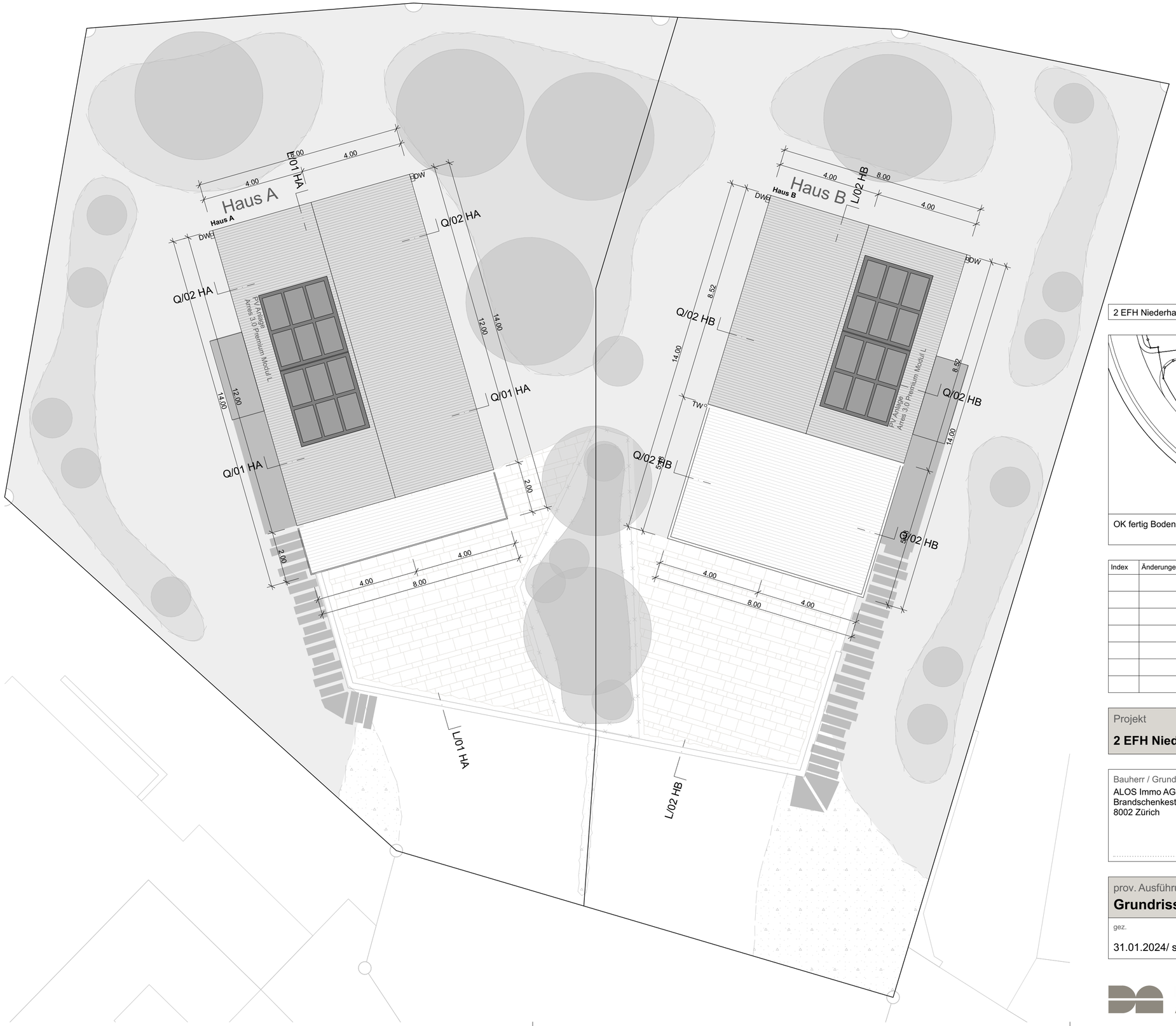
TWINS

WATT

EXKLUSIVES WOHNEN IN WATT REGENSDORF

2 Neubauvillen in den Hills der Region



2 EFH Niederhaslistrasse, 8105 Regensdorf	Plan. Nr. BG_GRU_DA	Index

OK fertig Boden Erdgeschoss ± 0.00 = 492.80 m ü.M.

Index	Änderungen	Datum	Kürzel

Projekt

2 EFH Niederhaslistrasse, 8105 Regensdorf **Parzelle: 4268**

Bauherr / Grundeigentümer
ALOS Immo AG
Brandschenkestrasse 178
8002 Zürich

Architekt
Ducksch Anliker AG
Architekten ETH FH SIA
Rautistrasse 55
8048 Zürich

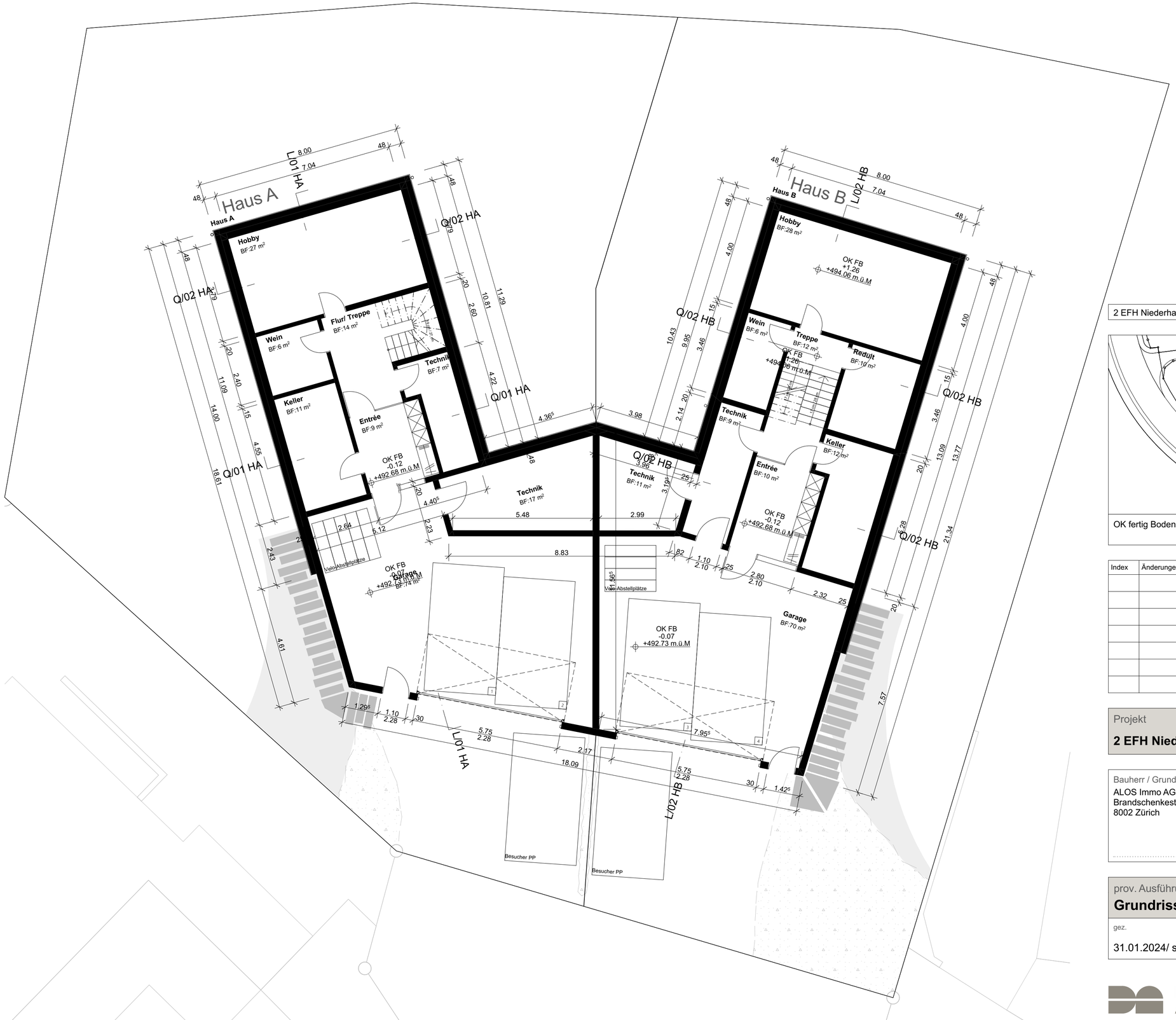
prov. Ausführung

Grundriss Dachaufsicht **Mst.: 1:100**

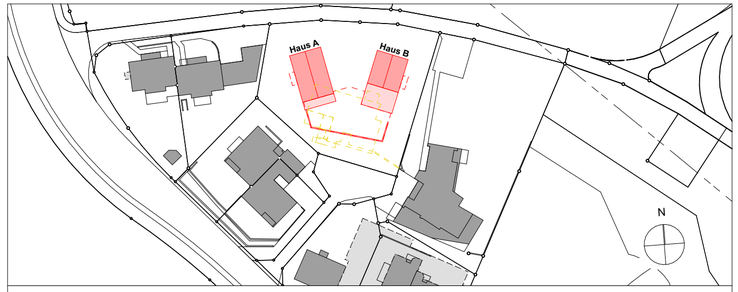
gez.	Proj. Nr.	Format	Plan. Nr.
31.01.2024/ sbo	23_06	63 x 42 cm	BG_GRU_DA

DUCKSCH ANLIKER

CH-4900 Langenthal Bleienbachstrasse 22 T +41 62 511 58 01
CH-8048 Zürich Rautistrasse 55 T +41 44 537 85 01
CH-6005 Luzern Werftestrasse 3 T +41 41 362 17 17



2 EFH Niederhaslistrasse, 8105 Regensdorf	Plan. Nr. BG_GRU_E0	Index



OK fertig Boden Erdgeschoss ± 0.00 = 492.80 m ü.M.

Index	Änderungen	Datum	Kürzel

Projekt

2 EFH Niederhaslistrasse, 8105 Regensdorf **Parzelle: 4268**

Bauherr / Grundeigentümer
ALOS Immo AG
Brandschenkestrasse 178
8002 Zürich

Architekt
Ducksch Anliker AG
Architekten ETH FH SIA
Rautistrasse 55
8048 Zürich

prov. Ausführung

Grundriss Ebene 0 Untergeschoss **Mst.: 1:100**

gez.	Proj. Nr.	Format	Plan. Nr.
31.01.2024/ sbo	23_06	63 x 42 cm	BG_GRU_E0

DUCKSCH ANLIKER
CH-4900 Langenthal Bleienbachstrasse 22 T +41 62 511 58 01
CH-8048 Zürich Rautistrasse 55 T +41 44 537 85 01
CH-6005 Luzern Werftestrasse 3 T +41 41 362 17 17

2 EFH Niederhaslistrasse, 8105 Regensdorf	Plan. Nr. BG_GRU_E1	Index

OK fertig Boden Erdgeschoss ± 0.00 = 492.80 m ü.M.

Index	Änderungen	Datum	Kürzel

Projekt

2 EFH Niederhaslistrasse, 8105 Regensdorf **Parzelle: 4268**

Bauherr / Grundeigentümer
ALOS Immo AG
Brandschenkestrasse 178
8002 Zürich

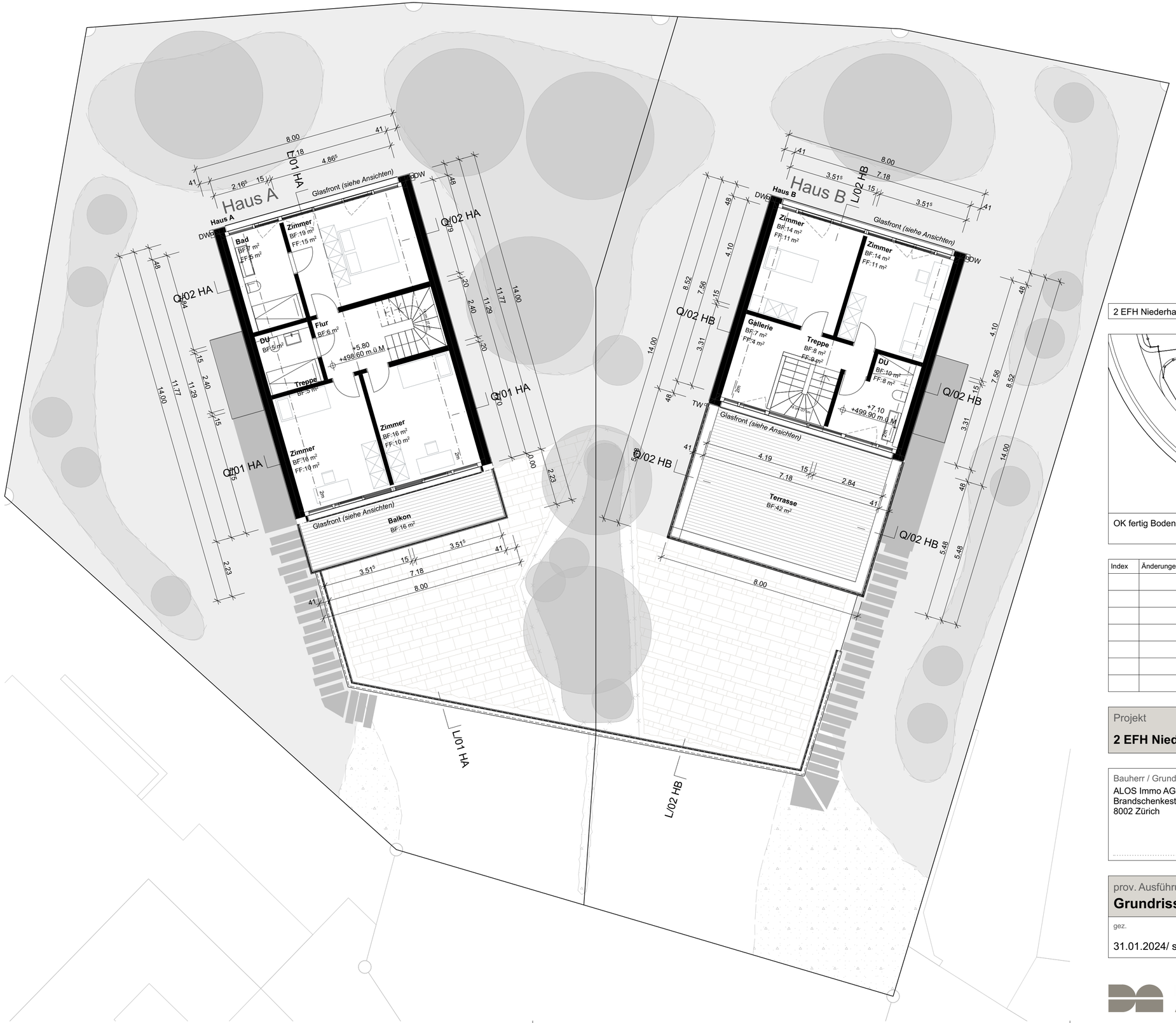
Architekt
Ducksch Anliker AG
Architekten ETH FH SIA
Rautistrasse 55
8048 Zürich

prov. Ausführung

Grundriss Ebene 1 Erdgeschoss **Mst.: 1:100**

gez.	Proj. Nr.	Format	Plan. Nr.
31.01.2024/ sbo	23_06	63 x 42 cm	BG_GRU_E1

DUCKSCH ANLIKER
CH-4900 Langenthal Bleienbachstrasse 22 T +41 62 511 58 01
CH-8048 Zürich Rautistrasse 55 T +41 44 537 85 01
CH-6005 Luzern Werftestrasse 3 T +41 41 362 17 17



2 EFH Niederhaslistrasse, 8105 Regensdorf	Plan. Nr. BG_GRU_E2	Index

OK fertig Boden Erdgeschoss ± 0.00 = 492.80 m ü.M.

Index	Änderungen	Datum	Kürzel

Projekt

2 EFH Niederhaslistrasse, 8105 Regensdorf **Parzelle: 4268**

Bauherr / Grundeigentümer
ALOS Immo AG
Brandschenkestrasse 178
8002 Zürich

Architekt
Ducksch Anliker AG
Architekten ETH FH SIA
Rautistrasse 55
8048 Zürich

prov. Ausführung

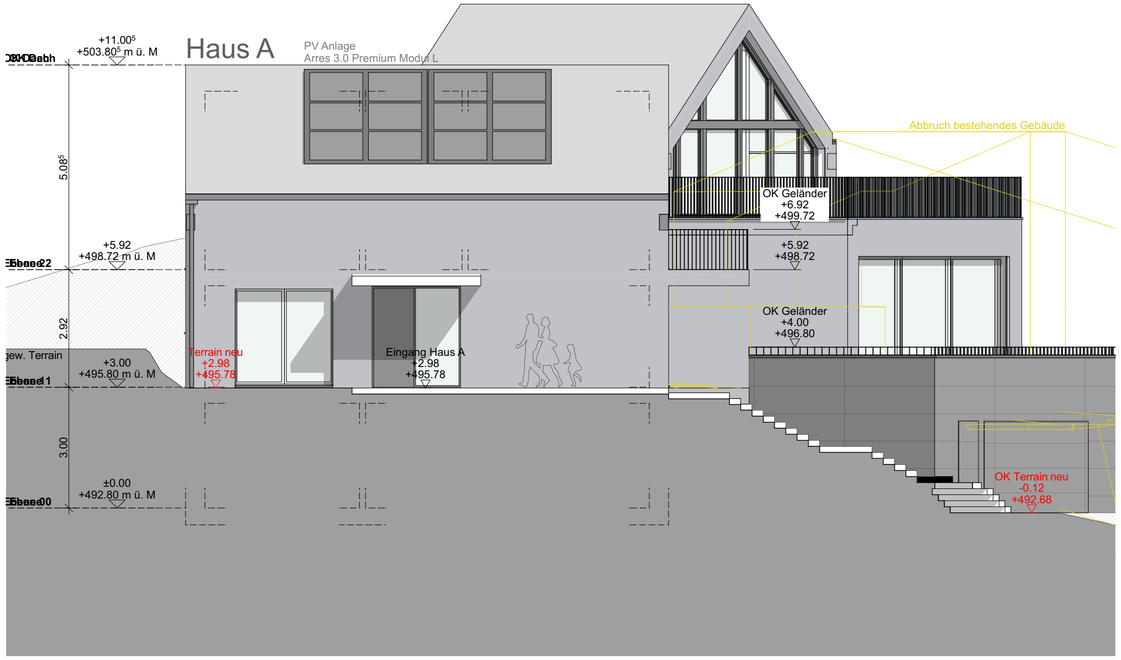
Grundriss Ebene 1. Obergeschoss

Mst.: 1:100

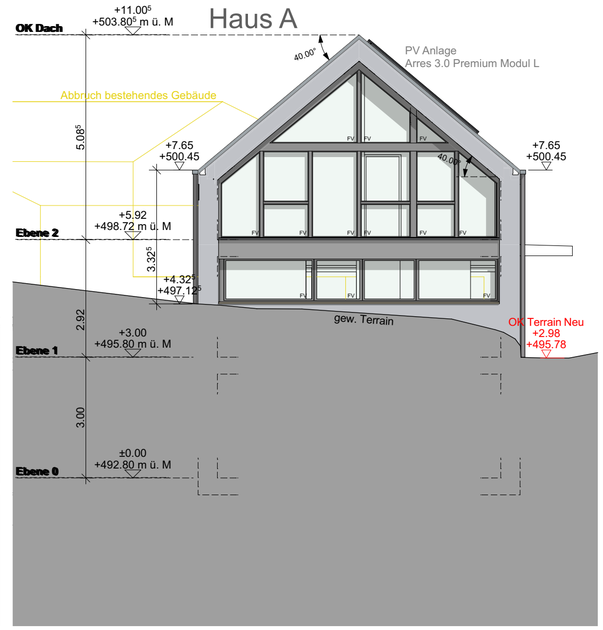
gez.	Proj. Nr.	Format	Plan. Nr.
31.01.2024/ sbo	23_06	63 x 42 cm	BG_GRU_E2

DUCKSCH ANLIKER

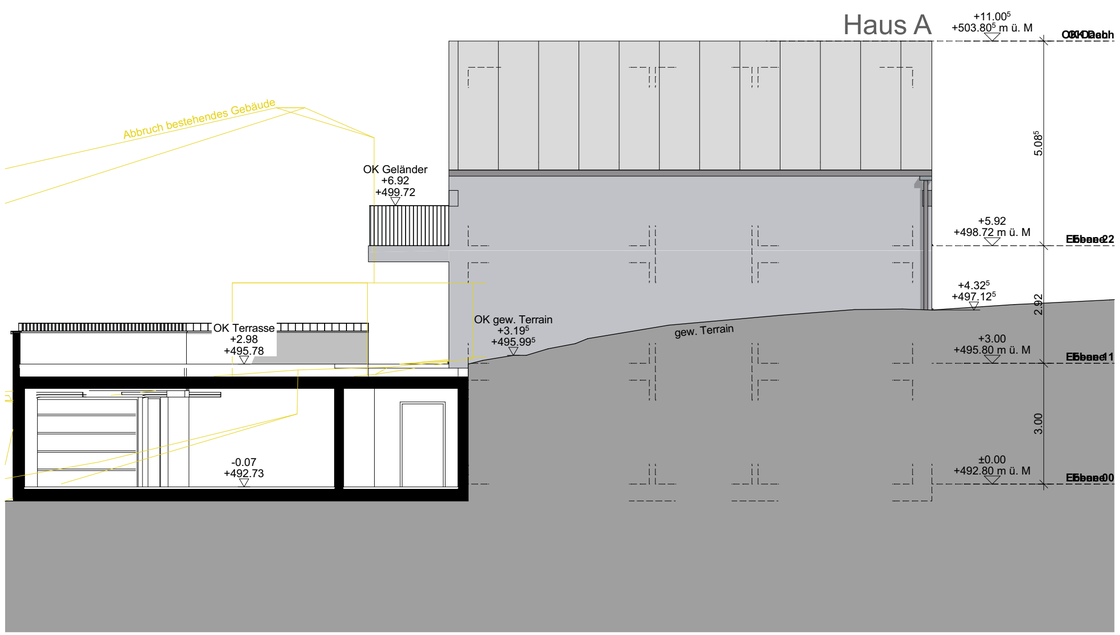
CH-4900 Langenthal Bleienbachstrasse 22 T +41 62 511 58 01
CH-8048 Zürich Rautistrasse 55 T +41 44 537 85 01
CH-6005 Luzern Werftestrasse 3 T +41 41 362 17 17



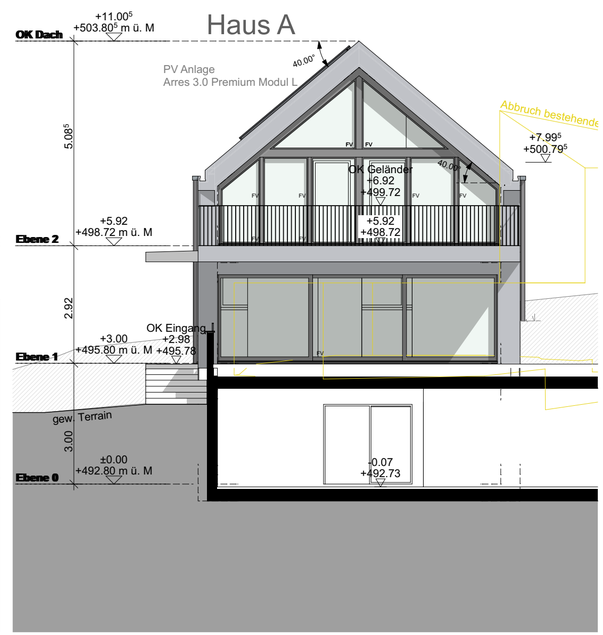
Westfassade



Nordfassade



Ostfassade



Südfassade

2 EFH Niederhaslistrasse, 8105 Regensdorf	Plan. Nr. BG_ANS_01	Index

OK fertig Boden Erdgeschoss ± 0.00 = 492.80 m ü.M.

Index	Änderungen	Datum	Kürzel

Projekt

2 EFH Niederhaslistrasse, 8105 Regensdorf **Parzelle: 4268**

Bauherr / Grundeigentümer
ALOS Immo AG
Brandschenkestrasse 178
8002 Zürich

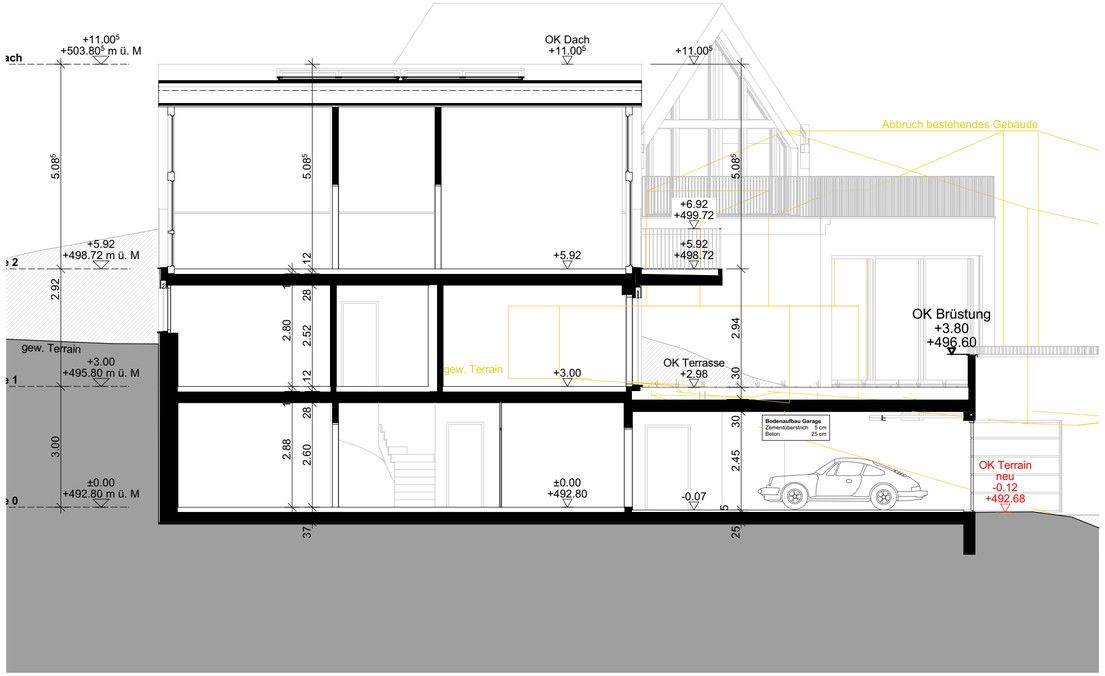
Architekt
Ducksch Anliker AG
Architekten ETH FH SIA
Rautistrasse 55
8048 Zürich

prov. Ausführung

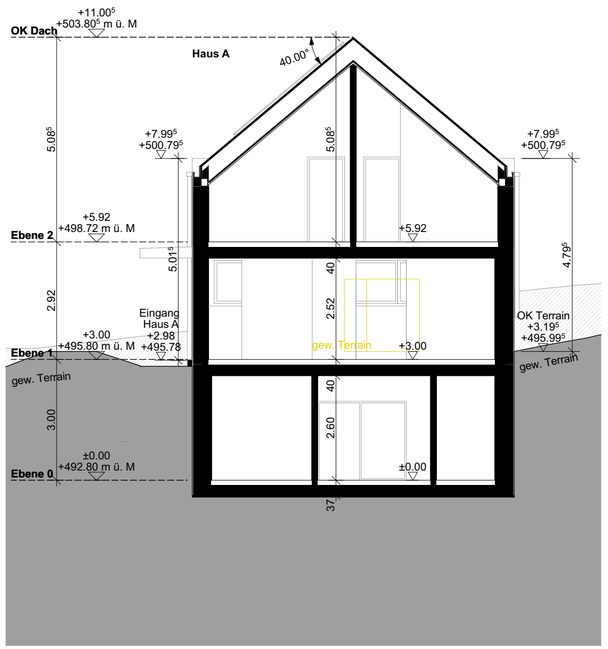
Ansichten Haus A **Mst.: 1:100**

gez.	Proj. Nr.	Format	Plan. Nr.
05.01.2024/ sbo	23_06	63 x 42 cm	BG_ANS_01

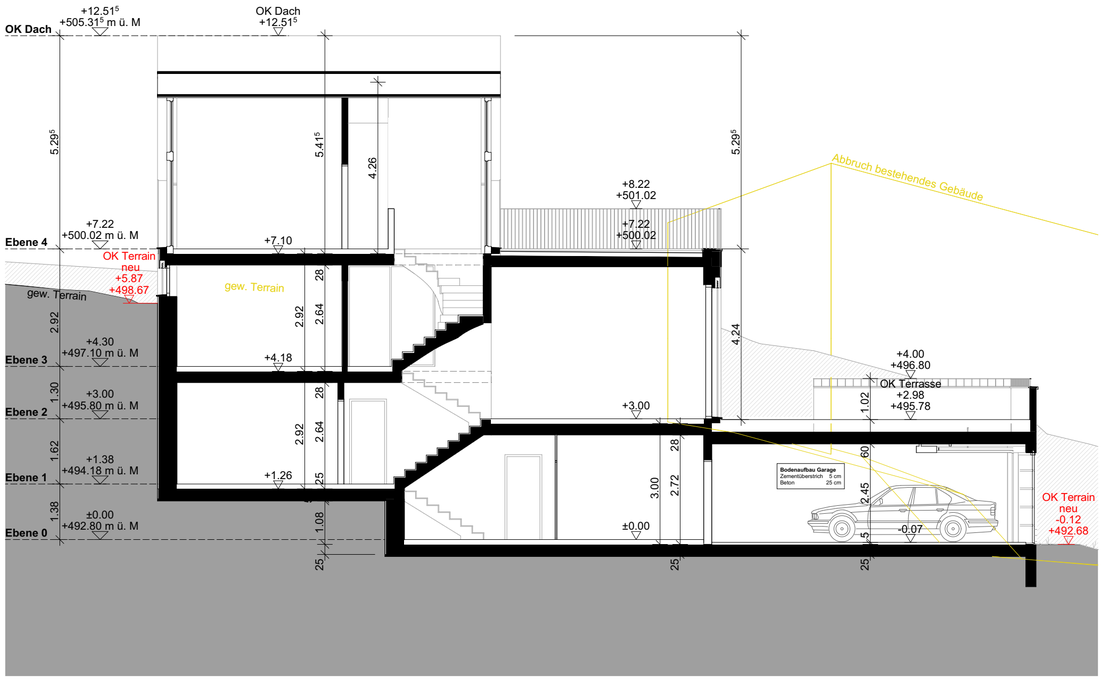
DUCKSCH ANLIKER
CH-4900 Langenthal Bleienbachstrasse 22 T +41 62 511 58 01
CH-8048 Zürich Rautistrasse 55 T +41 44 537 85 01
CH-6005 Luzern Werftestrasse 3 T +41 41 362 17 17



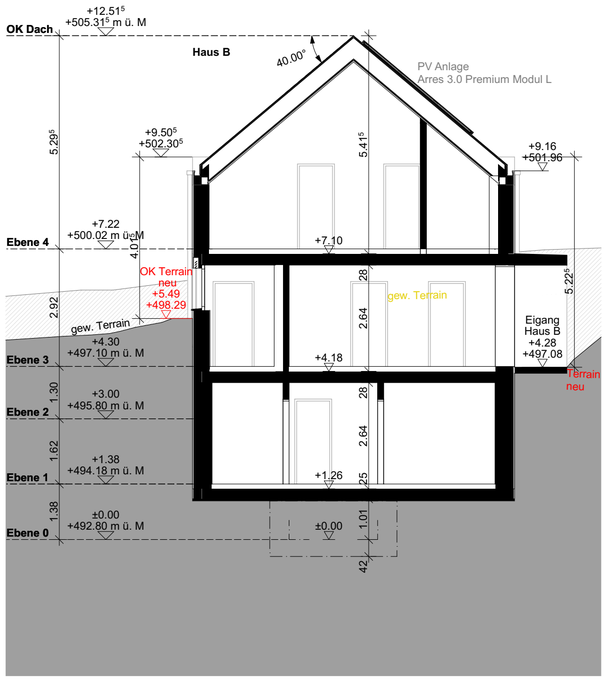
Schnitt L/01 Haus A



Schnitt Q/01 Haus A



Schnitt L/01 Haus B



Schnitt Q/01 Haus B

2 EFH Niederhaslistrasse, 8105 Regensdorf	Plan. Nr. BG_SCH_01	Index

OK fertig Boden Erdgeschoss ± 0.00 = 492.80 m ü.M.

Index	Änderungen	Datum	Kürzel

Projekt

2 EFH Niederhaslistrasse, 8105 Regensdorf **Parzelle: 4268**

Bauherr / Grundeigentümer
ALOS Immo AG
Brandschenkestrasse 178
8002 Zürich

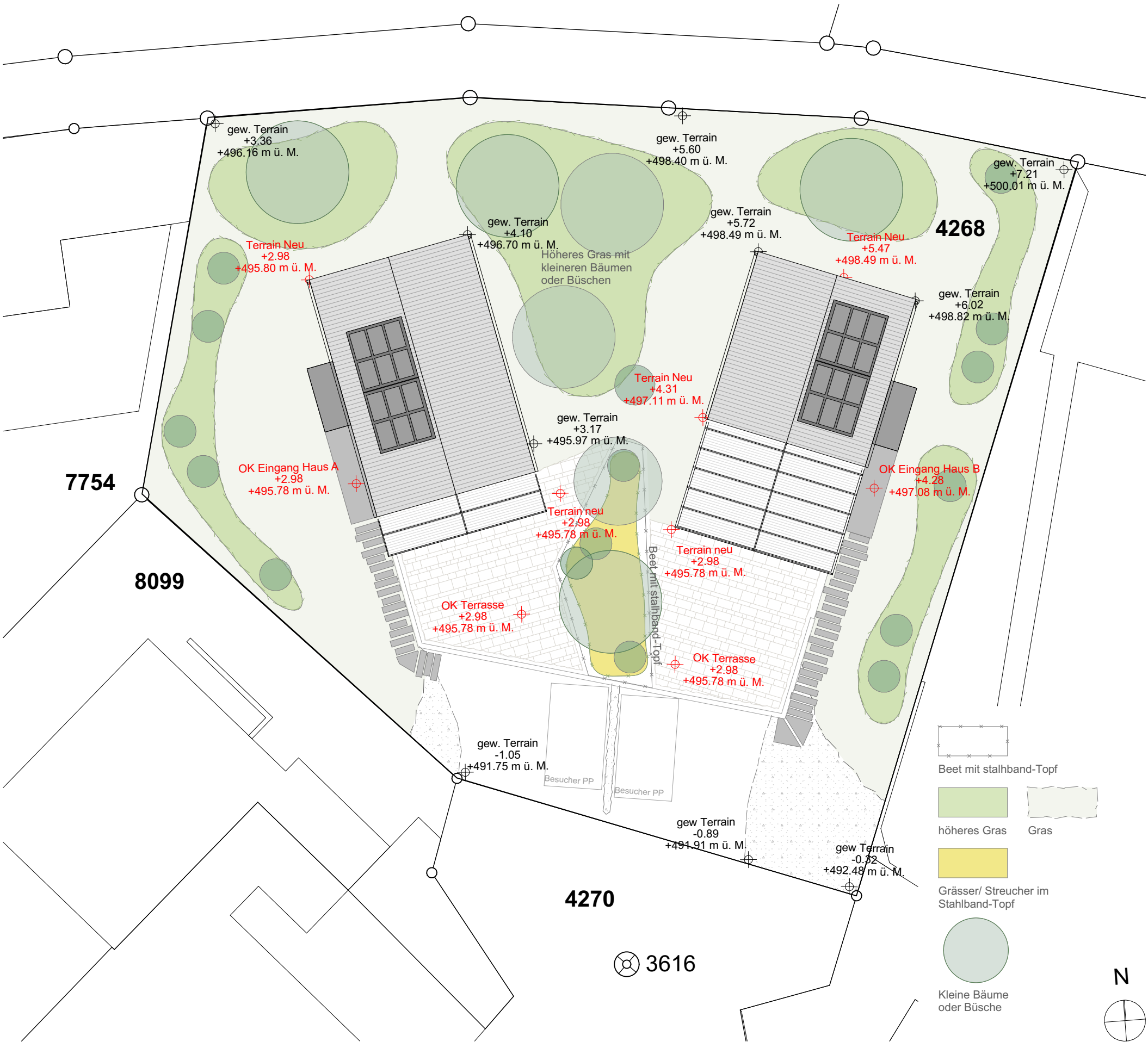
Architekt
Ducksch Anliker AG
Architekten ETH FH SIA
Rautistrasse 55
8048 Zürich

prov. Ausführung

Schnitte Haus A und Haus B **Mst.: 1:100**

gez.	Proj. Nr.	Format	Plan. Nr.
05.01.2024/ sbo	23_06	63 x 42 cm	BG_SCH_01

DUCKSCH ANLIKER
CH-4900 Langenthal Bleienbachstrasse 22 T +41 62 511 58 01
CH-8048 Zürich Rautistrasse 55 T +41 44 537 85 01
CH-6005 Luzern Werftestrasse 3 T +41 41 362 17 17



Rev. Baueingabe

Umgebungsplan **Mst. 1:200**

Datum	gez.	Proj. Nr.	Format	Plan. Nr.
24.10.2023	sbo	23_06	A3	BG_SIT_03_UMG

OK fertig Boden Erdgeschoss ± 0.00 = 492.80 m ü.M.

Projekt:

2 EFH Niederhaslistrasse, 8105 Regensdorf Parzelle: 4268

Bauherr/ Grundeigentümer:

ALOS Immo AG
Brandschenkestrasse 178
8002 Zürich

Architekt:

Ducksch Anliker AG
Architekten ETH FH SIA
Rautistrasse 55
8048 Zürich

DUCKSCH ANLIKER

CH-4900 Langenthal Bleienbachstrasse 22 T +41 62 511 58 01
CH-8048 Zürich Rautistrasse 55 T +41 44 537 85 01
CH-6005 Luzern Werftestrasse 3 T +41 41 362 17 17

Projekt

2 EFH Niederhaslistrasse, 8105 Regensdorf Parzelle: 4268

OK fertig Boden Erdgeschoss ± 0.00 = 492.80 m ü.M.

Bauherr/ Grundeigentümer
ALOS Immo AG
Brandschenkestrasse 178
8002 Zürich

Architekt
Ducksch Anliker AG
Architekten ETH FH SIA
Rautistrasse 55
8048 Zürich

prov. Ausführung

Katasterplan Abparzellierung

Mst. 1:500

Datum	gez.	Projekt-Nr.	Format	Plan-Nr.
27.05.2024	sbo	23_06	A4	BG_SIT_01.1_KAT_ABP

DUCKSCH ANLIKER

CH-4900 Langenthal Bleienbachstrasse 22 T +41 62 511 58 01
CH-8048 Zürich Rautistrasse 55 T +41 44 537 85 01
CH-6005 Luzern Werftestrasse 3 T +41 41 362 17 17

DUCKSCH
ANLIKER

Architektur
Entwicklung
Totalunternehmung
Immobilien

ENTWURF

Einfamilienhäuser Niederhaslistrasse

8105 Regensdorf **(Objekt-Nr. 2023-06)**

BAUBESCHRIEB HAUS A, B

Bauobjekt:	Neubau 2 Einfamilienhäuser Parzelle Nr. 4268 Niederhaslistrasse, 8105 Regensdorf
Käuferschaft:	XX
Totalunternehmer:	
Architekt:	Ducksch Anliker Architekten AG Rautistrasse 55 8048 Zürich Tel. 041 / 430 00 90

ZH, den 23.06.2023 mf/am, 13.05.2024 mf

Funktioneller Baubeschrieb (Arbeiten nach Baukostenplan BKP):

Der Baubeschrieb bestimmt lediglich die Qualität der Ausführung.

BKP 0 GRUNDSTÜCK

BKP 05 ERSCHLIESSUNG DURCH LEITUNGEN (AUSSERHALB GRUNDSTÜCK)

Das Erstellen und / oder Schützen sämtlicher Werkleitungen wie
. Wasser
. Kanalisation
. Elektro
. Telefon
. Kabelfernsehen
ausserhalb der Bauparzelle bis zum Anschluss an das öffentliche Netz, inkl. den erforderlichen Nebenarbeiten.
Der TU ist verpflichtet, sich bei Behörden und den Industriellen Betrieben über das Vorhandensein von Leitungen aller Art zu informieren.

BKP 1 VORBEREITUNGSARBEITEN

BKP 10 BESTANDESAUFNAHMEN

BKP 101 BESTANDESAUFNAHMEN

Bestandesaufnahmen des öffentlichen Grundes, Verkehrsanlagen (Strassen), Baugelände, Werkleitungen und Erstellung der Rissprotokolle der Nachbarliegenschaften wo nötig.

BKP 12 SICHERUNGEN, PROVISORIEN

BKP 121 Sicherungen, Unterfangungen an eigenen und fremden Bauten und Verkehrsanlagen wo nötig.

BKP 19 HONORARE

Alle notwendigen Honorare für die Plan- und Projektbearbeitung (inkl. Bauleitung) für Architekt, Bauingenieur, Fachplaner, Spezialisten (z.Bsp. Bauphysiker, Geometer).

BKP 2 GEBÄUDE

BKP 20 BAUGRUBE

BKP 201 BAUGRUBENAUSHUB / ERDARBEITEN

. Baustelleinrichtungen für die Durchführung der Arbeiten
. Hinterfüllen der Kellerwände und Fundamente mit geeignetem Aushubmaterial (oder angeliefertem Material) in Schichten verdichtet, vorbereitet für die Umgebungsarbeiten

BKP 21 ROHBAU 1

BKP 211 BAUMEISTERARBEITEN

Gesamte Baustelleneinrichtung, welche für eine fach- und fristgemässe Ausführung der Arbeiten gemäss SIA 118 notwendig ist.
Alle provisorischen Schutzmassnahmen, Installationen und Einrichtungen für einen geordneten Baustellenbetrieb.
Erstellen der Schnurgerüste. Abnahme durch Geometer mit Meldung an Behörden.

Schmutz-/Sauberwasserleitungen:
. Baumeisteraushub für Fundationen, Kanalisation, etc.
. Schmutzwasserkanalisation
. Schmutzwasser-Anschluss an öffentliche Kanalisation
. Meteorwasser-Anschluss an bestehende Sauberwasserleitung / Vorfluter
. Sämtliche Schachtabdeckungen in Guss, wo nötig mit Geruchsverschluss

Untergeschoss / Gartengeschoss / Erdgeschoss / Dachgeschoss:
. Bodenplatte in Stahlbeton
. Flachdecken in Stahlbeton
. Innenwände tragend in Stahlbeton oder Backstein

Aussenwände:
. Backsteinmauerwerk oder Stahlbeton zur Aufnahme von Wärmedämmverbundsystem (siehe BKP 226.2)

Allgemeine Maurerarbeiten:
. Erforderliche Bohr- und Spitzarbeiten, Erstellen und Schliessen von Durchbrüchen und Schlitzen

Alle Versetzarbeiten:
. Erforderliche Versetzarbeiten von Roh- und Ausbauteilen (z.B. Treppenelemente etc.)

BKP 212 ELEMENTE AUS BETON

. Vorfabrizierte Betonelementtreppe (UG/EG-EG/OG)
. Gehbelag siehe BKP 281
. Untersicht abgerieben, zum Streichen

BKP 214 MONTAGEBAU IN HOLZ

Dachkonstruktion:
. Tragkonstruktion in Nadelholz oder verleimtem Nadelholz mit Mineralwolle ausgedämmt, warmseitig mit aussteifender Holzwerkstoffplatte als Dampfbremse verkleidet, Rostung mit Dämmung (Installationsebene), Verkleidung mit GK-Platten bei BKP 271, hinterlüftet mit Metalleindeckung siehe Bedachungen und teilweise PV-Anlage siehe (siehe BKP 224), Bemessung und Auslegung gem. Planer,
. Dachaufbau und Dämmung gemäss ENV,
. inkl. Dachrinnenausbildung zur Aufnahme von Spenglerdachrinne (siehe Detailplan)

BKP 217 SCHUTZRAUMABSCHLÜSSE (sofern Schutzraum-Baupflicht)

Panzertüre und Panzerdeckel nach Vorschrift.

BKP 218 WINTERBAUMASSNAHMEN

Allfällige Winterbaumassnahmen, die für eine einwandfreie Bauausführung notwendig sind.

BKP 219 GERÜSTUNGEN
Sämtliche Schutz- und Arbeitsgerüste für den Rohbau und die Fertigstellungsarbeiten. Erstellt und unterhalten nach den örtlichen- und den SUVA-Vorschriften.

BKP 22 ROHBAU 2

BKP 221 FENSTER / AUSSENTÜREN

BKP 221.1 FENSTER AUS HOLZ/METALL
Holz/Metall-Fenster, innen weiss, aussen gemäss Farbkonzept, Dreifach-Isolierverglasung, mit umlaufender Falzdichtung, verdeckten Beschlägen. Wohnen zu Sitzplatz und Terrasse Dachgeschoss als Schiebetüre ausgebildet. Übrige Fenster mit Drehflügel. Pro Raum ein Drehkippbeschlag sofern kein Schiebe-Element vorhanden. Fenster zum Teil als Festverglasungen.
Absturzsicherungen, wo notwendig als Staketengeländer.
U-Wert nach energietechnischem Massnahmennachweis.

BKP 221.X Hauseingangstüre aus Metall (Einstellhalle)
Rahmentüre aus Holz, Türblatt glatt, isoliert, umlaufende Gummidichtung.
Flügeltüre, Zylinderausschnitt, 3-Punkt-Verschluss, Schild und Drücker in Edelstahl.
U-Wert nach energietechnischem Massnahmennachweis.

BKP 221.5 HAUSEINGANGSTÜRE AUS HOLZ/METALL
Konstruktion grundsätzlich wie BKP 221.1 Fenster aus Holz/Metall mit Glasausschnitt
Flügeltüre, Zylinderausschnitt, 3-Punkt-Verschluss, Schild und Drücker in Edelstahl.
U-Werte nach energietechnischem Massnahmennachweis.

BKP 221.6 TORE AUS METALL
Automatisches Kipptor aus Metall. Torfüllung mit Lochblech, fertig oberflächenbehandelt gemäss Farbkonzept.
Bedienung mit Schlüsselschalter (innen) und Handsender (1 Handsender pro Stellplatz)

BKP 222 SPENGLERARBEITEN
Sämtliche nötige Spenglerarbeiten in Titan-Zink oder Edelstahl.

BKP 224 BEDACHUNGEN

BKP 224.0 DECKUNGEN AUS METALL
Dacheindeckung inkl. der notwendigen Unterkonstruktion auf der vorbereiteten Dachtragkonstruktion (Holzbau oder Stahlbeton, gedämmt und hinterlüftet) mit allen Abschlüssen und Abdichtungen (Traufe/Ortgang) und den entsprechenden Rinnen mit einer Stehfalz-Metalleindeckung aus Aluminium, z.B. System Prefa o.glw. Farbwahl nach Angabe Architekt.

BKP 224.2 FLACHDACH / BEGEHBAR (ÜBER UG)
Betondecke im Gefälle, resp. Gefällsüberzug oder Gefällskeile, bituminöse Dampfsperre, vollflächig aufgeklebt, Wärmedämmung, Wasserisolation, zusätzliche Schutzbahn auf die Wasserisolation.
Dämmwert nach energietechnischem Massnahmennachweis.
An- und Abschlüsse mit Polymer-Bitumenbahnen oder Flüssigkunststoff
Sitzplatzbereich GG und Terrasse zur Aufnahme von Zementplatten

40x40 oder 50x50 cm grau (Lieferung und Verlegen bei Gärtner), verlegt im Splittbett, Budgetpreis Fr. 100,-/m2 fertig verlegt inkl. aller Anschlüsse und Nebenarbeiten
Restflächen mit Gartengestaltung begrünt
Entwässerung mit Fallleitungen und Anschluss an die Kanalisationsleitung.

BKP 225 SPEZIELLE GEBÄUDEISOLATIONEN

BKP 225.1 FUGENDICHTUNGEN
Aussen: Fassadenfugen nach Systemvorschrift (farblich der Fassade angepasst), Silikonfugen bei Fenster- und Türwetterschenkel.
Innen: Fugendichtungen bei Materialwechsel.

BKP 225.4 BRANDSCHUTZBEKLEIDUNGEN
Nach Vorschrift der kantonalen und kommunalen Vorschriften.

BKP 226 FASSADENPUTZE
Fassadenputz auf Kompaktfassade mit Systemgarantie mit verschiedener Struktur und Farbgebung gemäss Fassadenkonzept.

BKP XXX FASSADENELEMENTE
Elemente aus Faserbeton. ausgedämmt zur Aufnahme von Storen/Beschattungen
Schwellen bei Fenster GG, Fenster Wohnen EG aus Beton.

BKP 227 ÄUSSERE OBERFLÄCHENBEHANDLUNGEN
Anstrich auf Fassadenputz, Farbton nach Farbkonzept.

BKP 228 SONNENSCHUTZ

BKP 228.2 LAMELLENSTOREN
Verbundrafflamellenstoren aus Leichtmetall, Steuerung und Antrieb elektrisch, mit Dichtungslippen, End- und seitliche Führungsschiene.
Lamellenfarbe gemäss Farbkonzept.
Keine Lamellenstoren bei Eingangstüre EG.

BKP 228.4 SONNENSTOREN
Knickarmmarkise aus Leichtmetall, Steuerung und Antrieb elektrisch, Länge aufgeteilt in drei Teile à ca. 5.00m, Ausladung ca. 2.00 m, ohne Volant.
Stoff gemäss Farbkonzept.

BKP 230 ELEKTROANLAGEN

PV-ANLAGE
PV-Anlage auf dem Hauptdach (Mindestanteil) gemäss Vorgaben Energienachweis in Kombination mit Haustechnik-Gesamtkonzept
Lieferung und Montage in Abstimmung mit dem Dachdecker.

VORPLATZ / GARDEROBE / TREPPE
. Anschluss für Aufputz-Deckenleuchte (ohne Leuchtenlieferung)
. 3-fach Steckdose

KORRIDOR UG/GG
. Einbauspots (Anzahl gemäss Planeintrag)

. 3-fach Steckdose

TREPPEN (UG/EG, EG/OG)
. je ein Anschluss für Wandleuchte (ohne Leuchtenlieferung)

WOHNEN
. Anschluss für Aufputz-Deckenleuchte über Sitzgruppe (ohne Leuchtenlieferung)
. Anschluss für Telefon, TV (Multimedia), inkl. 3-fach Steckdose
. zusätzlich zwei 3-fach Steckdose (z.T. ab Vorplatz geschaltet)
. Lamellenstoren mit elektrischem Antrieb

ESSEN
. Anschluss für Aufputz-Deckenleuchte über Esstisch (ohne Leuchtenlieferung)
. zusätzlich zwei 3-fach Steckdose (z.T. ab Vorplatz geschaltet)
. Lamellenstoren mit elektrischem Antrieb

KÜCHE
. Anschluss für Kühlschrank, Backofen, Steamer, Kochfeld inkl. Dampfabzug (Umluft), Geschirrspüler.
. 2 Stk. 3-fach Steckdose in Küchenblock. 1 Stk. 3-fach Steckdose an Wand
. Anschluss für Unterbaubeleuchtung (Lieferung und Montage durch Küchenlieferant)
. Einbauspots (Anzahl gemäss Planeintrag)

ELTERNZIMMER
. Schalter / Steckdose bei Eingang
. Anschluss für TV/Telefon (Multimedia), inkl. 3-fach Steckdose (je seitlich neben Bett)
. Anschluss für Aufputz-Deckenleuchte (ohne Leuchtenlieferung)
. Anschluss für TV (Multimedia), inkl. 3-fach Steckdose
. Lamellenstoren mit elektrischem Antrieb

ZIMMER 1-2 / BÜRO
. Schalter / Steckdose bei Eingang
. Anschluss für TV/Telefon (Multimedia), fertig verdrahtet
. zusätzliche 3-fach Steckdose
. Anschluss für Aufputz-Deckenleuchte (ohne Leuchtenlieferung)
. Lamellenstoren mit elektrischem Antrieb

REDUIT
. Schalter / Steckdose bei Eingang
. Anschluss für Aufputz-Deckenleuchte (ohne Leuchtenlieferung)
. 3-fach Steckdose

NASSZELLEN
. Schalter / Steckdose bei Eingang
. 2-fach Steckdose und Beleuchtung in Spiegelschrank integriert (Sanitär)
. 2 Einbauspots
. Anschluss Innenliegende Belüftung

TERRASSE
. Schalter / Steckdose wetterfest bei Ausgang
. Beleuchtung mittels Aufputz-Wandleuchte (ohne Leuchtenlieferung)
. Knickarmmarkise mit elektrischem Antrieb und Windwächter

AUSSENBELEUCHTUNG HAUSZUGANG
. Aussenbeleuchtung mittels Wegleuchten über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter geschaltet (mit Leuchtenlieferung)
. Sonnerie

ENTREE/GARDEROBE
. Einbauspots (Anzahl gemäss Planeintrag)
. Schalter / Steckdose bei Eingang

KELLER / TECHNIK
. Schalter / Steckdose bei Eingang
. Beleuchtung mittels FL-Leuchten
. Anschluss für Technikanlagen
. Anschluss für Waschmaschine und Tumbler

EINSTELLHALLE
. Beleuchtung mittels FL-Leuchten, über Bewegungsmelder geschaltet.
. 2-fach Steckdose bei Abstellplätzen (je Haus 1 Steckdose mit direkter Messung auf Wohnungszähler).
. Anschluss Torautomatik Aussen/Innen und Antriebssystem inkl. Ampelanlage
. Leerrohranlage für mögliche E-Mobilität (Ausbau käuferseitig)

VELO
. Beleuchtung mittels FL-Leuchten über Bewegungsmelder geschaltet
. Schalter / Steckdose bei Eingang

UMGEBUNG
. Wandleuchten mit Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder bei Einfahrt

BKP 235 TELEFON
. Anschluss an Swisscom-Basiserschliessung mit Hauszuleitung an HV
. Wohn- und Elternzimmer fertig verdrahtet, Zimmer und Büro mit Leerrohr

BKP 236.4 FERNSEHANLAGEN
. Anschluss an Hauszuleitung (diverse Kabelanbieter)
. Wohn- und Elternzimmer sowie Zimmer und Büro fertig verdrahtet (Multimedia)

BKP 24 HEIZUNG / LÜFTUNG

BKP 240 HEIZUNGSANLAGEN

WÄRMEERZEUGUNG
Wärmepumpenanlage mit Erdsonden (je Haus separat)

REGULIERUNG
Mittels witterungsunabhängiger Heizsteuerung mit Tag- / Nachtprogramm, Aussenfühler, Winter- / Sommer-Umstellung automatisch.
Inkl. Freecooling.

WÄRMEVERTEILUNG
Bodenheizung mit diffusionsdichten Mehrschicht-Rohren.
Pro Geschoss ein Verteilkasten (Einstellarmaturen, Elektro-Thermische Ventile).

HEIZREGULIERUNG
Pro Raum über dem Lichtschalter ein elektronischer Temperaturfühler zur Regulierung der Raumtemperatur (ausgenommen Eingang/Garderobe/Vorplätze, Nasszellen und Reduit).

TEMPERATUR
. Nasszellen, Wohn- und Elternzimmer, Zimmer und Büro gemäss Energieverordnung
. Nebenräume nicht beheizt

BKP 244 LÜFTUNGSANLAGE

Die Häuser werden in der Einstellhalle, Keller und Innenliegende Nasszellen mechanisch be- und entlüftet. Keller/Entrée UG mit Adsorptionslüftung.

Keine KWL, Küchenabluft als Umluft.

BKP 247.4 SCHUTZRAUMBELÜFTUNG (sofern Schutzraum-Baupflicht)
. Ventilationsaggregat mit Zubehör nach Vorschrift.

BKP 25 SANITÄRANLAGEN

BKP 250 SANITÄRE INSTALLATIONEN

GRUNDLAGEN
Leitsätze des SVGW, SIA-Normen 181, Abwasserleitsätze, Vorschriften der Gemeinden, der Kantone und des Bundes

Verbrauchsmessung je Haus. Ablesen gemäss Vorgaben Werke.

ENTHÄRTUNGSANLAGE
Einbau einer Brauchwasser Enthärtungsanlage (sofern notwendig)

ABLAUFLEITUNGEN
Von den Sanitärzonen und Küchenkombination bis zum Anschluss an die Kanalisation geführt.
Ausführung:
. Horizontale Leitungen in Kunststoff
. Fallleitungen in Kunststoff

DACHWASSER (ABLEITUNG)
Nicht begehbare Flachdachflächen: Entwässerung via Sauberwasserleitung in Meteorleitungen.
Terrasse Attika: Entwässerung via Schutzwasserleitung in Kanalisation.
Innenleitungen entsprechend schall- und wärmeisoliert.

WARMWASSERERZEUGUNG
Erzeugung Warmwasser über die Wärmepumpenanlage der Heizung.

KALTWASSER
1Stk. Aussen-Kaltwasseranschluss pro Geschoss, frostsichere Installation.

ISOLATIONEN WASSERLEITUNGEN
Diese werden gemäss Vorschriften wärme-, schwitzwasser- und schallisoliert.

BRANDSCHUTZ
Die Installation von Nasslöschposten oder Trockenlöschern erfolgt entsprechend den Vorgaben in der Baubewilligung.

BKP 251 ALLGEMEINE SANITÄRAPPARATE

HAUSWIRTSCHAFT

Budgetbetrag Waschmaschine / Tumbler
Total je Haus Fr. 3‘000.00, Brutto inkl. MwSt.
. Waschtrog 74 x 52 cm
. Wandbatterie mit Kalt- und Warmwasser

NASSZELLEN
Sanitärapparate nach individueller Auswahl bei Fachhandel nach Vorgabe GU. Mögliche Ausstattung gemäss Darstellung in der Verkaufsdokumentation.

Budgetbetrag Sanitärapparate

Haus A (drei Nasszellen)	Fr. 25'000,- Brutto / inkl. MwSt.
Haus B (drei Nasszellen)	Fr. 25'000,- Brutto / inkl. MwSt.

Budgetbeträge
- bezugnehmend auf eingezeichnete Apparate in den Plänen
- inkl. allen notwendigen Montagehilfen, Schallschutzset und UP-Material, Garnituren

BKP 258 KÜCHENEINRICHTUNGEN
Küche nach individueller Auswahl bei einem Küchenbauer nach Vorgabe GU. Nachfolgende Auflistung ist eine Möglichkeit der Ausstattung.

Möbel:
. Möbel Fronten: Kunstharz belegt oder hochglanz
. Möbel Innen: Kunstharz beschichtet, weiss
. Sockel: Kunstharz belegt, Frontfarbe
. Deckenblende: keine
. Griffe: Bügelgriff, Chrom

Spülbecken:
. Spülbecken, Chromstahl mit Drehknopfventil
. Einhebelmischer mit Auszugsbrause, nicht schwenkbar, chrom

Abfallsystem:
. Kipp-System, Kehrichtbehälter, Kompostbehälter

Apparate, Energieeffizienzklasse A:
. Apparate gem. Standard Elektrolux mit Combi-Dampfgarer zum Dampfgaren, Backen und Braten, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler.
. Kochinsel Bora Puru (Umluft), Induktionskochfeld.

Arbeitsfläche:

. Granit 30 mm stark,
Kanten gefast, Preisklasse 2, Arbeitshöhe 92 cm
. Glaskeramikkochfeld flächenbündig eingebaut, Spülbecken von unten eingebaut, ohne eingeschliffenes Tropfteil

Budgetbetrag Küche
Je Haus Fr. 40'000.00 Brutto / inkl. MwSt.
Budgetbetrag versteht sich inkl. Montage

BKP 27 AUSBAU 1

BKP 271 GIPSERARBEITEN
Wände Wohngeschosse GG / EG / Dach und Kellergeschoss (ohne Technikraum/Keller):
Mineralischer Abrieb 1.0 mm, zum Streichen.
Kantenschutz bei allen ausspringenden Ecken raumhoch.
In Nassräumen Grundputz zur Aufnahme von keramischen Wandplatten, wo nötig.

Decken Wohngeschosse: EG / Attika und Kellergeschoss (ohne Technikraum/Keller)
Grundputz und Weissputz, geglättet, zum Streichen

Treppenbegleitende Wand/innere Brüstung als Trockenbauwand mit mineralischem Abrieb 1.0 mm, zum Streichen.

Vorhangschienen eingelegt, je zwei Stück durchgehend vor Fensterfronten.

Wände/Decken Einstellhalle wo notwendig gemäss Energievorschriften, Holzwollplatten, System Schichtex o. glw.

BKP 272 METALLBAUARBEITEN

BKP 272.1 METALLBAU-FERTIGTEILE
Briefkastenanlage mit Brief- und Ablagekasten nach Vorschrift, Alukonstruktion, einbrennlackiert gemäss Farbkonzept, Schliessung mit Halbzylinder, abgestimmt auf Schliessanlage, freistehend an Grundstücksgrenze

BKP 272.2 ALLGEMEINE METALLBAUARBEITEN
Treppen innen:
. Edelstahl-Halterung für Handlauf aus Holz an Aussenwand

Absturzsicherungen und Geländer (Innen/Aussen)
. Staketengeländer, einbrennlackiert gemäss Farbkonzept.

BKP 272.4 SCHUTZRAUMAUSSTATTUNG (SOFERN SCHUTZRAUM-BAUPFLICHT)
Liegestellen aus Metall/Holz, inkl. Ausstattung nach Vorschrift

BKP 273 SCHREINERARBEITEN

BKP 273.0 INNENTÜREN AUS HOLZ

INNENTÜREN

Metallzargen, Türblatt glatt stumpfeinschlagend, Falzdichtung seitlich und oben, fertig oberflächenbehandelt, weiss, schwellenlos, mit Ziffernschlüssel, Drücker und Schilder in Edelstahl.

Schiebetüre Haus A (Eingangsbereich) optional
Führungsschiene in Decke eingelegt, Türblatt frei beweglich vor Wand

BKP 273.1 WANDSCHRÄNKE
Garderoben- und Einbauschränke im Eingangsbereich gemäss Planeintrag. Oberfläche beschichtet, weiss.
Ausstattung: 1 Element als Putzschrank, mind. 1 Elemente als Garderobe und 1 Element als Tablarschrank.

BKP 275 SCHLIESSANLAGE
Schliessanlage mit Zylinder (registrierte Anlage), gerichtet auf Haustüren, Briefkasten, Einstellhalle.
Total 5 Schlüssel.

BKP 28 AUSBAU 2

BKP 281 BODENBELÄGE

BKP 281.0 UNTERLAGSBÖDEN
Schwimmende Konstruktion mit Wärme- und Trittschallisolation in den Wohngeschossen und dem Treppenhaus. Randstellstreifen entlang den Wänden.
Dämmwert nach energietechnischem Massnahmennachweis.

Böden Keller: Zementüberzug, gestrichen im GG schwimmend verlegt

Boden Einstellhalle: Hartbeton

BKP 281.1 BODENBELÄGE (Parkett)

Budgetbetrag
Total für Material und Verlegearbeit Fr. 160.00 / m^2

Bodendeckbeläge, inkl. Nebenarbeiten,
Brutto, inkl. MwSt., fertig verlegt, ohne dauerelastische Fugen (separat in BKP 225.1), ohne Sockel (separat in BKP 281.9)

Tritte Treppe, Fr. 180.00 pro Tritt Brutto / inkl. MwSt., fertig oberflächenbehandelt und montiert.

BKP 281.9 SOCKEL
. In den Nasszellen werden die Wandplatten bis auf den Bodenbelag heruntergezogen
. In den übrigen Räumen Holzsockel, weiss, 40 mm hoch, geschraubt
. Treppen ohne Sockel mit seitlicher Acryl-Abschlussfuge

BKP 282 PLATTENARBEITEN

BKP 282.3 BODENPLATTEN
. Keramische Bodenplatten in den Nasszellen und im Reduit

Budgetbetrag
Total für Material und Verlegearbeit Fr. 160.00 / m^2

Bodenbeläge, inkl. Nebenarbeiten,
Brutto, inkl. MwSt., fertig verlegt, ohne dauerelastische Fugen (separat in BKP 225.1), ohne Sockel (separat BKP 281.9)

BKP 282.4 WANDPLATTEN
. Keramische Wandplatten in den Nasszellen, wo notwendig

Budgetbetrag (gesamte Wohnung)
Total für Material und Verlegearbeit Fr. 160.00 / m^2

Wanddeckbeläge, inkl. Nebenarbeiten,
Brutto, inkl. MwSt., fertig verlegt, ohne dauerelastische Fugen (separat in BKP 225.1).

BKP 285 INNERE MALERARBEITEN

Wohngeschosse sowie Reduit:
Wände: Abrieb 1.0 mm, Anstrich weiss
Decken: Weissputz, geglättet, Anstrich weiss

Technik/Keller:
Wände: Beton und Mauerwerk Anstrich weiss
Decken: Beton, Anstrich weiss

Einstellhalle:
Parkplatz- und Stützenmarkierung farbig
Wände und Decke: Beton, Anstrich weiss

BKP 286 BAUAUSTROCKNUNG
Alle erforderlichen Massnahmen zur Erreichung der notwendigen Bauaustrocknung inkl. Abschlüsse, Verkleidungen und Bauheizungen mit entsprechendem Witterungsschutz.

BKP 287 BAUREINIGUNG
Wohnung und Nebenräume:
Komplette, bezugsbereite Schlussreinigung sämtlicher Böden, Wänden, Decken, Fenster, Schlosser- / Schreinerarbeiten, Schränke, Apparate und Einrichtungen.

BKP 29 HONORARE
Alle notwendigen Honorare für die Plan- und Projektbearbeitung (inkl. Bauleitung) für Architekt, Bauingenieur, Fachplaner, Spezialisten (z.Bsp. Bauphysiker, Geometer).

BKP 4 UMGEBUNG

BKP 42 UMGEBUNGSANLAGEN

Nach Konzept des TU / Architekten und der Baubewilligung der Gemeinde Regensdorf

BKP 421 GÄRTNERARBEITEN

Zufahrt Einstellhalle:
. Asphaltbelag, inkl. nötige Abschlüsse, Entwässerung mit befahrbarer Rinne in Kanalisation.
Autoabstellplätze:
. Rasengittersteine, inkl. nötige Abschlüsse, Entwässerung mittels Versickerung.
Feinplanie / Ansaat:
. Erstellen der Feinplanie mit entsprechender Humusierung und der Rasensaat mit erstklassigem Saatgut. Unterhalt und Pflege (z.Bsp. wässern) bis und mit 1. Schnitt sowie allfälliges Nachsäen, Düngung vor der Ansaat.

Bepflanzung:

. Budgetbetrag Haus A	Fr. 10‘000.00, Netto inkl. MwSt.
. Budgetbetrag Haus B	Fr. 10‘000.00, Netto inkl. MwSt.

Entsorgung:
. Containerplatz, inkl. Container für Abfallentsorgung (kein Grüncontainer)

Sitzplatzbeläge und Wege/Aussentreppen
Zementplatten, Treppen als Fertigteilstufen im Zement verlegt passend zu gewähltem Plattenbelag gemäss FMK/Angaben Architekt
Budgetpreis Fr. 120,-/m2 Brutto inkl. MwSt. fertig verlegt inkl. aller Anschlüsse und Nebenarbeiten

BKP 44 INSTALLATIONEN

BKP 443 ELEKTROANLAGEN

Siehe BKP 23

BKP 445 SANITÄRANLAGEN

Siehe BKP 25

BKP 45 ERSCHLIESSUNG MIT LEITUNGEN

BKP 450 Sämtliche Erschliessungsleitungen ab Basis Weidgasse ins Gebäude geführt, inkl. Grabarbeiten.
. Kanalisation
. Wasser
. Elektro
. Kabelfernsehen
. Telefon

BKP 49 HONORARE

Alle notwendigen Honorare für die Plan- und Projektbearbeitung (inkl. Bauleitung) für Architekt, Bauingenieur, Fachplaner, Spezialisten (z.Bsp. Bauphysiker, Geometer).

BKP 5 BAUNEBENKOSTEN

BKP 51 BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN

BKP 511 BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN

. Sämtliche Gebühren für Baubewilligungen und Abnahmen.
. Kosten für Einmessen und Erstellen des Baugespannes.
. Kosten für die Schlussvermessung nach Abschluss der Arbeiten bzw. Abnahme durch die Behörden.

BKP 512 ANSCHLUSSGEBÜHREN

. Sämtliche einmaligen Anschlussgebühren für Kanalisation, Löschschutz, Elektrizität, Wasser, Kabelfernsehern und Telefon (keine wiederkehrenden Betriebsgebühren).

BKP 514/515 KOSTEN FÜR ENERGIE (ELEKTRO) UND WASSER

Sämtliche Kosten für elektrische Energie und Wasser während der Bauzeit.

BKP 52 MUSTER, MODELLE, VERVIELFÄLTIGUNGEN

BKP 524 VERVIELFÄLTIGUNGEN

Sämtliche Kosten für Vervielfältigungen (Kopien, Plots).

BKP 53 VERSICHERUNGEN

BKP 531 BAUZEITVERSICHERUNGEN

Gemäss Vorschriften

BKP 532 SPEZIALVERSICHERUNGEN

Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.

BKP 56 ÜBRIGE BAUNEBENKOSTEN

BKP 562 MEHRWERTSTEUER

Sämtliche Kosten für Mehrwertsteuer-Forderungen gegenüber dem TU.

Nicht inbegriffen:

Finanzierungs-, Verurkundungskosten (Notar, Handänderungssteuer, Schuldbrieferrichtung) und Baukreditzinsen des Käufers.

ALLGEMEINES:
Grundlage des Baubeschriebs bildet die Baubewilligung, resp. die bewilligten Pläne M 1:100 vom 18.04.2024

- Anstelle der in diesem Baubeschrieb genannten Leistungen und Ausstattungsgegenstände können unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte andere, gleichwertige verwendet werden, wenn sie aufgrund der Erkenntnisse und Erfahrungen der Bautechnik geboten erscheinen, der schnelleren oder einfacheren Baudurchführung dienen.
  Dies gilt auch für Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderungen der Bauvorschriften und SIA-Normen bedingt sind.
- Bei rechtzeitigem Vertragsabschluss kann die Käuferschaft bei der Planung ihres zukünftigen Eigenheims mitbestimmen. Der Grundriss kann soweit statisch und hausinstallationstechnisch möglich, auf die individuellen Bedürfnisse angepasst werden (die Steigzonen der Haustechnik können nicht verschoben werden.
- Projektänderungen werden nur gegen schriftliche Mehr- bzw. Minderkostenbestätigung aufgenommen und ausgeführt.

NORMEN UND QUALITÄTSVORSCHRIFTEN:
- Normen, Richtlinien und Qualitätsvorschriften nach SIA 118
- Brandschutzvorschriften des Kt. Zürich

GESETZE UND BEHÖRDLICHE VORSCHRIFTEN:
- Die Anforderungen der Baugesetze (Gemeinde und Kanton) werden eingehalten

SCHALL- UND WÄRMESCHUTZ:
- Für den Schallschutz massgebend ist SIA-Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“.
- Lärmschutzverordnung LSV.
- Wärmedämmung nach energietechnischem Massnahmennachweis

UMWELT, BAUÖKOLOGIE:
- Die Anforderungen der gesetzlichen Umweltvorschriften sind eingehalten

BUDGETBETRÄGE:
- Budgetbeträge sind Brutto / inkl. MwSt.
- individuelle Ausbauten werden nach Mehr- / Minderkosten abgerechnet.

MEHR- UND MINDERKOSTEN:

- Vom Baubeschrieb abweichende Leistungen, welche Mehr- oder Minderkosten verursachen, werden durch den TU berechnet und dem Käufer in Rechnung gestellt bzw. gutgeschrieben. Diese müssen durch den Besteller schriftlich genehmigt werden. Ausführungen erfolgen erst nach schriftlicher Bestätigung des Käufers.

- Mehrkosten sind honorarberechtigt:

TU / Architekt	15%
Fachplaner	individuell nach Angebot
Baunebenkosten (z.Bsp. Gebühren)	nach effektivem Aufwand

- Minderkosten berechtigen nicht zur Rückerstattung von Honorar.

WICHTIGE ZUSATZBEMERKUNGEN:

Die Häuser werden ohne kontrollierte Wohnraumlüftung KWL ausgerüstet. Die innenliegenden Nasszellen werden mit einer mechanischen Fortluftanlage ausgestattet, die Küchen werden mit Umlufthauben ausgestattet. Das UG bekommt zusätzlich eine mechanische Lüftung mit Adsorptionsfunktion.

Aufgrund der Tatsache, dass die Häuser natürlich gelüftet werden, besteht die Möglichkeit von erhöhter Feuchtigkeitsbildung in exponierten Bereichen. Dies insbesondere in der Phase der Bauaustrocknung und speziell bei unsachgemässer Lüftung durch den Eigentümer.

Die in den Plänen eventuell eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde oder fest einzubauende Einrichtungen sind in diesem Baubeschrieb aufgeführt.
In den Räumen des Untergeschosses (nur Keller und Einstellhalle) werden unter der Decke und an Wänden sichtbar Leitungen und Kanäle geführt. Diese sind zu dulden.
Die Ausführung erfolgt nach Werk- und Detailplänen. Massliche Differenzen gegenüber den Eingabeplänen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf Qualität und die Funktion des Gebäudes sind, bleiben im Rahmen der vertretbaren Toleranz vorbehalten.
Grundsätzlich werden die Unternehmer durch den GU bestimmt.
Unternehmer-Wünsche des Käufers werden nach Absprache mit der Bauherrschaft geprüft.
Direkte Anweisungen, Bestellungen und Auftragserteilungen sind nur in Absprache mit der Bauleitung gestattet. Erfolgen direkte Anweisungen, Bestellungen und Auftragserteilungen durch den Käufer an die Unternehmer, liegen diese voll in seiner Verantwortung und müssen durch diesen auch direkt bezahlt werden.