

# Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern in Hünikon

9 Eigentumswohnungen an der Brahaldenstrasse 1 in 8412 Hünikon (pol. Gde. Neftenbach)



Landolt + Co. AG  
Totalunternehmung RDN  
Schaffhauserstrasse 10  
8451 Kleinandelfingen

T 052 305 29 69  
F 052 301 27 94  
[www.landolt-rdn.ch](http://www.landolt-rdn.ch)  
[rdn@landolt-rdn.ch](mailto:rdn@landolt-rdn.ch)

**NIEDERMANN & PARTNER**  
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Philipp Niedermann  
Obermühlestrasse 1  
8450 Andelfingen

T 052 317 12 11  
F 052 317 12 09  
[www.niedermann.partner.ch](http://www.niedermann.partner.ch)  
[info@niedermann-partner.ch](mailto:info@niedermann-partner.ch)



# Verkauf Beratung

## NIEDERMANN & PARTNER IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Niedermann & Partner                            T 052 317 12 11  
Philipp Niedermann                                F 052 317 12 09  
Obermühlestrasse 1                                www.niedermann.partner.ch  
8450 Andelfingen                                    info@niedermann-partner.ch

Bauherr / Besteller  
Totalunternehmer

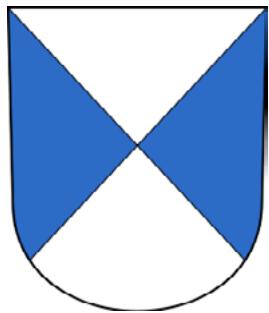


Landolt + Co. AG                                T 052 305 29 69  
Totalunternehmung RDN                            F 052 301 27 94  
Schaffhauserstrasse 10                            www.landolt-rdn.ch  
8451 Kleinandelfingen                            rdn@landolt-rdn.ch

# Inhaltsverzeichnis

Willkommen in Hünikon (politische Gemeinde Neftenbach)	4
Grundstück und Lage	5
Visualisierung	6
Tiefgaragenplan	7
Grundrisse Wohnungen	8–12
Fassaden	13–18
Querschnitte	19–20
Verkaufspreise	21
Kaufs- und Zahlungsabwicklung	22
Baubeschrieb	23–36

# Willkommen in Hünikon (politische Gemeinde Neftenbach)



Die Gemeinde Hünikon, welche kartographisch als Siedlung, zugehörig zu Neftenbach zählt, ist in den Geschichtsbüchern nicht wirklich vertreten. Deshalb an dieser Stelle die geschichtlichen Hintergründe der Gemeinde Neftenbach, welche die «Siedlung» Hünikon in allen Belangen unterstützt.

Am sanften Hügel der Steinmöri stand um das Jahr 80 n.Chr. ein ausgebautes römisches Landgut. Im oberen Teil der Anlage erhob sich die Villa des Gutsherrn, ein Haupttrakt mit zwei vorgezogenen Flügeln mit der komfortablen Badeanlage. Vom urbanen Teil durch Mauer und Tor abgetrennt, zog sich der rustikale Teil gegen den Bach hinunter. An die Umfassungsmauer angelehnt reihten sich die schlichten Wohnungen der Landarbeiter und die Oekonomiegebäude.

Die Agrarfläche, die die römischen Landleute bewirtschafteten, erstreckte sich nicht nur über die 20 bis 30 Hektaren eines heutigen Bauernguts, sondern dehnte sich auf 2000 Hektaren aus, was der landwirtschaftlich genutzten Fläche eines ganzen Dorfes entspricht. Auf den Feldern wurden Gerste, Hirse, Hafer, Weizen und Bohnen kultiviert, während man sich für die Fleischproduktion vorwiegend der Rinderzucht widmete.

Die Ackerbaufläche vermochte sich der sich ausdehnenden Waldgebiete kaum zu erwehren. Diese waren die Jagdgründe für den Gutsherrn und seine Jagdgesellen, in denen sie Auerochsen, Bären und Wildschweine zur Strecke brachten. Ihre grosse Vorliebe aber galt der Hatz auf den Hirsch; dessen Fleisch war für den Export bestimmt. In den stehenden Gewässern des Talgrundes stellte man dem Biber und seinem Pelz nach.

Um die Mitte des 3. Jahrhunderts brachen unstabile Zeiten an. Die Alamannen brachen ein, und politische Umbrüche führten dazu, dass die Ansiedlung teilweise abbrannte und in der Folge verlassen wurde. Kurz nach 265 wurde unter einem Bodenbrett ein Münzschatz versteckt. In einem bronzenen Weingefäß lagen in Rollen aufgereiht 6 kg Silbermünzen. Vor der Überbauung dieses Gebietes wurde in den Jahren 1986–1990 eine Notgrabung durchgeführt und dabei dieses Gefäß mit samt Inhalt fast unbeschädigt entdeckt.

Um 1200 traten die Freiherren von Wart die Herrschaft Neftenbach an. Dieses Adelsgeschlecht war schon früher, anno 1100, im Raum Kaiserstuhl aufgetaucht. Sein Auftritt in unserer Gegend war darauf zurückzuführen, dass es in den Besitz des Reichenauer Lehens gelangt war. Schon in den Jahren vor 727 hatte der Glaubensbote Pirminius in der Gegend Spuren seiner Wirksamkeit hinterlassen. Als er darauf das Kloster Reichenau im Untersee gründete, schenkte ihm der Alamannenherzog Uatilo die fruchtbare Landschaft beidseits der Töss. Die Freiherren von Wart schuldeten dem Kloster für dieses Herrenlehen Treue und Gefolgschaft. Dafür fiel ihnen die Siedlung Neftenbach mit Kirche, Fronhöfen, dem

Kehlhof, der Mühle und landwirtschaftlichen Gütern zu. Für ihre Lehen verpflichteten sich die Bauern zu Grundzinsen in natura.

Im Jahre 1209 wirkte in einer Rechtssache Conrad, plebano de Neftimbach, als Zeuge mit. Er war also Leutpriester an der schon seit längerer Zeit bestehenden Kirche. Mit dieser urkundlichen Notiz taucht der Ortsname Neftenbach erstmals in der Geschichte auf. Er geht wohl auf eine alt-hochdeutsche Ortsangabe «ze demo näftintin pach» mit der Bedeutung «bei dem schlaftrig dahinfliessenden Bach» zurück, die sich dann zu Neftimbach verkürzt und verfestigt hatte.

Glanz und Elend spiegelt sich in den beiden bekanntesten Freiherren von Wart, den Brüdern Jakob und Rudolf. Der jüngere, Rudolf, beteiligte sich am Königsmord in Windisch anno 1308 und büsstet dafür durch den Tod auf dem Rad. Jakob war ein gefragter Friedensstifter, vor allem aber ein gefeierter Poet. Die Lieder des Minnesängers wurden in die Manessische Handschrift aufgenommen.

Das Wappen der Freiherren von Wart, ein schrägrechteckiger Schild in Silber und Blau, wurde 1921 als Gemeindewappen gewählt.



# Grundstück und Lage

Die grüne Lunge des Zürcher Weinlandes beginnt praktisch vor der Haustüre. Morgendliches Joggen, Spaziergänge mit oder ohne Hund, das ist Lebensqualität! In bequemer Velodistanz ist die Schule erreichbar, Kindergarten werden mit dem Schulbus chauffiert. Die nächste Bushaltestelle befindet sich fast vor der Haustüre. Der nächste Autobahnanschluss (A1) und das «Einkaufscenter» sind in wenigen Fahrminuten über Neftenbach erreichbar, ohne dass Sie eine Stadt durchqueren müssen.

## Entfernungen

Kindergarten:  
Primarschulhaus:  
Oberstufe:  
Einkaufen:

1,8 km  
1,2 km  
3,5 km  
6,4 km

## Anschlüsse

Autobahn A4:  
Bushaltestelle:

2 km  
600 m

Fahrzeit mit der Bahn nach:

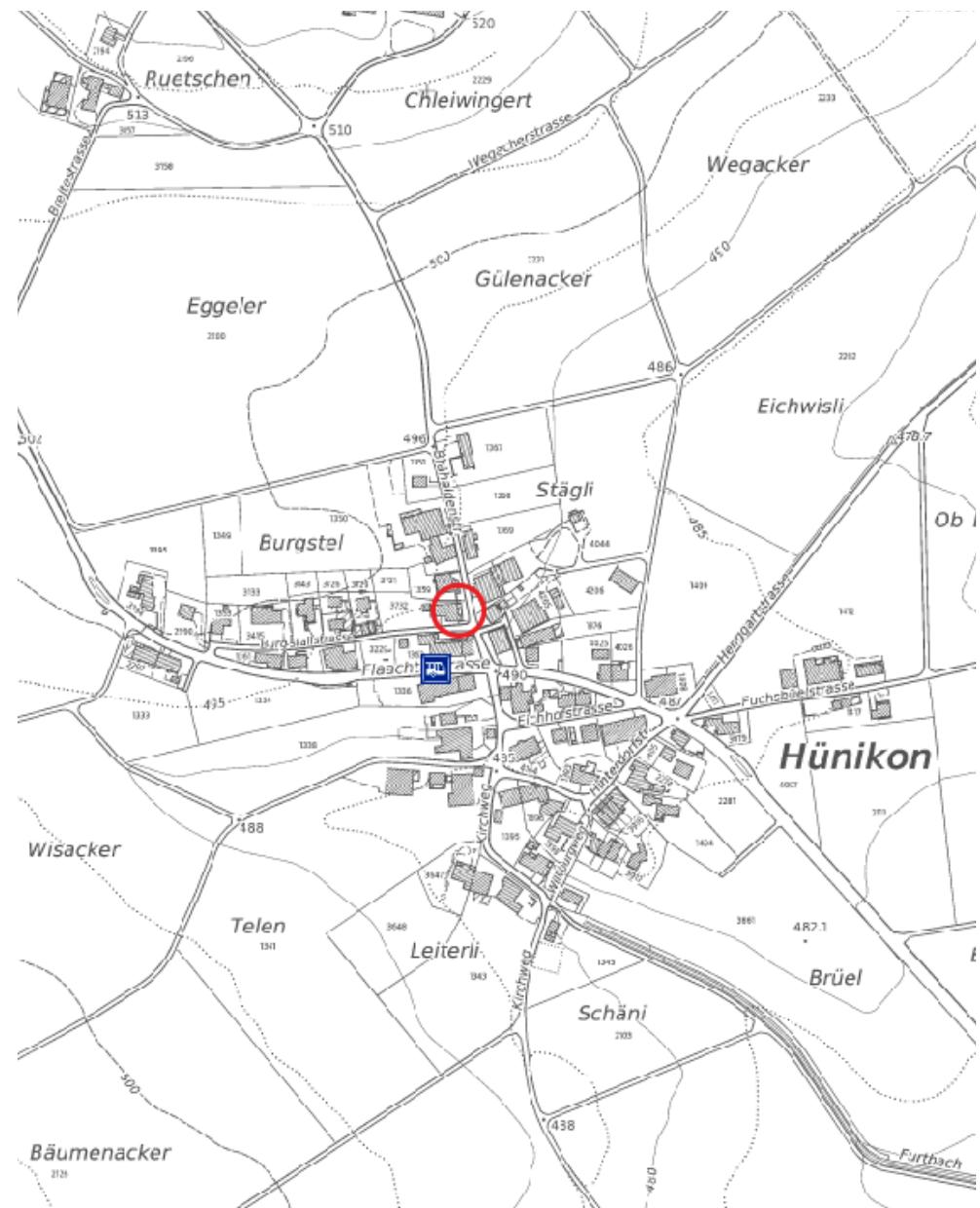
- Winterthur:
- Schaffhausen:
- Zürich HB:

18 min  
60 min  
42 min

## Steuern 2015

Gemeindesteuer ohne Kirche:

101 %



# Visualisierung

## Ansicht Süd-West

Eigentumswohnungen

(es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden)



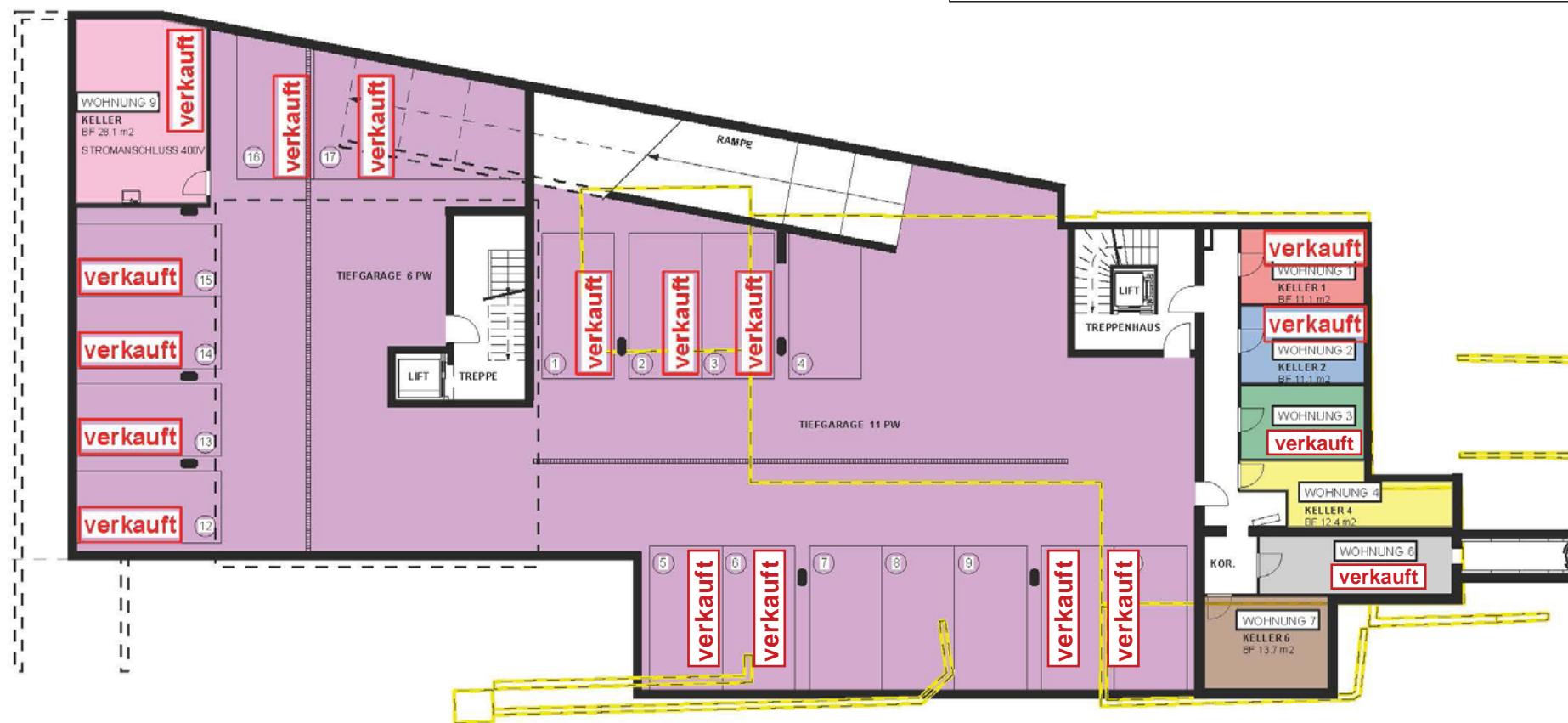
# Tiefgaragenplan



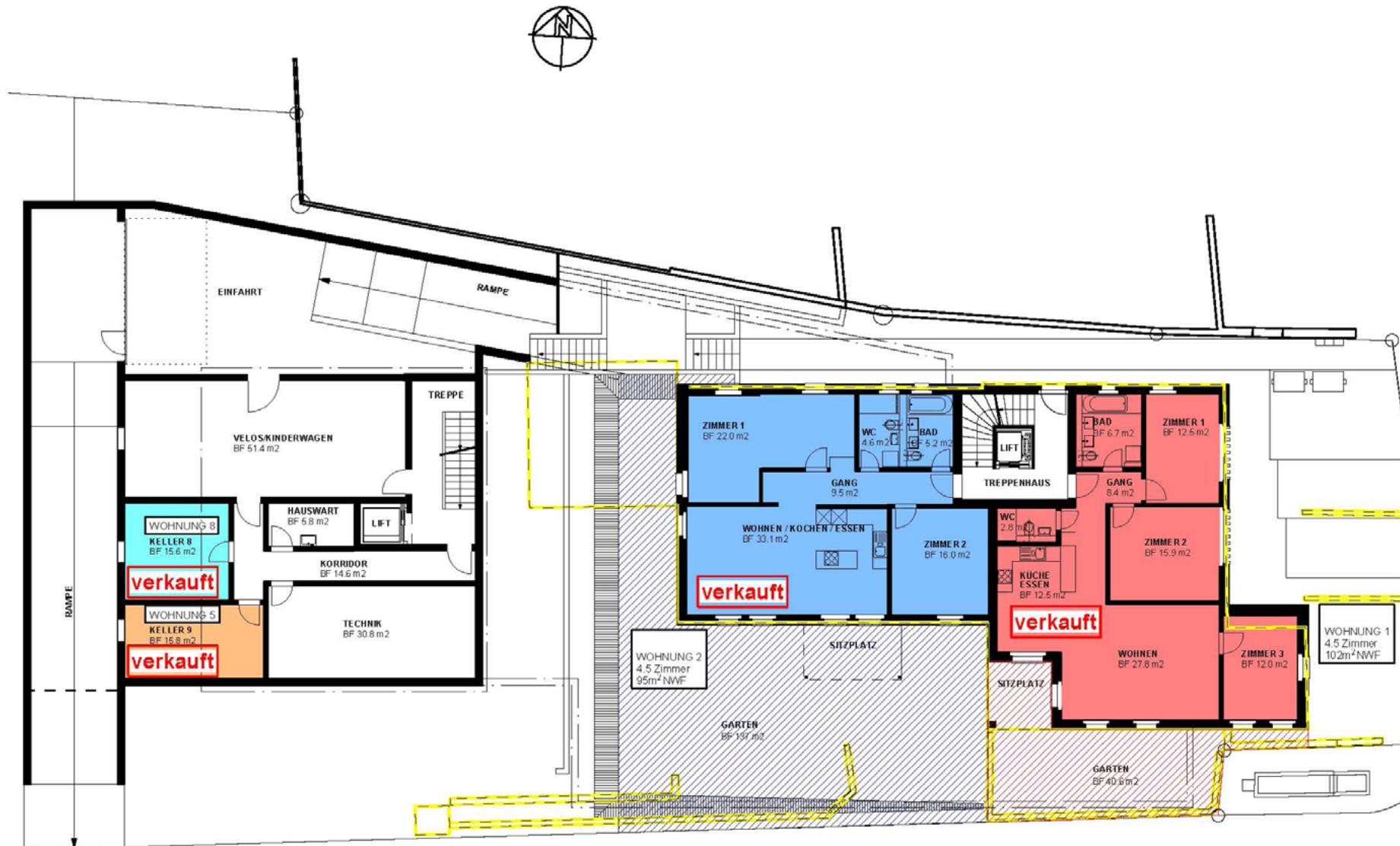
UNTERGESCHOSS

## FARBLEGENDE EIGENTUMSWOHNUNGEN, HÜNIKON

ETW 1		ROT
ETW 2		DUNKELBLAU
ETW 3		DUNKELGRÜN
ETW 4		GELB
ETW 5		ORANGE
ETW 6		GRAU
ETW 7		DUNKELBRAUN
ETW 8		PETROL
ETW 9		PINK
TIEFGARAGE		ROSA



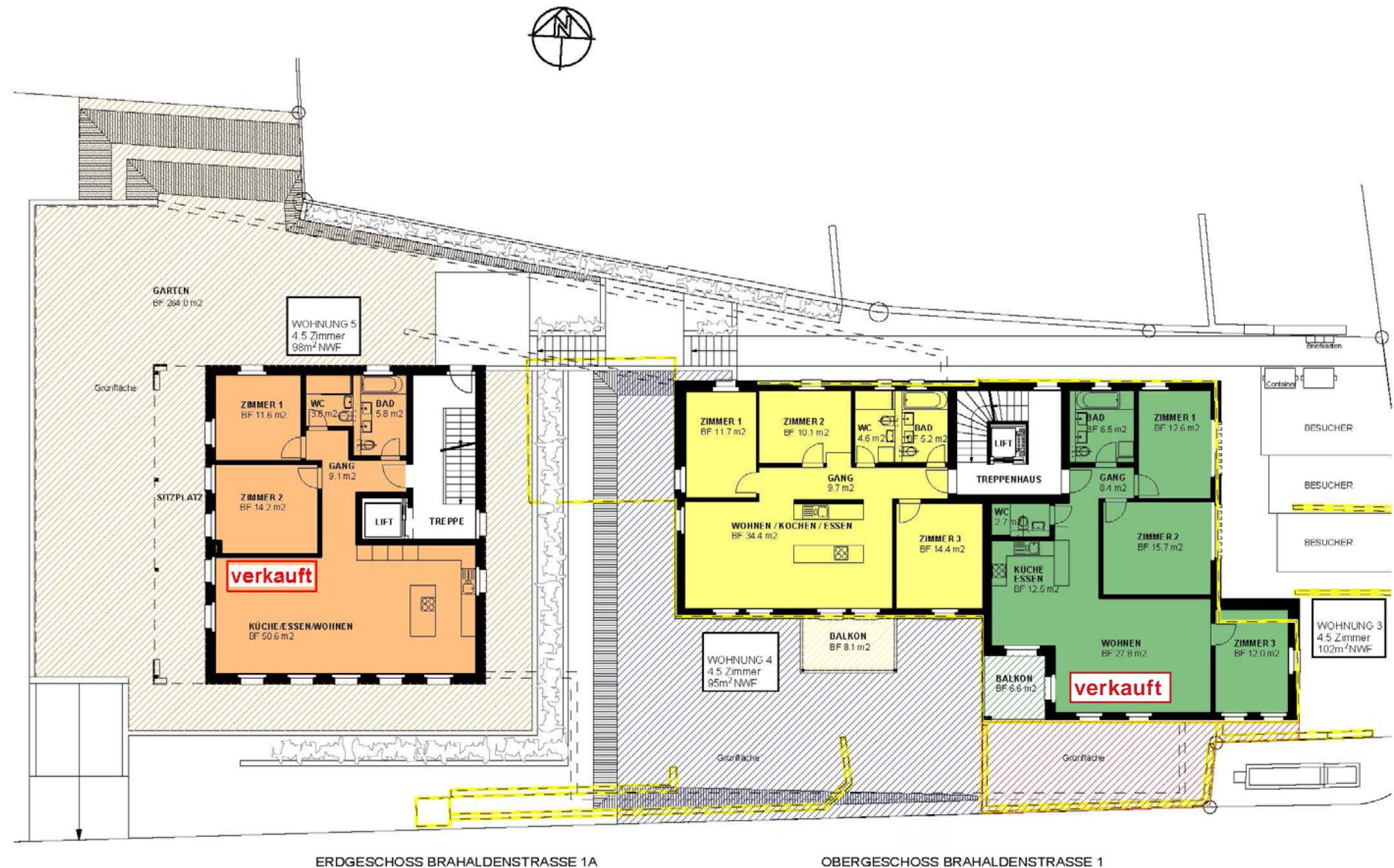
# Untergeschoss / Erdgeschoss Wohnungen 1 + 2



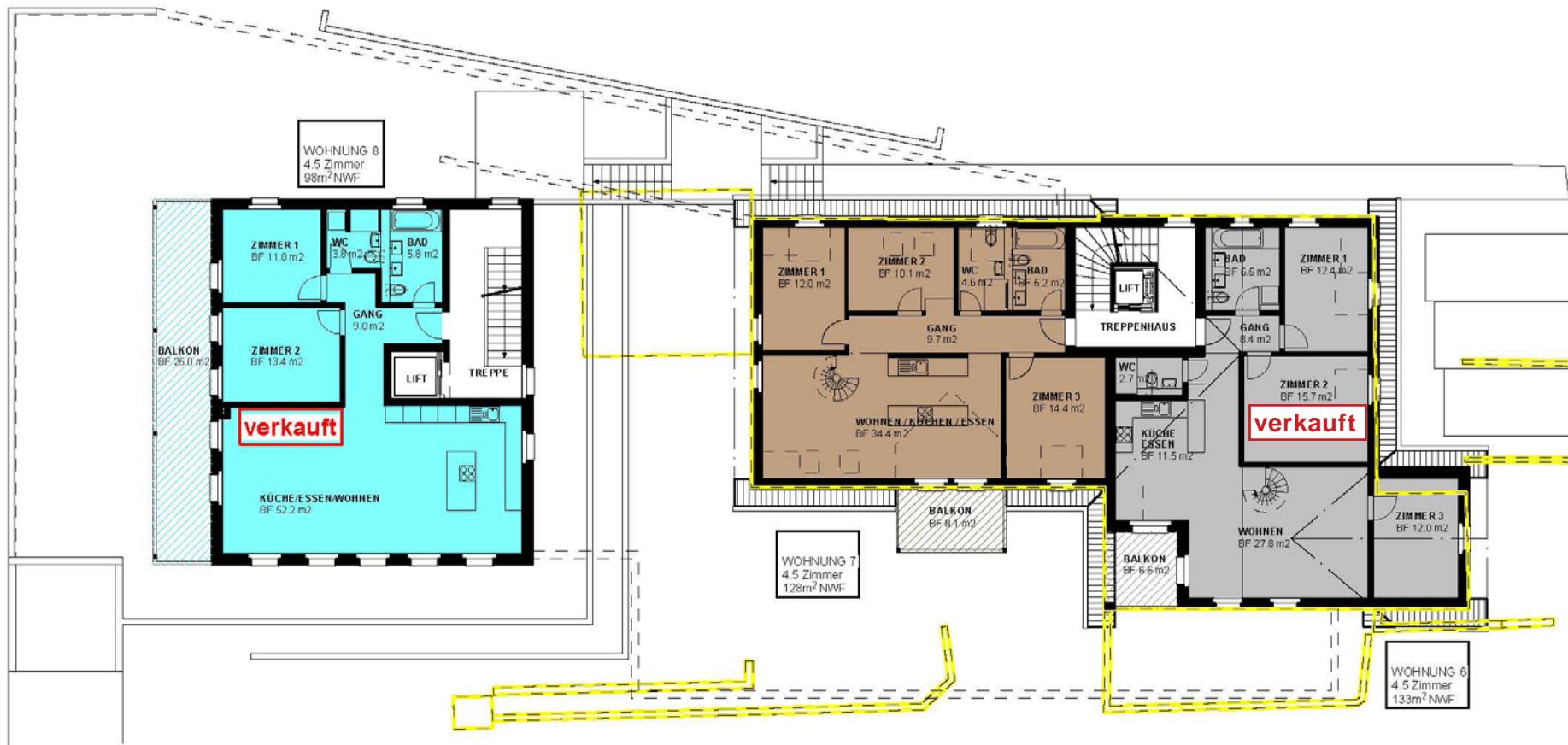
1. UNTERGESCHOSS BRAHALDENSTRASSE 1A

ERDGESCHOSS BRAHALDENSTRASSE 1

# Erdgeschoss Wohnung 5, Obergeschoss Wohnungen 3 + 4



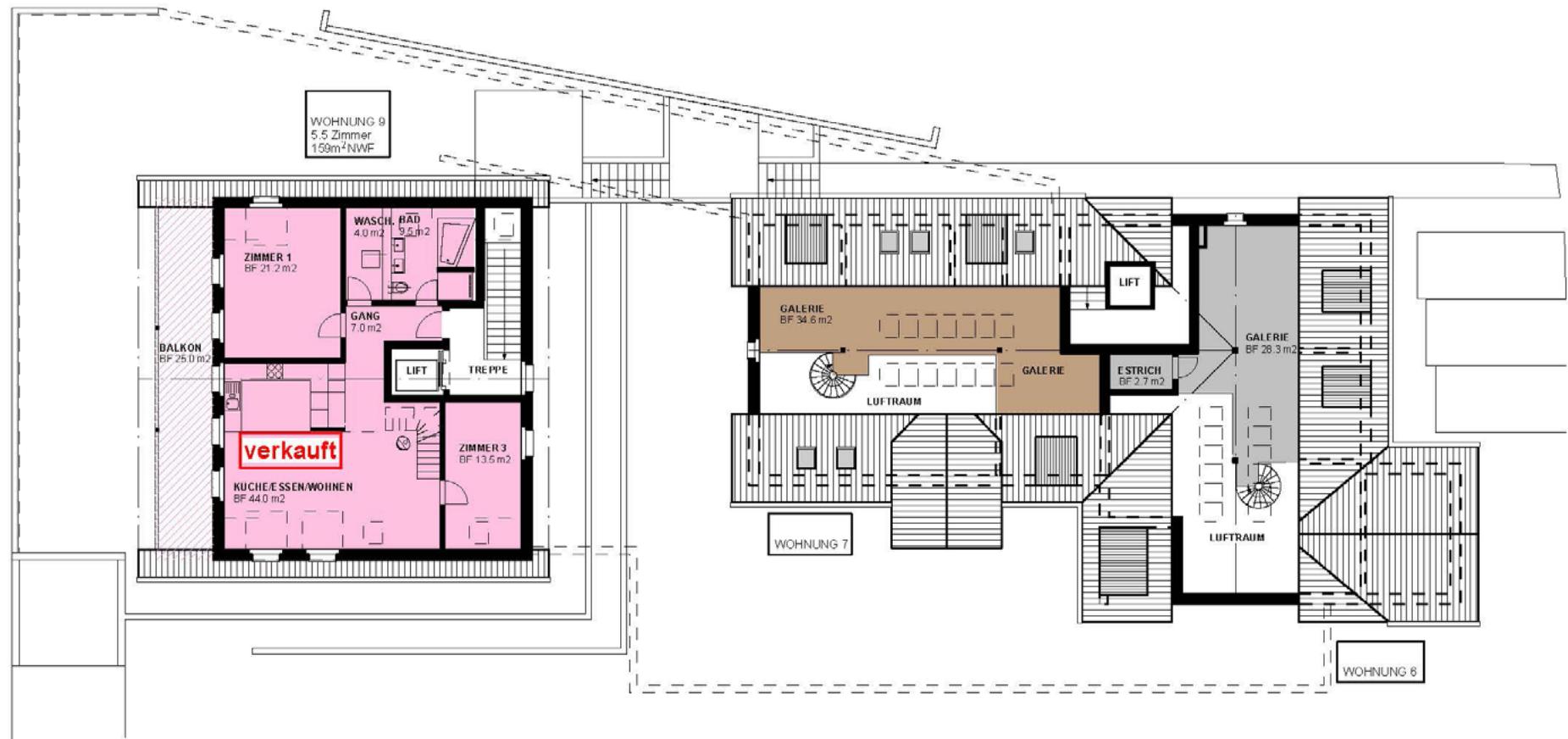
# Obergeschoß Wohnung 8, Dachgeschoß Wohnungen 6 + 7



OBERGESCHOß BRAHALDENSTRASSE 1A

1. DACHGESCHOß BRAHALDENSTRASSE 1

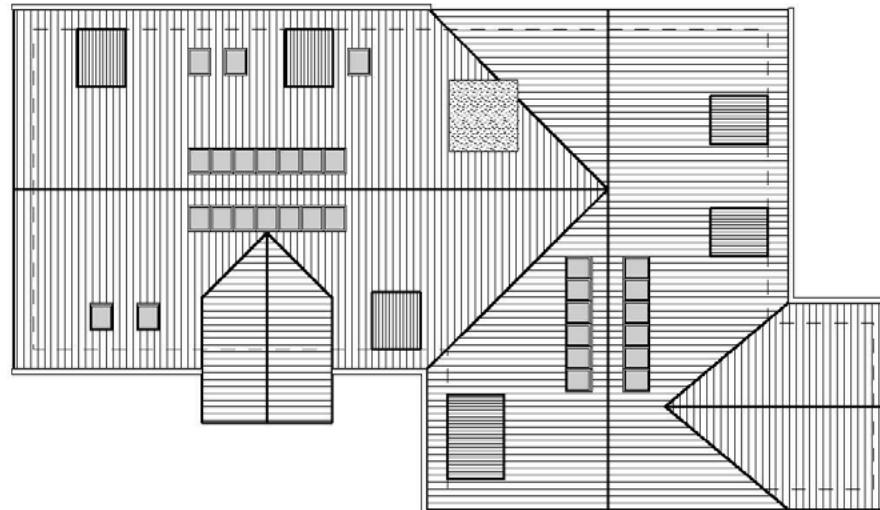
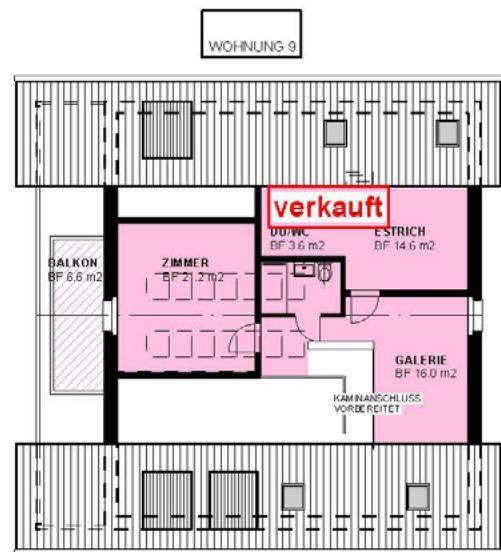
# Dachgeschoss Wohnung 9, Galeriegeschoss Wohnungen 6 + 7



1. DACHGESCHOSS BRAHALDENSTRASSE 1A

2. DACHGESCHOSS BRAHALDENSTRASSE 1

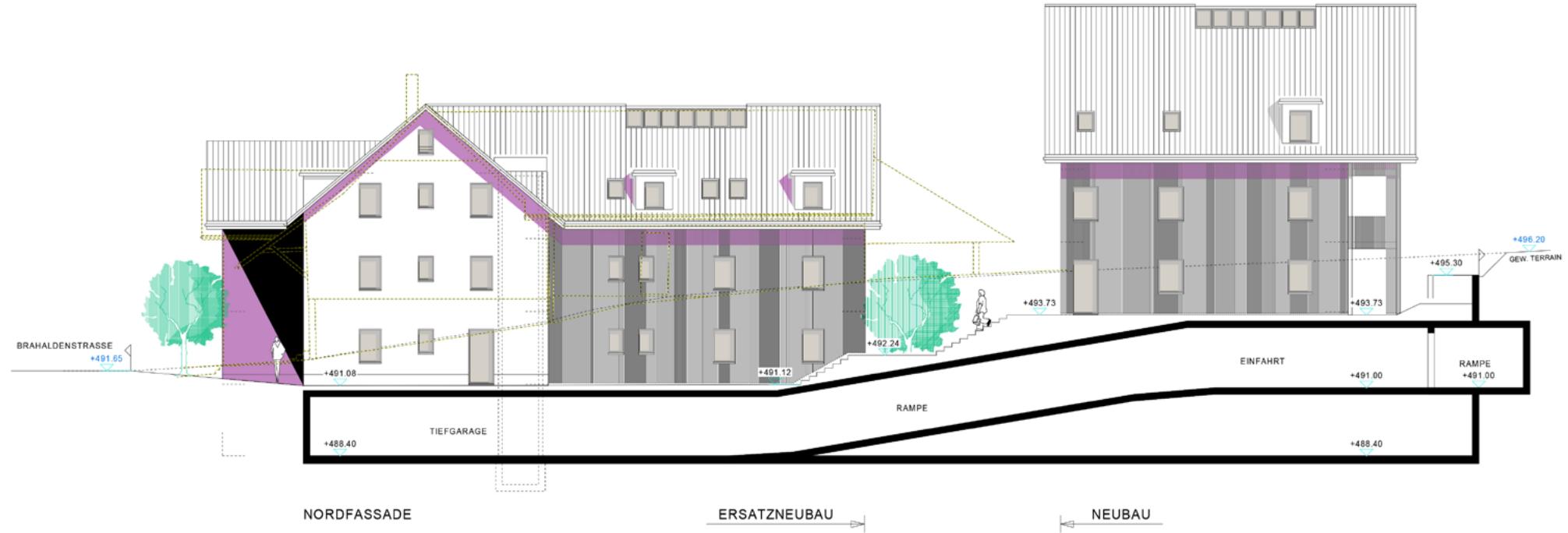
# Galeriegeschoss Wohnung 9



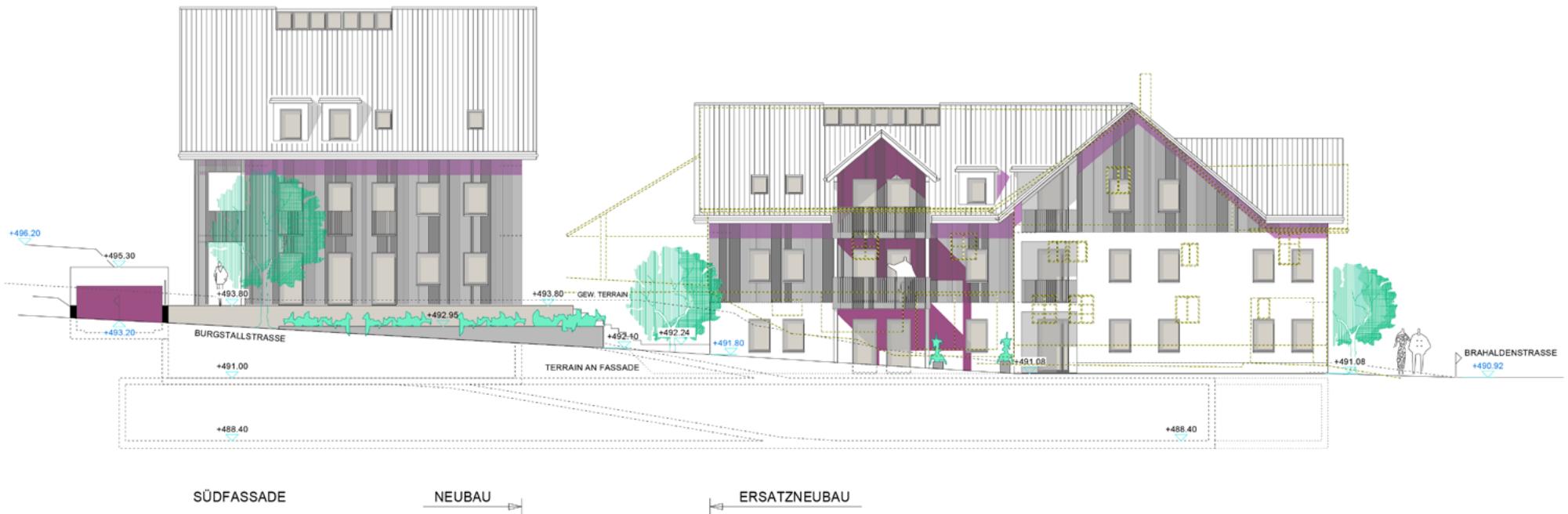
2. DACHGESCHOSS BRAHALDENSTRASSE 1A

DACHAUF SICHT BRAHALDENSTRASSE 1

# Nordfassade



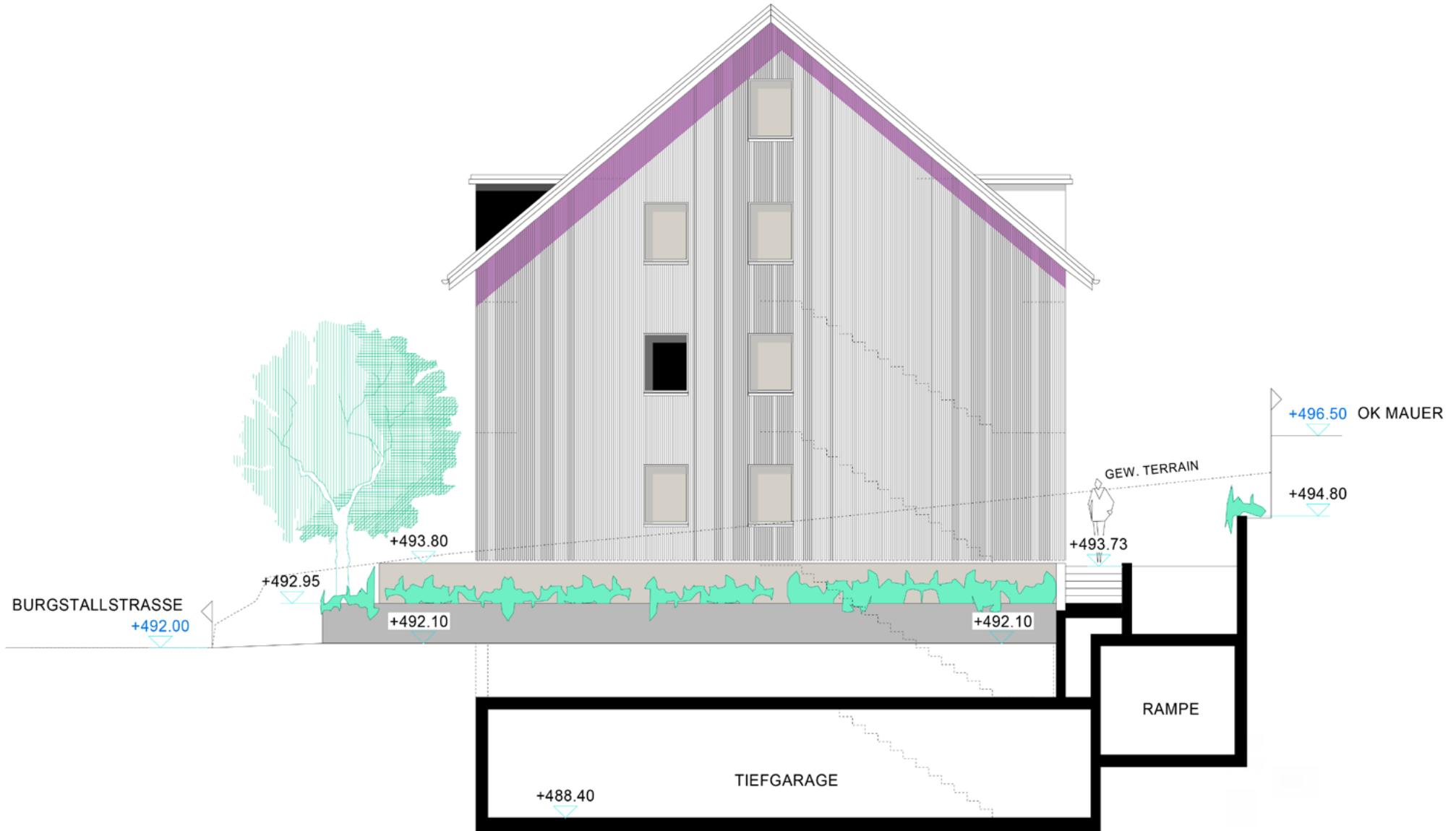
# Südfassade



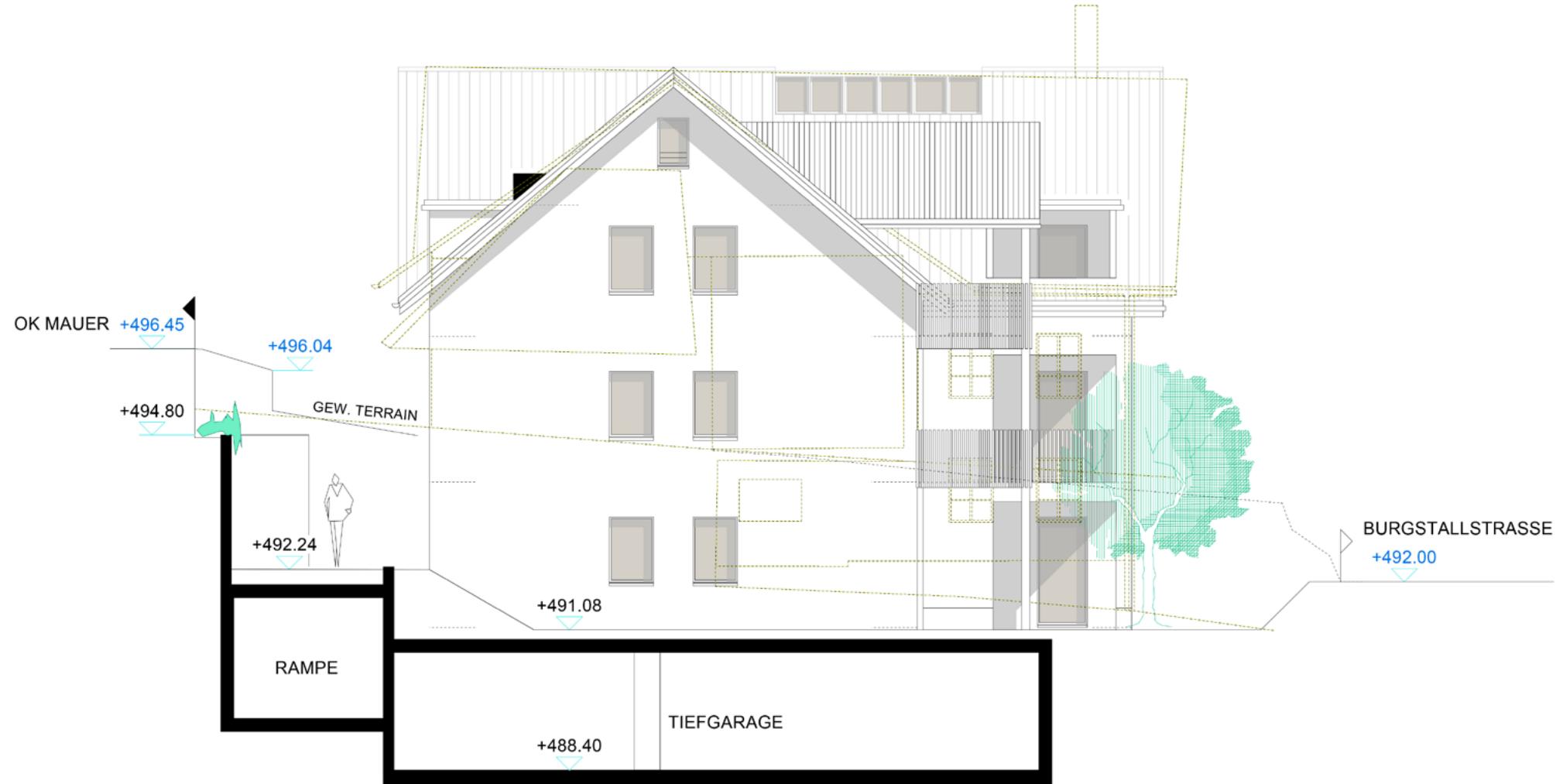
# Ostfassade Ersatzneubau



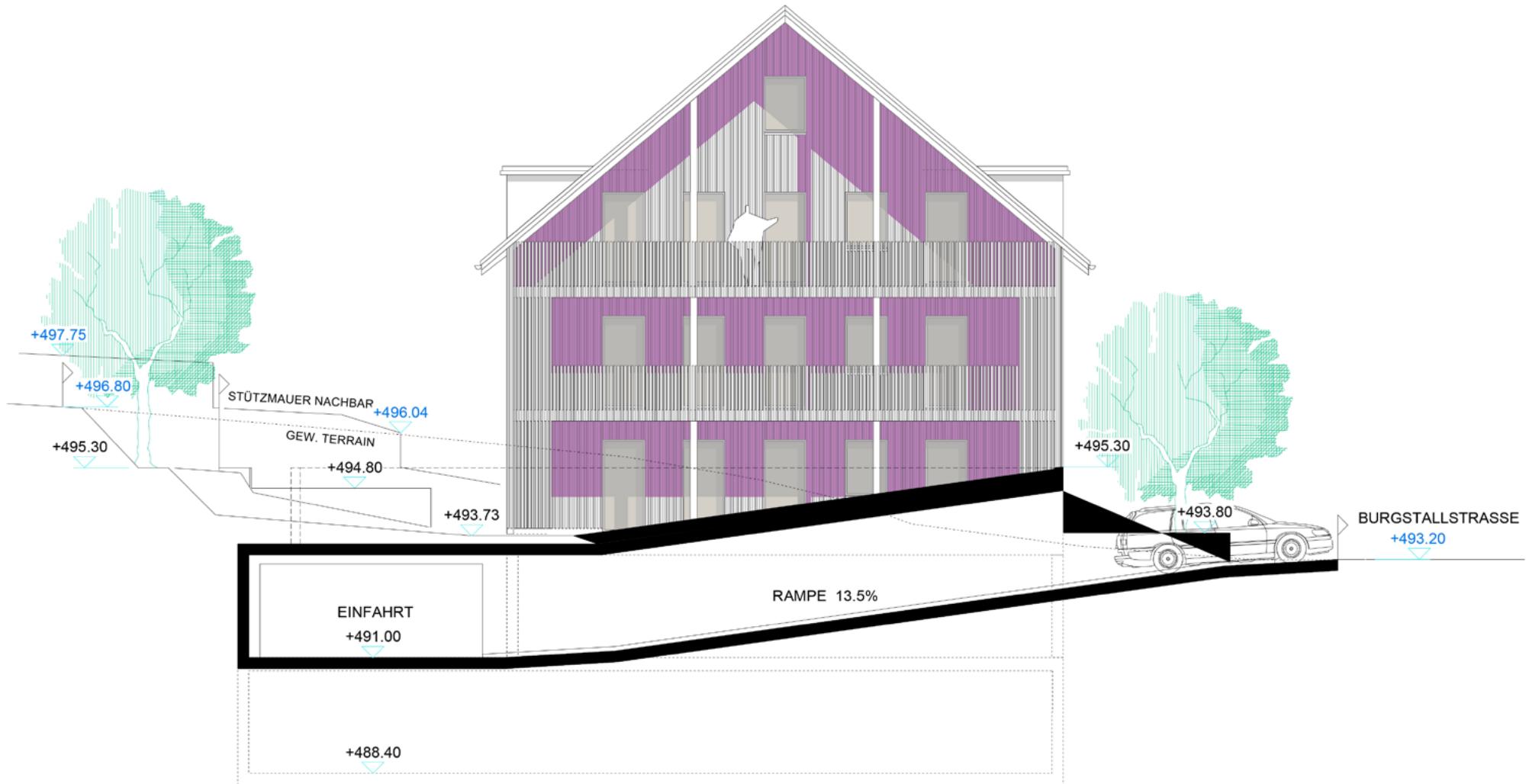
# Ostfassade Neubau



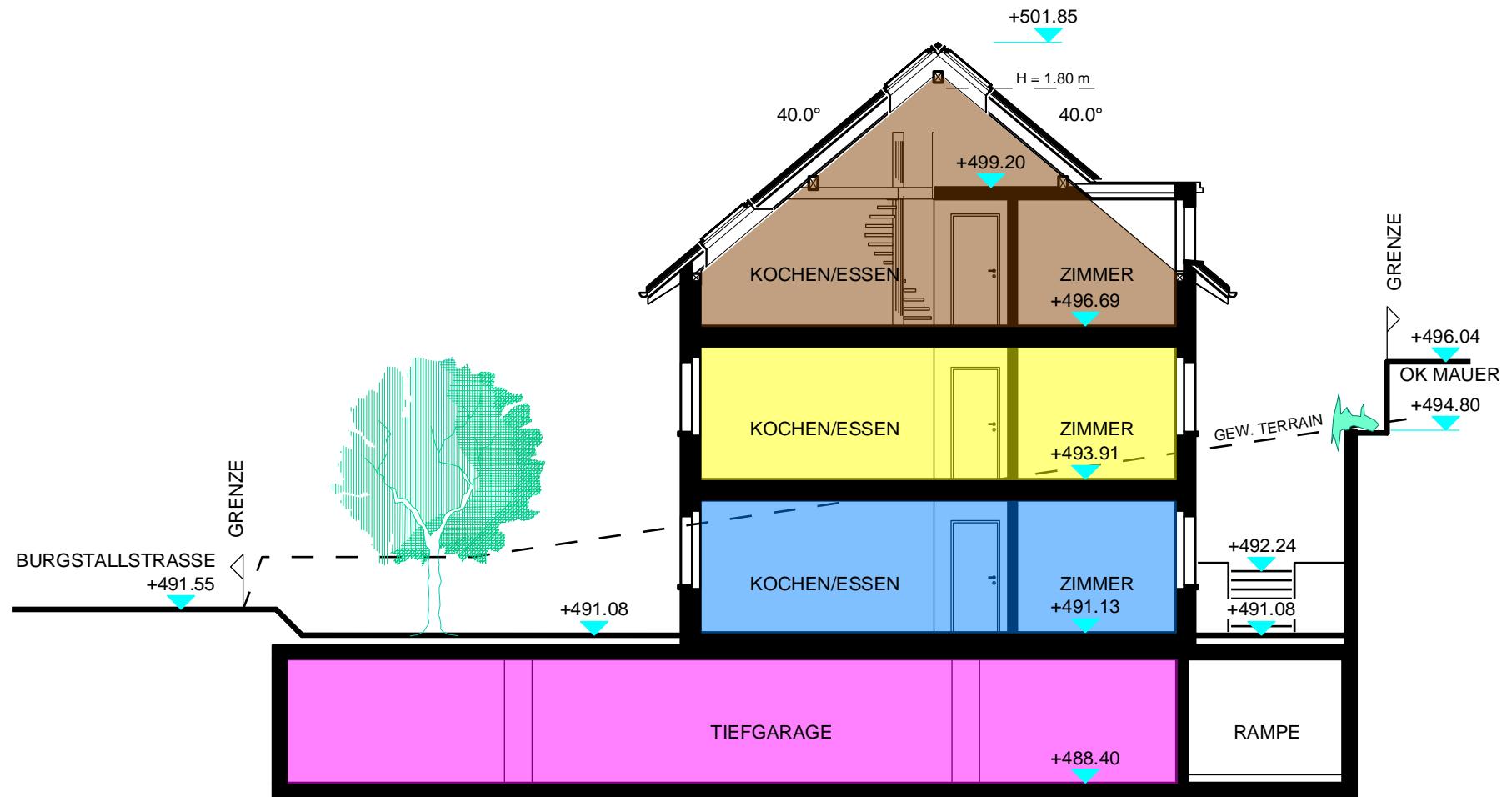
# Westfassade Ersatzneubau



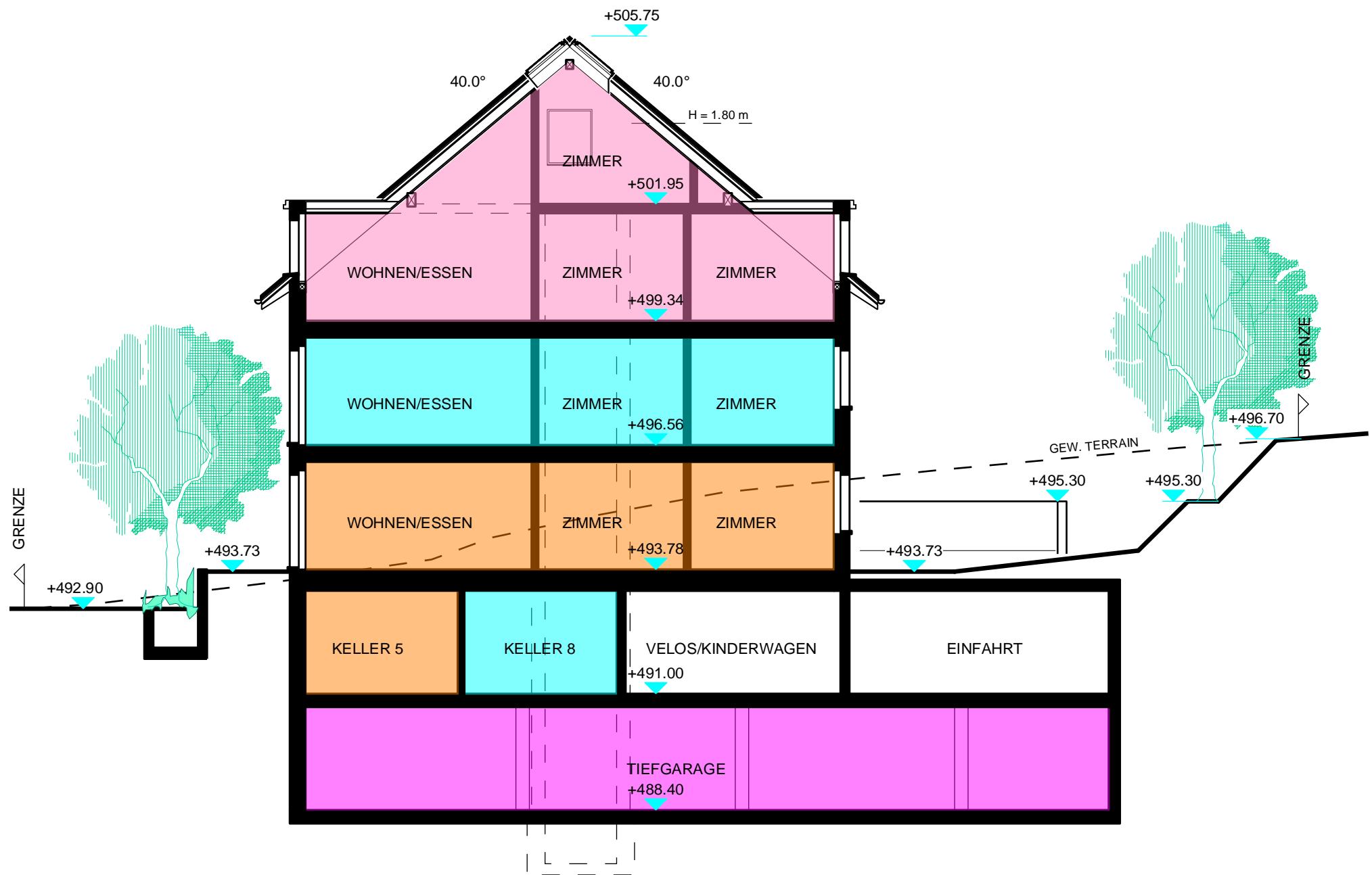
# Westfassade Neubau



# Querschnitt Ersatzneubau



# Querschnitt Neubau



# Verkaufspreise

Obj.-Nr.	Geschoss	Bezeichnung		*Nettowohnfläche m <sup>2</sup>	Kellergrösse m <sup>2</sup>	Verkaufspreis in Fr.	Status
<b>Überbauung an der Brahaldenstrasse 1 in 8412 Hünikon</b>							
1	Erdgeschoss	4½-Zimmer-Wohnung	Gartensitzplatz mit ca. 40 m <sup>2</sup> Umschwung	103 m <sup>2</sup>	9.50 m <sup>2</sup>		verkauft
2	Erdgeschoss	4½-Zimmer-Wohnung	Gartensitzplatz mit ca. 135 m <sup>2</sup> Umschwung	95 m <sup>2</sup>	9.20 m <sup>2</sup>		verkauft
3	Obergeschoss	4½-Zimmer-Wohnung	Balkon ca. 6.6 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>	9.20 m <sup>2</sup>		verkauft
4	Obergeschoss	4½-Zimmer-Wohnung	Balkon ca. 8.1 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	9.20 m <sup>2</sup>	600 000.–	frei
5	Erdgeschoss	4½-Zimmer-Wohnung	Gartensitzplatz mit ca. 230 m <sup>2</sup> Umschwung	98 m <sup>2</sup>	16.10 m <sup>2</sup>		verkauft
6	Dachgeschoss	4½-Zimmer-Wohnung	Balkon ca. 6.6 m <sup>2</sup>	134 m <sup>2</sup>	14.30 m <sup>2</sup>		verkauft
7	Dachgeschoss	4½-Zimmer-Wohnung	Balkon ca. 8.1 m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup>	14.50 m <sup>2</sup>	795 000.–	frei
8	Obergeschoss	4½-Zimmer-Wohnung	Balkon ca. 25.0 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	16.20 m <sup>2</sup>		verkauft
9	Dachgeschoss	5½-Zimmer-Wohnung	Balkon ca. 25.0 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	30.00 m <sup>2</sup>		verkauft

17 Tiefgaragenplätze / pro PP: Fr. 28 000.–

\* Nettowohnfläche inkl. wohnungsinterne Wände

Diese Seite dient der Orientierung. Der aktuelle Verkaufsstand entnehmen Sie dem Link: [www.niedermann-partner.ch/huenikon.asp](http://www.niedermann-partner.ch/huenikon.asp)

# Kaufs- und Zahlungsabwicklung

Abschluss einer Reservationsvereinbarung mit Festlegung des Kaufpreises, der sich unter Berücksichtigung der Käuferwünsche ergibt, und Zahlung von Fr. 20 000.– inkl. MwSt. für die Reservation, Detailplanung usw., welche an den Kaufpreis angerechnet wird.

Abschluss des Kaufvertrages (öffentliche Beurkundung auf dem Notariat Winterthur) und Leistung einer Anzahlung nach Absprache (ca. 15% des Kaufpreises) unter Anrechnung der geleisteten Zahlung gemäss Abs. 1.

Zahlung des Restkaufpreises (ca. 85% des Kaufpreises) anlässlich der grundbuchamtlichen Eigentumsübertragung / Schlüsselübergabe, welche in den Tagen vor der Bezugsbereitschaft erfolgt.

Die Notariats- und Grundbuchgebühren gehen je zur Hälfte zu Lasten der Käufer- und Verkäuferschaft.

Bei allfälligen Mehrkosten für Käuferwünsche wird ein Totalunternehmerzuschlag von 8 % verrechnet.

# Baubeschrieb

## **BKP 0 GRUNDSTÜCK**

### **01 Grundstückserwerb**

Erwerb von Grundstück inklusive Nebenkosten und Finanzierung.

## **BKP 1 VORBEREITUNGSSARBEITEN**

### **101 Bestandesaufnahmen**

Aufnahme von Baugelände und Umgebung.

### **102 Baugrunduntersuchungen**

Einzelne Baggerschlüsse auf dem gesamten Grundstück.

### **11 Räumungen, Terrainvorbereitung**

#### **111 Rodungen**

Alle Pflanzen auf dem Grundstück roden, abtransportieren und entsorgen.

#### **112 Abbrüche**

Abbruch von bestehendem Bauernhaus mit Scheune und Schopf. Abtransport und entsorgen.

#### **121 Sicherungen**

Sichern von bestehender Gartenmauer gegen Nachbarparzelle (Nord). Sichern von Gemeindestrasse. (Burgstallstrasse, Süd).

### **13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung**

#### **136 Kosten für Energie**

Kosten von Bauwasser, Baustrom und dgl.

### **17 Spezial Fundationen, Wasserhaltung, Baugrundverbesserungen,**

#### **171 Fundationen / Statisches Konzept**

Das statische Konzept basiert auf der Annahme, dass das gesamte Bauwerk auf dem gewachsenen Terrain Flachfundiert werden kann. Es wurden keine weiteren statischen Massnahmen gerechnet.

## **BKP 2 GEBÄUDE**

### **20 Baugrube**

#### **201 Baugrubenaushub**

Abhumusierung der gesamten Fläche. Auflad und Lagerung in Kurzdistanz auf Kippstelle Bauherr, ohne Deponiegebühren.  
Aushub des gesamten Untergeschosses. Auflad und Transport auf Kippstelle Unternehmer, inklusive Deponiegebühren. Terrainauffüllung und Hinterfüllung mit seitlich deponiertem Material, inklusive Rohplanie der Böschungen.  
Baugrubenaushub gerechnet mit normalem baggerbarem Material, geböscht 3:2. Inklusive Massnahmen zur Sicherung der Baugrube.

### **21 Rohbau 1**

#### **211 Baumeisterarbeiten**

##### **211.0 Baustelleneinrichtung**

Gesamte Baustelleneinrichtung nach Norm SIA 118  
«Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten» für die Dauer der Leistungen des Unternehmers.  
Sämtliche Maschinen, Geräte, Magazine und notwendigen Installationen sowie Plätze und Abschrankungen, welche für die fachgerechte Durchführung der Arbeiten notwendig sind.  
Baustellenumzäunung mit Lattenabschrankung.

##### **211.1 Gerüste**

Nach Norm SIA 222 «Gerüste- Leistung und Lieferung». Alle notwendigen Fassaden- bzw. Schutzgerüste für die Roh- und Fertigstellungsarbeiten, jeweils nach den derzeit gültigen SUVA-Vorschriften und den SIA-Normen. Vorhalten für die Dauer der Leistungen des Unternehmers.  
Gerüstergänzungen im Dachbereich als Dachdecker- Schutzwände, bis 1.0 m über Dachrand ragend.  
Inklusive Gerüstbekleidung auf ganzer Gerüstfläche mit Schutznetz.

##### **211.3 Baumeistaushub**

Aushubarbeiten von Vertiefungen für Fundamentverstärkungen, Liftgruben, Kanalisationssysteme maschinell oder teilweise von Hand, ab Kote Baugrubenaushub oder ab OK Terrain.  
Transporte/Deponie inner- und ausserhalb der Baustelle. Mit Ablad auf Kippstelle Bauherr, ohne Lagergebühr.  
Materiallieferungen von Kies, Sand und Geröll auf Verwendungsstelle. Graben- und Gruben-auffüllungen, einfüllen und verdichten von seitlich deponiertem oder zugeführtem Material.

##### **211.4 Kanalisationen**

Liefern und verlegen von Kanalisationssystemen aus Polypropylen-Rohren (PP) in den nötigen Dimensionen. Liefern und versetzen von Schächten (Einstiegschacht und Schlammsammler), Rinnen inklusive Abdeckungen und Formstücken gemäss Ausführungsprojekt.  
Inklusive Anschluss an Gemeindekanalisation. Kanalisationsspülung nach Beendigung der Baumeisterarbeiten.

- 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten  
 Bodenplatte inklusive Fundamentverstärkungen für Tiefgarage/Kellergeschoss in Stahlbeton auf Magerbetonsole, flachfundiert. Inklusive benötigter Einzelfundamente und Frostriegel. Oberfläche Tiefgarage und Keller, Monobeton. Entwässerung Tiefgarage via Bodenrinne. Außen- und Innenwände Schalungstyp 2, bei den Außenwänden unter Terrain, Arbeitsfugen horizontal und vertikal abgeklebt. Keine weisse Wanne gerechnet. Dämmungen an Wänden unter Terrain gemäss Erfordernis Wärmedämmnachweis.  
 Geschossdecken in Stahlbeton, Balkonplatten thermisch von den Decken getrennt. Oberfläche Monobeton im Gefälle. Balkonuntersicht Schalungstyp 2, mit Tropfnase. Liftwände nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton 20cm, Schalungstyp 2.  
 Liefern und verlegen von Betonstahl und Bewehrungsmatten. Stahl B500B. Fixlängen und ein- bis zweifach bearbeitet. Liefern und verlegen von sämtlichen benötigten Distanzkörben, Anschlusskörben, Comax, Querkraftdorne, Durchstanzbewehrung, nach Erfordernis Ingenieur.  
 Beton Typ NPK A für Fundamente, Streifenfundamente und Riegel, liefern, einbauen und verdichten.  
 Beton Typ NPK C für Bodenplatten, Schleppplatten mit konstanter Dicke, liefern, einbauen und verdichten, inklusive spezielle Oberflächenbehandlung für Platten in Monobeton.  
 Treppenläufe in Stahlbeton, eventuell vorfabriziert, auf Schallschutzlager, zur Aufnahme eines Fertigbelages, Untersichten zum Verputzen.  
 Stützen in Tiefgarage aus Stahlbeton, eventuell vorfabriziert, Schalungstyp 2.  
 Stützmauer/Gartenmauer gegen Westen auf Tiefgarageneinfahrt. Zur Aufnahme des neugestalteten Terrains. Stützmauer gegen Nachbarparzelle Nord, auf Tiefgaragendecke.  
 Aussparungen für Installationen nach Erfordernis Installateure.
- Beton nach Norm SN EN 206-1, Typ NPK A.  
 – Druckfestigkeitsklasse C25/30.  
 – Expositionsklasse XC1, XC2.  
 – Nennwert Grösstkorn D max 32.  
 – Klasse des Chloridgehalts CI 0.10.  
 – Konsistenzklasse C3.
- Beton nach Norm SN EN 206-1, Typ NPK C.  
 – Druckfestigkeitsklasse C30/37.  
 – Expositionsklasse XC4.  
 – Nennwert Grösstkorn D max 32.  
 – Klasse des Chloridgehalts CI 0.10.  
 – Konsistenzklasse C3.
- 211.6 Maurerarbeiten  
 Fassadenmauerwerk als Einsteinmauerwerk in Backstein 15 cm zur Aufnahme einer Kompakt-Aussenwärmédämmung und einer hinterlüfteten Holzschalung.  
 Innenwände im Untergeschoss als Einsteinmauerwerk in Kalksandstein, Industriesicht gemauert.  
 Innenwände in den Wohngeschosse als Einsteinmauerwerk in Backstein 12.5 cm.  
 Wohnungstrennwände und Treppenhaus/Liftschacht, Zweischalenmauerwerk in Backstein 15 cm mit Mineralwollwärmédämmung, Erdgeschoss bis Dachgeschoss.

Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit unter Mauerwerk im Untergeschoss.  
Liefern und Verlegen von SchalldämmLAGER unter Mauerwerk im Obergeschoss und Dachgeschoss. Liefern und Verlegen von Hochbau-DeckenLAGER auf Mauerwerk im Erdgeschoss bis Dachgeschoss.  
Inklusive alle erforderlichen Spitz-, Bohr-, Zuputz- und Versetzarbeiten.

### **213 Montagebau in Stahl**

Stahlstützen und Geländer aus Stahl sind in BKP 272.2 enthalten.

### **214 Montagebau in Holz**

#### 214.1 Traggerippe (Zimmermannskonstruktion)

Steildach Warmdach: Aufbau von unten nach oben:

Fastäfer weiss lasiert, Lattung, zwischen den Latten Wärmedämmung aus Mineralwollplatten, Dampfbremse, Wärmedämmung aus Mineralwollplatten zwischen den Sparren, Unterdach aus bituminösen Weichfaserplatten, Unterdachbahn, Konterlattung. Im Vordachbereich mit äusserer Vordachschalung, Fastäfer, gestrichen nach Farbkonzept.

Sichtbare Balkenlage gehobelt, gestrichen. Holzbretterboden aus Riemen mit Nut und Kamm, gehobelt, beidseitig sichtbar. Verdeckt auf Balkenlage befestigt.

Vorfabrizieren und versetzen von Lukarnen aus Holzplatten, wärmegedämmt. Zum bauseitigen verkleiden mit Spenglerblech. Stirn- und Ortbretter aus Fichte/Tanne, gestrichen nach Farbkonzept.

#### 214.4 Äussere Bekleidung

Aufbau von innen nach aussen:

Einsteinmauerwerk in Backstein 15 cm, Kreuzrost wärmegedämmt, Windpapier, Hinterlüftungslattung, vertikale Lattenschalung. Befestigung mit rostfreien Schrauben, sichtbares Schraubenbild.

Farbgestaltung gemäss Farbkonzept.

Balkongeländer: Vertikale Lattenschalung dito Fassade, Befestigung mit rostfreien Schrauben, sichtbares Schraubenbild. Farbgestaltung gemäss Farbkonzept.

### **22 Rohbau 2**

#### **221 Fenster, Aussentüren**

##### 221.2 Fenster aus Kunststoff

Fenster und Fenstertüren in Kunststoff, mit umlaufender Gummidichtung. 3-fach Isolierverglasung, Ug-Wert 0.7 W/m<sup>2</sup>K. Wetterschenkel in Leichtmetall.

Farbe innen und aussen gemäss Farbkonzept, Standardkollektion.

Alle Fenster sind mit einem Drehkippschlag ausgerüstet.

- 221.4 Fenster aus Aluminium  
Hauseingangstüren EG; Aussentüre aus Aluminium oder Stahlprofilen, wärmegedämmt. Drehflügeltüre mit 3-fach Isolierverglasung VSG, Panikbeschlag und Türschliesser. CNS Griffstange aussen, Türdrücker innen. Langschild mit Zylinderausschnitt. Farbgestaltung gemäss Farbkonzept.
- 221.6 Aussentüren, Tore aus Metall  
Tiefgarage: Sektionaltor, mit horizontal Stahlsektionen, geschlossen, ohne Fenster, wärmegedämmt.  
Oberfläche Aussenseite mikroprofilert, Farbe gemäss Standardkollektion Unternehmer, Innenseite glatt, Unternehmerstandard.  
Aufsteck Elektroantrieb 400 V. Öffnungsart; Innen mit Bewegungsmelder, aussen mit Schlüsselschalter und Handsender. Pro Wohnung 2 Handsender.
- 222 Spenglerarbeiten**  
Sichtbare Rinnen, Ablauftrohre, Ausläufe, Winkel- und Einlaufbleche, Stirn- und Brüstungsbleche, Dunstrohreinfassungen, An- und Abschlüsse, Blechbekleidung der Schleppgauben (Lukarnen).  
Sämtliche Spenglerbleche in Uginox.
- 223 Blitzschutz**  
Blitzschutz über ganze Anlage vorgesehen. Gemäss kantonalen Richtlinien VKF. Fangleitungen, Ableitung und Erdung gemäss Vorschriften.
- 224 Bedachungsarbeiten**
- 224.0 Deckungen (Steildächer)  
Dacheindeckung Hauptdach und Quergiebel mit Flachschiebeziegeln inklusive Ziegellattung. Ausbildung Ortgang mit Bordziegel.  
Farbe nach Farbkonzept.
- 224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)  
Abdichtung aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, 2-lagig. Schutzschicht, Drainageschicht, Humusschicht. Decke über Tiefgarage. Boden-Wand Anschlüsse.  
Abdichtung; notwendige Balkon- und Türanschlüsse mit Flüssigkunststoff.
- 224.2 Glaseinbauten in Steildächern  
Dachflächenfenster 66x118 cm; Bedienung elektrisch. Einbau im Steildach im Dachgeschoss.  
Inklusive First-Lichtbänder, zusammengebaute Dachflächenfenster. Gemäss Bauprojekt.  
U-Wert 1.0 W/m<sup>2</sup>K.
- 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen**
- 225.1 Fugendichtungen  
Spezielle Dichtungen und Dämmungen. Abdichten Hochbaufugen.

- 225.4 Brandschutzverkleidungen und dgl.  
Abschottungen und Verkleidungen bei Durchdringungen von Brandabschnitten, gem. Vorschrift.
- 226 Fassadenputze**
- 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung  
Kompakte Aussenwärmedämmung aus Polystyrol-Platten EPS 20cm, geklebt auf Fassadenmauerwerk, inklusive Glasfasergewebe eingebettet, Abrieb 2 mm gestrichen, unter Verwendung von Algizid und Fungizid. Farbgestaltung gemäss Farbkonzept (HBZ >30%). Sturzelemente für Raffstoren. Fensterbänke aus Aluminium, farblos anodisiert. Montageeinlagen punktuell zur Befestigung der Geländer, Storenführungen wo notwendig.  
Perimeterdämmung und Sockeldämmung mit extrudiertem Polystyrol XPS.
- 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz**
- 228.0 Fenster- und Fenstertürlamellen  
Fensterlamellen aus Holz. Vertikale Holzlamellen ca. 40/120 mm, aussen fest, als Sicht- und Blendschutz. Gestrichen gemäss Farbkonzept.
- 228.2 Raffstoren  
Verbund-Rafflamellenstoren mit gebördelten Lamellen, einbrennlackiert. Bedienung elektrisch. Standardfarbton nach Kollektion des Unternehmers.
- 228.3 Sonnenstoren  
Knickarm-Markisen bei Sitzplatz und Balkone. Pro Wohnung eine Markise. Ausladung 200 cm. Bedienung mit Handkurbel. Standardfarbton nach Kollektion des Unternehmers. Farbe nach Farbkonzept.
- 23 Elektroanlagen**  
Basis nach separatem Elektroprojekt.
- Hauptverteilung:  
Lieferung, Montage und Anschluss der Hauptverteilung im 1.Untergeschoss. Zählerplätze und entsprechende Sicherungs-, Fehlerstromschutz- und Regelautomaten für die allgemeinen Raumzonen. Verdrahtet und geprüft nach den örtlichen EW-Vorschriften.
- Unterverteilung:  
Lieferung, Montage und Anschluss von Wohnungsunterverteilungen pro Wohnung.  
Die Unterverteilungen enthalten die notwendigen Sicherungs- und Fehlerstromschutzschalter.  
In den Wohngeschossen Installation unter Putz geführt, in den Untergeschossen auf den Wänden sichtbar montiert.  
Die Zuleitung wird ab dem öffentlichen Grund bis zum Standort des HAK ins Haus geführt.  
Erstellen der Fundamenteerdung des Potentialausgleichs für ausgedehnte metallische Gebäudeteile nach den gültigen technischen Normen.

Treppenhaus:

Installation der Beleuchtung mit Deckenleuchten. Auf jedem Geschoss je eine Steckdose.  
Die Beleuchtung wird über Bewegungsmelder / Minuterie geschaltet.

Untergeschoss:

Installation einer Beleuchtung mittels einfachen FL-Armaturen.

Die Kellerbeleuchtung wird über Bewegungsmelder / Minuterie geschaltet.

In den Kellerabteilen direkt ab Wohnungszähler geführt, eine Steckdose 1-fach.

Die Beleuchtung in der Tiefgarage wird über Bewegungsmelder / Minuterie geschaltet.

Pro zwei PW-Abstellplätze eine Steckdose 1-fach.

Die Beleuchtungen im Veloraum und Technikraum sowie in den Hauswarträumen wird über Bewegungsmelder / Minuterie geschaltet.

In Velo- und Technikraum je zwei Steckdosen 3-fach. In den Hauswarträumen je eine Steckdose 1-fach.

Hauszugänge: Beleuchtung mit Wandleuchten mittels Bewegungsmelder geschaltet.

Wohnungen:

Eingang: Deckenanschluss, Lichtschalter mit Steckdose.

Gang: Deckenanschluss, Lichtschalter mit Steckdose.

Essen: Deckenanschluss, Lichtschalter mit Steckdose.

Wohnen: Lichtschalter mit Steckdose, 2 Dreifach-Steckdosen, wovon ein Ausgang geschaltet.

Zimmer: Deckenanschluss, Lichtschalter mit Steckdose, 1 Dreifach-Steckdose.

Küche: Deckenanschluss, Lichtschalter mit Steckdose, 2 Dreifach-Steckdosen für Küchengeräte, Anschlüsse für Apparate (Rechaud, Backofen, Geschirrspüler, Dampfzubereitung, Kühlschrank).

Bad/WC: Deckenanschluss, Lichtschalter mit Steckdose, Spiegelschrank mit Beleuchtung und Steckdose. Zusätzlich ist im Bad respektive in Dusche ein Anschluss für Waschmaschine und Tumbler vorgesehen.

DU/WC: Deckenanschluss, Lichtschalter mit Steckdose, Spiegelschrank mit Beleuchtung und Steckdose.

Sitzplatz / Balkone: Steckdose 1-fach mit Spritzschutz.

Technik: Heizung; Installation für Wärmepumpe mit Erdsonde.

Schwachstromanlagen: Telefoninstallation mit Zuleitung, Verteilkästen und Anschlüsse in jedem Wohnzimmer und Elternzimmer.

Sonnerie- / Gegensprechanlage: Sonnerieanlage mit Taster und Gegensprechanlage, elektrische Türöffneranlage bei den Hauseingangstüren.  
Radio- und TV-Empfangsinstallationen:

Das TV- und Radioempfangssignal wird ab dem Netzbetreiber in die Steigzone geführt und auf die entsprechenden Dosen im Wohnzimmer und Elternzimmer geschaltet.

**24**

## **Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen**

Basis nach separatem Heizungsprojekt.

Wärmeerzeugung: Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Erdsonden Wärmepumpe.

3 Erdsondenbohrungen à 190.0m.

900 Liter Pufferspeicher sowie mit 2 Boiler mit je 1000 Liter. (Angaben provisorisch)

Die Wasserausdehnung wird durch ein Druckexpansions-Gefäß-Automat mit Vorgefäß aufgenommen.

Ein Sicherheitsventil schützt die Anlage vor Überdruck.

Die Heizungsanlage wird mit einer Außentemperatur Steuerung und druckdifferenzregulierter Umwälzpumpe ausgerüstet.

Wärmeverteilung im Haus:

Die Raumheizung erfolgt mittels Niedertemperatur-Bodenheizung. Für die Bodenheizung werden diffusionsdichte Metallplastrohre verwendet, um Sauerstoffaufnahme im Heizsystem zu vermeiden. Vor den Fenstern werden Randzonen verlegt um die Oberflächentemperatur örtlich zu erhöhen. Die Raumregulierung erfolgt mit mechanischen oder elektrischen Raumthermostaten in den Zimmern nach Wahl des Unternehmers. Sämtliche Leitungen werden gegen Wärmeverlust, nach Kantonaler Energievorschrift isoliert. Die Wärmezählung erfolgt mit einer zentralen Auslesung im Technikraum.

Folgende Räume sind beheizt:

Bad/WC, Dusche/WC	22° C
Küche	20° C
Wohn- und Esszimmer	20° C
Zimmer	20° C
Eingang, Gang	20° C
Galerie	20° C
Übrige Räume	unbeheizt

**244**

## **Lüftungsanlagen**

Nach separatem Lüftungsprojekt.

Lift; Liftschachtentlüftung nach den entsprechenden Vorschriften.

Tiefgarage; Entlüftung nach den entsprechenden Vorschriften.

Kellerräume: Entlüftung mit Spirorohr-Leitung und Ventilator, intervallgesteuert.

**25**

## **Sanitäranlagen**

Nach separatem Sanitärprojekt.

Die Warmwassererzeugung erfolgt mit einer Erdsonden Wärmepumpe.

Hauszuleitung: Ab Hauswasserleitung auf Wasserverteilbatterie geführt. Wasserverteilbatterie aus Chromstahlrohren im Press-System, Tropfwasserschale.

Apparate: Alle Apparate im mittleren Standard, Farbton Weiss. Montage mit Akustikdämmung.

Technikraum: 1 Spültrug aus Kunststoff inklusive Batterie.

Hauswartsräume: je 1 Spültrug aus Kunststoff inklusive Batterie.

Nasszellen: Wand-Klosett-Anlage, Badewanne, Dusche mit Platten belegt und Ablaufrinne, Waschmaschine, Tumbler, Waschtisch, Spiegelschrank und Armaturen gemäss Sanitärapparateliste.  
Küche: Anschlussgarnitur für Spültröge und Geschirrspüler in jeder Wohnung.  
Abwasser: Abwasserleitungen von den Apparaten bis zu den Fallsträngen mit PE-Kunststoffrohren.  
Fallstränge in PE-Rohren, inklusive der erforderlichen Entlüftung.  
Dämmung von Sanitärleitungen: Sämtliche sichtbar verlegten Kalt- und Warmwasserleitungen isolieren mit Polyuretanschalen bzw. Mineralwollschalen und Manschettenabschlüssen.  
Umwicklungen der Rohre oder Schläuche bis Einbau in Schächte.

**258**

### **Kücheneinrichtungen**

Ausführung nach Wunsch der Käuferschaften.

Budget pro Küche CHF 22'000.00 inkl. MWST.

Fronten in Kunstharz.

Abstellflächen in Granit mit Ausschnitt für Koch- und Spülzentrum. Kühschrank mit Tiefkühschrank. Glaskeramikkochfeld, Umluft-Dampf- abzug mit Beleuchtung, Backofen, Geschirrspüler,

Front belegt, Spülelement in Chromstahl, von oben eingebaut. Einlochmischbatterie Typ KWC Domo.

**26**

### **Transportanlagen**

**261**

#### **Aufzüge**

Personenaufzug für 8 Personen / 630 kg. 5 Haltestellen, gleichseitig. Antrieb elektro-mechanisch. Ohne Maschinenraum. Kabinenausbau im normalen Standard, Handlauf und Spiegel, Wände mit Hartplatten, Decke in Edelstahl geschliffen, Kabinenboden mit Kunststoffbelag. Rollstuhlgängig. Teleskopschiebetüren und Liftzargen in Stahlblech grundiert, zum Streichen. Türmasse 90x200 cm.

Farbkonzept gemäss Unternehmerstandard.

Personenaufzug für 5 Personen / 400 kg. 4 Haltestellen, gleichseitig. Antrieb elektro-mechanisch. Ohne Maschinenraum. Kabinenausbau im normalen Standard, Handlauf und Spiegel, Wände mit Hartplatten, Decke in Edelstahl geschliffen, Kabinenboden mit Kunststoffbelag. Rollstuhlgängig. Teleskopschiebetüren und Liftzargen in Stahlblech grundiert, zum Streichen. Türmasse 90x200 cm.

Farbkonzept gemäss Unternehmerstandard.

271.0

#### **Verputzarbeiten (innere)**

Wände Wohnungen: Grundputz auf Kalk-Zement Basis in allen Nassräumen, zur Aufnahme von Wandplatten oder Abrieb 2mm, gestrichen. Gipsgrundputz auf alle Innenwände aus Beton oder Backstein in den Wohnungen, Abrieb 2mm, gestrichen. Wo erforderlich Ausführung mit Haftbrücke.

Inklusive Treppenhäuser vom Untergeschoss bis Dachgeschoss.

Decken Wohnungen: Weissputzdecken Q2 zum Streichen, inkl. Haftbrücke.

Treppenhaus: Treppen- und Podestuntersicht, Treppenwangen, Weissputz Q2 zum Streichen, inkl. Haftbrücke.

Wände und Decken im Untergeschoss, Tiefgarage und Kellerräume zum Streichen, Schalungstyp 2.

- 272 Metallbauarbeiten**
- 272.1 Metallbaufertigteile  
Briefkastenanlage mit 9 einzelnen Briefkästen, gemäss Vorschriften der PTT.  
Sonnerie, Gegensprechanlage und Lichtschalter. Aluminium farblos eloxiert.  
Zwei Container für die Entsorgung der Haushaltabfälle und Grüngutabfälle.
- 272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten  
Treppenhaus Geländer und Rücklaufgeländer im Neubau:  
Staketengeländer, mit Montageplatten bei Geländerpfosten, seitlich an Treppenwange montiert.  
Ober- und Untergurt, sowie Staketen aus Flachstahl geschweisst, pulverbeschichtet, Farbe nach Farbkonzept. Staketenabstand max. 120mm. Mit aufgesetztem Chromstahl Handlauf.  
Treppenhaus Geländer und Rücklaufgeländer im Ersatzbau:  
Chromstahl Handlauf auf Konsolen an Wand montiert. Konsolen pulverbeschichtet, Farbe nach Farbkonzept.  
Brüstungsgeländer über Garageneinfahrt:  
Staketengeländer, mit Montagefussplatten bei Geländerpfosten, auf Betonbrüstung montiert.  
Ober- und Untergurt, sowie Staketen aus Flachstahl geschweisst, feuerverzinkt. Staketenabstand max. 120mm. Ohne Handlauf.  
Stahl-Spindeltreppe im Dachgeschoss Ersatzbau. Spindel, Stufen, Stufenstützen, vertikale Geländerstäbe und Traversen in Stahl pulverbeschichtet, Anthrazit. Gewendelter Handlauf aus Chromstahl. Stufen belegt in Buche massiv. Inklusive Rücklauf- und Galeriegeländer.  
Stahl-Wangentreppen im Dachgeschoss Neubau, ? gewendet. Stufen in Buche massiv, zwischen den Wangen, Geländerstäbe und Traversen in Stahl pulverbeschichtet, Anthrazit. Handlauf aus Chromstahl.  
Liefern und versetzen von vierkant Stahlstützen, feuerverzinkt. Inklusive Fuss- und Kopfplatte. Für die Abstützung von Balkonplatten.  
Auf Betonsockel montiert.
- 273 Schreinerarbeiten**
- 273.0 Innentüren aus Holz  
Wohnungseingangstüren: Umfassungs-Stahlzarge gestrichen, Schall- und feuerhemmendes Volltürblatt, Hartholzeinleimer, überfälzt, kunstharzbelegt, mit Spion, EI 30 gemäss Vorschrift Feuerpolizei. Falzdichtung seitlich und oben mit Gummidichtung, Schwelle Planet-Dichtung. Türdrücker und Langschild mit Sicherheitsrosette, Zylinderausschnitt, 3-Punkt Verriegelung.  
Wohnungsinnentüren: Umfassungs-Stahlzarge gestrichen, Röhrenspantürblatt kunstharzbelegt, überfälzt mit Falzdichtung seitlich und oben, Schloss mit Drückergarnitur und Bartschlüssel.  
Untergeschosse: Umfassungs-Stahlzarge gestrichen mit Holztürblatt kunstharzbelegt überfälzt, wo erforderlich EI30, Falzdichtung seitlich und oben mit Gummidichtung.  
Türschliesser nach Angaben Feuerpolizei. Türbeschläge Chromstahl gebürstet, Griff Glutz oder gleichwertig, Zylinderausschnitt.
- 273.1 Wandschränke  
Wandschränke sind keine vorgesehen.  
Garderobe: Garderobenschrank mit Hutablage und Kleiderstange, Kunstharz belegt, weiss.  
Budget pro Wohnung CHF 3'000.– inkl. MWST

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten  
Über allen Fensterstürzen an Decke montierte Vorhangsbretter. Vorhangbrett in MDF gestrichen, weiss. Inklusive zwei Vorhangschienen VS 57, eingefräst.  
Fenstersimsen in MDF gestrichen, weiss. Auf allen Fensterbrüstungen, ausser in Nasszellen.

**275 Schliessanlage**  
Schliessanlage gemäss separatem Schliessplan.

## **28 Ausbau 2**

### **281 Bodenbeläge**

281.0 Unterlagsboden  
In allen Wohngeschossen; Wärmedämmung, Trittschalldämmung, Zementunterlagsboden zur Aufnahme von Bodenbelägen. Inklusive Randdämmstreifen, Schwindfugen und notwendiger Bewehrungen. Erhöhter Wärmedämmwert im Erdgeschoss.

281.1 Fugenlose Bodenbeläge  
Tiefgarage und Kellerräume: Ausführung in Monobeton, roh. Gefälle auf Abläufe und Rinnen.  
Rampen und Einfahrt: Hartbeton roh, teilweise gerillt.

281.2 Bodenbeläge Teppiche  
Eingang Erdgeschoss mit Schmutzschieuse.

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten  
Keramik-Platten rutschhemmend, geklebt. In allen Bad/WC, Dusche/WC und Küchen. Inklusive Sockelplatten, Höhe 40mm.  
Treppenhaus: Sämtliche Podeste, Aufritte und Treppenstirnen mit Platten belegt.  
Inklusive Sockelplatten, Höhe 40 mm.

Budgetpreis CHF 130.-/m<sup>2</sup> inkl. MWST

281.7 Bodenbeläge aus Holz  
Fertigparkett mit Nut und Kamm, geklebt. Inklusive Holzsockel, Höhe 40 mm, weiss. In allen Zimmern, Wohn- und Esszimmern.

Budgetpreis CHF 135.-/m<sup>2</sup> inkl. MWST

**282 Wandbeläge**

- 282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten  
Keramische Wandplatten glasiert, geklebt. Sämtliche Nasszellen im Nassbereich belegt. Höhe 1,60 m.  
Im Duschenbereich Höhe 2,00 m. Alle übrigen Flächen mit Abrieb, gestrichen.  
Plattenschild an der Rückwand der Küche zwischen Ober- und Unterbau.

Budgetpreis CHF 130.–/m<sup>2</sup> inkl. MWST

**285.1 Innere Malerarbeiten**

- Wände Untergeschoß (Tiefgarage und Keller): Beton Schalungstyp 2, weiss gestrichen.  
Betonstützen in Tiefgarage: gestrichen nach Farbkonzept.  
Wände in Wohngeschossen: Abrieb weiss gestrichen.  
Treppenhauswände: Abrieb gestrichen, nach Farbkonzept.  
Treppen- und Podestuntersichten: Weissputz mit Dispersion weiss gestrichen.  
Decken Untergeschoß: Betondecke Schalungstyp 2, Dispersion weiss gespritzt.  
Decken in Wohngeschossen: Weissputz mit Dispersion weiss gestrichen.  
Balkonplatten Untersichtem: Betondecke Schalungstyp 2, Dispersion weiss gespritzt.  
Sichtbare Balkenlage im Dachgeschoß weiss gestrichen.  
Stahltürzargen: Kunstharzanstrich, Farbe gem. Farbkonzept.  
Lifttürzargen und Lifttüren: Kunstharzanstrich, gemäss Farbkonzept.  
Parkplatzteilung: Markierungslinien und Ziffern mit Signalfarbe gekennzeichnet.

**286 Bauaustrocknung**

Technische Bauaustrocknung, sofern notwendig.

**287 Baureinigung**

Das ganze Objekt wird in gereinigtem Zustand den Käuferschaften übergeben.

**29 Honorare**

**290 Bauleitung**

**291 Architekt**

**292 Bauingenieur**

**293 Elektroingenieur**

**294 HLK-Ingenieur**

**295 Sanitäringenieur**

**296.0 Geometer**

**296.3 Bauphysiker**

Sämtliche Honorare sind für die volle Leistungen bis und mit Übergabe enthalten.

## **BKP 3 BETRIEBSEINRICHTUNGEN**

Nicht enthalten, allfällige Kosten gehen zu Lasten Käuferschaften.

## **BKP 4 UMGEBUNGSSARBEITEN**

### **42 Gartenanlagen**

#### **421 Gärtnerarbeiten**

Humusieren bis und mit Feinplanie, inklusive anlegen der Böschungen.  
Grünfläche Rasensaat anlegen auf ebenen Flächen und Böschungen, inklusive Bewässerung und erster Schnitt.  
Wege und Sitzplätze mit Zementplatten 40/40cm in Split verlegt, Farbton grau, inklusive Unterbau.  
Verlegen von Treppen-Blockstufen, Farbton grau, inklusive Unterbau.  
Versetzen von Pflanztrögen in Umgebung als Terraingestaltung, inklusive Unterbau.  
Ausbilden von Bankett entlang der Burgstallstrasse.  
Versetzen von Stellriemen bei Belagsabschlüssen, inklusive Unterbau.  
Geröllbeet entlang Fassade Wohnhäuser erstellen.  
Grundbepflanzung erstellen. Pflanzen, Sträucher und Bäume.

### **45 Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Grundstück)**

#### **455 Werkleitungen**

Werkleitungserschliessung ab Grundstücksgrenze, 3 Strassenaufbrüche gerechnet.  
– Kanalisationsleitungen  
– Wasserleitung  
– Elektroleitung  
– Medien

## **BKP 5 Baunebenkosten**

### **51 Bewilligungen, Gebühren**

#### **511 Bewilligungen und Gebühren**

Kosten für Bewilligungen, Gebühren, Nachweise usw. sind enthalten.

#### **512 Anschlussgebühren**

Sämtliche Anschlussgebühren für Kanalisation, Elektrizität, Übermittlung, Wasser, Medien usw. sind enthalten.

**52      Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation**

524     **Vervielfältigungen, Plankopien**  
Enthalten.

525     **Dokumentation**  
Enthalten.

**53      Versicherungen**

531     **Bauzeitversicherungen**  
Enthalten.

532     **Spezialversicherung (Haftpflicht)**  
Enthalten.

568     **Baureklame**  
Nicht enthalten.

569     **Übriges**  
Enthaltene Leistung:  
Geometerkosten für Schnurgerüste,  
Bauwasser / Baustrom

**BKP 9 AUSSTATTUNG**

Nicht enthalten, Kosten gehen zu Lasten Käuferschaften.

Kleinandelfingen, 30.09.2015

Landolt + Co. AG  
Totalunternehmung RDN



René Erb, Geschäftsführer

# Ihre persönlichen Notizen



**Landolt + Co. AG**  
**Totalunternehmung RDN**  
[www.landolt-rdn.ch](http://www.landolt-rdn.ch)