

# ON LINE URTENEN



**BAU  
BESCHRIEB**  
11/12/20

**BAU**  
**BESCHRIEB**  
11/12/20

*Der vorliegende Baubeschrieb basiert auf dem Planungsstand vom 4. Dezember 2020*

---

Architektur/Bauleitung:

**GHZ Architekten AG, Sägetstrasse 5a, 3123 Belp**

---

Landschaftsarchitektur:

**Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH, Zieglerstrasse 26, 3007 Bern**

---

Ingenieur:

**Theiler Ingenieure AG, Aarestrasse 36, 3600 Thun**

---

Fachplaner HLS:

**Caloraqua AG, Bierigutstrasse 4A, 3608 Thun**

---

Fachplaner E:

**ITB Elektro AG, Solothurnstrasse 65, 4562 Biberist**

---

Bauphysiker:

**Zeugin Bauberatungen AG, Schulhausgasse 14, 3110 Münsingen**

---

Geologe:

**Geotest AG, Bernstrasse 165, 3052 Zollikofen**

## A. Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb

---

### 1. Einleitung

---

- 1.1 Der vorliegende Baubeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um die Gebäudeanlagen im Allgemeinen und die einzelnen Wohneinheiten im Speziellen zu erstellen. Für die Massangaben gelten ausschliesslich die Planunterlagen des Architekten. Ebenfalls vorbehalten bleiben Änderungen, die durch Auflagen der Behörden und/oder Fachplaner bedingt sind. Dieser Raum- und Arbeitsgattungsbeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprojekt vor.
- 1.2 Die gesamte Überbauung wird nach den erhöhten Schallschutzmassnahmen nach SIA-Norm 181 (Ausgabe 2006) geplant.
- 1.3 Die Verkäuferschaft behält sich das Recht vor, unwesentliche Änderungen am Objekt, die sich gegenüber diesem Raum- und Arbeitsgattungsbeschrieb und den bewilligten Plänen aus technischen und/oder architektonischen Gegebenheiten als notwendig und tauglich erweisen, auch während der Bauausführung vorzunehmen. Diese Änderungen dürfen jedoch die fachgerechte Ausführung, die Funktion und die Qualität nicht beeinträchtigen und keine Mehrkosten zu Lasten der Käuferschaft verursachen.
- 

### 2. Änderungen zum Standardausbau

---

- 2.1 **Vorbehalte**  
Behördliche Entscheide und Auflagen der Bewilligungen, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, müssen eingehalten werden. Die baubewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung kann durch die Käuferschaft nicht verändert werden. Dazu gehören unter anderem das Farb- und Materialkonzept, die Fassadengestaltung, der Allgemeinausbau, Aussentüren, äussere Abschlüsse, Sitzplätze und Balkone, sowie Terrassen und Dachgestaltung, die Haustechnik, Grundinstallationen der Fallstränge, gemeinschaftliche Räume und die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung etc.
- 2.2 **Käuferwünsche**  
Die vom Werkbesteller/Käufer gewünschten Änderungen gegenüber dem vorgesehenen Ausbau, werden gesondert und in Form einer Mehr- und Minderkostenberechnung aufgeführt. Auf baulichen Mehrkosten wird generell ein Architektenhonorar von 12% geschuldet (exkl. Fachplanerhonorare wie Bauingenieur, Haustechnikplaner, Bauphysiker, etc.). Bei Minderkosten wird kein Honorar zurückerstattet.

## B. Kurzinformation

---

### 1. Aussenanlage

- 
- 1.1 Fusswege, Grünflächen, Bepflanzung, Notzufahrt gem. Umgebungsplan
- 
- 1.2 Siedlungseingang an der Oberdorfstrasse, mit gedecktem Containerplatz im Bereich der Einstellhalleneinfahrt für Hausabfälle und Grünabfuhr sowie öffentliche Veloabstellplätze
- 
- 1.3 Grosses Spielfeld und verschiedene Spielflächen
- 

### 2. Erschliessung und Allgemeinräume

- 
- 2.1 Überdeckte einspurige AEH-Einfahrt, gedeckte, frei zugängliche Besucher-Autoabstellplätze im vorderen Bereich der AEH. Für die Siedlung sind die Autoabstellplätze im abgeschlossenen Teil der AEH vorgesehen.
- 
- 2.2 Veloabstellplätze beim Siedlungseingang. Pro Hauseingang einen Veloraum im Erdgeschoss, weitere in der Einstellhalle
- 
- 2.3 Pro Wohnung eine Waschküche mit Keller
- 
- 2.4 Mehrzweckräume können zusätzlich erworben werden
- 

### 3. Fassadengestaltung

- 
- 3.1 **Fassade**
- Verputzte Aussenwärmedämmung oder verputzter Beton
  - Erdgeschoss: Vollabrieb grob, gestrichen
  - Obergeschoss und Attikageschoss: Vollabrieb mittel, gestrichen
  - Fenstereinfassungen: Vollabrieb fein, gestrichen
  - Innenbereich Loggia: Vollabrieb fein, gestrichen
- 
- 3.2 **Fensterbänke, Gurtegesims**
- Fensterbänke Glasfaserbeton vorfabriziert, betongrau
  - Gurtgesims vorfabriziert, betongrau gestrichen
- 
- 3.3 **Dachrand Hauptdach und Dachwasserfallrohre**
- Chromnickelstahl mattplus, farblos
-

## 3.4 Fensterbänke und Brüstungsabdeckung Loggia und Attika

- Dilatierte Fensterbank, aluminium, farblos
- 

## 3.5 Loggia, Attika und Balkongeländer

- Handlauf an Brüstung befestigt, duplexiert, Farbe nach RAL- oder NCS-Farbton
  - Metallstaketengeländer duplexiert (Form gem. Angaben Architekt), Farbe nach RAL- oder NCS-Farbton
- 

## 3.6 Fenster

- Metallteile des Fensters, Farbe nach RAL- oder NCS-Farbton
  - Metallrohr/Metallstab, Farbe nach RAL- oder NCS-Farbton als Absturzsicherung
- 

## C. Raumbeschrieb

---

### 1. Wohnungen

---

#### 1.1 Zimmer/Wohnen/Essen/Eingang

- *Boden*: Parkett inkl. Sockelleiste oder sauberes Anschneiden mit Kittfuge
  - *Wand*: Abrieb 1.0mm
  - *ecke*: Gipsglattstrich
- 

#### 1.2 Nasszellen

- *Boden*: Platten
  - *Wand*: Platten raumhoch
  - *Decke*: Gipsglattstrich
- 

#### 1.3 Küchen

Gem. Küchenplan und Typenbeschreibung des Küchenbauers

---

#### 1.4 Loggias

- *Boden*: Holzrost Tanne druckimprägniert
  - *and*: Vollabrieb 0.5mm
  - *Decke*: schalungsroh, gestrichen
- 

#### 1.5 Balkone

*Boden*: Holzrost Tanne druckimprägniert

---

#### 1.6 Attikaterrasse

*Boden*: Feinsteinzeug im Splitt verlegt

---

1.7 **Schalter**  
Sämtliche Schalter Feller Standarddue, weiss, Anordnung gem. Elektroprojekt

---

1.8 **Fussleisten**  
Es sind Fussleisten vorgesehen (im Bodenbudget enthalten)

---

1.9 **Fenster**  
- Sämtliche Fenster aus Holz/Metall oder Kunststoff/Metall  
- Erstöffnender Flügel wird als Drehkipplügel ausgeführt  
- Pro Geschosswohnung ein Hebeschiebefenster; vom Wohnraum zur Loggia  
- Pro Attikawohnung zwei Hebeschiebefenstern; vom Wohnraum zur Loggia und vom Essraum zur Loggia

---

1.10 **Innentüren**  
Holzfuttertüren, Türblatt stumpf einschlagend

---

1.11 **Wohnungseingangstüre**  
Holzrahmentüre mit Schall- und Wärmedämmung, EI30. Innen weiss, aussen Farbe nach Farbkonzept

---

1.12 **Fensterfutter**  
Die Drehkippenfenstern haben ein allseitig, alle Hebeschiebetüren und Balkontüren ein dreiseitig umlaufendes Fensterfutter aus MDF, gestrichen

---

## 2. Treppenhaus

---

2.1 **Oberflächen**  
- *Boden*: Kunststein Platten, Treppe: Beton vorfabriziert sichtbelassen  
- *Wand*: Beton roh, Oberfläche schalungsglatt sichtbelassen, jedoch nicht in Sichtbetonqualität  
- *Decke*: Beton roh, Oberfläche schalungsglatt sichtbelassen, jedoch nicht in Sichtbetonqualität

---

2.2 **Geländer/Handläufe**  
Metallgeländer Rundstab, pulverbeschichtet, Farbe nach RAL- oder NCS-Farbton, Handlauf aus Eiche

---

2.3 **Haupteingangstüre**  
Metalltüre mit Ornamentglasausschnitt, Farbe nach RAL- oder NCS-Farbton

---

2.4 **Lift**  
Lifttüren und Schachtrahmen, CNS

2.5 **Schalter**  
Sämtliche Schalter Feller Standarddue, UP, schwarz, Anordnung gem. Elektroprojekt

---

2.6 **Leuchten**  
Deckenleuchten sowie Fluchtwegbeleuchtung, Anordnung gem. Elektroprojekt

---

### 3. Einstellhalle

---

3.1 **Oberflächen**  
- *Boden*: Monobeton, Rampenabfahrt gerillt  
- *Wand*: Beton schalungsroh Typ 2, gestrichen  
- *Decke*: Beton schalungsroh Typ 2, gestrichen, Teilbereiche Deckendämmung  
- *Stützen*: Beton vorfabriziert, gestrichen

---

3.2 **Schalter**  
Sämtliche Schalter Feller Standard due, AP, weiss, Anordnung gem. Elektroprojekt

---

3.3 **Signaletik**  
Gem. Konzept Architekt

---

3.4 **Türen**  
Fluchtwegtüren und Hauszugänge: gem. Brandschutzkonzept

---

3.5 **Brandschutz**  
Signalleuchten gem. Brandschutzkonzept

---

### 4. Allgemeine Räume

---

4.1 **Veloraum EG**  
- *Boden*: wie Belag Aussenraum  
- *Wand*: Putz fein, gestrichen  
- *Decke*: Putz fein, gestrichen

---

4.2 **Schleuse Einstellhalle**  
- *Boden*: Schmutzschleusenteppich, Farbe nach Farbkonzept  
- *Wand*: roh belassen, Beton oder Kalksandstein, Wärmedämmung beschichtet, gestrichen nach Farbkonzept  
- *Decke*: Beton schalungsroh Typ 2, gestrichen nach Farbkonzept

---

4.3 **Einstellhallentor**  
Schiebetor Metall, Farbe nach Farbkonzept



#### 4.4 **Kellerräume/Waschküchen/Bastellräume/Korridor**

- *Boden*: Beton abtalschiert, gestrichen
- *Wand*: roh belassen, Beton oder Kalksandstein, gestrichen nach Farbkonzept, teilw. Wärmedämmung
- *Decke*: Beton schalungsroh, sichtbelassen

---

#### 4.5 **Schalter**

Sämtliche Schalter Feller Standard due, AP, weiss, Anordnung gem. Elektroprojekt

---

## **D. Baubeschrieb nach BKP**

---

### **2. Gebäude**

---

#### **21. Rohbau 1**

---

##### 211.5 **Beton – Stahlbetonarbeiten**

---

- *Sämtliche Betonarbeiten sind gem. Nutzungsvereinbarung und Angaben des Ingenieurs auszuführen*

---

- *Dichtigkeitsklassen gem. Nutzungsvereinbarung*

- *Dichtigkeitsklasse 1:*

Bodenplatte und Aussenwände von Technikräumen und Treppenhäuser bis UK Decke

- *Dichtigkeitsklasse 2:*

Bodenplatte und Aussenwände von Keller und Nebenräume im UG und Bodenplatte und Aussenwände der Einstellhalle bis UK Decke

---

- *Wände:*

Erdberührte Kellerumfassungswände: gem. Angaben des Ingenieurs, mindestens 25cm

---

- *Geschossdecken:*

Geschossdecken gem. Dimensionierung des Ingenieurs. Untersicht Schalungsglatt zur Aufnahme einer Deckenbeschichtung

---

- *Treppenhaus:*

Betonwänden gem. Angaben des Ingenieurs. Beton roh, Oberfläche schalungsglatt

---

sichtbelassen, jedoch nicht in Sichtbetonqualität. Schalungsbild gem. Angaben des Architekten  
Deckenuntersicht Beton roh, Oberfläche schalungsglatt sichtbelassen, jedoch nicht in Sichtbetonqualität. Schalungsbild gem. Angaben Architekt

---

## 211.6 Maurerarbeiten

---

- *Tragendes Mauerwerk:*  
Schalldämmlager am Mauerfuss und Deckenlager nach Bedarf
- *Mauerwerk im UG:*  
Kalksandstein, sichtbarbleiben, abgesackt, auf Bitumenbahn gegen aufsteigende Feuchtigkeit

---

## 212.2 Elemente aus Beton

---

- *Treppen UG-EG, EG-OG, OG-AG* aus vorfabriziertem Beton, schalungsglatt, Sichtbetonqualität
- *Schallschutzaufleger* gem. Angaben Bauphysiker

---

## 214.1 Zimmerarbeiten Holzrost

---

- *Loggia/Balkone:*  
Holzrost Tanne druckimprägniert (Änderungen sind technisch nicht möglich)

---

## 22. Rohbau 2

---

### 221.1 Fenster aus Holz/Metall oder Kunststoff/Metall

---

- *Wohnungsfenster / Loggiafenster:*  
Ausführung innen weiss, Metallabdeckungen aussen, Farbe nach RAL- oder NCS-Farbton, Beschläge Glutz Merkur o.ä., Sicherheitsstandard Grundsicherheit. Erstöffnender Fensterflügel mit Drehkippvorrichtung ausgestattet

---

### 221.6 Aussentüren / Tore in Metall:

---

- *Eingangstür:*  
Hauseingangstür Metallkonstruktion. Innen und aussen, Farbe nach RAL- oder NCS-Farbton. Innen Türdrücker Glutz Merkur Design o.ä., aussen Türknopf. Mit Ornamentglasausschnitt. Sicherheitsstandard Grundsicherheit
- *Garagentor:*  
Metalltor, Schiebetor mit gelochter Füllung und Servicetüre, Farbe nach RAL- oder

NCS-Farbtön pulverbeschichtet, Detektion mittels Deckenradar, Bedienung mit Schlüsselschalter oder Handsender. 1 Handsender pro Parkplatz

---

- *Fluchtwegtüren in Garage:*

Metalltüren mit gelochter Füllung, Oberflächen feuerverzinkt, Bedienung in Fluchtwegrichtung mittels Drücker nach Standard Unternehmer, aussen Türkopf

---

222. **Spenglerarbeiten:**

---

- *Spenglerarbeiten aus CNS mattplus*

---

224. **Bedachung**

---

- *Decke über Einstellhalle (Flachdach begehbar):*

- Erdüberdeckung und Ansaat, Wege und Plätze mit Nutzschiene
  - Schutz-Drainfiltermatte
  - Trennlage
  - Bitumendichtungsbahn 2-lagig
  - Dampfbremse PBD (Bauzeitabdichtung)
  - Bitumenvorlack
- 

- *Hauptdachaufbau: Flachdach nicht begehbar (gefällslos)*

- Absturzsicherung für Unterhaltsarbeiten nach Vorschrift
  - Substrat extensiv begrünt, Substratdicke min 12cm
  - Schutz-Drainfiltermatte
  - Speicherplatte
  - Trennlage
  - Bitumendichtungsbahn 2-lagig
  - Wärmedämmung nach Energievorschriften
  - Dampfbremse (Bauzeitabdichtung)
  - Bitumenvorlack
- 

- *Attikaterrasse: Flachdach begehbar (Gefälle nach SIA Norm):*

- Feinsteinzeugplatten im Splitt verlegt
  - Entwässerungsrinnen bei Fensterschwellen unter 6cm nach SIA Norm
  - Schutz-Drainfiltermatte
  - Bitumendichtungsbahn 2-lagig
  - Wärmedämmung nach Energievorschriften
  - Dampfbremse (Bauzeitabdichtung)
  - Bitumenvorlack
- 

- *Loggia: Flachdach begehbar (Gefälle nach SIA Norm):*

- Nutzschrift, Holzrost auf Stelzlager Brandschutzvlies
- Schutz-Drainfiltermatte
- Bitumendichtungsbahn 2-lagig
- Dampfbremse PBD (Bauzeitabdichtung)
- Bitumenvorlack

- 
- *Rampeneinfahrt, Flachdach nicht begehbar*  
(Gefälle nach SIA Norm):
    - Nutzschrift, extensiv begrünt
    - Schutz-Drainfiltermatte
    - Bitumendichtungsbahn 2-lagig
    - Bitumenvorlack

- 
- *Haupteingang Häuser, Flachdach nicht begehbar*  
(Gefälle nach SIA Norm):
    - Nutzschrift, Rundkies
    - Schutz-Drainfiltermatte
    - Bitumendichtungsbahn 2-lagig
    - Bitumenvorlack

---

## 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen

- Verputzte Aussenwärmedämmung, abgerieben und gestrichen, nach Energievorschriften

---

## 228. Äussere Abschlüsse – Sonnenschutzanlage

- *Zimmer, Essen, Kochen, Wohnen:*  
Lammellenstoren 70mm, Farbe nach RAL- oder NCS-Farbton
- *Wohn- oder Essraum zu Loggia:*  
Kein Sonnenschutz
- *Loggias:*  
Vertikalstoffmarkise ZIP, Lage an Balkongeländer, Farbe nach RAL- oder NCS-Farbton. Stoff lichtdurchlässig
- *Essraum zu Balkon:*  
Vertikalstoffmarkise ZIP, Farbe nach RAL- oder NCS-Farbton.  
Stoff lichtdurchlässig
- *Alle Storen sind motorisiert.*  
*Anordnung und Lage nach Plan*

## 23. Elektroanlagen

---

### 230. Elektroinstallationen

---

Die Installation erfolgt nach Plan der Elekrounternehmung, basierend auf nachfolgenden Beschrieb. Hauptsicherungen mit Verbrauchsmessung im Untergeschoss

---

- *Sicherungsanlage:*

- Verteilung Allgemeinstrom im Untergeschoss
  - Wohnungsverteiler mit Medianabteil pro Wohnung
- 

- *Leitungsinstallationen:*

- Kellerräume: AP (Aufputz) Installation
  - Wohnungen: UP (Unterputz) Installationen
- 

- *Elektroinstallation der Wohnungen/Infrastruktur:*

- Unterverteilungen (mit Medienabteil)
  - Haupt- und Steigleitungen-, Elektroinstallationen
  - Steigleitungen für FTTH (Glasfaser)
  - FTTH-Verteiler in Medienabteil UV
  - Steigleitungen für Telefon
  - Telefonverteiler in Medienabteil UV
  - Sonnerie- und Videosprechinstallationen (Videosprechanlage pro Wohnung)
- 

- *Aussenbereich:*

- Lichtinstallationen gem. Elektroprojekt
  - Eine Steckdosenleitung pro Terrasse resp. Balkon
- 

- *Elektrische Storen:*

Elektrisch bedienbare Storen mit Storentaster, Schaltstelle gem. Elektroprojekt

---

- *Wohnungen:*

- Licht-, Medien- und Steckdoseninstallationen gem. Elektroprojekt
  - Kraft- und Wärmeinstallationen für Backofen, Kochherd, Geschirrspüler, Steamer, gem. Elektroprojekt
- 

- *Entrée:*

Licht- und Steckdoseninstallationen gem. Elektroprojekt

---

- *Aussenbeleuchtung/Einstellhalle:*

Funktionell und wirksam platziert, Steuerung mit Bewegungsmelder u./o. Dämmerungsschalter. Die Messung erfolgt über den Allgemeinzähler bzw. Einstellhallenzähler

## 24. Heizung und Lüftungsanlagen

---

### 242. Wärmeerzeugung

---

- Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Grundwasser-Wärmepumpe (Wasser/Wasser)
- Das Grundwasser wird mit einer Unterwasserpumpe zu den Wärmepumpen gefördert
- Aus der Wärme des Grundwasser und Strom wird die Wärme für die Heizung und die Wassererwärmung gewonnen
- Das Grundwasser wird im Sommer auch zur Kühlung benutzt. Dafür wird das Grundwasser über einen Wärmetauscher gefördert

---

- *Wärmedämmungen Heizungsleitungen:*

Sichtbare Rohre werden mit einer Umhüllung aus PVC versehen. Dämmungen gem. dem aktuellen Energiegesetz

---

### 243. Wärmeverteilung

---

- Die Beheizung und die passive Kühlung der Wohnräume erfolgt mit einer Fussbodenheizung im Rohrsystem
- Im Sommer können, über die FBH und der Erweiterung "Freecooling", die Räume leicht gekühlt werden. Bei dieser Kühlfunktion handelt es sich nicht um eine Klimatisierung. Die Raumtemperatur kann max. 2-3 Kelvin gesenkt werden
- Die Fussbodenheizungsverteiler werden in den Sockeln der Garderoben integriert

---

- *Raumtemperatur Regulierung:*

Die Einzelraumregulierung erfolgt mit Raumthermostaten

---

- *Wärmedämmungen Heizungsleitungen:*

Sichtbare Rohre werden mit einer Umhüllung aus PVC versehen. Dämmungen gem. dem aktuellen Energiegesetz

---

- *Wärmemessung:*

Pro Wohneinheit wird eine Wärmemessung (Zähler), bei den Fussbodenheizungsverteiler und dazu wird noch ein Wärmezähler bei der Warmwasserladung im Technikraum vorgesehen. Die Wärmezähler werden mit einem Funk-Modul ausgestattet

---

### 244. Lüftungsanlagen

---

#### 244.1 Einstellhallenlüftung

---

- Die gesamte Einstellhalle wird mechanisch be- und entlüftet
- Die Anlage wird über Lichtkontakte gesteuert und Nachlauf gesteuert. Zudem wird sie periodisch, über ein Zeitprogramm betrieben. Bei Bedarf wird die Anlage mittels

- der CO-Überwachungsanlage in Betrieb gehen
- Die Zu- und Abluft-Blechkanäle werden in den Randzonen der Einstellhalle UKD verlegt

---

#### 244.2 Kellerlüftung

---

- Pro Gebäude wird im Technikraum ein Adsorptionstrockner installiert
- Die Anlage wird über eine Zeitschaltuhr betrieben. In der ersten Zeit wird das Gerät durch die Baufeuchte mehr Betriebsstunden aufweisen. Wenn das Gerät über längere Zeit die Trocknungsfunktion in Betrieb hat, kann die Temperatur in den Keller- und Nebenräumen etwas steigen

---

#### 244.3 Kontrollierte Wohnungslüftung

---

- Pro Gebäude wird im Technikraum UG ein Zentral-Komfortlüftungsgerät installiert
- Die Zu- und Abluftrohre werden in den Lüftungsschrank aller Wohnungen geführt. In den Zimmern und im Wohnraum werden Zuluft-Auslässe erstellt. Mittels Überströmung der Türen (Türschlitz) wird die Luft in den Nasszellen und Nebenräumen abgezogen

---

#### 244.4 Küchenabluft

---

Alle Küchen werden mit Umluft betrieben

---

#### 244.5 Cheminee-Kamine (Attikageschosse)

---

Für die Verbrennungsluft (Aussenluft) wird ein isolierter Blechkanal in die Betondecke eingelegt und der Kamin würd über Dach geführt. Ofen und Anschluss an den Kamin sind gegen Mehrpreis möglich.

---

### 25. Sanitäranlagen

---

#### 252. Sanitärapparate / Waschapparate

---

- Die definitive Auswahl der Apparate erfolgt durch die Käuferschaft
- Die Apparate in den Nasszellen müssen aufgrund der erhöhten Schallschutzanforderungen an ein Vorwandssystem installiert werden
- Waschmaschine und Raumlüftwäschetrockner sind nicht im Sanitärbudget enthalten
- Budgetpreis gem. separater Vorauswahlliste der Firma Sanitas Trösch vom 30.10.2020, brutto inkl. Mehrwertsteuer (bei den Mehr- und Minderkosten werden die Apparatelkonditionen des Unternehmers berücksichtigt)
- Preisbasis: 2020 / Preisänderungen bleiben vorbehalten
- Zusätzlich zu diesem Budgetpreis sind im Ausbau pro Dusche die Keramikplatten für

den Duschbodenbelag inkl. sämtlichen notwendigen Abdichtungen enthalten

- *Budget Sanitärapparate:*

3½-Zimmerwohnung	WHG01	Erdgeschoss	CHF 14'574.05
3½-Zimmerwohnung	WHG02	Erdgeschoss	CHF 14'508.00
4½-Zimmerwohnung	WHG03	Erdgeschoss	CHF 15'343.20
4½-Zimmerwohnung	WHG11	Obergeschoss	CHF 14'119.80
3½-Zimmerwohnung	WHG12	Obergeschoss	CHF 14'053.75
4½-Zimmerwohnung	WHG13	Obergeschoss	CHF 14'888.95
3½-Zimmerwohnung	WHG21	Attikageschoss	CHF 11'599.00
4½-Zimmerwohnung	WHG22	Attikageschoss	CHF 16'557.80

## 253. **Warmwassererzeugung**

Lieferung und Montage der Warmwassererzeugung durch den Heizungsunternehmer

## 258. **Kücheneinrichtungen / Schrankanlage**

- Küchen gem. Küchenplan und Typenbeschrieb Küchenbauer
- Budgetpreis Küchen netto inkl. Mehrwertsteuer

- *Küchen:*

3½-Zimmerwohnung	WHG01	Erdgeschoss	CHF 33'000.—
3½-Zimmerwohnung	WHG02	Erdgeschoss	CHF 30'000.—
4½-Zimmerwohnung	WHG03	Erdgeschoss	CHF 33'000.—
4½-Zimmerwohnung	WHG11	Obergeschoss	CHF 33'000.—
3½-Zimmerwohnung	WHG12	Obergeschoss	CHF 30'000.—
4½-Zimmerwohnung	WHG13	Obergeschoss	CHF 33'000.—
3½-Zimmerwohnung	WHG21	Attikageschoss	CHF 36'000.—
4½-Zimmerwohnung	WHG22	Attikageschoss	CHF 36'000.—

- Gem. Garderobenplan und Typenbeschrieb Küchenbauer
- Budgetpreis Garderoben netto inkl. Mehrwertsteuer



- *Garderoben:*

3½-Zimmerwohnung	WHG01	Erdgeschoss	CHF 2'100.—
3½-Zimmerwohnung	WHG02	Erdgeschoss	CHF 1'800.—
4½-Zimmerwohnung	WHG03	Erdgeschoss	CHF 2'500.—
4½-Zimmerwohnung	WHG11	Obergeschoss	CHF 2'100.—
3½-Zimmerwohnung	WHG12	Obergeschoss	CHF 1'800.—
4½-Zimmerwohnung	WHG13	Obergeschoss	CHF 2'500.—
3½-Zimmerwohnung	WHG21	Attikageschoss	CHF 2'100.—
4½-Zimmerwohnung	WHG22	Attikageschoss	CHF 2'200.—

---

## 26. Transportanlagen

### 261. Aufzüge

Personenlift, 8 Personen, rollstuhlgängig, Nutzlast 630kg, Bodenbelag  
Schmutzschleusenteppich

---

## 27. Ausbau I

### 271. Gipserarbeiten

- *Wohnungsinnenwänden:*

- Grundputz 1.0mm, weiss gestrichen
- Option: 0.5mm Abrieb oder Gipsglattstrich

- *Wohnungsdecken:*

Gipsglattstrich, weiss gestrichen

---

### 272. Metallbuarbeiten

- *Briefkastenanlage:*

Briefkastenanlage mit integrierter Sonnerie und Gegensprechfunktion  
pro Hauseingang

- *Geländer:*

- Balkon und Loggia Geländer aus Metall, Farbe nach RAL-  
oder NCS-Farbton, duplexiert

- Treppengeländer innen aus Metall, Farbe nach RAL- oder NCS-Farbton pulverbeschichtet, Handlauf in Holz
- Attikabrüstung Handlauf aus einem Flachstahl, Farbe nach RAL- oder NCS-Farbton, duplexiert

---

## 273. Schreinerarbeiten

---

- *Wohnungstüren:*
  - Holzrahmentüren mit Schall und Wärmedämmung
  - Dreipunkteverriegelung und Sicherheitslangschild, Türdrücker Glutz Merkur o.ä. Chrom matt, Türspion
- *Zimmertüren*
  - Futter-Verkleidungs-Türen, Futter und Türblatt grundiert
  - Türdrücker Glutz Merkur o.ä. ; Langschild, flächenbündige Ausführung
- *Schrankanlage*

Offene Garderobe mit Huttablar teilweise mit zusätzlichem Kleider- und Putzschrank. Ausschnitt für den Bodenheizverteiler im Sockel. Ausführung in Kunstharz belegt, Beschläge nach Standard Unternehmer, Stangengriff in Chrom matt, Budget in BKP 258 aufgeführt
- *Kellertüren*

Rahmentüren, Türblätter fertig behandelt, wo notwendig mit Brandschutzanforderungen EI30 / EI30c, Farbe nach RAL- oder NCS-Farbton
- *Fensterfutter*

Fensterfutter (Fenster allseitig, Hebeschiebtüren und Fenstertüren dreiseitig) aus MDF, gestrichen, Farbe nach RAL- oder NCS-Farbton

---

## 275. Schliessanlagen

---

Registrierte Zylinderschliessanlage mit Fünf Schlüssel pro WHG

---

## 28 Ausbau II

---

### 281.0 Schwimmende Unterlagsboden

---

- Schwimmende Unterlagsboden aus Anhydrit im EG/OG/AG in den Wohn- und Schlafzimmern
- Zementunterlagsboden im UG Treppenhaus und in den Nasszellen

---

281.5 **Bodenbeläge aus Kunststein**

---

- *Treppenhaus:*

Kunststein Platten auf Geschosspodesten und Vorzone zu Treppe UG

---

281.6 **Bodenbeläge aus Platten**

---

- *Nasszellen:*

- Fertig verlegt inkl. sämtlichen Nebenarbeiten
  - Budgetbetrag 130.00 Fr./m2 inkl. MWST
- 

281.7 **Bodenbeläge aus Holz**

---

- *Wohnräume, Essräume, Zimmer, Eingang:*

- Bodenbelag fertig verlegt inkl. sämtlichen Nebenarbeiten und Fussleiste (40mm):
  - Budgetbetrag 130.00 Fr./m2 inkl. MWST
- 

282.4 **Wandbeläge**

---

- *Nasszellen:*

- Alle Wände raumhoch, fertig verlegt inkl. sämtlichen Nebenarbeiten
  - Budgetbetrag 130.00 Fr./m2 inkl. MWST
- 

283. **Deckenbekleidung**

---

- *Einstellhalle:*

Dämmung an der ESTH Decke in den Bereich unter den beheizten Gebäudeteilen und über den Parkfelder(Unitex SW o.ä), weiss

---

285. **Malerarbeiten**

---

- *Wohnungseingangstüren:*

Anstrich: Farbton innen- und aussenseitig, Farbe nach RAL- oder NCS-Farbton

---

- *Innentüren:*

Anstrich: Farbe nach RAL- oder NCS-Farbton, Futter und Türblätter fertig behandelt

---

- *Wohnungsinnenwände:*

Grundputz und Abrieb 1mm Q3, gestrichen

---

- *Wohnungsdecken:*

Gipsglattstrich Q3, weiss gestrichen

---

- *Wände und Decken Nebenräume:*
    - *Keller/Disponibel:* Roh, unbehandelt
    - *Technikraum:* Roh, unbehandelt
    - *Waschen/Trocknen:* Dispersionsanstrich deckend weiss
    - *Korridore:* Dispersionsanstrich deckend weiss
- 

- *Böden Nebenräume:*
    - *Keller/Disponibel:* Roh, unbehandelt
    - *Technikraum:* Roh, unbehandelt
    - *Waschen/Trocknen:* Bodenfarbe, hellgrau
    - *Korridore:* Bodenfarbe, hellgrau
- 

- *Option:*  
Farbausführungen, Spachtel- oder Spezialanstriche und höhere Oberflächenqualität Q4 sind gegen Mehrpreis möglich
- 

#### 287. **Baureinigung**

---

- Baugrobreinigung während Bauausführung
  - Bauendreinigung der Wohnung vor Wohnungsübergabe
- 

#### **4. Umgebung**

---

- *Platz Siedlungseingang:*  
Asphaltiert bis zur Einstellhalleneinfahrt/Containerhäuschen
- *Fussweg:*  
Befestigter Belag, Entwässerung über die Schulter
- *Pflanzen:*  
Anteil einheimische Pflanzen und Laubhölzer, gem. Vorgaben Gemeinde Rasen, Blumenwiese, Staudenmischungen, Laubgehölze gem. Umgebungsplan
- *Private Aussensitzplätze:*  
Eigener Zugang über Aussentreppe von der Loggia
- Containerhäuschen:  
*Leichtkonstruktion mit Holz verkleidet.*  
*Schiebetür aus Holz*
- *Zusammenhängendes Spielfeld:*  
Rasenfläche (Spiel- + Sportrasenmischung)

## D. Allgemeine Hinweise

---

### 5. Bauphysikalische und bautechnische Informationen

---

- 5.1 In den Kellerräumen dürfen keine feuchtigkeitsempfindlichen Materialien gelagert werden (Gefahr von Schimmelpilz). Die gelagerten Materialien dürfen nicht direkt am Boden gelagert werden. Aufgestellte Regale sind zu den Aussenwänden zu hinterlüften.

In den Baukörpern kann sich noch 2-3 Jahre Restfeuchtigkeit speichern. Erst danach kann von Baufeuchte gesprochen werden, die eine Messung eines Bauphysikers benötigt oder erfordert.

- 
- 5.2 Bei einschalig in Beton ausgeführten Wohnungstrennwänden müssen nachträglich befestigte Gegenstände, die Geräusche verursachen können, wie z. B. Pendeluhren oder ähnliches, mit entsprechenden Schallschutzdübeln befestigt werden.

- 
- 5.3 Grosse Fensterfronten können bei geringer Sonneneinstrahlung zu Zugserscheinungen und Energieabfällen führen.

- 
- 5.4 Bei Fensterfronten, die um die Ecken laufen, kann es bei tiefen Temperaturen zu Kondensat kommen.

- 
- 5.5 Die Dichtungen neuer Fenster und Türen bewirken beim Schliessen anfangs einen erhöhten Widerstand.

- 
- 5.6 Die Hinweise für Haus- und Wohnungsbenutzer und die Hinweise für den Gebäudeunterhalt werden anlässlich der Ablieferung/Übergabe des Vertragsobjektes der Käuferschaft abgegeben. Die darin aufgeführten Empfehlungen sind von den Käufern zu befolgen beziehungsweise einzuhalten.

- 
- 5.7 Keine dunklen Gegenstände wie Sofas oder Fernsehgeräte direkt an die Fensterfront stellen. Der Zwischenraum vom Glas zum Möbelstück wird durch die Reflektion stark erhitzt und das Glas kann durch die hohe Temperatur zerspringen. Es muss einen Abstand von min. 30cm eingehalten werden.

- 
- 5.8 Innerhalb der eigenen Wohneinheit sind keine gesetzlichen bzw. normativ verbindlichen Schallschutzanforderungen definiert. Der wohnungsinterne Schallschutz wird nicht beurteilt.

- 
- 5.9 Die lichte Höhe der Autoeinstellhallen-Einfahrt, Fahrwege und Fahrgassen in Autoeinstellhallen beträgt mindestens 2.10m

**BAU**  
**BESCHRIEB**  
11/12/20



## KONTAKT

### **Bauherrschaft, Auskunft und Verkauf**

Zürcher Immobilien AG / Karin Hügli / Moos, CH-3123 Belp  
Tel. +41 (0)31 960 46 46 / Mobile +41 (0)79 834 35 79  
info@zuercher-immo.ch / www.zuercher-immo.ch

### **Architektur**

GHZ Architekten AG / Sägetstrasse 5a, CH-3123 Belp  
Brunngasse 14, CH-3011 Bern / Tel. +41 (0)31 818 70 70  
info@ghz-architekten.ch / www.ghz-architekten.ch

Die Angaben in dieser Dokumentation entsprechen dem Planungsstand vom Dezember 2020. Die Visualisierungen können von Plänen und Baubeschrieb abweichen und sind unverbindlich. Änderungen bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten.

ZÜRCHER  
IMMOBILIEN  
zuercher-immo.ch

Planung | Realisation | Verkauf | Vermietung



ghz-architekten.ch