ARGOVIASTRASSE MELLINGEN

koch-ag.ch/mellingen

Vier 5 1/2-Zimmer-Terrassenhäuser



KOCH AG

Telefon 056 618 45 55

immobilien@koch-ag.ch

Allgemeine Informationen

Wohnangebot | Ort | Bezug

Terrassen-häuser (TH)

TH 1	5 1/2 Zimmer	Terrassenhaus im EG mit grosser Terrasse
TH 2	5 1/2 Zimmer	Terrassenhaus im EG mit grosser Terrasse
TH 3	5 1/2 Zimmer	Terrassenhaus im OG mit grosser Terrasse
TH 4	5 1/2 Zimmer	Terrassenhaus OG/Attika mit grosser Terrasse

Adresse

Argoviastrasse 1, 5507 Mellingen

Bezugstermin

Quartal 01/2027

Hausspiegel

Situation | Hausgrössen | Preise

Haus	Nr.	Geschoss	Zimmer	NWF m2	Terrasse m2	Keller m2	nutzbare Landfläche m2	Kaufpreis CHF
TH	TH 1	EG	5 1/2	137	40	12	47	1'420'000
	TH 2	EG	5 1/2	134	40	13	70	1'470'000
	TH 3	OG	5 1/2	134	74	12	20	1'620'000
	TH 4	OG/Attika	5 1/2	165	75	14	15	verkauft

Parkplätze

Je zwei eigene Doppelgaragenparkplätze inklusive

Verkaufsstatus

Den aktuellen Verkaufsstand erfahren Sie jederzeit auf der Projekt-webseite www.koch-ag.ch/mellingen.
Für Auskünfte über Verfügbarkeiten können Sie uns gerne anrufen.

Bau- und weitere Verkaufsangaben

Bauherrschaft | Architektur | Konditionen

Bauherrschaft

Immofort AG
Büelisackerstrasse 3 | 5619 Büttikon AG

Verkauf

KOCH AG | Immobilien
Büelisackerstrasse 3 | 5619 Büttikon AG
056 618 45 55 | immobilien@koch-ag.ch

Architektur Projektleitung Bauleitung

KOCH AG | Architektur
Büelisackerstrasse 3 | 5619 Büttikon AG
056 618 45 45 | architektur@koch-ag.ch

Holzbau

KOCH AG | Holzbau
Büelisackerstrasse 3 | 5619 Büttikon AG
056 618 45 45 | holzbau@koch-ag.ch

Konditionen

CHF 20'000 bei Reservation
20 % des Kaufpreises bei Vertragsabschluss
Restbetrag bei Antritt

Handänderung

Kosten je hälftig, ca. 0.5% des Kaufpreises
Kosten für Schuldbriefe zu Lasten der Käuferschaft

Ausbau

Bei frühzeitigem Kaufentscheid kann der Innenausbau von der Käuferschaft weitgehend mitbestimmt werden.

Bauqualität

Die KOCH AG bürgt mit ihrem Namen für Qualität und Nachhaltigkeit. Alle Wohnungen werden nach den neusten Standards gebaut.

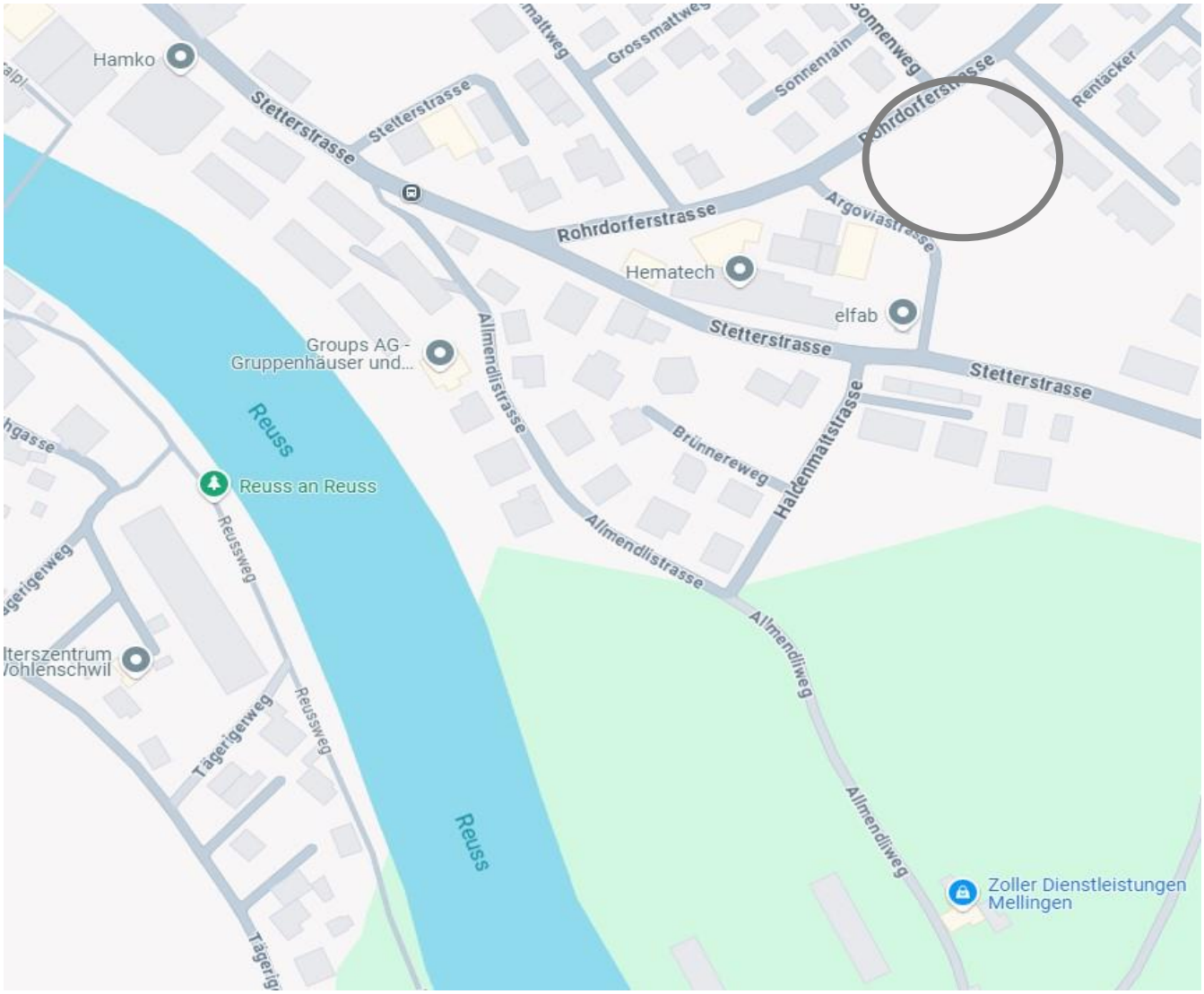
Lage

Geografische Lage | Distanzen



Distanzen

Zürich (HB)	24 Min.	43 Min.
Zürich Flughafen	46 Min.	1 h
Baden	19 Min.	22 Min.
Lenzburg	19 Min.	19 Min.
Wohlen	15 Min.	22 Min.
Aarau	31 Min.	28 Min.



5507 Mellingen

Informationen über Ihre neue Wohngemeinde



Herzlich Willkommen in Mellingen

Geografische Lage

Mellingen liegt zwischen Baden und Lenzburg an der Reuss, etwa 20 km nordwestlich von Aarau.
Mellingen ist eine Kleinstadt mit ca. 6'400 Einwohnern.

Individualverkehr

Die nahen Autobahnanschlüsse von Mellingen ermöglichen kurze Fahrzeiten nach Zürich, Basel, Bern und Luzern.

Öffentlicher Verkehr

Danke der S-Bahn-Haltestelle Mellingen-Heitersberg kann der Grossraum Zürich in weniger als 25 Minuten erreicht werden.
Auch Richtung Aarau, Baden und Brugg verfügt Mellingen über gut ausgebaute ÖV-Verbindungen.

Steuern

Der Steuerfuss (2025) der Gemeinde Mellingen liegt bei 110%.

Schule

Vom Kindergarten bis und mit Oberstufen können die Kinder Unterricht geniessen.
Ebenfalls verfügt Mellingen über grosszügige Schulanlagen sowie ein Hallenbad.

Einkaufen

In Mellingen finden Sie einen Coop, eine Migros und einen Denner. Die historische Altstadt bietet weitere, gute Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants und kulturelle Angebote.

Freizeit Region Kultur

Mit ihren grosszügigen Schul- und Sportanlagen bietet Mellingen zahlreichen Vereinen und Institutionen die Möglichkeit, ein vielfältiges Sport-, Kultur- und Freizeitangebot zu schaffen. Entlang der Reuss kann gewandert oder per Velo gefahren werden.

8 Schritte zu Ihrem Wohntraum

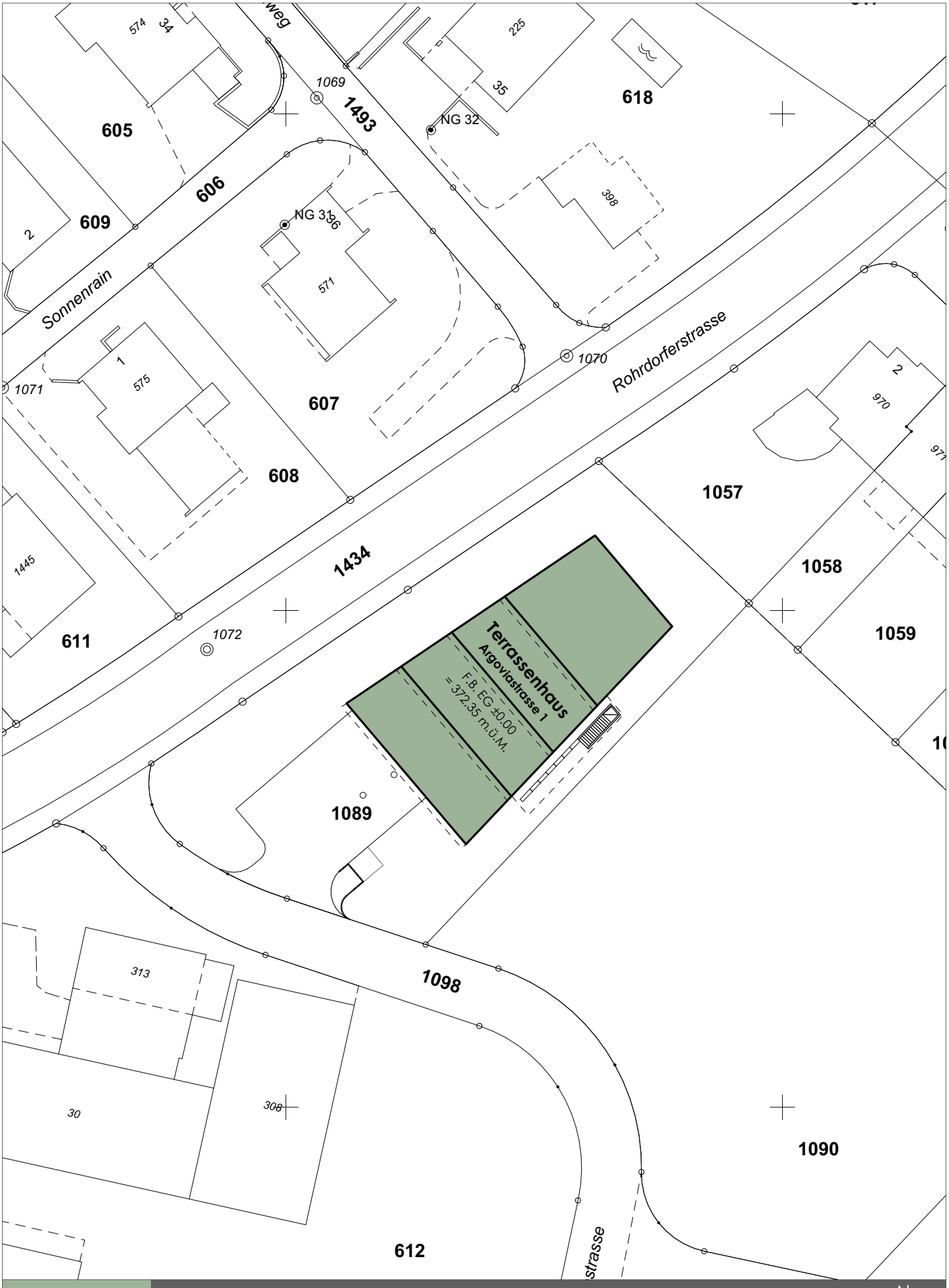
Ablauf des Immobilienkaufs

Dokumentation	Die vorliegende Verkaufsdokumentation vermittelt Ihnen einen Eindruck der Terrassenhäuser an der Argoviastrasse Mellingen. Ihre Fragen können wir Ihnen gerne per Telefon oder einem persönlichen Gespräch beantworten.
Besprechung Besichtigung	Das Kennenlernen ist ein wichtiger Grundstein für eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Im Gespräch ergeben sich Möglichkeiten, Unklarheiten zu bereinigen. Eine Besichtigung vor Ort gibt Ihnen klare Vorstellungen vom Objekt.
Finanzierung	Wir unterstützten und beraten Sie gerne in Finanzierungsfragen. Unsere Vertrauensbanken offerieren Ihnen ohne weiteres unverbindlich ihre Finanzierungsvorschläge.
Reservation	Das gewünschte Terrassenhaus können Sie bei konkretem Interesse für 10 Tage provisorisch reservieren lassen, bis Sie die Finanzierung geregelt haben. Das Objekt ist definitiv reserviert, sobald die schriftliche Reservationsvereinbarung unterzeichnet und die Anzahlung von CHF 20'000 geleistet ist.
Entwurf Kaufvertrag	Der zuständige Notar erstellt für Sie nach der schriftlichen Reservation einen Kaufvertragsentwurf. In diesem Schriftstück wird sichergestellt, dass die vertraglichen Vereinbarungen der Beteiligten klar formuliert sind.
Unterzeichnung Kaufvertrag Anzahlung	Sobald der Kaufvertragsentwurf von den Parteien genehmigt ist, wird beim zuständigen Notar ein Termin für die Vertragsunterzeichnung vereinbart. Mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages wird die Bezahlung von 20 % des Kaufpreises fällig.
Eigentümer im Grundbuch	Nach der Unterzeichnung und Beurkundung des Kaufvertrages werden Sie als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Somit haben Sie das Eigentum an der Wohnung erworben. Bei Einzug in die Wohnung wird der Restbetrag des Kaufpreises fällig.
Begleitung durch unsere Bauleitung	Unsere Bauleiter begleiten Sie während der gesamten Bau- und Planungsphase mit ihrem Fachwissen. Bei der Materialauswahl besuchen sie mit Ihnen die Ausstellung und stehen beratend zur Seite.

Pläne

Situation | Umgebung | Nebenräume | Häuser





TH

Situation

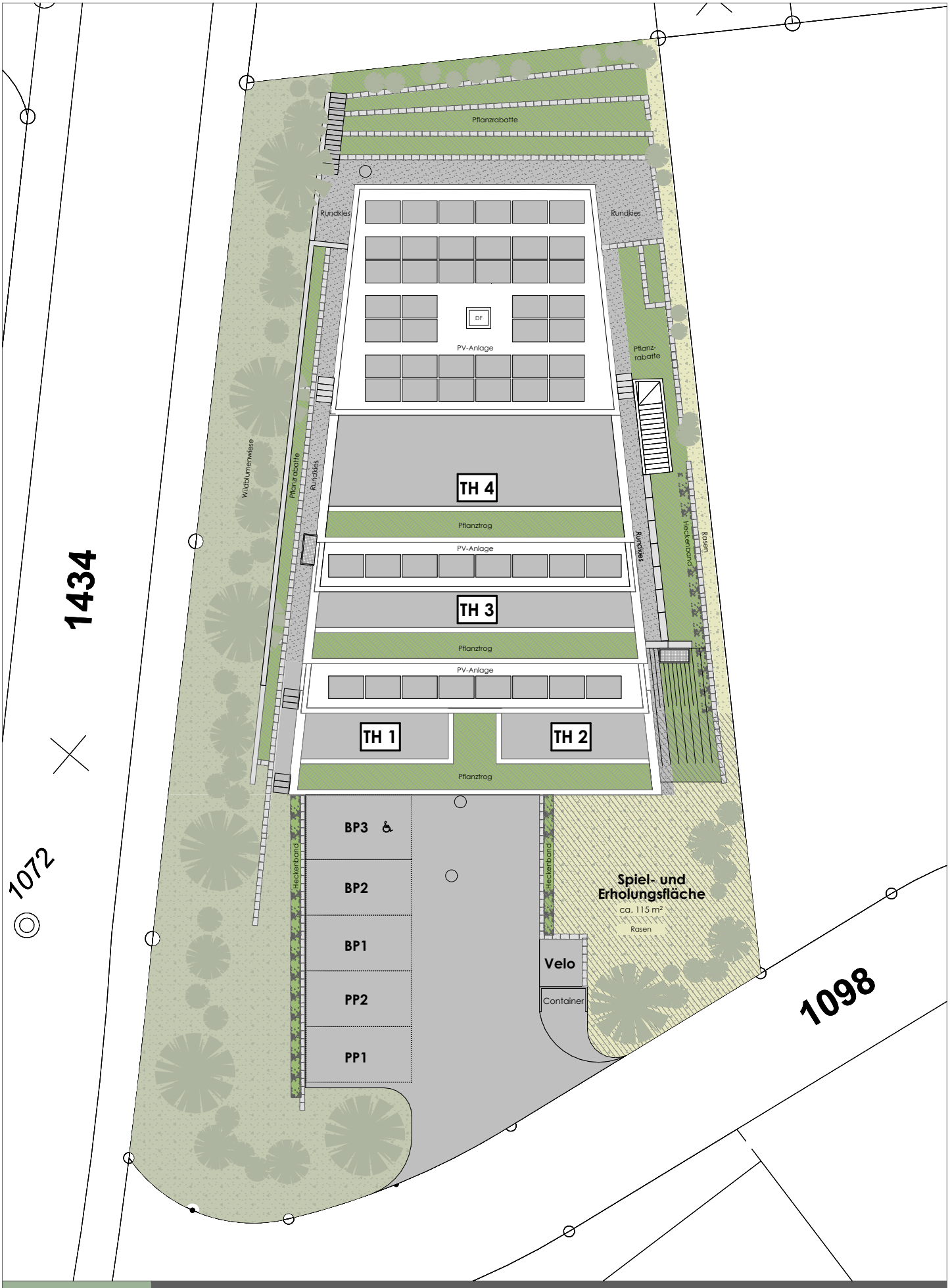
Argoviastrasse 1, 5507 Mellingen

0 4 8 12 16 20 m

Massstab 1:500

N

Sep. 2025



TH

Umgebung

Argoviastrasse 1, 5507 Mellingen

0 2 4 6 8 10 m

Massstab 1:250

N

Sep. 2025



TH

Untergeschoss

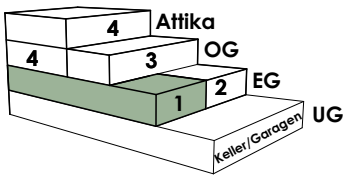
Argoviastrasse 1, 5507 Mellingen

0 2 4 6 8 10 m

Massstab 1:250

N

Sep. 2025



TH 1

5½-Zimmer

NWF 136.7 m²

Eltern BF:19.85 m²
Du/Wc BF:6.54 m²
Du/Wc BF:6.54 m²
Eltern BF:19.85 m²
DF
Zimmer 1 BF:11.87 m²
TH-EG BF:5.08 m²
Zimmer 1 BF:11.70 m²
Pflanz-rabatte
Entrée/Gang BF:18.28 m²
Lift
Entrée/Gang BF:15.61 m²
Zimmer 2 BF:12.34 m²
Reduit BF:5.00 m²
Reduit BF:5.00 m²
Zimmer 2 BF:12.40 m²
Wildblumenwiese
Pflanzrabatte
Rundkies
Bad/Du/Wc BF:6.54 m²
Bad/Du/Wc BF:6.54 m²
Zimmer 3 BF:12.34 m²
Zimmer 3 BF:12.27 m²
Kochen BF:10.17 m²
Kochen BF:10.17 m²
Heckenband
Rasen
Rundkies
TH 1 nutzbare Landfläche (ohne Terrasse) ca. 47 m²
Essen/Wohnen BF:33.78 m²
Essen/Wohnen BF:33.88 m²
TH 2 nutzbare Landfläche (ohne Terrasse) ca. 63 m²
Glas-Schiebewand
Terrasse BF:39.90 m²
Geräte BF:3.21 m²
Geräte BF:3.21 m²
Terrasse BF:39.90 m²
Sonnenmarkise
Sonnenmarkise
Pflanztrog ca. 14 m²
Pflanztrog ca. 14 m²
BP3

TH

Erdgeschoss - TH 1

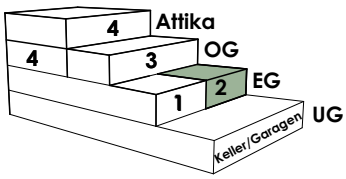
Argoviastrasse 1, 5507 Mellingen

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:150

N

Sep. 2025



TH 2

5½-Zimmer

NWF 134 m²



TH

Erdgeschoss - TH 2

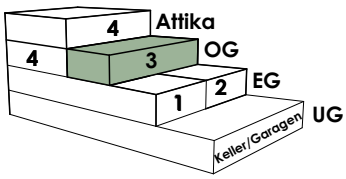
Argoviastrasse 1, 5507 Mellingen

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:150

N

Sep. 2025



TH 3

5½-Zimmer

NWF 134.4 m²

TH 4
nutzbare Landfläche
(ohne Terrasse)
ca. 15 m²

TH 3
nutzbare Landfläche
(ohne Terrasse)
ca. 20 m²

Pflanzrabatte

Rundkies

Du/Wc
BF:6.41 m²

Du/Wc
BF:6.74 m²

Eltern
BF:20.69 m²

Zimmer 2
BF:13.69 m²

DF

Entrée
BF:7.64 m²

TH-OG
BF:2.92 m²

Zimmer 1
BF:12.56 m²

Zimmer 1
BF:13.20 m²

Treppe/
Entrée/Gang
BF:22.94 m²

Lift

Bad/Wc
BF:5.73 m²

Reduit
BF:3.96 m²

Kochen
BF:10.82 m²

Zimmer 3
BF:12.29 m²

Essen/Wohnen
BF:41.10 m²

Zimmer 2
BF:12.93 m²

Terrasse
BF:77.19 m²

Glas-Schiebewand

Sonnenmarkise

Sonnenmarkise

OG-5

Pflanztrog
ca. 21 m²

PV-Anlage

Wildblumenwiese

Pflanzrabatte

Heckenband

Rasen

TH

Obergeschoss - TH 3

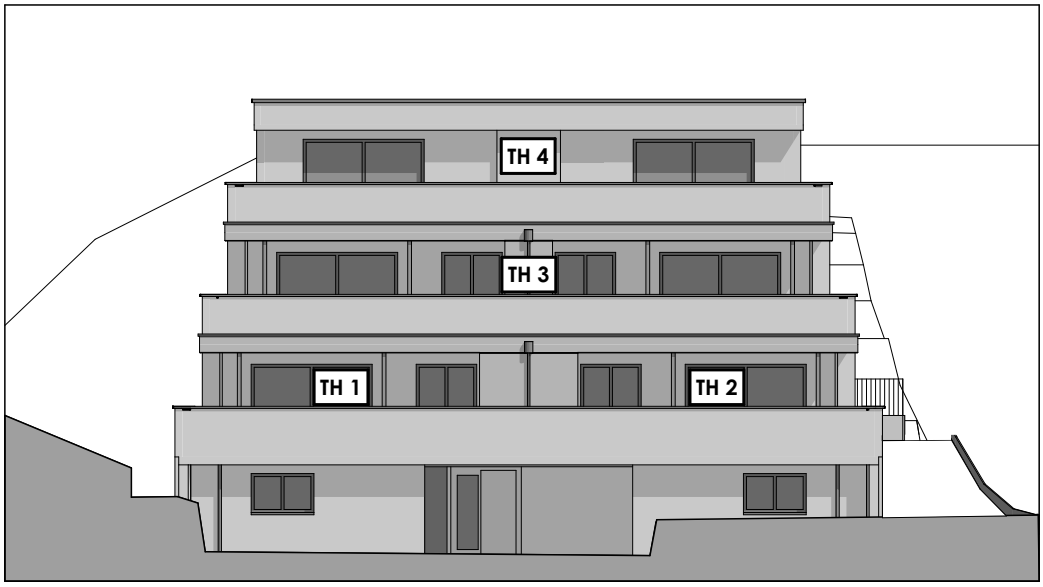
Argoviastrasse 1, 5507 Mellingen

0 1 2 3 4 5 m

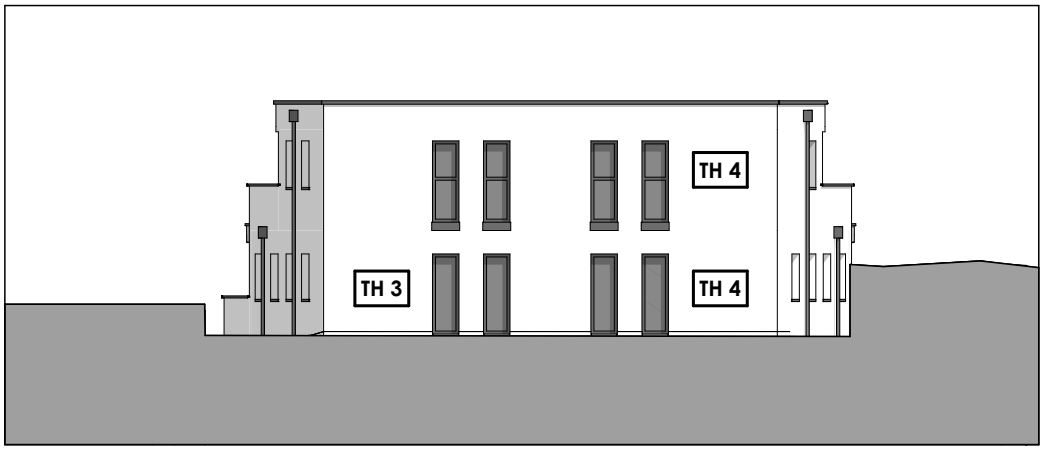
Massstab 1:150

N

Sep. 2025



Südwest-Fassade



Nordost-Fassade

TH

Fassaden Sw+No

Argoviastrasse 1, 5507 Mellingen

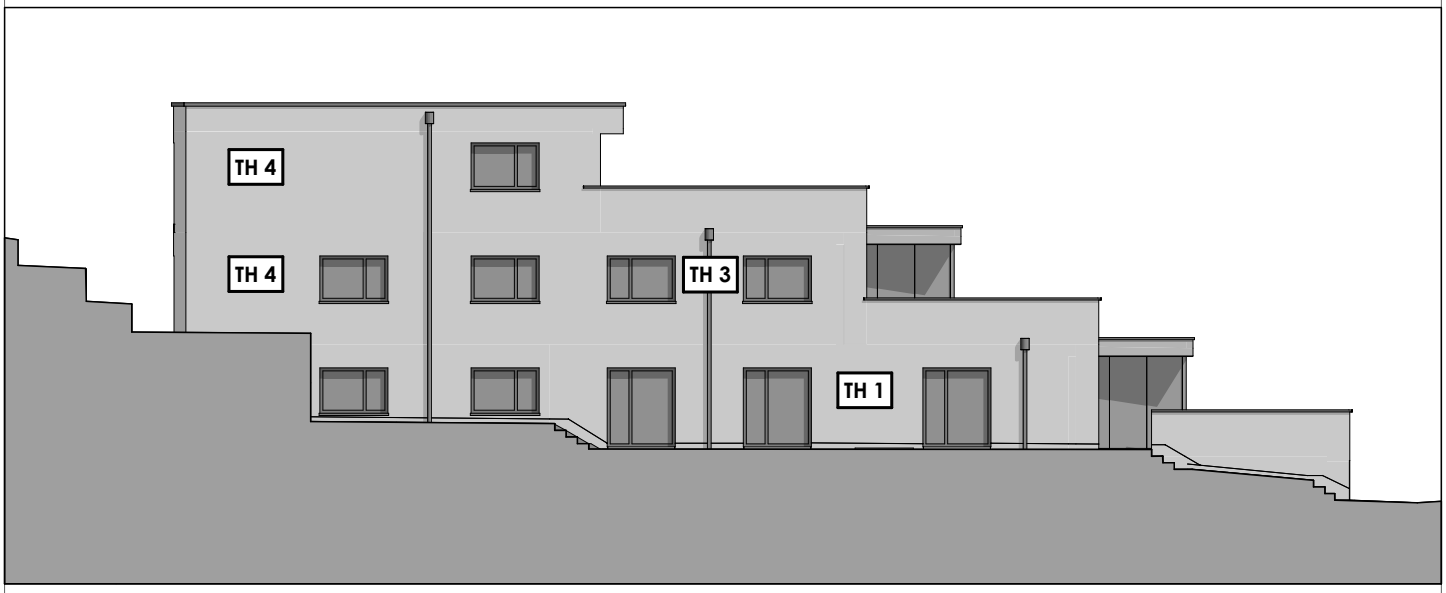
0 2 4 6 8 10 m

Massstab 1:200

Sep. 2025



Südost-Fassade



Nordwest-Fassade

TH

Fassaden So+Nw

Argoviastrasse 1, 5507 Mellingen

0 2 4 6 8 10 m

Massstab 1:200

Sep. 2025

Baubeschrieb

Argoviastrasse Mellingen



Allgemeine Bemerkungen

A Allgemein

- Der nachfolgende Baubeschrieb ergibt ein umfassendes Bild über die Handwerkerarbeiten, die Baumaterialien und somit über die Qualität.
- Die Grundrisse, Garten- und Fassadengestaltung sowie das Material- und Farbkonzept können von den Käufern nicht beeinflusst werden.
- Eigenleistungen sind grundsätzlich keine möglich.

B Bestellungsänderungen

- Die Ausführung erfolgt aufgrund dieses Baubeschriebs. Änderungen, die aus technischen oder architektonischen Gründen vorgenommen werden, bleiben vorbehalten.
- Die Erstellerin ist berechtigt, geringfügige Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb und den Verkaufsplänen vorzunehmen, sofern diese keine Nachteile oder Einschränkungen im Gebrauch und der Qualität mit sich bringen.
- Die Käuferschaft hat das Recht, je nach Baufortschritt, sich Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb von der Bau- und Projektleitung schriftlich offerieren zu lassen. Dabei können Mehr- oder Minderkosten entstehen. Auf den Mehrkosten werden 15% Planungskosten berechnet.
- Die Änderungen werden in Auftrag gegeben, sobald eine schriftliche Bestätigung der Übernahme der Mehrkosten durch die Käuferschaft vorliegt.

C Baustandards, Energielabel

- Für die Überbauung / das Objekt wurde ein Energienachweis nach den neusten Normen erstellt und bewilligt.
- Für die Wärmeerzeugung der Heizung und des Warmwassers wird eine Wärmepumpe installiert. Mögliche Wärmequellen am Standort: Erdsonde
- Für den Eigenverbrauch wird auf den Dachflächen eine Photovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung installiert. Der Überschuss wird ins öffentliche Netz eingespeist.

D Normen und Richtlinien

- Die Erstellerin verpflichtet sich, die geltenden Normen, insbesondere die Normen des SIA, anzuwenden.
- Die Erstellerin kann geringfügige Änderungen gegenüber Normen und Richtlinien vornehmen, sofern diese keine Nachteile oder Einschränkungen im Gebrauch und der Qualität für den Benutzer / Eigentümer mit sich bringen.

E Umgebungsgestaltung

- Die Erstellerin hat sich bei der Umgebungsplanung Überlegungen zu einer ökologisch nachhaltigen und biodiversen Bepflanzung und Gestaltung gemacht.
- Diese werden nach den vorhandenen Möglichkeiten umgesetzt.
- Die Käuferschaft wird gebeten, diese Handschrift weiterzutragen.
- Falls ein bewilligter Gestaltungsplan vorliegt, sind Änderungen an der Umgebungsgestaltung nur mit der Zustimmung der bewilligenden Behörde möglich.

F Installationen

- In Kellerräumen können Fallstränge an Wänden und Leitungen unter Decken sichtbar geführt werden.
- In den Häuser werden für die Installationen Steigzonen und Installationsschächte ausgebildet.
- In der gesamten Umgebungsfläche sind Schächte zu tolerieren.

G Kellerräume / Räume unter Niveau / Tiefgarage

- Genannte Räume dienen ausschliesslich der Lagerung unsensibler Güter, der Einrichtung der Haustechnik und der Parkierung von Fahrzeugen.
- Die Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Stoffen wie Textilien, Leder, Holz, Papier, Möbel, Einrichtungen wird nicht empfohlen und liegt in der vollen Verantwortung der Benutzer.
- Auf Grund der Lage im Erdreich und des unbeheizten Zustandes ist dem Raumklima im Untergeschoss durch die Benutzer erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken.
- Insbesondere in den ersten 2-3 Jahren ist mit zusätzlicher erhöhter Luftfeuchtigkeit durch Austrocknung der Restfeuchte aus der Bauzeit zu rechnen.
- Damit keine zu hohe Luftfeuchtigkeit in den Räumen entsteht, müssen die Benutzer die Räume korrekt lüften und allenfalls bei zu hoher Luftfeuchtigkeit mit geeigneten Luftentfeuchtern Abhilfe schaffen (besonders in den warmen Monaten von Frühsommer bis Herbst).
- Zu hohe Luftfeuchtigkeit und daraus resultierende Feuchtstellen an Bauteilen stellen keinen Baumangel dar. Für daraus entstehende Schimmelbildung an Bauteilen und gelagerten Gütern etc. kann die Erstellerin / Verkäuferin nicht haftbar gemacht werden.

Raumblatt

* = beheizter Raum

Vorplatz Zugang, Garagen

Raum	Boden	Wände	Decken	*
Vorplatz	Hartbeton, roh	teilw. Dämmung mit Abrieb positiv, 1.5 mm, 2 x weiss gestrichen	Mehrschichtplatten Unitex, weiss gestrichen	
Garagen	Hartbeton, roh	teilw. Dämmung mit Einbettung, 2 x weiss gestrichen	Mehrschichtplatten Unitex, weiss gestrichen	

Untergeschoss

Raum	Boden	Wände	Decken	*
Res. Waschen	Zementüberzug, gestrichen	2 x weiss gestrichen	2 x weiss gestrichen	
Velo	Hartbeton, roh	2 x weiss gestrichen	2 x weiss gestrichen	
Keller	Zementüberzug, gestrichen	2 x weiss gestrichen	2 x weiss gestrichen	
Technik/Abwart	Zementüberzug, gestrichen	2 x weiss gestrichen	2 x weiss gestrichen	

Treppenhaus

Raum	Boden	Wände	Decken	*
Treppenhaus inkl. Treppenlauf	Keramikplatten	Abrieb, positiv, 1.5 mm 2 x weiss gestrichen	Spritzplastik (Abrieb) 2 x weiss gestrichen	

TH 1 bis 4

Raum	Boden	Wände	Decken	*
Entrée/Gang	Parkett	Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	Weissputz 2 x weiss gestrichen	*
Reduit	Keramikplatten	Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	Weissputz 2 x weiss gestrichen	*
Kochen	Keramikplatten	Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	Weissputz 2 x weiss gestrichen	*
Essen / Wohnen	Parkett	Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	Weissputz 2 x weiss gestrichen	*
Zimmer	Parkett	Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	Weissputz 2 x weiss gestrichen	*
Bad/WC, Bad/Du/WC, Du/WC	Keramikplatten	Keramikplatten, teilweise darüber Weissputz, 2 x weiss gestrichen	Weissputz 2 x weiss gestrichen	*
TH 4, Treppe	Parkett	Abrieb, positiv, 1.0 mm 2 x weiss gestrichen	Weissputz 2 x weiss gestrichen	

Terrassen

Raum	Boden	Gebäudewand	Decke / Beschattung	*
Terrassen EG + OG TH 1, 2, 3	Feinsteinzeugplatten im Splitt verlegt	VAWD mit Abrieb, positiv, 2.0 mm, 2 x gestrichen (Farbkonzept)	Vordach Beton, 2 x gestrichen (Farbkonzept) Kasettenmarkise	
Terrasse Attika TH 4	Feinsteinzeugplatten im Splitt verlegt	VAWD mit Abrieb, positiv, 2.0 mm, 2 x gestrichen (Farbkonzept)	Kasettenmarkise	

Geräte

Raum	Boden	Wände	Decke	*
Geräteraum Innenseite	Keramikplatten	VAWD mit Abrieb, positiv, 2 mm, bzw. KN, Beton, 2 x weiss gestrichen	Beton, 2 x weiss gestrichen	
Geräteraum Aussenseite		Beton sichtbar, bzw. Abrieb, positiv, 2.0 mm, 2 x gestrichen (Farbkonzept)		

0 GRUNDSTÜCK

06 Verkehrsanlagen ausserhalb Grundstück

- Die Ein- und Ausfahrt der Unterflurgarage erfolgt über die Argoviastrasse.

2 GEBÄUDE

20 Baugrube

201 Baugrubenaushub

- Der Humus wird auf dem Grundstück zur Wiederverwendung deponiert, sofern der Platz dies ermöglicht.
- Das Aushubmaterial, das für die Aufschüttung gebraucht wird, bleibt je nach Platzverhältnis und Materialtauglichkeit auf dem Grundstück in Deponie.

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

211.4 Kanalisation im Gebäude

- Der Ablauf der Hauskanalisation wird an die bestehende Gemeindekanalisation angeschlossen.
- Das Dachwasser wird über einen Schlammsammler der Gemeindekanalisation zugeführt.
- Die ganze Kanalisation wird in PP-Rohren, Durchmesser 110 - 160 mm, entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt.
- Die erforderlichen Kontrollschächte werden mit Normbodenelementen ausgeführt. Der Deckel ist mit einem Geruchsverschluss versehen.
- Bei befestigten Belägen und Vorplätzen werden, wo notwendig, Einlaufschächte eingebaut.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

- Die Dimensionierung erfolgt gemäss Angaben des Bauingenieurs.
- Die ganzen Betonaussenwände sowie die Bodenplatten im UG werden mit einem Abdichtungssystem (sogenannte weisse Wanne) abgedichtet.
- Dichtigkeitsklassen (nach SIA 270, bezogen auf die trockenseitige Bauwerksoberfläche)
  . DK 1 = vollständig trocken (Keine Feuchtstellen zugelassen)
  . DK 2 = trocken bis leicht feucht (Einzelne Feuchtstellen zugelassen. Kein tropfendes Wasser zugelassen)
  . DK 3 = feucht
  . DK 4 = feucht bis nass
- Die Bodenplatte im Bereich der Garagen und des Vorplatzes werden in Beton DK 2 erstellt.
- Die Aussenwände der Garagen werden in Beton, DK 2, mit Perimeterdämmung erstellt.
- Die gesamten Bodenplatten der Räume im UG (Res. Waschen, Keller, Treppenhaus, Velo, Technik/Abwart) werden in Beton, DK 1 mit Perimeterdämmung erstellt.
- Die Aussenwände der Räume im UG (Res. Waschen, Keller, Treppenhaus, Velo, Technik/Abwart) werden in Beton, DK 1 mit Perimeterdämmung erstellt.
- Die Abschlusswand der Räume UG zu den Garagen und Vorplatz wird in Beton mit einer Wärmedämmung erstellt.
- Sämtliche Aussenwände im EG, welche im Erdbereich liegen, werden in Beton, DK 1 mit einer Perimeterdämmung erstellt.
- Die erdberührte Bodenplatte im EG (Eltern, DU/WC) werden in Beton, DK 1 mit einer Wärmedämmung erstellt.
- Sämtliche Decken über UG, EG, OG und Attika werden in Beton erstellt. Die Dimension erfolgt nach den Angaben des Ingenieurs, Wärme- und Trittschalldämmungen nach Energie- und Schallschutznachweis.

- Die Häusertrennwände werden in Beton 25 cm stark ausgeführt, im Bereich wo 2 Nasszellen gegenüberliegen in Beton 20 cm mit GIS-Vorsatzschalen.
- Die Ummantelung des Treppenhauses wird 1-schalig in Beton 25 cm stark ausgeführt. Wo nötig, werden Vorsatzschalen für den Schallschutz erstellt.
- Die Ummantelung des Lichthofes im Attika / RWA Öffnung wird 1-schalig in Beton 25 cm stark ausgeführt. Für den Schallschutz wird 4-seitig eine Vorsatzschale erstellt.
- Teile von Aussenwänden vom EG bis Attika werden in Beton 18 bis 25 cm stark ausgeführt.
- Teile von Innenwänden müssen aus statischen Gründen in Beton ausgeführt werden.
- Sitzplatzüberdachungen der Terrassenhäuser 1, 2 und 3 im EG und OG werden in Ortbeton mit aussenliegenden Stützen ausgeführt.

211.6 Maurerarbeiten

- Innenwände im UG, welche nicht betoniert werden, werden in Kalksandstein 12 – 15 cm stark sauber gemauert und mit Besen gereinigt.
- Teile von Fassadenwänden vom EG bis Attika werden einschalig mit Backstein 15 cm gemauert.
- Tragende Innenwände vom EG bis Attika werden in 12 – 15 cm Backstein gemauert.
- Hausinterne Trennwände zwischen zwei Nasszellen oder zwischen einer Nasszelle und einem Reduit können in Leichtbauweise mit einem Sanitär-Installationselement (z.Bsp. GIS-System) getrennt werden.

212 Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk

212.2 Elemente aus Beton

Liftschachtelemente

- Der Liftschacht wird vom UG bis ins Attika mit vorgefertigten Betonelementen erstellt, zwischen der Ummantelung aus Ortbeton, Kalksandstein oder Backstein wird eine Dämmung angebracht.

Treppenelemente

- Die gesamten Zugangstreppen im Treppenhaus und die interne Treppe im Attikageschoss werden mit vorgefertigten Betontreppenelementen ausgeführt.
- Die Auflager und die seitlichen Wandanschlüsse werden mit speziellen Schallschutzdämmungen ausgestattet.

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.2 Fenster aus Kunststoff

- Alle Fenster werden in Kunststoff/Metall ausgeführt.
- Farbe innen weiss, aussen nach Farbkonzept des Architekten
- Die Verglasung wird gemäss SIGAB-Richtlinien und Energienachweis erstellt. Es werden 3-fach Wärmeschutzgläser eingebaut, Ug = mind. 0.60 W/m²K
- Mindestens ein Dreh-Kippflügel wird pro Raum eingebaut.
- Alle begehbaren Fenstertüren werden aussen mit einem Muschelgriff versehen.
- Bei hohen Fenstern kann die Absturzsicherung auch mit Kämpfer und festverglastem Unterteil ausgeführt werden.
- Im Wohnen/Essen wird jeweils eine Glasfront mit einer Hebe-/ Schiebetüre (Ausgang zur Terrasse) ausgeführt.
- Im Zimmer 2 im Obergeschoss wird die Öffnung zur Terrasse mit einer Hebe-/ Schiebetüre ausgeführt.
- Bei der Südwest-, Nordwest- und Nordostfassade werden die Fenster ab EG bis Attika mit erhöhter Schalldämmung ausgeführt.

221.41 Aussentüren aus Metall

Eingangstüre UG

- Die Haupteingangstüre wird aus Aluminium, wärmegedämmt mit Glaseinsatz und einem verglasten Seitenteil erstellt.

- Die Oberfläche ist fertig einbrennlackiert nach Farbkonzept des Architekten.
- Die Türe wird mit einem Türschliesser und mit einem Panikschloss ausgeführt.
- Innen mit Türgriff, aussen mit Griffstange.

Veloraumtüre UG

- Die Veloraumtüre wird aus Aluminium, wärmegedämmt, ohne Glaseinsatz erstellt.
- Die Oberfläche ist fertig einbrennlackiert nach Farbkonzept des Architekten.
- Die Türe wird mit einem Türschliesser und einem Türschloss mit RZ ausgeführt.
- Innen mit Drücker und aussen mit Handknauf (Zugriff nur mit Schlüssel möglich).

Geräteraumtüren

- Die Geräteraumtüren werden aus Aluminium ohne Wärmedämmung erstellt.
- Die Oberfläche ist fertig einbrennlackiert nach Farbkonzept des Architekten.
- Die Türe wird mit einem Türschloss mit RZ ausgeführt.
- Innen und aussen mit Drücker.

221.6 Garagentore

- Die 4 Doppelgaragen im UG werden mit Decken-Sektionaltoren in EI30 ausgestattet.
- Torantriebe elektrisch. Für jede Doppelgarage werden 2 Handsender abgegeben.
- Bei jedem Tor wird ein Funk-Codetaster installiert.

222 Spenglerarbeiten

- Die Spenglerarbeiten werden in Uginox (verzinntes Edelstahl-Blech) ausgeführt.
- Wo vom Farbkonzept vorgesehen, können sichtbare Blechteile auch in Aluminium, einbrennlackiert nach Farbkonzept, ausgeführt werden.
- Wo nötig werden Sockelbleche ebenfalls in Uginox erstellt.

224 Bedachungsarbeiten

224.1 Dichtungsbeläge Flachdächer

- Die Abdichtungen werden mit PBD-Bahnen geschweisst ausgebildet (Polymer-Bitumen Dichtungsbahnen).

Pflanztrog EG

- Aufbau von oben nach unten:
  . Erde und Humus zur Bepflanzung
  . Trennvlies
  . Geröll
  . Schutzschicht
  . Wärmedämmung
  . 1-lagige PBD-Abdichtung
  . Bitumenlack Voranstrich
  . Betonkonstruktion als Wanne im Gefälle ausgebildet

Terrasse EG

- Aufbau von oben nach unten:
  . Feinsteinplatten 600/600/20 mm im Splitt verlegt (Details 421 Gärtnerarbeiten)
  . Splittauflage
  . Schutz- und Drainageschicht
  . Wärmedämmung
  . 1-lagige PBD-Abdichtung
  . Bitumenlack Voranstrich
  . Betondecke im Gefälle abtaloschiert

Pflanztröge OG und Attika

- Aufbau von oben nach unten:
  . Erde und Humus zur Bepflanzung
  . Trennvlies
  . Geröll
  . Schutzschicht
  . 2-lagige PBD-Abdichtung
  . Wärmedämmung
  . 1-lagige PBD-Abdichtung (als Dampfbremse und Bauzeitabdichtung)

. Bitumenlack Voranstrich
. Betonkonstruktion als Wanne im Gefälle ausgebildet

Terrasse OG und Attika

- Aufbau von oben nach unten:
  . Feinsteinplatten 600/600/20 mm im Splitt verlegt (Details 421 Gärtnerarbeiten)
  . Splittauflage
  . Schutz- und Drainageschicht
  . 2-lagige PBD-Abdichtung
  . Wärmedämmung
  . 1-lagige PBD-Abdichtung (als Dampfbremse und Bauzeitabdichtung)
  . Bitumenlack Voranstrich
  . Betondecke im Gefälle abtaloschiert

Flachdach über Attika

- Aufbau von oben nach unten:
  . PV-Anlage
  . Extensive Dachbegrünung
  . Schutz- und Drainageschicht
  . 2-lagige PBD-Abdichtung
  . Wärmedämmung und Gefällsdämmung
  . 1-lagige PBD-Abdichtung (als Dampfbremse und Bauzeitabdichtung)
  . Bitumenlack Voranstrich
  . Betondecke ohne Gefälle

224.3 Glaseinbauten in Flachdächer

- Zur Entrauchung (RWA) des Treppenhauses wird ein Steildachfenster mit Aufkeilrahmen eingebaut.
- Das Fenster kann über einen Lüftungstaster zum Lüften des Treppenhauses benutzt werden.
- Produkte:
  . Velux GGU MK04 006640D Thermo 2, Aluminium Abdeckung, 78 x 98 cm
  . Steuerzentrale Velux KFC 210 (Technik-Raum)
  . Rauchabzugstaster KFK (Eingangsbereich UG)
  . Lüftungstaster WSK 300 (Treppenhaus OG)
  . Regensensor KLA 200
- Aufkeilrahmen / Innenfutter
  . Innenverkleidung mit MDF, weiss gestrichen
  . Dampfbremse an Beton und Fenster angeschlossen
  . PIR-Dämmung
  . Konstruktion aus 3-Schichtplatten, B/C
  . Abdichtung aussen Blechanschlüsse durch Spengler / Flachdach

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

- Fugendichtungen auf Silikon- oder Hybridbasis werden in den Terrassenhäuser und aussen an den Fassaden erstellt.

225.2 Spezielle Dämmungen

- Unter allen gemauerten Wänden ab EG bis Attika werden Schalldämmlager verlegt.
- Installationsschächte und Vorbauten werden entweder mit Steinwolle ausgedämmt oder mit System Schallabsorberplatten ausgestattet.

226 Fassadenputze

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung

- Die verputzten Fassadenwände, welche im Dämmperimeter liegen, werden mit einer verputzten Aussenwärmedämmung (VAWD) erstellt.
- Aufbau:
  . Dämmstärke 200 mm
  . Aussenseite vernetzt mit 2 mm Vollabrieb
  . 2 x gestrichen nach Farbkonzept
- Beim Übergang ins Erdreich wird eine Sockeldämmung XPS erstellt.

. Dämmstärke 200 mm
. Es werden Sockelbleche aus Uginox erstellt.

227 Äussere Oberflächenbehandlungen

227.1 Äussere Malerarbeiten

- Betonuntersichten im Aussenbereich werden 2 x gestrichen nach Farbkonzept.
- Sichtbetonoberflächen werden hydrophobiert mit einer Schutzlasur behandelt.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen

228.2 Lamellenstoren (Raffstoren)

Wohnraumfenster

- Fenster erhalten elektrisch bediente Verbundraffstoren (VR 90) mit integrierten Storenkasten.
- Lamellenfarbe nach Standardkollektion des Lieferanten, gemäss Farbkonzept des Architekten.
- Führungs- und Endschienen bestehen aus Aluminium farblos eloxiert.

228.3 Markisen

- Im Bereich der Terrassen werden elektrisch bediente Kasettenmarkisen erstellt.
- Farbe nach Standard-Kollektion und Farbkonzept.
- Im EG + OG je 4 Stück, Breite 3.70 m, Ausladung 2.25 m
- Im Attika 2 Stück mit Breite 6.00 m, Ausladung 3.00 m

23 Elektroanlagen

231 Starkstromanlagen

- Hauptzuleitung zum Technikraum im UG.
- Haupt-, Grobverteilung und Zählerkasten ebenfalls im Elektroraum.

231.5 Energieerzeugungsanlagen

- Auf dem Flachdach über dem Attikageschoss und auf den Vordächern über EG und OG werden Teilflächen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.
- Der erzeugte Strom wird in erster Linie für den Eigenverbrauch verwendet, überschüssiger Strom wird ins Netz des Energieversorgers eingespeist.
- Für die Verwaltung, den Betrieb und die Abrechnung der Anlage sorgt die Verwaltung der Stockwerkeigentümerschaft.

232 Starkstrominstallationen

E-Mobilität Ladestationen

- In den Garagen wird die Grundinfrastruktur (power to garage) für Ladestationen vorbereitet. Diese beinhaltet die Zuleitungen sowie die nötigen Einbauten in der Hauptverteilung.
- Der Käufer hat die Möglichkeit, ab der Vorbereitung Ladestationen für E-Mobilität installieren zu lassen (ready to charge).
- Die Ladestation muss mit dem Konzept abgestimmt sein und enthält eine Kommunikationsanbindung für das Lastmanagement.

Planung & Verwaltung

- Ausbau von Ladestationen während der Bauphase werden durch den Elektroplaner geplant, durch den Elektroinstallateur installiert und von der Bauleitung koordiniert.
- Nach der Bauvollendung muss die Abwicklung zwingend über die entsprechende Verwaltung laufen. Diese koordiniert den Ausbau und die Installation, notfalls in Rücksprache mit dem Elektroplaner.

Nicht kompatible Ladestationen

- Die Installation von Ladestationen, welche nicht mit dem System kompatibel sind, ist nicht möglich.
- Steckdosen des Typs CEE16/32A für Ladestationen lassen sich nicht korrekt in das System des Lastmanagement einbinden und sind daher nicht gestattet.

Hausinstallationen

- Installationen in Wohnräumen werden Unterputz installiert, in den Kellergeschossen können diese auch Aufputz montiert werden.
- HLKS-Installationen werden nach den Anforderungen vom HLKS-Konzept erstellt.
- Lichtinstallationen in den Räumen:
  . Decken- und Wandanschlüsse
  . Schalter nach üblicher Ausstattung
  . Mindestens 2 geschaltete Steckdosen im Wohnzimmer
  . Pro Zimmer 2 Dreifach-Steckdosen, zusätzlich 1 Steckdose beim Lichtschalter
  . Terrassen erhalten je eine Steckdose.
  . Räume im UG erhalten je eine Steckdose beim Lichtschalter und eine 3-fach Steckdose.

233 Leuchten und Lampen

- In den Kellern, Technik, Velo und Res. Waschraum im UG werden LED-Leuchten montiert.
- Im Zugang Vorplatz und in den Garagen sind LED-Einzellichtleisten vorgesehen.
- Die Umgebungsbeleuchtung wird mit Wand- oder Pollerleuchten ausgeführt.
- Das Treppenhaus und die Terrassen erhalten je zwei Decken- oder Wandlampen.
- Im Entrée, Küche und in den Nasszellen werden LED-Einbauspots eingebaut.
- Die restlichen Leuchten in den Terrassenhäuser sind Sache der Käufer.

235 Schwachstromanlagen

235.0 Telekommunikationsanlagen

- Erschliessung jedes Terrassenhauses mit den Kommunikationsinstallationen für Telefonie, Internet, TV/Radio.
- Ein Leerrohr für den späteren Ausbau für einen Multimedia-Anschluss wird in sämtlichen Wohn- und Schlafzimmern verlegt.
- Jeweils ein Multimedia-Anschluss (Telefon, Internet, TV/Radio) wird im Wohn- und Elternzimmer ausgebaut.

235.4 Kommunikationsanlagen

- Jedes Terrassenhaus erhält eine Sonnerie (Klingel) bei der Hauseingangstüre.
- Bei der Briefkastenanlage im UG wird eine Sonnerie mit einer Video-Gegensprechanlage installiert.

24 HLK-Anlagen, Gebäudeautomation

242 Heizungsanlagen

242.0 Apparate

- Zentrale Wärmepumpe mit Erdsonde und Niedertemperatur-Therme, Regel- und Sicherheitsorgane.
- Die Wärmepumpe wird mit dem Freecooling-System ausgestattet, damit können die Räume in den Sommermonaten gekühlt werden. Die entnommene Wärme wird über die Erdsonde abgeleitet und damit das Erdreich wieder regeneriert.
- Die Installationen werden mit den nötigen Apparaten und Armaturen ausgerüstet und nach dem heutigen Standard gedämmt.

242.1 Leitungen

- Zur Wärmeverteilung wird in allen beheizten Räumen eine Fussbodenheizung verlegt.
- Bei einer Aussentemperatur von -7 °C werden ca. folgende Raumtemperaturen erreicht:
  . Bad / DU / WC 22°C
  . Wohnräume, Zimmer, Küche 21°C

242.2 Regelung

- Alle Wohn- und Schlafräume sowie die Nasszellen mit Fenster erhalten einen Raumthermostat.
- Die Fussbodenheizung wird pro Terrassenhaus über einen Bodenheizungsverteiler erschlossen. Die Verteiler werden entweder in einem Wandkasten (OG + Attika) erschlossen oder nach Möglichkeit in den dazugehörigen Kellerräumen (UG).

- Der Heizwärmeverbrauch wird pro Terrassenhaus über ein Funk- oder Bussystem gemessen und dem jeweiligen Terrassenhaus zugeteilt. Die Kosten werden über die Verwaltung den jeweiligen Eigentümern verrechnet.

242.6 Dämmungen

- Aufputz montierte Leitungen werden mit Hartschaumschalen und PVC-Mantel gedämmt.
- Unterputz verlegte Leitungen werden mit Dämmschläuchen gedämmt.
- Wärme- und Trittschalldämmungen unter den Fussbodenheizungen werden gemäss dem energetischen Nachweis erstellt.

244 Lufttechnische Anlagen

244.0 Apparate

- Alle Terrassenhäuser werden mit einer autonomen Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.
- Das Lüftungsgerät wird jeweils im Reduit des jeweiligen Terrassenhauses platziert.
- Die Zuluft wird in den Wohn- und Schlafzimmern eingeführt. Die Abluft wird in den Nasszellen, Küche und Reduit abgesogen.
- Die Ausführung des Leitungssystems erfolgt in Kunststoff-Flexrohren. Die Leitungen (Luftverteilsystem) werden in den Betondecken eingelegt. Die Frischluft wird ab Dach zu dem Lüftungsgerät geführt, die Fortluft übers Dach.
- Kellerräume werden mit einer autonomen Lüftungsanlage ausgestattet.

245 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

245.0 Apparate

- Im Treppenhaus wird eine RWA-Anlage und Steuerung nach dem Brandschutzkonzept erstellt.
- Die Steuerzentrale wird im Technikraum eingebaut.

25 Sanitäranlagen

251 Allgemeine Sanitärapparate

- Die Lieferung und Disposition der Apparate und Garnituren erfolgt auf Grund der Apparate-Offerte der Firma Sanitas Trösch AG.
- Die Auswahl Sanitärapparate erfolgt ausschliesslich in den Ausstellungen von Sanitas Trösch AG. Käuferänderungen werden jeweils nach den aktuellen Preisen verrechnet.

251.0 Lieferung

Budget, brutto inkl. MWST
Apparate: Farbe weiss

Typ 1 5½-Zimmer Terrassenhäuser 1 + 2	Sanitär-Apparate **Fr. 19'450.-** / Duschentrennwände **Fr. 2'450.-**
Typ 2 5½-Zimmer Terrassenhaus 3	Sanitär-Apparate **Fr.18'100.-**
Typ 3 5½-Zimmer Terrassenhaus 4	Sanitär-Apparate **Fr. 25'900.-** / Duschentrennwände **Fr. 2'150.-**
Typ 4 Allgemein	Sanitär-Apparate **Fr. 1'800.-**

Typ 1 **Allgemein**

. 1 Gartenventil Umgebung
. 1 Küchengarnitur
. 1 Anschlussgarnitur für WM / WT im Reduit

Du/WC

. 1 Duschenwanne geplättelt
. 1 Duschenrinne CNS
. 1 Duschenmischer mit Hand- und Regenbrause
. 1 Badetuchstange

. 1 Waschtisch, Unterbaumöbel in Auswahl Küchenbau
. 1 Waschtischmischer
. 1 Handtuchhalter
. 1 Spiegelschrank
. 1 Wandklosett UP Dusch-WC Geberit AquaClean Alba
. 1 Papierhalter, verchromt

Bad/Du/WC
. 1 Badewanne
. 1 Badmischer mit Handbrause
. 1 Badetuchstange
. 1 Duschenwanne geplättelt
. 1 Duschenrinne CNS
. 1 Duschentrennwand aus Kristallglas
. 1 Duschenmischer mit Hand- und Regenbrause
. 1 Doppelwaschtisch mit Unterbaumöbel
. 2 Waschtischmischer
. 2 Handtuchhalter
. 1 Spiegelschrank
. 1 Wandklosett UP
. 1 Papierhalter, verchromt

Typ 2

Allgemein
. 2 Gartenventile Umgebung
. 1 Küchengarnitur
. 1 Anschlussgarnitur für WM / WT im Reduit

Du/WC
. 1 Duschenwanne geplättelt
. 1 Duschenrinne CNS
. 1 Duschenmischer mit Hand- und Regenbrause
. 1 Badetuchstange
. 1 Doppelwaschtisch, Unterbaumöbel in Auswahl Küchenbau
. 2 Waschtischmischer
. 2 Handtuchhalter
. 1 Spiegelschrank
. 1 Wandklosett UP Dusch-WC Geberit AquaClean Alba
. 1 Papierhalter, verchromt

Bad/WC
. 1 Badewanne
. 1 Badmischer mit Handbrause
. 1 Badetuchstange
. 1 Waschtisch mit Unterbaumöbel
. 1 Waschtischmischer
. 1 Handtuchhalter
. 1 Spiegelschrank
. 1 Wandklosett UP
. 1 Papierhalter, verchromt

Typ 3

Allgemein
. 2 Gartenventile Umgebung
. 1 Küchengarnitur
. 1 Anschlussgarnitur für WM / WT im Reduit

Du/WC OG
. 1 Duschenwanne geplättelt
. 1 Duschenrinne CNS
. 1 Duschenmischer mit Hand- und Regenbrause
. 1 Badetuchstange
. 1 Doppelwaschtisch, Unterbaumöbel in Auswahl Küchenbau
. 2 Waschtischmischer
. 2 Handtuchhalter
. 1 Spiegelschrank
. 1 Wandklosett UP
. 1 Papierhalter, verchromt

Du/WC Attika

. 1 Duschenwanne geplättelt
. 1 Duschenrinne CNS
. 1 Duschentrennwand aus Kristallglas
. 1 Duschenmischer mit Hand- und Regenbrause
. 1 Badetuchstange
. 1 Waschtisch mit Unterbaumöbel
. 1 Waschtischmischer
. 1 Handtuchhalter
. 1 Spiegelschrank
. 1 Wandklosett UP Dusch-WC Geberit AquaClean Alba
. 1 Papierhalter, verchromt

Bad/WC

. 1 Badewanne
. 1 Badmischer mit Handbrause
. 1 Badetuchstange
. 1 Waschtisch mit Unterbaumöbel
. 1 Waschtischmischer
. 1 Handtuchhalter
. 1 Spiegelschrank
. 1 Wandklosett UP
. 1 Papierhalter, verchromt

Typ 4 **Allgemein**

. 2 Gartenventile
. 2 Kunststoff-Waschtröge
. 2 Wandbatterien mit Schwenkauslauf
. 1 Abwasseranschluss für WM / WT im Reserve Waschraum

251.1 Kaltwasserleitungen:

- Abnahme ab der Hauswassereinführung und über eine Verteilbatterie in rostfreien Stahlrohren bis zu den Pex-Verteilern geführt.
- Die Feinverteilung erfolgt im Optiflex-System (PE-Rohr in schwarzem Schutzrohr) zu allen Entnahmestellen.

Warmwasserleitungen:

- Abnahme ab dem zentralen Wassererwärmer.
- Die Feinverteilung erfolgt im Optiflex-System (PE-Rohr in schwarzem Schutzrohr) zu allen Entnahmestellen.

Mengenermittlung und Verrechnung:

- Der Warm- und Kaltwasserverbrauch wird über ein Funk- oder Bussystem gemessen und dem jeweiligen Terrassenhaus zugeteilt. Die Kosten werden über die Verwaltung den jeweiligen Eigentümern verrechnet.

Abwasserleitungen

- Sämtliche Apparateablaufleitungen werden in PE-Kunststoffrohren bis zu den Kanalisationsanschlüssen geführt.
- Fallstränge werden in PE-Silent schallgedämmt ausgeführt.
- Die primäre Entlüftung erfolgt über das Dach.

253 Versorgungs- und Entsorgungsapparate

253.0 Wassernachbehandlung

- Das Wasser für den Hausgebrauch wird mittels einer auf Ionenharz- und Regenerationssalz basierenden Enthärtungsanlage auf 7-15°fH enthärtet.

253.1 Wassererwärmer

- Das Warmwasser wird ganzjährig über die Zentrale Wärmepumpe aufbereitet.
- Warmwasserleitungen werden ab zentralem Boiler abgenommen und im Optiflex-System (Polyäthylen-Rohr mit schwarzem PE-Schutzrohr) zu allen Warmwasserzapfstellen geführt.
- Die Warmwasserausstosszeiten werden gemäss der SIA-Norm 385.5, Ausgabe 1991, eingehalten. Die fühlbare Temperaturänderung erfolgt innerhalb 10 Sekunden.

258 Kücheneinrichtung

- Gemäss Plan (Grundtypen)
  Küche mit Kombination, Ober- und Hochschränken.
- Apparate:
  . Backofen
  . Kombisteamer
  . Glaskeramikkochfeld Induktion
  . Kühlschrank mit Gefrierfach
  . Geschirrspülautomat
  . Dampfabzug
  . Spülbecken
  . Mischbatterie
- Ausführung Küchenmöbel:
  . Die ganzen Möbel werden schallhemmend montiert.
  . Fronten sind in Kunstharz werkbelegt mit PVC-Kanten.
  . Seiten, Böden, Rückwände und Tablare aus Kunstharz.
  . Schubladen mit Vollauszügen und Einzugsbremsen.
  . Türchen sind mit Zustellbremsen versehen.
  . Arbeitsfläche und Rückwand in Granit, Preisklasse 5.

Küchen Budget nach Küchentyp
brutto exkl. MWST

Typ 1 5½-Zimmer Terrassenhäuser 1 + 2	**Fr. 40'000.-**
Typ 2, inkl. Garderobe 5½-Zimmer Terrassenhaus 3	**Fr. 42'000.-**
Typ 3, inkl. Garderobe 5½-Zimmer Terrassenhaus 4	**Fr. 44'200.-**

259 Spezielle Sanitärapparate

259.0 Lieferung

- Jedes Terrassenhaus wird mit einer Waschmaschine und einem Wäschetrockner (Tumbler) ausgestattet.
- Die Anschlüsse und die Aufstellung der Geräte erfolgen im Reduit des jeweiligen Hauses.
- Gewählte Modelle (oder jeweiliges Nachfolgemodell)
  . 1 Waschmaschine V-Zug Adora V2000
  . 1 Wäschetrockner V-Zug Adora V2000

26 Transportanlagen, Lageranlagen

261 Aufzüge

- Eine elektromechanische Liftanlage (rollstuhlgängig) mit einer vorgesehenen Nutzlast von ca. 630 kg wird in einem Liftschacht eingebaut.
- Die Ausstattung wird nach der Standard-Kollektion des jeweiligen Unternehmers ausgeführt.
- Die Liftanlage ist benutzbar vom UG bis ins Attikageschoss.
- Je nach Berechtigung wird die Ansteuerung der Geschosse mittels Schlüssel (Schliessanlage) erfolgen.

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

271.0 Innenputze

Treppenhaus UG bis OG

- Treppenhauswände Grundputz und positiv Abrieb 1.5 mm, 2 x weiss gestrichen.
- Treppenhausdecken und Treppenuntersichten mit Spritzplastik (Abrieb), 2 x weiss gestrichen.

Terrassenhäuser von EG bis Attika

- Wände mit Grundputz und positiv Abrieb 1.0 mm, 2 x weiss gestrichen.
- Decken mit Weissputz, 2 x weiss gestrichen.

- Nasszellen Wände mit Grundputz und oberhalb der Wandplatten mit Weissputz, 2 x weiss gestrichen.
- In allen Wohn- und Schlafzimmern werden je 2 Stk. weisse VS-57 Vorhangschienen in die Weissputzdecke eingelassen.

Vorsatzschalen

- Wo vom Schallschutz her notwendig, werden bei Haustrennwänden und Treppenhauswänden Vorsatzschalen in entkoppelter Trockenbauweise erstellt.

272 Metallbauarbeiten

272.1 Metallbaufertigteile

- Bei verputzten Fassaden Fensterbänke in Aluminium, Farbgebung nach Farbkonzept
- Briefkastenanlage, Farbgebung nach Farbkonzept
- Bei den Lichtschächten werden feuerverzinkte Gitterroste montiert.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten

- Auf der Stützmauer parallel zur Rohrdorferstrasse wird zur Abgrenzung und als Absturzsicherung ein Maschendrahtzaun erstellt.
- Wo im Aussenbereich notwendig, werden Staketengeländer mit Unter- und Obergurt aus Flacheisen und vertikalen Flacheisen-Staketen montiert. Alle Teile sind feuerverzinkt.
- Auf der Innenseite der Pflanztröge auf den Terrassen wir auf die tiefere Brüstung ein Handlauf aufgesetzt. Ausführung mit Stützen und Handlauf aus Vierkant-Rohr, einbrennlackiert nach Farbkonzept.
- Im Treppenhaus wird vom UG bis OG ein Handlauf aus CNS-Rohr auf Wandstützen montiert.
- Im Treppenhaus OG wird ein Treppengeländer montiert. Es wird als Staketengeländer ausgeführt, mit Unter- und Obergurt aus Flacheisen und vertikalen Flacheisen-Staketen.
- Das Rücklaufgeländer im Attika (Terrassenhaus 4) bei der Treppe wird mit einem Glasgeländer versehen.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren

Untergeschoss

- Türen im UG werden mit Stahlzargen ausgeführt, mit dreiseitiger Gummidichtung, Blatt fertig belegt mit Drückergarnitur.
- Flucht- und Brandabschnittstüren werden in EI-30, mit Sicherheitsschild und zusätzlich mit Türschliesser ausgeführt.

Hauseingangstüren

- Hauseingangstüren erhalten eine EI30 Zargentüre, mit umlaufender Gummidichtung, Blatt fertig belegt mit Sicherheitsschild und 3-Punkte-Verschluss.
- Ein Einsteckschloss mit RZ-Zylinderausschnitt (für Schliessanlage) und ein Türspion wird eingebaut.

Liftzugangstüren

- Zugangstüren im Terrassenhaus zum Lift erhalten eine EI30 Rahmentüre mit umlaufender Gummidichtung, Blatt fertig belegt mit Sicherheitsschild und 3-Punkte-Verschluss.
- Ein Einsteckschloss mit RZ-Zylinderausschnitt (für Schliessanlage) und ein Türspion werden eingebaut.
- Auf der Aussenseite (in Richtung Lift) wird ein Sicherheitsbügel montiert.

Zimmertüren

- Zimmertüren werden mit Stahlzargen ausgeführt, mit dreiseitiger Gummidichtung, Blatt fertig weiss gespritzt mit Drückergarnitur.

Schiebetüren

- Die Terrassenhäuser erhalten zwischen Eltern und Du/WC eine Stahlzargen-Schiebetüre.
- Blatt fertig weiss gespritzt mit Schiebetürgarnitur.

273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.

- Jedes Terrassenhaus erhält einen Garderobenschrank, Ausführung gemäss Werkplänen.
- Jedes Terrassenhaus erhält im Du/WC einen Badzimmer-Einbauschrank inkl. Waschtisch-Unterbaumöbel.
- Bei den Schränken werden die Fronten in Kunstharz beschichtet, mit Bügelgriff und ohne Schloss ausgeführt.
- In den Terrassenhäuser 1 + 2 werden die Zugangstüren zum Reduit in den Garderobenschrank integriert.
- Das Terrassenhaus 4 erhält im Attikageschoss einen zusätzlichen Garderobeschrank.

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

- Im Terrassenhaus 4 werden im OG bei der Treppe Brüstungsabdeckungen erstellt. Ausführung in MDF mit Grundierfolie belegt, zur Aufnahme eines deckenden Anstriches.
- Bei Brüstungsfenster in Wohnräumen werden Fenstersimse erstellt. Ausführung in MDF mit Grundierfolie belegt, zur Aufnahme eines deckenden Anstriches.
- Im Terrassenhaus 4 wird bei der Treppe vom OG ins Attika ein Handlauf aus Holz auf Wandstützen montiert.

275 Schliessanlagen

- Es wird eine Schliessanlage im Typ Kaba-Star geplant.
- Damit bedienbar sind:
  . Briefkasten, Haupteingangstüre UG, Hauseingangstüre, Kellertüre, Veloraum, Reserve-Waschraum und Liftsteuerung (je nach Berechtigung).

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Estriche (Unterlagsböden)

- Im UG werden das Treppenhaus, die Kellerräume, der Technikraum und der Reserve-Waschraum mit einem Zementüberzug versehen.
- Im Treppenhaus EG und OG (ausgenommen Treppenläufe) wird ein schwimmender Anhydrit-Fliessestrich mit Trittschalldämmung ohne Bodenheizung eingebaut.
- In allen Wohnräumen wird ein schwimmender Anhydrit-Fliessestrich mit Trittschall- und Wärmedämmung mit Bodenheizung eingebaut.
- Die Wärmedämmung richtet sich nach dem Energienachweis und den wärmetechnischen Vorschriften.

281.1 Fugenlose Bodenbeläge

- Der Vorplatz vor den Garagen und Hauseingang, die Garagen und der Veloraum werden mit einem Hartbetonbelag erstellt.

281.6 Bodenbeläge aus Platten

Treppenhaus

- Im Treppenhaus wird der Boden- und Treppenbelag aus Keramikplatten erstellt.
- Ausführung:
  . Format 30/60 cm
  . Beim Übergang von Bodenplatte zu Wandabrieb werden Sockel aus Platten erstellt.

Terrassenhäuser

- Geräteraum, Kochen, Reduit und die Nasszellen erhalten Bodenbeläge aus Keramikplatten.
- Ausführung:
  . Format 30/60 cm bis 60/60 cm
  . Budget Material, brutto exkl. MWST Fr./m² 60.00 (inkl. Energiekostenzuschlag)
  . Beim Übergang von Bodenplatte zu Wandabrieb werden Sockel aus Platten erstellt.

Allgemein

- Die Auswahl der Plattenmaterialien erfolgt ausschliesslich in den Ausstellungen von SABAG.
- Auswahländerungen werden jeweils nach den aktuellen Preisen der SABAG verrechnet.

281.7 Bodenbeläge aus Holz

- Alle Zimmer und das Essen/Wohnen werden mit einem hochwertigen Parkett ausgestattet.
  . Budget Material, brutto exkl. MWST Fr./m² 110.00

. Beim Übergang von Parkett zu Wandabrieb werden Sockelleisten nach Standard erstellt.

Allgemein

- Die Auswahl der Parkettböden erfolgt in den Ausstellungen Bauwerk.
- Auswahländerungen werden jeweils nach den aktuellen Preisen der Bauwerk verrechnet.

282 Wandbeläge, Wandbekleidungen

282.4 Wandbeläge aus Platten

- In den Nasszellen werden die Wände im Bereich der Dusche und des Lavabos bis ca. 2.40 m Höhe mit Platten belegt.
  . Format 30/60 cm bis 60/60 cm
  . Budget Material, brutto exkl. MWST Fr./m² 60.00 inkl. Energiekostenzuschlag
- Die weiteren Wandflächen werden bis ca. 1.20 m Höhe mit Platten belegt, darüber werden die Flächen mit Weissputz versehen.

Allgemein

- Die Auswahl der Plattenmaterialien erfolgt ausschliesslich in den Ausstellungen von SABAG.
- Auswahländerungen werden jeweils nach den aktuellen Preisen der SABAG verrechnet.

285 Innere Oberflächenbehandlungen

285.1 Innere Malerarbeiten

- Stahlzargen bei Zargentüren werden 2 x gestrichen.
- Holzrahmen bei Rahmentüren werden 2 x gestrichen.
- Lifttüren werden 2 x gestrichen oder gespritzt.
- Abrieb-, Spritzplastik- und Weissputzoberflächen werden 2 x gestrichen.
- Fenster- und Brüstungssimse werden 2 x gestrichen.
- Bei den Räumen im UG werden Wände, Decken und Böden 2 x gestrichen (Definition gemäss Raumblatt).
- Böden beim Vorplatz, in den Garagen und im Veloraum bleiben roh.
- Die Garagenplätze werden nicht markiert und beschriftet.

287 Baureinigung

- Die Baureinigung erfolgt mittels einer Grob- und einer Endreinigung sämtlicher Räume, Fenster und Einrichtungen.

29 Honorare

- Eigenleistungen sind grundsätzlich keine möglich.
- Minderkosten oder Gutschriften werden zu Nettopreisen vergütet.
- Auf Mehrkosten werden 15 % Architekturhonorar aufgerechnet.

4 UMGEBUNG

40 Terraingestaltung

400 Übergangsposition

Änderungen an der Umgebungsgestaltung

- Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil der Baubewilligung und darf durch die Bauherr- und Käuferschaft nicht ohne Rücksprache mit der bewilligenden Behörde abgeändert werden.

Ökologischer Ausgleich

- Bereiche der ökologischen Ausgleichsflächen dienen einer hochwertigen Biodiversität.
- Die Grünflächen werden mit vorwiegend einheimischen Pflanzen und Gehölze ausgeführt. Innerhalb dieser Flächen werden besonders naturnahe Bereiche gestaltet.

42 Gartenanlage

421 Gärtnerarbeiten

Zugänge, Wege und Beläge

- Die befestigten Wege, Zufahrten, Container- und Veloplätze werden mit Sickerverbundsteinen ausgeführt.

Terrassen

- Die Beläge werden mit Feinsteinplatten im Splitt verlegt.
  - Format bis 60/60/2 cm
  - Budget Material, brutto exkl. MWST Fr./m² 70.00 inkl. Energiekostenzuschlag
- Die Auswahl der Plattenmaterialien erfolgt ausschliesslich in den Ausstellungen von SABAG.
- Auswahländerungen werden jeweils nach den aktuellen Preisen der SABAG verrechnet.

Grünanlagen

- Der Fassadenschutz wird mit einem Streifen Rundkies erstellt.
- Eine Grundbepflanzung wird mit einheimischen Sträuchern, kleinen Bäumen und Stauden ausgeführt.
- Niveau-Unterschiede und Zugänge zu höheren Umgebungsterrassen werden wo möglich mit natürlichen Böschungen oder mit Stützmauern aus kleinformatigen Mauersteinen gestaltet.
- Rabatten und Terrassierungsflächen werden mit Ruderalflächen und Staudenpflanzungen ausgestattet.
- Rasenflächen werden angesät und bis und mit erstem Rasenschnitt gepflegt. Danach ist die Pflege (Rasenschnitt, Bewässerung, Düngung etc.) Sache der Eigentümerin.

Stützmauern

- Die Stützmauer an der Nordwestfassade parallel zur Rohrdorferstrasse wird in Ortbeton mit einem aufgesetzten Maschendrahtzaun erstellt.
- Übrige Stützmauern bei den Aussenparkplätzen, bei der Süd-Ost- und Nord-Ostfassade werden mit kleinformatigen Mauersteinen (z.Bsp. CreaBeton Cuatro) erstellt.
- Die Stützmauern bei der Nord-Ostfassade werden terrassiert erstellt.
- Wo infolge der Absturzhöhe erforderlich, werden Absturzsicherungen erstellt.

Einrichtungen

- Spielplatzeinrichtungen werden nach der Anforderung der Baubewilligung erstellt.

Allgemein

- Ein Servicevertrag mit dem Gärtner für die Dauer von 2 Jahren kann auf Zusatzkosten der Käuferschaft erstellt und direkt zwischen Gärtner und Käufer abgerechnet werden.

KOCH AG, Architektur

15.07.2025 / SBa

Käuferschaft	**Verkäuferin** Regiobau Freiamt AG
Ort, Datum	Ort, Datum
……..	……..
Unterschrift(en)	Unterschrift(en)
……..	……..
……..	……..