

---

# Baubeschrieb

## Mehrfamilienhaus „Büelstrasse 8“ 8192 Glattfelden

---



**Gasser & Partner Architekten AG**  
Sonnegweg 5, 8180 Bülach  
Telefon 044 863 70 80  
E-Mail: [info@gp-immobilien.ch](mailto:info@gp-immobilien.ch)

## Kubische Berechnung nach SIA 116

Mehrfamilienhaus inkl. Tiefgarage	3'330 m <sup>3</sup>
<hr/>	
<b>Total MFH und Tiefgarage</b>	<b>3'330 m<sup>3</sup></b>

## Rohbau

### Untergeschosse

Fundamente	Fundamentplatte Beton P 250-300 armiert.
Aussenwände	Beton P 250-300 armiert mit Dichtungszusatz (eventuell vorfabriziert).
Innenwände	Beton, Kalk- oder Isolierstein, roh nicht abgesackt. Isolation gegen aufsteigende Feuchtigkeit.
Decke	Beton P 250-300 armiert.
Innentreppe	Beton P 250-300 armiert.
Kanalisation	Ausführung gemäss Bewilligung.

### Erdgeschoss, Obergeschoss und Attikageschoss

Aussenwände	Einschalenmauerwerk, 15 cm, Beton P 250-300 armiert (wo notwendig). Aussenisolation nach Vorschriften, beidseitig verputzt. Deckputz eingefärbt mit Farben der Klasse Nr. 1 (aussen).
Innenwände	Isolierstein, 10-15 cm (wo notwendig Beton).
Decke	Beton P 250-300 armiert.
Innentreppe	Beton P 250-300 armiert.

### Dachkonstruktionen

Flachdach	Betondecke P 250-300 armiert mit Sarnafil oder Bitumenabdeckung und Schutzschicht. Isolation nach Vorschrift.
-----------	---

## Installationen

Sanitär	Leitungsnetz ab Wassermesser. Warm- und Kaltwasser zum Boiler und zu den Waschapparaten in Kunststoff (Instaflex-System). Abwasserleitungen in Kunststoff. Messung nach Vorschrift.
Elektrisch	Sämtliche Leitungsinstallationen, exklusive Tiefgarage / Untergeschoss und Kellerräume in Unterputzmontage. Anschlüsse für Kraft, Licht, Radio, TV, Lampenstellen, Sonnerie, Gegensprechanlage und weitere elektrische Installationen gemäss Plan Mst. 1:100. Einfache Beleuchtungskörper in den Räumen der Untergeschosse durch Generalunternehmer. Elektrokasten gemäss EKZ oder örtlichem EW.
Multimedia	1 Anschluss (inklusive Drahteinzug) im Wohnzimmer 1 Anschluss (inklusive Drahteinzug) in jedem Zimmer (Anschlüsse / Leerrohre gemäss Plan Mst. 1:100)
Heizung	Wärmeerzeugung mit einer Luft/Wasser Wärmepumpe. Niedertemperatur-Bodenheizung 30°-35°C. Messung nach Vorschrift. <sup>1</sup> Die Regelung erfolgt aussentemperaturabhängig (Aussenfühler) und mit Nachtabsenkung. Raumtemperaturen: Tiefste Aussentemperatur -9°C. Bad / WC und Dusche / WC 22°C, Entree, Zimmer, Wohnen / Essen und Küche 20°C. Bodenisolation im Erdgeschoss gemäss Energievorschriften (übrige Wohngeschosse 2 x 20 mm). Die Nebenräume wie Keller und Abstellräume und die Tiefgarage sind nicht beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch die Wärmepumpe.
Lüftung	Nasszellen (wenn kein Fenster) Lüftung nach Vorschrift.
Lift	Ausführung gemäss Vorschrift.

---

<sup>1</sup> Verbrauch, bzw. Kosten können einzeln abgelesen werden.

## Innenausbau

### Erdgeschoss, Obergeschoss und Attikageschoss

Bodenbeläge (Garten-, Etagen- und Attikawohnungen)	<p><u>Platten</u>: Küche, Bad / WC und Dusche / WC mit keramischen Plattenbelägen (Lieferpreis CHF 45.00/ m<sup>2</sup> inkl. MwSt.).</p> <p><u>PVC-Click</u>: Entree, Wohnen / Essen und Zimmer mit PVC-Click inklusive Sockel 5-6 cm hoch (Lieferr und Verlegen CHF 80.00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.).</p> <p>Keine Platten in Schlafräumen aufgrund von Schallübertragung möglich.</p>
Wände (alle Wohnungen)	<p>Verputz und Abrieb 1.5 – 2.0 mm, Dispersion weiss in allen bewohnten Räumen.</p> <p>Dusche / WC und Bad / WC mit keramischen Plattenbelägen auf ca. 200 cm Höhe (Lieferpreis CHF 35.00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.).</p> <p>Küche zwischen Korpus und Hochschrank mit keramischen Plattenbelägen (Lieferpreis CHF 35.00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.).</p>
Decken	Weissputz, Dispersion weiss in allen Wohngeschossen. Ausgenommen Dusche / WC und Bad / WC sowie interne Treppe, Abrieb 1.5 - 2.0 mm oder Weissputz, Dispersion weiss.
Sanitäre Installationen	Die Apparate sind in den Plänen Mst. 1:100 eingezeichnet. Details betreffend Ausstattung und Spezifikation der sanitären Apparate geben wir Ihnen auf Anfrage gerne bekannt (siehe sanitäre Apparatliste der Firma Richner).
Zimmertüren	Türblatt kunstharzbeschichtet (Normfarben), Drücker, Gummidichtung, Einsteckschloss, Stahlzargen gestrichen, gemäss Plan.
Wohnungstüren	Türblatt kunstharzbeschichtet (Normfarben), Drücker, Gummidichtung, Zylinder.
Haustüre	Holz gestrichen, Gummidichtung, Zylinder, Drücker.
Fenster	Kunststoff-Fenster weiss, dreifach Isolierverglasung (Wärmedämmglas), 1 Drehkippschlag in jedem bewohnten Raum (exkl. raumhohe Fenster ohne Drehkippschlag). Eine Hebeschiebetüre bei grossem Fenster Sitzplatz / Balkon / Terrasse Keine Vorhangbretter und Simsen.
Heizung	Bodenheizung in allen Wohn-Räumen des Erd-, Ober- und Attikageschosses. Keine Heizung in den übrigen Räumen des Untergeschosses sowie der Tiefgarage.

Küche	Herzog-Küche, Model Vario (Anordnung gemäss Plänen Mst. 1:100): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fronten in Kunstharz</li> <li>• Abdeckung in Naturstein der Klasse I (ohne eingeschliffenes Abtropfteil)</li> </ul>
Küchengeräte <sup>2</sup>	Die Geräte sind von Miele (Anordnung gemäss Plänen Mst. 1:100): <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Glaskeramik Kochfeld KM 6539 FL <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenbündige Montage</li> <li>- 4 Kochzonen, davon 1 Variozone</li> </ul> </li> <li>• 1 Dunstabzugshaube DAS 2620-60, Edelstahl <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leistungsstufen: 3 + intensiv</li> <li>- Beleuchtung mit einer LED-Leiste</li> </ul> </li> <li>• 1 Backofen (hoch liegend) H 2265-1-60 B <ul style="list-style-type: none"> <li>- Energieeffizienz: A+ / Garraumvolumen: 76 Liter</li> <li>- EasyControl &amp; Perfect Clean, div. Betriebsarten</li> </ul> </li> <li>• 1 Kühl- Gefrierkombination KFN 7734 D <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kühlzone: 183 l / Gefrierfach: 70 l</li> </ul> </li> <li>• 1 Geschirrspüler G 25355-60 Vi XXL <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollintegrierbar</li> <li>- 13 Massgedecke</li> </ul> </li> <li>• 1 Einzelbecken Franke Largo</li> <li>• 1 Spültischmischer Laufen mit Schwenkauslauf</li> </ul>
Waschmaschine und Wäschetrockner <sup>3</sup> (Tumbler)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Waschmaschine Miele WWG 300-60 CH <ul style="list-style-type: none"> <li>- Füllmenge bis zu 9 kg</li> <li>- Energieeffizienzklasse A</li> </ul> </li> <li>• 1 Wärmepumpentrockner Miele TWH 700-80 CH <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beladung bis zu 9 kg</li> <li>- Energieeffizienzklasse A+++</li> </ul> </li> <li>• 1 Zwischenbausatz (wo notwendig)</li> </ul>
Sonnenschutz	Rafflamellen (pulverbeschichtet, Leichtmetall / Normfarben) gemäss Fassadenplan. Kein Sonnenschutz bei den Oblichtern, den Nasszellen und in der Küche. Eine Sonnenstore mit Kurbel bei Sitzplatz, Balkon oder Terrasse.
Geländerarbeiten	Nach Vorschrift.
Elektrische Installationen	Gemäss Plan Mst. 1:100. Beleuchtungskörper durch Erwerber (ausgenommen allgemeines Treppenhaus durch Generalunternehmer).
Allg. Treppenhaus	Platten gem. Auswahl durch Generalunternehmer
Balkone	Zementüberzug nicht gestrichen.
Sitzplatz/Terrasse	Mit Gartenplatten oder Verbundsteinen.

<sup>2</sup> Andere Geräte können sowohl vom Typ, wie auch von der Marke her gegen Mehr- oder Minderpreis ausgewählt werden. Die Beschreibung und Artikelnummer beziehen sich auf das zum Zeitpunkt der Erstellung des Baubeschriebs ausgewählte und erhältliche Gerät. Sollte das entsprechende Gerät zum Zeitpunkt der Lieferung durch ein Nachfolgemodell ersetzt worden sein, wird das Nachfolgemodell an Stelle des aufgeführten Gerätes geliefert.

**Untergeschoss (nicht beheizte Räume)**

Bodenbeläge	Zementüberzug nicht gestrichen.
Wände und Decken	Roh, nicht verputzt, nicht gestrichen.
Türen	Türblatt weiss Kunstharzbeschichtet, Gummidichtung, Einsteckschloss, Drücker, Stahlzarge gestrichen.
Fenster	Isolierverglasung (kein Wärmedämmglas). Fenster zum seitlich öffnen oder zum Kippen (keine Sicherung der Licht- und Luftschächte / Sicherung hat bauseits zu erfolgen).
Elektrische Installationen	Gemäss Plan. Einfache Beleuchtungskörper durch Generalunternehmer.

**Unterniveaugarage**

Bodenbeläge	Zementüberzug nicht gestrichen. Parkplätze nummeriert.
Wände und Decken	Roh, nicht verputzt, nicht gestrichen.
Türen	Türblatt weiss Kunstharzbeschichtet, Gummidichtung, Einsteckschloss, Drücker, Stahlzarge gestrichen.
Fenster	Unterniveaugarage mit Lichtschacht (keine Fenster).
Garagentor	Garagentor inklusive Torautomatik nach Vorschrift (Fernbedienung auf Bestellung).
Lüftung	Gemäss Vorschrift (keine Sicherung der Licht- und Luftschächte / Sicherung hat bauseits zu erfolgen).
Sanitäre Installationen	1 Ventil (Kaltwasser) in Garage.
Elektrische Installationen	Gemäss Plan. Einfache Beleuchtungskörper durch Generalunternehmer.
Anzahl Plätze	7

**Diverses, Garten/Umgebung**

Wasser-, Tel-, TV-, Elektro-, und Kanalisati- onsleitungen	Gemäss Vorschrift.
Elektrische Installatio- nen	Gemäss Plan. Einfache Beleuchtungskörper durch Generalunterneh- mer.
Sanitäre Installationen	Pro Wohnung im Erd- und Attikageschoss 1 Aussenventil.
Gartenarbeiten	Rohplanie, inklusive Humusierung und Rasensaat, Pflanzen oder Bäume inklusive Pflanzlohn für CHF 4'000.00. Wege in zementgrauen Platten oder Verbundsteinen, ca. 120 cm breit, Sitzplatz dito. gemäss Plan. Bollensteine bis 30 cm breit an den erdberührten Fassaden (ohne Zugangswege, Sitzplätze, Lichtschächte).
Container-Anlage	Nach Vorschrift.
Aussenparkplatz	1
Besucherparkplätze	1 (Aussenparkplatz)

**Optionen**

Bodenbeläge	Mehrpreise pro m <sup>2</sup> (Richtpreise):
	Platten an Stelle von PVC-Click      CHF    80.00/m <sup>2</sup>
	Parkett an Stelle von PVC-Click      CHF    80.00/m <sup>2</sup>
	<i>Besonderes: Bei den angegebenen Preisen handelt es sich lediglich um unverbindliche Richtpreise. Die effektiven Mehrpreise sind stark von den gewünschten Materialien abhängig.</i>
Änderung der Raum- aufteilung	Sofern möglich, berücksichtigen wir Ihre Änderungswünsche bei den Grundrissen gerne (können mit dem Architekten besprochen wer- den).

Weitere Mehrpreise auf Anfrage oder als Offerte des Unternehmers.

Bei den Optionen handelt es sich um unverbindliche Mehrpreise gegenüber dem Baubeschrieb. Die Preise verstehen sich inklusive Architektenhonorar, Anschlussgebühren und MwSt.



## Allgemein

### **Im Pauschalpreis inbegriffen sind:**

- Lichtpausen und Vervielfältigungen für die vertragsgemässe Ausführung.
- Elektrisch-, Kanalisation-, Telefon-, TV- und Wasserzuleitung.
- Elektrokasten (gemäss EKZ oder lokalem EW).
- Baugespann, Schnurgerüst, Baukontrollen, Abnahme.
- Schutzraum, respektive Schutzraumpflicht gemäss Vorschrift.
- Anschlussgebühren an die Gemeinde bis zur Ausführung gemäss Baubeschrieb.
- Bauzeitversicherung, Bauherrenhaftpflichtversicherung, Bauwesenversicherung.
- Bewilligungen für das vertragsgemässe Projekt.
- Garantie-Überwachung, respektive Erledigung nach SIA auf die Dauer von 2 Jahren (für Maschinen und Geräte 2 Jahre, verdeckte Mängel nach OR 5 Jahre). Garantiebeginn ist das Datum des Garantiescheins, respektive der Abschluss der entsprechenden Arbeitsgattung beim Bau.
- Architekten- und Ingenieurhonorare.
- Baureinigung.
- Teuerung und aktuelle Mehrwertsteuer von 7.7 %. Allfällige Erhöhungen müssen vom Käufer bezahlt werden.
- 1 Briefkasten gemäss Vorschrift der Post.

### **Im Pauschalpreis n i c h t inbegriffen sind (Grössenordnung für die Interessenten):**

- Absäuern der Plattenböden (ca. CHF 60.00 / m<sup>2</sup>)
- Reserve Platten oder Bodenbeläge
- Notariatskosten<sup>3</sup> (sie werden je zur Hälfte berechnet) Sie betragen für den Käufer (ca. CHF 400.00 bis CHF 2'000.00).
- Kosten für Schuldbrieferrichtung<sup>4</sup> (ca. CHF 2'000.00 bis CHF 3'400.00).
- Baukreditzinsen<sup>5</sup> (ca. CHF 6'000.-- bis CHF 9'800.--) zugunsten Ihrer Bank.
- Einmessen des Gebäudes nach Fertigstellung (Zahlung an Vermessungsingenieur / ca. CHF 400.00 – CHF 600.00 pro Wohnung).
- Änderungs- und Ausbaumünsche werden – sofern möglich – gerne berücksichtigt. Der Generalunternehmer unterbreitet Mehr- und Änderungskosten zur Unterschrift. Der Generalunternehmer verrechnet als Honorar 12 % der Mehrkosten. Minderkosten bringen keine Reduktion des Honorars mit sich.
- Anschlussgebühren von 4,0 % an die Gemeinde (nur auf Mehrkosten am oder im Gebäude).
- Die Differenz zu einer allfälligen MWST-Erhöhung muss vom Käufer separat bezahlt werden.

### **Allgemeine Informationen**

- Tritt der Käufer nach Unterzeichnung der Reservationsverträge vom Vertrag zurück, wird dem Käufer der bis zum Zeitpunkt des Rücktritts entstandene Aufwand sowie eine Umtriebspauschale von CHF 3'000.00 in Rechnung gestellt.
- Des Weiteren gelten die allgemeinen Bedingungen vom 31. August 2021 (siehe Formular „Anhang zum GU-Vertrag“).

Bülach, 21. August 2023

Alle Angaben SE&O / Änderungen vorbehalten

<sup>3</sup> Notarielle Gebühr: 1 ‰ (exkl. MWST 7.7 %) / Grundbuchamtliche Gebühr 2.5 ‰ (exkl. Pauschalgebühr von CHF 14.00)

<sup>4</sup> Notarielle Gebühr: 1 ‰ (exkl. MWST 7.7 %) / Grundbuchamtliche Gebühr 2.5 ‰ (exkl. Pauschalgebühr von CHF 12.00) / Kaufpreisbasis: Wohnung und Garagenparkplatz / Kapitalbasis: 20 % Eigenkapital

<sup>5</sup> Kapitalbasis: 20 % Eigenkapital / Zinssatz: 1.75 %