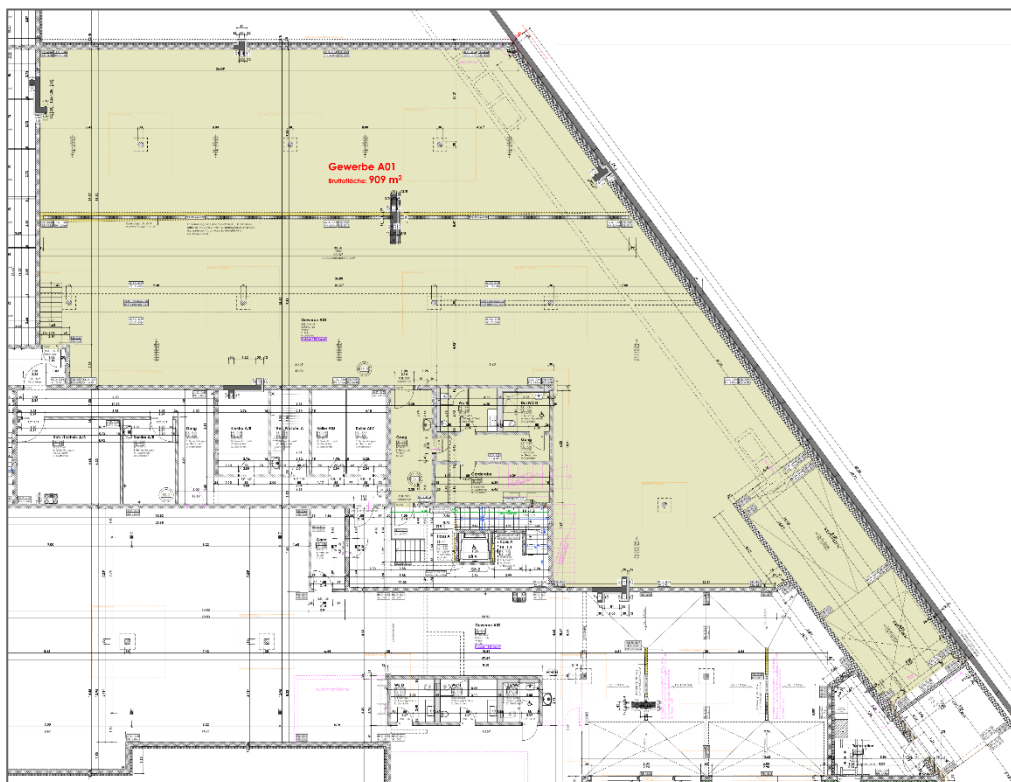


Detaillierter Baubeschrieb

Gliederung nach Baukostenplan (BKP)



Projekt

Überbauung Flachseeblick

Oberwilerstrasse
8918 Unterlunkhofen

Objekte

Ausbaubeschrieb Gewerbe
Grundtyp A01

Ausbaustandard

Edelrohbau

Bauherr / Ersteller

Immofort AG
Büelisackerstrasse 3
5619 Büttikon

Architektur Bau- und Projektleitung

KOCH AG
Büelisackerstrasse 3
5619 Büttikon
056 618 45 45
www.koch-ag.ch
koch@koch-ag.ch

Datum

28.10.2026 / SBa

Stand

aktuell

Allgemeine Bemerkungen

A Allgemein

- Der nachfolgende Baubeschrieb ergibt einen Kurzüberblick über den Ausbaustandard.
- Die Grundrisse, Garten- und Fassadengestaltung sowie das Material- und Farbkonzept können generell von den Käufern nicht beeinflusst werden.
- Anpassungen im Bereich der Gewerberäume können bei frühzeitigem Kaufentscheid nach Absprache in die Planung einfließen.
- Eigenleistungen sind grundsätzlich nicht möglich.

B Beststellungsänderungen

- Die Ausführung erfolgt aufgrund dieses Baubeschriebs. Geringfügige 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 Erdsonden-Wärmepumpe erstellt.
- 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.
- Da ein bewilligter Gestaltungsplan vorliegt, sind Änderungen an der Umgebungsgestaltung nur mit der Zustimmung der bewilligenden Behörde möglich.

F Installationen

- In Keller- und Gewerberäumen können Fallstränge an Wänden und Leitungen unter Decken sichtbar geführt werden.
- In den Nasszellen 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

Gewerbe A01 - Grundtyp

Raum	Boden	Wände	Decken	*
Einfahrt	Hartbeton, roh	Beton, roh	Holzwole Dämmplatten, roh	-
Gewerbe A01	Hartbeton, roh Nutzlast 1'500 kg/m ²	Beton / Kalksandstein, roh	Holzwole Dämmplatten, roh	-

Gänge, Nasszellen, Garderobe

Raum	Boden	Wände	Decken	*
Gang (zum Treppenhaus)	Hartbeton, roh	Beton / Kalksandstein, roh	Holzwole Dämmplatten, roh	-
Gang (WC + Garderobe)	Keramikplatten	Beton / Kalksandstein, 2 x weiss gestrichen	Holzwole Dämmplatten, weiss gespritzt	-
Garderobe	Keramikplatten	Beton / Kalksandstein, 2 x weiss gestrichen	Holzwole Dämmplatten, weiss gespritzt	-
WC H	Keramikplatten	Keramikplatten, teilweise darüber Kalksandstein / Beton, 2 x weiss gestrichen	Holzwole Dämmplatten, weiss gespritzt	-
DU/WC D	Keramikplatten	Keramikplatten, teilweise darüber Kalksandstein / Beton, 2 x weiss gestrichen	Holzwole Dämmplatten, weiss gespritzt	-

Allgemein

Raum	Boden	Wände	Decken	*
Treppenhaus	Keramikplatten	Abrieb, positiv, 1.5 mm, 2 x weiss gestrichen	Spritzplastik (Abrieb), positiv, 1.5 mm, 2 x weiss gestrichen	
Schleuse	Zementüberzug, gestrichen	Beton / Kalksandstein, 2 x weiss gestrichen	Beton, 2 x weiss gestrichen	
Gang	Zementüberzug, gestrichen	Beton / Kalksandstein, 2 x weiss gestrichen	Beton, 2 x weiss gestrichen	
Heiz./ Technik A/B	Zementüberzug, gestrichen	Beton / Kalksandstein, 2 x weiss gestrichen	Beton, 2 x weiss gestrichen	
Sanitär A/B	Zementüberzug, gestrichen	Beton / Kalksandstein, 2 x weiss gestrichen	Beton, 2 x weiss gestrichen	
Elektro A/B	Zementüberzug, gestrichen	Beton / Kalksandstein, 2 x weiss gestrichen	Beton, 2 x weiss gestrichen	

0 GRUNDSTÜCK

06 Verkehrsanlagen

- Die Ein- und Ausfahrt zum Gewerbe A01 auf dem Geschoss -1 erfolgt mit einer eigenen Abfahrt.

2 GEBÄUDE

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

211.4 Kanalisationen im Gebäude

- Der Ablauf der Hauskanalisation wird an die bestehende Gemeindekanalisation angeschlossen.
- Die ganze Kanalisation wird in PP-Rohren 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.
- Zur Boden-Entwässerung des Gewerbe A01 werden Rinnen erstellt.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

- Die Dimensionierung erfolgt gemäss Angaben des Bauingenieurs.
- Nutzlast Boden Gewerbe A01 = **1'500 kg/m²**
- Die erdberührten Betonaussenwände und Bodenplatten 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
- Gewerbe A01 = **DK 2**
- Schleuse, Garderoben und Du/WC Bodenplatte = **DK 1**
- Treppenhaus Bodenplatte = **DK 1**
- Die erdberührten Aussenwände und die Bodenplatte werden mit einer Perimeterdämmung als Wärmedämmung erstellt.
- Sichtbar bleibende Ort beton Bauteile werden glatt mit Schalungstyp 2 erstellt.
- Holzwolle Dämmplatten an den Decken werden vor dem Betonieren in die Schalung eingelegt.
- Holzwolle Dämmplatten bei der Einfahrt im Aussenbereich werden nachträglich in sichtbarer Ausführung montiert.

212 Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk

212.2 Elemente aus Beton

- Die Stützen im Gewerbe A01 werden als vorfabrizierte Betonelemente erstellt.

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.6 Garagentore

- Als Abschluss der Einfahrt ins Gewerbe A01 wird ein Abschlusstor montiert.
- Ausführung als Decken Sektionaltor mit leichter Dämmung, mit Lichtband und Servicetüre.
- Bedienung elektrisch mit Funkfernbedienung und Schlüsselschalter.

- Es werden 10 Handsender abgegeben.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

- Fugendichtungen auf Silikon- oder Hybridbasis werden wo nötig erstellt.

225.2 Spezielle Dämmungen

- Installationsschächte und Vorbauten werden entweder mit Steinwolle ausgedämmt oder mit System Schallabsorberplatten ausgestattet.

227 Äussere Oberflächenbehandlungen

227.1 Äussere Malerarbeiten

- Geschützte Betonbauteile im Aussenbereich werden 2 x gestrichen nach Farbkonzept.
- Bewitterte Betonoberflächen werden mit einer Schutzlasur behandelt.

23 Elektroanlagen

231 Starkstromanlagen

Haupt- und Unterverteilungen

- Im gemeinsamen Elektroraum wird ein Elektroabgang für das Gewerbe A01 erstellt.
- Im Gewerbe A01 wird eine Unterverteilung an geeigneter Stelle ausgebaut.

232 Starkstrominstallationen

Gewerbe Ausbau

- Nötige Leerrohre, welche nicht durch den Endausbau erfolgen können, werden im Rohbau (Beton) eingelegt.
- Nötige Leerdosen, welche nicht durch den Endausbau erfolgen können, werden im Rohbau (Beton) eingelegt.
- Im Gewerberaum werden an einzelnen Stellen Anschlüsse für Deckenleuchten mit Leerrohren erschlossen.
- Es werden keine Bodenkanäle und keine weiteren Installationen in der Decke vorbereitet.
- Der Endausbau kann an den Wänden und Decke mittels Kabelkanal / Trassen erstellt werden.
- Der Torantrieb wird fertig erschlossen und installiert.

233 Leuchten und Lampen

- Fluchtwegleuchten werden ausgebaut.
- Im Gewerbe A01 werden keine Leuchten und Lampen installiert.
- In den Gängen, Nasszellen und in der Garderobe werden Deckenlampen installiert.
- In den Nasszellen werden Anschlüsse für einen Spiegelschrank oder Lichtspiegel erstellt.

235 Schwachstromanlagen

235.0 Telekommunikationsanlagen

- Grunderschliessung mit Leerrohr für Kommunikationsinstallation für Telefonie, Internet, TV/Radio etc. bis zum Standort der Unterverteilung.

235.4 Kommunikationsanlagen

- Installation einer Gegensprechanlage mit Videofunktion an zentraler Stelle.

239.0 Photovoltaik Anlagen

Photovoltaikanlage

- Auf dem Flachdach über dem Attikageschoss werden Teilflächen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.
- Der erzeugte Strom wird in erster Linie für den Eigenverbrauch verwendet, überschüssiger Strom wird ins Netz des Energieversorgers eingespeist.
- Vorgängig wird ein ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) gegründet.
- Für die Verwaltung und den Betrieb der Anlage sorgt die Verwaltung.

24 HLK-Anlagen, Gebäudeautomation

240 Heizungsanlagen

- Das Gewerbe A01 und die dazugehörigen Räume wie Gänge, Nasszellen und Garderoben werden nicht beheizt.

244 Lufttechnische Anlagen

244.0 Apparate

- Installation einer Komfortlüftung mit zentralem Lüftungsgerät, welche das Gewerbe A01, den Gang, die Garderobe und die Nasszellen belüftet.
- Feuchtigkeit, CO₂ und Gerüche werden abgeleitet und durch Frischluft ausgetauscht.
- Die Frischluft wird mit einem Wärmetauscher ohne Befeuchtung optimal vorbereitet.
- In den Garderoben und den Du/WC wird die Lüftung fertig ausgebaut.
- Im Gewerbe A01 werden die Zu- und Abluftleitungen an geeigneter Stelle eingeführt. Die Feinverteilung erfolgt durch den Endausbau und ist im Preis nicht enthalten.

245 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

245.0 Apparate

- Für das Gewerbe A01 wird keine RWA- oder MRWA-Anlage gebaut.
- Wird das Gewerbe A01 als «Lager» genutzt, muss der Brandschutz durch das AGV neu geprüft werden. Daraus folgende Aufwendungen oder Mehrkosten sind nicht eingerechnet.

25 Sanitäranlagen

250 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 13

Sanitär-Apparate **Fr. 16'050.-**

Du/WC Damen (rollstuhlgerecht ausgebaut)

- . 1 Duschenwanne geplättelt
- . 1 Duschemischer
- . 1 Dusche mit Gleitstange und Handbrause
- . 1 Haltegriff 60 cm, Edelstahl
- . 1 Badetuchstange
- . 1 Waschbecken (barrierefrei, ohne Unterbaumöbel)
- . 1 Waschtischmischer
- . 1 Ablage (barrierefrei)
- . 1 Seifenspender, Edelstahl
- . 1 Papierhandtuchspender, Edelstahl
- . 1 Gitterkorb, Edelstahl
- . 1 Lichtspiegel

- . 1 Wandklosett, UP
- . 1 Klosettsitz, ohne Deckel (barrierefrei)
- . 1 Rückenstütze, Polster schwarz
- . 1 Klappgriff, Edelstahl
- . 1 Haltegriff 30 cm, Edelstahl
- . 1 Winkelgriff, Edelstahl
- . 1 Papierhalter für 2 Rollen, Edelstahl
- . 1 Hygienekombination, Spender / Entsorgung, Edelstahl

WC Herren

- . 1 Waschbecken (ohne Unterbaumöbel)
- . 1 Waschtischmischer
- . 1 Seifenspender, Edelstahl
- . 1 Papierhandtuchspender, Edelstahl
- . 1 Gitterkorb, Edelstahl
- . 1 Lichtspiegel
- . 1 Wandklosett, UP
- . 1 Papierhalter für 2 Rollen, Edelstahl
- . 1 Pissoir

Allgemein

- . 1 Kunststoff-Waschtrog
- . 1 Wandbatterien mit Schwenkauslauf
- . 1 Gartenventil

251.1

Leitungen

Kalt- und Warmwasserleitungen:

- 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.

Gartenventil:

- Im Gewerbe A01 wird ein frostsicheres Gartenventil an geeigneter Stelle montiert.

Mengenermittlung und Verrechnung:

- Der Wasserverbrauch wird pro Einheit gemessen, über ein Bus-System ausgelesen, der jeweiligen Einheit zugeteilt und über die Verwaltung 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 Dach.

Küchenanschluss:

- Für das Gewerbe A01 werden keine Anschlüsse für eine Küche vorbereitet.

253

Versorgungs- und Entsorgungsapparate

253.0

Wassernachbehandlung

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

253.1

Wassererwärmer

- Das Warmwasser wird ganzjährig über die Erdsonden-Wärmepumpe aufbereitet.
- Warmwasserleitungen werden ab dem Wassererwärmer 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.

27	Ausbau 1
271	Gipserarbeiten
271.0	Innenputze
	Nasszellen
	<ul style="list-style-type: none"> - Sanitärinstallationswände werden mit Gipskartonplatten beplankt. Sichtbar bleibende Flächen (ohne Wandplatten) werden gespachtelt, ausgeglättet und 2 x weiss gestrichen.
273	Schreinerarbeiten
273.0	Innentüren in Holz
	<ul style="list-style-type: none"> - Innentüren werden mit Stahlzargen ausgeführt, mit Gummidichtung, Türblatt der Klimaklasse entsprechend, fertig belegt und mit Drückergarnitur ausgestattet. - Flucht- und Brandabschnittstüren werden in EI-30, Blatt fertig belegt und wo nötig mit einem Türschliesser ausgeführt. - Zugangstüren werden mit einem Schloss mit RZ-Ausschnitt und Schliesszylinder ausgestattet. - Innentüren erhalten ein Schloss mit BB-Ausschnitt oder Blinddeckel. - WC-Türen erhalten ein WC-Türschloss (rot/grün).
275	Schliessanlagen
	<ul style="list-style-type: none"> - Es wird eine Schliessanlage im Typ Kaba-Star geplant. Damit bedienbar sind: <ul style="list-style-type: none"> . Briefkasten . Zugangstüren . Schlüsselschalter für Garagentor
277	Elementwände
277.2	Fest stehende Elementwände
	<ul style="list-style-type: none"> - Im WC-Herren wird das WC-Abteil mit einer Elementwand aus Vollkernplatten mit integrierter und abschliessbarer Türe abgetrennt.
28	Ausbau 2
281	Bodenbeläge
281.0	Estriche (Unterlagsböden)
	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gang zum Treppenhaus erhält einen Zementüberzug. - Der Gang, die Garderobe und die Nasszellen erhalten einen Zementüberzug zur Aufnahme von Keramikplatten.
281.1	Fugenlose Bodenbeläge
	<ul style="list-style-type: none"> - Das Gewerbe A01 wird mit einem Hartbetonbelag ausgebaut. <ul style="list-style-type: none"> . Nutzlast 1'500 kg/m²
281.6	Bodenbeläge aus Platten
	Nasszellen
	<ul style="list-style-type: none"> - Die Nasszellen, die Garderobe sowie der Gang zu den Nasszellen / Garderobe erhalten Keramikplatten. <ul style="list-style-type: none"> . Format 300/600/9 mm . Budget Material, brutto exkl. MWST Fr./m² 55.00 (inkl. Energiekostenzuschlag) . Beim Übergang von Bodenplatten zu gestrichenen Wänden werden Sockel aus Platten erstellt.
	Allgemein
	<ul style="list-style-type: none"> - Die Auswahl der Plattenmaterialien erfolgt ausschliesslich in den Ausstellungen von SABAG. - Auswahländerungen werden jeweils nach den aktuellen Preisen der SABAG verrechnet.

282 Wandbeläge, Wandbekleidungen

282.4 Wandbeläge aus Platten

Nasszellen

- In den Nasszellen werden die Wände im Bereich des Lavabos und WC bis ca. 1.20 m Höhe und im Bereich der Dusche bis ca. 2.00 m Höhe mit Platten belegt.
 - . Format bis 300/600/9 mm
 - . Richtpreis Material, brutto exkl. MWST Fr./m² 55.00 inkl. Energiekostenzuschlag
- Die weiteren Wandflächen werden 2 x weiss gestrichen.

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

- Bauteile werden generell gemäss Raumbrett gestrichen. Alle Anstriche werden 2-fach ausgeführt.
- Stahlzargen bei Türen werden 2 x gestrichen.

287 Baureinigung

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

29 Honorare, Mehr- und Minderkosten

- Minderkosten oder Gutschriften werden zu Nettopreisen vergütet.
- Auf Mehrkosten werden 15 % Architekturhonorar aufgerechnet.

4 UMGEBUNG

40 Terraingestaltung

400 Übergangsposition

Gewerbe A01

- Zum Gewerbe A01 gehören keine Umgebungsflächen.

KOCH AG, Architektur

Büttikon, 28.10.2026 / SBa

Käuferschaft

Ort, Datum

.....

Unterschrift(en)

.....

.....

Immofort AG

Ort, Datum

.....

Unterschrift(en)

.....

.....