

## 1. BAUBESCHRIEB NACH BKP (BAUKOSTENPLAN)

PROJEKT ZUFIKON, IBISGUTSTRASSE 4 (Stand 03.11.2023)

### 201 BAUGRUBENAUSHUB

- » Maschineller Aushub inkl. Sicherungen, Wasserhaltung usw.
- » Transporte, Auf- und Hinterfüllungsarbeiten

### 211 BAUMEISTERARBEITEN

#### Foundation

- » Als durchgehende armierte Betonplatte ausgebildet,  
Arbeitsfuge zur Umfassungswand mit Zementmörtelvorlage ringsum laufend

#### Decken über Unter-, Erd- und Obergeschoss

- » Armierte Betondecken nach Ingenieur/Akustiker

#### Umfassungswände

- » Untergeschosse in Beton, armiert. Schutzanstrich Aussen auf Betonwand bis. ca. Höhe Terrain
- » Erd- und Obergeschoss mit Backsteinmauerwerk oder Beton
- » Betonierte Wandscheiben nach Angabe Ingenieur/Akustiker

#### Zwischenwände

- » Untergeschoss in Kalksandstein oder Beton
- » Wohngeschosse in Backstein oder Beton
- » Wohnungstrennwände in Beton
- » Betonierte Wandscheiben nach Angabe Ingenieur

#### Einzelstützen

- » Stützen aus Stahl oder Beton nach Angabe Ingenieur

#### Stützmauern

- » Mauern aus Beton oder vorfabrizierten Betonwinkelplatten nach Angabe Ingenieur

#### Kanalisation/ Werkleitungen

- » Sämtliche Abwasserleitungen bis in die Hauptkanalisation geführt mit PE-Rohren
- » Kanalisationsschächte nach Vorschriften und Absprache mit den Behörden
- » Anschlüsse und Dimensionierungen der Rohre und Leitungen für Elektrisch, Wasser und Swisscom gemäss Vorgaben der entsprechenden Werke
- » Anschluss an Kabel-TV-Anlage auf Wunsch möglich (nicht im Standard enthalten)

- » Kabelkabinen und Schächte der Kabelanbieter (Elektro, Swisscom und ev. Kabel-TV) nach Vorgaben der Werke

## 211.1 GERÜSTE

Maurer- und Fassadengerüst

- » Maurer- und Fassadengerüst ab Rohbau bis Fertigstellung der Fassadenarbeiten

## 212 MONTAGEBAU IN BETON

Betonelemente

- » Treppenläufe in Betonelementen (teilweise Ortbeton)
- » Lichtschächte in Betonelementen

## 221.1 FENSTER IN HOLZ- METALL

- » Holz-Metallfenster mit Wärmeschutz- 3-fach Isolierverglasung und ringsumlaufenden Gummidichtungen, Farbe Innen weiss
- » U-Wert Glas 0.7 W/m<sup>2</sup>K, U-Wert gesamt ca. 1.0 W/m<sup>2</sup>K
- » Alle erstöffnenden Fensterflügel mit Drehkippschlag, ausser Festverglasungen
- » Grosse Fensterflächen teilweise festverglast
- » Metalloberfläche nach Farbkonzept
- » Abschliessbare Fenstergriffe und erhöhter Einbruchschutz als Option (Mehrpreis) möglich

## 221.6 TÜREN/ TORE IN METALL

Garagentor Einstellhalle

- » Garagentor elektrisch in feuerverzinkter Stahlkonstruktion mit Gitterfüllung
- » Türöffnung Innen durch Bewegungsmelder, Aussen durch Handsender oder Schlüsselschalter
- » Lieferung und Abgabe von je 1 Handsender pro Tiefgaragenplatz

Haupteingangstüren und Türen im Untergeschoss

- » Hauseingangstüre in Aluminium, Füllung mit Glas
- » Standarddrücker aus Edelstahl Innen L-Griff und Aussen mit Knopf
- » Schliessung mit 3-fach Verriegelung
- » Farbe gemäss Farbkonzept

## Türen Velo- und Hobbyraum

- » Türen in Aluminium
- » Standarddrücker aus Edelstahl Innen L-Griff und Aussen mit Knopf
- » Schliessung mit 3-fach Verriegelung
- » Farbe gemäss Farbkonzept

## 222 SPENGLERARBEITEN

- » Ausführung in Aluminium Bandbeschichtet, Farbe nach Farbkonzept
- » Dachrandverkleidung Hauptdach
- » Terrasse Kronenblech
- » Farbe gemäss Farbkonzept
- » Rinnenkasten und Ablaufrohre Bandbeschichtet an Fassade nach Farbkonzept

## 224.1 BEDACHUNGSARBEITEN

### Hauptdach

- » PV-Anlage
- » Splitt
- » 2-lagige Abdichtung mit Bitumendichtungsbahn
- » Trennlage mit Drainfunktion
- » Wärmedämmung
- » Bauzeitabdichtung

### Bodenaufbau Terrassen

- » Feinsteigzeugplatten
- » Terrassenlager
- » Schutzvlies
- » 2-lagige Abdichtung mit Bitumendichtungsbahn
- » Wärmedämmung
- » Bauzeitabdichtung

## 215.2 HINTERLÜFTETE FASSADE

- » Aussenwände im Erd- und Sockelbereich mit Perimeter-Hartschaumdämmplatten XPS (Polystyrol extrudiert) 20 cm, in Bitumen verlegt
- » Aussenwände über Erdreich, Hinterlüftete Holzfassade mit 20cm Wärmedämmung

- » Fassadenbänder mit Mineralwolle, Auftragen von Edelputz in 1,0 mm Körnung, Farbe nach Farbkonzept
- » Bituminöser Anstrich mit Kapillarschnitt im Sockelbereich
- » Alle Fenster mit Metallfensterbänken Aluminium Bandbeschichtet, Farbe gemäss Farbkonzept (Fenstertüren bei Sitzplätzen/Terrassen ohne Fensterbank)

## 227.1 ÄUSSERE MALERARBEITEN

- » Zweimaliger Anstrich auf Fassadenabrieb, Farbe nach Farbkonzept
- » Stahl-, Betonstützen gestrichen nach Farbkonzept
- » Geländer einbrennlackiert nach Farbkonzept
- » Farbe gemäss Farbkonzept

## 228 SONNENSCHUTZ

- » Verbundlamellenstoren, Geräusch gedämpft mit Dichtungslippen, einbrennlackiert bei allen Erd- und Obergeschossfenster
- » Bedienung elektrisch
- » Senkrechtmartise bei Balkon, Knickarmmarkisen bei Terrasse, Bedienung elektrisch
- » Farben und Stoffmuster nach Farbkonzept

## 230 ELEKTRO-INSTALLATION

### Umgebung

- » Aussenbeleuchtung gemäss Konzept Elektriker

### Treppenhäuser

- » Treppenhaus und Gänge UG-OG mit Deckenlampen nach Elektrokonzept, Bedienung Geschossweise durch Bewegungsmelder

### Einstellhalle

- » Garage mit Deckenbeleuchtung nach Elektrokonzept, Bedienung durch Bewegungsmelder. Notstromleuchten nach Angabe AGV

### Untergeschosse

- » Kellerräume mit Deckenlampenstellen und Ausschaltung und Steckdosen unter Lampenstellen
- » Veloraum mit Deckenlampenstelle in Ausschaltung
- » Im Technikraum anschliessen sämtlicher Geräte, eine Steckdose unter Lampentaster

- » Anschliessen sämtlicher Geräte
- » Leuchtenlieferung für Balkone, Treppenhaus, ganzes Untergeschoss und Tiefgarage

#### Hobbyraum

- » Deckenlampenstellen in Ausschaltung und eine Dreifachsteckdose

#### Wohnungen

- » In sämtlichen Zimmern je eine Deckenlampe in Ausschaltung und 2 Dreifachsteckdosen sowie eine Steckdose unter Lampentaster
- » Wohnzimmer und ein Zimmer nach Wahl mit 3 Dreifachsteckdosen
- » Wohnzimmer mit 2 geschalteten Steckdosenanschlüssen
- » Im Wohnzimmer und in sämtlichen Zimmern je 1 Leerrohranschluss für Kabel-TV (ohne Kabeleinzug und Dosen)
- » Im Wohnzimmer und in sämtlichen Zimmern je ein ausgebauter Multimedia Anschluss
- » Anschliessen sämtlicher Küchenapparate, Waschmaschine und Tumbler sowie aller notwendigen Geräte
- » Balkon mit einer Deckenlampe geschaltet und einer Aussensteckdose
- » Terrasse mit einer Wandlampe geschaltet und einer Aussensteckdose
- » Sonnerie (Hausglocke) pro Wohnung
- » Sonnerie in Briefkastenanlage mit Aussensprechstelle in UG
- » Sicherungskasten pro Wohnung mit Kippschalter und FI-Sicherung
- » Unterputzinstallation im Treppenhaus und allen Wohnungen
- » Aufputzinstallation in Einstellhalle, Kellerräume, Technik, Hobby- und Veloraum

#### Photovoltaikanlage

- » Flachdach mit aufgesetzter Photovoltaikanlage. Wechselrichter und sämtliche Installationen mit Einspeisung ins Stromnetz im Technikraum

## 240 HEIZUNGSANLAGEN

#### Heizungsanlage

- » Erdsonden Wärmepumpenheizung im Untergeschoss
- » Wärmeverteilung über Heizverteilungen und Installationsschächten, schallgedämmt
- » Fussbodenheizung in allen Wohnungen aufgeteilt in verschiedene Heizkreise, einzeln regulierbar
- » Heizverteiler pro Wohnung mit Vor-/Rücklauf und Regulierventilen
- » Fussbodenheizung mit separaten Flächen pro Zimmer und Haupträumen
- » Einzelraumregulierung mit Raumthermostaten bei allen Zimmern und Wohnen/Essen
- » Einzelmessung pro Wohnung
- » Zentrale Warmwasseraufbereitung im Untergeschoss mit Wärmepumpe gekoppelt

## 244 Lüftungsanlagen

- » Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und Filter nach Minergie Standard
- » Einzelgerät in jeder Wohnung. Dampfabzug im Umluftsystem mit Aktivkohlefilter
- » Kellerräume im Untergeschoss sind mechanisch belüftet, Lüftungsleitungen sichtbar an der Decke oder in Decke eingelegt

## 251 SANITÄRANLAGEN

### Sanitäre Apparate

- » Sanitäre Apparate gemäss Standard-Apparateliste, Budget pro Wohnung CHF 24 '000.00 inkl. Mwst., Lieferung und Montage (ausgenommen 2 ½ Z. Wohnung, Budget CHF 14 '000.00 inkl. Mwst., Lieferung und Montage)

### Aussen

- » In UG und EG je ein allgemeiner frostsicherer Aussenwasserhahn
- » Pro Wohnung ein frostsicherer Aussenwasserhahn

### Technik UG

- » Armatur mit Kalt- und Warmwasser
- » Becken in Kunststoff

### Nasszellen, Erd- und Obergeschoss

- » Grosse Duschen mit keramischen Plattenboden im Gefälle mit Rinneneinlauf
- » Seitenwand mit Glas
- » Badewannen inkl. Wannenträger mit Handbrause inkl. Schlauch und Zweilochbatterie
- » Badetuchstange, Handtuchhaken
- » Waschtisch mit Einlochbatterie und Spiegelschrank mit Beleuchtung
- » Wandklosett mit UP-Spülkasten, Abdeckplatte und WC-Deckel
- » WC-Papierhalter

### Waschmaschine und Wäschetrockner (pro Wohnung)

- » V-ZUG Waschmaschine 7 kg (Bruttopreis inkl. 7.7% MwSt. ca. CHF 1'500.-)
- » V-ZUG Tumbler 8 kg (Bruttopreis inkl. 7.7% MwSt. ca. CHF 1'500.-)

## 254 SANITÄR-LEITUNGEN

- » Kalt- und Warmwasserinstallation aus Kunststoffrohren in Schutzrohr
- » Ablaufleitungen in Kunststoffrohren bis in die Kanalisation geführt
- » Ablaufleitungen teilweise als Entlüftung über Dach geführt

## 258 KÜCHENEINRICHTUNG

### Einbauküchen

- » Küche gemäss detaillierter Offerte
- » Standardbudget pro Wohnung CHF 30'000.00 inkl. Mwst., Lieferung und Montage

### Garderoben

- » Garderobenschränke gemäss detaillierter Unternehmerofferte
- » Standardbudget pro Wohnung CHF 3'000.00 inkl. Mwst., Lieferung und Montage

## 271 GIPSERARBEITEN

- » Backstein- und Betonwände im Erd- und Obergeschoss mit mineralischem Grundputz und Abrieb 0.5 mm
- » Decken im Erd- und Obergeschoss mit Weissputz (Qualitätsstufe 3), weiss gestrichen

### Vorhangschienen

- » Zwei Schienen VS57 direkt in Weissputzdecke eingelassen

## 272 METALLBAUARBEITEN

### Balkon-/Terrassengeländer

- » Staketengeländer in Flachstahl mit Ober- und Untergurt an Brüstung mit Fussplatten befestigt, nach Farbkonzept

### Treppenhaus

- » Staketengeländer in Flachstahl mit Ober- und Untergurt, nach Farbkonzept
- » Handläufe in Chromstahl, an Wand montiert Briefkasten
- » mit Standsäulen einbetoniert; Standort, nach Absprache mit der Post

## Container

- » 1 Kehrrechtcontainer
- » 1 Grünabfuhrcontainer

## 273 SCHREINERARBEITEN

### Innentüren

- » Türen Raumhoch mit Holzzargen, weiss gestrichen und umlaufender Gummidichtung
- » Türblätter mit CPL-Oberfläche, Dekor nach Auswahl aus Standardsortiment
- » Türdrücker nach Auswahl aus Standardsortiment

### Wohnungseingangstüren

- » Türen Metallzargen, mehrschichtig, abgesperrt, beidseitige ALU-Einlagen 0.5mm, Dicke ca. 60mm, Oberfläche zum streichen
- » Metallzargen zum Streichen mit umlaufender Doppelfalzdichtung
- » Treplan 3-Punkt Schliessung
- » Drückergarnitur mit Langschilder in Glutz CNS

### Türen im UG

- » Stahlzarge, weiss gestrichen und umlaufender Gummidichtung
- » Türblätter mit CPL-Oberfläche, Dekor nach Auswahl aus Standardsortiment
- » Türdrücker nach Auswahl aus Standardsortiment

### Garderoben/ Einbauschränke

- » Garderoben gem. Planunterlagen
- » Fronten Kunstharzbelegt nach Kollektion Unternehmer
- » Schränke Innen und Tablare weiss beschichtet
- » Türen mit Türanschlagdämpfer

### Fenstersimse

- » Bei Fenster mit Brüstung (ausser Nasszellen) Fenstersimse aus MDF-Holz
- » Oberflächen weiss gestrichen

## 275 SCHLIESSANLAGEN

- » Zylinder Haupteingangstüren
- » Zylinder Wohnungstüren
- » Zylinder Briefkasten
- » 5 Schlüssel pro Wohnung



## 281.0 UNTERLAGSBÖDEN

- » UG (Keller-, Technikraum): 3 cm Zementüberzug in Verbund mit Bodenplatte
- » TG: Hartbetonbelag im Verbund, 3-5cm, einschichtig im Gefälle, in Verbund mit Bodenplatte
- » EG und OG: schwimmender Zementunterlagsboden auf Dämmung

## 281.6 UND 282.4 KERAMISCHE PLATTENBELÄGE

- » Flächen keramische Plattenbeläge gem. detailliertem Beschrieb unter Innenausbau
- » Platten Wand- und Bodenbeläge fertig verlegt CHF 130.-/m<sup>2</sup>  
(inkl. Sockel, sämtlichen Abdeckarbeiten, Kittfugen, etc.)
- » Auswahl Bodenplatten, Budget Brutto exkl. MwSt. CHF 65.-/m<sup>2</sup>
- » Auswahl Wandplatten, Budget Brutto exkl. MwSt. CHF 55.-/m<sup>2</sup>

## 281.7 BODENBELÄGE IN HOLZ

- » Flächen Bodenbeläge gem. detailliertem Beschrieb unter Innenausbau
- » Nettobudget für Parkett, Laminat oder Teppich inkl. 7.7% MwSt. CHF 130.- pro m<sup>2</sup>, fertig verlegt  
(inkl. Sockel, sämtlichen Abdeckarbeiten, Kittfugen, etc.)

## 42 UMGEBUNGSRARBEITEN

- » Umgebungsgestaltung gemäss Planunterlagen
- » Roh- und Feinplanie
- » Haupteingang, Wohnungszugänge, Einfahrt und Besucherparkplätze mit Sickersverbundsteinen
- » Balkone und Terrassen mit Zementplatten in Splitt verlegt
- » Rasen inkl. 1. Schnitt
- » Bepflanzung gemäss Umgebungskonzept
- » Briefkasten gemäss Vorgaben der Post

## 2. INNENAUSBAU

Im Folgenden sind alle Räume mit den entsprechenden Innenausbau-Spezifikationen einzeln aufgeführt:

### 2.1 UNTERGESCHOSS

#### Keller

- » Boden: Zementüberzug roh belassen
- » Wände: Beton Schalung Typ 2, bzw. Kalksandstein abgesackt, Farbe weiss
- » Decke: Beton Schalung Typ 2, Farbe weiss

#### Einstellhalle

- » Boden: Überzug roh
- » Wände: Beton Schalung Typ 2, bzw. Kalksandstein abgesackt, Farbe weiss
- » Decke: Beton Schalung Typ 2, bzw. Wärmedämmung, Farbe weiss

#### Kinderwagen/Velo/ Technik

- » Boden: Zementüberzug roh belassen
- » Wände: Beton Schalung Typ 2, bzw. Kalksandstein abgesackt, Farbe weiss
- » Decke: Beton Schalung Typ 2, Farbe weiss

#### Treppenhaus/ Gemeinschaftsraum

- » Boden: Keramikplatten
- » Wände: Abrieb, Farbe weiss
- » Decke: Weissputz Qualitätsstufe Q3, Farbe weiss

### 2.2 ERDGESCHOSS/ OBERGESCHOSS

#### Wohnen/ Essen/ Küche/ Gang/ Reduit

- » Boden: Keramikplatten oder Parkett
- » Wände: Abrieb, Farbe weiss
- » Decke: Weissputz Q3, Farbe weiss

#### Nasszellen

- » Boden: Keramikplatten
- » Wände: Keramikplatten bis 1.20 m Höhe, darüber Abrieb, Farbe weiss; in Duschen Platten bis Decke
- » Decke: Weissputz Q3, Farbe weiss

## Küche

- » Boden: Keramikplatten oder Parkett
- » Wände: Abrieb, Farbe weiss
- » Decke: Weissputz, Farbe weiss

## Zimmer

- » Boden: Parkett
- » Wände: Abrieb, Farbe weiss
- » Decke: Weissputz Q3, Farbe weiss