

---

DEFH | OBERMÜHLEWEG 1 | 8181 HÖRI

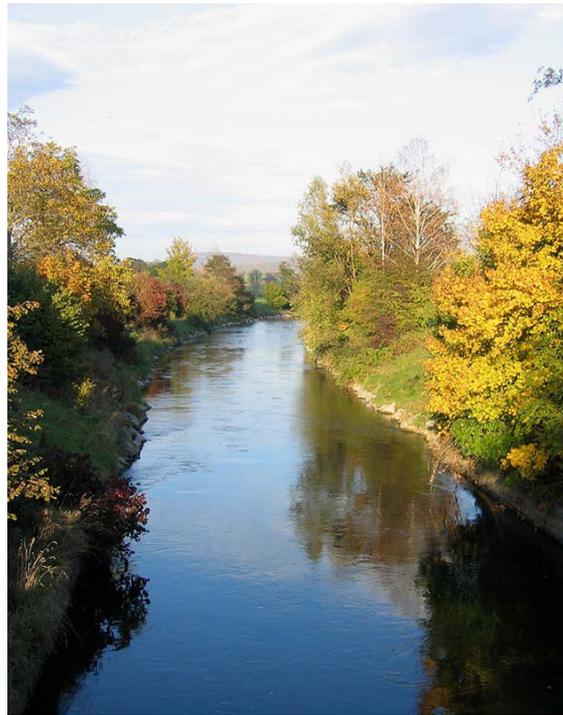




---

## INHALT

3	Höri
4	Ortsplan
5	Verkaufspreise
6	Konditionen
7	Situation
8-10	DEFH
11-14	Haus A
15-18	Haus B
19	Grundriss UG
20-31	Baubeschrieb
32	Kontakt



---

## WILLKOMMEN IN HÖRI

Drei Dörfer - eine Gemeinde - Höri

Der Dorfteil Endhöri bildet zusammen mit Nieder- und Oberhöri die politische Gemeinde Höri.

Die 2800 Einwohner aus den verschiedenen Dorfteilen kommen in den Genuss eines ländlichen Erholungsraums und profitieren durch die Nähe zu Bülach von den Vorzügen einer Urbanen Infrastruktur.

Endhöri ist der einwohner- und flächenmässig grösste Dorfteil von Höri. Obwohl ein eigentliches Dorfzentrum in Höri fehlt, ist das Gemeindehaus mit Volg-Laden, Bäckerei und Restaurants der Treffpunkt des Dorfes. Endhöri hat sich der Wehntalerstrasse entlang entwickelt. Schmucke Bauernhäuser säumen die Strasse, neben modernen Wohn- und Geschäftshäusern. Südlich der Wehntalerstrasse, begrenzt durch die S-Bahnlinie, stehen grosse Mehrfamilienhaus-siedlungen in den Gebieten „Bückler“ und „Gentert“ unterbrochen von Äckern und Wiesen.

Geniessen Sie ausgedehnte Fahrradtouren oder Spaziergänge entlang der Glatt und geniessen dabei die Flora und Fauna der verschiedenen Naturschutzgebiete.

In Unmittelbar Nähe, befindet sich der Höriberg, welche mit Spielwiese, Spielplatz und Grillplätzen Spass für die ganze Familie bietet.

Mit den halbstündlichen Anschlüssen nach Bülach und Oberglatt ist die Gemeinde gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Durch den Autobahnanschluss (A51) sowie die Nähe zum Flughafen Zürich gilt Höri als verkehrstechnisch attraktiv gelegen.

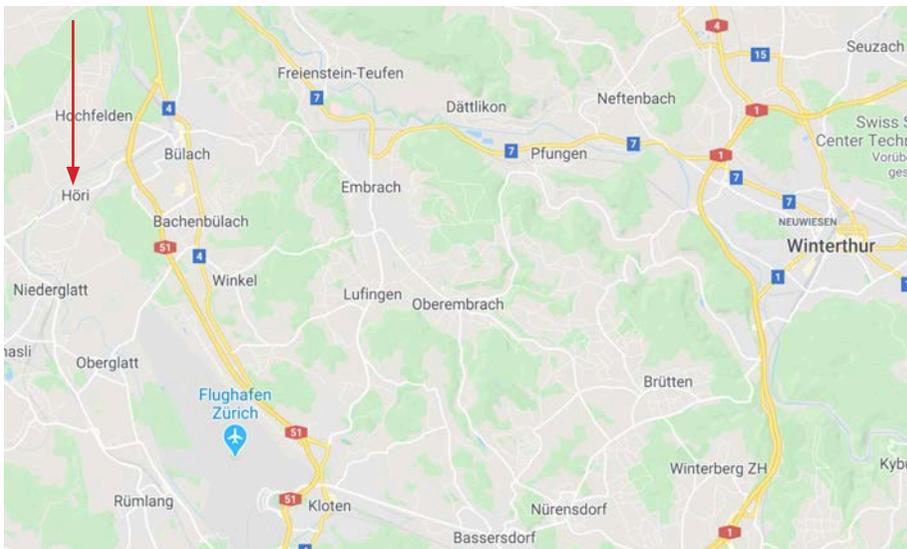
Höri bietet Kindergarten und Primarschule und eignet sich so als als idealer Standort für Familien. Die Sekundarschule sowie das Gymnasium befindet sich in der Nachbarstadt Bülach.

Die Bezirksstadt Bülach bietet alles für Sport, Freizeit und Shopping und ist mit dem ÖV in 10 Minuten erreichbar.



---

# ORTSPLAN



Die Doppel Einfamilienhäuser am Obermühleweg sind sowohl für Pendler und ÖV Nutzer optimal gelegen. Die Bushaltestelle in Richtung Bahnhof Bülach (mit direkter Verbindung nach Zürich, Winterthur, Schaffhausen und Flughafen Zürich) oder in Richtung Bahnhof Oberglatt (mit Verbindung nach Zürich und Flughafen Zürich) befindet sich nur ein paar Schritte vor der Haustür. Der Autobahnanschluss (A51) ist in wenigen Minuten erreichbar.

Den Kindergarten und die Primarschule erreichen Sie sicher zu Fuss über Fahrrad-Gehweg in 5 Minuten.

Im Dorfzentrum von Höri finden Sie für den täglichen Bedarf ein Volg Laden, die Landi so wie eine Bäckerei mit einem gemütlichen Café. Diverse Restaurants und Detailhandelsgeschäfte runden das Angebot ab.

Andere Wichtige Einrichtungen wie Regionalspital, Kantonsschule, Hallenbad, Freibad, Eisbahn, Fitnessstudio, Einkaufszentren so wie Bau- und Gartencenter befinden sich in Bülach.



---

# VERKAUFSPREISE

---

## Kosten Haus A:

Landanteil	195m <sup>2</sup>	Fr. 257'400.00
Haus A 6,5 Zimmer BF 218.30m <sup>2</sup> bei 2,3m		Fr. 1'277'600.00
Inkl. 1 Stk Aussenparkplatz		
Doppelparkplatz in Tiefgarage hintereinander		Fr. 60'000.00
<b>Kaufpreis Haus inkl. Land inkl. Parkplätze</b>		<b>Fr. 1'595'000.00</b>

## Kosten Haus B:

Landanteil	352m <sup>2</sup>	Fr. 327'712.00
Haus B 6,5 Zimmer BF 218.30m <sup>2</sup> bei 2,3m		Fr. 1'307'288.00
Inkl. 1 Stk Aussenparkplatz		
Doppelparkplatz in Tiefgarage hintereinander		Fr. 60'000.00
<b>Kaufpreis Haus inkl. Land inkl. Parkplätze</b>		<b>Fr. 1'695'000.00</b>

## Prospekthaftung

Allfällige Preis- und Planänderungen sowie Zwischenverkäufe bleiben ausdrücklich vorbehalten. Ansichten, Farben, Perspektiven, allfällige Gebäudeschnitte, Umgebung, Terraingestaltung sowie Möblierungsvorschläge dienen lediglich der Illustration und werden im gegebenen Zeitpunkt durch die Gassmann AG als Erstellerin bestimmt. Grundrissänderungen aufgrund behördlichen Auflagen oder Optimierung etc. bleiben bis zum Baubeginn vorbehalten. Es kann keine Prospekthaftung geltend gemacht werden.

---

# KONDITIONEN

## Bezugstermin

Voraussichtlich Frühsommer 2025

## Ablauf Verkauf:

Reservationsvertrag, Anzahlung Fr. 30'000.-

Verkauf Notariat, Land und Haus. Landkauf zu 100% Anteil Haus und Parkplätze Fr. 200'000.- ./.. Reservationsgebühr.

Bei Fertigstellung Rohbau Fr. 600'000.-

Bei Schlüsselübergabe Restzahlung.

## Verkaufsnebenkosten

Die Notariats- und Grundbuchgebühren (ca. 0.2%) übernehmen die Parteien je zur Hälfte.

## Ausländerbewilligung

Ein Verkauf ist möglich, sofern die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb durch Personen mit Wohnsitz im Ausland eingehalten werden.

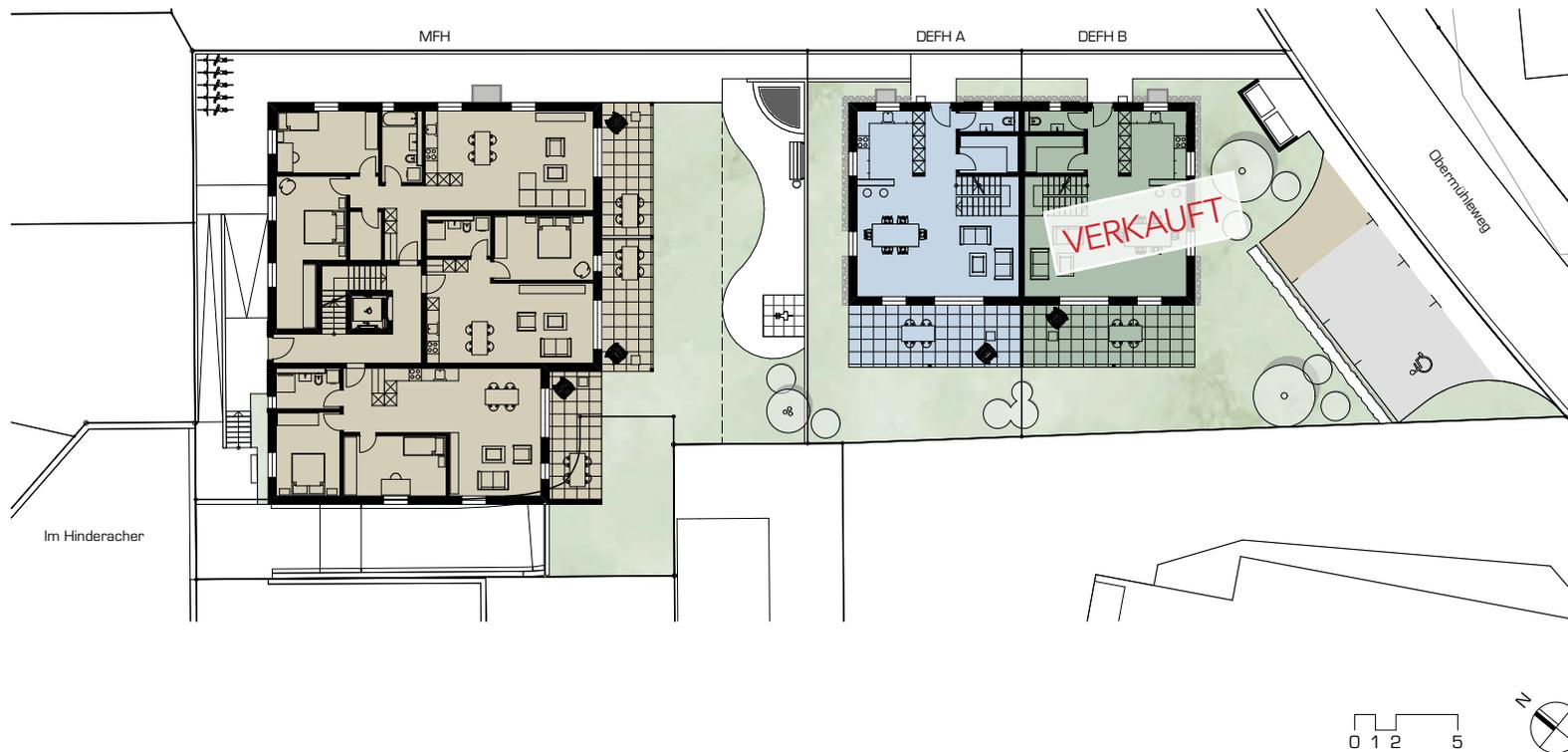
## Prospekthaftung

Allfällige Preis- und Planänderungen sowie Zwischenverkäufe bleiben ausdrücklich vorbehalten. Ansichten, Farben, Perspektiven, allfällige Gebäudeschnitte, Umgebung, Terraingestaltung sowie Möblierungsvorschläge dienen lediglich der Illustration und werden im gegebenen Zeitpunkt durch die Gassmann AG als Erstellerin bestimmt. Grundrissänderungen aufgrund behördlichen Auflagen oder Optimierung etc. bleiben bis zum Baubeginn vorbehalten. Es kann keine Prospekthaftung geltend gemacht werden.

# SITUATION

An zentraler Lage in Endhöri an dem Obermühlweg erstellen wir ein DEFH Haus das über grosszügige und ansprechbare Grundrisse über 3 Stockwerke verfügt. Zusätzlich erstellen wir auch ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Mietwohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmerwohnungen.

Zu jedem Haus/Wohnung gehört ein grosszügiges Kellergeschoss mit direktem Zugang in die Tiefgarage.



---

DEFH



---

# FASSADE – NORD/OST | SÜD/WEST

DEFH



Nord-Ost



Süd-West

---

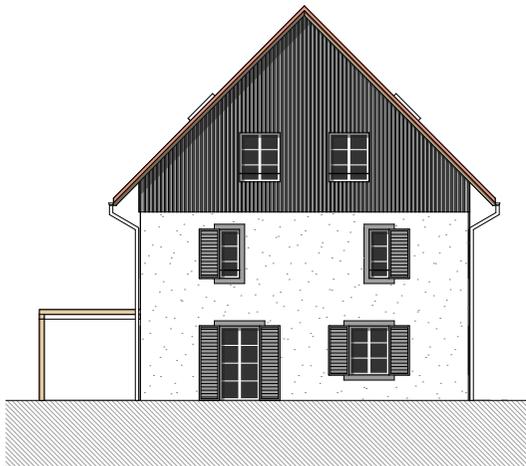
# FASSADE – NORD/WEST | SÜD/OST

DEFH

Nord-West



Süd-Ost

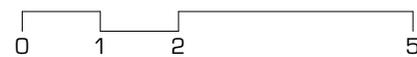
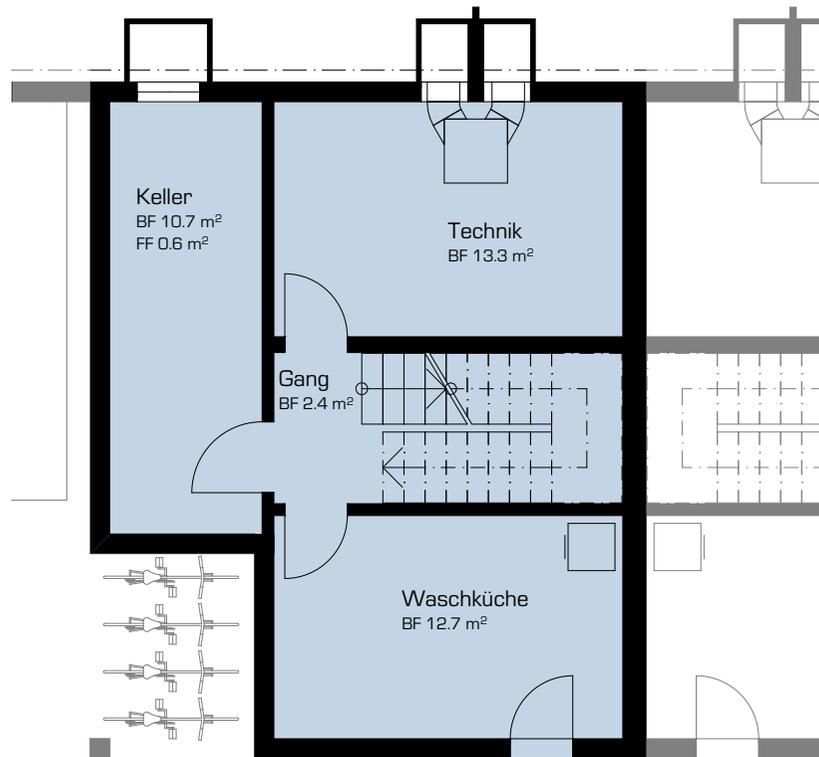


# GRUNDRISS – UNTERGESCHOSS

DEFH A

Untergeschoss

Nettogeschossfläche: 39.1 m<sup>2</sup>

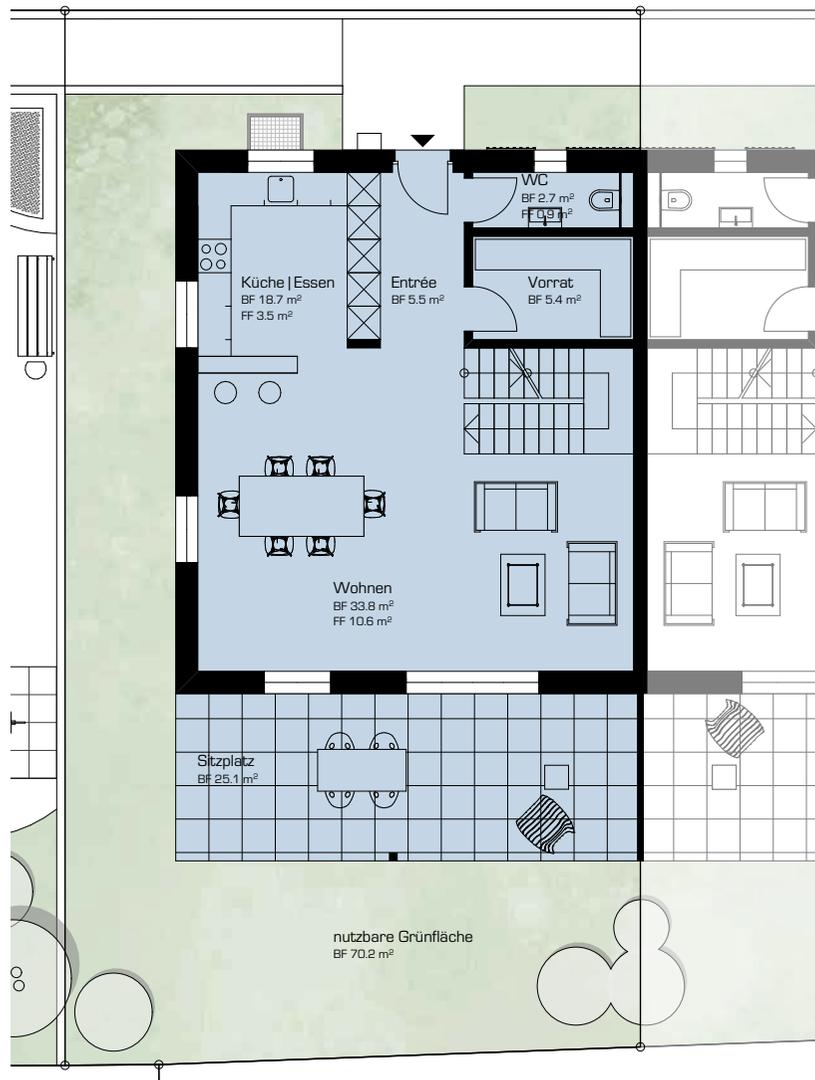


# GRUNDRISS – ERDGESCHOSS

DEFH A

## Erdgeschoss

Parzellenfläche: 193.5 m<sup>2</sup>  
Nettogeschossfläche: 66.1 m<sup>2</sup>

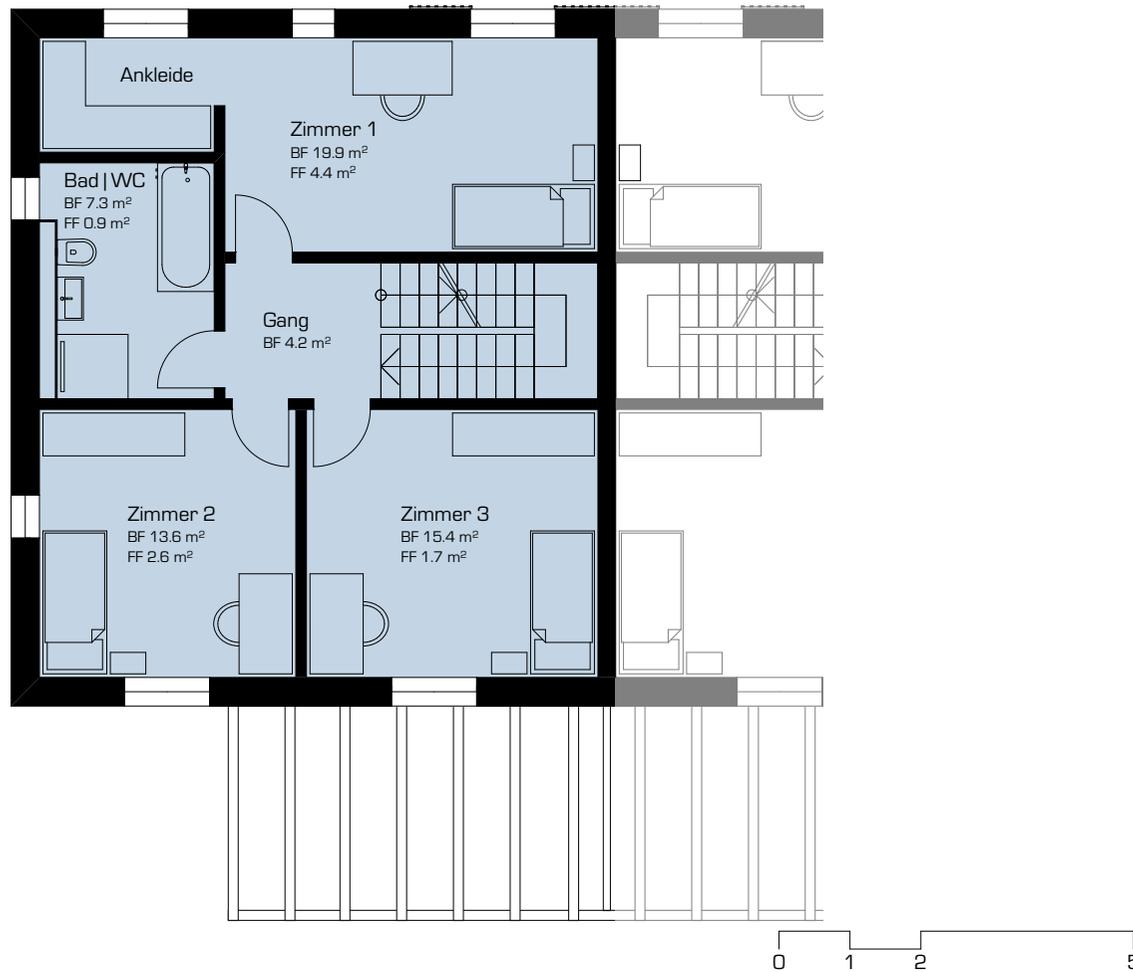


# GRUNDRISS – OBERGESCHOSS

DEFH A

Obergeschoss

Nettogeschossfläche: 60.4 m<sup>2</sup>

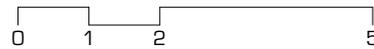
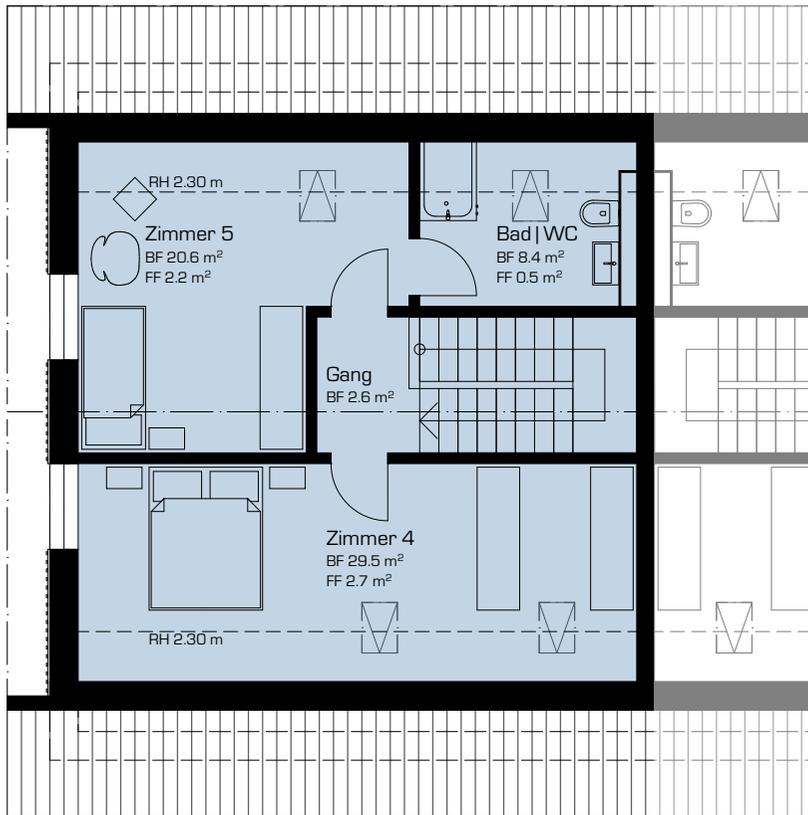


# GRUNDRISS – DACHGESCHOSS

DEFH A

Dachgeschoss

Nettogeschossfläche: 61.1 m<sup>2</sup>



# GRUNDRISS – UNTERGESCHOSS

DEFH B

Untergeschoss

Nettogeschossfläche: 58.2 m<sup>2</sup>



# GRUNDRISS – ERDGESCHOSS

DEFH B

Erdgeschoss

Parzellenfläche: 352.2 m<sup>2</sup>  
Nettogeschossfläche: 66.1 m<sup>2</sup>

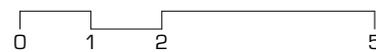


# GRUNDRISS – OBERGESCHOSS

DEFH B

Obergeschoss

Nettogeschossfläche: 60.4 m<sup>2</sup>

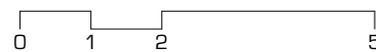
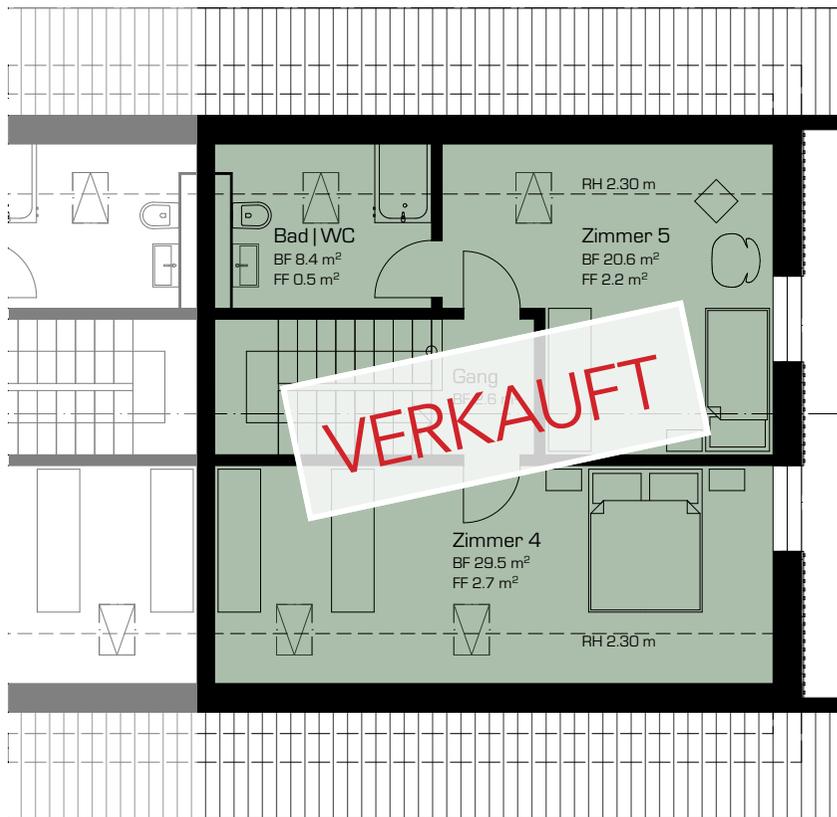


# GRUNDRISS – DACHGESCHOSS

DEFH B

Dachgeschoss

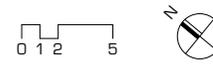
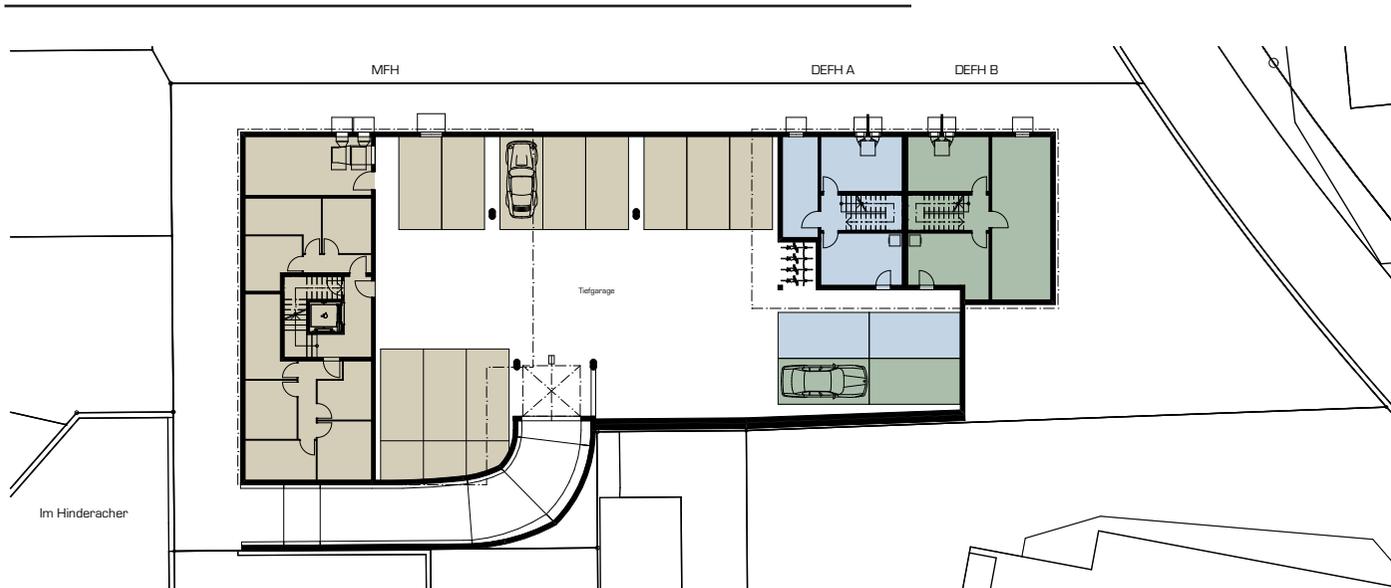
Nettogeschossfläche: 66.1 m<sup>2</sup>



# GRUNDRISS – UG

DEMH

Tiefgarage | Keller



---

# BAUBESCHRIEB

## DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

---

### Allgemein

#### 1. Einleitung

Der Baubeschrieb bezweckt folgendes:

1) Beschreibung von Konstruktionen, Materialien und Qualitätsforderungen.  
Bei Widersprüchen geht der Baubeschrieb generell den Plänen vor.

2) Beschrieb der Leistungen, welche im Preis enthalten sind, bzw. Hinweise auf nicht enthaltene Leistungen.

#### 2. Vorschriften und Normen

Für die Ausführungen sind verbindlich:

1) Einschlägige Gesetze und Verordnungen von Bund, Kanton und Gemeinde.

2) SUVA-Vorschriften.

3) Die Baubewilligung vom 12.07.2021.

4) Reglemente und Vorschriften des Elektrizitätswerkes, des Kanalisationsamtes, der Wasserversorgung, der Gebäudeversicherung, des Zivilschutzamtes, der Fernmeldedienste und der Postdirektion.

5) Für Installationen gelten die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände.

6) Die SIA-Normen soweit sie nicht im Gegensatz zu den nachstehend formulierten Bedingungen stehen.

#### 3. Wärmeschutz

Die kantonalen und kommunalen geforderten Vorschriften werden eingehalten.

---

#### 4. Schallschutz

Die Mindestgrenzwerte gemäss SIA Norm 181 werden garantiert, die erhöhten Grenzwerte werden ausgeführt.

#### 5. Nutzlasten

Die Nutzlasten werden im Nutzungs- und Sicherheitsplan des Bauingenieurs festgelegt, gemäss SIA Normen.

#### 6. Rollstuhlgängigkeit

Die Wohnungen sind bezüglich Tür- und Korridorbreiten rollstuhlgängig geplant. Die Aufzugsanlage ist für transportieren von Normalrollstühlen geeignet. Für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnungen sind keine über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Massnahmen vorgesehen (Küche, Bad, WC). In den Nasszellen muss jedoch nachgerüstet werden können.

#### 7. Budgetpreise

Diese Preisangaben verstehen sich als Nettopreise inkl. allen Nebenarbeiten, Zuschlägen inkl. Mehrwertsteuer. Generell müssen alle Kosten, Preise inkl. MWSt. ausgesetzt werden.

---

### 1 Vorbereitungsarbeiten

#### 11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

111 Rodungen  
Bestehende Bäume fällen und fachgerecht entsorgen.

112 Abbrüche  
Abbruch des best. Gebäudes inkl. Abtransport, fachgerechter Entsorgung und allfälligen Deponiegebühren.

#### 15 Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen

151 Erdarbeiten  
Für Aushubarbeiten von Erschliessungsleitungen.

152 Kanalisationsleitungen  
Für Kanalisationsanschluss

155 Sanitärleitungen  
Für Frischwasserleitung von öffentlicher Wasserleitung bis Technikraum.

#### 17 Spezialtiefbau

172 Baugrubenabschlüsse  
Baugrubensicherung mit Rühlwand. Massnahmen für Sicherung EKZ-Gebäude.

#### 19 Honorare

197.1 Geologe I Geotechniker  
Budget für geologisches Gutachten

---

## 2 Gebäude

### 20 Baugrube

- 201 Baugrubenaushub  
Abstossen der Humusschicht, Abtransport und deponieren extern. Notwendiger Baugrubenaushub im Bereich Untergeschoss. Auflad, Abtransport und Deponieren des Aushubmaterials in Lager Unternehmer, inkl. Gebühren.  
Sauberkeitsschicht aus Magerbeton auf Baugrubensohle. Sichern und schützen von freigelegten Werkleitungen.  
Wasserhaltung für die Baugrubenentwässerung.  
Auffüllungsarbeiten inkl. Nötigen Materiallieferungen mit geeignetem Material, in Schichten eingebracht inkl. Verdichten.

### 21 Rohbau 1

#### 211 Baumeisterarbeiten

- 211.0 Baustelleneinrichtung  
Baustelleneinrichtung gemäss SIA 118.  
Erstellen der notwendigen Installationen und Einrichtungen für die Ausführung der Baumeisterarbeiten.  
Kran bis ca. 4 Wochen nach dem Betonieren der obersten Decke vorgehalten.  
WC, Wasser- und Elektroprovisorium bis zum Bauende vorgehalten.
- 211.1 Gerüste  
Leichtes Fassadengerüst nach SUVA-Vorschrift erstellt. Gerüstaufgänge nach Vorschrift.  
Für Fassaden- und Satteldacharbeiten, Installation, Miete und Unterhalt.
- 211.3 Baumeisteraushub  
Aushub für Kanalisationsleitungen, Werkleitungen, Frostriegel etc. inkl. Wiedereinfüllen, Liefern und Einbringen der notwendigen Füllmaterialien wie Beton, Wandkies- oder Sandmaterial.

- 
- 211.4 Kanalisation im Gebäude  
Ausführung gemäss den gültigen Normen SN 592 000.  
Notwendige Einstieg-, Einlauf-, Sicker- und Schlamm Sammlerschächte in- und ausserhalb des Gebäudes mit Spülstützen, Schachtleitern, Beton- und Gussdeckeln usw.  
Leitungen in PP oder PE. Leitungen im Fundationsbereich durch Baumeister oder Sanitär verlegt.  
Spülung der Kanalisationsleitungen und Schächte vor Bezug des Gebäudes.
- 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten  
Alle Stahlbetonarbeiten gemäss Dimensionierungen des Bauingenieurs.  
Fundamentplatte, Kelleraussenwände, Kellerdecke und Geschossdecken in Stahlbeton, Dimensionen gemäss Ingenieur. Fundamentplatte und aufsteigende Aussenwände wasserdicht ausgeführt.  
Isolationseinlagen nach Erfordernissen in Decken- und Wandschalungen.  
Alle Betonwände nach den statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen sowie den Normen für Erdbebensicherheit.  
Nebenarbeiten wie Einlagen von Leisten, Trennlagen, Aussparungen, usw.  
Schaltungen: generell Schalung Typ 2. Ortbetontreppen von Untergeschoss bis 1. Dachgeschoss.

---

211.6 Maurerarbeiten

Aussenmauerwerk:  
1-Schalenmauerwerk aus Backsteinen, 15 bis 17,5 cm stark.

Wände innen:  
Kalksandsteinmauerwerk im Untergeschoss, 12 bis 18 cm stark, je nach statischer Anforderung.  
Ausführung Industriesicht.  
Backsteinmauerwerk in den Wohngeschossen, 12,5 bis 17,5 cm stark, je nach statischer Anforderung.  
Notwendige Vor- und Ummauerungen.

Versetzarbeiten:  
Liefen und versetzen von Beton- und Stahltonstützen.  
Versetzen von gelieferten Betonelementen, Betonstützen und Normbauteilen wie Lichtschächte etc.

Diverses:  
Sämtliche Spitz- und Zuputzarbeiten für die Hausinstallationen.  
Deckendurchbrüche ausbetonieren.  
Mörtellieferungen für Zargenmontage, Übermauern der Zargenstürze.  
Regiearbeiten sowie diverse Zusatzarbeiten.

212 Montagebau in Beton

212.2 Elemente aus Beton  
Treppen vorfabriziert

---

214 Montagebau in Holz

214.1 Zimmerarbeiten  
Liefen und montieren von Dachkonstruktion bestehend aus Schwellen, Pfetten und Sparren.  
Wärmedämmung Mineralwolle zwischen Sparren gemäss Anforderungen Bauphysiker.  
Unterdach mit Weichfaserplatte im Vordachbereich Schalung, Konterlattung als Hinterlüftung.  
Dampfbremse allseitig dampfdicht verklebt.  
Beplankung aus Gipskartonplatten im Dachstuhl inkl. Federbügel.  
Ort- und Traufabschlüsse.  
Dachflächenfenster manuell bedienbar mit Verdunklungsrollo.

214.4 Giebelfassaden-, und örtliche Fassadenschalung  
Lattenrost zweilagig, mit Mineralwolle ausgedämmt gemäss Bauphysiker.  
Hinterlüftungslattung horizontal, vertikale Deckleistenschalung Fichte/Tanne.  
Schalung 2x behandelt mit Vorvergrauungslasur oder deckend gestrichen.

---

## 22 Rohbau 2

- 221 Fenster, Aussentüre, Tore
- 221.1 Fenster aus Holz-Metall  
Fenster und Fenstertüren aus Holz-Metall, Rahmenbreite ca. 95 mm.
- Aussen einbrennlackiert gemäss Farbkonzept, Innen gestrichen weiss.  
Wetterschenkel nachträglich montiert.  
Rahmenverbreiterungen bei Sturz und Brüstung isoliert.  
Wärmeschutz Rahmen 1,20 W/m<sup>2</sup>K, U-Wert der Verglasung 0,6 W/m<sup>2</sup>K nach EN 673.
- Beschläge:  
In jedem Zimmer mindestens 1 Dreh-Kippbeschlag. Beschläge Standard Unternehmer.
- Schallschutz:  
Schallschutz nach örtlichen Gegebenheiten und Vorschriften. Berechnung durch Bauphysiker.  
Zeitgesteuerte Fenstermotoren in Schlafzimmer.
- Einbruchschutz:  
Im Erdgeschoss bei allen ebenerdigen Fenstern und Fenstertüren in RC 2 N (abschliessbare Griffe, verstärkte Beschläge, keine VSG-Verglasung).
- 221.5 Aussentüren, Tore aus Holz  
Hauseingangstüren, 1-flügelig, Türblatt in Holz mit Glaseinsatz und Streben.  
Rahmen in Holz U-Wert min. 1,1 W/m<sup>2</sup>K.  
Türe innen und aussen mit Drücker, nach Standard Unternehmer.  
Oberfläche lasiert oder deckend gestrichen.
- 222 Spenglerarbeiten  
Alle Spenglerarbeiten in Kupfer, Blechstärke gemäss Vorschriften.  
Ort- und Traufabschlüsse, Einlaufbleche und Rinnen, Ablauf- und Sockelrohre inkl. Befestigungsmaterial und notwendigen Unterkonstruktionen sowie Gehrungen, Dilatationsfugen und Deckstreifen.  
Sockelblech bei hinterlüfteter Holzfassade.

- 224 Bedachungsarbeiten
- 224.0 Decken geneigte Dächer  
Ziegellattung und Ziegeleindeckung mit Flachziegeln nach Materialkonzept Architekt.
- 224.1 Abdichtungsarbeiten
- Sockelabdichtung:  
Bituminöser Voranstrich, Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, einlagig.
- Fugendichtungen:  
Abdichten von thermischen Trennungen und Anschlüssen, z.B. bei Fenstertüren usw. mit Flüssigkunststoff inkl. Vorbeschichtung.
- Tiefgarage:  
Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, einlagig.
- 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen
- 225.1 Fugendichtungen  
Ausfugen von konstruktiv getrennten Bauteilen und Materialwechseln mit dauerelastischem Fugenkitt. Z.B. bei Fenster und Eingangstüre innen, sowie Bodenbelägen und Sanitärapparaten.

- 
- 226 Fassadenputze
- 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung  
Aussenwärmedämmung mit Systemgarantie eines Schweizer-Lieferanten, z.B. Kabe  
Aussenwärmedämmung auf Aussenmauerwerk geklebt. Platten stumpf gestossen.  
Fassadendämmung aus EPS, Dicke gemäss Bauphysiker.
- Fensterleibungen 80 bis 100 mm stark.  
Glasseidengewebe auf Isolation, in Putzmörtel eingebettet. Zusätzliches Gewebe  
nach Erfordernis in Putzmörtel eingebettet.  
Perimeterdämmung im Sockel-, Balkon- und Terrassenbereich bis ca. 30 cm über  
Terrain / Belag aus XPS Perimeter.
- Fassadenverputz:  
Grundputz mit mineralisch gebundenem Deckputz.  
Körnung 2 bis 3 mm stark, abgerieben.  
Deckenanstrich zweimalig auf Fassadenverputz aus Organsilikatfarbe inkl. Zusatz  
gegen Algenbildung.
- Diverses:  
Bei allen Fenstern Filenit Brüstungs-, Leibungs- und Sturzelemente.  
Einlagen zur Fensterladenbefestigung bei Leibungen.  
Dilatationsausbildungen, Trenn- und Kapillarschnitte, Kantenschutzleisten etc.  
Silikonfugen bei An- und Abschlüssen.
- 227 Äussere Oberflächenbehandlungen
- 227.1 Äussere Malerarbeiten  
Dachuntersichten und Konstruktionsholz grundieren und 2x mit Dispersionsfarbe  
streichen.
- 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz
- 228.0 Fenster- und Fenstertürläden  
Fensterladen aus stranggepresstem Hohlprofil, mit beweglichen Lamellen aus  
Hohlprofil.  
Zugstange und Lamellensteller. Befestigung mit Bänder, Verschluss mit  
Doppelgabel und in der Ladenfarbe lackierte Anziehhaken. Montiert auf Kolben  
und Rückhalter.  
Gemäss Farbkonzept Architekt.

- 
- 228.2 Lamellenstoren  
Rafflamellenstoren im Dachgeschoss.
- 228.3 Sonnenstoren  
Sitzplatz, 1 Horizontalmarkise 3.00x2.00m

---

## 23 Elektroanlagen

### 232 Starkstrominstallationen

#### DEFH:

Mittlere Standardinstallation für die Wohnräume.

#### Küchenanschlüsse:

Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, Dampfzug

#### Zimmer:

3 Dreifach-Steckdosen, 1 Schalter-Steckdosenkombination, 1-2 Anschlüsse für Deckenleuchte

#### Nasszellen:

1 Schalter-Steckdosenkombination, 1 Steckdose im Bereich Spiegel oder integriert in Spiegelschrank, 1 Anschluss für Deckenleuchte

#### Wohnen / Essen:

4 Dreifach-Steckdosen, 1 Schalter-Steckdosenkombination, 5 Schalter, Türgong,  
2 Anschlüsse für Deckenleuchte

#### Technik:

4 Dreifach-Steckdosen, 1 Schalter-Steckdosenkombination,  
1 Anschluss für Deckenleuchte

#### Keller:

1 Dreifach-Steckdose, 1 Schalter-Steckdosenkombination,  
1 Anschluss für Deckenleuchte

#### Waschen:

1 Schalter-Steckdosenkombination, Anschluss WM/TU,  
1 Anschluss für Deckenleuchte

#### Sitzplatz:

1 Aussensteckdose 3-fach, Schalter und Anschluss für Decken- / Wandleuchte

#### Allgemein:

2 Anschlüsse für Wandleuchte bei Treppe, Schalter-Steckdosenkombination in Gang.  
Raumthermostaten für Bodenheizung. Lüftungssteuerung im EG.

Zeitgesteuerte Fenstermotoren mit Schalter in Zimmern.

Alle Installationen Unterputz excl. Nebenräume und Tiefgarage.

Heizungs- und Boilerinstallation

Energiemessung

Zuleitung zu Hauptverteilung im UG mit Sicherungen und Verbrauchsmessung,  
ab öffentlicher Versorgung.

Erdungs- und Potenzialausgleichsinstallationen gemäss gültigen  
Vorschriften / Richtlinien.

Leuchten und Lampen inbegriffen sind:

UG: Nebenräume wie Technikraum, Keller und Waschküche mit LED Balkenleuchten

EG: Eingangs- und Umgebungsbeleuchtung. Drei Einbauspotlights Entrée,

sechs Einbauspotlights Küche

OG: Zwei Einbauspotlights in Bad / WC

Div: 3 Spiegelschrankleuchten

Schwachstrominstallationen:

Sonneriedrucker vor Hauseingangstür

Multimedia, TV und Telefon:

Multimediaslots: 2 Anschlüsse Wohnen EG,

je 2 Anschlüsse pro Zimmer OG und DG

Bauprovisorien:

Erstellen eines Bauhandwerkerprovisoriums

---

## 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage

242 Heizungsanlagen  
Wärmeverteilung:  
Rohrleitungen aus Stahl ab Hauptverteilung im Technikraum bis zu den Hausverteilern geführt.  
Verteilkasten pulverbeschichtet oder hinter Schrankfront. Niedertemperatur Fussbodenheizung in allen Räumen.  
Ausführung ab Heizverteiler mit Metall-Plast-Verbundrohr. Regulierung mit elektronischen UP-Raumthermostaten (Lieferung durch Elektriker).

Leitungsisolierungen:  
Dämmungen der Leitungen mit PIR-Schalen und PVC-Ummantelung.  
Verdeckt montierte Heizleitungen mit Armaflex isoliert.

Raumtemperaturen:  
Wohnen, Schlafen, Küche, Essen 20° C, Nasszellen 22° C

Wärmeerzeugung:  
Pro Haus eine Luft-Wasser Wärmepumpe für Heizung und Warmwasseraufbereitung inklusive Messung.

244 Lüftungsanlagen  
Komfortlüftung in allen Wohnräumen

---

## 25 Sanitäranlagen

251 Sanitäranlagen

Allgemeine Sanitärapparate:  
Lieferung und Montage notwendiger Sanitärapparate inkl. Schallschutz Badwannenträger und Duschtrennwände gemäss Apparateliste

Warmwasser:  
Warmwasseraufbereitung über jeweiligen Boiler im Technikraum

Leitungen:  
Zuleitung zur Hauptverteilung im Technikraum im Keller mit Reduzierventil und Abstellhahn, ab öffentlicher Verteilung.  
Kalt- und Warmwasser Zuleitungen ab Hauptverteilung im Technikraum in hromstahl. Kalt- und Warmwasser-Apparateanschlussleitungen ab Verteilbatterie im Pexsystem.  
Warmwasserleitung mit Zirkulation.  
Jede Steigzone separat absperren- und entleerbar.  
Warmwasserverbrauchsmessung durch zentrale Ablesung. Kaltwasserzählung nicht vorgesehen.  
Frostsichere Gartenventile für Allgemeinflächen und Häuser im Erdgeschoss.

Kanalisation:  
Abwasserleitungen in schallisolierten Geberitleitungen, über Dach entlüftet. Fallrohre an bauseitige Kanalisation angeschlossen. Erforderliche Spülstutzen.

Leitungsisolierung:  
Dämmung der Leitungen mit PIR-Schalen und PVC-Ummantelung.

Vorwandelemente:  
Lieferung und Montage von Duofix-Vorwandelementen.

253 Waschmaschine, Tumbler  
Budgetbetrag CHF 3'000.-

258 Kücheneinrichtungen  
Budgetbetrag CHF. 25'000.-

---

## 27 Ausbau 1

271 Gipsarbeiten

271.0 Verputzarbeiten (innere)

Decken:

Glattputzdecken Q3 (Weissputzdecken) in allen Geschossen zum streichen.

Wände:

Wände in Nasszellen aus Zementmörtelgrundputz zur Aufnahme von Keramischen Platten und Abrieb.

Wände in allen anderen Räumen mit Gipsmörtelgrundputz zur Aufnahme von Abrieb (exkl. Waschen, Keller, Technik und Tiefgarage).

Deckputz:

Mineralischer Abrieb auf allen Wänden (exkl. Keller, Technik, Waschküche und Tiefgarage). Körnung 1.5mm, zum streichen. Beplankung von Sanitärvorwandssystem mit GKP hydrophobiert, inkl. Ausdämmen.

Diverses:

Haftgrundierungen bei Beton- und Kalksandsteinbauteilen.

Erstellen von Schwedenschnitten, Dilatationsfugen, Gewebeeinlagen usw.

Versetzen von Kantenschutzseisen Zuputzarbeiten

272 Metallbauarbeiten

272.1 Metallbaufertigteile

Liefern und montieren der Briefkastenanlagen

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)

Innen:

CNS-Handlauf im Treppenhaus

Aussen:

Metallstange als Absturzsicherung bei Fenster, einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

Zimmertüren:

Türen auf Stahlzargen, überfäلت mit umlaufender Gummidichtung, schwellenlos.

Türblatt Röhrenspan, Kunstharz beschichtet.

Beschläge aus Edelstahl, Schloss mit Zifferschlüssel.

Feuerhemmende Türen:

Feuerhemmende Ausführungen, VKF zertifiziert, und Türschliesser gemäss feuerpolizeilicher Bewilligung.

Beschläge:

Den Türgewichten entsprechende Bandungen. Schloss, Schild und Drücker gemäss Standard Unternehmer.

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Eine Garderobe im Eingangsbereich bestehend aus einem Tablarschrank und einem Schrank mit Hutablage und Kleiderstange Vorhangbretter mit eingelassener Führungsschiene bei Fenster und Fenstertüren.

Simsbretter bei Fenstern.

Alle Oberflächen mit Kunstharz beschichtet.

275 Schliessanlagen

Schliessanlage neuester Generation, z.B. KABA mit Einbruchsicherung.

Zylinder bei Hauseingang, Zugang Tiefgarage, Briefkasten.

5 Schlüssel. Anlage mit Schliessplan und Sicherheitsschein.

---

## 28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsböden  
Schwimmende Unterlagsböden:  
Anhydrit-Fliessestrich, 55mm stark

Bodenisolation:  
In allen Geschossen 20mm Trittschallisolation auf Betondecken, 20/120mm zusätzliche Wärmedämmung, nach Vorschrift der Energiegesetzgebung.  
Sockelstreifen mit PVC-Folie auf Trittschallisolation.

Überzüge:  
Verbundunterlagsböden ca. 30mm im Untergeschoss, Oberfläche abgerieben.

Hartbetonbeläge:  
Hartbetonbelag, ca. 30mm im Verbund, in der Tiefgarage, Oberfläche abgeglättet.

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten  
Budgetbetrag für liefern und verlegen von Keramikplatten inkl. Allen Zuschlägen und Nebenarbeiten wie Sockelabschlüsse, Kittfugen, Spachtelungen etc. Budgetbetrag CHF 120.-/m2

281.7 Bodenbeläge aus Holz  
Budgetbetrag für liefern und verlegen von Parkett inkl. Allen Zuschlägen und Nebenarbeiten wie Sockelleisten, Kittfugen, Spachtelungen etc.  
Budgetbetrag CHF 120.-/m2  
Belegen Tritte von Elementtreppen Erdgeschoss bis Dachgeschoss.

282 Wandbeläge, Wandbekleidungen

282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten  
Im Budgetbetrag von CHF 120.- /m2 sind alle Nebenarbeiten wie Kittfugen, Kantenschütze, Sicht- und Ausschnitte, An- und Abschlüsse, Ausgleichsmaterialien usw. inbegriffen.  
Dichtspachtelung auf Wänden.

285 Innere Oberflächenbehandlungen

285.1 Innere Malerarbeiten

Mineralfarbe:  
Kellerwände und Kellerdecken, exkl. Tiefgarage  
Wohnungswände und Wohnungsdecken

Kunstharzfarbe:  
Metallzargen, Metallbauteile, allfällige Bunttonzuschläge.

Diverses:  
Ausbesserungsarbeiten vor Bezug.

286 Bauaustrocknung  
Mieten und betreiben von Bauheizungen und Entfeuchtern, nach Erfordernis.

287 Baureinigung  
Einmalige Schlussreinigung des gesamten Gebäudes.  
Reinigen aller Böden, Wände, Decken, Fenster, Apparate, Garnituren, Einbauten usw.

289 Unvorhergesehenes / Reserve  
Reserve für Unvorhergesehenes

---

## 29 Honorare

- 291 Architekt  
Gemäss Offerte Projekt bis Abrechnung
- 292 Bauingenieur  
Projekt- und Ausführungsplanung, statische Berechnungen für Stahlbetonarbeiten
- 293 Elektroingenieur  
Erstellen eines Elektroprojektes inkl. Ausschreibung (Ausführungsplanung bei Unternehmer)
- 294 HLKS-Ingenieur  
Erstellen eines HLKS-Projektes inkl. Ausschreibung (Ausführungsplanung bei Unternehmer)
- 296 Spezialisten
- 296.0 Geometer  
Einmessen der Baugrube, Schnurgerüst und allfällige Überwachungsarbeiten bei Baugrubensicherung.
- 296.3 Bauphysiker  
Erstellen von Energie- und Schalldämmnachweis, Beratungen.

---

## 4 Umgebung

- 42 Gartenanlagen
- 421 Gärtnerarbeiten  
Garten-, Weg- und Strassenanlagen gemäss bewilligtem Umgebungsprojekt.
- Grün- und Pflanzenflächen, Bepflanzung:  
Humisieren, Feinplanie mit fräsen der Rasen- und Pflanzflächen.  
Gartenrasenansaat  
Einmaliges Mähen und Nachdüngen der Rasenfläche  
Fassadenschutz mit Grobkies  
Pflanzenlieferung und Pflanzarbeit
- Zugangsf lächen:  
Wege, Abstellplätze, Hauszugänge mit Aushub für Koffering.  
Überschüssiges Material auf Depot Unternehmer inkl. Deponiegebühr.  
Einbringen der Koffering mit Wand- oder Recyclingkies, Stärke ja nach Beanspruchung.  
Ausgleichsschicht mit Schotter. Planien.
- Nutzbeläge:  
Zugangsweg mit Verbundstein, Besucher PP mit Asphalt, Spielplatz mit Chausseriung  
Abschlüsse mit Stellriemen oder Bundstein
- Sitzplätze:  
Nutzbelag aus quadratischen Zementplatten, naturgrau  
Abschlüsse (Ränder) anbetoniert  
Sichtschutz mit Holzschalung zwischen Sitzplätzen  
Holzpergola über Sitzplätze

---

## 5 Baunebenkosten

- 51 Bewilligungen, Gebühren
- 511 Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)  
Bewilligungsverfahren und Abnahmen / Baugespann
- 512 Anschlussgebühren
- 512.0 Abwasser- und Wassergebühren  
Anschlussgebühren
- 512.1 Elektrizität  
Hausanschluss- und Anschlussgebühren
- 512.6 Medien (Swisscom und Cablecom)  
Hausanschluss- und Anschlussgebühren
- 519 Schutzraumersatzabgabe

---

## 52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen

- 524 Vervielfältigung, Plankopien

## 53 Versicherungen

- 531 Bauzeitversicherungen  
Progressive Bauzeitversicherung
- 532 Spezialversicherungen  
Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung

## 56 Übrige Baukosten

- 566 Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung
- 568 Baustrom
- 569 Baureklametafel

---

# KONTAKT

---



## Bauherrschaft

Gassmann AG  
Alte Kaiserstuhlerstrasse 6  
8181 Höri

## Verkauf

Aces GmbH  
Mario Auer  
Haldenstrasse 20  
8182 Hochfelden

+41 79 880 16 61  
[acesgmbh@gmail.com](mailto:acesgmbh@gmail.com)

## Architekt

zfp architektur ag  
Marktgasse 11  
8180 Bülach