

## Wohnüberbauung „Rüstelbächli“



**Vier Zweifamilienhäuser  
Minergie P zertifiziert**

**Breitmattweg 21-27  
CH 5073 Gipf-Oberfrick**

**Projekt 19004 / Parzelle 1708**

## KURZBAUBESCHRIEB UND BUDGET

### A Kurz - Baubeschrieb

1. Rohbau
2. Installationen
3. Innenausbau

### B Spezifischer Baubeschrieb einer Wohnung

4. Raumausstattung und Budget

### C Sanitäranlagen

Grundlage Sanitärausschreibung und Budget (Apparateliste Sanitas Troesch)

### D Garderoben

Grundlage Plansatz in Vertragsplänen und Budget

### E Küchen

Grundlage Plansatz, detaillierter Ausführungsbeschrieb und Budget

## A Kurz - Baubeschrieb

### 1. ROHBAU

**Wände** / Im Untergeschoss Aussenwände in Stahlbeton, Innenwände in Stahlbeton, Back- oder Kalksandstein. In den Wohngeschossen Aussenwände in Massivbauweise aus Stahlbeton oder Backsteinmauerwerk. Innenwände aus Backstein, wo notwendig aus Stahlbeton.

**Fassaden** / Verputzte Aussendämmung, Stärke gemäss MinergieP Nachweis. Farbe und Putzstruktur nach Konzept der Bauherrschaft.

**Aufzugs- und Treppenanlagen** / Die Treppen- und Liftanlagen sind aus Stahlbeton gefertigt. Diese befinden sich innerhalb des Wärmedämmperimeters. Innentreppen nach Farb- und Materialisierungskonzept der Bauherrschaft. Handläufe aus Holz oder Metall.

**Hauptdächer** / Flachdachkonstruktion gedämmt mit Dachrand-abschlüssen aus beschichteten Aluminiumblechen, Einfassungen auf dem Dach aus Aluminium oder Chromstahl. Oberflächen passend gemäss Farb- und Materialkonzept der Bauherrschaft.

**Fensteranlagen** / Holz-Metallfenster mit dreifach Isolierverglasung. Isolations- und Schalldämmwerte gemäss den amtlichen und energetischen Vorschriften. Ein Dreh-Kippfensterflügel oder Lüftungsflügel pro Zimmer, im Wohnen teils mit zusätzlichen Hebeschiebetüren, aussen mit Muschelgriff oder Ziehleiste. Oberflächen definiert durch das Farb- und Materialkonzept der Bauherrschaft. Innenseiten in Holz weiss gestrichen. Einbruchhemmende Beschläge und Gläser auf Anfrage beim Ersteller mit Mehrkosten möglich.

**Sicht- und Sonnenschutz** / Alle Fenster in den Wohnungen mit Rafflamellenstoren aus Leichtmetall lackiert oder Alufarben, gemäss Farb- und Materialkonzept, elektrisch bedienbar. Mindestens eine motorisierte Sonnenstore pro Einheit, Farbkonzept der Konstruktion- und Stoffausführung nach Auswahl der Bauherrschaft.

**Wohnungseingangs- und Zimmertüren** / Wohnungseingangstüren vom Treppenhaus aus Holz mit umlaufender Falzdichtung. Erhöhte schalldämmende und klimatisch bedingte Ausführung. Türrahmen in Massivholz. Schliessung mit Treplan, Sicherheitsschild und Schliessleiste. Registrierte Schlosszylinder Kaba-Star oder dergleichen. Alle Zimmertüren mit Zargen aus Stahlblech, gestrichen mit 3-seitig umlaufenden Gummidichtungen. Türblätter in Holz- bzw. Holzwerkstoffen, Kunstharz belegt weiss, Türdrücker mit Rosetten gemäss Standardkollektion des Türlieferanten.

## 2. INSTALLATIONEN

**Elektroanlagen** / Bestückung der Wohnungen und allgemeinen Räume gemäss Norm-Installationsplan. Die Wohnungen werden mit LED-Spot und/oder Lampenstellen, Schaltern und Steckdosen in allen Zimmern sowie zweifachem Multi-Medien-Anschluss (restliche Zimmer Leerrohr) und einer Sonnerie- mit Gegensprechanlage ausgestattet. Genau Definition durch die Elektropläne der einzelnen Wohnungen sowie der allgemeinen Gebäudeteile.

**Heizungen** / Technikräume mit Heizzentralen für jeweils vier Wohnungen, befinden sich im Untergeschoss. Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt durch Luft-Wasser-Wärmepumpen. Wärmeverteilung mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung. In den einzelnen Wohnungen wird die bezogene Energie erfasst (Wärmezähler) und über die individuellen Unterverteilungen in die Wohnräume verteilt. Individuelle Temperaturregulierung der Wohn- und Schlafzimmer. Alle Nebenräume wie Keller, Bastelräume (Dispo), Fahrabstellraum, Treppenhäuser und Zugänge zur Tiefgarage bleiben vorschriftsgemäss unbeheizt.

**Lüftungsanlagen** / Jede Wohnung verfügt über eine autonome kontrollierte Wohnraumlüftung. Dampfabzugssysteme in den Küchen sind in Umluftfunktion ausgeführt. Die Keller und Disporäume werden mit einer Adsorptionsentfeuchtungsanlage ausgerüstet mit minimalem Luftwechsel und Frischluftzufuhr. Die Tiefgarage wird entlüftet gemäss Vorschriften. Cheminéeanlagen sind in den Attika möglich müssen aber gemäss den Vorgaben der MinergieP Planung ausgeführt werden.

**Sanitäranlagen** / Hochwertige Sanitärapparate, Armaturen und Installationen gemäss detaillierter Ausschilderung und Budgets. Pro Einheit eine Badewanne und zwei Duschen. Die Duschen sind stufenlos begehbar mit Wasserrinne und Duschglaswand (ausgenommen Duschnieschen). Waschtische mit Unterbaumöbeln und Spiegelschrank gemäss Grundrisskonzept. WC Anlagen mit Leerrohr für Dusch-WC Vorbereitung. Pro Einheit ein Waschturm mit leistungsstarken 400V Schulthess Maschinen. Ein Kalt-Wasseranschluss auf den Terrassen und im Gartenbereich. Wasserenthärtungsanlagen in den Technikräumen für reduzierte Kalkbildung.

## 3. INNENAUSBAU

**Wohnküche mit Kochinsel** / Einbauküchen mit hochwertigen Küchenapparaten der Firma V-Zug. Geschirrspüler, Glaskeramikkochfeld (Induktion) mit integrierten Dunstabzug, Backofen, Steamer und Kühlschrank. Küchenmöbel-Fronten mit QD Melaminharz beschichtet, Griffe in Edelstahl, Arbeitsfläche mit Granitabdeckung Preisklasse 3.

**Garderoben** / Einbauschränke mit Normelementen gemäss den Planvorlagen. Fronten und Sichtseiten mit Kunstharzoberflächen.

**Bodenkonstruktion und Beläge** / Schwimmende Unterlagsböden mit Bodenheizung und Trittschalldämmung. Wohn-Essbereich, Küche und Zimmer: Parkett (beispielsweise Eiche mit Sockel weiss). Nasszellen und Reduit keramische Platten. Gartenterrassen, Loggien und Balkone mit Zementplatten gemäss Muster. Tiefgarage und Einfahrtsrampe mit Hartbetonüberzug, Einfahrtsrampe gerillt. Unbeheizte Räume im Untergeschoss mit Zementmörtelüberzug.

**Wandbeläge** / Wohn-, Esszimmer und Zimmer mit mineralischem Mehrschichtputz bestehend aus Grundputz und Abrieb. Nasszellen bis Oberkante Türe mit keramischen Platten im Apparatebereich, Restflächen mit Abrieb. Küchen-Wandschild zwischen Arbeitsfläche und Oberschränken mit Glas.

**Decken** / Wohn- Esszimmer, Zimmer und Nasszellen mit mineralischem Weissputz, gestrichen.

**Rechtliche Grundlage** / Vertragliche Grundlagen sind im detaillierten Baubeschrieb, den Vertragsplänen sowie dem Kaufvertrag ausführlich definiert.

## B SPEZIFISCHER BAUBESCHRIEB EINER WOHNUNG

### 4.1 Entrée / Korridore / Wohnen / Essen / Eltern / Zimmer

- Boden:** Fertigparkett fertig verlegt nach Wahl der Käuferschaft.  
Budget: Fr. 100.— pro m2 exkl. MwSt. (fertig verlegt inklusive Sockel).  
Entspricht Stab ca. 470 x 70 x 11 mm in Eiche, geölt.  
Bei Neuauswahl wird der Mehr-/Minderpreis aufgrund der Unternehmerofferte des Bodenlegers berechnet.
- Wand:** Grundputz, Abrieb mineralisch 1.5 mm positiv, weiss gestrichen.
- Decke:** Weissputz gestrichen.
- Einrichtung:** Garderobenschrank gemäss Datenblatt des Lieferanten (Herstellers)  
Siehe unter **D. GARDEROBEN-BUDGET** und **VERTRAGSPLÄNE GARDEROBEN**

### 4.2 Treppenanlage (Attika)

- Boden:** Fertigparkett fertig verlegt nach Wahl der Käuferschaft.  
Budget: Fr. 170.-- pro Auftritt exkl. MwSt. (fertig verlegt inklusive Sockel).  
Entspricht Fr. 100.— pro m2 exkl. MwSt. – Materialbruttopreis.  
Bei Neuauswahl wird der Mehr-/Minderpreis aufgrund der Unternehmerofferte des Bodenlegers berechnet.
- Wand:** Grundputz, Abrieb mineralisch 1.5 mm positiv, weiss gestrichen.
- Decke:** Weissputz gestrichen.

### 4.3 Waschen / Dispo

- Boden:** Keramische Bodenplatten fertig verlegt nach Wahl der Käuferschaft.  
Budget: Fr. 60.35 pro m2 exkl. MwSt. – Materialbruttopreis (unverlegt).  
Ohne Bordüren, Dekorplatten und Formstücke. Normplatten bis 30 x 60 cm.  
Bei Neuauswahl wird der Mehr-/Minderpreis aufgrund der Unternehmerofferte des Bodenlegers berechnet.
- Wand:** Grundputz, Abrieb mineralisch 1.5 mm positiv, weiss gestrichen.
- Decke:** Weissputz gestrichen.
- Installation:** Elektro- und Wasserverteilung, Wohnraumlüftungsgerät, Waschmaschine und Tumbler (Waschturm), sowie technische Installationen und Abluftrohre welche teilweise sichtbar auf Putz montiert sind.
- Einrichtung:** Waschmaschine und Wäschetrockner mit Turmbausatz:  
Leistungsstarke 400 Volt **Produkte von Schulthess**  
Waschmaschine Spirit xTra 515 und Wäschetrockner Spirit xTra 605 montiert und angeschlossen.  
Budget Fr. 3'062.00 inklusive 7.7% MWST  
Siehe auch im Verkaufsordner – den Produktebeschrieb des Herstellers

#### 4.4 Keller im Untergeschoss

- Boden: Zementüberzug roh. Leichte Verunreinigungen der Überzüge müssen akzeptiert werden.
- Wand: Beton oder Kalksandstein
- Decke: Teilweise Deckendämmung mit weissem Glasflies oder Holzwollplatte.
- Installation: Elektro-, Wasser-, Abwasser-, Heizleitungen und Lüftungskanäle sind grösstenteils sichtbar montiert.

#### 4.5 Küche

- Boden: Fertigparkett fertig verlegt nach Wahl der Käuferschaft.  
Budget: Fr. 100.— pro m2 exkl. MwSt. (fertig verlegt inklusive Sockel).  
Entspricht Stab ca. 470 x 70 x 11 mm in Eiche, geölt.  
Bei Neuauswahl wird der Mehr-/Minderpreis aufgrund der Unternehmerofferte des Bodenlegers berechnet.
- Wand: Grundputz, Abrieb mineralisch 1.5 mm positiv, weiss gestrichen.  
Detaillierter Küchenbeschrieb **siehe unter E. KÜCHENBESCHRIEB**.
- Decke: Weissputz gestrichen.
- Einrichtung: Die Küchenmöbel sind mit Unter- und Oberbauten, Hochschränken, Fronten und Sichtseiten mit Kunstharz vorgesehen. Schubladen mit Vollauszug und Blumotion. Die Arbeitsflächen sind mit Naturstein, Preisklasse gemäss Ausführungsbeschrieb belegt. Spültisch von unten eingebaut. Beleuchtung in den Unterbauten.  
**Siehe auch unter E. KÜCHENBESCHRIEB**

#### 4.6 Dusche / WC und Bad / WC (Nasszellen)

- Boden: Keramische Bodenplatten fertig verlegt nach Wahl der Käuferschaft.  
Budget: Fr. 60.35 pro m2 exkl. MwSt. - Materialbruttopreis (unverlegt).  
Ohne Bordüren, Dekorplatten und Formstücke. Normplatten bis 30 x 60 cm.  
Bei Neuauswahl wird der Mehr-/Minderpreis aufgrund der Unternehmerofferte des Plattenlegers berechnet.
- Wand: Keramische Wandplatten fertig verlegt nach Wahl der Käuferschaft.  
Budget: Fr. 60.35 pro m2 exkl. MwSt. – Materialbruttopreis (unverlegt).  
Ohne Bordüren, Dekorplatten und Formstücke. Normplatten 30 x 60 cm.  
Bei Neuauswahl wird der Mehr-/Minderpreis aufgrund der Unternehmerofferte des Plattenlegers berechnet. Wandplatten werden an Wänden bei welchen Sanitäre Installationen sowie im Bereich von Duschen und Badewannen bis zur Decke verlegt, restlichen Wände mit Grundputz, Abrieb mineralisch 1.5 mm positiv, weiss gestrichen.
- Decke: Weissputz gestrichen.
- Sanitär: Sämtliche Sanitärapparate sind in weiss vorgesehen, mit verchromten Armaturen und Garnituren. Die Käuferschaft erhält mit den Unterlagen (Käuferordner) die entsprechende Sanitärapparateliste.



#### 4.7 Balkone / Terrassen

- Boden:** Flachdachkonstruktion bestehend aus Abdichtung, Wärmedämmung, Stärke gemäss Energievorschriften, Trittschalldämmung, Kies, begehbare Schutzschicht aus Zementplatten. Entwässerung mittels Terrasseneinlauf. Ein minimales Gefälle von ca. 1.5 % muss akzeptiert werden. Sowie ein kleiner Teil mit extensiver Begrünung.
- Decken:** Beton decken gestrichen in Fassadenfarbe.
- Markisen:** Alle Wohnungen werden mit Sonnenstoren ausgestattet. Siehe Punkt 1.9 Sonnenschutz
- Generell:** Elektrisch bedienbar ohne Wind und Regenwächter (Farbe und Ausführung nach Angabe Architekt).
- Geländer:** Geländer aus Metall verzinkt und/oder einbrennlackiert (Farbtonbestimmung nach Angabe Architekt) gemäss Ausführung nach SIA 358.

### C. SANITÄRAPPARATE – BUDGET

Alle Preise und Angaben in CHF und inklusive 7.7% MWST

Wohnungsbezeichnung	Apparate-Liste von Sanitas Trösch	Duschen-trennwände	Bodenaufbau Dusche(n)	Totalbetrag CHF
<b>Wohnung A1.1 51/2 Zimmer</b>	Offerte 200815177	3 Stk. bauseits	Keram. Platten Budget 4.6	<b>12501.05</b>
<b>Wohnung A1.2 41/2 Zimmer</b>	Offerte 200815266	1 Stk. bauseits	Keram. Platten Budget 4.6	<b>14963.60</b>
<b>Wohnung A2.1 51/2 Zimmer</b>	Offerte 200815267	2 Stk. bauseits	Keram. Platten Budget 4.6	<b>14591.85</b>
<b>Wohnung A2.2 41/2 Zimmer</b>	Offerte 200815269	2 Stk. bauseits	Keram. Platten Budget 4.6	<b>15201.60</b>
<b>Wohnung A3.1 51/2 Zimmer</b>	Offerte 200815440	2 Stk. bauseits	Keram. Platten Budget 4.6	<b>12401.85</b>
<b>Wohnung 3.2 41/2 Zimmer</b>	Offerte 200815443	2 Stk. bauseits	Keram. Platten Budget 4.6	<b>12401.85</b>
<b>Wohnung 4.1 51/2 Zimmer</b>	Offerte 200815476	2 Stk. bauseits	Keram. Platten Budget 4.6	<b>12152.20</b>
<b>Wohnung 4.2 41/2 Zimmer</b>	Offerte 200815478	2 Stk. bauseits	Keram. Platten Budget 4.6	<b>12501.05</b>

Bemerkung zum obigen Budget beim Bodenaufbau:

Der Bodenbelag in den Duschen ist mit keramischen Bodenplatten fertig verlegt nach Wahl der Käuferschaft. Das Budget ist gemäss 4.6 Dusche / WC bei Boden definiert. Duschtrennwände werden falls die Käuferschaft darauf verzichtet mit CHF 500.— inkl. MWST gutgeschrieben.

Die Apparatenlisten von Sanitas Tröesch basieren auf der Preisbasis 2019.

### D. GARDEROBEN – BUDGET

Alle Preise und Angaben in CHF und inklusive 7.7% MWST

Häuser	Wohnungen	Ausführung	Stück	Budgetbetrag CHF
<i>Alle Preise in CHF (inkl. 7.7% MwSt.)</i>				
<b>A1 / A3 / A4</b>	<b>A1.1, A3.2; A4.1</b>	<b>Vertragsplan</b>	<b>1</b>	<b>1003.75</b>
<b>A1 / A2 / A4</b>	<b>A1.2, A2.1, A2.2, A4.2</b>	<b>Vertragsplan</b>	<b>1</b>	<b>1393.20</b>
<b>A3</b>	<b>A3.1</b>	<b>Vertragsplan</b>	<b>1</b>	<b>1363.65</b>

## E. KÜCHEN- BUDGET

Alle Preise und Angaben in CHF und inklusive 7.7% MWST

5 ½ Zimmerwohnungen im Erdgeschoss	A1.1 CHF 25'460.--
	A2.1 CHF 26'690.--
	A3.1 CHF 26'420.--
	A4.1 CHF 25'460.--
4 ½ Zimmerwohnungen im Obergeschoss	A1.2 CHF 26'390.--
	A2.2 CHF 26'420.--
	A3.2 CHF 25'115.--
	A4.2 CHF 27'080.--

### Küchen- und Ausführungsbeschreibung: Wohnungen A1.1 bis 4.2

#### Ausführung im Baubeschrieb

Die im Kaufpreis enthaltenen Budgets und in diesem detailliert Küchenbeschrieb definierte Aufteilung und Ausstattung der Küchen, entsprechen den Plangrundlagen. Diese variieren aufgrund der Grundrisse der einzelnen Wohnungen. Die Küchenpläne sind Bestandteil dieser Ausschreibung und definieren die Anzahl der Module (Möbel) und deren Bedienung, die Ausmasse und Flächen der Natursteinplatten sowie Geräte und Installationshinweise. Diese Preisangaben und Ausführungen entsprechen der Planung des Küchenbauers und Vertragspartners.

#### Möbelanlagen

Einteilung	Gemäss Küchenplan, EU-Norm 60 cm
Möbelteile	QD trendino / mit fugenloser Laserkante
Ausführung Front	QD Melaminharz beschichtet
Frontfarbe	201 weiss
Frontkantenfarbe	201N weiss
Frontverl. Oberbau unten	20.0 Verlängerung 20mm
Sichtseitenfarbe	201 weiss
Sichtseitenkantenfarbe	201N weiss
Griffe / Grifflage W	545 Bügelgriff Edelstahl Look / Horizontal/Horizontal
Korpusfarbe	KW weiss
Korpuskantenfarbe	A weiss
Bandart (Scharniere)	110B Band 110° mit BLUMOTION
Ausführung Auszug	L1W LEGRABOX pure1 seidenweiss
Antirutschmatte	SI silber
Sockelfuss	MSF mit Sockelfuss
Sockelfuss Pos. vorne	SFX6 Zurückversetzt 65
Sockelfuss Pos. hinten	SFST Standard
Servicepaket (Montage)	01 mit Schallschutzmaterial
Ausführung Sockel	QD Melaminharz beschichtet
Sockelfarbe	201 weiss
Arbeitshöhe	910.00 mm
Sockelhöhe	128.00 mm



Möbelanlagen	Farben und Design nach Wahl aus Standardkollektion des Unternehmers. Alle Seiten, Böden und Tablare der Küchenmöbel sind aus 16 oder 19 mm starken, weiss beschichteten Kunstharzplatten gefertigt. Die Tablare können im Raster verstellbar werden. Die Sichtkanten der Möbelteile entsprechen in Farbe und Struktur den Fronten. Rückwände 4 bis 19 mm stark. Montage schalldämmend ausgeführt.
Rückwand	Zwischen Unterbaumöbel und Oberschrank Glasrückwand, Farbe nach Wahl der Käuferschaft.
Schubladen	Vollauszug weiss mit Blumotion. Alle Auszüge mit rutschfestem Belag.
Sichtseiten	Gleicher Belag wie Fronten
Sockel	In Kunstharz oder wie Fronten
Blenden	Dito Fronten
Beleuchtung	LED-Spot in Untersicht bei Oberbau integriert

### Arbeitsplatten

Naturstein – Abdeckung poliert, Preisklasse 3, 20mm stark (2tlg. ab 3000mm.) Arbeitsplattenvorsprung 20mm, Kanten unten und oben leicht gerundet und poliert. Ein Becken von unten montiert, Bohrungen für Armatur, Zugknopf und Dispenser inklusive. Glaskeramik flächenbündig eingebaut. Kein eingeschliffener Tropfteil

### Glasrückwand

Glasrückwand Optiwhite ESG (Glanz)  
 Rückseite nach RAL / NCS lackiert 6mm stark, gehärtet, Kanten poliert, inkl. zwei Steckdosenausschnitten. Fertig auf Plane Wand montiert.  
 Bemusterung, Ausmass und Montage durch Glaslieferanten

### Apparate

Spülbecken  
 Mischer  
 Seifenspender

#### SUTER INOX AG

Silver Star SIS 50U, Edelstahl glanz, Grösse 500 x 420mm  
 Awa Cityplus, Chrom mit Auszugbrause  
 Dispenser Style, Chrom, 0.3 lt. Inhalt

Geschirrspüler  
 Kühlschrank (gross)  
 Backofen  
 Steamer  
 Kochfeld / Dampfabzug

#### V-ZUG

Adora S 60-Vi mit Frontdoppel  
 Jumbo 60i mit Frontdoppel (ohne Gefrierfach)  
 Comhair SE 60 Front Spiegelglas, Designgriff NERO  
 Steam HSE 60 Front Spiegelglas, Designgriff NERO  
 Glaskeramikkochfeld (Induktion) mit integrierten Dunstabzug  
 FUSION, GKD46TIMASZO Dual Design, Optiglass

### Kehricht

**Kehrichtsystem Mülex**  
 ZK Boxx Bio 60