



IM HALACHER  
BERIKON

# Kurzbaubeschrieb

**1573 Neubau MFH Berikon AG**

Halacherstrasse 115

8965 Berikon

---

## Objektbeschreibung / Gestaltung des Projektes

### Grundstück

Parzelle	Kat-Nr. 516
Grundstückfläche	1'361.00 m <sup>2</sup>
Bauzone	Dorfkernzone

### Objekt

Neubau Mehrfamilienhaus mit 1 Untergeschoss, 2 Vollgeschossen und 2 Dachgeschossen.

Total Wohnungen:

1 x	4.5 Zimmerwohnung im Erdgeschoss
1 x	2.5 Zimmerwohnung im Erdgeschoss
1 x	3.5 Zimmerwohnung im Erdgeschoss
1 x	4.5 Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss
1 x	2.5 Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss
1 x	3.5 Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss
1 x	3.5 Zimmerwohnung im Dachgeschoss
1 x	2.5 Zimmerwohnung im Dachgeschoss
1 x	3.5 Zimmerwohnung im Dachgeschoss
1 x	3.5 Zimmerwohnung im 2. Dachgeschoss

### 10 Wohneinheiten gesamt

10 x	Kellerabteile im UG für Bewohner
1 x	Technikraum
1 x	Abstellraum innen für mehrere Fahrräder und Kinderwagen
1 x	Treppenhaus mit Lift
14 x	Innenparkplätze in Einstellhalle davon 1 PP behindertengerecht
3 x	Aussenparkplätze für Besucher davon 1 PP behindertengerecht
8 x	Fahrradabstellplätze für Besucher
1 x	Containerplatz

### Geschossbezeichnung

UG	Untergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG1	Obergeschoss 1
DG1	Dachgeschoss 1
DG2	Dachgeschoss 2

---



## INHALT

<b>Grundlagen, Änderungen, Standards und Qualitätsanforderungen .....</b>	<b>4</b>
<b>Allgemein .....</b>	<b>4</b>
Äussere Gestaltung und Farbgebung .....	4
Auskünfte und Weisungen .....	4
Auswahlen durch Eigentümer .....	4
Konstruktion .....	4
Minergie .....	4
<b>Rohbau und Haustechnik .....</b>	<b>5</b>
211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten .....	5
211.6 Maurerarbeiten .....	5
221.2 Fenster aus Holz-Alu .....	5
226.2 Verputzte Aussenwärmehämmungen und teilweise Holzverschalung .....	5
228.2 Lamellenstoren .....	5
23 Elektroanlagen .....	6
233 LED Leuchten und Lampen .....	6
236 Schwachstrominstallationen .....	6
242 Wärmeerzeugung .....	6
243 Wärmeverteilung / -Steuerung .....	6
251 Allgemeine Sanitärapparate .....	6
253 Waschmaschine Tumbler Budget CHF 5'000,- .....	7
258 Kücheneinrichtungen Budget CHF 30'000,- .....	7
273.0 Innentüren aus Holz mit Metallzargen .....	7
273.1 Wandschränke, Gestelle .....	7
281.0 Unterlagsböden .....	7
281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten Budget CHF 150,-/m2 .....	7
282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten Budget CHF 150,-/m2 .....	7
<b>Umgebung .....</b>	<b>7</b>
40 Umgebung / Gärtnerarbeiten .....	7
<b>Raumbeschrieb .....</b>	<b>8</b>



## Grundlagen, Änderungen, Standards und Qualitätsanforderungen

### Allgemein

Dieser Kurz-Baubeschrieb basiert auf den Baubewilligungsplänen und beinhaltet die wichtigsten Punkte von Roh- und Ausbauarbeiten. Allfällige Anpassungen müssen immer im Rahmen der Baubewilligung und deren Auflagen erfolgen. Die Positionen sind nach BKP-Nummer aufgelistet.

### Äussere Gestaltung und Farbgebung

Das gesamte Erscheinungsbild des Gebäudes wie Fassade, Fenster, Türen, Farben und die Umgebungsgestaltung ist durch die Baubewilligungspläne vorgegeben und kann nicht verändert werden.

### Auskünfte und Weisungen

Die Eigentümer haben das Recht zu den üblichen Baustellenarbeitszeiten, unter Voranmeldung bei der Bauleitung den Baufortschritt zu kontrollieren und von der Erstellerin jederzeit Auskunft zu verlangen. Sie sind jedoch nicht berechtigt, den am Bau beteiligten Planern, Subunternehmern und Lieferanten Weisungen zu erteilen. Allfällige Weisungen und Wünsche sind nur schriftlich an die Erstellerin zu richten.

### Auswahl durch Eigentümer

Die Eigentümer haben das Recht, je nach Baufortschritt, folgende interne Ausbauten individuell mitzubestimmen:

- Kücheneinrichtung
- Bodenbeläge
- Nasszellen (Sanitärapparate, Beläge)
- Elektroinstallationen

### Konstruktion

Massivbauweise aus Stahlbeton und Backstein.

### Minergie

Es werden die Minergie-Standard Anforderungen erfüllt, jedoch ohne kontrollierte Be- und Entlüftungsanlagen und keine Zertifikate.



## Rohbau und Haustechnik

### 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Bodenplatte:	Einstellhalle: Ortbeton vorbereitet für Hartbetonüberzug 30mm. Technik: Ortbeton vorbereitet für Hartbetonüberzug 30mm.
Lichtschächte:	Ortbeton oder Betonelemente gem. Aussenwandspezifikation UG inkl. Gitterroste mit Einbruchschutz.
Podeste / Treppen:	Podeste und Treppenläufe in Beton, vorbereitet für Plattenbelag. Die Treppenkonstruktion wird schallhemmend ausgeführt gemäss Schallschutzgutachten.

### 211.6 Maurerarbeiten

**Allgemein:** Alle Konstruktionsdetails (Wände, Decken, Anschlüsse etc.) werden so ausgeführt, dass sie die erforderlichen Schalldämmwerte gemäss Mindestanforderungen nach SIA 181 und Schallschutzgutachten erreicht werden.

#### Aussenwände:

UG:	Erdberührt Beton 25cm
OG:	Backstein 15cm

#### Innenwände:

UG:	Beton 20-25cm, resp. Kalksandstein 14.5cm sichtfinish gemauert, Fugen geglättet.
Wohngeschosse:	12cm Backstein. Stahltonstürze bei den Türen.
WHG-Trennwände:	Beton 25 cm

### 221.2 Fenster aus Holz-Alu

- Innen Farbe Weiss
- Dreifach verglast
- Umlaufender Gummidichtung
- Isolierverglasung (U-Wert gem. Kant. Energievorschriften sowie Energienachweis/Systemnachweis SIA 380/1)
- Pro Zimmer mindestens ein Drehkipp-Verschluss und Eingriff-Beschläge
- Alu-Wetterschenkel
- Im Schwellenbereich von Türen Rahmenverbreiterung
- Äusserer Abschluss: abgeklebt mit winddichtem, dampfopenem Band allseitig, Bandbreite 10-15cm

### 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen und teilweise Holzverschalung

Fassaden aus WDVS mit Steinwolle Rockwool oder gleichwertig.  
Wärmedämm-Verbundsystem mit geschlossener fugenloser Putzoberfläche und zementfreier Armierungsmasse.  
Befestigung, Verklebung.

Befestigung:	Rockwool Klebemörtel-Verklebung vollflächig.
Wärmedämmung:	Rockwool Coverrock laut Energienachweis, schwer entflammbar, BKZ 5.1.
Armierung:	Organisch, Einbettungsmasse, Armierung mit Glasfasergewebe
Deckputz:	Silikonharzputz 2mm
Fensterbänke:	Metall, Silber

### 228.2 Lamellenstoren

Lamellenstoren STOMA Swiss mit Somfy Motor. Vertikaler Sonnenschutz oder Rafflamellenstoren mit elektrischem Antrieb bei Schlafräumen, Küche und Fenster Wohnraum. Badezimmer und Treppenhaus ohne Storen. Normfarben gemäss Hersteller. Auswahl in Abstimmung mit den Behörden und dem Bauherrn.



## 23 Elektroanlagen

### Wohnungen

Entrée / Gang:	4 Deckenleuchtenanschlüsse inkl. Einbauleuchte LED warm weiss, 2 Schalter mit Steckdose.
Wohnen:	1 Deckenanschluss, 1 Schalter, mindestens zwei 3-fach Steckdosen. 1 Multimediasteckdose.
Küche/Essen:	4 Deckenleuchtenanschlüsse inkl. Einbauleuchte LED warm weiss. 1 Schalter mit Steckdose, eine 3-fach Steckdosen über Arbeitsfläche, eine Unterbauleuchte mit Steckdose eine 3-fach Steckdose in der Nähe des Essbereichs. Anschluss für Kochherd, Backofen, Geschirrwashmaschine, Dampfzug, Kühlschrank.
Zimmer:	1 Deckenanschluss mit Schalter und Steckdose, zwei 3-fach Steckdosen. Eine Reservedose für Multimedia nicht ausgebaut.
Nasszellen:	1 Deckenanschluss Schalter und Steckdose. 1 Anschluss und Schalter für Spiegelschrank und 1 Steckdose in Spiegelschrank integriert.

## 233 LED Leuchten und Lampen

Aussenbeleuchtung:	Hauseingang mit Aussenbeleuchtung.
Einstellhalle:	LED mit Bewegungsmeldern
Treppenhaus/Zugang:	Wand-/Deckenleuchte mit Bewegungsmelder
Restliche Räume UG:	Deckenleuchte LED
Kellerabteile:	LED
Wohnungen:	Entrée/Gang und Küche mit Einbauleuchten LED warm weiss

## 236 Schwachstrominstallationen

T+T / TV:	Hauseinführung erfolgt in den Technikraum im Untergeschoss. Die Verteilung zu den Wohnungen erfolgt über den Steigkanal zum Elektroverteilkasten jeder Wohnung. Anschluss an die Multimedia-Dosen. Glasfaser in jede Wohnung.
Gegensprechanlage:	Lieferung und Installation der Türsprechanlagen. Je 1 Aussensprechstelle bei den Hauszugängen (inkl. Anschluss Türöffner) sowie je 1 Etagendrücke aussen und je 1 Innensprechstelle beim Gang in der Wohnung.

## 242 Wärmeerzeugung

Wärmeerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe gemäss behördlicher Bewilligung mit sensorgesteuertem Kältekreislauf Mikroprozessorgesteuerte, witterungsabhängige Vorlauftemperatur-Regelung mit Aussen- und Vorlauffühler, automatische Nachtabsenkung und Sommer- / Winterautomatik sowie Boilerladung. Menügeführtes Display zur Anzeige von Betriebszuständen sowie von Betreibereinstellungen in der Heizungsanlage. Warmwassererzeugung mit Beistellboiler.

## 243 Wärmeverteilung / -Steuerung

In Wohngeschossen Niedertemperatur-Fussbodenheizung, die mit max. 35 / 25°C Vorlauftemperatur betrieben werden muss.  
Die Leistung der Bodenheizung wird so ausgelegt, dass folgende Raumlufttemperaturen mind. erreicht werden:  
Nasszellen +22°C / Restliche Räume +21°C.

## 251 Allgemeine Sanitärapparate

Sämtliche Apparate gemäss Apparatenliste Sanitas Trösch oder gleichwertig



**253 Waschmaschine Tumbler Budget CHF 5'000,-**

Liefern und montieren von 10 W/T der Marke Elektrolux oder gleichwertig.

**258 Kücheneinrichtungen Budget CHF 30'000,-**

Küchen Gemäss Auswahl Sanitas Trösch oder gleichwertig

**273.0 Innentüren aus Holz mit Metallzargen**

**Wohngeschosse:**

Wohnungseingangstüren: Schallhemmendes Türblatt  $\geq 40$  dB, 48mm stark, Schliesssystem (3-Punkte-Verriegelung).

Zimmertüren: Röhrenspantürblatt 40mm stark mit grundierten Stahlzargen ohne Schwellen

Nasszellentüren: Analog Zimmertüren

**273.1 Wandschränke, Gestelle**

Garderoben gemäss Plänen.

**281.0 Unterlagsböden**

Nebenräume UG: Hartbetonüberzug 30mm aufgetragen.

Einstellhalle: Hartbetonüberzug 30mm aufgetragen.

Wohngeschosse / Treppenhaus: Schwimmender Zementunterlagsboden 50-60mm

**281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten Budget CHF 150,-/m<sup>2</sup>**

Gemäss Raumbeschrieb

**282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten Budget CHF 150,-/m<sup>2</sup>**

Gemäss Raumbeschrieb

## Umgebung

**40 Umgebung / Gärtnerarbeiten**

Gemäss bewilligten Plänen.



## Raumbeschrieb

Allgemeine Räume	Boden	Wand	Decke
Einstellhalle	Hartbetonüberzug	Beton roh	Beton roh
Technik	Hartbetonüberzug	Beton roh	Beton roh
Kellerabteile	Hartbetonüberzug	weiss gestrichen	Beton roh
Schleuse / Gang	Keramische Platten	Abrieb gestrichen	Weissputz gestrichen
Trockenraum	Keramische Platten	weiss gestrichen	Beton roh
Treppenhaus	Keramische Platten	Abrieb gestrichen	Weissputz gestrichen

Wohnungen	Boden	Wand	Decke
Alle Räume (exkl. Nasszellen und Küchen)	Parkett/Keramische Pl.	Abrieb gestrichen	Weissputz gestrichen
Nasszellen	Keramische Platten	Keramische Platten /Abrieb gestrichen	Weissputz gestrichen
Küchen	Keramische Platten	Abrieb gestrichen	Weissputz gestrichen