

NEUBAU · ZWEI MEHRFAMILIENHÄUSER

Baubeschrieb

2 MFH Kaiserstuhlstrasse 6 + 8, 8154 Oberglatt



VERFASSER

Pedrocchi Architektur GmbH
Allmendstrasse 53, 8154 Oberglatt

BAUHERRSCHAFT UND VERKAUF

Novara Immobilien AG
Zürcherstrasse 17, 8173 Neerach

STAND

Oberglatt, 21. Mai 2026

VORBEHALT

Änderungen ohne Qualitätseinbussen bleiben vorbehalten.

ÜBERSICHT

Inhalt

A	Allgemein	3
B	Ausführungsbeschrieb	4
1	Vorbereitungsarbeiten	4
2	Gebäude	4
21	Rohbau 1	5
22	Rohbau 2	6
26	Transportanlagen	8
27	Ausbau 1	8
28	Ausbau 2	8
4	Umgebung	9
5	Baunebenkosten	9

TEIL A

Allgemein

Für die Ausführung sind massgebend:

1. Die Behördlichen Auflagen, insbesondere die Baubewilligung.
2. Die momentan gültigen Normen und Vorschriften.
3. Die Architektenpläne der Firma Pedrocchi Architektur GmbH, Allmendstr. 53, 8154 Oberglatt
4. Die Ingenieurpläne des Ingenieurbüros.
5. Die Pläne der Spezialingenieure für die technischen Einrichtungen.
6. Die Wohnungen werden schlüsselfertig erstellt. Einzelne Materialien und Ausführungsarten, die im Baubeschrieb nicht detailliert beschrieben sind, werden vor Arbeitsbeginn vom Ersteller bzw. Architekt bestimmt.
7. Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den Ausführungs- und Detailplänen des Architekten und gibt u.a. Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien.
8. Der Käufer hat das Auswahlrecht über alle sichtbaren Materialien im Innern der Wohnung im Rahmen des Baubeschriebs und der vorgegebenen Standardausführung.
9. Für Masse gelten ausschliesslich die Planunterlagen des Architekten.
10. Sich im Zuge der Projektentwicklung ergebende Änderungen ohne Qualitätseinbussen bleiben vorbehalten. Markenartikel definieren den Standard und sind nicht bindend.

TEIL B

Ausführungsbeschreibung

1 Vorbereitungsarbeiten

10	Bestandesaufnahme	Aufnahme des Baugeländes und der anliegenden Strassen und Grenzen Untersuchung der Baugrundzusammensetzung durch Baggerschlitz und visuelle Begutachtung durch den Bauingenieur. Untersuchung des Baugrundes auf mögliche Altlasten. Eine Grundwassererhebung ist nicht vorgesehen.
11	Sicherung, Provisorien	Schützen von bestehenden Verkehrsanlagen (Strassenabschlüssen, Trottoirs etc.). Versichern von Grenzsteinen. Erstellen von Prov. Verkehrsanlagen und Zuleitungen, die für die reibungslose Abwicklung der Bauarbeiten notwendig sind.
12	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	Erstellen der Zufahrt, Lager- und Installationsplätze. Signalisation, Abschränkung und Markierung der Baustelle. Provisorische Installation für Baubetrieb wie Baustrom und Bauwasser.
14	Anpassung an Erschliessungsleitungen	Anpassungsarbeiten an Erschliessungsleitungen ausserhalb und innerhalb des Grundstückes.
15	Anpassungen an Verkehrsanlagen	Notwendige Anpassungen an Verkehrsanlagen.
16	Spez. Foundationen und Sicherungen	Es sind keine speziellen Massnahmen vorgesehen.
19	Honorare	Alle Honorare gemäss BKP-Nummern der Kostenabrechnung sind enthalten.
112	Abbrüche	Sämtliche Abbruch- und Rückbauarbeiten inklusive fachgerechter Entsorgung nach SUVA Vorschriften.

2 Gebäude

201	Baugrubenaushub	Alle notwendigen Aushubarbeiten, Humus und Aushub getrennt, Abtransport des überschüssigen Materials, Abdecken von Böschungen, Planieren des Baugrubenbodens, Ableitung von Meteorwasser. Alle Hinterfüllungen sowie die notwendigen Planierungsarbeiten. Spezielle Wasserhaltung, Hangsicherung, Felsaushub und mögliche, unvorhergesehene Entfernung und Aufbereitung von Altlasten werden separat verrechnet. Der Käufer ist jedoch über die zu erwartenden Kosten zu informieren.
-----	-----------------	--

21 ROHBAU 1

211 Baumeisterarbeiten

Allgemeine Konstruktion	Nach Ingenieur und Architektenplänen, unter Beachtung aller behördlichen Vorschriften und einwandfreier, fachmännischer Konstruktion und Ausführung.
Baustelleneinrichtung	Die Baustelleneinrichtung umfasst sämtliche Maschinen, Geräte, Leitungen, Unterkünfte, Magazine, Lagerplätze, Zufahrten, Abschränkungen und dgl., gemäss Installationsplan, die für eine fach- und fristengerechte Ausführung der Arbeit nötig sind.
Gerüstung	Fassadengerüste als Arbeits- und Schutzgerüst nach SUVA-Vorschriften. Inkl. Installation, Umstellen, Vorhalten, sowie Demontage. Alle notwendigen Roll- und Hilfsgerüste.
Baumeisteraushub	Maschineller Aushub oder Handaushub für Einzelfundamente, Schächte, Rampen, Kanalisationen und dgl. Inkl. Abtransport des überschüssigen Materials.
Kanalisation	Betriebsbereit und behördlicherseits abgenommene Anlage inkl. allen notwendigen Sammlern, Schächten und Anschlüssen nach genehmigtem Kanalisationsprojekt des Architekten. Kanalisation aus PVC-Kunststoffrohren. Durchspülen sämtlicher Kanalisationsleitungen vor Bezug der Baute.
Fundamente	Armierte Bodenplatte oder armierte Streifenfundamente nach Ingenieurplänen. Für die Berechnung wurde eine zulässige Bodenpressung von 1.5 kg/cm ² angenommen.
Kellerumfassungswände	Armierte Betonwände, 25 cm stark, Dichtungsmittelzusatz (Wasserdichtigkeit nach SIA Norm garantiert)
Luftschutzanlage	Eine Luftschutzanlage ist nicht vorgesehen. Der Generalunternehmer hat eine Ersatzabgabe geleistet.
Tragkonstruktion	Armierte Betonwände innen (Erdbebensicherung) nach Angaben Ingenieur, sonst Kalksandstein / Backstein im UG, übrige Geschosse Backstein.
Fassadenmauerwerk	Fassadenmauerwerk aus wärmedämmendem Einsteinmauerwerk 42.5 cm stark.
Treppenhaus	Treppenhauswände in Beton 25 cm. Sichtbare Oberfläche in Sichtbetonqualität, roh. Treppenläufe als vorfabrizierte Treppenelemente.
Liftschacht	Vorfabrizierte Betonelemente, 10 cm stark.
Wohnungstrennwände	Wo nötig in Beton, 25 cm stark.
Deckenkonstruktion	Armierte Betondecken 24 cm stark über allen Wohngeschossen, Decke über Attikageschoss 22 cm

Verschiedenes

Alle notwendigen Arbeiten wie Tür- und Fensterstürze, Mauerwerksbewehrungen und Anker, thermische Dämmung, Feuchtigkeitsdichtung. Abdichtung an erdberührten Wänden. Alle Versetzarbeiten und Aussparungen.

Schliessen und zuputzen aller Installationen, Beihilfen und die Schuttentfernung. Raumabschlüsse für die Handwerker und provisorische Schliessungen von Öffnungen nach Erfordernis. Provisorische Geländer und Abdeckungen nach SUVA-Vorschriften.

22

ROHBAU 2

221.1	Fenster aus Holz / Metall	Fenster Holz/Metall mit Isolierverglasung. Je 1 Flügel pro Zimmer mit Dreh-Kippbeschlag. U-Wert und Schalldämmmass nach den behördlichen Vorschriften, im Werk gespritzt. Farbgebung nach Architekt.
221.2	Wohnungstüren	Wohnungseingangstüre, brand- und schallhemmend, umlaufende Gummidichtung, Einsteckschloss Treplan, Drückergarnitur. Ausführung fertig behandelt oder am Bau gestrichen.
221.6	Garagentor	Elektrisch betriebenes Sektionaltor zur Tiefgarage, mit Handsender je Parkplatz.
222	Spenglerarbeiten	Ausführung sämtlicher Spenglerarbeiten in Uginox oder gleichwertigem Material inkl. allen notwendigen Befestigungsmaterialien und Unterlagen.
224.3	Dachausstieg	Dachausstieg in Treppenhaus Attikageschoss.
224	Deckung Flachdach / Terrasse	Folieneindeckung Sarnafil oder Schwarzdach, begrünt, resp. Zementplatten auf Terrasse, Wärmedämmung 12 cm PU, Dampfsperre.
225.3	Spezielle Feuchtigkeitsdichtung	Abdichten von Dilatations- und Arbeitsfugen unter Terrain mittels Fugenbänder, Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit in den Untergeschossen.
228.2	Lamellenstoren	Verbund-Rafflamellenstoren gemäss Architektenplan. Gebördelte Leichtmetalllamellen 90 mm, Farbe nach Architekt. Alle Lamellenstoren elektrisch.
228.3	Sonnenstoren	Knickarmmarkisen, Farbe und Tuchqualität gemäss Architekt.
23	Elektroanlagen	Stark-, Schwachstrom, TT-, TV Installation gemäss vorliegendem Projekt. Sämtliche Wohnungen werden mit einer Multimedia-Installation ausgestattet, pro Wohnung werden 2 Multimediadosen ausgebaut. Pro Zimmer sind 3 Stromsteckdosen vorgesehen. Bei den WC wird ein Leerrohr eingebaut.
	Hauptverteilung	Hauptverteilkasten mit Zähler im UG, Fundamenterdung und Potentialausgleich. Unterverteilung mit Sicherungstableau, Sicherungsautomaten und Fehlstromschutzschalter in jeder Wohnung.
	Starkstrominstallation	Anschlüsse, Steckdosen und Schalter für Kraft-, Wärme- und Lichtinstallation gemäss Installationsplan

	Radio, TV- und Telefonanlage	2 ausgebaute Multimediaanschlüsse pro Wohnung (Multimediasystem) in allen übrigen Zimmern Leerrohre und Dosen. Mediierschliessung über einen Anbieter je nach Verfügbarkeit.
	Sonnerieanlage	Gegensprechanlage und Sonnerie von jeder Wohnung zum Haupteingang EG.
	Leuchten	UG-Räume mit LED-Deckenleuchten, Hauseingangs- und Aussenleuchte. Eingebaute Deckenspots in Wohnungen gemäss Plan.
	Photovoltaik Anlage	Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Hauptdach zur Produktion Eigenstrom gemäss Projekt Fachplaner.
24	Heizungsanlage	Gemäss dem Projekt des Haustechnik-Ingenieurs. Es wird ein zentraler Technikraum zwischen den 2 Häusern im UG erstellt in dem sämtliche Anlagen aufgestellt werden. Die Gebäude werden mittels Wärmepumpe und Erdsonden beheizt, diese bereitet auch das Warmwasser auf.
	Wärmeverteilung	Steigleitung zu den Heizverteilern in den Wohnungen.
	Bodenheizung	Bodenheizungsrohre sauerstoffdicht ab den jeweiligen Verteilern für sämtliche beheizten Räume.
242	Lüftungsanlagen	Die Wohnungen verfügen über eine kontrollierte Komfortlüftung, welche 3-stufig (wenig, mittel viel) reguliert werden kann. Sämtliche Wohn- und Schlafräume werden konstant belüftet. Es wird ein separates Lüftungsgerät pro Wohnung eingebaut.
25	Sanitäranlagen	Der Warm- und Kaltwasserverbrauch wird für jede Wohnung separat ausgelesen und verrechnet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Wärmepumpe resp. Boiler mit Elektroinsatz. Sanitäre Apparate im Bad / WC gemäss Plan Architekt. Es ist Eigentumswohnungsstandard vorgesehen. Waschmaschine/Tumbler als Turm aufgestellt. Kalt- und Warmwasseraufbereitung in Rostfreien Stahlrohren, Apparateanschlüsse in vernetzten Kunststoffrohren (Sanipex System) Sämtliches Brauchwasser excl. Gartenanschlüsse wird durch eine hausinterne Entkalkungsanlage geleitet.
	Kücheneinrichtung	Gemäss Plan Architekt und Offerte Küchenbauer. Folgende Geräteanschlüsse sind vorgesehen: — Glaskeramikkochfeld — Backofen — Steamer — Kühlschrank — Dampfabzug — Geschirrspüler Küchenmöbel Kunstharz, Farbe nach Wahl. Steinabdeckung Preisklasse II, Rückwand in Glas. Küchengeräte V-Zug mittlere Preisklasse.

26 TRANSPORTANLAGEN

261	Personenaufzug	Rollstuhlgängige Aufzugsanlage mit 4 Haltestellen.
-----	----------------	--

27 AUSBAU 1

271	Gipserarbeiten	Grundputz auf allen Wänden. In den Nasszellen teilweise Keramikbeläge, auf allen übrigen Wänden Abrieb 1.5 mm stark zum streichen. Decken Weissputz zum Streichen
272.1	Metallbaufertigteile	Alle mit dem Bauwerk im Zusammenhang stehenden Metallbaufertigteile wie Lichtschachtroste, Briefkasten, Fensterbänke sind entweder feuerverzinkt oder einbrennlackiert.
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten	Terrassen-, Umgebungs- und Treppenhausgeländer als Staketengeländer sind feuerverzinkt oder einbrennlackiert. Tiefgarage mit 8 Parkplätzen, Zufahrtsrampe ab Kaiserstuhlstrasse, Trennwände und Geländer feuerverzinkt oder einbrennlackiert, Farbe gemäss Architekt.
273	Innentüren	Stahlzargen 200 cm hoch zum streichen. Zimmertüren als Volltüren bündig einschlagend, fertig behandelt. Zifferschlösser.
273.3	Vorhangschienen	in Gipsdecke eingelegt, 2 V57 Schienen pro Fenster.
275	Schliessanlage	Hauseingangstüren, Wohnungstüren, Kellertüren, und Briefkasten mit Schliesszylinder.

28 AUSBAU 2

281	Unterlagsböden	Schwimmende Zement-UB-Konstruktion bei allen beheizten Böden mit Schall- und Wärmedämmung.
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien, Parkett und Keramik	Im Wohn-/Essbereich, Flur, und Schlafzimmern ist ein Langriemenparkett vorgesehen, in den Nasszellen und im Abstellraum sind Keramikbeläge geplant.
282.4	Plattenarbeiten Wände	In den Nasszellen keramische Wandplatten
285.1	Innere Malerarbeiten	Sämtliche Wände und Decken Wohnungen im EG, OG und DG werden mit Dispersionsfarbe weiss gestrichen.
286	Bauaustrocknung	Die gesamte Bauaustrocknung inkl. des nötigen Gas- und Ölverbrauchs während der ganzen Bauzeit.
287	Baureinigung	Die Grob- sowie die Endreinigung sind inbegriffen.
29	Honorare	Alle Honorare gemäss BKP-Nummern der Kostenabrechnung sind inbegriffen.

4 Umgebung

401	Erdbewegungen	Erstellen der Rohplanie inkl. Materialzulieferung.
411	Baumeisterarbeiten	Umgebungsmauern und Containerstandplatz in Beton.
421	Gärtnerarbeiten	Sämtliche Umgebungsarbeiten gemäss Umgebungsplan Architekt. Sitzplätze und Zugangswege mit Zementplatten resp. Sickersverbundsteinen inkl. den nötigen Nebearbeiten wie Stellriemen, Wassersteine, Rinnen, Bundsteine. Treppen aus Blocksteinstufen. Inkl. Ausrüstung des Spiel- und Containerplatz. Planierarbeiten des Gärtners im Zuge der Humusierung mit Maschine und von Hand. Rasensaat inkl. erstem Schnitt. Bepflanzung inkl. Pflanzlohn.
49	Honorare	Alle Honorare gemäss BKP-Nummern der Kostenabrechnung sind inbegriffen.

5 Baunebenkosten

51	Bewilligung, Gebühren	Sämtliche Bewilligungen; Gebühren, Anschlusskosten und Kontrollen für Wasser, Kanalisation, Strom, Telefon und TV sind inbegriffen.
52	Muster, Vervielfältigungen	Bemusterungen im üblichen Aufwand sowie die notwendigen Aufwendungen für Plankopien usw.
53	Versicherungen	Enthalten sind die Prämien für die: — Bauzeitversicherung (Gebäudeversicherung) — Bauherrenhaftpflicht — Bauwesenversicherung
56	Übrige Baunebenkosten	Die Kosten für Miete von fremdem Grund, Aufrichte etc. sind enthalten.
57	Allgemeine Nebenkosten	Die Kosten für Bauwasser- und Strom sind enthalten

Änderungen ohne Qualitätseinbussen bleiben vorbehalten.

ORT UND DATUM

Oberglatt, 21. Mai 2026

VERFASSER

Pedrocchi Architektur GmbH
Allmendstrasse 53, 8154 Oberglatt

Neu gesetzte Fassung des Baubeschriebs vom 21.05.2026. Wortlaut unverändert; korrigiert sind offensichtliche Schreibfehler. Massgebend bleibt das Original der Pedrocchi Architektur GmbH.