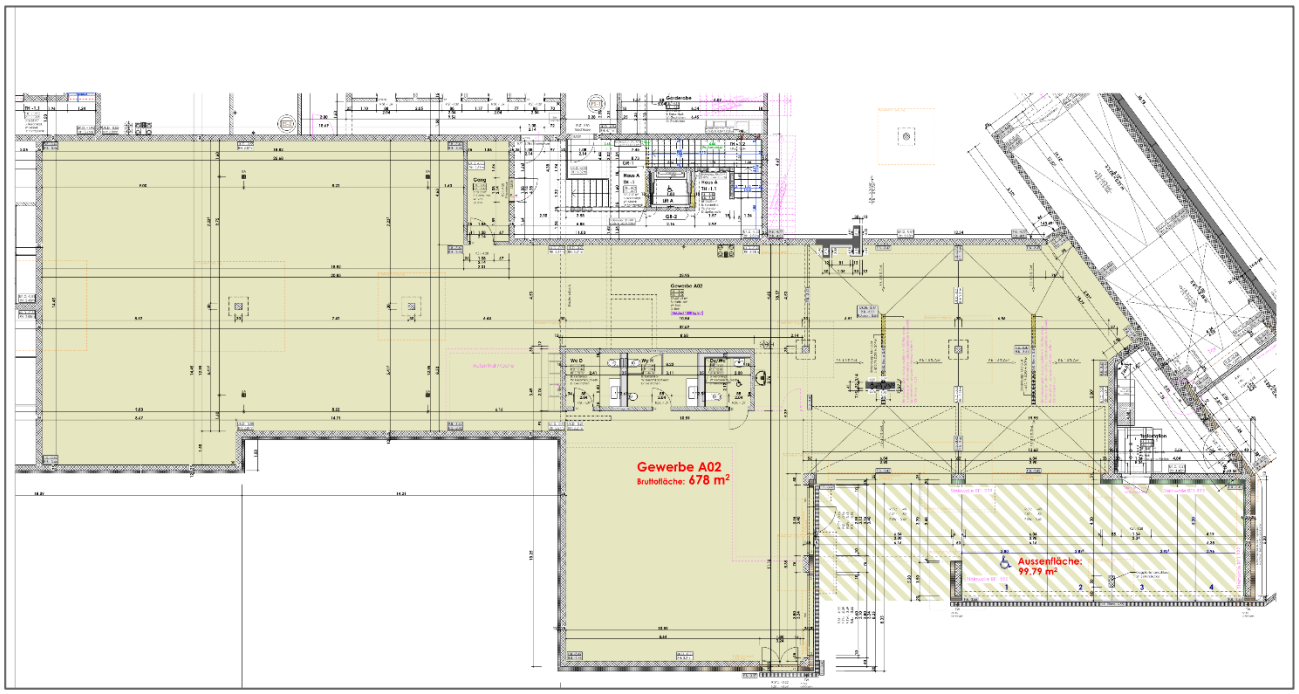
# Detaillierter Baubeschrieb

Gliederung nach Baukostenplan (BKP)




## Projekt — Überbauung Flachseeblick

Oberwilerstrasse
8918 Unterlunkhofen

Objekte — Ausbaubeschrieb Gewerbe
**Grundtyp A02**

Ausbaustandard — **Edelrohbau**

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
koch@koch-ag.ch

Datum — 28.10.2026 / SBa

Stand — **aktuell**

## Allgemeine Bemerkungen

### A Allgemein

- Der nachfolgende Baubeschrieb ergibt einen Kurzüberblick über den Ausbaustandard.
- Die Grundrisse, Garten- und Fassadengestaltung sowie das Material- und Farbkonzept können generell von den Käufern nicht beeinflusst werden.
- Anpassungen im Bereich der Gewerberäume können bei frühzeitigem Kaufentscheid nach Absprache in die Planung einfliessen.
- Eigenleistungen sind grundsätzlich nicht möglich.

### B Bestellungsänderungen

- Die Ausführung erfolgt aufgrund dieses Baubeschriebs. Geringfügige 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 das Recht, je nach Baufortschritt, 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 die Überbauung / das Objekt wurde ein Energienachweis nach den neusten Normen erstellt und bewilligt.
- Für die Wärmeerzeugung der Heizung und des Warmwassers wird eine Erdsonden-Wärmepumpe erstellt.
- Für den Eigenverbrauch wird auf den 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.
- Da ein bewilligter Gestaltungsplan vorliegt, sind Änderungen an der Umgebungsgestaltung nur mit der Zustimmung der bewilligenden Behörde möglich.

### F Installationen

- In Keller- und Gewerberäumen können Fallstränge an Wänden und Leitungen unter Decken sichtbar geführt werden.
- In den Nasszellen 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

### Gewerbe A02 - Grundtyp

| Raum | Boden | Wände | Decken | * |
|---|---|---|---|---|
| Gewerbe A02 | Hartbeton, roh<br>Nutzlast 1'500 kg/m2 | Beton / Kalksandstein, roh | Holzwolle Dämmplatten, roh | * |
| Gang | Hartbeton, roh | Beton / Kalksandstein, roh | Holzwolle Dämmplatten, roh | * |
| | | | | |

### Nasszellen

| Raum | Boden | Wände | Decken | * |
|---|---|---|---|---|
| WC D + H,<br>Du/WC | Keramikplatten | Keramikplatten,<br>teilweise darüber Kalksandstein /<br>Gipsplatten, 2 x weiss gestrichen | Holzwolle Dämmplatten,<br>weiss gespritzt | * |
| | | | | |

### Allgemein, Aussenbereich

| Raum | Boden | Wände | Decken | * |
|---|---|---|---|---|
| Ged. Zugang +<br>Aussen PP<br>gedeckt | HMT-Belag (Asphalt) | VAWD mit Abrieb,<br>positiv, 2.0 mm,<br>2 x gestrichen (Farbkonzept) | VAWD mit Abrieb,<br>positiv, 2.0 mm,<br>2 x gestrichen (Farbkonzept) | |
| Treppenhaus | Keramikplatten | Abrieb, positiv, 1.5 mm,<br>2 x weiss gestrichen | Spritzplastik (Abrieb), positiv,<br>1.5 mm, 2 x weiss gestrichen | |
| Gang | Zementüberzug, gestrichen | Beton / Kalksandstein,<br>2 x weiss gestrichen | Beton, 2 x weiss gestrichen | |
| Heiz./ Technik<br>A/B | Zementüberzug, gestrichen | Beton / Kalksandstein,<br>2 x weiss gestrichen | Beton, 2 x weiss gestrichen | |
| Sanitär<br>A/B | Zementüberzug, gestrichen | Beton / Kalksandstein,<br>2 x weiss gestrichen | Beton, 2 x weiss gestrichen | |
| Elektro<br>A/B | Zementüberzug, gestrichen | Beton / Kalksandstein,<br>2 x weiss gestrichen | Beton, 2 x weiss gestrichen | |
| | | | | |

# 0 GRUNDSTÜCK

### 06 Verkehrsanlagen

- Die Ein- und Ausfahrt zum Gewerbe A02 auf dem Geschoss -1 erfolgt mit einer eigenen Zufahrt.
- Vor dem Gewerbe werden 4 PP erstellt, einer davon ist rollstuhlgerecht.

# 2 GEBÄUDE

### 21 Rohbau 1

### 211 Baumeisterarbeiten

### 211.4 Kanalisationen im Gebäude

- Der Ablauf der Hauskanalisation wird an die bestehende Gemeindekanalisation angeschlossen.
- Die ganze Kanalisation wird in PP-Rohren 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.
- Zur Boden-Entwässerung des Gewerbe A02 im Bereich der Deckensektionaltore werden Rinnen erstellt.

### 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

- Die Dimensionierung erfolgt gemäss Angaben des Bauingenieurs.
- Nutzlast Boden Gewerbe A02 = **1'500 kg/m2**
- Die <u>erdberührten</u> Betonaussenwände und Bodenplatten 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*
- Gewerbe A02 = **DK 1**
- Nasszellen = **DK 1**
- Treppenhaus = **DK 1**
- Die erdberührten Aussenwände und die Bodenplatte werden mit einer Perimeterdämmung als Wärmedämmung erstellt.
- Sichtbar bleibende Ortbeton Bauteile werden glatt mit Schalungstyp 2 erstellt.
- Holzwolle Dämmplatten an den Decken werden vor dem Betonieren in die Schalung eingelegt.

### 211.6 Maurerarbeiten

- Teile von Innenwänden werden in 12-15 cm Kalksandstein sauber gemauert und mit Besen gereinigt.

### 212 Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk

### 212.2 Elemente aus Beton

- Die Stützen im Gewerbe A02 werden als vorfabrizierte Betonelemente erstellt.

## 22 Rohbau 2

### 221 Fenster, Aussentüren, Tore

### 221.4 Fenster und Türen aus Metall / Aluminium

**Verglasungen und Eingangstüre**

- Im Bereich Büro werden 2 festverglaste Fronten in Metall / Aluminium wärmegedämmt ausgeführt. Eine Zugangstüre wird darin integriert.
- Ein Drehflügelfenster, 2-flügelig mit Dreh-Kipp Flügel und festem unteren Teil wird ebenfalls in Metall / Aluminium wärmegedämmt eingebaut.
- Farbe innen und aussen nach Farbkonzept.
- Verglasungen werden gemäss SIGAB-Richtlinien erstellt. Es werden 3-fach Wärmeschutzgläser eingebaut, Ug = mind. 0.60 W/m²K
- Türschlösser mit Zylinderausschnitt für Schliesssystem
- Wo nötig wird ein Türschliesser und ein Panikschloss montiert.

### 221.6 Garagentore

- Als Abschluss der Einfahrten ins Gewerbe A02 werden 2 Decken Sektionaltore montiert.
- Ausführung als Decken Sektionaltor mit ca. 6 cm Dämmung, mit Lichtband und 1 x mit Servicetüre.
- Bedienung elektrisch mit Funkfernbedienung und Schlüsselschalter.
- Es werden 4 Handsender abgegeben.

### 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

### 225.1 Fugendichtungen

- Fugendichtungen auf Silikon- oder Hybridbasis werden wo nötig erstellt.

### 225.2 Spezielle Dämmungen

- Installationsschächte und Vorbauten werden entweder mit Steinwolle ausgedämmt oder mit System Schallabsorberplatten ausgestattet.

### 226 Fassadenputze

### 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung

- Die Aussenwände und Untersichten werden mit einer verputzten Aussenwärmedämmung erstellt.
  . Dämmstärke nach Energienachweis
  . Aussenseite vernetzt mit 2 mm Vollabrieb
  . 2 x gestrichen nach Farbkonzept
- Beim Übergang ins Erdreich wird eine Sockeldämmung XPS erstellt.
  . Dämmstärke nach Energienachweis

### 227 Äussere Oberflächenbehandlungen

### 227.1 Äussere Malerarbeiten

- Geschützte Betonbauteile im Aussenbereich werden 2 x gestrichen nach Farbkonzept.
- Bewitterte Betonoberflächen werden mit einer Schutzlasur behandelt.

### 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen

### 228.2 Lamellenstoren (Raffstoren)

- Die Fenster und Verglasungen in den Aussenfassaden erhalten Verbundraffstoren (VR 90) in integriertem Storenkasten.
- Inkl. Motor, Anschlussstecker und zentraler Bedienstelle.
- Bei der integrierten Zugangstüre wird keine Store montiert.
- Lamellenfarbe nach Standard des Lieferanten, gemäss Farbkonzept des Architekten.
- Führungs- und Endschienen bestehen aus Aluminium farblos eloxiert.

## 23 Elektroanlagen

### 231 Starkstromanlagen

**Haupt- und Unterverteilungen**

- Im gemeinsamen Elektroraum wird ein Abgang für das Gewerbe A02 erstellt.
- Im Gewerbe A02 wird eine Unterverteilung an geeigneter Stelle ausgebaut.

### 232 Starkstrominstallationen

**Gewerbe Ausbau**

- Nötige Leerrohre, welche nicht durch den Endausbau erfolgen können, werden im Rohbau (Beton) eingelegt.
- Nötige Leerdosen, welche nicht durch den Endausbau erfolgen können, werden im Rohbau (Beton) eingelegt.
- Im Gewerberaum werden an einzelnen Stellen Anschlüsse für Deckenleuchten mit Leerrohren erschlossen.
- Es werden keine Bodenkanäle und keine weiteren Installationen in der Decke vorbereitet.
- Der Endausbau kann an den Wänden und Decke mittels Kabelkanal / Trassen erstellt werden.
- Die Torantriebe werden fertig erschlossen und installiert.
- Die Nasszellen werden fertig erschlossen und installiert (inkl. Leuchten).
- Die Rafflamellenstoren werden erschlossen und mit einer zentralen Bedienstelle fertig installiert.

### 233 Leuchten und Lampen

- Fluchtwegleuchten werden installiert.
- Im Gewerberaum A02 werden keine Leuchten und Lampen installiert.
- In den Nasszellen werden LED-Deckenlampen installiert.
- In den Nasszellen werden Anschlüsse für einen Spiegelschrank oder Lichtspiegel erstellt.
- Im Aussenbereich des Zugangs und der Zufahrt werden LED-Lichtleisten an der Decke installiert.

### 235 Schwachstromanlagen

### 235.0 Telekommunikationsanlagen

- Grunderschliessung mit Leerrohr für Kommunikationsinstallation für Telefonie, Internet, TV/Radio etc. bis zum Standort der Unterverteilung.

### 235.4 Kommunikationsanlagen

- Installation einer Gegensprechanlage mit Videofunktion an zentraler Stelle.

### 239.0 Photovoltaik Anlagen

**Photovoltaikanlage**

- Auf dem Flachdach über dem Attikageschoss werden Teilflächen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.
- Der erzeugte Strom wird in erster Linie für den Eigenverbrauch verwendet, überschüssiger Strom wird ins Netz des Energieversorgers eingespeist.
- Vorgängig wird ein ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) gegründet.
- Für die Verwaltung und den Betrieb der Anlage sorgt die Verwaltung.

## 24 HLK-Anlagen, Gebäudeautomation

### 240 Heizungsanlagen

### 242.0 Apparate

- Zentrale Erdsonden-Wärmepumpe für Haus A+B gemeinsam 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 Bereichen eine Fussbodenheizung verlegt.

- Bei einer Aussentemperatur von -7 °C werden ca. folgende Raumtemperaturen erreicht:
  . Nasszellen (Du/WC) 22 °C
  . Bereich Gewerberaum 21 °C
- Das Gewerbe A02 wird beheizt.
  . Fussbodenheizung mittels TABS (thermoaktive Bauteilsysteme) werden in der Beton-Bodenplatte eingelegt.

**242.3 Regelung**

- Die Fussbodenheizung wird über einen Bodenheizungsverteiler in einem Sockel- oder Wandkasten erschlossen.
- Der Heizwärmeverbrauch wird pro Einheit gemessen, über ein Bus-System ausgelesen, der jeweiligen Einheit zugeteilt und über die Verwaltung 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.

**242.8 Kühlfunktion**

- Die Erdsonden-Wärmepumpe wird mit einer Kühlfunktion (Freecooling) ausgestattet und erweitert. Somit werden in den Sommermonaten die Fussböden über die Bodenheizung gekühlt.
- Die entzogene Wärme wird über die Erdsonde abgegeben und somit das Erdreich wieder regeneriert.

## 244 Lufttechnische Anlagen

**244.0 Apparate**

- Installation einer Komfortlüftung mit zentralem Lüftungsgerät, welche den Gewerberaum A02 und die Nasszellen belüften.
- Feuchtigkeit, $CO_2$ und Gerüche werden abgeleitet und durch Frischluft ausgetauscht.
- Die Frischluft wird mit einem Wärmetauscher ohne Befeuchtung optimal vorbereitet.
- In den Nasszellen wird die Lüftung fertig ausgebaut.
- Im Gewerbe A02 werden die Zu- und Abluftleitungen an geeigneter Stelle erstellt. Die Feinverteilung erfolgt durch den Endausbau und ist im Preis nicht enthalten.

## 245 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

**245.0 Apparate**

- Für das Gewerbe A02 wird keine RWA- oder MRWA-Anlage gebaut.
- Wird das Gewerbe A02 als «Lager» genutzt, muss der Brandschutz durch das AGV neu geprüft werden. Daraus folgende Aufwendungen oder Mehrkosten sind nicht eingerechnet.

## 25 Sanitäranlagen

## 250 Sanitäranlagen

## 251 Allgemeine Sanitärapparate

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

**251.0 Lieferung**

**Budget, brutto inkl. MWST**
Apparate: Farbe weiss
Zubehörteile (Seifenspender, Papiertuchhalter, Gitterkorb): Kunststoff weiss

**Typ 14** Sanitär-Apparate **Fr. 20'900.-**

**Du/WC (rollstuhlgerecht ausgebaut)**
. 1 Duschenwanne geplättelt

. 1 Duschenmischer
. 1 Dusche mit Gleitstange und Handbrause
. 1 Haltegriff 60 cm, Edelstahl
. 1 Badetuchstange
. 1 Waschbecken (barrierefrei, ohne Unterbaumöbel)
. 1 Waschtischmischer
. 1 Ablage (barrierefrei)
. 1 Seifenspender, Edelstahl
. 1 Papierhandtuchspender, Edelstahl
. 1 Gitterkorb, Edelstahl
. 1 Lichtspiegel
. 1 Wandklosett, UP
. 1 Klosettsitz, ohne Deckel (barrierefrei)
. 1 Rückenstütze, Polster schwarz
. 1 Klappgriff, Edelstahl
. 1 Haltegriff 30 cm, Edelstahl
. 1 Winkelgriff, Edelstahl
. 1 Papierhalter für 2 Rollen, Edelstahl
. 1 Hygienekombination, Spender / Entsorgung, Edelstahl

**WC Herren**
. 1 Waschbecken (ohne Unterbaumöbel)
. 1 Waschtischmischer
. 1 Seifenspender, Edelstahl
. 1 Papierhandtuchspender, Edelstahl
. 1 Gitterkorb, Edelstahl
. 1 Lichtspiegel
. 1 Wandklosett, UP
. 1 Papierhalter für 2 Rollen, Edelstahl
. 1 Pissoir

**WC Damen**
. 1 Waschbecken (ohne Unterbaumöbel)
. 1 Waschtischmischer
. 1 Seifenspender, Edelstahl
. 1 Papierhandtuchspender, Edelstahl
. 1 Gitterkorb, Edelstahl
. 1 Lichtspiegel
. 1 Wandklosett, UP
. 1 Papierhalter für 2 Rollen, Edelstahl
. 1 Hygienekombination, Spender / Entsorgung, Edelstahl

**Allgemein**
. 1 Kunststoff-Waschtrog
. 1 Wandbatterien mit Schwenkauslauf
. 1 Gartenventil

**Küche**
. 1 Anschlussgarnitur K+W Wasser
. 1 Spültischsiphongarnitur

## 251.1 Leitungen

**Kalt- und Warmwasserleitungen:**

- 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.

**Gartenventil:**

- Im Gewerbe A02 wird ein frostsicheres Gartenventil an geeigneter Stelle montiert.

**Mengenermittlung und Verrechnung:**

- Der Wasserverbrauch wird pro Einheit gemessen, über ein Bus-System ausgelesen, der jeweiligen Einheit zugeteilt und über die Verwaltung 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.

**Küchenanschluss:**

- Für das Gewerbe A02 werden Anschlüsse für eine Küche an geeigneter Stelle vorbereitet:
  . 1 x Kaltwasser, 1 x Warmwasser, 1 x Ablauf

## 253 Versorgungs- und Entsorgungsapparate

### 253.0 Wassernachbehandlung

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

### 253.1 Wassererwärmer

- Das Warmwasser wird ganzjährig über die Erdsonden-Wärmepumpe 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.

## 27 Ausbau 1

## 271 Gipserarbeiten

### 271.0 Innenputze

**Nasszellen**

- Sanitärinstallationswände werden mit Gipskartonplatten beplankt. Sichtbar bleibende Flächen (ohne Wandplatten) werden gespachtelt, ausgeglättet und 2 x weiss gestrichen.

## 273 Schreinerarbeiten

### 273.0 Innentüren in Holz

- Innentüren werden mit Stahlzargen ausgeführt, mit Gummidichtung, Türblatt der Klimaklasse entsprechend, fertig belegt und mit Drückergarnitur ausgestattet.
- Flucht- und Brandabschnittstüren werden in EI-30, Blatt fertig belegt und wo nötig mit einem Türschliesser ausgeführt.
- Zugangstüren werden mit einem Schloss mit RZ-Ausschnitt und Schliesszylinder ausgestattet.
- Innentüren erhalten ein Schloss mit BB-Ausschnitt oder Blinddeckel.
- WC-Türen erhalten ein WC-Türschloss (rot/grün).

### 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

- Keine Sturzbretter und Fenstersimse im Edelrohbau.

## 275 Schliessanlagen

- Es wird eine Schliessanlage im Typ Kaba-Star geplant. Damit bedienbar sind:
  . Briefkasten
  . Zugangstüren
  . Schlüsselschalter für Garagentore

## 277 Elementwände

### 277.2 Fest stehende Elementwände

- Im WC Herren wird das WC-Abteil mit einer WC-Elementwand abgeschlossen.

## 28 Ausbau 2

### 281 Bodenbeläge

### 281.0 Estriche (Unterlagsböden)

- Die Nasszellen erhalten einen Zementestrich zur Aufnahme von Keramikplatten.

### 281.1 Fugenlose Bodenbeläge

- Der Gewerberaum A02 und wird mit einem Hartbetonbelag ausgebaut.
  . Nutzlast 1'500 kg/m2

### 281.6 Bodenbeläge aus Platten

**Nasszellen**

- Die Nasszellen erhalten Keramikplatten.
  . Format 300/600/9 mm
  . Budget Material, brutto exkl. MWST Fr./m² 55.00 (inkl. Energiekostenzuschlag)
  . Beim Übergang von Bodenplatten zu gestrichenen Wänden werden Sockel aus Platten erstellt.

**Allgemein**

- Die Auswahl der Plattenmaterialien erfolgt ausschliesslich in den Ausstellungen von SABAG.
- Auswahländerungen werden jeweils nach den aktuellen Preisen der SABAG verrechnet.

### 282 Wandbeläge, Wandbekleidungen

### 282.4 Wandbeläge aus Platten

**Nasszellen**

- In den Nasszellen werden die Wände im Bereich des Lavabos und WC bis ca. 1.20 m Höhe und im Bereich der Dusche bis ca. 2.00 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 2 x weiss gestrichen.

**Allgemein**

- Die Auswahl der Plattenmaterialien erfolgt ausschliesslich in den Ausstellungen von SABAG.
- Auswahländerungen werden jeweils nach den aktuellen Preisen der SABAG verrechnet.

### 285 Innere Oberflächenbehandlungen

### 285.1 Innere Malerarbeiten

- Bauteile werden generell gemäss Raumblatt gestrichen. Alle Anstriche werden 2-fach ausgeführt.
- Stahlzargen bei Türen werden 2 x gestrichen.

### 287 Baureinigung

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

## 29 Honorare, Mehr- und Minderkosten

- 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**

- Die Wege und Hauszugänge werden mit Sickerverbundsteinen ausgeführt.
- Die Garagen Ein-/ Ausfahrt und die Zufahrt zum Gewerbe A02 wird mit einem HMT-Belag (Asphalt) versehen.

**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.
- Die Rasenflächen werden angesät und bis und mit erstem Rasenschnitt gepflegt. Danach ist die Pflege (Rasenschnitt, Bewässerung, Düngung etc.) Sache der jeweiligen Eigentümer.

**Allgemein**

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

**KOCH AG, Architektur**
Büttikon, 28.10.2026 / SBa

**Käuferschaft**

Ort, Datum

……..

Unterschrift(en)

……..

……..

**Immofort AG**

Ort, Datum

……..

Unterschrift(en)

……..

……..

Änderungsvermerk

| Datum | BKP | Beschrieb |
|---|---|---|
| 07.01.2026 | alle | . Erfassung Grundvariante |
| 09.01.2026 | Div. | . Korrektur nach Angabe und Besprechung mit TS |
| 12.01.2026 | Div. | . Korrektur nach Angabe und Besprechung mit TS |
| 13.01.2026 | Div. | . Bezeichnung von A2 auf A02 geändert |
| 15.01.2026 | 0 | . Titelbild aktualisiert |
| 23.01.2026 | 250 | . Sanitär Budget erstellt |
| 10.02.2026 | 0 | . Titelbild aktualisiert |
| 19.05.2026 | 250 | . Sanitär Listen und Budget aktualisiert |
| 17.06.2026 | 240 | . A02 wird beheizt |
| 02.07.2026 | 251.0 | . Sanitär-Budget angepasst |
| 18.08.2026 | 281.1 | . Nutzlast ergänzt |
| 15.10.2026 | Div. | . Korrekturfassung |
| 22.10.2026 | Raumblatt | . kleine Anpassung |
| 28.10.2026 | Div. | . aktuelle Fassung nach Korrektur |