

# Zentrum Boswil

zentrum-boswil.ch

8 Eigentumswohnungen A



KOCH AG

Telefon 056 618 45 55

immobilien@koch-ag.ch



# Allgemeine Informationen

Wohnangebot | Ort | Bezug

MFH A

A1	4 1/2 Zimmer	Wohnung im EG mit Sitzplatz
A2	3 1/2 Zimmer	Wohnung im EG mit Sitzplatz
A3	4 1/2 Zimmer	Wohnung im 1. OG mit Balkon
A4	3 1/2 Zimmer	Wohnung im 1. OG mit Balkon
A5	4 1/2 Zimmer	Wohnung im 2. OG mit Balkon
A6	3 1/2 Zimmer	Wohnung im 2. OG mit Balkon
A7	4 1/2 Zimmer	Wohnung im DG mit Loggia und Estrich
A8	3 1/2 Zimmer	Wohnung im DG mit Loggia und Estrich

Adresse

Zentralstrasse 21 b, 5623 Boswil

Bezugstermin

01. April 2027

# Wohnungsspiegel

Situation | Wohnungsgrössen | Preise

Haus	Nr.	Geschoss	Zimmer	NWF m2	Sitzplatz/ Balkon/ Loggia/ m2	Keller m2	Landanteil/ <b>Estrich</b> m2	Kaufpreis CHF
MFHA	A1	EG	4 1/2	112	27	10	313	915'000
	A2	EG	3 1/2	95	18	7	157	760'000
	A3	1. OG	4 1/2	112	21	10	-	820'000
	A4	1. OG	3 1/2	96	13	6	-	715'000
	A5	2. OG	4 1/2	111	21	9	-	835'000
	A6	2. OG	3 1/2	96	13	6	-	735'000
	A7	DG	4 1/2	119	16	11	<b>11</b>	885'000
	A8	DG	3 1/2	94	16	7	<b>7</b>	735'000

## Parkplätze

28 Einzel-Parkplätze in der Tiefgarage je 35'000  
2 Doppel-Parkplätze in der Tiefgarage je 55'000

## Verkaufsstatus

Den aktuellen Verkaufsstand erfahren Sie jederzeit auf der Projektwebseite [www.zentrum-boswil.ch](http://www.zentrum-boswil.ch).

Für Auskünfte über Verfügbarkeiten können Sie uns gerne kontaktieren.

# Bau- und weitere Verkaufsangaben

Bauherrschaft | Architektur | Konditionen

## Bauherrschaft

Immofort AG  
Büelisackerstrasse 3 | 5619 Bättikon AG

## Verkauf

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



## Architektur Projektleitung Bauleitung

KOCH AG | Architektur  
Büelisackerstrasse 3 | 5619 Bättikon AG  
056 618 45 55 | architektur@koch-ag.ch



## Holzbau

KOCH AG | Holzbau  
Büelisackerstrasse 3 | 5619 Bättikon AG  
056 618 45 55 | 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

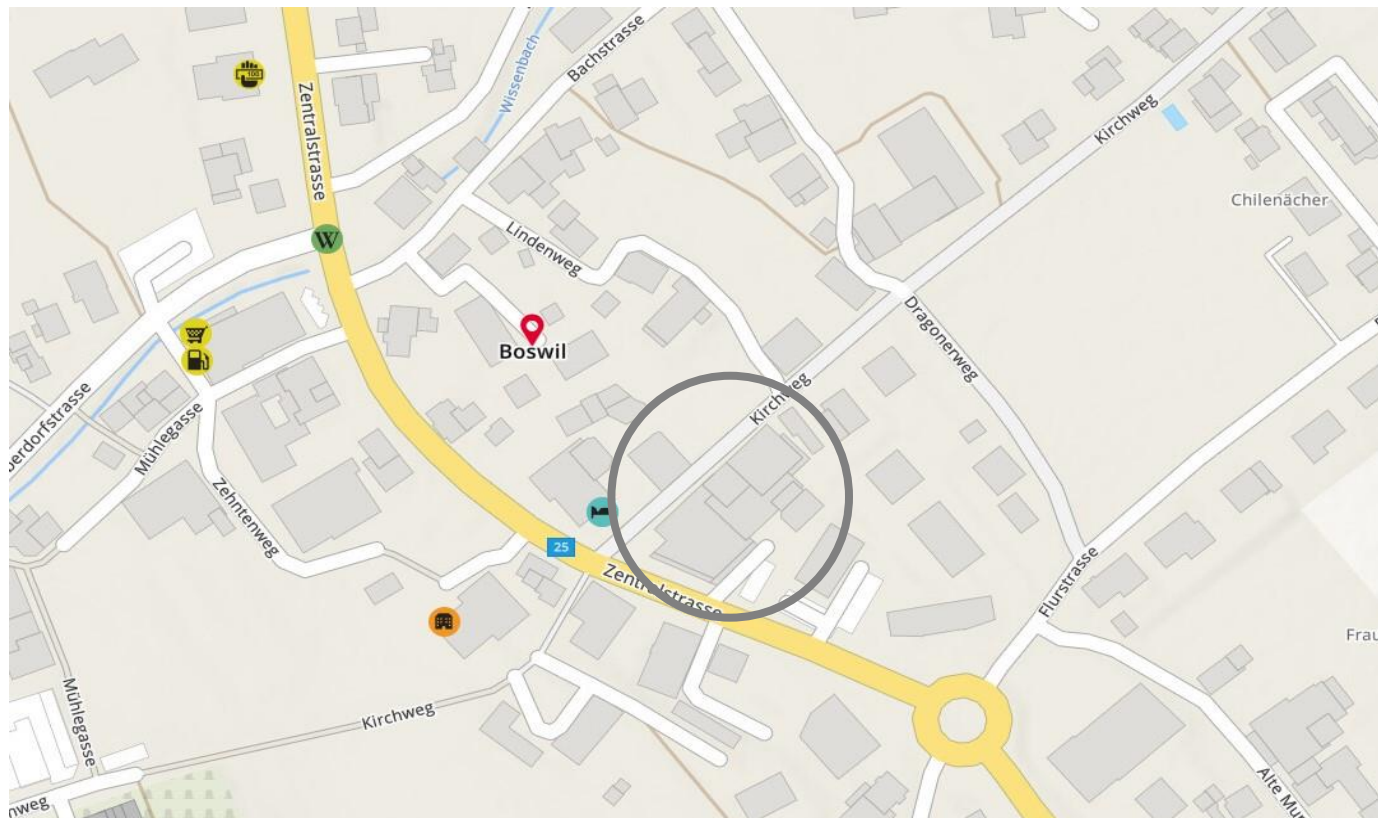
Geografische Lage | Distanzen



## Distanzen



Zürich (HB)	31 Min.	40 Min.
Zürich Flughafen	32 Min.	1.02 h
Lenzburg	16 Min.	16 Min.
Aarau	24 Min.	25 Min.
Zug	25 Min.	33 Min.
Luzern	31 Min.	37 Min.





## Herzlich Willkommen in Boswil

### Geografische Lage

Boswil ist eine Gemeinde im Freiamt, Kanton Aargau. Sie liegt zwischen 430 und 700 m.ü.M. am Fusse des Lindenberg. In Boswil leben gut 3'100 Einwohner.

### Individualverkehr

Mit dem Auto erreicht man Zug in 25 und Luzern in 31 Minuten. Nach Lenzburg fährt man in 16 und nach Zürich HB in 31 Minuten.

### Öffentlicher Verkehr

Von Boswil gelangt man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in 16 Minuten nach Lenzburg und in 25 Minuten nach Aarau. Nach Luzern sind es 37 und nach Zug 33 Minuten.

### Steuern

Der Steuerfuss (2024) der Gemeinde Boswil liegt bei 101 %.

### Schule

In Boswil können der Kindergarten, die Primarschule und die Real- und Sekundarschulen besucht werden. Die Bezirksschulen befinden sich im nahegelegenen Muri AG.

### Einkaufen

Der Volg in Boswil ist wenige Gehminuten von der Überbauung "Zentrum" entfernt. Ebenso gibt es einen nahegelegenen Migrolino. Für grössere Einkäufe sind im fünf Autominuten entfernten Muri Coop, Migros und diverse Einkaufsläden vorhanden.

### Freizeit Region Kultur

Boswil hat eine aktive Vereinskultur: Dart-Club, Fischerverein, Jubla, Turnvereine, Volleyball, Tischtennisclub und viele mehr. Zur Erholung bietet sich das nahe im Grünen gelegene Murimoos an.

# 8 Schritte zu Ihrem Wohnraum

## Ablauf des Immobilienkaufs

### Dokumentation

Die vorliegende Verkaufsdokumentation vermittelt Ihnen einen Eindruck des Zentrums Boswil. 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 beseitigen. 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

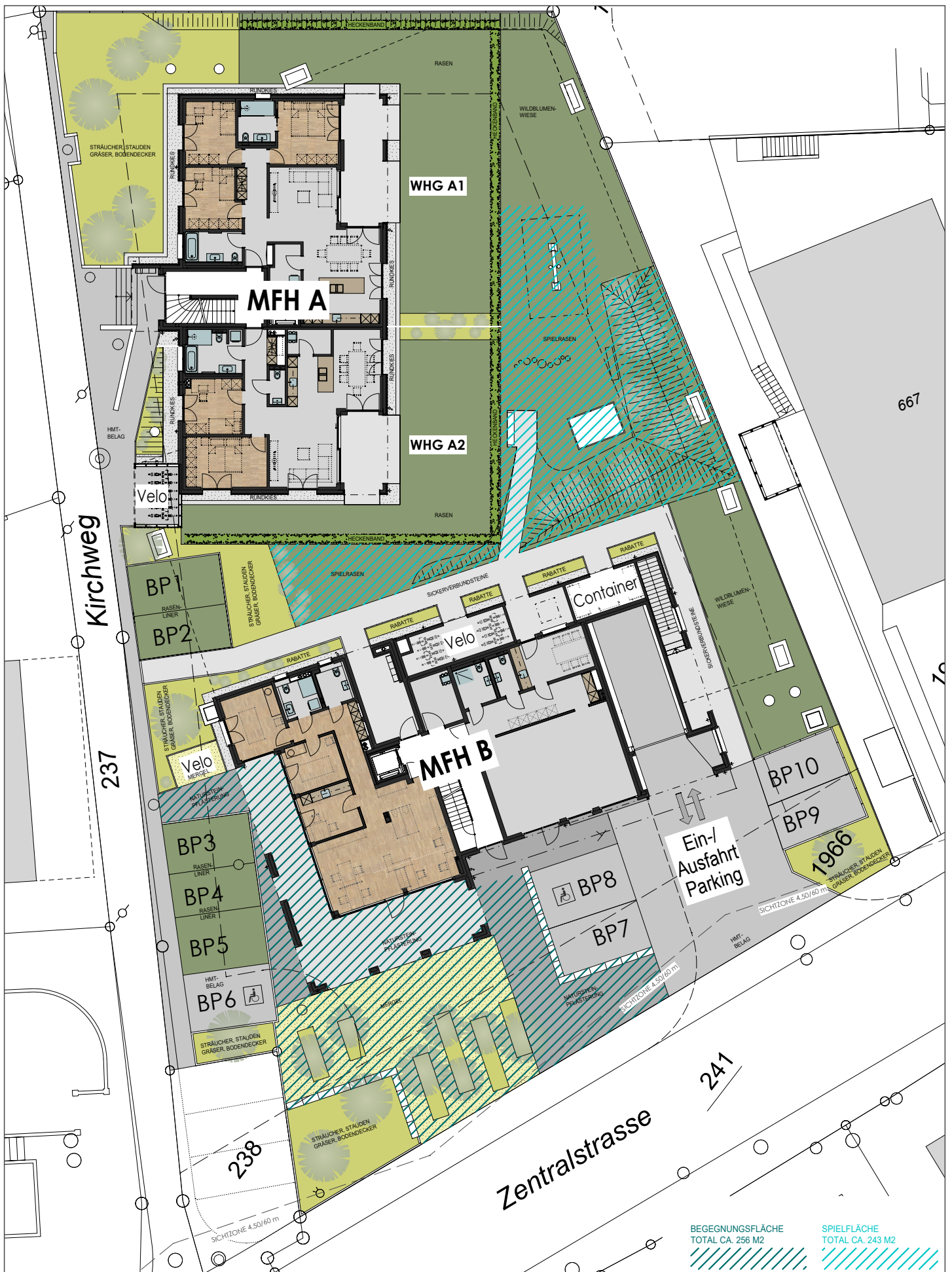
Unsere Bauleiter begleiten Sie während der gesamten Bau- und Planungsphase mit ihrem Fachwissen. Bei der Materialauswahl besuchen sie mit Ihnen die Ausstellung und stehen beratend zur Seite.

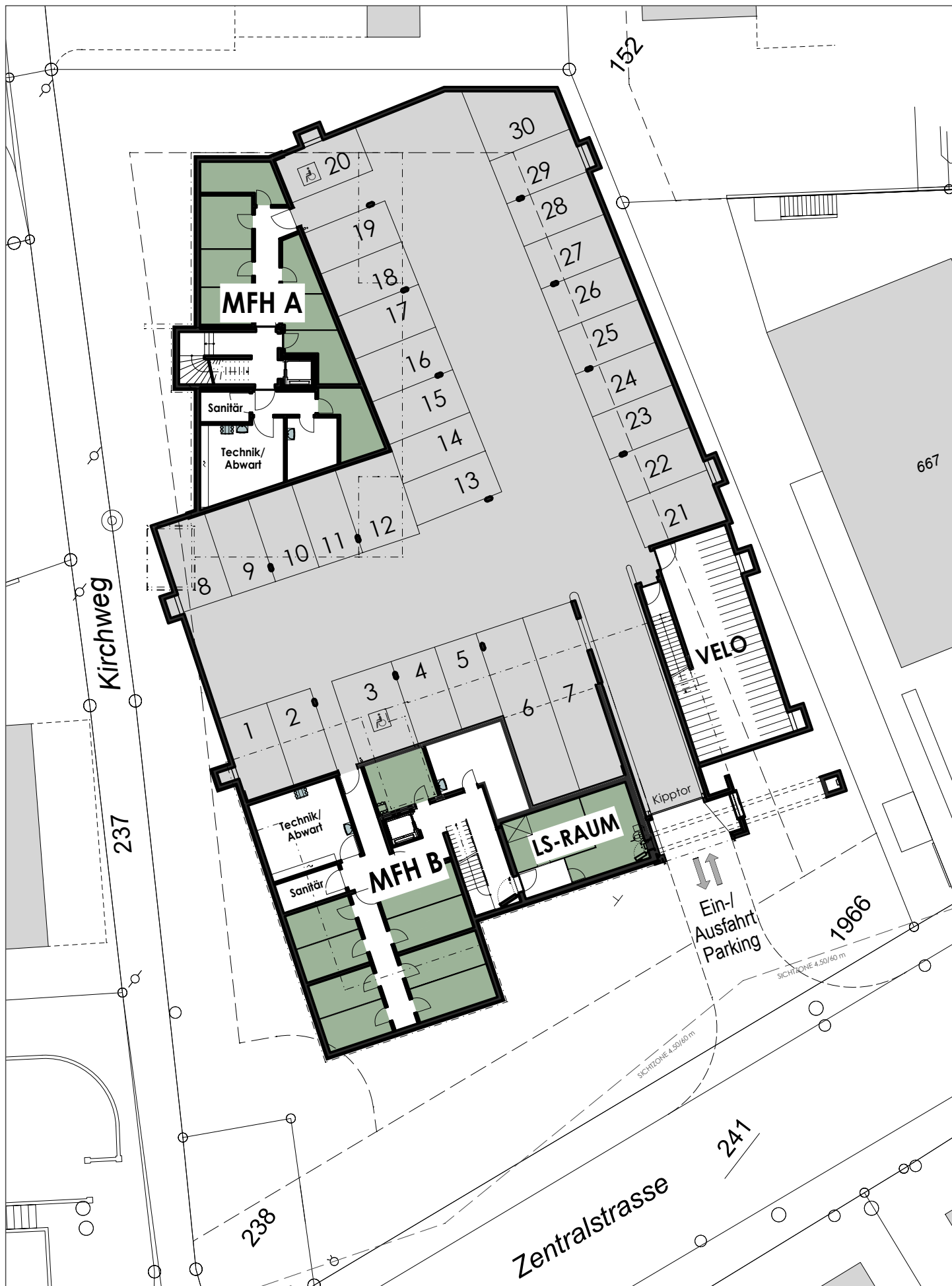
# Pläne

Situation | Umgebung | Nebenräume | Wohnungen









# PARKING

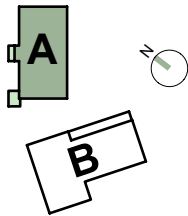
Überbauung «Im Zentrum» 5623 Boswil

0 2 4 6 8 10 m

Massstab 1:300

Februar 2024





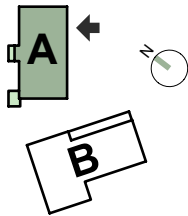
**MFH A**

**UNTERGESCHOSS**  
Überbauung «Im Zentrum» 5623 Boswil

0 1 2 3 4 5 m  
Massstab 1:150



Februar 2024



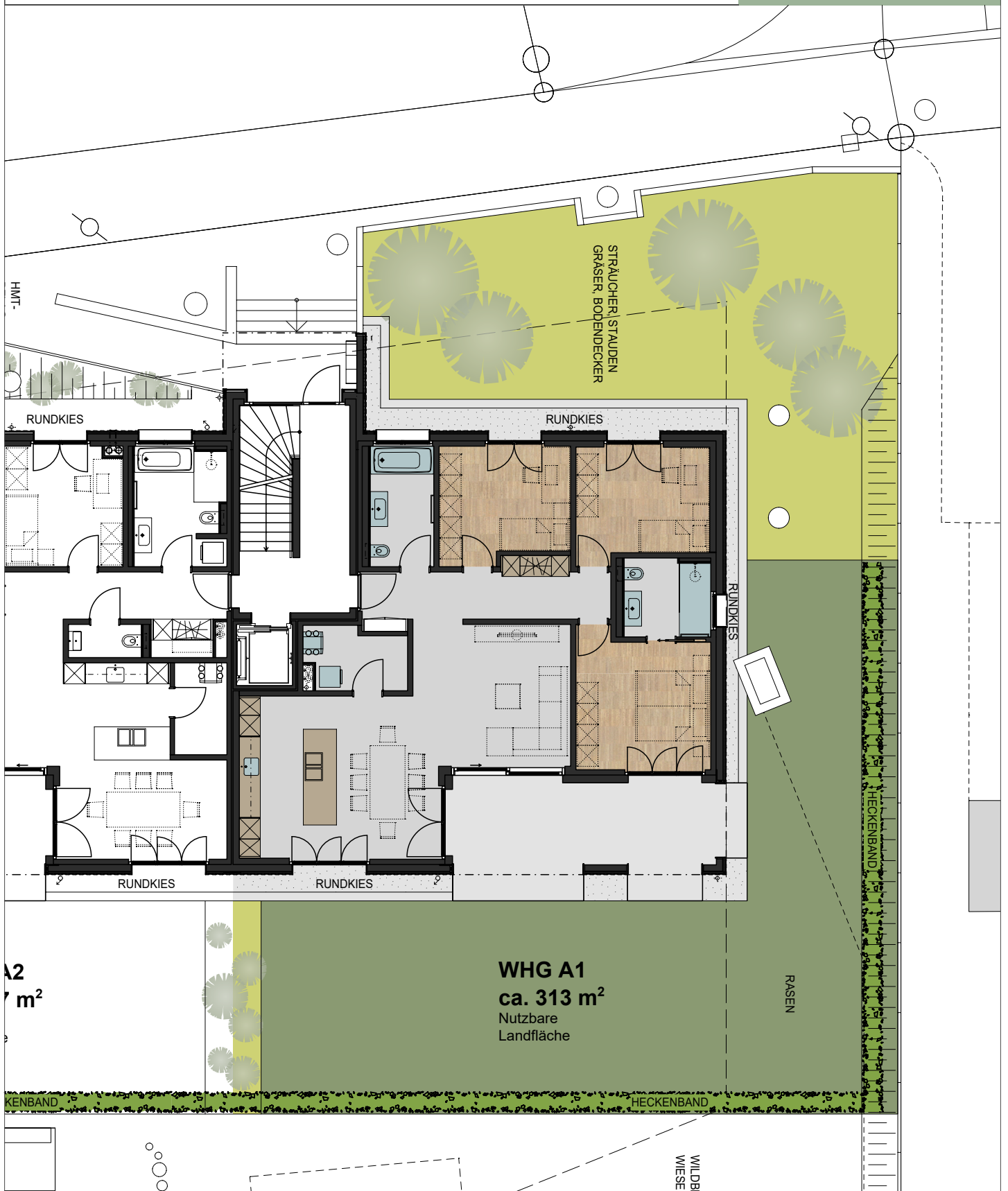
A8 3½	A7 4½
A6 3½	A5 4½
A4 3½	A3 4½
A2 3½	A1 4½

Estrich  
DG  
2.OG  
1.OG  
EG

Blickrichtung von Balkonseite

MFH A

# WHG A1



A2  
7 m²

**WHG A1**  
**ca. 313 m²**  
Nutzbare  
Landfläche

RASEN

HECKENBAND

HECKENBAND

WILDBL  
WIESE

## MFH A

## LANDFLÄCHE

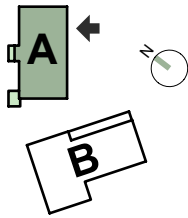
Überbauung «Im Zentrum» 5623 Boswil

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:150



Februar 2024



A8 3½	A7 4½
A6 3½	A5 4½
A4 3½	A3 4½
A2 3½	A1 4½

Estrich  
DG  
2.OG  
1.OG  
EG

Blickrichtung von Balkonseite

MFH A

WHG A1

4½-Zimmer

NWF 111.7 m²



MFH A

ERDGESCHOSS

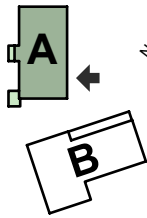
Überbauung «Im Zentrum» 5623 Boswil

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:100



Februar 2024



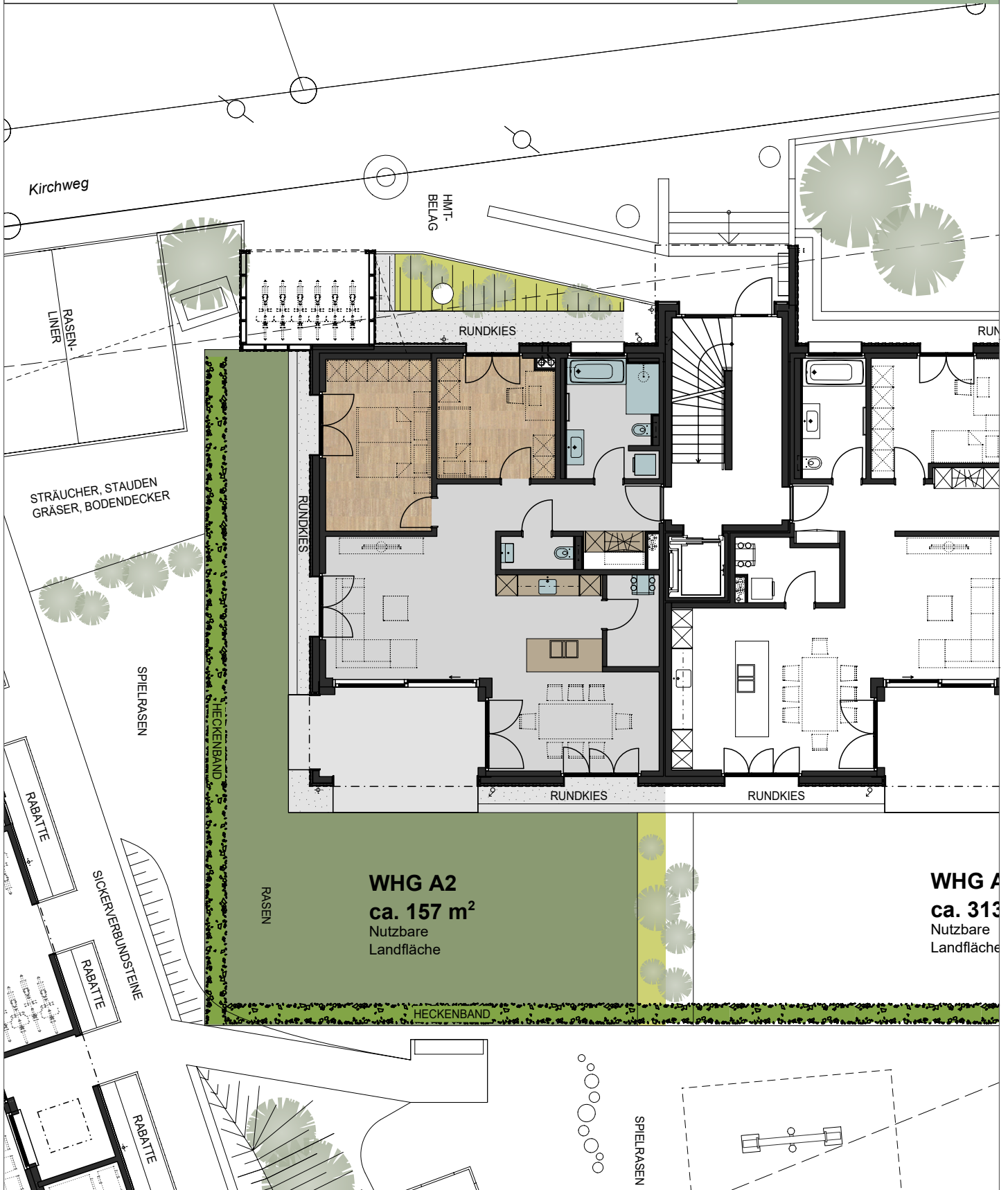
A8 3½	A7 4½
A6 3½	A5 4½
A4 3½	A3 4½
A2 3½	A1 4½

Estrich  
DG  
2.OG  
1.OG  
EG

Blickrichtung von Balkonseite

MFH A

# WHG A2



**WHG A2**  
**ca. 157 m<sup>2</sup>**  
Nutzbare  
Landfläche

**WHG A1**  
**ca. 313**  
Nutzbare  
Landfläche

**MFH A**

## LANDFLÄCHE

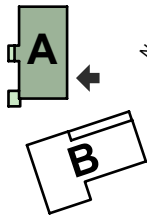
Überbauung «Im Zentrum» 5623 Boswil

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:150



Februar 2024



A8 3½	A7 4½
A6 3½	A5 4½
A4 3½	A3 4½
A2 3½	A1 4½

Blickrichtung von Balkonseite

Estrich  
DG  
2.OG  
1.OG  
EG

MFH A

**WHG A2**

3½-Zimmer

NWF 95.4 m²



**MFH A**

**ERDGESCHOSS**

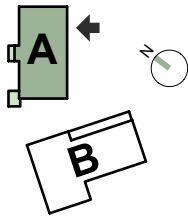
Überbauung «Im Zentrum» 5623 Boswil

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:100



Februar 2024



A8 3½	A7 4½
A6 3½	A5 4½
A4 3½	A3 4½
A2 3½	A1 4½

Estrich  
DG  
2.OG  
1.OG  
EG

Blickrichtung von Balkonseite

MFH A

# WHG A3

4½-Zimmer

NWF 111.5 m²



MFH A

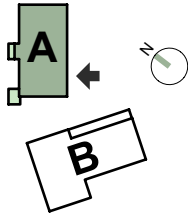
1. OBERGESCHOSS  
Überbauung «Im Zentrum» 5623 Boswil

0 1 2 3 4 5 m  
Massstab 1:100



Februar 2024





A8 3½	A7 4½
A6 3½	A5 4½
A4 3½	A3 4½
A2 3½	A1 4½

Blickrichtung von Balkonseite

Estrich  
DG  
2.OG  
1.OG  
EG

MFH A

WHG A4

3½-Zimmer

NWF 95.6 m<sup>2</sup>



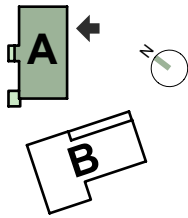
MFH A

1. OBERGESCHOSS  
Überbauung «Im Zentrum» 5623 Boswil

0 1 2 3 4 5 m  
Massstab 1:100



Februar 2024



A8 3½	A7 4½
A6 3½	A5 4½
A4 3½	A3 4½
A2 3½	A1 4½

Blickrichtung von Balkonseite

Estrich  
DG  
2.OG  
1.OG  
EG  
**MFH A**

**WHG A5**

4½-Zimmer

NWF 111.3 m²



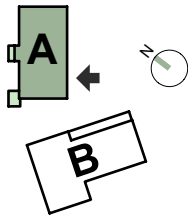
**MFH A**

**2. OBERGESCHOSS**  
Überbauung «Im Zentrum» 5623 Boswil

0 1 2 3 4 5 m  
Massstab 1:100



Februar 2024



A8 3½	A7 4½
A6 3½	A5 4½
A4 3½	A3 4½
A2 3½	A1 4½

Blickrichtung von Balkonseite

Estrich  
DG  
2.OG  
1.OG  
EG

MFH A

WHG A6

3½-Zimmer

NWF 95.6 m<sup>2</sup>



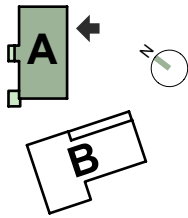
MFH A

2. OBERGESCHOSS  
Überbauung «Im Zentrum» 5623 Boswil

0 1 2 3 4 5 m  
Massstab 1:100



Februar 2024



A8 3½	A7 4½
A6 3½	A5 4½
A4 3½	A3 4½
A2 3½	A1 4½

Blickrichtung von Balkonseite

Estrich  
DG  
2.OG  
1.OG  
EG  
**MFH A**

## WHG A7

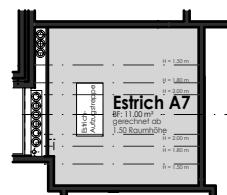
4½-Zimmer

NWF 118.6 m<sup>2</sup>

Estrich 11 m<sup>2</sup>



DACHGESCHOSS 1:100



ESTRICH 1:200

**MFH A**

**DG+ESTRICH**

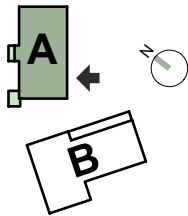
Überbauung «Im Zentrum» 5623 Boswil

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:100



Februar 2024



A8 3½	A7 4½
A6 3½	A5 4½
A4 3½	A3 4½
A2 3½	A1 4½

Blickrichtung von Balkonseite

Estrich  
DG  
2.OG  
1.OG  
EG

MFH A

## WHG A8

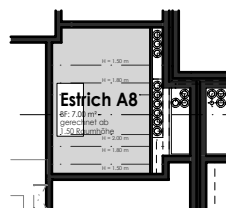
3½-Zimmer

NWF 93.7 m<sup>2</sup>

Estrich 7 m<sup>2</sup>



### DACHGESCHOSS 1:100



### ESTRICH 1:200

MFH A

DG+ESTRICH

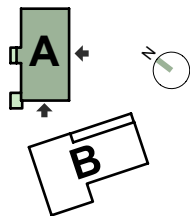
Überbauung «Im Zentrum» 5623 Boswil

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:100



Februar 2024

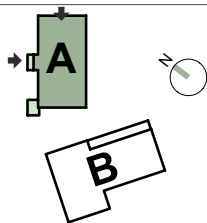


MFH A Südost-Fassade

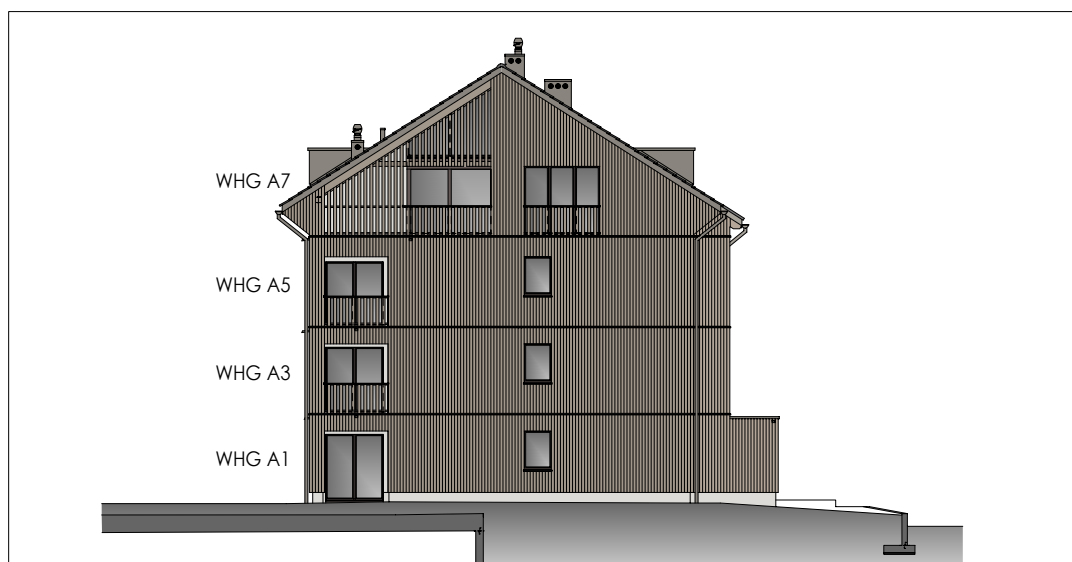


MFH A Südwest-Fassade





MFH A Northwest-Fassade



MFH A Nordost-Fassade



# Visualisierungen





# Baubeschrieb

Zentrum Boswil



## Detaillierter Baubeschrieb

Gliederung nach Baukostenplan (BKP)



### Projekt **Überbauung «Im Zentrum»**

Zentralstrasse 21a und 21b  
5623 Boswil

Objekte **Neubau MFH A mit 8 Wohnungen**

Ausbaustandard **Eigentumswohnungen A1 – A8**

Bauherr / Ersteller **Immofort AG**  
Büelisackerstrasse 3  
5619 Büttikon

Architektur  
Bau- und Projektleitung **KOCH AG**  
Büelisackerstrasse 3  
5619 Büttikon  
056 618 45 45  
[www.koch-ag.ch](http://www.koch-ag.ch)  
[architektur@koch-ag.ch](mailto:architektur@koch-ag.ch)

Datum 03.07.2024

## 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

- Das Gebäude wird nach MINERGIE ®-Standard ausgeführt und zertifiziert. MINERGIE ®-Gebäude unterscheiden sich von konventionell geplanten Gebäuden vor allem bezüglich Wärmedämmung und Raumlüftung. Die verbesserte Wohnqualität erhöht den Komfort, reduziert die Nebenkosten aufgrund des geringeren Energieverbrauches und sichert die Werterhaltung des Gebäudes. Ein MINERGIE ®-Haus braucht im Betrieb weniger Energie als ein herkömmlich realisiertes Gebäude.
- Für den Eigenverbrauch wird auf Teilen der Dachflächen eine Photovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung installiert. Der Überschuss wird ins öffentliche Netz eingespeist.

### 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.

## Raumblatt

\* = beheizter Raum

### Tiefgarage, Keller und Nebenräume UG

Raum	Boden	Wände	Decken	*
Res. Waschraum, Keller	Zementüberzug, gestrichen	2 x weiss gestrichen	2 x weiss gestrichen	
Gang	Zementüberzug, gestrichen	2 x weiss gestrichen	2 x weiss gestrichen	
Technik, Sanitärraum	Zementüberzug roh	2 x weiss gestrichen	2 x weiss gestrichen	
Tiefgarage, Velorum	Hartbeton roh	2 x weiss gestrichen	2 x weiss gestrichen	

### Wohnungen EG, 1. OG, 2. OG

Raum	Boden	Wände	Decken	*
Entrée, Küche, Wohnen/Essen, Reduit	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	*
Nasszellen	Keramikplatten	Keramikplatten, teilweise darüber Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	Weissputz 2 x weiss gestrichen	*
Sitzplatz/Balkon	Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt	Abrieb, positiv, 2.0 mm 2 x gestrichen	Beton, 2 x weiss gestrichen	

### Wohnungen DG

Raum	Boden	Wände	Decken	*
Entrée	Keramikplatten	Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	abgehängte Weissputzdecke 2 x gestrichen	*
Bad/DU/WC	Keramikplatten	Keramikplatten, teilweise darüber Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	abgehängte Weissputzdecke 2 x gestrichen	*
DU/WC, Gäste-WC	Keramikplatten	Keramikplatten, teilweise darüber Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	abgehängte Weissputzdecke 2x gestrichen	*
Reduit	Keramikplatten	Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	3-Schicht Platte, UV-Stop	*
Wohnen / Essen / Küche	Keramikplatten	Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	3-Schicht Platte, Sichtsparren, UV-Stop	*
Zimmer / Eltern	Parkett	Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	3-Schicht Platte, Sichtsparren, UV-Stop	*
Loggia	Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt	Abrieb, positiv, 2.0 mm 2 x gestrichen	Dachschalung, Sichtsparren 2x gestrichen	

### Treppenhaus

Raum	Boden	Wände	Decken	*
Treppenhaus (UG)	Keramikplatten	Abrieb, positiv, 1.5 mm 2 x weiss gestrichen	Spritzplastik (Abrieb) 2 x weiss gestrichen	
Treppenhaus ab Antritt Treppe UG – Austritt Treppe DG	Kugelgarn	Abrieb, positiv, 1.5 mm 2 x weiss gestrichen	Spritzplastik (Abrieb) 2 x weiss gestrichen	
Treppenhaus (DG)	Kugelgarn	Abrieb, positiv, 1.5 mm 2 x weiss gestrichen	nichtbrennbare Akustikpaneelen fertig behandelt	
Liftkabine	Kugelgarn	Standard-Kollektion Unternehmer	Standard-Kollektion Unternehmer	



## 0 GRUNDSTÜCK

### 06 Verkehrsanlagen ausserhalb des Grundstücks

- Die Ein-/ und Ausfahrt der Unterflurgarage erfolgt über die Zentralstrasse.
- Besucherparkplätze sind angrenzend vier Stück beim Kirchweg eingeplant.

## 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 den Sicker galerien-/ Sickerbecken zugeführt.
- Die ganze Kanalisation wird in PP-Rohren, Durchmesser 125-160 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.
- Wenn von der Niveauausgangslage notwendig, werden Förderpumpanlagen (Pumpenschächte) eingebaut.

##### 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

- Die ganzen Betonaussenwände sowie die Bodenplatten im UG werden mit einem Abdichtungssystem (sogenannte weisse Wanne) abgedichtet.
- 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
- Bodenplatten MFH UG wird in Beton 25 cm, wasserdicht DK 2, erstellt. Unter dem Treppenhaus im UG wird die Bodenplatte in DK 1 erstellt, mit Perimeterdämmung 10 cm.
- Bodenplatten Tiefgarage UG wird in Beton 25 cm, wasserdicht DK 2, ohne Perimeterdämmung erstellt.
- Aussenwände MFH im UG werden in Beton, 25 cm stark, wasserdicht in DK 2, mit Perimeterdämmung 10 cm erstellt. Die Aussenwände beim Treppenhaus werden wasserdicht DK 1 erstellt.
- Aussenwände Tiefgarage UG werden in Beton, 25 cm stark, wasserdicht DK 2, erstellt.
- Der Hochwasserschutz vor der Einfahrt zur Tiefgarage wird in Ortbeton ausgeführt und mit einem Klappschott versehen, welches sich bei Hochwasser via Schwimmer aufstellt und somit den Wasserzufluss in die Tiefgarage verhindert.
- Decken über UG, EG, 1.OG und 2.OG werden in Beton erstellt. Dimension nach Angaben Ingenieur, Schalungstyp 2.
- Teile von Innen- und/oder Aussenwänden müssen aus statischen Gründen in Beton ausgeführt werden.

- Die Balkone und Loggias werden in Beton mit Gefälle ausgeführt, die Oberfläche wird abtalschiert, zur Aufnahme einer Abdichtung, Dämm- und Schutzlagen, sowie Splitt und Keramikplatten.
- Lichtschächte in der Tiefgarage und Veloraum werden in Ortbeton ausgeführt.
- Die Fluchttreppe beim Wohn- und Geschäftshaus ab Tiefgarage ins Freie, wird in Ortbeton nass in nass fertig ausgeführt.

## **211.6 Maurerarbeiten**

- Die tragenden Innenwände im UG werden in 12-15 cm Kalksandstein sauber gemauert und mit Besen gereinigt.
- Die Fassadenwände im EG, 1.OG und 2.OG werden einschalig mit 15 cm Backstein gemauert. (Der Aufbau der Fassadenwände EG, 1.OG und 2.OG wird in Pos. 215.2 Fassadenbau beschrieben)
- Die tragenden Innenwände im EG, 1.OG und 2.OG werden in 12-15 cm Backstein sauber gemauert.
- Wo statisch notwendig, können Innen- oder Aussenwände in Stahlbeton erstellt werden.
- Die Ummantelung des Treppenhauses im UG wird zweischalig mit 15 cm Kalksandstein, 1 cm Luft, 8 cm Mineralwolle und 18 cm Beton ausgeführt.
- Die Ummantelung des Treppenhauses EG, 1.OG und 2.OG wird zweischalig mit 12-15 cm Backstein, 1 cm Luft, 4 cm Mineralwolle und 18 cm Beton ausgeführt.
- Die Ummantelung des Treppenhauses im DG wird in Pos. 214 Montagebau in Holz beschrieben.
- Die Wohnungstrennwände im EG, 1.OG und 2.OG werden zweischalig mit 12 cm Backstein, 1 cm Luft, 4 cm Mineralwolle und 18 cm Beton ausgeführt.
- Die Fassadenwände und Innenwände im DG werden in Pos. 214 Montagebau in Holz beschrieben.

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

### **212.2 Elemente aus Beton**

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

## **214 Montagebau in Holz**

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

- Ab der Decke über 2.OG werden die Aussen- und Innenwände aus vorgefertigten Holzelementen (Holz-Systembau) ausgeführt.
- Die Dachkonstruktion wird als Satteldach mit einer sichtbaren 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:
  - . Ziegel (Flachschiebeziegel)
  - . Ziegellattung
  - . Konterlattung 80 mm
  - . Unterdachfolie
  - . Holzweichfaserplatte 60 mm
  - . Sparren 200 mm, ausgedämmt mit ISOFLOC
  - . 3-Schichtplatte B/C 27 mm ohne Nutenfräsung, ohne Farbbehandlung, jedoch mit UV-Stop behandelt
  - . Sichtsparren 140 x 120 mm, Fichte, mit UV-Stop behandelt

### **Lukarnen**

- Dachaufbau von aussen nach innen:
  - . Rundkies
  - . Schutzvlies
  - . Abdichtung 2-lagig (bituminös, verschweisst)
  - . Wärmedämmung 80 mm
  - . Gefälldämmung 55 – 80 mm

- . Bauzeitabdichtung, Dampfbremse (bituminös, verschweisst)
- . 3-Schichtplatte B/C 60 mm ohne Nutenfräsung, ohne Farbbehandlung jedoch mit UV-Stop behandelt
- . Sichtsparren, Fichte, mit UV-Stop behandelt (Bei Entrée und Nasszellen mit heruntergehängter Weissputzdecke)

### 214.3 Holzelementbau (DG)

#### Estrichboden DG

- Bodenaufbau von oben nach unten:
  - . 3-Schichtplatte C/C 27 mm
  - . Rippen 180/80 mm ausgedämmt mit Mineralwolle 80 mm
  - . 3-Schichtplatte C/C 27 mm
  - . Schiffatlattung 100 mm
  - . Gipskartonplatte 12.5 mm zur Aufnahme von Weissputz

#### Aussenwände DG

- Aussenwandaufbau von aussen nach innen:
  - . Fensterbank aus Aluminium, einbrennlackiert nach Farbkonzept des Architekten
  - . Fensterleibungen aus Massivholzplatten 24 mm, sägefein, mit Verwitterungslasur behandelt
  - . Vertikale Holzschalung, Fi/Ta, A/B Qualität, sägefein, sichtbar befestigt
  - . Die Holzschalung wird ab Werk mit einer Verwitterungslasur behandelt
  - . Horizontale Traglattung (30 mm)
  - . Vertikale Hinterlüftungslattung (20 mm)
  - . Querlattung mit Wärmedämmung (160 mm)
  - . Diffusionsoffene Holzfaserplatte (15 mm)
  - . Ständerkonstruktion mit Wärmedämmung (160 mm)
  - . Gipsfaserplatte (15 mm), zur Aufnahme von Abrieb

#### Innenwände DG

- Innenwände wohnungsintern, Aufbau:
  - . Gipsfaserplatte (15 mm), zur Aufnahme von Abrieb
  - . Rahmenkonstruktion (min. 100 mm)
  - . Hohlraumdämmung (60 mm)
  - . Gipsfaserplatte (15 mm), zur Aufnahme von Abrieb

#### Ummantelung Treppenhaus / Wohnungstrennwände DG

- 2-schalige Wandkonstruktion, Aufbau:
  - . Gipsfaserplatte (18 mm) zur Aufnahme von Abrieb
  - . Rahmenkonstruktion mit Wärmedämmung (120 mm)
  - . Gipsfaserplatten (2 x 15 mm)
  - . Luft (60 mm)
  - . Mineralwolle (30 mm)
  - . Gipsfaserplatte (2 x 15 mm)
  - . Rahmenkonstruktion mit Wärmedämmung (120 mm)
  - . Gipsfaserplatte (12.5 mm) zur Aufnahme von Abrieb

#### Einhausung Velounterstand

- Aussenwandaufbau von aussen nach innen:
  - . Vertikale Holzschalung, Fi/Ta, A/B Qualität, sägefein, sichtbar befestigt
  - . Holzschalung wird ab Werk mit einer Verwitterungslasur behandelt
  - . Tragkonstruktion in Holz

### 214.4 Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen

**Holzfassaden und äussere Bekleidungen mit Verwitterungslasuren**, was Eigentümer wissen und beachten sollten:

Bei unbehandelten Holzfassaden stellt sich während der Alterung eine unregelmässige, farbliche Veränderung ein. Der natürliche Farbton des Holzes bleibt im Aussenbereich nicht lange erhalten. Dies gilt ohne Ausnahme für alle Holzarten. Die Farbtöne können in allen Variationen zwischen hellgrau und schwarz liegen. Der grosse Vorteil von sogenannten Vorvergrauungssystemen (Verwitterungslasuren) besteht darin, dass die Holzoberfläche bezüglich der Farbgebung keine Pflege mehr braucht.

Verwitterungslasuren geben der Holzoberfläche eine mehr oder weniger einheitliche graue, verwitterungsähnliche Färbung. Ist die vorvergraute Fassade montiert, zeigt sich ab dem ersten Tag eine vergraute Front. Wittert im Laufe der Zeit die Behandlung ab, so tauscht sich die

werkseitige mit der natürlichen Vergrauung. Optisch behält dadurch die Holzfassade eine durchgehend natürliche Patina. Dabei passen auch die wettergeschützten Bereiche langfristig zum Gesamterscheinungsbild. Die ungewollten Farbunterschiede in den typischen Bereichen wie z.B. Dachüberstände und Fensteranschlüssen werden reduziert.

Verwitterungslasuren werden jeweils in einem Arbeitsgang auf das Holz appliziert. Sie geben dem Holz im Aussenbereich ein verwittertes Aussehen. Schneller, verlässlicher und regelmässiger als die natürliche Bewitterung es schafft.

Wie werden sich Holzfassaden und Vordächer mit Verwitterungslasuren im Laufe der Zeit optisch verändern?

Wie der Name schon sagt, wird die Lasur durch die Witterungseinflüsse „verwittern“ und schlussendlich die natürliche, verwitterte Holzoberfläche freilegen. Die Fassade wird Jahr für Jahr ihr Aussehen verändern. Die verschiedenen Fassadenseiten werden auch verschiedene Verwitterungsbilder aufweisen.

## **215 Montagebau als Leichtkonstruktion**

### **215.2 Fassadenbau**

#### **Fassadenteil (EG bis 2.OG)**

- Aussenwandaufbau von aussen nach innen:
  - . Fensterbank aus Aluminium, einbrennlackiert nach Farbkonzept des Architekten.
  - . Fensterleibungen aus Massivholzplatten 24 mm, sägefein, mit Verwitterungslasur behandelt
  - . Vertikale Holzschalung, Fi/Ta, A/B Qualität, sägefein, sichtbar befestigt
  - . Die Holzschalung wird ab Werk mit einer Verwitterungslasur behandelt
  - . Horizontale Traglattung (30 mm)
  - . Vertikale Hinterlüftungslattung (20 mm)
  - . Wärmedämmung (200 mm) vollflächig, mineralisch
  - . Beton bzw. Backstein (150-180 mm) zur Aufnahme von Grundputz und Abrieb

## **217 Schutzraumabschlüsse**

- Es wird für diese Überbauung beim Wohn- und Geschäftshaus im Untergeschoss ein Schutzraum mit Fluchtkanal nach Aussen erstellt.

## **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.
- Im Wohnen/Essen wird jeweils eine Glasfront mit einer Hebe-/ Schiebetüre (Ausgang zum Sitzplatz, Balkon bzw. Loggia) ausgeführt.

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

##### **Garagentor**

- Das Garagentor bei der Tiefgaragen Ein-/ Ausfahrt wird als Kipptor in Stahl mit einer Lochblechfüllung ausgeführt.
- Torantrieb elektrisch.
- Für jeden Garagenplatz wird ein Handsender abgegeben.

##### **Aussentüren**

- Die Haupteingangstüre wird aus Aluminium mit Glaseinsatz erstellt.
- Die Oberfläche ist fertig einbrennlackiert nach Farbkonzept des Architekten.
- Die Türe wird mit einem Türschliesser und Schliessanlage mit Panikschloss ausgeführt.



- Die Veloraumtüre beim Wohn- und Geschäftshaus in die Tiefgarage wird aus Metall mit Lochblechfüllung, Türschliesser und Schliessanlage ausgeführt. Innen mit Drücker und aussen mit Handknäuf.
- Fluchttüre in Garage beim Wohn- und Geschäftshaus ins Freie wird aus Metall mit geschlossener Blechfüllung, Türschliesser und Schliessanlage mit Panikschloss ausgeführt.

## **222 Spenglerarbeiten**

- Alle Spenglerarbeiten im Dachbereich wie Dachrinnen, Ortbleche, Ablaufrohre, Einlauf- und Anschlussbleche, Dacheinfassungen sowie Lukarnen-Einfassungen werden in Kupfer ausgeführt.
- Sitzplatz, Balkon und Loggia werden mit einer XPS-Sockeldämmung und mit einem CNS-Sockelblech verkleidet.

## **224 Bedachungsarbeiten**

### **224.0 Deckungen geneigte Dächer**

- Die Ziegelbedachung wird mit Flachschiebeziegel ausgeführt.
- Ortausbildung mit Ziegelleiste
- Farbton nach Farbkonzept des Architekten.
- Teilflächen werden mit einer Photovoltaikanlage belegt. Details dazu unter Pos. 231.5 Energieerzeugungsanlagen.

### **224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge**

- Ganze Unterflurgaragendecke wird mit einer Abdichtung inkl. allen Anschlüssen sowie einer Schutz- und einer Drainagematte versehen.
- **Sitzplatz-, Balkon- und Loggiaböden** von unten nach oben:
  - . Betondecke, Oberfläche im Gefälle sauber abtalschiert
  - . Voranstrich Bitumenlack
  - . 1-lagige PBD-Abdichtung
  - . Schutz- sowie Drainagematte
  - . Keramikplatten 600/600/20 mm im Splitt verlegt
  - . Richtpreis Material brutto exkl. MWST Fr./m2 70.00 inkl. Energiekostenzuschlag
  - . (Lieferant SABAG Baukeramik Dättwil)
- **Lukarne** Dachaufbau von aussen nach innen:
  - . Rundkies
  - . Schutzvlies
  - . Abdichtung 2-lagig (bituminös, verschweisst)
  - . Wärmedämmung
  - . Gefällsdämmung
  - . Bauzeitabdichtung, Dampfbremse (bituminös, verschweisst)
  - . 3-Schichtplatte B/C 60 mm ohne Nutenfräsung, ohne Farbbehandlung jedoch mit UV-Stop behandelt
  - . Sichtsparren, Fichte, mit UV-Stop behandelt. Bei den Nasszellen mit heruntergehängter Weissputzdecke

### **224.2 Glaseinbauten in Steildächer**

- Steildachfenster-System der Firma Velux
- RWA-Dachfenster im Treppenhaus, ohne Aussenrolladen.

## **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 2.OG werden Schalldämmlager verlegt.
- Beim Holzsystembau (DG) werden unter allen Wänden Schalldämmlager verlegt.
- Installationsschächte werden mit Steinwolle ausgedämmt.

## **226 Fassadenputze**

### **226.1 Aussenputze**

- Garagenwände zu Keller mit 10 cm Mineralischer-Aussenwärmedämmung inkl. Einbettung zur Aufnahme eines Anstriches. Farbe nach Farbkonzept.

### **226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung**

- Fassade im Bereich Sitzplatz, Balkon, Loggia mit 20 cm bis 22 cm Steinwolle-Aussenwärmedämmung Schmelzpunkt > 1'000°C inkl. Einbettung und 2.0 mm eingefärbtem Vollabrieb zum Streichen. Farbe nach Farbkonzept.
- Der Fassadenabschluss beim EG ins Erdreich wird mit einer XPS-Sockeldämmung mit einem Sockelputz und Feinabrieb 0.7 mm ausgeführt.

## **227 Äussere Oberflächenbehandlungen**

### **227.1 Äussere Malerarbeiten**

- Die Fassadenschalung wird ab Werk mit einer Vorvergrauungslasur 1 x behandelt.
- Ganze Dachuntersicht wird ab Werk mit einer Vorvergrauungslasur 1 x behandelt.
- Sitzplatzuntersicht 2x gestrichen
- Balkonuntersicht 2x gestrichen
- Garagenausfahrt 2x gestrichen
- Sockelputz 2x gestrichen
- Fassadenabrieb bei Balkonen und Loggias 2x gestrichen

## **228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen**

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

- Alle Wohnungen erhalten Verbundraffstoren einbrennlackiert, Führungs- und Endschienen Alu eloxiert. Bedienung elektrisch. Farbgebung nach Farbkonzept.

### **228.3 Markisen**

- Bei den Wohnungen im Sitzplatz EG werden je eine Kassettenmarkise an die Balkonstirne montiert. Bedienung elektrisch. Ausladung jeweils ca. 2.50 m. Farbgebung nach Farbkonzept.
- Bei den Wohnungen im 1. OG, 2. OG sowie DG werden je eine vertikale Stoffstore beim Balkon und Loggia montiert. Bedienung elektrisch. Farbgebung nach Farbkonzept.
- Die Wohnungen A2, A4 und A6 erhalten zusätzlich beim Balkon auf der Giebelseite eine vertikale Stoffstore. Bedienung elektrisch. Farbgebung nach Farbkonzept.

## **23 Elektroanlagen**

### **231 Starkstromanlagen**

- Die Hauptverteilung (HV) mit den Messungen pro Wohnung wird im Untergeschoss gebaut.

### **231.5 Energieerzeugungsanlagen**

#### **Photovoltaikanlage**

- Auf dem Steildach werden Teilflächen mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.
- Der erzeugte Strom wird in erster Linie für den Eigenverbrauch verwendet, überschüssiger Strom wird ins Netz des Energieversorgers eingespeist.
- Für die Verwaltung und den Betrieb der Anlage sorgt eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Gemeinschaft der Eigentümer.
- Der Ertrag aus dem produzierten Strom fließt entweder in den Erneuerungsfonds oder kann durch Bestimmung der Eigentümer zur Reduktion der allgemeinen STWEG-Kosten verwendet werden.

#### **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.

**232**

#### **Starkstrominstallationen**

- Installationen in den Wohngeschossen werden Unterputz installiert, in den Kellergeschossen können diese auch Aufputz montiert werden.
- HLKS-Installationen werden nach den Anforderungen vom HLKS-Konzept erstellt.
- 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
  - . Balkone, überdeckte Sitzplätze und Loggias erhalten eine Steckdose.
  - . Jedes Kellerabteil erhält eine Steckdose beim Lichtschalter und eine 3-fach Steckdose.

**233**

#### **Leuchten und Lampen**

- In den Kellern, Technik, Velo und Res. Waschraum im UG werden LED Leuchten montiert.
- In der Tiefgarage sind LED Einzellichtleisten vorgesehen.
- Die Umgebungsbeleuchtung wird mit Wand- oder Pollerleuchten ausgeführt.
- Treppenhaus, Balkone, überdeckte Sitzplätze und Loggias erhalten eine Decken- oder Wandlampe.
- Im Entrée, Küche und in den Nasszellen werden LED-Einbauspots eingebaut.
- Die restlichen Leuchten in den Wohnungen sind Sache der Käufer.

**235**

#### **Schwachstromanlagen**

**235.0**

##### **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.

**235.4**

##### **Kommunikationsanlagen**

- Jede Wohnung erhält eine Sonnerie (Klingel) bei der Wohnungseingangstüre.
- Bei der Briefkastenanlage wird eine Sonnerie mit Gegensprechanlage installiert.

**24**

#### **HLK-Anlagen, Gebäudeautomation**

**242**

#### **Heizungsanlagen**

**242.0**

##### **Apparate**

- Zentrale Erdsondenwärmepumpe pro MFH mit Niedertemperatur-Therme, Regel- und Sicherheitsorgane.
- 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 ca. 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.
- Die Fussbodenheizung wird pro Wohnung über einen Bodenheizungsverteiler in einem Sockel- oder Wandkasten erschlossen.
- Der Heizwärmeverbrauch wird pro Wohnung über eine Funkablesung gemessen und der jeweiligen Wohnung zugeteilt.
- Der Heizwärmeverbrauch wird pro Wohnung gemessen und die Kosten 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

- Alle Wohnungen werden mit je einer autonomen kontrollierten Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.
- Das Lüftungsgerät wird jeweils im Reduit platziert.
- Die Zuluft wird in den Wohn- und Schlafzimmern eingeführt. Die Abluft wird in den Bädern, Küche und Reduit abgesogen.
- Die Ausführung des Leitungssystems erfolgt in Kunststoff-Flexrohren. Die Leitungen (Luftverteilsystem) werden in der Betondecke eingelegt. Die Frischluft wird ab Dach zu dem Lüftungsgerät geführt, die Fortluft übers Dach.
- Kellerräume werden mit einer autonomen Lüftungsanlage ausgestattet.

## 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

4 ½ Zimmer WHG: A1

Sanitär-Apparate **Fr. 12'100.-** / Duschtrennwände **Fr. 1'900.-**

##### Typ 2

3 ½ Zimmer WHG: A2

Sanitär-Apparate **Fr. 10'200.-** / Duschtrennwände **Fr. 5'600.-**

##### Typ 3

4 ½ Zimmer WHG: A3, A5

Sanitär-Apparate **Fr. 11'800.-** / Duschtrennwände **Fr. 1'900.-**

##### Typ 4

3 ½ Zimmer WHG: A4, A6

Sanitär-Apparate **Fr. 9'900.-** / Duschtrennwände **Fr. 5'600.-**

##### Typ 5

4 ½ Zimmer WHG: A7

Sanitär-Apparate **Fr. 12'900.-** / Duschtrennwände **Fr. 5'100.-**

##### Typ 6

3 ½ Zimmer WHG: A8

Sanitär-Apparate **Fr. 10'100.-** / Duschtrennwände **Fr. 1'900.-**



**Typ 1 und 3 - 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 1 und 3 - DU / WC**

Apparate: Farbe weiss

- . 1 Duschenrinne
- . 1 Duschenwanne geplättelt
- . 1 Duschtrennwand mit Kristallglas
- . 1 Duschenmischer mit Handbrause
- . 1 Regenbrause
- . 1 Duschablage
- . 1 Badetuchstange
- . 1 Waschtisch mit Unterbau
- . 1 Einlochmischer
- . 1 Handtuchhalter
- . 1 Spiegelschrank
- . 1 Wandklosett UP
- . 1 Papierhalter, verchromt

**Typ 2 und 4 - Bad / DU / WC**

Apparate: Farbe weiss

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

**Typ 2, 4 und 6 - Gäste-WC**

Apparate: Farbe weiss

- . 1 Waschbecken
- . 1 Einlochmischer
- . 1 Handtuchhalter
- . 1 Spiegelschrank
- . 1 Wandklosett UP
- . 1 Papierhalter, verchromt

**Typ 5 - DU / WC**

Apparate: Farbe weiss

- . 1 Duschenrinne
- . 1 Duschenwanne geplättelt
- . 1 Duschtrennwand mit Kristallglas
- . 1 Duschenmischer mit Gleitstange und Handbrause
- . 1 Duschablage
- . 1 Badetuchstange
- . 1 Waschtisch mit Unterbau
- . 1 Einlochmischer
- . 1 Handtuchhalter

- . 1 Spiegelschrank
- . 1 Wandklosett UP
- . 1 Papierhalter, verchromt

#### **Typ 5 und 6 - Bad / DU / WC**

Apparate: Farbe weiss

- . 1 Badewanne
- . 1 Bademischer mit Handbrause
- . 1 Duschenrinne
- . 1 Duschenwanne geplättelt
- . 1 Duschtrennwand mit Kristallglas
- . 1 Duschenmischer mit Handbrause
- . 1 Regenbrause
- . 1 Duschablage
- . 1 Badetuchstange
- . 1 Waschtisch mit Unterbau
- . 1 Einlochmischer
- . 1 Handtuchhalter
- . 1 Spiegelschrank
- . 1 Wandklosett UP
- . 1 Papierhalter verchromt

#### **Typ 1, 3, 5 und 6 - Reduit**

- . 1 Anschluss für Wasch- und Trockenautomat

#### **Typ 1 und 2 - Umgebung**

- . 1 Frostsicherer Aussenwasserhahn

### **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 zentralen Wassererwärmer.
- Die Feinverteilung erfolgt im Optiflex-System (PE-Rohr in schwarzem Schutzrohr) zu allen Entnahmestellen.

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

- Der Warm- und Kaltwasserverbrauch wird über eine Funkablesung gemessen und der jeweiligen Wohnung zugeteilt. Die Kosten werden über die Verwaltung den jeweiligen Eigentümern 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.
- Gewählte Modelle (oder jeweiliges Nachfolgemodell)
  - . 1 Waschmaschine V-Zug Adora V2000
  - . 1 Wäschetrockner V-Zug Adora V2000

## **253 Versorgung- und Entsorgungsapparate**

### **253.0 Wassernachbehandlung**

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

### **253.1 Wassererwärmer**

- Das Warmwasser wird ganzjährig über die Zentrale Erdsondenwärmepumpe aufbereitet.
- Warmwasserleitungen werden ab zentralem Boiler 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.

### **253.2 Abwasserhebeanlagen**

- Im Kellergeschoss wird eine Abwasserhebeanlage eingebaut.

## **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 Glas

### **Küchen Budget nach Küchentyp**

brutto exkl. MWST

#### **Typ 01**

4 ½ Zimmer Wohnungen: A1, A3, A5

**Fr. 29'700.-**

#### **Typ 02**

3 ½ Zimmer Wohnungen: A2, A4, A6

**Fr. 26'700.-**

#### **Typ 03**

4 ½ Zimmer Wohnungen: A7

**Fr. 29'000.-**

#### **Typ 04**

3 ½ Zimmer Wohnungen: A8

**Fr. 29'600.-**

## **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 benutzbar vom Untergeschoss (UG) bis ins Dachgeschoss (DG).

## **27 Ausbau 1**

### **271 Gipserarbeiten**

#### **271.0 Innenputze**

- Alle Wohnungswände mit Grundputz und positiv Abrieb 1.0 mm, 2 x weiss gestrichen.
- Nasszellen mit Grundputz und oberhalb der Wandplatten mit positivem Abrieb 1.0 mm, 2 x weiss gestrichen.
- Treppenhauswände Grundputz und positiv Abrieb 1.5 mm, 2 x weiss gestrichen.
- Treppenhausdecken und Treppenuntersichten werden mit Grundputz und Spritzplastik (Abrieb) ausgeführt, 2 x weiss gestrichen.
- Auf Gipsfaserplatten (Systembau) wird kein Grundputz erstellt.
- Im EG, 1. OG und 2. OG werden in allen Wohn- und Schlafzimmern je 2 Stk. weisse VS-57 Vorhangeschienen in die Weissputzdecke eingelassen. DG siehe Pos. 273.3.

### **272 Metallbauarbeiten**

#### **272.1 Metallbaufertigteile**

- Beim Hauszugang wird eine Briefkastenanlage erstellt.
- Bei den Lichtschächten in der Tiefgarage wird ein Gitterrost montiert, inkl. Brandschutzklappe aus Alublech. Gitterrost gesichert.
- Fensterbank aus Aluminium, einbrennlackiert nach Farbkonzept des Architekten
- Fassadentrennbleche, einbrennlackiert nach Farbkonzept des Architekten

#### **272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten**

- Bei den Fluchtwegtreppen wird ein Handlauf aus CNS-Rohr auf Wandstützen montiert. Wo im Aussenbereich notwendig ein Staketengeländer, mit Unter- und Obergurt aus Flacheisen und vertikalen Flacheisen-Staketen. Alle Teile sind feuerverzinkt.
- Auf einer Seite der Treppe wird ein Chromstahlhandlauf montiert.
- Balkongeländer mit Metallrahmen und vertikalen Staketen aus Holz. Alle Metallteile werden feuerverzinkt und einbrennlackiert. Farbgebung nach Farbkonzept Architekt.

### **273 Schreinerarbeiten**

#### **273.0 Innentüren**

- Türen im UG werden mit Stahlzargen ausgeführt, mit dreiseitiger Gummidichtung, Blatt fertig belegt mit Drückergarnitur.
- Die Abschlusstüren im UG vom Treppenhaus zu den Gängen werden in EI-30 Rahmentüren ausgeführt, mit umlaufender Gummidichtung, Blatt fertig belegt, mit Türschliesser.
- Flucht- und Brandabschnittstüren werden in EI-30, Blatt fertig belegt, mit Türschliesser ausgeführt.
- Zimmertüren im EG, 1. OG und 2. OG werden mit Stahlzargen ausgeführt, mit dreiseitiger Gummidichtung, Blatt fertig weiss gespritzt mit Drückergarnitur.
- Zimmertüren im Dachgeschoss DG werden mit Futter-/Verkleidungstüren ausgeführt, mit dreiseitiger Gummidichtung, Blatt fertig weiss gespritzt mit Drückergarnitur.
- Wohnungseingangstüren erhalten eine EI30 Rahmentüre, mit umlaufender Gummidichtung, Blatt fertig belegt mit Sicherheitsschild und 3-Punkte-Verschluss. Ein Einsteckschloss mit RZ-Zylinderausschnitt (für Schliessanlage) und ein Türspion wird eingebaut.

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

- Sanitär- und Heizungsverteiler in den Wohnungen von EG bis DG werden mit einer Kunstharzfront verkleidet.
- 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 Sturzbretter bei den Fenstern montiert mit je 2 Stk. VS-57 Vorhangschienen, bei Lukarnen in Naturholz, bei Giebelfenstern in MDF weiss gestrichen.

## **275 Schliessanlagen**

- Es wird eine Schliessanlage im Typ Kaba-Star geplant. Damit bedienbar sind:  
 . Briefkasten, Eingangstüre, Wohnungseingang, Kellerabteil, Nebeneingangstüre, Veloraum, Tiefgarage, Fluchttüre direkt ins Freie und Schlüsselschalter für Garagentor.

## **277 Elementwände**

### **277.2 Feststehende Elementwände**

- Kellerabteile werden mit einem Holzlattenrost abgetrennt.

## **28 Ausbau 2**

## **281 Bodenbeläge**

### **281.0 Estriche (Unterlagsböden)**

- Im Untergeschoss werden alle Räume sowie das Treppenhaus mit einem Zementüberzug versehen.
- Alle Wohnungen vom EG bis DG werden mit einem schwimmenden Anhydrit-Fliessestrich ausgeführt. Die darunterliegende Wärme- und Trittschalldämmung und die eingebaute Fussbodenheizung werden nach dem Energienachweis sowie den wärmetechnischen Vorschriften ausgeführt.
- Das Treppenhaus EG bis DG wird mit einem schwimmenden Anhydrit Fliessestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung ohne Bodenheizung versehen.

### **281.1 Fugenlose Bodenbeläge**

- Die Tiefgarage wird mit einem Hartbeton versehen.

### **281.2 Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.**

- Das Treppenhaus wird ab Treppe UG bis DG mit einem robusten und schallabsorbierenden Kugelgarn ausgestattet.

### **281.6 Bodenbeläge aus Platten**

- Wohnen/Essen, Küche, Reduit, Entrée und die Nasszellen erhalten Keramikplatten.  
 . Format von 300/600/9 mm bis 600/600/9 mm  
 . Richtpreis Material, brutto exkl. MWST Fr./m² 60.00 inkl. Energiekostenzuschlag  
 . Beim Übergang Bodenplatten zu Wandabrieb 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 im 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.  
 . Richtpreis Material unverlegt brutto exkl. MWST Fr./m² 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  
 . Richtpreis Material, brutto exkl. MWST Fr./m² 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.

## **283 Deckenbekleidungen**

### **283.2 Deckenbekleidungen aus Gips**

- In der Dachwohnungen A7 und A8 wird im Entrée, Gäste-WC, Bad/DU/WC und DU/WC eine abgehängte Weissputzdecke montiert.

### **283.4 Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen**

- Im Treppenhaus DG gibt es eine abgehängte Decke mit Schiffplattung 20 mm und mit Mineralwolle ausgedämmt, sowie nichtbrennbaren Akustikpaneelen fertig behandelt.

#### **Aufzugtreppe DG**

- Alle Dachwohnungen erhalten eine Aufzugtreppe für den Zugang zum Estrich.

## **285 Innere Oberflächenbehandlungen**

### **285.1 Innere Malerarbeiten**

- Wohnungstürrahmen werden 2 x gestrichen.
- Bei Innentüren werden die Stahlzargen 2 x gestrichen.
- Lifttüren werden 2 x gestrichen oder gespritzt.
- Abrieb-, Spritzplastik- und Weissputzoberflächen werden 2 x gestrichen.
- Fenstersimse werden 2 x gestrichen.
- Innere Naturholz-Oberflächen werden am Bau 1 x mit UV-Stop behandelt.
- Bei den Räumen im UG werden Wände, Decken und Böden 2 x gestrichen. Der Boden im Technikraum, Sanitärraum und Velorum bleibt roh.
- 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.

#### **Gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen**

- Im Gestaltungs- oder Umgebungsplan wurden Bereiche als Begegnungsflächen definiert. Diese werden unter anderem im Grünbereich mit Sitzelementen und Spielgeräten ausgestattet.
- Diese Bereiche sind gemeinschaftlich nutzbar.

42

## **Gartenanlage**

421

## **Gärtnerarbeiten**

### **Zugänge, Wege und Beläge**

- Der Hauszugang wird mit einem Asphaltbelag versehen, alle übrigen Wege werden mit einem Sickerverbundstein versehen.
- Die Garagen Ein-/ Ausfahrt wird mit einem Asphaltbelag versehen.
- Die Besucher Auto-Abstellplätze beim Kirchweg werden mit Rasengittersteinen belegt.
- Der Behinderten Besucher Auto-Abstellplatz beim Kirchweg wird mit einem Asphaltbelag versehen.

### **Sitzplätze, Balkone und Loggias**

- Die Beläge werden mit Feinsteinplatten im Splitt verlegt.
  - . Format bis 600/600/9 mm
  - . Richtpreis Material, brutto exkl. MWST Fr./m² 70.00 inkl. Energiekostenzuschlag
- 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 zwischen ca. 50 bis 100 cm breit erstellt.
- Eine Grundbepflanzung wird mit einheimischen Sträuchern, kleinen Bäumen und Stauden ausgeführt.
- Niveau-Unterschiede werden wo möglich mit natürlichen Böschungen gestaltet.
- 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, 03.07.2024 / TS

**Käuferschaft**

Ort, Datum

.....

Unterschrift(en)

.....

.....

**Verkäuferin**  
Immofort AG

Ort, Datum

.....

Unterschrift

.....