der Schutzraum wird mittels Lattenwänden in 3 Kellerräume aufgeteilt.

## **22 Rohbau 2**

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

#### **221.2 Fenster aus Kunststoff-Metall**

- Alle Fenster ab EG bis DG werden in Kunststoff-Metall ausgeführt.
- Farbe innen weiss, aussen nach Farbkonzept des Architekten
- Die Verglasung wird gemäss SIGAB-Richtlinien erstellt. Es werden 3-fach Wärmeschutzgläser eingebaut,  $U_g = \text{mind. } 0.60 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Mindestens ein Dreh-Kippflügel wird pro Raum eingebaut.
- Alle Fenstertüren werden aussen mit einem Muschelgriff versehen.
- Ausgänge zum Sitzplatz, Balkone oder Terrassen werden mit Fenstertüren ausgebildet.

#### **221.41 Aussentüren aus Aluminium**

##### **Eingangstüre EG**

- Die Hauseingangstüre im EG wird in Aluminium wärmegeklämmt ausgeführt.
- Farbe nach Farbkonzept des Architekten
- Ein Glaseinsatz wird gemäss SIGAB-Richtlinien erstellt. Es werden 3-fach Wärmeschutzgläser eingebaut,  $U_g = \text{mind. } 0.60 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Haustürschloss mit Zylinderausschnitt und 3-Punkte-Verriegelung

#### **221.6 Aussentüren, Tore aus Metall**

##### **Garagentor**

- Das Garagentor bei der Tiefgarage Ein-/ Ausfahrt (beim MFH) wird als Kipptor in Stahl mit einer Holzverkleidung ausgeführt.
- Der Torantrieb ist elektrisch, die Ein- resp. Ausfahrt wird mit einem Ampelsystem geregelt.
- Für jeden Garagenplatz wird ein Handsender abgegeben.
- Das Garagentor kann via Gegensprechanlage für Besucher geöffnet werden.

## 222

### Spenglerarbeiten

- Alle Spenglerarbeiten im Dachbereich wie Dachrinnen, Ortbleche, Ablaufrohre, Einlauf- und Anschlussbleche, Dacheinfassungen sowie Lukarnen-Einfassungen werden in Kupfer ausgeführt.
- Beim Sitzplatz EG, bei den Balkonen im OG und bei der Terrasse im DG werden wo nötig Sockelbleche aus Chromstahlblech erstellt.

## 224

### Bedachungsarbeiten

#### 224.0

#### Deckungen geneigte Dächer

- Die Ziegelbedachung wird mit einem Muldenschiebeziegel ausgeführt.
- Ortausbildung mit Ortgangziegel
- Farbton nach Farbkonzept

#### 224.1

#### Plastische und elastische Dichtungsbeläge

- Die Abdichtungen werden mit PBD-Bahnen geschweisst ausgebildet (Polymer-Bitumen Dichtungsbahnen).

##### Tiefgarage

- Die ganze Tiefgaragen Decke wird mit einer 1-lagigen Abdichtung sowie einer Schutz- und einer Drainagenmatte versehen.
- Aufbau von oben nach unten:
  - . Bepflanzung, Wege, Plätze, Auffüllung und Humusierung nach Umgebungsplan
  - . Schutz- und Drainageschicht
  - . 1-lagige PBD-Abdichtung
  - . Voranstrich Bitumenlack
  - . Betondecke im Gefälle abtalschiert

##### Sitzplatz EG, Balkone OG

- Der Sitzplatz EG und die Balkone im OG werden mit einer 1-lagigen Abdichtung sowie einer Schutz- und einer Drainagenmatte versehen.
- Aufbau von oben nach unten:
  - . Feinsteinzeugplatten 600/600/20 mm im Splitt verlegt (Details 421 Gärtnerarbeiten)
  - . Splittauflage
  - . Schutz- und Drainageschicht
  - . 1-lagige PBD-Abdichtung
  - . Voranstrich Bitumenlack
  - . Betondecke im Gefälle abtalschiert

##### Terrasse DG

- Die Terrasse im DG wird mit einer 2-lagigen Abdichtung, einer Schutz- und Drainagenmatte sowie einer Wärmedämmung versehen.
- Aufbau von oben nach unten:
  - . Feinsteinzeugplatten 600/600/20 mm im Splitt verlegt (Details 421 Gärtnerarbeiten)
  - . Splittauflage
  - . Schutz- und Drainageschicht
  - . 2-lagige PBD-Abdichtung
  - . Wärmedämmung
  - . 1-lagige PBD-Dampfbremse/Bauzeitabdichtung
  - . Voranstrich Bitumenlack
  - . Betondecke im Gefälle abtalschiert

##### Lukarnendach (Liftschacht)

- Das Dach der Lukarne / Liftschachtdach wird mit einer 2-lagigen Abdichtung sowie einer Schutz- und Drainagematte mit Wärmedämmung versehen.
- Dachaufbau von aussen nach innen:
  - . Rundkies als Schutzschicht und Beschwerung
  - . Schutz- und Drainageschicht
  - . 2-lagige PBD-Abdichtung
  - . Dämmung PUR 80 mm
  - . Gefälldämmung PUR 45-70 mm
  - . 1-lagige PBD-Dampfbremse/Bauzeitabdichtung
  - . Liftschachtelement
  - . Teilweise Dachschalung Fichte 19 mm, UV-Stop behandelt

- . Teilweise Sichtsparren Fichte nach Dimension, ca. 120 x 160 mm, UV-Stop behandelt

## **224.2 Glaseinbauten in Steildächer**

- Steildachfenster-System der Firma Velux
- Bedienung elektrisch Integra-System
- Wohnen/Essen, Küche, Bad/DU/WC und Entrée/Treppenhaus erhalten eine aussenliegende Hitzeschutz-Markisette welche Hitze abhält jedoch Tageslicht durchlässt.
- Schlafzimmer erhalten einen Aussenrolladen welcher Hitze abhält und eine komplette Verdunkelung zulässt.

## **225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen**

### **225.1 Fugendichtungen**

- Fugendichtungen auf Silikon- oder Hybridbasis werden in den Wohnungen und aussen an den Fassaden erstellt.

### **225.2 Spezielle Dämmungen**

- Unter allen gemauerten Wänden ab EG bis DG werden Schalldämmlager verlegt.
- Installationsschächte und Vorbauten werden entweder mit Steinwolle ausgedämmt oder mit System Schallabsorberplatten ausgestattet.

## **226 Fassadenputze**

### **226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung**

- Die verputzten Fassadenwände werden mit einer verputzten Aussenwärmedämmung (VAWD) erstellt.
  - . Dämmstärke 200 mm
  - . Aussenseite vernetzt mit 2 mm Vollabrieb
  - . 2 x gestrichen nach Farbkonzept
- Beim Übergang ins Erdreich wird eine Sockeldämmung aus 200 mm XPS erstellt.
  - . Dämmstärke 200 mm
  - . Aussenseite vernetzt mit einem 1 mm Sockeldämmputz, inkl. Kapillarschnitt
  - . 2 x gestrichen nach Farbkonzept

## **227 Äussere Oberflächenbehandlungen**

### **227.1 Äussere Malerarbeiten**

- Die Sitzplatzuntersicht im EG wird 2 x gestrichen.
- Die äusseren Holzoberflächen werden ab Werk 1 x mit Verwitterungslasur gestrichen.

## **228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen**

### **228.2 Lamellenstoren (Raffstoren)**

- Alle Fenster (ausgenommen Treppenhaus und Estrich/Geräte (WHG 4) erhalten elektrisch bediente Verbundraffstoren (VR 90) mit integrierten Storenkasten.
- Lamellenfarbe nach Standard des Lieferanten, gemäss Farbkonzept des Architekten.
- Führungs- und Endschienen bestehen aus Aluminium farblos eloxiert.

### **228.3 Markisen**

- Beim Sitzplatz im EG wird eine Kassettenmarkise montiert. Ausladung 2.50 m, Bedienung elektrisch, Farbgebung nach Farbkonzept.
- Bei den beiden Balkonen im OG wird je eine Kassettenmarkise an die Holzkonstruktion montiert. Ausladung 2.50 m, Bedienung elektrisch, Farbgebung nach Farbkonzept.
- Bei der Terrasse im DG wird eine Kassettenmarkise an die Fassade montiert. Ausladung 2.50 m, Bedienung elektrisch, Farbgebung nach Farbkonzept.

## **23 Elektroanlagen**

### **231 Starkstromanlagen**

- Gemeinsame Zuleitung zu einer Hauptverteilung im UG.
- Zuleitung zur Unterverteilung in der jeweiligen Wohnung.

## Starkstrominstallationen

### E-Mobilität Ladestationen

- In der Einstellhalle wird die Grundinfrastruktur (power to garage) für Ladestationen vorbereitet. Diese beinhaltet ein vorbereitetes Flachkabel bei den Parkplätzen, sowie die nötigen Einbauten in der Hauptverteilung.
- Der Eigentümer hat die Möglichkeit, ab dem Flachkabel eine Ladestation für E-Mobilität installieren zu lassen (ready to charge). Die Installations- und Energiekosten trägt der Eigentümer.
- Die Ladestation muss mit dem Konzept abgestimmt sein und enthält eine Kommunikationsanbindung für das Lastmanagement.

### Planung & Verwaltung

- Bei Interesse an einem Ausbau der Ladestation während der Bauphase meldet sich der Eigentümer bei der Bauleitung und dem Elektroplaner.
- Nach der Bauvollendung muss die Anfrage/Abwicklung zwingend über die entsprechende Verwaltung laufen. Diese koordiniert den Ausbau und die Installation.

### Nicht kompatible Ladestationen

- Die Installation von Ladestationen, welche nicht mit dem System kompatibel sind, ist nicht möglich.
- Steckdosen des Typs CEE16/32A für Ladestationen lassen sich nicht korrekt in das System des Lastmanagement einbinden und sind daher nicht gestattet.

### Hausinstallationen

- Installationen in den Wohngeschossen werden Unterputz installiert, in den Kellergeschossen können diese auch Aufputz montiert werden.
- Lichtinstallationen in den Räumen:
  - . Decken- und Wandanschlüsse
  - . Schalter nach üblicher Ausstattung
  - . Mindestens 2 geschaltete Steckdosen im Wohnzimmer
  - . Pro Zimmer 2 Dreifach-Steckdosen, zusätzlich 1 Steckdose beim Lichtschalter
  - . Der Sitzplatz im EG, die Balkone im OG und die Terrasse im DG erhalten je eine Steckdose.
  - . Räume im UG erhalten je eine Steckdose beim Lichtschalter und eine 3-fach Steckdose.

## Leuchten und Lampen

- In den Gängen im UG werden LED Deckenleuchten montiert.
- Im UG Haustechnik, Res. Waschraum, Veloraum und in den Kellern werden LED Einzellichtleisten montiert.
- Im Treppenhaus, beim Sitzplatz im EG, Balkone und Terrassen im OG und DG werden LED Decken- oder Wandleuchten montiert.
- In der Tiefgarage werden LED Einzellichtleisten montiert.
- Die Umgebungsbeleuchtung wird mit LED Wand- oder Pollerleuchten ausgeführt.
- In den Wohnungen werden im Eingang, Gang, Küche und in den Nasszellen LED-Einbauspots eingebaut (teilweise Ausnahme in der Wohnung Dachgeschoss).
- Die restlichen Leuchten in den Wohnungen sind Sache der Käufer.

## Schwachstromanlagen

### Telekommunikationsanlagen

- Erschließung jeder Wohnung mit den Kommunikationsinstallationen für Telefonie, Internet, TV/Radio.
- Ein Leerrohr für den späteren Ausbau für einen Multimedia-Anschluss wird in sämtlichen Wohn- und Schlafzimmern verlegt.
- Jeweils ein Multimedia-Anschluss (Telefon, Internet, TV/Radio) wird im Wohn- und Elternzimmer ausgebaut.

### Kommunikationsanlagen

- Jede Wohnung erhält eine Sonnerie (Klingel) bei der Wohnungseingangstüre.
- Beim Eingang wird eine Sonnerie mit Gegensprechanlage installiert.
- Ebenfalls wird eine Gegensprechanlage bei der Garageneinfahrt für die Besucher installiert.

## 24 HLK-Anlagen, Gebäudeautomation

### 242 Heizungsanlagen

#### 242.0 Apparate

- Die gesamte Bebauung wird an den Wärmeverbund Stetten angeschlossen.
- Die bezogene Wärme wird für die Heizung und das Warmwasser verwendet.
- Das MFH erhält eine Übergabestation mit Wärmeverbrauchszähler für jede Wohnung.
- Die Installationen werden mit den nötigen Apparaten und Armaturen ausgerüstet und nach dem heutigen Standard gedämmt.

#### 242.1 Leitungen

- Zur Wärmeverteilung wird in allen beheizten Räumen eine Fussbodenheizung verlegt.
- Bei einer Aussentemperatur von -9 °C werden folgende Raumtemperaturen erreicht:
  - . Bad / Du / WC 22°C
  - . Wohnräume, Zimmer, Küche 21°C

#### 242.2 Regelung

- Alle Wohn- und Schlafräume sowie die Nasszellen mit Fenster erhalten einen Raumthermostat. Reduit- und innenliegende Räume erhalten keinen Raumthermostat.
- Die Fussbodenheizung wird über Bodenheizungsverteiler in Sockel- oder Wandkasten erschlossen.
- Der Heizwärmeverbrauch wird pro Wohnung über ein Bus-System abgelesen und der entsprechenden Wohnung zugeteilt.
- Die Kosten werden über die Verwaltung den jeweiligen Eigentümern verrechnet.

#### 242.6 Dämmungen

- Aufputz montierte Leitungen werden mit Hartschaumschalen und PVC-Mantel gedämmt.
- Unterputz verlegte Leitungen werden mit Dämmschläuchen gedämmt.
- Wärme- und Trittschalldämmungen unter den Fussbodenheizungen werden gemäss dem energetischen Nachweis erstellt.

## 244 Lufttechnische Anlagen

### 244.0 Apparate

- Die Keller- und Haustechnikräume im UG werden mit einer autonomen Lüftung ausgestattet.
- In den Wohnungen erhalten Räume ohne Fassaden- oder Dachfenster eine Abluftlüftung.

## 25 Sanitäranlagen

### 251 Allgemeine Sanitärapparate

- Die Lieferung und Disposition der Apparate und Garnituren erfolgt auf Grund der Apparate-Offerte der Firma Sanitas Troesch AG.
- Die Auswahl Sanitärapparate erfolgt ausschliesslich in den Ausstellungen von Sanitas Troesch AG. Käuferänderungen werden jeweils nach den aktuellen Preisen verrechnet.

#### 251.0 Lieferung

##### Apparate Budget, brutto inkl. MWST

**Typ 1** (Wohnung 1, EG)  
4 ½ Zimmer, EG

Sanitär-Apparate **Fr. 12'500.-** / Duschtrennwände **Fr. 1'900.-**

**Typ 2** (Wohnung 2, OG)  
3 ½ Zimmer, OG

Sanitär-Apparate **Fr. 9'600.-** / Duschtrennwände **Fr. 3'000.-**

**Typ 3** (Wohnung 3, OG)  
2 ½ Zimmer, OG

Sanitär-Apparate **Fr. 6'200.-** / Duschtrennwände **Fr. 1'600.-**

**Typ 4** (Wohnung 4, DG)  
3 ½ Zimmer, DG

Sanitär-Apparate **Fr. 11'100.-** / Duschtrennwände **Fr. 3'000.-**

### **Typ 1 (4 ½ Zimmer-Wohnung 1, EG)**

#### **Sitzplatz**

- . 1 frostsicherer Aussenhahn

#### **DU/WC**

- Apparate: Farbe weiss
- . 1 Anschluss für Wasch- und Trockenautomat
- . 1 Duschenrinne
- . 1 Duschenwanne geplättelt
- . 1 Duschentrennwand mit Kristallglas
- . 1 Duschenmischer mit Handbrause und Gleitstange
- . 1 Regenbrause
- . 1 Duschablage
- . 1 Badetuchstange
- . 1 Waschtisch mit Unterbau
- . 1 Einlochmischer
- . 1 Handtuchhalter
- . 1 Spiegelschrank
- . 1 Wandklosett UP
- . 1 Papierhalter, verchromt

#### **Bad/WC**

- Apparate: Farbe weiss
- . 1 Badewanne
- . 1 Bademischer mit Handbrause
- . 1 Badetuchstange
- . 1 Waschtisch mit Unterbau
- . 1 Einlochmischer
- . 1 Handtuchhalter
- . 1 Spiegelschrank
- . 1 Wandklosett UP
- . 1 Papierhalter verchromt

### **Typ 2 (3 ½ Zimmer-Wohnung 2, OG)**

#### **Reduit**

- . 1 Anschluss für Wasch- und Trockenautomat

#### **Bad/DU/WC**

- Apparate: Farbe weiss
- . 1 Duschenrinne
- . 1 Duschenwanne geplättelt
- . 1 Duschentrennwand mit Kristallglas
- . 1 Duschenmischer mit Handbrause und Gleitstange
- . 1 Regenbrause
- . 1 Duschablage
- . 1 Badewanne
- . 1 Bademischer mit Handbrause
- . 1 Badetuchstange
- . 1 Doppelwaschtisch mit Unterbau
- . 2 Einlochmischer
- . 2 Handtuchhalter
- . 1 Spiegelschrank
- . 1 Wandklosett UP
- . 1 Papierhalter verchromt

### **Typ 3 (2 ½ Zimmer-Wohnung 3, OG)**

#### **Reduit**

- . 1 Anschluss für Wasch- und Trockenautomat

#### **DU/WC**

- Apparate: Farbe weiss
- . 1 Duschenrinne
- . 1 Duschenwanne geplättelt
- . 1 Duschentrennwand mit Kristallglas

- . 1 Duschenmischer mit Handbrause und Gleitstange
- . 1 Regenbrause
- . 1 Duschablage
- . 1 Badetuchstange
- . 1 Waschtisch mit Unterbau
- . 1 Einlochmischer
- . 1 Handtuchhalter
- . 1 Spiegelschrank
- . 1 Wandklosett UP
- . 1 Papierhalter, verchromt

#### **Typ 4 (3 ½ Zimmer-Wohnung 4, DG)**

##### **Terrasse**

- . 1 frostsicherer Aussenhahn

##### **Bad/DU/WC**

Apparate: Farbe weiss

- . 1 Anschluss für Wasch- und Trockenautomat
- . 1 Duschenrinne
- . 1 Duschenwanne geplättelt
- . 1 Duschentrennwand mit Kristallglas
- . 1 Duschenmischer mit Handbrause und Gleitstange
- . 1 Regenbrause
- . 1 Duschablage
- . 1 Badewanne
- . 1 Bademischer mit Handbrause
- . 1 Badetuchstange
- . 1 Waschtisch mit Unterbau
- . 1 Einlochmischer
- . 1 Handtuchhalter
- . 1 Spiegelschrank
- . 1 Wandklosett UP
- . 1 Papierhalter verchromt

##### **Gäste-WC**

Apparate: Farbe weiss

- . 1 Waschbecken
- . 1 Einlochmischer
- . 1 Handtuchhalter
- . 1 Lichtspiegel
- . 1 Wandklosett UP
- . 1 Papierhalter verchromt

### **251.1**

#### **Kaltwasserleitungen:**

- Abnahme ab der Hauswassereinführung und über eine Verteilbatterie in rostfreien Stahlrohren bis zu den Pex-Verteilern geführt.
- Die Feinverteilung erfolgt im Optiflex-System (PE-Rohr in schwarzem Schutzrohr) zu allen Entnahmestellen.

#### **Aussenwasserhahn:**

- Für den allgemeinen Teil in der Tiefgarage und im Erdgeschoss wird ein frostsicherer Aussenwasserhahn an geeigneter Stelle montiert.

#### **Warmwasserleitungen:**

- Abnahme ab dem Wassererwärmer, welcher über das Fernwärmenetz via Übergabestation erwärmt wird.
- Die Feinverteilung erfolgt im Optiflex-System (PE-Rohr in schwarzem Schutzrohr) zu allen Entnahmestellen.

#### **Mengenermittlung und Verrechnung:**

- Der Wasserverbrauch wird über eine Wasseruhr gemessen und den jeweiligen Eigentümer durch den Versorger verrechnet.

#### **Abwasserleitungen**

- Sämtliche Apparateablaufleitungen werden in PE-Kunststoffrohren bis zu den Kanalisationsanschlüssen geführt.

- Fallstränge werden in PE-Silent schallgedämmt ausgeführt.
- Die primäre Entlüftung erfolgt über Dach.

## **252 Spezielle Sanitärapparate**

### **252.0 Lieferung**

- Jede Wohnung wird mit einer Waschmaschine und einem Wäschetrockner (Tumbler) ausgestattet.
- Die Anschlüsse und die Aufstellung der Geräte erfolgen in den Nasszellen oder im Reduit der jeweiligen Wohnung.
- Gewählte Modelle (oder jeweiliges Nachfolgemodell)
  - . 1 Waschmaschine V-Zug Adora V2000
  - . 1 Wäschetrockner V-Zug Adora V2000

## **253 Versorgungs- und Entsorgungsapparate**

### **253.0 Wassernachbehandlung**

- Das Wasser für den Hausgebrauch wird mittels einer auf Ionenharz- und Regenerationsalz basierenden Enthärtungsanlage auf 7-15°fH enthärtet.

### **253.1 Wassererwärmer**

- Das Warmwasser wird ganzjährig über das Fernwärmenetz aufbereitet.
- Warmwasserleitungen werden ab dem Wassererwärmer abgenommen und im Optiflex-System (Polyäthylen-Rohr mit schwarzem PE-Schutzrohr) zu allen Warmwasserzapfstellen geführt.
- Die Warmwasserausstosszeiten werden gemäss der SIA-Norm 385.5, Ausgabe 1991, eingehalten. Die fühlbare Temperaturänderung erfolgt innerhalb 10 Sekunden.

## **258 Kücheneinrichtung**

- Gemäss Plan (Grundtypen)  
Küche mit Kombination, Ober- und Hochschränken.
- Apparate:
  - . Backofen
  - . Kombisteamer
  - . Glaskeramikkochfeld Induktion
  - . Kühlschrank mit Gefrierfach
  - . Geschirrspülautomat
  - . Dampfabzug
  - . Spülbecken
  - . Mischbatterie
- Ausführung Küchenmöbel:
  - . Die ganzen Möbel werden schallhemmend montiert.
  - . Fronten sind in Kunstharz werkbelegt mit PVC-Kanten.
  - . Seiten, Böden, Rückwände und Tablare aus Kunstharz.
  - . Schubladen mit Vollauszügen und Einzugsbremsen.
  - . Türchen sind mit Zustellbremsen versehen.
  - . Abstellfläche mit Granit, Preisklasse 2
  - . Arbeitsflächenrückwand in Granit, Preisklasse 2

### **Küchen Budget nach Küchentyp**

brutto exkl. MWST

<b>Typ 1</b> (Wohnung 1, EG) 4½ Zimmer Wohnung	<b>Fr. 25'000.-</b>
<b>Typ 1</b> (Wohnung 2, OG) 3½ Zimmer Wohnung	<b>Fr. 25'000.-</b>
<b>Typ 2</b> (Wohnung 3, OG, inkl. Garderobe) 2½ Zimmer Wohnung	<b>Fr. 24'000.-</b>
<b>Typ 3</b> (Wohnung 4, DG) 3½ Zimmer Wohnung	<b>Fr. 27'000.-</b>

## **26 Transportanlagen, Lageranlagen**

### **261 Aufzüge**

- Eine elektromechanische Liftanlage (rollstuhlgängig) mit einer vorgesehenen Nutzlast von ca. 630 kg wird in einem Liftschacht eingebaut.
- Die Ausstattung wird nach der Standard-Kollektion des jeweiligen Unternehmers ausgeführt.
- Die Liftanlage ist allgemein benutzbar vom Untergeschoss (UG) bis ins Obergeschoss (OG).
- Die Wohnung im Dachgeschoss (DG) erhält mittels Schlüsselsteuerung direkten Liftzugang in die Wohnung.

## **27 Ausbau 1**

### **271 Gipserarbeiten**

#### **271.0 Innenputze**

##### **Treppenhaus UG, Wohnungen EG, OG und DG**

- Treppenhauswände ab Decke über UG bis OG erhalten Grundputz und positiv Abrieb 1.5 mm, 2 x weiss gestrichen.
- Treppenhausdecken sowie Treppenuntersichten vom EG bis OG werden mit Spritzplastik (Abrieb) und 2 x weiss gestrichen ausgeführt.
- Wohnungswände mit Grundputz und positiv Abrieb 1.0 mm, 2 x weiss gestrichen.
- Decken im EG und OG (horizontale Decken) mit Weissputz, 2 x weiss gestrichen.
- Nasszellen Wände mit Grundputz und oberhalb der Wandplatten mit positivem Abrieb 1.0 mm, 2 x weiss gestrichen.
- In allen Wohn- und Schlafzimmern im EG und OG werden je 2 Stk. weisse VS-57 Vorhangschiene in die Weissputzdecke eingelassen.

### **272 Metallbauarbeiten**

#### **272.1 Metallbaufertigteile**

- Fensterbänke in Aluminium, Farbgebung nach Farbkonzept
- Briefkastenanlage
- Bei den Lichtschächten in der Tiefgarage wird ein Gitterrost montiert, inkl. Brandschutzklappe aus Alublech. Gitterrost gesichert.

#### **272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten**

- Bei den Fluchtwegtreppen aus der Tiefgarage wird ein Handlauf aus CNS-Rohr auf Wandstützen montiert. Wo im Aussenbereich notwendig wird ein Staketengeländer, mit Unter- und Obergurt aus Flacheisen und vertikalen Flacheisen-Staketen montiert. Alle Teile sind feuerverzinkt.
- Im Treppenhaus wird vom UG bis ins DG seitlich ein Handlauf aus CNS-Rohr auf Wandstützen montiert.
- Balkongeländer im OG als Staketengeländer, mit Unter- und Obergurt aus Flacheisen, sowie vertikalen Flacheisen-Staketen. Alle Metallteile werden feuerverzinkt und einbrennlackiert. Farbgebung nach Farbkonzept Architekt.
- Beim Eingang EG wird ein Glasvordach erstellt. Die Metallkonstruktion wird an der Fassade aufgehängt. Farbgebung nach Farbkonzept.

### **273 Schreinerarbeiten**

#### **273.0 Innentüren**

- Türen im UG werden mit Stahlzargen ausgeführt, mit dreiseitiger Gummidichtung, Blatt fertig belegt mit Drückergarnitur.
- Flucht- und Brandabschnittstüren werden in EI-30, Blatt fertig belegt, mit Türschliesser ausgeführt.
- Wohnungseingangstüren erhalten eine EI30 Zargentüre, mit umlaufender Gummidichtung, Blatt fertig belegt mit Sicherheitsschild und 3-Punkte-Verschluss. Ein Einsteckschloss mit RZ-Zylinderausschnitt (für Schliessanlage) und ein Türspion wird eingebaut.
- Zimmertüren im EG, OG und DG werden mit Stahlzargen ausgeführt, mit dreiseitiger Gummidichtung, Blatt fertig weiss gespritzt mit Drückergarnitur.

- 273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.**
- Bei den Garderobenschränken werden die Fronten in Kunstharz beschichtet, mit Bügelgriff und ohne Schloss ausgeführt.
  - Alle Wohnungen erhalten einen Garderobenschrank, Ausführung gemäss Werkplänen.
- 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten**
- Fenstersimse in den Wohnungen werden in MDF mit Grundierfolie belegt, zur Aufnahme eines deckenden Anstriches.
  - Im Dachgeschoss werden in allen Wohn- und Schlafzimmern, in welchen Dachschrägen sind, Sturzbretter bei den Fenstern montiert mit je 2 Stk. VS-57 Vorhangschienen, in MDF weiss gestrichen.
  - Im Obergeschoss werden im Elternzimmer (WHG 2) und im Wohnzimmer (WHG 3) in welchen Dachschrägen sind, Sturzbretter bei den Fenstern montiert mit je 2 Stk. VS-57 Vorhangschienen, in MDF weiss gestrichen.
- 275 Schliessanlagen**
- Es wird eine Schliessanlage im Typ Kaba-Star geplant. Damit bedienbar sind:
    - . Briefkasten, Eingangstüre EG, Wohnungseingangstüre, Zugang Treppenhaus und Gang im UG, Liftsteuerung (WHG 4 DG), Fluchttüre direkt ins Freie und Schlüsselschalter für Garagentor.
- 277 Elementwände**
- 277.2 Feststehende Elementwände**
- 3 Kellerabteile im Schutzraum werden mit einem Holzlattenrost und Holzlattentüren abgetrennt.
- 28 Ausbau 2**
- 281 Bodenbeläge**
- 281.0 Estriche (Unterlagsböden)**
- Im Untergeschoss werden alle Räume sowie das Treppenhaus und Gang mit einem Zementüberzug versehen.
  - Vom EG bis DG werden die Räume mit einem schwimmenden Anhydrit-Fliessestrich ausgeführt. Die darunterliegende Wärme- und Trittschalldämmung und die eingebaute Fussbodenheizung werden nach dem Energienachweis sowie den wärmetechnischen Vorschriften ausgeführt.
  - Estrich/Geräte im DG (WHG 4) wird ohne Bodenheizung ausgeführt (unbeheizt).
- 281.1 Fugenlose Bodenbeläge**
- Die Tiefgarage wird mit einem Hartbetonbelag versehen.
- 281.2 Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.**
- Das Treppenhaus wird ab Treppe UG bis OG mit einem robusten und schallabsorbierenden Kugeln Garn ausgestattet.
- 281.6 Bodenbeläge aus Platten**
- Wohnen, Essen/Kochen, Reduit, Eingang, Gang und die Nasszellen erhalten Keramikplatten.
    - . Format von 300/600/9 mm bis 600/600/9 mm
    - . Budget Material, brutto exkl. MWST Fr./m<sup>2</sup> 60.00 (inkl. Energiekostenzuschlag)
    - . Beim Übergang von Bodenplatte zu Wandabtrieb werden Sockel aus Platten erstellt.
  - Die Auswahl der Plattenmaterialien erfolgt ausschliesslich in den Ausstellungen von SABAG.
  - Käuferänderungen werden jeweils nach den aktuellen Preisen der SABAG verrechnet.
  - Der Vorplatz Treppenhaus UG wird mit Keramikplatten inkl. Sockel versehen (Standardformat 300/600/9 mm, Auswahl durch den Ersteller).
- 281.7 Bodenbeläge aus Holz**
- Alle Schlafräume erhalten ein hochwertiges Parkett.
    - . Budget Material unverlegt brutto exkl. MWST Fr./m<sup>2</sup> 95.00
  - Käuferänderungen werden nach den aktuellen Preisen Bauwerk verrechnet.
- 282 Wandbeläge, Wandbekleidungen**
- 282.4 Wandbeläge aus Platten**

- In den Nasszellen werden die Wände im Bereich der Dusche und des Lavabos bis ca. 2.40 m Höhe mit Platten belegt.
  - . Format bis 300/600/9 mm
  - . Budget Material, brutto exkl. MWST Fr./m<sup>2</sup> 55.00 inkl. (Energiekostenzuschlag)
- Die weiteren Wandflächen werden bis ca. 1.20 m Höhe mit Platten belegt, darüber werden die Flächen mit positivem Abrieb 1.0 mm versehen.
- Die Auswahl der Plattenmaterialien erfolgt ausschliesslich in den Ausstellungen von SABAG.
- Käuferänderungen werden jeweils nach den aktuellen Preisen der SABAG verrechnet.

## **285 Innere Oberflächenbehandlungen**

### **285.1 Innere Malerarbeiten**

- Bei Innentüren werden die Stahlzargen 2 x gestrichen.
- Abrieb- und Weissputzoberflächen werden 2 x gestrichen.
- Fenstersimse werden 2 x gestrichen.
- Vorhangbretter (OG und DG) bei Wänden mit Abrieb werden 2 x weiss gestrichen.
- Innere Naturholz-Oberflächen in ausgebauten Räumen werden 1 x mit UV-Stop behandelt.
- Bei den Räumen im UG werden Wände, Decken und Böden 2 x gestrichen.
- Tiefgaragenwände, Pfeiler und Decken werden 2 x gestrichen. Der Boden bleibt roh.
- Die Garagenplätze werden wo nötig markiert und beschriftet.

### **287 Baureinigung**

- Die Baureinigung erfolgt mittels einer Grob- und einer Endreinigung sämtlicher Räume, Fenster und Einrichtungen.

### **29 Honorare**

- Eigenleistungen sind grundsätzlich keine möglich.
- Minderkosten oder Gutschriften werden zu Nettopreisen vergütet.
- Auf Mehrkosten werden 15 % Architekturhonorar aufgerechnet.

## 4 UMGEBUNG

---

### 40 Terraingestaltung

### 400 Übergangsposition

#### Änderungen an der Umgebungsgestaltung

- Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil der Baubewilligung und darf durch die Bauherr- und Käuferschaft nicht ohne Rücksprache mit der bewilligenden Behörde abgeändert werden.

#### Ökologischer Ausgleich

- Bereiche der ökologischen Ausgleichsflächen dienen einer hochwertigen Biodiversität.
- Die Grünflächen werden mit vorwiegend einheimischen Pflanzen und Gehölze ausgeführt. Innerhalb dieser Flächen werden besonders naturnahe Bereiche gestaltet.

### 42 Gartenanlage

### 421 Gärtnerarbeiten

#### Zugänge, Wege und Beläge

- Die Wege, Hauszugänge und Veloabstellplätze werden mit Sickersteinen belegt.
- Die Garagenausfahrt wird mit einem HMT-Belag (Asphalt) ausgeführt.
- Der Platz für den Warenumschlag / Umzug wird mit Rasengittersteinen ausgebildet.

#### Sitzplätze, Balkone und Terrassen

- Beim Sitzplatz EG, Balkone OG und Terrasse DG werden Keramikplatten 600/600/20 mm im Splitt verlegt:
  - . Budget Material brutto exkl. MWST Fr./m<sup>2</sup> 70.00 (inkl. Energiezuschlag).
  - . Die Auswahl der Plattenmaterialien erfolgt ausschliesslich in den Ausstellungen von SABAG.
  - . Käuferänderungen werden jeweils nach den aktuellen Preisen der SABAG verrechnet.

#### Grünanlagen

- Der Fassadenschutz wird mit einem Streifen Rundkies erstellt.
- Eine Grundbepflanzung wird mit einheimischen Sträuchern, kleinen Bäumen und Stauden ausgeführt.
- Niveau-Unterschiede werden wo möglich mit natürlichen Böschungen gestaltet. Wo dies nicht möglich ist, werden Stützmauern aus Naturblocksteinen erstellt.
- Wo die Absturzhöhe > 1.00 m beträgt, werden Sicherungsmassnahmen erstellt (z.Bsp. Maschendrahtzaun).
- Die Rasenflächen werden angesät und bis und mit erstem Rasenschnitt gepflegt. Danach ist die Pflege (Rasenschnitt, Bewässerung, Düngung etc.) Sache der Käuferschaft.

#### Allgemein

- Ein Servicevertrag mit dem Gärtner für die Dauer von 2 Jahren kann auf Zusatzkosten der Käuferschaft erstellt und direkt zwischen Gärtner und Käufer abgerechnet werden.

### KOCH AG, Architektur

Büttikon, 23.09.2024 / SBa

**Käuferschaft**

Ort, Datum

.....

Unterschrift(en)

.....

.....

**Regiobau Freiamt AG**

Ort, Datum

.....

Unterschrift

.....