

Bau- und Konstruktionsbeschrieb  
(Detaillierte Version)  
Neubau-Projekt der Dino Immobilien AG

21.02.2022

---

Neubau Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und  
Einfamilienhaus mit Tiefgarage

---

Parzellen 581 + 123  
Wohlerstrasse 27 + 29  
5619 Büttikon

*Änderungen vorbehalten.*

**Aushub**

Aushub und Sicherung der Baugrube, Hinterfüllen des Objektes mit vorhandenem und zugeführtem Material.

**Kanalisation**

Aushub der Leitungsgräben und Verlegen der Leitungen nach Norm in der erforderlichen Dimension.

**Bodenplatte**

Bestehend aus 5 cm Magerbeton auf Baugrubensohle als Sauberkeitsschicht.

Bodenplatte 25cm stark, armiert, DKII zur Aufnahme eines Hartbetons.  
Hartbeton in Kellerräumen und Hobbyräumen gestrichen, in Tiefgarage roh.

**Wände**

Umfassungswände aus konventionellem Stahlbeton Schalung Typ 2, Dicke (d) = 25cm, armiert.

**Zwischendecken**

Betondecken armiert Schalung Typ 2, mind. 26cm Dick, darauf Wärme- und Trittschalldämmung sowie schwimmender Estrich, zur Aufnahme eines Bodenbelages.

**Treppenhaus**

Wände in Stahlbeton armiert, 25cm Dick.

**Balkone**

Balkone sind aus Stahlbeton armiert. Stützen können aus Elementbeton vorfabriziert bestehen.

**Innenwände Untergeschoss**

Kalksandstein- oder Betonwände.

**Innenwände Erdgeschoss bis Dachgeschoss (tragend und nicht tragend)**

Backstein 12.5, 15 oder 17.5cm zum Verputzen.

**Kellerboden**

Unterlagsboden oder Überzug mit Kunstharzfarbe gestrichen.



# viamo

Wohnen mit Leidenschaft

## **Treppen**

Vom UG bis DG in bewehrtem Beton mit vorfabrizierten Betonelementen mit keramischen Platten belegt.

## **Fassade**

Backstein oder Betonschale mit Aussenwärmedämmung 20cm mit Grundputz bewehrt, Fassade gestrichen gemäss Farbkonzept.

## **Wohnungstrennwände**

Stahlbetonwand nach Angabe Bauphysiker 25cm stark.

## **Aufzugsanlage**

Personenlift mit einer Nennlast von 675Kg für 8 Personen, rollstuhlgängig.

## **Schutzräume**

Gemäss Verfügung der kantonalen Abteilung «Militär und Bevölkerungsschutz» leistet die Bauherrschaft einen Ersatzbeitrag.

## **Tiefgarage**

Betonkonstruktion gemäss Planunterlagen und nach den Angaben des Ingenieurs. Alle Bodenflächen in Hartbeton.

## **Sonnenschutz**

Elektrische Verbund-Raffstoren bei allen Fenstern sowie Vorbereitung für elektrische Markise.

## **Unterlagsböden**

Einbringen von mind. 65mm dickem, schwimmendem Anhydrit-Unterlagsboden mit Trittschallunterlage, sauber abgeglättet, zur Aufnahme von Bodenbelägen.

## **Spenglerarbeiten**

Spenglerarbeiten in Kupfer und CNS

## **Dachkonstruktion**

Satteldach mit Schlepplukarnen und Querfirst über Balkone gemäss Fassadenplänen. Holzkonstruktion mit folgendem Aufbau von innen nach aussen: Täfer oder Dreischichtplatte weiss gestrichen, Lattung, Dampfsperre, Sparren 10/18 – 10/24, Minerallwolldämmung zwischen den Sparren, dampfdiffusionsfähiges

Weichfaserunterdach, Konter- und Ziegellattung. Dacheindeckung mit Tonziegeln. Dimensionierung der Holzkonstruktion nach den Angaben des Zimmermanns.

#### **Fenster**

In allen Geschossen Holz-Metallfenster. Drehkipbeschlag in jedem Zimmer. Alle Fensterrahmen innen weiss, aussen umbragrau. 3-fach Isoliergläser mit Wärmeschutzglas nach Energienachweis. Elektrisches Einstellhallentor mit Schlupftüre integriert.

#### **Balkon**

Stahlbetonbalkon, Boden im Gefälle mit Verdunstungsrinne und Epoxyboden. Geländer mit Chromstahlhandlauf sowie Blechfüllung.

#### **Bodenbeläge**

Küche und Wohn-/Esszimmer, Gang, Reduit sowie Bäder mit Keramikplatten 30 x 60cm oder 60 x 60cm. Plattenpreis pro m<sup>2</sup> brutto CHF 60/m<sup>2</sup>. Andere Plattengrössen mit Mehr-/Minderpreis möglich.

Ausgewählt bei der Firma Joho Baukeramik GmbH, Bremgarten.

In den Zimmern Parkett. Budgetpreis fertig verlegt CHF 100/m<sup>2</sup>.

#### **Wandbeläge**

EG bis DG: Grundputz und 1.5mm Abrieb zum Streichen.

In den Nassräumen Keramikplatten bis 1.20m, Duschbereich raumhoch. Preisbasis brutto CHF 60/m<sup>2</sup> wie bei Bodenbelägen Plattengrösse 30/60cm oder 60/60cm.

Ausgewählt bei der Firma Joho Baukeramik GmbH, Bremgarten.

#### **Deckenbeläge**

In den Kellerräumen: Betondecken weiss gestrichen. In allen Geschossen: Weissputz, gestrichen. Im Dachgeschoss Täfer 13mm stark oder Dreischichtplatte weiss gestrichen.

#### **Elektroanlagen**

Grundlage ist das Elektroprojekt des beauftragten Elektroplaners. Die Stückzahlen und Positionen sind dem Plan zu entnehmen.

Anschluss in Hauptverteilung im Technikraum. Einbauspots im Eingang, Küche, Korridor und Nasszellen. Elektrische Rafflamellenstoren bei allen Fenstern.

Reserveanschluss für Markise auf dem Balkon. Die jeweiligen Elektropläne können bei der Fa. Straub % Partner bezogen werden.

### **Heizung**

Erdsonden-Wärmepumpe, 1 Anlagen für das MFH und 1 Anlage für das EFH.

Die Wärmeverteilung wird mittels Bodenheizung mit separatem Heizkreis pro Zimmer gewährleistet. Wohn- und Schlafräume sind mit Einzelraumregulierung ausgerüstet.

### **Sanitär**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über das Heizsystem. Abläufe in Kunststoffrohren, Verteilungen in Stahl- oder Kunststoffrohren.

Wohnungsverteilung mit Pex-System.

Es ist eine Waschmaschine und ein Tumbler im Kaufpreis inbegriffen. Die Sanitär-Apparate sind gemäss Budget der Richner-Liste zu entnehmen.

### **Wohnungseingangstüre**

Wohnungstüren weiss mit 3-Punkte-Verriegelung.

### **Kücheneinrichtung**

Einteilung entspricht dem Detailplan des Küchenbauers. Die Preise der Küchen verstehen sich inklusive aller Elektrogeräte und mit Stein-Abdeckung sowie Lieferung und auch Montage. In allen Küchen sind folgende Apparate und Geräte eingebaut:

- Backofen der Firma Miele
- Dampfgarer der Firma Miele
- Suter Inox AG, BORA Pure Induktions-Kochfeld PURU, integrierter Kochfeldabzug - Umluft
- Einbau-Kühlschrank der Firma Miele
- Vollintegrierter Geschirrspüler XXL der Firma Miele

Küchenbudget A1, B1, A2, B2	je	CHF 32'293.30
Küchenbudget A3, B3	je	CHF 35'296.00
Küchenbudget EFH		CHF 30'167.90

### **TV/Internet/Telefonie**

Anschluss an Swisscom-Netz

### **Türen**

Zimmertüren weiss, glatte Oberfläche, alufarbene Garnitur mit Rosetten. Haustüre aus furniertem Alupan mit äusserem profiliertem Füllungsdoublet und

Verbundsicherheitsglas. Sicherheitsschliessung mit dreifacher Verriegelung.  
Brandschutztüren wo erforderlich.

#### **Maler**

Alle äusseren Holzteile zweimal gestrichen. Wände und Decken in allen Kellerräumen weiss gestrichen. Betonböden in den Kellern mit 2-Komponentenfarbe gestrichen. Alle Wände EG bis DG zweimal gestrichen. Im DG ist die Holzkonstruktion weiss gestrichen. Weissputzdecken gestrichen.

#### **Briefkasten**

Briefkastenanlage vom Systemanbieter (zum Beispiel Schweizer). Eine Gesamtanlage beim Haupteingang MFH und ein Briefkasten beim EFH.

#### **Schlosserarbeiten**

Geländer in verzinktem und einbrennlackiertem Metall. Geländer im Treppenhaus MFH einbrennlackiertes Staketengeländer.

#### **Garderobe**

Garderobe gemäss Schreinerplan inklusive.

#### **Vorhangschienen**

Sturzbretter mit einer oder zwei Schienen.

#### **Dachfenster**

Anordnung und Grösse nach den Plänen, innen weiss, aussen Kupfer oder Aluminium. Mit Rollläden aussen und Funksteuerung.

#### **Schliessanlage**

Kaba-Schliessanlage. Bedienbar sind Hauseingangstüre, Kellereingangstüre, Tiefgarage und Veloraum.

#### **Gärtnerarbeiten**

Die Basis für die Gartenarbeiten bildet der Umgebungsplan im Massstab 1 : 100. Sämtliche Rasenflächen werden mit Rasensaat angesät, entlang der Häuserfassaden gibt es ein Schotterband mit Rasenmähplatten. Zugangswege mit Verbundsteinen.

#### **Baureinigung**

Das Haus wird den Käufern in sauber gereinigtem Zustand übergeben.

### **Farbliche Gestaltung**

Im Interesse der Überbauung sowie der Vorgaben des Gemeinderates wurde die äussere Gestaltung bestimmt.

### **Vorbehalt**

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb sowie Plänen, welche aus technischen oder architektonischen Gründen nötig werden oder solche, die das Bauwerk in keiner Art und Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Pläne gelten für die grundrissliche Organisation. Der Baubeschrieb gilt für den Ausbaustandard.

Bei den Flächenangaben handelt es sich um gerundete ca.-Angaben.

### **Honorare**

Ingenieur- und Architekturhonorar für sämtliche vorgenannten Leistungen.

### **Baunebenkosten**

Gebühren und Anschlüsse:

- a) Baubewilligung
- b) Wasseranschluss
- c) Gebühren für Verbrauchseinheiten
- d) Stromanschlussgebühren
- e) TV-Anschluss
- f) Kosten für die Erstellung der Begründungserklärung für Stockwerkseigentum, inkl. Reglement
- g) Sämtliche notwendigen Versicherungsprämien bis zur Übergabe der Bauten

### **Visualisierungen**

Die Visualisierungen dienen lediglich einem optischen Eindruck und sind nicht verbindlich.

### **Bestellungsänderungen**

Die Käuferschaft hat das Recht, je nach Baufortschritt, sich Änderungen gegenüber Baubeschrieb und Verkaufsplänen offerieren zu lassen, welche sowohl Mehr- als auch Minderkosten auslösen können.

Solche Änderungen werden der Käuferschaft plus 10% schriftlich offeriert. In der Folge kann die Käuferschaft die Bestellungsänderungen in Auftrag geben.