

# Neubau Einfamilienhäuser an der Gallusstrasse 4+6, Windeggstrasse 9+11, 8873 Amden

## Detaillierter Baubeschrieb

---

Bauherrschaft	Jöhl Immobilien AG Obere Hagstrasse 2 8873 Amden
Projekt	Architekturbüro Hans Jöhl Obere Hagstrasse 2 8873 Amden
Planung / Bauleitung	Architekturbüro Hans Jöhl Obere Hagstrasse 2 8873 Amden
Verkauf	Jöhl Immobilien AG Obere Hagstrasse 2 8873 Amden
unterstützt durch	Rosenast Finanz- & Immobilienlösungen Fischhausenstrasse 6 8722 Kaltbrunn
Nota	Der <b>detaillierte Baubeschrieb</b> bildet einen integrierenden Bestandteil der Kaufverträge
Aktueller Stand	26. 04. 2024

## Bauvorhaben

Die Bauherrschaft überbaut die Grundstücke Nr. 1822, 1825, 1826, 1829 mit je einem grosszügigen Einfamilienhaus in ökologischer und nachhaltiger Holzelementbauweise, im Minergie-Standard mit positiver Energiebilanz und ökologischer Heizung.

Zwischen den Häusern der Gallusstrasse 4 + 6 werden zwei grössere Garagen und ein separater Eingang zum gemeinsamen Technikraum realisiert.

## Dienstbarkeiten

### Gemeinsamer Technikraum Gallusstrasse 4

Der Technikraum für die gemeinsame Nutzung der Erdsonden-Heizung und der Regenwasseranlage befindet sich auf dem Grundstück Nr. 1826. Durch einen separaten Eingang ist der Zutritt für alle Parteien jederzeit gewährleistet. Das entsprechende Fusswegrecht ist ebenfalls gewährleistet. Die Lüftung erfolgt über die kontrollierte Lüftung des EFH Gallusstrasse 4.

Der Regenwassertank mit 32'000 Liter Volumen wird hinter dem EFH Gallusstrasse 4 erdverlegt. Die Unterhaltsarbeiten an der Gebäudesubstanz und den Technischen Anlagen wie Heizung und Regenwasseranlage werden durch alle vier Hausparteien zu gleichen Teilen getragen.

Das Flachdach über dem Technikraum und über dem Regenwassertank darf durch den jeweiligen Eigentümer der Parzelle Nr. 1826 uneingeschränkt genutzt werden, jedoch die Flachdachabdichtung wie auch der Regenwassertank dürfen in keiner Art und Weise zusätzlich belastet resp. verletzt werden. Die Durchleitungsrechte für die Erdsondenverlängerungen und Einführungen in den gemeinsamen Technikraum sind unbefristet gewährleistet.

Die Aufsicht der Technischen Anlagen und die Reinigung erfolgt durch die Verwaltung, der Aufwand wird durch die vier Hausparteien vergütet. Schneeräumung erfolgt keine, weil ein Vordach besteht und der Technikraum nur selten begangen werden muss.

Dieser Technikraum darf nicht als Abstellraum benutzt werden.

Der Energieverbrauch für die Heizung, die Regenwasserpumpe und dem Allgemeinstrom wird separat gemessen und nach festgelegtem Verbrauchsschlüssel abgerechnet.

Die Verwaltung wird durch die Grundeigentümer bestimmt.

### Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung zu den einzelnen Häusern

Die Wärmeerzeugung erfolgt über zwei sehr ökologische, innen aufgestellte Erdsonden-Wärmepumpen.

Die Verteilung erfolgt über gut gedämmte Leitungen, zum EFH Gallusstrasse 6 über die Garagen Gallusstrasse 4A und Gallusstrasse 6A, zu den EFH Windeggstrasse 9+11 über erdverlegte Fernleitungen.

Der Wärmeverbrauch wird in jedem Haus separat gemessen und entsprechend abgerechnet.

Die Wärmebezüger sind gleichzeitig auch die Eigentümer der Leitungen, somit entsprechend unterhaltspflichtig. Die Durchleitungsrechte sind unbefristet gewährleistet.

Um die Unterhalts- Instandstellungs- und Erneuerungskosten betreffend Heizungsanlage und Regenwasseranlage abzudecken wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Der Erneuerungsfonds wird durch jährliche Beiträge, ein erstes Mal für das dritte Betriebsjahr, geüfnet. Sie sollen in der Regel Fr. 2000.—pro Jahr betragen bis die Höhe von Fr. 30'000.—erreicht wird. Der Fonds gehört der Gemeinschaft, dem einzelnen Hauseigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils zu.

### Regenwasseranlage

Die Regenwasseranlage dient der Nutzung des Regenwassers, Standort auf der Parzelle Nr. 1826. Das Regenwasser wird für die WC-Spülung, die Gartenwässerung und dem Reinigen der Umgebung eingesetzt. Die Verteilung und Überwachung erfolgt im gemeinsamen Technikraum. Über die Druckerhöhungsanlage wird das Regenwasser mittels Kunststoffleitungen in die einzelnen Häuser geführt. Die Leitungsführung zum EFH Gallusstrasse 6 erfolgt über die Garagen Gallusstrasse 4A und Gallusstrasse 6A, zu den EFH Windeggstrasse 9+11 über erdverlegte Leitungen. Die Wasserbezüger sind gleichzeitig auch die Eigentümer der Leitungen, somit entsprechend unterhaltspflichtig. Die Durchleitungsrechte sind unbefristet gewährleistet. Der Wasserverbrauch wird pro Haus gemessen, über eine allfällige Abrechnung entscheiden die Eigentümer gemeinsam. Für die Wartung ist die Verwaltung zuständig. Nur die Verwaltung hat die Zutrittsbefugnis zum Domschacht des Regenwassertanks.

### Garage Gallusstrasse 4 A

Die Garage Gallusstrasse 4 A befindet sich auf dem Grundstück Nr. 1826 und wird im Baurecht erstellt. Vor dieser Garage besteht das ausschliessliche Nutzungsrecht des jeweiligen Besitzers für die Breite von 4.30 m ab der Parzellengrenze, von der Garagenwand bis zur Strassengrenze.

Die Unterhaltsarbeiten an der Gebäudesubstanz, die Schneeräumung und die Reinigung im Bereich vom Garagenvorplatz gehen vollumfänglich zu Lasten des jeweiligen Besitzers dieser Garage.

Das Flachdach über dieser Garage darf durch den jeweiligen Eigentümer der Parzelle Nr. 1826 uneingeschränkt genutzt werden, jedoch die Flachdachabdichtung darf in keiner Art und Weise zusätzlich belastet resp. verletzt werden.

Diese Garage darf nicht zweckentfremdet genutzt werden. Beim Garagenvorplatz darf keinerlei Material gelagert werden, auch das Dauerparkieren von Fahrzeugen ist untersagt.

Der Stromanschluss läuft über den Zähler des Grundstücks Nr. 1826 und wird mittels Privatzähler separat gemessen und entsprechend vergütet.

Falls diese Garage veräussert würde, hat der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Nr. 1826 das Vorkaufsrecht zum Marktpreis.

### Strom-Hauptverteiler der SAK (St. Gallisch-Appenzellischen Kraftwerke AG)

Der SAK Hauptverteiler für die EFH Gallusstrasse 4 + 6 befindet sich auf dem Grundstück Nr. 1826. Für die Häuser Gallusstrasse 4 + 6 und dem gemeinsamen Technikraum Gallusstrasse 4 bestehen separate Zähler. Dadurch kann der Eigenstrom optimal genutzt werden, die Abrechnung erfolgt durch die SAK. Die Energie-Abrechnungen erfolgen zu den aktuellen Tarifen der SAK.

### Fusswegrechte

Der jeweilige Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1826 gewährt den jeweiligen Grundeigentümer der Parzellen Nr. 1822, 1825, 1829 das Fusswegrecht über den Vorplatz in den gemeinsamen Technikraum.

Der jeweilige Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1826 gewährt den jeweiligen Grundeigentümer der Parzellen Nr. 1825, 1829 das ausschliessliche Fusswegrecht für allfällige Unterhaltsarbeiten an den privaten Heiz- und Regenwasserleitungen. Die Anlagen auf der Parzelle Nr. 1826 dürfen in keiner Art und Weise beschädigt werden, allfällige Schäden müssen vollumfänglich durch den Rechtsnehmer getragen werden.

### Pflanzhöhenbeschränkung

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. 1822 und 1826 akzeptieren bei allen Pflanzrabatten die Pflanzhöhenbeschränkung von 2 m ab der Rabatten-Oberkante.

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. 1822, 1825, 1826, 1829 akzeptieren die gegenseitige Pflanzhöhenbeschränkung auf der ganzen Grundstücksfläche von maximal 5 m ab bestehendem Gelände zum Zeitpunkt der Bauübergabe.

### Nutzungs- und Verwaltungsreglement

Betreffend der Nutzung der allgemeinen Technischen Anlagen und dem gemeinsamen Raum wird ein Nutzungs- und Verwaltungsreglement erstellt. Die Nebenkostenabrechnung erfolgt einmal jährlich aufgrund des effektiven Verbrauchs.

## Vorbestimmungen

### Allgemeines

Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den Projekt- und Detailplänen des Architekten und der Ingenieure. Er enthält Angaben, welche auf den Plänen nicht ersichtlich sind, sowie Angaben über die zur Verwendung vorgesehenen Installationen, Materialien und Oberflächen. Die Baupläne (Ausführungspläne, Detailpläne, Werkpläne) gehen diesem Baubeschrieb in jedem Fall vor. Für die Masse gelten ausschliesslich die Werk- und Detailplanunterlagen des Architekten. Für die Farben ist das separate Farbkonzept verbindlich.

Allfällig in den Plänen eingezeichnete, jedoch im Baubeschrieb nicht aufgeführte Bauteile, Einbauten oder Möbel sind im Preis nicht enthalten.

Der Baubeschrieb erfolgt nach der Gliederung des Baukostenplanes (BKP) der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB)

Die Käufer haben keinen Anspruch auf die Bestimmung und/oder Mitbestimmung in Bezug der am Bau beteiligten Handwerker, Unternehmer und Lieferanten etc.

Das Gestaltungs- und das Farbkonzept der Häuser im Äusseren, der allgemeinen Bereiche und der Aussenanlagen wird durch die Bauherrschaft / Architekt festgelegt. In diesen Bereichen sind durch die einzelnen Käufer keine Veränderungen möglich.

### Änderungen

Änderungen in der Planung und der Ausführung ohne Beeinträchtigung der Wohn- und Bauqualität bleiben der Bauherrschaft bis zur Bauvollendung vorbehalten. Insbesondere betrifft dies Änderungen aufgrund statischer oder technischer Anforderungen (namentlich Steigschächte, Dimensionierungen, Standort von Sanitärleitungen, Sanitärapparaten, Lüftungsgeräten, Heizung etc.), welche sich aufgrund der Detailplanung oder Ausführung ergeben. Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten, der Fachplaner und der Spezialisten.

Ebenfalls sind kleine Abweichungen betreffend Materialisierung und Gestaltung gegenüber den Projektplänen und der Baubeschreibung, welche die Qualität und die Funktionalität nicht beeinträchtigen, vorbehalten.

### Käuferwünsche

Auf reinen Standarderhöhungen, welche die Budgetbeträge übersteigen – wie zum Beispiel bei den Auswahlen von Küche, Belägen, Sanitärapparaten etc. – werden nur die effektiv anfallenden Aufwände wie Plan- oder Vertragsänderungen, Koordination Bauleitung, Fachbauleitung etc. zusätzlich in Rechnung gestellt.

Käuferwünsche, welche sich ausserhalb der Standardplanung bewegen und weiterführende Planungsleistungen seitens des Architekten (für Plan- und Vertragsanpassungen, Kostenermittlungen, Bauleitungsmehraufwand, Administration, Änderungswesen), Bauingenieurs, Haustechnikingenieurs, Akustikers und Bauphysikers etc. beanspruchen, werden als Auftrag verstanden, separat offeriert und abgewickelt. Im Regelfall wird eine solche Änderung mit allen daran beteiligten Arbeitsgattungen offeriert. Diese Kosten sind vom Käufer vorgängig der Planung schriftlich zu genehmigen.

Die Bauherrschaft stellt 80% der offerierten Mehrkosten vor deren Ausführung als Anzahlung in Rechnung (bezahlbar innert 30 Tagen). Nach Fertigstellung der zusätzlichen Arbeiten werden diese definitiv in Rechnung gestellt (bezahlbar innert 30 Tagen, respektive spätestens bei der Eigentumsübertragung).

Aus technischen Gründen können acht Wochen vor Bezugsbereitschaft keine Änderungen mehr vereinbart werden.

Änderungen, aus denen höhere Anschlussgebühren der Gemeinde Amden für Kanalisations- und Wasseranschlusskosten resultieren, gehen zu Lasten des Käufers und betragen z.Zt. ca. 3% (auf Mehrwert BKP 2)

## Auswahlverfahren

Die Käufer werden im Zuge des Planungs- und Baufortschrittes von der Bauherrschaft schriftlich aufgefordert, Entscheidungen betreffend Ausbau (Auswahl Küche, Auswahl Beläge, Auswahl Sanitärapparate etc.) innerhalb von fest definierten Zeitfenstern zu treffen. Werden diese nicht eingehalten, wird die Standardplanung ausgeführt, damit die Bauherrschaft den Bezugstermin und die Qualität garantieren kann. Alle Entscheidungen, Auswahlen etc. sind der Bauherrschaft/Architekten ausschliesslich in schriftlicher Form per E-Mail mitzuteilen.

Für die Auswahlen stehen den Käufern grundsätzlich die jeweiligen Werkvertragspartner mit den entsprechenden Lieferanten zur Verfügung. Direkte Absprachen und Direktaufträge werden bis zur Eigentumsübertragung aus Qualitäts- und Kostengründen nicht geduldet. Ansonsten lehnt die Bauherrschaft jegliche Haftung, die Garantie betreffend Bezugstermin und Kosten, sowie die Funktionalität des Werkes ausdrücklich ab.

Bei allen Auswahlen sind die erhöhten Schallschutzerfordernisse zu berücksichtigen (z.B. Duschen, Badewannen, WC-Deckel, UP Spülkasten, Schiebetüren, Türen, Beschläge etc.). Im Weiteren müssen die Spezifikationen der ausgewählten Produkte der Standardplanung und den konstruktiven Vorgaben des Projektes (wie Aufbaustärken, Untergrundbeschaffenheit, Masse und Dimensionen, Belastungen und Gewicht etc.) entsprechen.

## Mängel / Garantien

Kein Werk kann völlig mängelfrei erstellt werden. Die Käufer geniessen den Schutz des Schweizerischen Obligationsrechts (OR) und der entsprechenden Normen des Schweizerischen Architekten- und Ingenieurvereins (SIA 118). Die Rügefrist für Mängel beträgt 2 Jahre nach erfolgter Abnahme, die Garantiezeit für verdeckte Mängel beträgt weitere 3 Jahre, insgesamt also 5 Jahre. Apparate haben oft nur ein Jahr Garantie. Auffüllungen von über 80 cm sind nicht Garantiepflichtig (z.B. Vorplätze, Gebäudehinterfüllungen etc.)

Allfällige Mängel sind der Verkäuferschaft umgehend in schriftlicher Form mitzuteilen. Diese werden durch die Bauleitung besichtigt und innert der vereinbarten Frist behoben, wobei auf die Überbauung Rücksicht genommen wird (mehrere ähnliche Mängel werden meist zusammengefasst).

## Mängelformen

Unter Mängel fallen: nicht gebrauchstaugliche oder nur teilweise gebrauchstaugliche Bauteile oder Einbauten; starke und unzulässige Überschreitung der Ebenheit von Belägen, wobei die jeweilige SIA-Norm die Kriterien festlegt; Bauausführungen, welche nicht nach dem heutigen Stand der Technik erstellt wurden und Überschreitung der zulässigen Baulöcher nach SIA.

Nicht als Mangel werden definiert:

- Leichte, kosmetische Mängel an Bauteilen, vor allem im Aussenbereich und im Kellerbereich (z.B. Farbunterschiede auf Beton- und Kalksandsteinwänden).
- Schwindrisse bis zu 0.8 mm Breite in Beton- und Mauerwerksflächen.
- Schwindrisse bei Materialwechseln (z.B. Holz-Verputz, Stein-Verputz, Fensterrahmen-Verputz).
- Kosmetische Beanstandungen auf ausschliesslich handwerklich bearbeiteten Flächen wie unregelmässig aufgebrachtem Putz, Schattenwirkung bei Weissputzdecken durch Streiflichteinfluss, Malerflächen, Fugen in Gips, etc.
- Leichtes absinken der Bodenbeläge (Die Trittschalldämmungen werden im Laufe der Zeit 2-4 mm zusammengedrückt).
- Bewegungs- und Kittfugen.
- Schwergängige Fenster und Türen kurz nach dem Bezug der Wohnungen; Dichtungen haben sich noch nicht angepasst.
- Schwergängige Schlösser, Storen oder Sonnenstoren (Schmierung).
- Die Gebäudehinterfüllungen erfolgen in Schichten, trotz Beimischung von Weisskalk und dem schweren Verdichten, sind nachträglichen Absenkungen bis zu 3 cm pro Meter Materialhöhe unvermeidbar, somit kein Mangel!

## Diverse Informationen

Im ganzen Haus sind keine speziellen Schallschutz- resp. Lärmschutzmassnahmen vorgesehen, somit Standardausführung. Dem Einfamilienhausbewohner darf die gegenseitige Rücksichtnahme zugemutet.

Die Zugänge weisen grösstenteils eine minimale Türbreite von 80 cm auf. Durch den Einbau der Hebeplattform wurden diese Häuser behindertengerecht konzipiert.

In den Nebenräumen werden technische Leitungen teilweise offen resp. Aufputz geführt.

Technische Installationen nur so viel wie nötig, aus ökologischer Sicht ist weniger mehr!

Das Trinkwasser in Amden ist weich > 14°f >> auf eine Wasserenthärtungsanlage wird verzichtet.

Schutzräume werden keine erstellt. Die entsprechenden Ersatzabgaben für Pflichtschutzplätze werden durch die Bauherrschaft bezahlt.

Tresore für die sichere Aufbewahrung von Wertgegenständen sind nicht vorgesehen und somit nicht enthalten.

Aussencheminées/Gartencheminées sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Diese waren bei den Baueingabeplänen aufgezeichnet, damit für allfällige Cheminées keine nachträgliche Baubewilligung erfolgen muss.

Der Whirlpool im DG ist im Kaufpreis nicht enthalten. Jedoch das Leerrohr für den Strom und ein Trinkwasseranschluss sind vorbereitet, die verstärkte Bodenkonstruktion ist auch enthalten.

Die Tragkonstruktion wird entsprechend der SIA Normen 260 und 261 konzipiert und ausgeführt. Damit wird auch der Erdbebensicherheit die notwendige Beachtung geschenkt. Der Baugrund ist sehr gut, weil der Fels unmittelbar unter den Bauprojekten liegt, somit eine gute Erdbebensicherheit.

Die energetische Ausführung erfolgt in sehr gutem Minergie-Standard. In jedem Haus wird eine separate Komfortlüftung inkl. Entfeuchtungsanlage eingebaut. Die U-Werte der Aussenhülle liegen im Bereich von 0.09 bis 0.12 W/m<sup>2</sup>K und der Boden gegen Erdreich 0.14 W/m<sup>2</sup>K. Die Fenster sind 3-fach verglast mit Glas-U-Wert 0.5 W/m<sup>2</sup>K. Sämtliche Nebenräume werden gedämmt.

Zentrale Staubsauganlagen sind nicht vorgesehen, könnten jedoch auf Käuferwunsch hin realisiert werden.

Die Raumtemperaturen sind wie folgt ausgelegt:

- Treppenhaus, Korridor, Entree > 20 Grad
- Wohnräume > 22 Grad
- Schlafräume, Büro > 21 Grad
- Nasszellen > 22 Grad

Dem Einbruchschutz wird Beachtung geschenkt indem die Eingangstüren und die Garagentüren mit einem Vierpunktverschluss und die Türglasausschnitte in VSG Glas ausgeführt werden. Sämtliche ebenerdigen Fenster werden einbruchhemmend, System Ego Kiefer DUO/RC1 N mit Druckknopf ausführt. Alarmanlage ist keine vorgesehen, auch nicht deren Vorbereitung nicht.

Aufgrund der rundum gebauten Gebäude kann der Baugrund als tragfähig angenommen werden und Altlasten sind keine bekannt.

Die Baueingabe erfolgte am 18. Januar 2024. Während dem Anzeige- und Auflageverfahren erfolgten keine Einsprachen. Die Baubewilligung wurde am ..... erteilt.

Bauprogramm (Wetterabhängig: Schnee, Regen, Wind, Kälte können zu mehrmonatlichen Bauverzögerungen führen)

- Baubeginn EFH Gallusstrasse 4+6: Anfangs Juli 2024
- Baubeginn EFH Windeggstrasse 9+11: Ende September 2024
- Bauabnahme und Bezug EFH Gallusstrasse 4+6: Juni 2025
- Bauabnahme und Bezug EFH Windeggstrasse 9+11: August 2025

Bauteuerungen infolge aussergewöhnlicher Umstände wie: Krieg, Pandemie, Naturereignissen etc. müssten zum aktuellen Kaufpreis aufgerechnet werden.

## Objektdaten

### Grundstück Nr. 1826 «Gallusstrasse 4»

Grundstücksfläche	450 m2
Lage	Bauzone WE2
Grundfläche Wohnhaus	120 m2
Geschossfläche GF (Bruttogeschossfläche inkl. allen Wänden)	418 m2
Geschossfläche GF «Gemeinsame Technik inkl. separatem Eingang»	46 m2
Geschossfläche GF «Garage Gallusstrasse 4A»	40 m2
Hauptnutzfläche HNF (Wohnfläche inkl. Verkehrsfläche, netto)	244 m2
Nebennutzfläche NNF (Garagen, Abstellraum, Technik, Geräteraum, netto)	86 m2
Nebennutzfläche NNF «Gemeinsame Technik inkl. separatem Eingang»	38 m2
Nebennutzfläche NNF «Garage Gallusstrasse 4A»	38 m2
Aussengeschosfläche AGF (Balkone, Dachterrasse)	118 m2
Energiebezugsfläche (EBF)	314 m2
Umbauter Raum gemäss SIA Norm 416 (Ohne Garage Gallusstrasse 4A, ohne gemeinsame Technik)	1254 m3
Umbauter Raum gemäss SIA Norm 416 «Gemeinsame Technik, inkl. Eingang»	157 m3
Umbauter Raum gemäss SIA Norm 416 «Garage Gallusstrasse 4A»	176 m3

### Grundstück Nr. 1822 «Gallusstrasse 6»

Grundstücksfläche	667 m2
Lage	Bauzone WE2
Grundfläche Wohnhaus	130 m2
Geschossfläche GF (Bruttogeschossfläche inkl. allen Wänden)	451 m2
Geschossfläche GF «Garage Gallusstrasse 6A»	48 m2
Hauptnutzfläche HNF (Wohnfläche inkl. Verkehrsfläche, netto)	265 m2
Nebennutzfläche NNF (Garagen, Abstellraum, Technik, Geräteraum, netto)	93 m2
Nebennutzfläche NNF «Weinkeller»	10.8 m2
Nebennutzfläche NNF «Garage Gallusstrasse 6A»	46 m2
Aussengeschosfläche AGF (Balkone, Dachterrasse)	130 m2
Energiebezugsfläche (EBF)	337 m2
Umbauter Raum gemäss SIA Norm 416 (ohne Weinkeller)	1490 m3
Umbauter Raum gemäss SIA Norm 416 «Weinkeller»	41 m3
Umbauter Raum gemäss SIA Norm 416 «Garage Gallusstrasse 6A»	209 m3

### Grundstück Nr. 1829 «Windeggstrasse 9»

Grundstücksfläche	570 m2
Lage	Bauzone WE2
Grundfläche Wohnhaus	140 m2
Geschossfläche GF (Bruttogeschossfläche inkl. allen Wänden)	496 m2
Hauptnutzfläche HNF (Wohnfläche inkl. Verkehrsfläche, netto)	278 m2
Nebennutzfläche NNF (Garagen, Abstellraum, Technik, Geräteraum, netto)	79 m2
Aussengeschosfläche AGF (Balkone, Dachterrasse)	135 m2
Energiebezugsfläche (EBF)	345 m2
Umbauter Raum gemäss SIA Norm 416	1448 m3

Grundstück Nr. 1825 «Windeggstrasse 11»

Grundstücksfläche	834 m <sup>2</sup>
Lage	Bauzone WE2
Grundfläche Wohnhaus	140 m <sup>2</sup>
Geschossfläche GF (Bruttogeschossfläche inkl. allen Wänden)	496 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche HNF (Wohnfläche inkl. Verkehrsfläche, netto)	278 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche NNF (Garagen, Abstellraum, Technik, Geräteraum, netto)	79 m <sup>2</sup>
Aussengeschossfläche AGF (Balkone, Dachterrasse)	135 m <sup>2</sup>
Energiebezugsfläche (EBF)	345 m <sup>2</sup>
Umbauter Raum gemäss SIA Norm 416	1448 m <sup>3</sup>

## 1 Vorbereitungsarbeiten

### 102 Baugrunduntersuchung

Aufgrund der geringen Aushubtiefen wird auf eine Baugrunduntersuchung verzichtet.  
Das Felsvorkommen ist nicht ausgeschlossen

### 121 Sicherung vorhandener Anlagen

Für die Windeggstrasse und die Nachbargebäude werden geeignete Sicherungsmassnahmen getroffen. Ein allfälliger Felsabbau erfolgt durch Fräsen, somit praktisch erschütterungsfrei.

### 130 Gemeinsame Baustelleneinrichtungen

Sämtliche Vorkehrungen für die betriebsbereite Baustelleneinrichtung wie:  
Installation, Abschränkungen, Zufahrten, Lagerplätze, Energieversorgung,  
Bauabfälle sowie deren Transport und Entsorgung, Bauwasser, Strom und Heizung für das austrocknen des Unterlagsbodens.

### 136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.

Verbrauchskosten für Bauwasser, Baustrom, etc.

### 150 Anpassen der bestehenden Erschliessungsleitungen

Die Erschliessungsleitungen werden ab dem Parzellenrand ins Gebäude eingeführt.

## 2 Gebäude

### 201 Baugrubenaushub

Humus abtragen und auf der Baustelle deponieren zur Wiederverwendung.  
Baugrube ausheben, Aushubmaterial teilweise direkt abführen, Rest auf der Baustelle deponieren für die Gebäude-Hinterfüllung.  
Inklusive Aushub für sämtliche Werkleitungen Innen und Aussen.

Böschungssicherungen und entwässern der Baugrube nach notwendig.

Hinterfüllen des Gebäudes in Schichten inkl. schweres Verdichten. Um die nachträgliche Absenkung auf ein Minimum einzuschränken, wird gelöschter Weisskalk beigemischt. Trotzdem sind nachträgliche Absenkungen bis zu 3 cm pro Meter Materialhöhe unvermeidbar!

Die Garagenvorplätze werden mit Geröll ohne Feinanteilen aufgefüllt, dadurch kann die Absenkung auf ein absolutes Minimum von wenigen cm reduziert werden.

## **211 Baumeisterarbeiten**

### **211.0 Baustelleneinrichtung**

Erstellen, Unterhalten und Wiederentfernen der gesamten zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen Einrichtungen. Schutzmassnahmen wie Abschränkungen, Bauwände etc., alle Baustellenzufahrten und Deponieplätze für Baumaterialien. Bau-WC für alle am Bau beteiligten Handwerker (inkl. Unterhalt) bis Bauvollendung.

### **211.1 Gerüste**

Alle erforderlichen Gerüste inkl. Unterhalt und Miete, nach Vorschrift der SUVA-Versicherung für Rohbau- und Fassadenarbeiten inkl. Treppenaufgänge und allen notwendigen Schutzgeländern. Gerüstverkleidungen als Wintermassnahme nach Erfordernis.

### **211.3 Baumeisteraushub**

Auffüllen innerer Grabenvertiefungen mit geeignetem Material.

### **211.4 Kanalisationen**

Leitungsnetz im Trennsystem inkl. Anschluss an die öffentliche Entwässerungsleitung gemäss den behördlichen Vorschriften und Bewilligung, sowie den Richtlinien des Verbandes der Schweiz. Abwasserfachleute (VSA). Kanalisationsleitungen aus PP Röhren. Kontrollschächte und Schlammfänger aus Zementrohren. Filterschicht bei erdberührten Aussenwänden.

### **211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten**

Bodenplatte gegen Erdreich:

- Diverse Streifen- Einzel- und Lastverteilungsfundamente unter der Bodenplatte
- 5 cm Magerbeton
- 2 cm Sandbett
- Wärmedämmung Swisspor XPS 500 SF, abgedeckt mit PE-Folie
- 25 cm Stahlbeton, Typ NPK C
- Armierungen im Schlafbereich aus Magex-Stahl (entmagnetisierter Stahl)

Aussenwände

- Alle erdberührten Aussenwände im UG in Beton armiert, Typ NPK C  
20 cm stark, roh, Arbeitsfugen, Sollbruchstellen und Bindstellen abgedichtet.
- Aussenwände in Beton armiert, Typ NPK A, 20 cm dick, roh.
- Armierungen im Schlafbereich aus Magex Stahl (entmagnetisierter Stahl)

Innenwände

- Wände im UG teilweise aus Beton armiert, Typ NPK A, 18-20 cm dick (Erdbebensicherheit)

Decken

- Decke über dem UG aus Stahlbeton 26 cm dick, im Wohnbereich Magex-Stahl (entmagnetisierter Stahl) Im Bereich der Flachdächer mit 1.5% Gefälle.

Betonoberflächen

- Sichtbar bleibende Betonteile mit Schalung Typ 2.

Stützmauern Aussen

- Beton armiert, 25 cm stark, sichtbare Flächen Schalung Typ 2, teilweise Typ 4-1

Dimensionierung

- Dimensionierungen, Dosierungen, Armierungen etc. nach statischen Erfordernissen der geltenden SIA-Normen resp. nach Angaben des Bauingenieurs.
- Erdbebensicherheit gemäss den aktuellen SIA-Normen.
- Magex-Stahl (entmagnetisierter Stahl) Boden, Wände und Decken im Schlafbereich

## 211.6 Maurerarbeiten

Mauerwerksart und Mauerwerksstärken gemäss Werkplanung des Architekten.

Innenwände

- Sichtbar bleibende Wände im UG aus Kalksandstein 15 cm dick, Deckenanschluss mit Deckenlager 3mm dick.
- Nicht sichtbar bleibende Wände im UG aus Backsteine 15-17.5 cm dick, Deckenanschluss mit Deckenlager 3mm dick.

## 212.2 Elemente aus Beton

Innentreppen vom UG-EG zum Belegen mit keramischen Platten oder Parkett.

## 214 Montagebau in Holz, Elementholzbau

Das Erdgeschoss, das Obergeschoss und das Dachgeschoss werden in Elementholzbauweise ausgeführt. Die Dimensionierung erfolgt durch den Holzbauingenieur aufgrund der geltenden SIA-Normen inkl. Erdbebensicherheit.

Aussenwände:

- Teilweise Photovoltaik Paneele, teilweise Tannenholzschalung, Sichtnut mit gerundeter Kante, ca. 8cm breite Bretter, Sichtqualität ohne Ausfalläste, 20 mm dick, Nut und Kamm, geschraubt, vorvergraut behandelt, Farbe gemäss Farbkonzept.
- Fensterzargen aus Aluminium, Storenführungsschienen versenkt.
- Montagelattung ca. 30 mm dick, Hinterlüftungslattung ca. 20 mm dick
- Winddichtung
- GUTEX Dämmplatte DW 60 mm dick
- Holzständer 20 cm dick, vollflächig ausgedämmt mit GUTEX Thermoflex
- OSB 18 mm dick (Luftdichtigkeit)
- Installationsrost 60mm, (Leitungsführungen) ausisoliert mit GUTEX Thermoflex
- Gipsfaserplatte 15 mm, verputzt, weiss gestrichen

Innenwände:

- Gipsfaserplatte 15 mm, verputzt, weiss gestrichen
- Holzständer 12-15 cm dick, mit Hohlraumdämmung GUTEX Thermoflex 80 mm dick
- Teilweise OSB 15 mm dick für die statische Aussteifung
- Gipsfaserplatte 15 mm, verputzt, weiss gestrichen

Decke über EG

- Massivholzplatte CLT 180 mm dick, Sicht Qualität, behandelt mit Lichtschutz-Imprägnierung UV-Stop classic farblos, oder lasierende Behandlung mit Aebi Color, weiss.
- Schalldämmung Kalksplitt KS 1400, 40 mm dick
- Trittschalldämmung Swisspor Glass Roll-T Typ 4, 30 mm dick
- Fliessestrich 55 mm dick
- Parkett oder Keramische Platten, ca. 15 mm dick

Decke über OG zur Dachterrasse

- Massivholzplatte CLT 180 mm dick, Sicht Qualität, behandelt mit Lichtschutz-Imprägnierung UV-Stop classic farblos, oder lasierende Behandlung mit Aebi Color, weiss.
- Bitumen-Dampfsperre
- Gefälldämmung Lambda Roof 20-90 mm dick
- Dämmung PIR Premium Plus 100 mm dick
- Bitumenabdichtung 2-lagig mit Schutzvlies
- Keramische Platten 20 mm dick, horizontal auf Stelzlager gelegt.

Decke über OG zum Wohnraum DG

- Massivholzplatte CLT 180 mm dick, Sicht Qualität, behandelt mit Lichtschutz-Imprägnierung UV-Stop classic farblos, oder lasierende Behandlung mit Aebi Color, weiss.
- Installationsrost 148 mm hoch, ausgedämmt mit GUTEX Thermofibre
- OSB Bodenplatten 22 mm dick
- Trittschalldämmung Swisspor Glass Roll-T Typ 4, 20 mm dick
- Fliessestrich 55 mm dick
- Parkett oder Keramische Platten, ca. 15 mm dick

Dach über dem DG inkl. Vordach bei Sitzplätzen

- Massivholzplatte 27 mm dick, Sicht Qualität, behandelt mit Lichtschutz-Imprägnierung UV-Stop classic farblos, oder lasierende Behandlung mit Aebi Color, weiss.
- Holzrippen 100 x 220-550 mm, Hohlraumfrei ausgedämmt mit GUTEX Thermofibre
- GUTEX Dämmplatte DW 80 mm dick
- Unterdach Stämmisol Pack500 fugenlos
- Konterlattung 80x80 mm
- Montagelattung 40-50 mm
- Photovoltaik Module

Brüstung Balkon OG

- Photovoltaik Paneele Glas, grau
- Montageprofil und Hinterlüftung 81 mm dick
- Fugenlose Abdichtung mit Stämmisol Safe One
- Massivholzplatte CLT 80 mm dick
- Lattenrost 27 mm dick
- Fermacell HD 15 mm dick
- Putz feines Korn
- Brüstungsabdeckung aus DSP zum verkleiden mit Blech

Brüstung Dachterrasse DG

- Photovoltaik Paneele Glas, grau
- Montageprofil und Hinterlüftung 81 mm dick
- Fugenlose Abdichtung mit Stämmisol Safe One
- Massivholzplatte CLT 80 mm dick
- Lattenrost 30 mm dick
- Eternitplatte Largo 8 mm, grau
- Brüstungsabdeckung aus DSP zum verkleiden mit Blech

## 221 Fenster, Aussentüren, Tore

### 221.1 Fenster aus Holz/Metall

Im Wohnbereich EgoKiefer Holz/Aluminium-Fenster Ego®Selection Vollrahmen mit XL-Optik, Minergie-Modul-Fenster, verdeckte Beschläge.

Im Esszimmer DG zwei EgoKiefer Holz/Aluminium-Hebeschiebetüre 216.

In den Nebenräumen Holz/Aluminium-Fenster Ego®Allstar Vollrahmen.

Wärmedämmung 0.85 W/m<sup>2</sup> K, Farben gemäss Farbkonzept.

Flügel zum Öffnen, balkonseitig und im DG teilweise festverglaste Fenster.

Fenster zwischen Leibungen montiert, Rahmen innen rund 5 mm vorstehend.

Verglasung:

- ISO-M7312 3-Fach Wärmeschutzglas
- Aufbau von aussen: 4:/18/4/18/:4 (bei den grossen Gläsern entsprechend dickere Gläser)
- Elementstärke: 48 mm
- Ug-Wert (EN673): 0.6 W/m<sup>2</sup> K
- Schalldämmung Rw: 34 dB
- Lichtdurchlässigkeit: LT :72 %
- Gesamtenergiedurchlass: g-Wert : 52 %

Luftdurchlässigkeit: Klasse 4 nach SN EN 12207

Schlagregendichtheit: Klasse 9A nach SN EN 12208

Widerstandsfähigkeit bei Windlast: Klasse B3 nach SN EN 12210

Klasse B4 mit RC1 Beschlagsausstattung

### 221.5 Eingangstüren aus Metall

Hauseingänge, Einflügeltüren, teilweise mit fest verglastem Seitenteil/Oblicht «Exclusiv 2023» Aluminium Wärmedämmung, System SCHÜCO, AT 95, Zusammenbautiefe 95 mm, Softform Glasleiste, 3 umlaufende Dichtungen Epdm schwarz.

Glas: 3-fach Isolierglas, Ug-Wert (EN673): 0.5 W/m<sup>2</sup> K

Gesamt-U-Wert: 0.9 W/m<sup>2</sup> K, Schalldämmung Rw: 34 dB

Farbe aussen gemäss Farbkonzept. Farbe Innen weiss deckend RAL 9016

Mehrpunkt-Sicherheitsverschluss, mit Kabazylinder und EL-Türöffner. (Ohne Motorenschloss)

Aussen Türknope und Innen Griff aus Edelstahl matt.

## **221.6 Garagentor**

Hörmann Sektional-Tor, LPU 42 mit L-Sicke

Torblatt: doppelwandige Stahllamellen, außen Silkgrain (edle Toroberfläche durch die seidenglatte Silkgrain Oberfläche), innen Stucco-geprägt, Bautiefe 42 mm, korrosionsgeschützte Konstruktion aus verzinktem Stahlblech, wärmegeämmte Torglieder, PU-ausgeschäumt, patentierter Fingerklemmschutz außen und innen.

Farbe aussen gemäss Farbkonzept., Farbe innen grauweiss RAL 9002

Teilweise mit Lichtband, siehe Ansichtspläne.

Rahmen/Zarge: Zarge mit Eingreifschutz, gefertigt aus feuerverzinktem Stahlblech und Zargenfuß in Kunststoff-Ausführung als wirksamer Langzeitschutz gegen Rostbildung, einwandige Stahlblende in Oberfläche Silkgrain und Farbe des Torblattes, Höhe 95 mm. Zarge mit Normalbeschlag (N-Beschlag), vornliegendes Torsionsfederaggregat, mit Seiltrommeln und geprüfter Federbruchsicherung.

Torantrieb: Supramatic P Serie 4 mit Schiene K, Hörmann Garagentor-Antrieb mit eingebrauten Beleuchtung. Torzyklen (Auf/Zu): 50 pro Tag oder 10 pro Stunde.

Handsender: HSE 1 KS, 1-Tasten-Handsender, 868 MHz schwarz

## **222 Spenglerarbeiten**

Spenglerbleche aus Chromstahl matt

Im Dach eingelegte Kastenrinne mit EL-Heizband als Schutz gegen Vereisung.

Dachränder verkleidet ca. 6 cm hoch

Unterdach in der Rinne gefast.

## **223 Blitzschutz nach Vorschrift AFS Amt für Feuerschutz**

Der Blitzschutz wird ausgeführt aus CrNi-Stahlblech matt (Chromstahl).

Die Geopathologie Schweiz AG ratet grundsätzlich davon ab, doch dem Blitzschutz sollte in Amden Beachtung geschenkt werden, bei allfälligen gesundheitlichen Problemen könnte der Blitzschutz nachträglich abgehängt werden.

## **224 Bedachungsarbeiten**

### **224.0 Deckung Steildächer vollflächig mit In Dach Photovoltaik Modulen (Paneelen), Neigung 6°.**

Unterdachfolie Typ Stamisol Pack 500 geeignet unter PV-Anlage, Konterlattung für die Hinterlüftung 80 mm hoch

Trauf- Ort- und Firstabschlüsse werden in CrNi-Stahlblech matt (Chromstahl) ausgeführt.

Traufseitig werden Schneehalter montiert.

### **224.1 Flachdach über Garagen, Technikraum, Weinkeller**

Abdichtung aus Bitumenbahnen, zweilagig, Drainage/Vlies und Kies-Schutzschicht

### **224.1 Flachdach über dem Obergeschoss**

Bitumen-Dampfsperre, Gefälldämmung Lambda Roof 20-90 mm dick, Dämmung PIR Premium Plus 100 mm dick, Bitumenabdichtung 2-lagig mit Schutzvlies, Keramische Platten 20 mm dick, horizontal auf Stelzlager gelegt.

### **224.1 Flachdach über dem Veloraum**

Bitumen-Dampfsperre, Gefälldämmung Lambda Roof 20-110 mm dick, Dämmung PIR Premium Plus 60 mm dick, Bitumenabdichtung 2-lagig mit Schutzvlies und Kies-Schutzschicht.

### **224.1 Abdichtung Balkonböden**

Bitumenbahnen 2-lagig auf Beton- oder Holzkonstruktion geklebt, Anschlüsse an Wände und Balkonverglasung mit Flüssigkunststoff. Schutzblech im Sockelbereich aus Chromstahlblech.

### **224.1 Abdichtung Garagenböden Windeggstrasse 9+11**

Flüssigkunststoff-Beschichtung bewehrt, Grund- und Deckbeschichtung, mit Einstreuung von Quarzsand, Gesamtaufbau 2-3 mm dick. Farbe nach Auswahl beim Unternehmer.

### **224.1 Abdichtung erdberührte Aussenwände**

Bitumenbahnen vollflächig auf Betonkonstruktion geklebt.

### **224.4 Dampfsperren auf erdberührte Böden**

Dampfsperren im Innenbereich auf erdberührte Betonböden, ohne ALU-Einlage, einlagig lose verlegt, Stösse überlappt und verschweisst. Typ: EP5

### **225.1 Fugendichtungen**

Abdichten von konstruktiv getrennten Bauteilen mit dauerelastischem Kitt.

*Hinweis: Sämtliche Fugen sind durch die Bauherrschaft regelmässig zu kontrollieren und zu unterhalten. Infolge Setzungen im Bereich der Bodenbeläge können die Kittfugen reissen. Kittfugen sind nicht Garantiepflichtig.*

### **226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung**

System Weber Saint-Gobain: MARMOPOR 31 Wärmedämmplatte bestehend aus ca. 95% aus grauem EPS und ca. 5% aus weissem EPS als Reflexionsschicht. Verputzte Aussendämmung, Grundputz mit Armierungsgewebe, Deckputz 2 mm Korn. Dispersionsspachtel ca. 2mm dick, bis 10 cm über Terrain. Zwei Farbanstriche auf Deckputz, vergütete Dispersionssilicatfarbe, Farbe gemäss Farbkonzept. Inkl. Biozid Zusätzen (Algizid- und Fungizidausrüstung)  
Dämmstärken:

- Aussenwände von Wohnräumen EPS 240 mm
  - Aussenwände von Nebenräumen EPS 140 mm
- Unterterrain- und Sockelbereich XPS Platten in der Stärke von 140 bis 240 mm.  
Fensterbänke aus ALU pulverbeschichtet, Farbe gemäss Farbkonzept.  
Wände Balkone OG: Deckputz 1.5 mm Korn auf H2O Platten.  
Bei Balkonen je eine Klappkonsole für Kleiderbügel.

### **227.1 Äussere Malerarbeiten**

Deckenuntersicht bei Balkonen OG streichen mit Alkydharz deckend weiss gebrochen. Balkonuntersichten mit Dispersionsfarbe streichen deckend weiss gebrochen. Farben gemäss Farbkonzept.

### **228.2 Lamellenstoren**

Verbundraffstoren mit Leichtmetall-Lamellen, 90 mm breit, einbrennlackiert. Betrieb mit Elektromotor. Farben gemäss Farbkonzept. DG: Fenster WC und Reduit ohne Storen Nebenräume ohne Storen

### **228.3 Sonnenstoren**

Keine Sonnenstoren. Zwei Anschlüsse im DG beim Sitzplatz Süd-West werden vorbereitet.

### **228.7 Balkongeländer aus Metall bei den Balkonen EG**

Geländer aus Metall, auf Betonstirnen montiert. Höhe 100 cm. Ober- und Untergurt Flachstahl 50x10 mm Staketen Flachstahl 50x6mm Oberfläche feuerverzinkt und pulverbeschichtet. Farben gemäss Farbkonzept.

### **230 Elektroanlagen**

Sämtliche elektrische Installationen werden nach den Niederspannungs-Installations-Normen (NIN) des Schweizerischen Elektrotechnischen Vereins (SEV) erstellt.

Installationen gemäss den Elektroprojektplänen.

Für die Häuser Gst\_4, Gst\_6 und Technik Allgemein wird ein Aussenzählerkasten bei Flügelwand Gst\_4 eingebaut, darin 3 Zählerplätze. Dadurch kann die Eigenstromnutzung für die allgemeinen Verbraucher optimal genutzt und abgerechnet werden. Der Smartmeter Smartfox für das Lastmanagement für allfällige Ladestationen inkl. LAN-Anschluss ab Haus Nr.4 ist enthalten.

An den Häuser Wst\_9 und Wst\_11 werden separate Aussenzählerkästen eingebaut.

Ladestationen mit Netzumschaltbox zum Laden von Elektroautos sind nicht enthalten, jedoch je ein Hybridwechselrichter ist enthalten.

Einbauleuchten, Zweckmässige Leuchten in Küche und Wohnräumen gemäss EL-Projektplänen.

Zweckmässige Leuchten in allen Nebenräumen sind enthalten.

Bei der Hebeplattform ist ein LED-Band auf die ganze Schachthöhe vorgesehen.

Bei den Balkonen OG und Dachterrasse ist ein LED-Band im Bereich der Brüstungen vorgesehen, damit bei den grossen Fenstern nachts Stimmung entsteht, anstelle von schwarzen Flächen.

Zweckmässige Aussenbeleuchtung im Bereich der Eingänge.

Sternförmige Schwachstrominstallationen gemäss den EL-Projektplänen.

Gegensprechanlage bestehend aus Aussensprechstelle und 3 Innensprechstellen pro Haus.

Auswahl und Installationsumfang beim Unternehmer gemäss Budget.

- 231 Zentrale Staubsauganlage**  
Es ist keine zentrale Staubsauganlage vorgesehen.
- 239 PV-Anlage auf dem Dach, Neigung 6°**  
Die gesamte Dachfläche wird mit In Dach Photovoltaik Paneelen belegt. Orientierung West und Ost  
Farbe Schwarz, Hagelschutzklasse 5  
Wechselrichter Solaredge mit Optimierer S440  
Projektierte Leistung rund 8.5 kWp  
Der überschüssige Strom wird ins Netz der SAK eingespeist und rückvergütet.
- 239 PV-Anlage auf Wände**  
Wandflächen gemäss den Fassadenansichten Orientierung Süd, West und Ost.  
Durch diese Anordnung kann ganzjährig und ganztäglich Eigenstrom genutzt werden.  
Verlegeart flächig mit offener Fuge und optimaler Hinterlüftung.  
Farbe Dunkelgrau, Hagelschutzklasse 5  
Hybrid Wechselrichter Solaredge mit Optimierer S440  
Projektierte Leistung rund 15 kWp  
Der überschüssige Strom wird ins Netz der SAK eingespeist und rückvergütet.  
Netzumschaltbox Solaredge Home Backup Interface, Batteriespeicher BYD 19.3kWh und  
Ladestation für Elektroautos sind nicht enthalten.
- 240 Heizung**
- 242 Wärmeerzeugung mit Erdsonden**  
Gemeinsame Wärmeerzeugung für alle vier Häuser zum Heizen und Kühlen.  
Zwei Inverter Wärmepumpen in Kaskade.  
Fabrikat: Müba Energietechnik AG, Typ: ETERA M-1 HAT/HK 3F E > Kompaktwärmepumpe  
Sole/Wasser zur Innenaufstellung.  
Umweltfreundliches Kältemittel Propan R 452 b  
Heizleistung, max. B0/W35 12.2 kW, (Total 24.4 kW), Leistungszahl COP 4.8  
Kälteleistung 9 kW (Total 18 kW) >> 540 m Erdsonden  
Pufferspeicher mit 500 Liter Inhalt  
Wärmeverteilung zu den einzelnen Häusern über gedämmte Leitungen, resp. Erdleitungen Brugg  
Rohrsystem AG  
Die Effizienz der Wärmepumpen wird mittels WP-Cockpit überwacht.  
Die Warmwasseraufbereitung erfolgt in jedem Haus einzeln über separate Wärmepumpenboiler  
aufgestellt im Technikraum.
- 243 Wärmeverteilung**  
Die Wärmeverteilung erfolgt über Niedertemperatur-Bodenheizung 35°/30°, sämtliche Wohnräume  
sind über Raumthermostaten einzeln regulierbar, die WC im DG sind an der Verteilung mechanisch  
regulierbar. Metaplast-Stramax Universal Mehrschichtverbundrohr 14/18, sauerstoffdiffusionsfrei.  
Beheizte Räume: Alle bewohnten Räume inkl. Korridore Eingang und Treppenhaus.  
Wärmedämmung Böden:  
UG EFH Gallusstrasse 4+6: EPS 30, 2 Lagen à 20 mm dick, inkl. Randdämmstreifen.  
UG EFH Windeggstrasse 9+11: 1. Lage Bio Protect Kork 10mm dick, Schutz gegen Erdstrahlen,  
1. Lage EPS 30, 30 mm dick inkl. Randdämmstreifen.  
EG EFH Gallusstrasse 4+6: 1. Lage Bio Protect Kork 10 mm dick, Schutz gegen Erdstrahlen,  
1. Lage EPS 30, 20 mm dick inkl. Randdämmstreifen.  
1. Lage EPS-T Typ 4, 22/20 mm dick  
EG EFH Windeggstrasse 9+11: 1. Lage EPS 30, 30 mm dick inkl. Randdämmstreifen.  
1. Lage EPS-T Typ 4, 22/20 mm dick  
OG bei allen Häusern: 1. Lage Glass Roll-T Typ 4, 30 mm dick, inkl. Randdämmstreifen  
DG bei allen Häusern: 1. Lage Glass Roll-T Typ 4, 20 mm dick, inkl. Randdämmstreifen  
Handtuchradiatoren sind keine vorgesehen. Separate Wärmezähler pro Haus sind vorgesehen.  
Sämtliche Verbindungsleitungen werden gedämmt.

## 244 Lüftungsanlagen

Jedes Haus verfügt über eine separate Lüftungsanlage.

Produkt: Zehnder Group Schweiz AG

Typ: ComfoAir Q 600 E R mit "Diamant" - Enthalpietauscher

Kühleinheit ComfoClima 36 passend zu ComfoAir Q600, Kühlleistung bis zu 2,6 kW

Luftverteilung:

- Für Zuluft ComfoTube Therm 90 gedämmtes Rundrohr
- Für Abluft ComfoTube 90

Luftauslassgitter Typ: Designgitter Venezia weiss.

Die Luftverteilung erfolgt über Böden, Wände und Decken.

Der Luftaustausch erfolgt bei geschlossenen Türen via Schlitz zwischen Türen und Böden. (Die Schlitzhöhe beträgt ca. 8 mm)

Die Systemauslegung erfolgt durch den Unternehmer.

Die Technikräume, Keller und Nebenräume ohne Fenster werden auch an die Lüftung angeschlossen.

Die Küche ist nicht an die Lüftung angeschlossen, Küche hat ein eigenes Umluftsystem.

## 247.5 Kaminanlagen

Kamine sind keine projektiert, weil keine Holzöfen vorgesehen sind.

## 250 Sanitärinstallationen und Sanitärapparate

### Hausanschluss und Kaltwasser-Verteilanlage:

Kaltwasserzuleitung ab Verteilnetz der Wasserkorporation Amden, zur Wasserbatterie im Technikraum geführt und auf die Steigstränge verteilt. Druckreduzierventile nach Vorschrift. Armaturen in normal üblicher Ausführung.

### Kaltwasser-Installation:

Kaltwasserleitungen «Trink- und Regenwasser» ab Verteilbatterie in einzelnen Strängen bis zu den Zapfstellen, in den Wohnräumen verdeckt montiert. Die WC-Spülung «mit Ausnahme der Dusch-WC» erfolgt mit Regenwasser. Ausführung nach Vorschrift.

Leitungen aus Kunststoff oder Sanipex resp. gleichwertiges System (Korrosionsfrei).

Position der Zapfstellen aufgrund der Projektpläne und der Sanitärplanung.

Pro Haus werden sechs frostsichere Regenwasseranschlüsse erstellt. (Umgebung, Balkone, Dachterrasse)

### Warmwasser-Installation:

Verteilung ab der zentralen Warmwasseraufbereitung im Technikraum bis zu den Zapfstellen, in den Wohnräumen verdeckt montiert. Ausführung nach Vorschrift.

Die Wasserausstosszeiten dauern teilweise länger als 10 Sek, aus ökologischen Gründen wurde auf eine Begleitheizung resp. auf Zirkulationsleitungen verzichtet.

Leitungen aus Kunststoff oder Sanipex resp. gleichwertiges System (Korrosionsfrei).

Position der Zapfstellen aufgrund der Projektpläne und der Sanitärplanung.

### Abwasser:

Schmutzwasserleitungen in Strängen zusammengeführt und in die Kanalisation eingeleitet mit Putz- und Spülvorrichtungen. Entlüftungen über Dach geführt.

Material: PE z.B. Geberit Silent.

Position gemäss Sanitärplanung.

### Dämmungen:

Kalt- und Warmwasserleitungen werden wo notwendig gemäss den kommunalen Vorschriften gedämmt und bandagiert.

### Sanitärapparate:

Sanitärapparate gemäss Auswahl und Offerte bei der Firma Sanitas Trösch Jona.

Umfang gemäss Budget. Höhe WC OK Brille 43 cm, Höhe Waschtisch OK 88 cm.

Die Duschen Trennwände werden in massiv oder in Glas ausgeführt, die Kosten belasten das Budget nicht. Whirlpool ist nicht enthalten.

### Waschmaschine/Tumbler:

Waschmaschine und Tumbler gemäss Wahl und Budget.

## 252 Regenwasseranlage

Regenwassertank Carat Basis-Erdtank XXL 32'000 L Inhalt. Druckbehälter 300 Liter, 16 bar. Sämtliches Regenwasser ab den Häusern Windeggstrasse 9+11 plus ein Teil vom Haus Gallusstrasse 4 gelangt in den Tank, das überschüssige Wasser wird in die öffentliche Kanalisation geleitet.

Das Aqua-Control+ informiert über den exakten Wasserstand im Tank und schaltet bei Bedarf automatisch die Trinkwassernachspeisung in den Tank ein. Somit ist stets ein reibungsloser Betrieb der Gesamtanlage gewährleistet. Weiter ist die Pumpe gegen Trockenlauf geschützt. Digitale Anzeige und einstellbare Nachspeisemenge in 1%-Schritten.

Regelmässige Spülung des Magnetventils.

Das Regenwasser wird mittels Kunststoffleitungen in den Technikraum der einzelnen Häuser geführt.

## 258 Kücheneinrichtung

Die Küchen werden im Schreinerwerk durch die Firma Kaufmann AG, Gommiswald, geplant, produziert, geliefert und betriebsbereit montiert.

Front in Kunstharz Mehrblatt beschichtet, allseitig mit 1 mm Kanten, Standard - Dekor nach Wahl PK1, Kollektion Kaufmann Schrankinneres weiss beschichtet, Abdeckungen Granit, PK 4, Nischenrückwand Glas. Quooker Flex Voll-Edelstahl ist nicht enthalten.

Ausführung und Geräte gemäss Auswahl und Budget in der Ausstellung des Unternehmers.

## 265 Plattform Hebebühne

Senkrechtlift GENESIS Typ B mit Spindelantrieb, Nutzlast 400 kg

Antriebssystem EcoSilent Technologie, Geräuscharm und Energieeffizient, Energielabel A.

Fahrstrecke vom UG bis DG, mit Haltestellen auf jedem Boden, Geschwindigkeit 0.15 m/sec.

Notabsenkung Akkubetriebene Notabsenkung, Selbstevakuierung durch den Benutzer ohne Hilfe von aussen.

Bedienung auf Stockwerk: Taste einmal drücken (Impuls), auf Plattform: Dauerkontakt (Totmann)

Liftschacht: Aluminium-Pfosten-Riegel-Profile Schachtverkleidung mit ausgeschäumten Metall-

Sandwich-Paneelen oder Sicherheitsglas-Elementen mit Aluminiumumrahmung ohne

Schachthimmel, LED-beleuchtung auf die ganze Schachthöhe

Abmessungen Aussen (Breite x Tiefe) 1400 mm x 1560 mm

Plattformgrösse 1000x1500 mm, Schachttüren mit Panoramasisicherheitsglas, Grösse 900x2000 mm

Farbe RAL 9016 verkehrsweiss

Telefon-Notrufanschluss Einrichtung/System Notrufeinrichtung (integriertes Wandtelefon auf Plattform) inkl. Gateway via Mobilfunknetz

## 271 Gipserarbeiten

Wände Innen in bewohnten Räumen im UG

- Mineralischer Grundputz inkl. Haftbrücke wo nötig
- Mineralischer Deckputz zum streichen, Korn ca. 0.5 mm
- In den Nasszellen rund 70% der Wände verputzt, restliche Wände Plattenbeläge.
- Trennschnitte und Bewegungsfugen wo nötig

Wände Innen EG bis DG

- Mineralischer Deckputz zum Streichen, Korn ca. 0.5 mm

Decken Innen in bewohnten Räumen im UG

- Weissputz zum streichen Q3 (1-Schichtputz) inkl. Haftbrücke.
- Trennschnitte und Bewegungsfugen wo nötig
- Zwei Vorhangschiene VS 57 deckenbündig montiert
- Decken in Nebenräumen Beton oder im Bereich von Deckendämmungen Grundputz abgerieben.

### 272.1 Briefkasten

Die Post verlangt ausdrücklich am Strassenrand freistehende Briefkästen zum Bedienen ab Strasse. Schliessung mit Halbzylinder zur Schliessanlage passend.

Ausführung aus Leichtmetall, farblos eloxiert.

Masse gemäss Vorgabe der Post.

Die Beschriftung erfolgt durch die Käufer.

## **273 Schreinerarbeiten**

### **273.0 Innentüren**

#### Türen im Wohnbereich:

Futtertüren stumpf einschlagend, Futter MDF 25 mm, Verkleidung MDF 60x19, Flügel in Vollspann mit Hartplattendeck, umlaufende Gummidichtung, ohne Schwelle, Bodenabstand ca. 8 mm.

Deckend weiss lackiert oder nach Wahl.

Einsteckschloss Glutz, Garnitur Glutz Topaz mit Rosetten.

Türe ins Wohnzimmer System Schiebetüre in die Wand laufend, Grösse ca. 1100x2000 mm

#### Türen zu Nebenräumen: (Technik, Abstellraum)

Rahmentüren, Rahmen aus Massivholz, Flügel in Vollspann mit Hartplattendeck und Alueinlage, umlaufende Gummidichtung, ohne Schwelle jedoch mit Türplanet.

Deckend weiss lackiert oder nach Wahl.

Einsteckschloss Glutz, Garnitur Glutz Topaz mit Rosetten.

#### Türen zu Nebenräumen: (Von Garage in den Wohnraum bei EFH Windeggstrasse 9+11)

Rahmentüren mit Brandschutz EI30, Rahmen aus Massivholz, Flügel Brunex Confort mit Alueinlage, umlaufende Gummidichtung, ohne Schwelle jedoch mit Türplanet. Klimaklasse 3c  
Deckend weiss lackiert oder nach Wahl.

Schloss mit Einbruchschutz, 4-Punktverchluss, Glutz Mint Band HE18 EI30, mit Gewindehülse, Schliessblech Glutz 1151, Garnitur Glutz Topaz mit Sicherheitsrosetten.

#### Türen zu Nebenräumen: (Von Garagen in den Eingangskorridor UG bei EFH Gallusstrasse 4+6)

Brandschutz EI30 auf Stahlzargen, Flügel Brunex Confort mit Alueinlage, umlaufende Gummidichtung, ohne Schwelle jedoch mit Türplanet. Klimaklasse 3c

Deckend weiss lackiert oder nach Wahl.

Schloss mit Einbruchschutz, 4-Punktverchluss, Glutz Mint Band HE18 EI30, mit Gewindehülse, Schliessblech Glutz 1151, Garnitur Glutz Topaz mit Sicherheitsrosetten.

### **273.1 Wandschränke**

#### Garderobe:

Die Garderoben werden im Schreinerwerk durch die Firma Kaufmann AG, Gommiswald, geplant, produziert, geliefert und montiert.

Auswahl und Einteilung individuell gemäss Budget-Betrag.

#### Schränke in den Nasszellen:

Diese Schränke werden im Schreinerwerk durch die Firma Kaufmann AG, Gommiswald, geplant, produziert, geliefert und montiert.

Auswahl und Einteilung individuell gemäss Budget-Betrag.

#### Geräteschrank für Waschmaschine und Tumbler:

Dieser Schrank wird im Schreinerwerk durch die Firma Kaufmann AG, Gommiswald, geplant, produziert, geliefert und montiert.

Auswahl und Einteilung individuell gemäss Budget-Betrag.

#### Schränke im Raum Ankleide:

Diese Schränke werden im Schreinerwerk durch die Firma Kaufmann AG, Gommiswald, geplant, produziert, geliefert und montiert.

Auswahl und Einteilung individuell gemäss Budget-Betrag.

#### Tablare im Reduit DG:

Tablare auf Stellschienen, höhenverstellbar, geliefert und montiert, durch die Firma Kaufmann AG, Gommiswald.

Auswahl und Einteilung individuell gemäss Budget-Betrag.

### **273.2 Treppen Holz/Metall Gallusstrasse 4+6 vom EG-DG**

Holz-Metalltreppe (Stahlsatteltreppe), ¼ gewendelt, aufgesattelt.

Sattelwangen aus gelasertem und dekapiertem Stahl, 8mm dick, Farbe Anthrazit.

Stufen aus Eichen massiv, 45 mm dick, farblos geölt mit Mattöl.

Kinderschutz aus Eichenholz unter Stufenvorderkante geschraubt.

**273.2 Treppen Holz/Metall Windeggstrasse 9+11 vom EG-DG**

Holzwingentreppen gerade ohne Futterbretter.  
Zwei Wangen aus Eichenholz, fertig behandelt mit Mattöl  
Stufen aus Eichen massiv, 45 mm dick, farblos geölt mit Mattöl.  
Kinderschutz aus Eichenholz unter Stufenvorderkante geschraubt.  
Treppengeländer mit Eichenholzhandlauf und runden Metallstaketen.  
Bei der Treppe UG-EG wird das gleiche Geländer montiert.  
Die Betontreppe UG-EG wird mit Platten oder Holzbelag belegt.

**273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten**

Treppenhandläufe, Durchmesser 40 mm, Eiche fertig natur lackiert, Handläufe dem Treppenlauf angepasst, Abschlüsse halbrund, auf Edelstahl Rundhandlaufkonsolen montiert.  
Geliefert und montiert, durch die Firma Kaufmann AG, Gommiswald.  
Vorhangbretter werden keine montiert.

**274 Ganzglas-Duschtrennwand**

Die Duschtrennwände aus Spezialglas ESG 8-10 mm dick.  
Beschlüge glanzverchromt aus: 1 Paar Wandwinkel Glas-Wand, 1 Stabilisationsstange Glas-Wand

**275 Schliessanlage**

Schliessanlage mit Sicherheits-Schliesssystem, registriert mit Sicherungsschein.  
Typ: Kaba 20 Cod E.  
Zylinderschliessung bei allen Aussentüren, Türen zu den Garagen und zum gemeinsamen Technikraum.  
Zylinder Typ 1515 oder 1519 (Innen mit Drehrad) nach Wahl  
Zylinder Typ M 1031 für Briefkasten  
Pro Haus 8 Schlüssel welche zu allen oben erwähnten Zylindern passen.

**281 Bodenbeläge**

**281.0 Unterlagsböden**

Schwimmender Unterlagsboden Typ Calciumsulfat-Fliessestrich CAF auf Dämmung, 55 mm dick.  
Beanspruchungskategorie A, Festigkeitsklasse C35-F7, Druckfestigkeit 2.0 kN/m<sup>2</sup>  
Austrocknungszeit ca. 6 Wochen.

**281.2 Bodenbeläge aus Holz**

Bodenbeläge aus Holz, Natur geölt. Auf Unterlagsboden geklebt.  
Belagsstärke 14-15 mm.  
Inkl. einmal nach ölen des fertig verlegten Belags.  
Auswahl und Bemusterung bei der Firma Peter Bamert Bodenwelten GmbH, Glarus, gemäss Budget-Betrag. Holzsockel 40/10 weiss RAL 9016  
Belegte Fläche rund 80% der Hauptnutzfläche.  
Die Treppen UG-EG Windeggstrasse 9+11 werden mit Holzbelag belegt.

**281.6 Bodenbeläge aus Platten**

Keramische Platten auf Unterlagsboden geklebt, Fugenbreite 2-3 mm,  
Fugenfarbe nach Muster des Plattenlegers. Sockel aus Platten geschnitten, 4-6 cm hoch.  
Auswahl, Verlegeart und Bemusterung bei der Firma SABAG Jona, gemäss Budget-Betrag.  
Metallabschlussschienen bei Angrenzungen an andere Bodenbeläge.  
Die Duschwannen werden mit 1.5% Gefälle geplättelt. Inkl. Keilschienen aus Chromstahl.  
Die Nebenräume wie Garagen, Veloraum, Technik, Abstellräume, Gartengeräte, Weinkeller werden nicht geplättelt (Monobeton als fertiger Belag)  
Belegte Fläche rund 20% der Hauptnutzfläche.  
Die Treppen UG-EG Gallusstrasse 4+6 werden mit Platten belegt, Trittkantenausbildung mit feinem Chromstahlprofil.

Böden Balkon OG und Dachterrasse DG

Keramische Platten auf Stelzen verlegt, Fugenbreite ca. 3 mm,  
Auswahl, Verlegeart und Bemusterung beim Unternehmer, gemäss Budget-Betrag.  
Format: 600/600/20 mm

**282.4 Wandbeläge aus Platten**

Keramische Platten auf Grundputz geklebt, Fugenbreite 2-3 mm, Fugenfarbe gemäss Muster des Plattenlegers. Sockel aus Platten geschnitten, 4-6 cm hoch.  
Auswahl, Verlegeart und Bemusterung bei der Firma SABAG Jona, gemäss Budget-Betrag.  
Bis 30% der Wandflächen in den Nasszellen sind enthalten.

**284 Hafnerarbeiten**

Holzöfen sind keine vorgesehen. Erfahrungsgemäss werden Holzöfen nur selten benutzt.

**285 Innere Malerarbeiten**

Wohnräume Wände:

Zwei Anstriche mit mineralischer Farbe gemäss Farbkonzept  
Allfällige Farbzuschläge sind nicht enthalten.

Wohnräume Decke UG:

Zwei Anstriche mit mineralischer Farbe gemäss Farbkonzept

Nebenräume inkl. Garagen Gallusstrasse 4+6:

Zwei Anstriche mit Dispersionsfarbe gemäss Farbkonzept  
Allfällige Farbzuschläge sind nicht enthalten.

**286 Bauaustrocknung / Bauheizung**

Einsatz von Elektroheizgeräten und Entfeuchtungsgeräten nach Bedarf.

**287 Baureinigung**

Periodische Grobreinigung während der Bauzeit durch die ausführenden Unternehmer.  
Vorreinigung Verglasungen, Grundreinigung Wohnräume und Installationen.  
Schlussreinigung vor der Bauübergabe.  
Die Kanalisation wird nach Abschluss aller Arbeiten gespült.

**291 Architekt**

Inbegriffen sind alle Leistungen für Planung und die Ausführung.  
Mehraufwendungen infolge von Käuferwünschen, Variantenstudien und entsprechende Kostenermittlungen sind nicht enthalten und werden separat nach dem effektiven Aufwand zum Einheitstarif von Fr. 125.--/Std verrechnet.

**292 Bauingenieure**

Holzbauingenieur

Dimensionierung der Holzkonstruktion, Lastangaben an den Hochbauingenieur.

Hochbauingenieur

Vordimensionierung, Statische Bemessung, Materialangaben, Beurteilung von Baugrund und Böschungen, Schalungspläne, Armierungspläne und Eisenlisten.  
Armierung prüfen und abnehmen am Bau.

**293 Elektroingenieur**

Die Projekt- und Planungs- und Abschlussarbeiten werden durch den Unternehmer ausgeführt.

**294 Fachplanung Haustechnik (Heizung, Lüftung, Sanitäranlagen)**

Die Projekt- und Planungs- und Abschlussarbeiten werden durch die Unternehmer ausgeführt.

**296 Spezialisten**

Geopathologischen Messungen und Abklärungen wurden durch die Firma Geopathologie Schweiz AG ausgeführt.

Massnahmen gemäss Empfehlung Geopathologie Schweiz:

- Abschirmung Erdstrahlen (Wasseradern und Verwerfung) mittels BioProtect® Abschirmplatten. Verbau der Abschirmung im EG resp. UG direkt im Bodenaufbau integriert.
- Verbau von MAGEX® Baustahl in Schlaf- und Wohnbereichen.
- Eine allfällig notwendige Abschirmung gegen Hochfrequente Funkbelastung wird während der Rohbauphase mittels Nachmessung festgestellt und entsprechend ausgeführt.

Mehraufwendungen infolge von Käuferwünschen sind im Kaufpreis nicht enthalten und werden separat verrechnet.

## 4 Umgebung

### 401 Erdarbeiten

Die Erdarbeiten werden gemäss Umgebungsplan ausgeführt.

### 409 Terrassierungen

Die Terrassierungen/Stützmauern werden gemäss Umgebungsplan ausgeführt.

### 411 Baumeisterarbeiten

Die Stützmauern und Pflanztröge aus Beton werden gemäss Umgebungsplan ausgeführt. Die Werkleitungen ausserhalb vom Gebäude werden mit den öffentlichen Leitungen verbunden. Das Regenwasser der Häuser Windeggstrasse 9+11 plus ein Teil des Hauses Gallusstrasse 4 wird in den Regenwassertank eingeführt. Die Garagenvorplätze dürfen nicht entwässert werden, das Wasser muss durch die Fugen der Verbundsteine versickern.

### 421 Gärtnerarbeiten

#### Stützmauern aus Granitblöcken:

Granitblöcke Querschnitt 40x40 bis 50x50 werden gemäss Umgebungsplan ausgeführt. Tessiner Granit oder schlesischer Granit aus Polen.

#### Garagenvorplätze:

Quadratische Verbundsteine mit Nockenverbund, 25x25 cm, 60 mm dick, Farbe Anthrazit.

#### Abschlüsse:

Abschlüsse aus Granitstellstreifen, 6 cm dick, Gesamthöhe 30-40 cm, gemäss Umgebungsplan.

#### Aussentreppen:

Betonstufen 80 cm breit, Farbe Betongrau, in Beton verlegt, gemäss Umgebungsplan.

#### Gartenplatten:

Betonplatten 40x40 bis 50x80, Farbe Betongrau, in Splitt verlegt, gemäss Umgebungsplan.

#### Pflanztröge:

Die Pflanztröge werden mit Humuserde aufgefüllt, somit bereit zum Bepflanzen.

#### Gartenflächen:

Gartenflächen werden mit ca. 35 cm Humuserde aufgefüllt, Standorte nach Wahl der Käufer.

#### Kiesbeläge:

Gebrochenes Kiesmaterial, einfarbiger Kalkstein, aus der Gegend, Korngrösse 8/16 mm, ohne Feinanteile. Dicke ca. 10 cm. Gemäss Umgebungsplan auf Flächen und entlang der Fassaden als Spritzschutz.

#### Ansaat:

Ansaat mit Wiesen- und Rasensamen gemäss Umgebungsplan

#### Bepflanzungen:

Es sind keine Bepflanzungen vorgesehen, somit im Preis nicht enthalten.

### 429 Absturzsicherungen

Geländer auf Stützmauern aus Metall, auf Betonkronen montiert. Höhe 100 cm. Edelstahlhandlaufrohr auf Edelstahlrundrohrpfosten fachgerecht montiert. Edelstahlrohrpfosten Ø 42 mm fein geschliffen und im Abstand von 230 – 250 cm in Aussparungen eingemörtelt. Diagonalflecht anthrazit an Pfosten montiert, Höhe ca. 80 cm. Farben gemäss Farbkonzept.

Grenzzäune sind keine vorgesehen, somit im Preis nicht enthalten.

## 5 Nebenkosten

### 511 Bewilligungen und Baugespann

Baubewilligung inkl. alle notwendigen Spezialbewilligungen.  
Montage und Miete des Baugespanns.

### 512 Anschlussgebühren

Anschlussgebühren für Hausanschlüsse:

- Schmutzwasser-Kanalisation
- Trinkwasseranschluss
- Elektrizität Netzanschluss
- Nachführung Vermessungswerk durch Geometer

### 519 Schutzraum

In Amden hat es genügend Schutzraumplätze, somit besteht keine Schutzraumpflicht.  
Für die Mitbenutzung der von der Gemeinde zugeteilten Schutzplätze wird eine einmalige Ersatzgebühr bezahlt, ist im Preis enthalten.

### 531 Versicherungen

Versicherungen während der Bauzeit:

- Bauzeitversicherung (GVA)
- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Bauwesenversicherung

### 569 Energiekosten bis Bauübergabe

Sämtliche Energiekosten für Strom und Wasser sind bis zur Bauübergabe ist im Preis enthalten.

### 573 Mehrwertsteuer (MWST)

Die MWST (aktueller Satz von 8.1%) ist enthalten.

## Budgets zur Baubeschrieb

Die Budgetpreise beinhalten die Beratung durch den Unternehmer, die Lieferung, Transportkosten, Vorgezogene Recyclinggebühren, die Montage, allen Nebearbeiten und die Mehrwertsteuer (aktueller Satz von 8.1%).

Mehr- oder Minderpreise werden berücksichtigt.

### Budget Elektroinstallationen, Firma Elektro B, Amden

Nettopreise gemäss Unternehmerofferte. (ohne Wechselrichter, ohne PV-Zuleitungen)

EFH Gallusstrasse 4	Fr.	65.000.—
EFH Gallusstrasse 6	Fr.	65.500.—
EFH Windeggstrasse 9	Fr.	66.000.—
EFH Windeggstrasse 9	Fr.	66.000.—

### Budget Sanitärapparate bei Firma Firma Sanitas Trösch, Jona

Bruttopreis gemäss Offerte Sanitas Trösch.

EFH Gallusstrasse 4	Fr.	38.000.—
EFH Gallusstrasse 6	Fr.	38.000.—
EFH Windeggstrasse 9	Fr.	42.000.—
EFH Windeggstrasse 9	Fr.	42.000.—

### Budget Waschmaschine/Tumbler

Nettopreise gemäss Offerte Firma Schulthess oder V-Zug

EFH Gallusstrasse 4	Fr.	4.000.—
EFH Gallusstrasse 6	Fr.	4.000.—
EFH Windeggstrasse 9	Fr.	4.000.—
EFH Windeggstrasse 9	Fr.	4.000.—

**Budget Küchen inkl. Geräte, Firma Kaufmann AG, Gommiswald**

Nettopreise gemäss Unternehmerofferte.

EFH Gallusstrasse 4	Fr.	32.000.—
EFH Gallusstrasse 6	Fr.	32.000.—
EFH Windeggstrasse 9	Fr.	32.500.—
EFH Windeggstrasse 9	Fr.	32.500.—

**Budget Schränke, Firma Kaufmann AG, Gommiswald**

Nettopreise gemäss Unternehmerofferte.

EFH Gallusstrasse 4	Fr.	22.000.—
EFH Gallusstrasse 6	Fr.	23.500.—
EFH Windeggstrasse 9	Fr.	23.500.—
EFH Windeggstrasse 9	Fr.	23.500.—

**Budget Bodenbeläge in Holz, Firma Peter Bamert Bodenwelten GmbH**

Nettopreise gemäss Unternehmerofferte. (inkl. Sockel, Metallprofile und Nebenarbeiten)

EFH Gallusstrasse 4	Fr.	145.— / m2
EFH Gallusstrasse 6	Fr.	145.— / m2
EFH Windeggstrasse 9	Fr.	145.— / m2
EFH Windeggstrasse 9	Fr.	145.— / m2

**Budget Keramische Bodenbeläge**

Nettopreise gemäss Unternehmerofferte. (inkl. Sockel, Metallprofile und Nebenarbeiten)

EFH Gallusstrasse 4	Fr.	145.— / m2
EFH Gallusstrasse 6	Fr.	145.— / m2
EFH Windeggstrasse 9	Fr.	145.— / m2
EFH Windeggstrasse 9	Fr.	145.— / m2

**Budget Keramische Bodenbeläge beim Balkon und Dachterrasse**

Nettopreise gemäss Unternehmerofferte. (inkl. Sockel, Metallprofile und Nebenarbeiten)

EFH Gallusstrasse 4	Fr.	125.— / m2
EFH Gallusstrasse 6	Fr.	125.— / m2
EFH Windeggstrasse 9	Fr.	125.— / m2
EFH Windeggstrasse 9	Fr.	125.— / m2

**Budget Keramische Wandbeläge**

Nettopreise gemäss Unternehmerofferte. (inkl. Sockel, Metallprofile und Nebenarbeiten)

EFH Gallusstrasse 4	Fr.	145.— / m2
EFH Gallusstrasse 6	Fr.	145.— / m2
EFH Windeggstrasse 9	Fr.	145.— / m2
EFH Windeggstrasse 9	Fr.	145.— / m2

Entwurf Farbkonzept als Beilage zum Baubeschrieb