

## Kurzbaubeschrieb

**1528 Neubau MFH Niederglatt ZH**  
Eichweg 1  
8172 Niederglatt



---

**Ehrenhaus GmbH** Regensbergstrasse 322, 8050 Zürich | **E-Mail:** [info@ehrenhaus.ch](mailto:info@ehrenhaus.ch) | **Telefon:** +41 44 558 50 58

**Bank:** Credit Suisse (Schweiz) AG | **Kontoinhaber:** Ehrenhaus GmbH | **BIC:** CRESCHZZ80A | **IBAN:** CH32 0483 5210 8546 3100 0

**MWST-Nr.:** CHE-307.621.357 | **Ust-IdNr.:** CHE-307.621.357 | **Webseite:** <https://www.ehrenhaus.ch>

## Objektbeschreibung

### Grundstück

Parzelle	Nr. 1612
Grundstückfläche	1'149 m <sup>2</sup>
Bauzone	WG3 Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig

### Objekt

Neubau Mehrfamilienhaus mit 1 Untergeschoss, 3 Vollgeschossen und 2 Dachgeschossen.

Total Wohnungen:

1 x	4.5 Zimmerwohnung im Erdgeschoss
1 x	5.5 Zimmerwohnung im Erdgeschoss
1 x	4.5 Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss
1 x	5.5 Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss
1 x	4.5 Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss
1 x	5.5 Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss
1 x	4.5 Zimmerwohnung Maisonette im Dachgeschoss
1 x	5.5 Zimmerwohnung Maisonette im Dachgeschoss

### 8 Wohneinheiten gesamt

8 x	Kellerabteile im UG für Bewohner
1 x	Technikraum
1 x	Trockenraum
1 x	Abstellraum innen für mehrere Fahrräder und Kinderwagen
1 x	Treppenhaus mit Lift
12 x	Innenparkplätze in Einstellhalle davon 1 PP behindertengerecht
1 x	Aussenparkplatz für Bewohner
2 x	Aussenparkplätze für Besucher davon 1 PP behindertengerecht
6 x	Fahrradabstellplätze im Aussenbereich für Besucher
9 x	Briefkasten
1 x	Containerplätze

### Geschossbezeichnung

UG	Untergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG1	Obergeschoss 1
OG2	Obergeschoss 2
DG1	Dachgeschoss 1
DG2	Dachgeschoss 2

**INHALT**

	<b>Grundlagen, Änderungen, Standards und Qualitätsanforderungen .....</b>	<b>4</b>
	<b>Rohbau und Haustechnik .....</b>	<b>5</b>
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten .....	5
211.6	Maurerarbeiten .....	5
221.2	Fenster aus Holz-Metall .....	5
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen .....	5
228.2	Lamellenstoren .....	5
228.3	Sonnenstoren im 1. DG .....	6
23	Elektroanlagen .....	6
233	LED Leuchten und Lampen .....	6
236	Schwachstrominstallationen .....	6
239	PV Anlage .....	6
242	Wärmeerzeugung .....	6
244	Lüftungsanlagen .....	6
243	Wärmeverteilung / -Steuerung .....	7
251	Allgemeine Sanitärapparate Budget CHF 25'000,- .....	7
258	Kücheneinrichtungen Budget CHF 35'000,- .....	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 Käufer 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.

### Auswahlen durch Käuferschaft innerhalb jeweiliger Verkaufseinheit

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

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

### Konstruktion

Massivbauweise aus Stahlbeton und Backstein.

### Minergie

Es werden die Minergie-Standard Anforderungen erfüllt, jedoch ohne 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.
Zufahrtsrampe:	Ausführung in Rillenbeton

### 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
Wohngeschosse:	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-Metall

- 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, dampffoffenem Band allseitig, Bandbreite 10-15cm.

Alle Schlafzimmer verfügen über ein Fenster, das sich in der Zeit von 22-24 Uhr automatisch schliesst und in den übrigen Zeiten automatisch öffnen lässt.

### 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen

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

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.

**228.3 Sonnenstoren im 1. DG**

Zwei Gelenkarmmarkisen, Breite 3 - 4 m, Ausladung 2.5 - 3.5 m, Aluminium oder Pulverbeschichtet, Markisentuch Standardkollektion des Herstellers. Einhängerkurbel. Gemäss Farbkonzept Architekten.

**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
Zufahrtsrampe:	Wandleuchten mit Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter
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 Etagendrücker aussen und je 1 Innensprechstelle beim Gang in der Wohnung.

**239 PV Anlage**

Gesamte PV-Anlage laut Angaben Elektroingenieur.

**242 Wärmeerzeugung**

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

**244 Lüftungsanlagen**

Es wird ein zentrales Lüftungsgerät im Untergeschoss (Technikraum) aufgestellt. Mit der Lüftung wird keine Heiz- oder Kühllast übernommen. Sie dient als reine Hygienelüftung. Jeder gefangene Raum mechanisch gelüftet.

**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 Budget CHF 25'000,-**

Sämtliche Apparate gemäss Apparatenliste Sanitas Trösch.

**258 Kücheneinrichtungen Budget CHF 35'000,-**

Küchen mit Stromsparenden Geräten der Marke Miele 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 Pläne.

**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	weiss gestrichen	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	weiss gestrichen
Treppenhaus	Keramische Platten	Abrieb gestrichen	Weissputz gestrichen

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