



## ELEGANTES NEUBAU EINFAMILIENHAUS WATT

Niederhaslistrasse 190 | 8105 Watt | Referenz : Haus\_Watt\_A

**CHF 2'650'000.-**

## ELEGANTES NEUBAU EINFAMILIENHAUS WATT

CH-8105 Watt | Niederhasistrasse 190 | **CHF 2'650'000.-**



### **Elegantes Neubau Einfamilienhaus A in Watt bei Regensdorf – Ihr neues Zuhause zwischen Natur und Stadt**

In Watt bei Regensdorf entsteht ein exklusives Einfamilienhaus, das modernen Wohnkomfort mit einer privilegierten Lage vereint. Mit grosszügigen 5,5 Zimmern und einer Wohnfläche von rund 213 m<sup>2</sup> bietet es Raum für individuelles Wohnen. Eine sonnige Terrasse von 83 m<sup>2</sup>, ein Balkon im Obergeschoss sowie eine private Garagenbox sorgen für zusätzlichen Komfort. Dank der integrierten Photovoltaikanlage und eines hochwertigen Küchenbudgets wird nachhaltiges und stilvolles Wohnen möglich. Zudem haben Sie die Möglichkeit, Grundriss und Ausstattung nach Ihren persönlichen Vorstellungen mitzugestalten.

Das Haus befindet sich in einem ruhigen Villenquartier, ideal für Familien. Kindergarten, Schulen sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe. Auch Pendler profitieren von der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn sowie die Nähe zum Flughafen Zürich. Banken, Apotheken und Restaurants sind ebenfalls schnell zugänglich.

Hier geniessen Sie die perfekte Balance zwischen naturnaher Ruhe und urbaner Dynamik – ein Traumhaus für alle, die Wert auf Qualität und Lage legen.

### **Interesse geweckt?**

Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 041 451 45 41.

### **ANGABEN**

Referenz: **Haus\_Watt\_A**

Typ: **Villa**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **5.5**

Schlafzimmer: **4**

Badezimmer: **2**

Wohnfläche: **213 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche: **Ab 612 m<sup>2</sup>**

Baujahr: **2025**

Heizanlage: **Wärmepumpe mit Erdsonde**

Warmwasseraufbereitung:  
**Wärmepumpe mit Erdsonde**

Wärmeverteilung: **Bodenheizung**

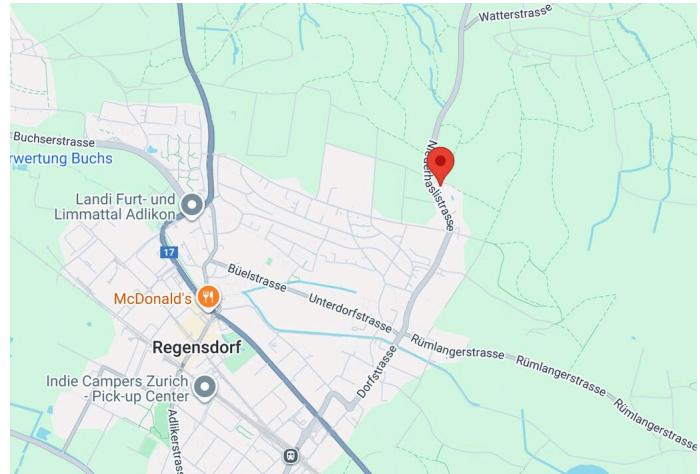


## KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Herr Domenico Suverato  
E-Mail : [info@dk-homes.ch](mailto:info@dk-homes.ch)  
Tel. : 041 511 45 41  
Mobil : 0764064686

## LAGE

CH-8105 Watt | Niederhasistrasse 190 | **CHF 2'650'000.-**



Öffentliche Verkehrsmittel	568 m	11 min.	11 min.	3 min.
Primarschule	885 m	15 min.	15 min.	3 min.
Geschäfte	942 m	14 min.	14 min.	4 min.
Restaurants	341 m	5 min.	5 min.	2 min.

## ANGABEN

CH-8105 Watt | Niederhasistrasse 190 | **CHF 2'650'000.-**

### ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>Nach Absprache</b>	Warmwasseraufbereitung	<b>Wärmepumpe mit Erdsonde</b>
Typ	<b>Villa</b>	Zustand der Immobilie	<b>Neu</b>
Referenz	<b>Haus_Watt_A</b>	Standing	<b>Gehoben</b>
Zimmer	<b>5.5</b>	Wohnfläche	<b>213 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer	<b>4</b>	Grundstücksfläche	<b>Ab 612 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>2</b>	Terrassenfläche	<b>83 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>2025</b>	Innenparkplatz	<b>2 inklusive</b>
Heizanlage	<b>Wärmepumpe mit Erdsonde</b>	Aussenparkplatz	<b>2 inklusive</b>
Wärmeverteilung	<b>Bodenheizung</b>	Gemeindesteuer	<b>96 %</b>
		Kantonssteuer	<b>98 %</b>

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Stadtzentrum
- Bushaltestelle
- Manege
- Dorf
- Autobahnanschluss
- Golfplatz
- Ländlich
- Kinderfreundlich
- Tennis Zentrum
- Berge
- Kinderkrippe
- Hallenbad
- Geschäfte
- Kindergarten
- Wanderwege
- Einkaufsmöglichkeiten
- Primarschule
- Radweg
- Bank
- Sekundarschule
- Kino
- Post
- Kantonsschule/Gymnasium
- Wasserpark
- Restaurant(s)
- Hochschule
- Religiöse Bauten
- Apotheke
- Sportzentrum
- Krankenhaus / Klinik
- Bahnhof
- Freibad
- Arzt

#### AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Exklusive Gartennutzung
- Gartensitzplatz
- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage

- Begrünung
- Garage

#### INNENBEREICH

- Tiefgarage
- Ankleideraum
- Einbauschrank
- Besucherparkplätze
- Vorratskammer
- Dreifachverglasung
- Offene Küche
- Keller
- Lichtdurchflutet
- Gäste-WC
- Abstellraum

#### AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Backofen
- Waschmaschine
- Kochinsel
- Steamer
- Wäschetrockner
- Küche zum Ausstatten
- Kühlschrank
- Dusche
- Glaskeramik
- Tiefkühler
- Photovoltaik-Paneele
- Induktionsherd
- Geschirrspüler

#### BODEN

- Nach Wahl
- Fliesen
- Parkett

#### ZUSTAND

- Neu

#### AUSRICHTUNG

- Süden

#### BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag sonnig

#### AUSSICHT

- Freie Aussicht
- Panoramawinkel
- Wald
- Unverbaubar

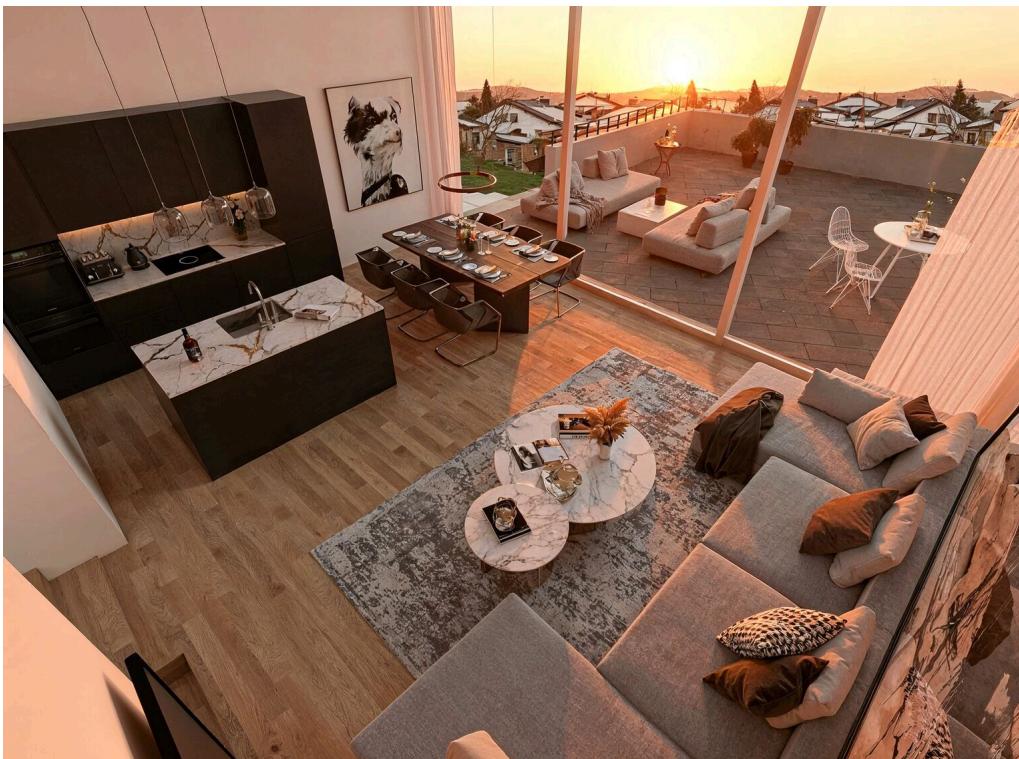
#### STIL

- Modern

#### BAUSTANDARD

- Minergie®

## FOTO(S)





## INNENANSICHT





## AUSSENANSICHT

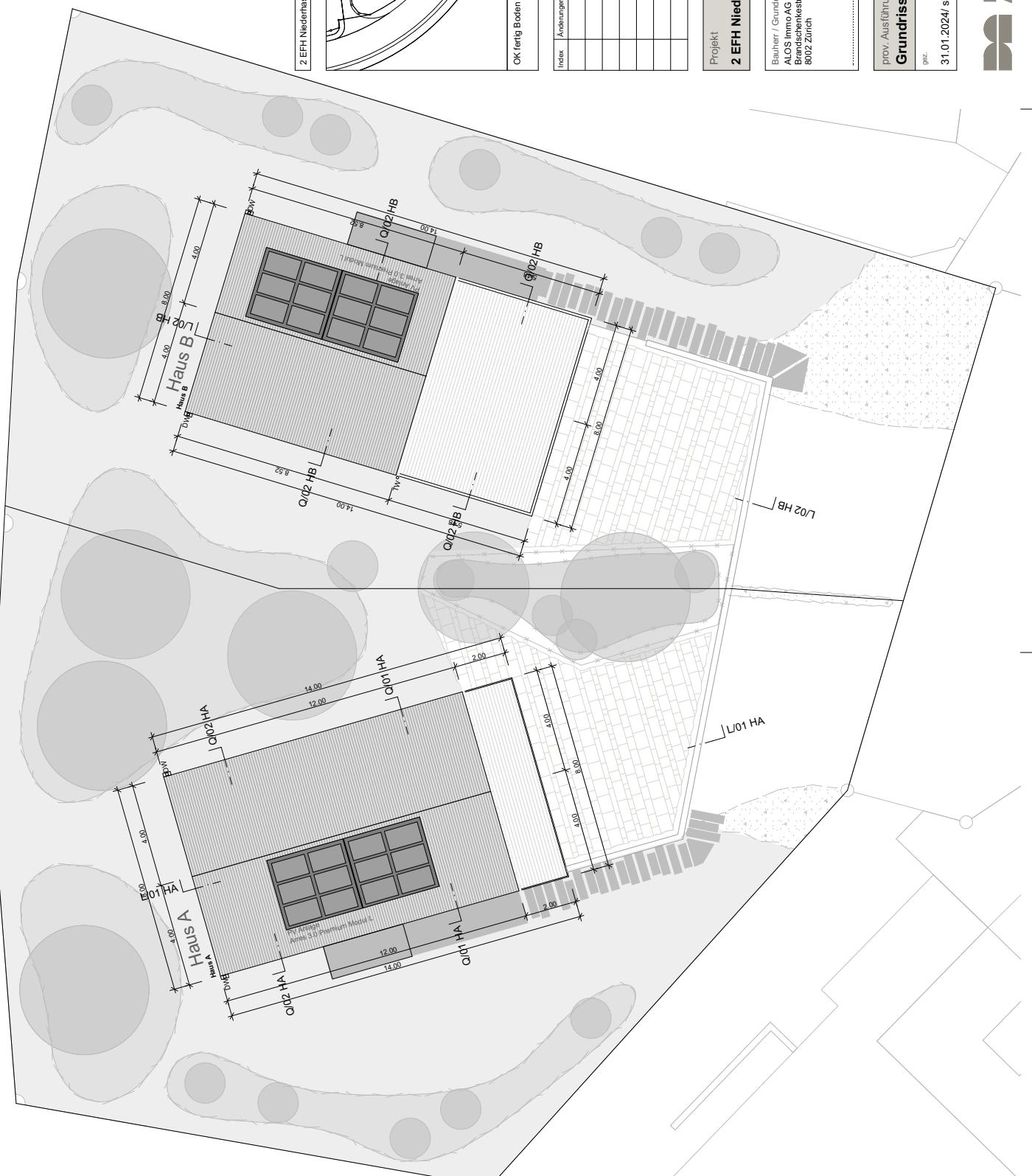




# THE WATT

## WATT

EXKLUSIVES WOHNEN IN WATT REGENSDORF  
2 Neubauvillen *in den Hills der Region*



Index	Änderungen	Datum	Kürzel

Projekt 2 EFH Niederhasistrasse, 8105 Regensdorf

Parzell: 4288

Architekt Ducksch Anliker AG  
Architekten ETH FH SIA  
Rautistrasse 55  
8048 Zürich

prov. Ausführung Grundriss Dachaufsicht

Mst.: 1:100

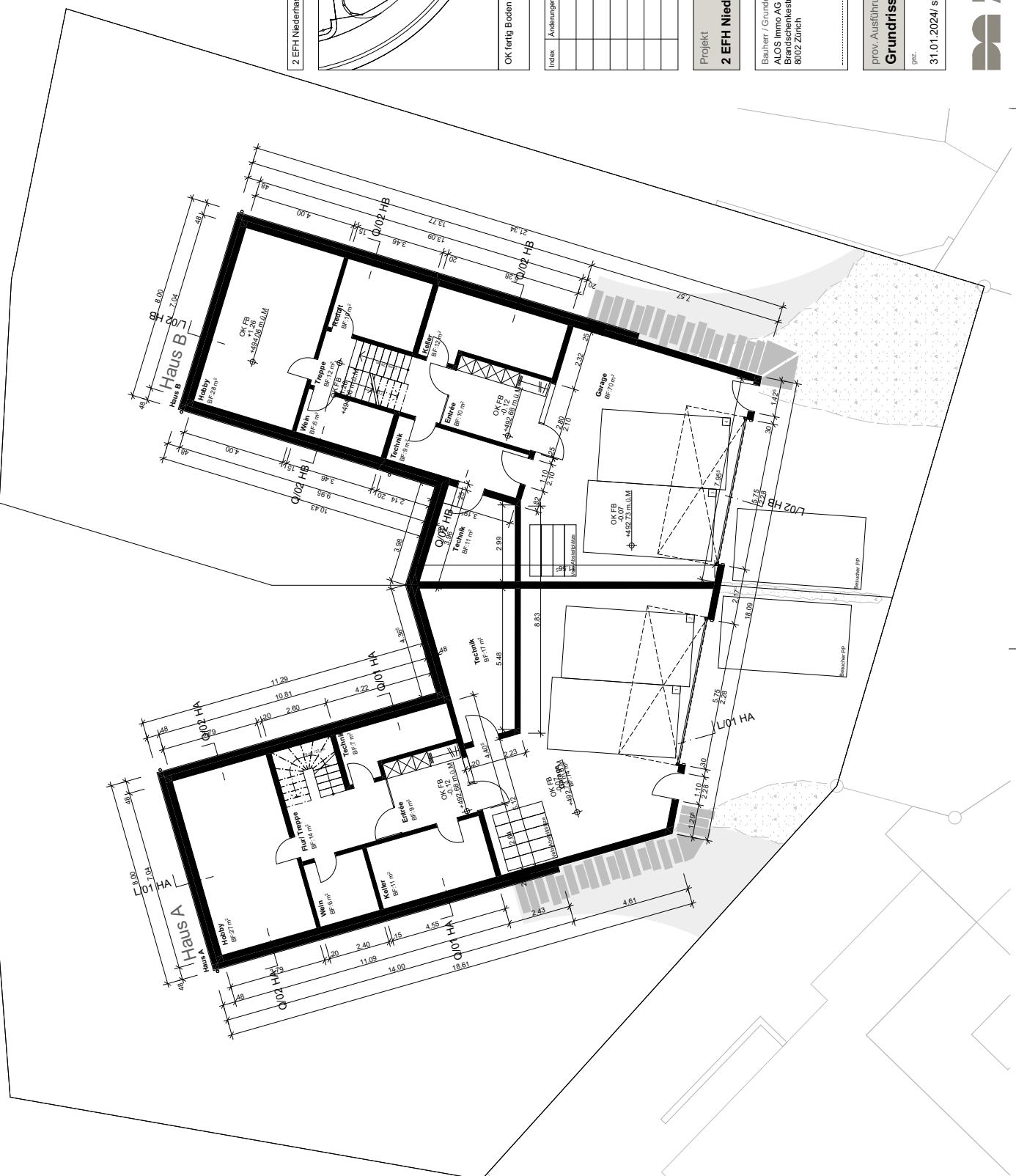
Proj. Nr. 23\_06 Format 63 x 42 cm Plan. Nr. BG\_GRU\_DA

31.01.2024/ sbo

BULENCHEIDSTRASSE 22  
CH-8045 Zürich  
CH-6005 Lucern

T +41 62 511 50 01  
T +41 44 553 85 01  
T +41 41 362 17 01

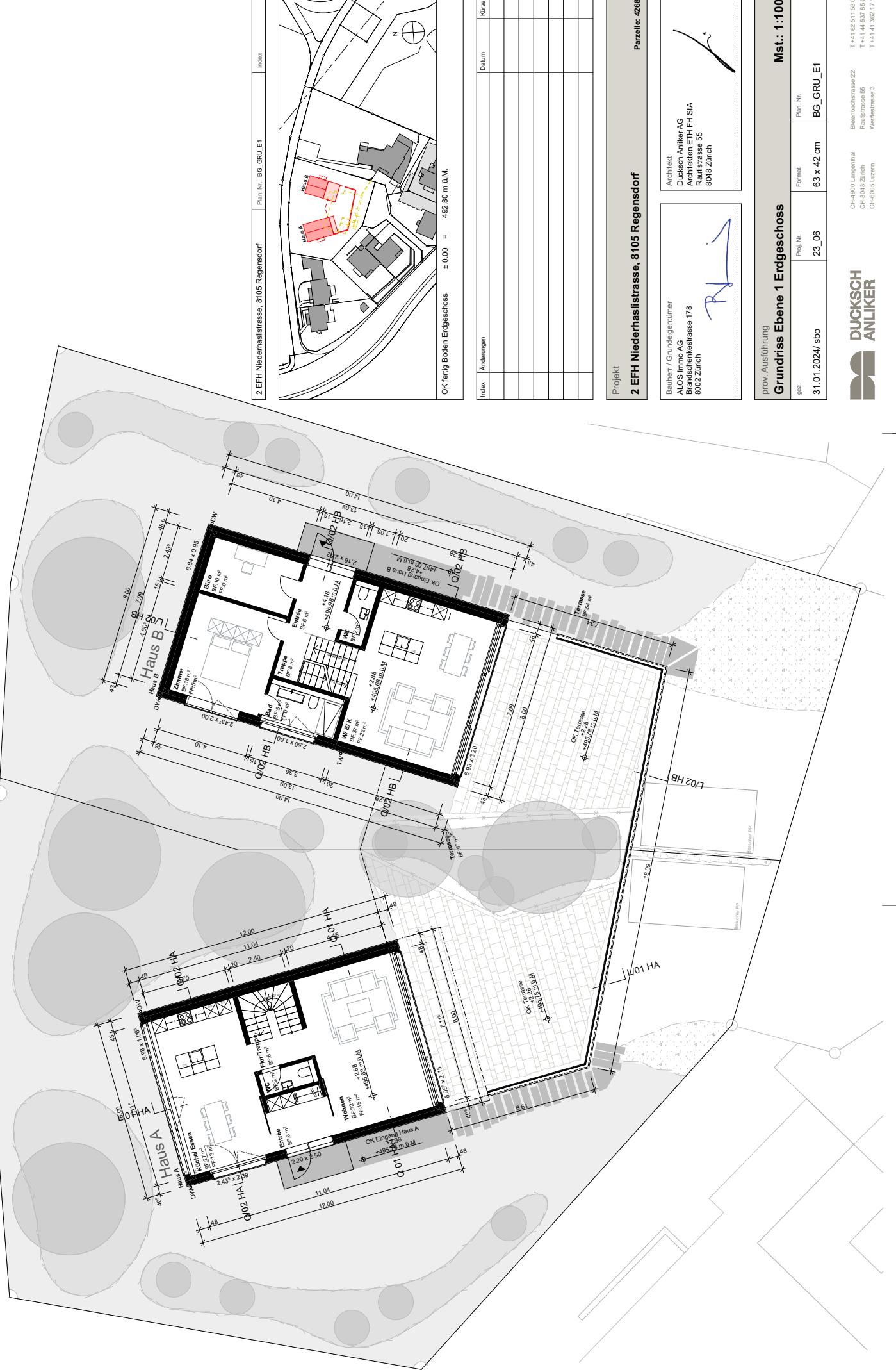
**DUCKSCH ANLIKER**



Grundriss Ebene 0 Untergeschoss				Mst.: 1:100
Proj.	Proj. Nr.	Format	Plan-Nr.	
gzbz 31.01.2024/ sb0	23_06	63 x 42 cm	BG_GRU_E0	

T +41 62 511 58 01

DUCKSCH  
ANHÄGER





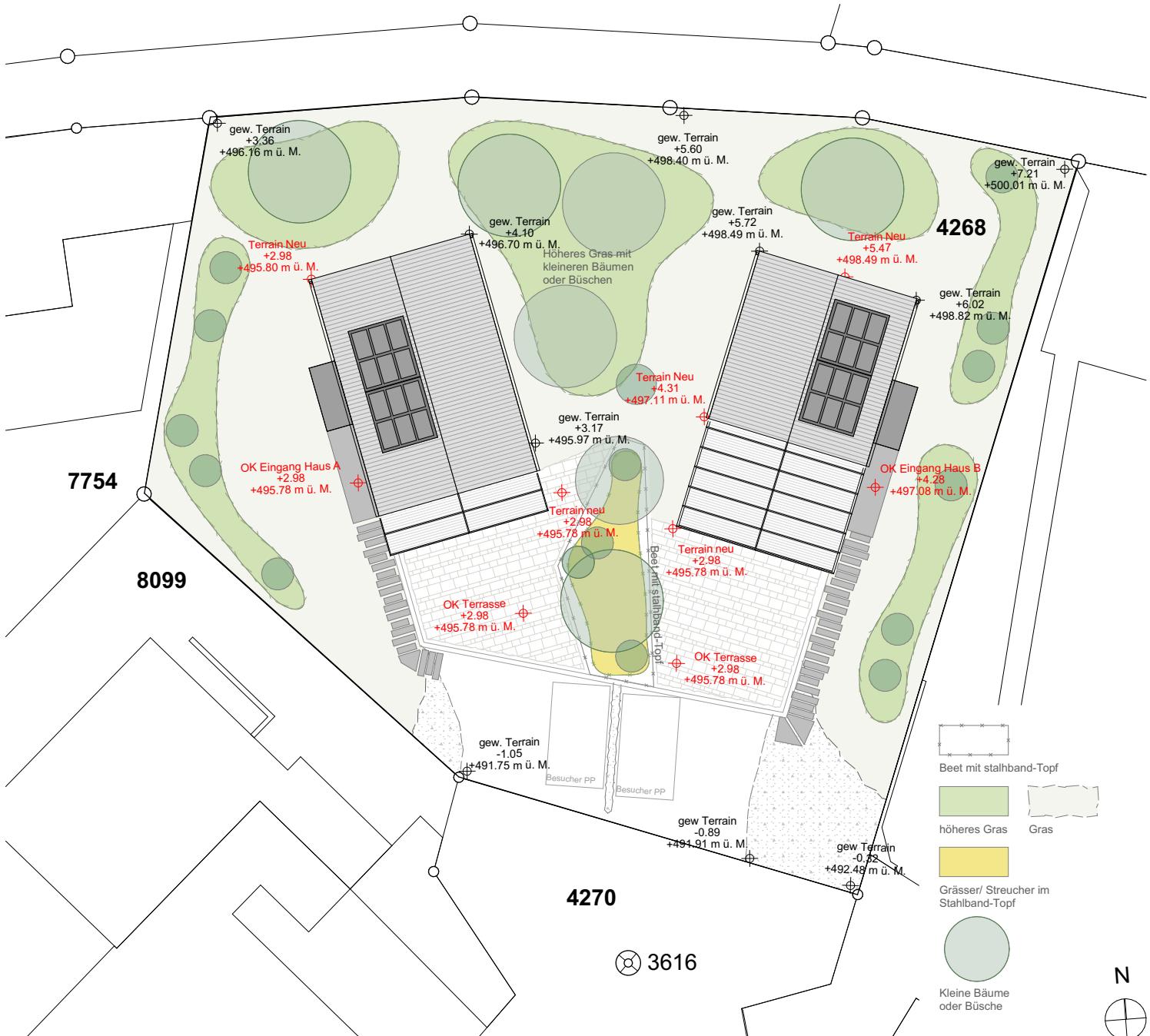
Mst.: 1:100

Grundriss Ebene 1. Obergeschoss	Proj. Nr.	Format	Plan-Nr.
gzbz 31.01.2024/ sb0	23_06	63 x 42 cm	BG_GRU_E2

	Architekt <b>Dusch Anilier AG</b> Architekten ETH FH SIA Rauschstrasse 55 8048 Zürich
	Bauherr / Grundstücksgenümer <b>ALOS Immo AG</b> Brändstrasse 178 8002 Zürich

Projekt 2 EFH Niederhasistrasse, 8105 Regensdorf  
Parzelle: 4268

**DUCKSCH  
ANLICKER**



## Rev. Baueingabe Umgebungsplan

Mst. 1:200

Datum	gez.	Proj. Nr.	Format	Plan. Nr.
24.10.2023	sbo	23_06	A3	BG_SIT_03_UMG
OK fertig Boden Erdgeschoss		± 0.00	=	492.80 m ü.M.

Projekt:

2 EFH Niederhasistrasse, 8105 Regensdorf

Parzelle: 4268

Bauherr/ Grundeigentümer:  
ALOS Immo AG  
Brandschenkstrasse 178  
8002 Zürich

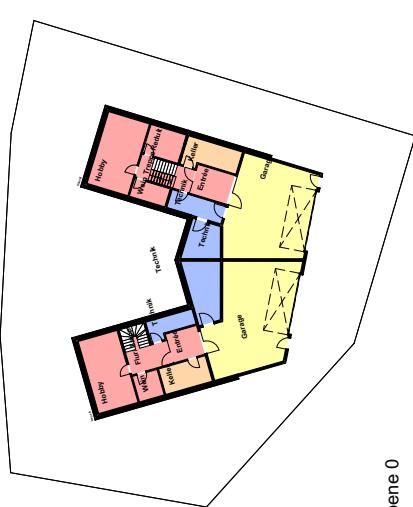
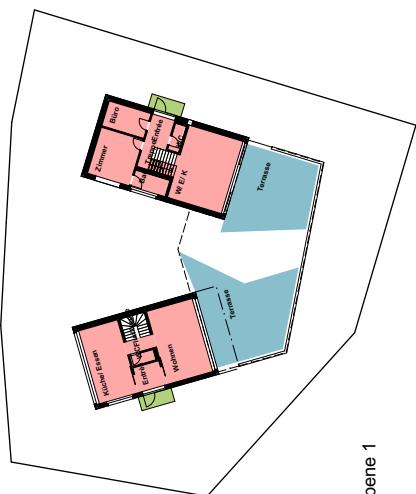
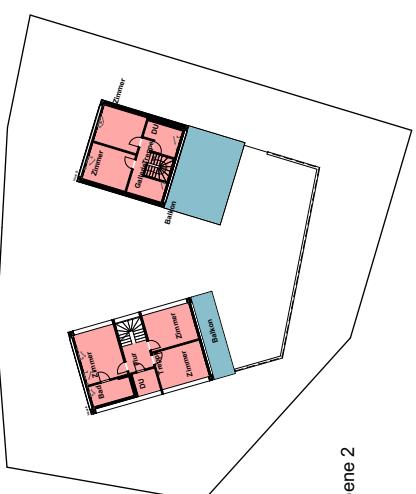
Architekt:  
Ducksch Anliker AG  
Architekten ETH FH SIA  
Rautistrasse 55  
8048 Zürich



**BER\_Nettofflächen (HNF+NNF+VF)**

Nutzer	Geschoss	Raumname	Fläche
<b>Haus B, HNF</b>			
Ebene 0	Ebene 0	Erstie	10
Ebene 0		Hobby	28
Ebene 0		Reduit	10
Ebene 0		Treppe	12
Ebene 0		Wein	6
Ebene 1		Bad	5
Ebene 1		Büro	10
Ebene 1		Erstie	6
Ebene 1		Treppe	8
Ebene 1		WC/K	37
Ebene 1		WC	2
Ebene 1		Zimmer	18
Ebene 2		DU	8
Ebene 2		Galerie	9
Ebene 2		Treppe	8
Ebene 2		Zimmer	18
Ebene 2		Zimmer	18
			<b>213 m<sup>2</sup></b>

Nutzer	Geschoss	Raumname	Fläche
<b>Haus B, NNF</b>			
Ebene 0	Keller		12
			<b>12 m<sup>2</sup></b>
<b>Haus B, VF</b>			
Ebene 0		Garage	70
			<b>70 m<sup>2</sup></b>
<b>Haus B, FF</b>			
Ebene 0		Technik	9
Ebene 0		Technik	11
			<b>20 m<sup>2</sup></b>


**Ebene 0**

**Ebene 1**

**Ebene 2**
**BER\_Nettofflächen (HNF+NNF+VF)**

Nutzer	Geschoss	Raumname	Fläche
<b>Haus A, HNF</b>			
Ebene 0	Ebene 0	Erstie	9
Ebene 0		Flur/Treppe	14
Ebene 0		Hobby	27
Ebene 0		Wein	6
Ebene 1		Erstie	6
Ebene 1		Flur/Treppe	8
Ebene 1		Küche/Essen	27
Ebene 1		WC	2
Ebene 1		Wohnen	32
Ebene 2		Bad	8
Ebene 2		DU	5
Ebene 2		Flur	6
Ebene 2		Treppe	5
Ebene 2		Zimmer	19
Ebene 2		Zimmer	20
Ebene 2		Zimmer	22
			<b>216 m<sup>2</sup></b>

**Haus A, NNF**

Nutzer	Geschoss	Raumname	Fläche
<b>Haus A, NNF</b>			
Ebene 0	Keller		11
			<b>11 m<sup>2</sup></b>

**Haus A, VF**

Nutzer	Geschoss	Raumname	Fläche
<b>Haus A, VF</b>			
Ebene 0		Technik	7
Ebene 0		Technik	17
			<b>24 m<sup>2</sup></b>

Projekt

## 2 EFH Niederhasistrasse, 8105 Regensdorf

Parzelle: 4268

OK fertig Boden Erdgeschoss ± 0.00 = 492.80 m ü.M.

Bauherr/ Grundeigentümer  
ALOS Immo AG  
Brandschenkenstrasse 178  
8002 Zürich

Architekt  
Ducksch Anliker AG  
Architekten ETH FH SIA  
Rautistrasse 55  
8048 Zürich

prov. Ausführung

### Katasterplan Abparzellierung

Mst. 1:500

Datum	gez.	Projekt-Nr.	Format	Plan-Nr.
27.05.2024	sbo	23_06	A4	BG_SIT_01.1_KAT_ABP



CH-4900 Langenthal  
CH-8048 Zürich  
CH-6005 Luzern  
Bleienbachstrasse 22  
Rautistrasse 55  
Werfestrasse 3  
T +41 62 511 58 01  
T +41 44 537 85 01  
T +41 41 362 17 17





DUCKSCH  
ANLIKER

ENTWURF

Architektur  
Entwicklung  
Totalunternehmung  
Immobilien

# Einfamilienhäuser Niederhaslistrasse

8105 Regensdorf

(Objekt-Nr. 2023-06)

# BAUBESCHRIEB HAUS A, B

Bauobjekt: Neubau 2 Einfamilienhäuser Parzelle Nr. 4268  
Niederhaslistrasse, 8105 Regensdorf

Käuferschaft: XX

Totalunternehmer: ALOS Invest AG  
Brandschenkestrasse 178  
8002 Zürich  
Tel. 044 / 521 20 20

Architekt: Ducksch Anliker Architekten AG  
Rautistrasse 55  
8048 Zürich  
Tel. 041 / 430 00 90

ZH, den 23.06.2023 mf/am, 13.05.2024 mf

## **Funktioneller Baubeschrieb (Arbeiten nach Baukostenplan BKP):**

Der Baubeschrieb bestimmt lediglich die Qualität der Ausführung.

### **BKP 0 GRUNDSTÜCK**

#### **BKP 05 ERSCHLIESUNG DURCH LEITUNGEN (AUSSENHALB GRUNDSTÜCK)**

Das Erstellen und / oder Schützen sämtlicher Werkleitungen wie

- . Wasser
- . Kanalisation
- . Elektro
- . Telefon
- . Kabelfernsehen

ausserhalb der Bauparzelle bis zum Anschluss an das öffentliche Netz, inkl. den erforderlichen Nebenarbeiten.

Der TU ist verpflichtet, sich bei Behörden und den Industriellen Betrieben über das Vorhandensein von Leitungen aller Art zu informieren.

### **BKP 1 VORBEREITUNGSSARBEITEN**

#### **BKP 10 BESTANDESAUFGNAHMEN**

#### **BKP 101 BESTANDESAUFGNAHMEN**

Bestandesaufnahmen des öffentlichen Grundes, Verkehrsanlagen (Strassen), Baugelände, Werkleitungen und Erstellung der Rissprotokolle der Nachbarliegenschaften wo nötig.

#### **BKP 12 SICHERUNGEN, PROVISORIEN**

**BKP 121** Sicherungen, Unterfangungen an eigenen und fremden Bauten und Verkehrsanlagen wo nötig.

#### **BKP 19 HONORARE**

Alle notwendigen Honorare für die Plan- und Projektbearbeitung (inkl. Bauleitung) für Architekt, Bauingenieur, Fachplaner, Spezialisten (z.Bsp. Bauphysiker, Geometer).

### **BKP 2 GEBÄUDE**

#### **BKP 20 BAUGRUBE**

#### **BKP 201 BAUGRUBENAUSHUB / ERDARBEITEN**

- . Baustelleinrichtungen für die Durchführung der Arbeiten
- . Hinterfüllen der Kellerwände und Fundamente mit geeignetem Aushubmaterial (oder angeliefertem Material) in Schichten verdichtet, vorbereitet für die Umgebungsarbeiten

**BKP 21 ROHBAU 1****BKP 211 BAUMEISTERARBEITEN**

Gesamte Baustelleneinrichtung, welche für eine fach- und fristgemäss Ausführung der Arbeiten gemäss SIA 118 notwendig ist.

Alle provisorischen Schutzmassnahmen, Installationen und Einrichtungen für einen geordneten Baustellenbetrieb.

Erstellen der Schnurgerüste. Abnahme durch Geometer mit Meldung an Behörden.

Schmutz-/Sauberwasserleitungen:

- . Baumeisteraushub für Fundationen, Kanalisation, etc.
- . Schmutzwasserkanalisation
- . Schmutzwasser-Anschluss an öffentliche Kanalisation
- . Meteorwasser-Anschluss an bestehende Sauberwasserleitung / Vorfluter
- . Sämtliche Schachtdeckungen in Guss, wo nötig mit Geruchsverschluss

Untergeschoss / Gartengeschoß / Erdgeschoß / Dachgeschoß:

- . Bodenplatte in Stahlbeton
- . Flachdecken in Stahlbeton
- . Innenwände tragend in Stahlbeton oder Backstein

Aussenwände:

- . Backsteinmauerwerk oder Stahlbeton zur Aufnahme von Wärmedämmverbundsystem (siehe BKP 226.2)

Allgemeine Maurerarbeiten:

- . Erforderliche Bohr- und Spitzarbeiten, Erstellen und Schliessen von Durchbrüchen und Schlitten

Alle Versetzarbeiten:

- . Erforderliche Versetzarbeiten von Roh- und Ausbauteilen (z.B. Treppenelemente etc.)

**BKP 212 ELEMENTE AUS BETON**

- . Vorfabrizierte Betonelementtreppe (UG/EG-EG/OG)
- . Gehbelag siehe BKP 281
- . Untersicht abgerieben, zum Streichen

**BKP 214 MONTAGEBAU IN HOLZ**

Dachkonstruktion:

- . Tragkonstruktion in Nadelholz oder verleimtem Nadelholz mit Mineralwolle ausgedämmt, warmseitig mit aussteifender Holzwerkstoffplatte als Dampfbremse verkleidet, Rostung mit Dämmung (Installationsebene), Verkleidung mit GK-Platten bei BKP 271, hinterlüftet mit Metalleindeckung siehe Bedachungen und teilweise PV-Anlage siehe (siehe BKP 224), Bemessung und Auslegung gem. Planer,
- . Dachaufbau und Dämmung gemäss ENV,
- . inkl. Dachrinnenausbildung zur Aufnahme von Spenglerdachrinne (siehe Detailplan)

**BKP 217 SCHUTZRAUMABSCHLÜSSE (sofern Schutzraum-Baupflicht)**

Panzertüre und Panzerdeckel nach Vorschrift.

**BKP 218 WINTERBAUMASSNAHMEN**

Allfällige Winterbaumassnahmen, die für eine einwandfreie Bauausführung notwendig sind.

- BKP 219 GERÜSTUNGEN**  
Sämtliche Schutz- und Arbeitsgerüste für den Rohbau und die Fertigstellungsarbeiten. Erstellt und unterhalten nach den örtlichen- und den SUVA-Vorschriften.
- BKP 22 ROHBAU 2**
- BKP 221 FENSTER / AUSSENTÜREN**
- BKP 221.1 FENSTER AUS HOLZ/METALL**  
Holz/Metall-Fenster, innen weiss, aussen gemäss Farbkonzept, Dreifach-Isolierverglasung, mit umlaufender Falzdichtung, verdeckten Beschlägen. Wohnen zu Sitzplatz und Terrasse Dachgeschoss als Schiebetüre ausgebildet. Übrige Fenster mit Drehflügel. Pro Raum ein Drehkippschlag sofern kein Schieber-Element vorhanden. Fenster zum Teil als Festverglasungen. Absturzsicherungen, wo notwendig als Staketengeländer. U-Wert nach energietechnischem Massnahmennachweis.
- BKP 221.X Hauseingangstüre aus Metall (Einstellhalle)**  
Rahmentüre aus Holz, Türblatt glatt, isoliert, umlaufende Gummidichtung. Flügeltüre, Zylinderausschnitt, 3-Punkt-Verschluss, Schild und Drücker in Edelstahl. U-Wert nach energietechnischem Massnahmennachweis.
- BKP 221.5 HAUSEINGANGSTÜRE AUS HOLZ/METALL**  
Konstruktion grundsätzlich wie BKP 221.1 Fenster aus Holz/Metall mit Glasausschnitt Flügeltüre, Zylinderausschnitt, 3-Punkt-Verschluss, Schild und Drücker in Edelstahl. U-Werte nach energietechnischem Massnahmennachweis.
- BKP 221.6 TORE AUS METALL**  
Automatisches Kipptor aus Metall. Torfüllung mit Lochblech, fertig oberflächenbehandelt gemäss Farbkonzept.  
Bedienung mit Schlüsselschalter (innen) und Handsender (1 Handsender pro Stellplatz)
- BKP 222 SPENGLERARBEITEN**  
Sämtliche nötige Spenglerarbeiten in Titan-Zink oder Edelstahl.
- BKP 224 BEDACHUNGEN**
- BKP 224.0 DECKUNGEN AUS METALL**  
Dacheindeckung inkl. der notwendigen Unterkonstruktion auf der vorbereiteten Dachtragkonstruktion (Holzbau oder Stahlbeton, gedämmt und hinterlüftet) mit allen Abschlüssen und Abdichtungen (Traufe/Ortgang) und den entsprechenden Rinnen mit einer Stehfalz-Metalleindeckung aus Aluminium, z.B. System Prefa o.glw. Farbwahl nach Angabe Architekt.
- BKP 224.2 FLACHDACH / BEGEHBAR (ÜBER UG)**  
Betondecke im Gefälle, resp. Gefällsüberzug oder Gefällskeile, bituminöse Dampfsperre, vollflächig aufgeklebt, Wärmedämmung, Wasserisolation, zusätzliche Schutzbahn auf die Wasserisolation.  
Dämmwert nach energietechnischem Massnahmennachweis.  
An- und Abschlüsse mit Polymer-Bitumenbahnen oder Flüssigkunststoff  
Sitzplatzbereich GG und Terrasse zur Aufnahme von Zementplatten

40x40 oder 50x50 cm grau (Lieferung und Verlegen bei Gärtner), verlegt im Splittbett, Budgetpreis Fr. 100,-/m<sup>2</sup> fertig verlegt inkl. aller Anschlüsse und Nebenarbeiten Restflächen mit Gartengestaltung begrünt Entwässerung mit Fallleitungen und Anschluss an die Kanalisationsleitung.

**BKP 225 SPEZIELLE GEBÄUDEISOLATIONEN**

**BKP 225.1 FUGENDICHTUNGEN**

Aussen: Fassadenfugen nach Systemvorschrift (farblich der Fassade angepasst), Silikonfugen bei Fenster- und Türwetterschenkel.  
Innen: Fugendichtungen bei Materialwechsel.

**BKP 225.4 BRANDSCHUTZBEKLEIDUNGEN**

Nach Vorschrift der kantonalen und kommunalen Vorschriften.

**BKP 226 FASSADENPUTZE**

Fassadenputz auf Kompaktfassade mit Systemgarantie mit verschiedener Struktur und Farbgebung gemäss Fassadenkonzept.

**BKP XXX FASSADENELEMENTE**

Elemente aus Faserbeton. ausgedämmt zur Aufnahme von Storen/Beschattungen Schwellen bei Fenster GG, Fenster Wohnen EG aus Beton.

**BKP 227 ÄUSSERE OBERFLÄCHENBEHANDLUNGEN**

Anstrich auf Fassadenputz, Farbton nach Farbkonzept.

**BKP 228 SONNENSCHUTZ**

**BKP 228.2 LAMELENSTOREN**

Verbundrafflamellenstoren aus Leichtmetall, Steuerung und Antrieb elektrisch, mit Dichtungslippen, End- und seitliche Führungsschiene.

Lamellenfarbe gemäss Farbkonzept.

Keine Lamellenstoren bei Eingangstüre EG.

**BKP 228.4 SONNENSTOREN**

Knickarmmarkise aus Leichtmetall, Steuerung und Antrieb elektrisch, Länge aufgeteilt in drei Teile à ca. 5.00m, Ausladung ca. 2.00 m, ohne Volant.  
Stoff gemäss Farbkonzept.

**BKP 230 ELEKTROANLAGEN**

**PV-ANLAGE**

PV-Anlage auf dem Hauptdach (Mindestanteil) gemäss Vorgaben Energienachweis in Kombination mit Haustechnik-Gesamtkonzept Lieferung und Montage in Abstimmung mit dem Dachdecker.

**VORPLATZ / GARDEROBE / TREPP**

- . Anschluss für Aufputz-Deckenleuchte (ohne Leuchtenlieferung)
- . 3-fach Steckdose

**KORRIDOR UG/GG**

- . Einbausspots (Anzahl gemäss Planeintrag)

- . 3-fach Steckdose

### **TREPPIEN (UG/EG, EG/OG)**

- . je ein Anschluss für Wandleuchte (ohne Leuchtenlieferung)

### **WOHNEN**

- . Anschluss für Aufputz-Deckenleuchte über Sitzgruppe (ohne Leuchtenlieferung)
- . Anschluss für Telefon, TV (Multimedia), inkl. 3-fach Steckdose
- . zusätzlich zwei 3-fach Steckdose (z.T. ab Vorplatz geschaltet)
- . Lamellenstoren mit elektrischem Antrieb

### **ESSEN**

- . Anschluss für Aufputz-Deckenleuchte über Esstisch (ohne Leuchtenlieferung)
- . zusätzlich zwei 3-fach Steckdose (z.T. ab Vorplatz geschaltet)
- . Lamellenstoren mit elektrischem Antrieb

### **KÜCHE**

- . Anschluss für Kühlschrank, Backofen, Steamer, Kochfeld inkl. Dampfabzug (Umluft), Geschirrspüler.
- . 2 Stk. 3-fach Steckdose in Küchenblock. 1 Stk. 3-fach Steckdose an Wand
- . Anschluss für Unterbaubeleuchtung (Lieferung und Montage durch Küchenlieferant)
- . Einbauspots (Anzahl gemäss Planeintrag)

### **ELTERNZIMMER**

- . Schalter / Steckdose bei Eingang
- . Anschluss für TV/Telefon (Multimedia), inkl. 3-fach Steckdose (je seitlich neben Bett)
- . Anschluss für Aufputz-Deckenleuchte (ohne Leuchtenlieferung)
- . Anschluss für TV (Multimedia), inkl. 3-fach Steckdose
- . Lamellenstoren mit elektrischem Antrieb

### **ZIMMER 1-2 / BÜRO**

- . Schalter / Steckdose bei Eingang
- . Anschluss für TV/Telefon (Multimedia), fertig verdrahtet
- . zusätzliche 3-fach Steckdose
- . Anschluss für Aufputz-Deckenleuchte (ohne Leuchtenlieferung)
- . Lamellenstoren mit elektrischem Antrieb

### **REDUIT**

- . Schalter / Steckdose bei Eingang
- . Anschluss für Aufputz-Deckenleuchte (ohne Leuchtenlieferung)
- . 3-fach Steckdose

### **NASSZELLEN**

- . Schalter / Steckdose bei Eingang
- . 2-fach Steckdose und Beleuchtung in Spiegelschrank integriert (Sanitär)
- . 2 Einbauspots
- . Anschluss Innenliegende Belüftung

### **TERRASSE**

- . Schalter / Steckdose witterfest bei Ausgang
- . Beleuchtung mittels Aufputz-Wandleuchte (ohne Leuchtenlieferung)
- . Knickarmmarkise mit elektrischem Antrieb und Windwächter

## **AUSSENBELEUCHTUNG HAUSZUGANG**

- . Aussenbeleuchtung mittels Wegleuchten über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter geschaltet (mit Leuchtenlieferung)
- . Sonnerie

## **ENTREE/GARDEROBE**

- . Einbauspots (Anzahl gemäss Planeintrag)
- . Schalter / Steckdose bei Eingang

## **KELLER / TECHNIK**

- . Schalter / Steckdose bei Eingang
- . Beleuchtung mittels FL-Leuchten
- . Anschluss für Technikanlagen
- . Anschluss für Waschmaschine und Tumbler

## **EINSTELLHALLE**

- . Beleuchtung mittels FL-Leuchten, über Bewegungsmelder geschaltet.
- . 2-fach Steckdose bei Abstellplätzen (je Haus 1 Steckdose mit direkter Messung auf Wohnungszähler).
- . Anschluss Torautomatik Aussen/Innen und Antriebssystem inkl. Ampelanlage
- . Leerrohranlage für mögliche E-Mobilität (Ausbau käuferseitig)

## **VELO**

- . Beleuchtung mittels FL-Leuchten über Bewegungsmelder geschaltet
- . Schalter / Steckdose bei Eingang

## **UMGEBUNG**

- . Wandleuchten mit Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder bei Einfahrt

## **BKP 235 TELEFON**

- . Anschluss an Swisscom-Basiserschliessung mit Hauszuleitung an HV
- . Wohn- und Elternzimmer fertig verdrahtet, Zimmer und Büro mit Leerohr

## **BKP 236.4 FERNSEHANLAGEN**

- . Anschluss an Hauszuleitung (diverse Kabelanbieter)
- . Wohn- und Elternzimmer sowie Zimmer und Büro fertig verdrahtet (Multimedia)

## **BKP 24 HEIZUNG / LÜFTUNG**

## **BKP 240 HEIZUNGSANLAGEN**

### **WÄRMEERZEUGUNG**

Wärmepumpenanlage mit Erdsonden (je Haus separat)

### **REGULIERUNG**

Mittels witterungsunabhängiger Heizsteuerung mit Tag- / Nachtprogramm, Aussenfühler, Winter- / Sommer-Umstellung automatisch.  
Inkl. Freecooling.

### **WÄRMEVERTEILUNG**

Bodenheizung mit diffusionsdichten Mehrschicht-Rohren.  
Pro Geschoss ein Verteilkasten (Einstellarmaturen, Elektro-Thermische Ventile).

## **HEIZREGULIERUNG**

Pro Raum über dem Lichtschalter ein elektronischer Temperaturfühler zur Regulierung der Raumtemperatur (ausgenommen Eingang/Garderobe/Vorplätze, Nasszellen und Reduit).

## **TEMPERATUR**

- . Nasszellen, Wohn- und Elternzimmer, Zimmer und Büro gemäss Energieverordnung
- . Nebenräume nicht beheizt

## **BKP 244 LÜFTUNGSANLAGE**

Die Häuser werden in der Einstellhalle, Keller und Innenliegende Nasszellen mechanisch be- und entlüftet. Keller/Entrée UG mit Adsorptionslüftung.

Keine KWL, Küchenabluft als Umluft.

## **BKP 247.4 SCHUTZRAUMBELÜFTUNG (sofern Schutzraum-Baupflicht)**

- . Ventilationsaggregat mit Zubehör nach Vorschrift.

## **BKP 25 SANITÄRANLAGEN**

## **BKP 250 SANITÄRE INSTALLATIONEN**

### **GRUNDLAGEN**

Leitsätze des SVGW, SIA-Normen 181, Abwasserleitsätze, Vorschriften der Gemeinden, der Kantone und des Bundes

Verbrauchsmessung je Haus. Ablesen gemäss Vorgaben Werke.

### **ENTHÄRTUNGSANLAGE**

Einbau einer Brauchwasser Enthärtungsanlage (sofern notwendig)

### **ABLAUFLEITUNGEN**

Von den Sanitärzonen und Küchenkombination bis zum Anschluss an die Kanalisation geführt.

Ausführung:

- . Horizontale Leitungen in Kunststoff
- . Fallleitungen in Kunststoff

### **DACHWASSER (ABLEITUNG)**

Nicht begehbarer Flachdachflächen: Entwässerung via Sauberwasserleitung in Meteorleitungen.

Terrasse Attika: Entwässerung via Schutzwasserleitung in Kanalisation.  
Innenleitungen entsprechend schall- und wärmeisoliert.

### **WARMWASSERERZEUGUNG**

Erzeugung Warmwasser über die Wärmepumpenanlage der Heizung.

### **KALTWASSER**

1Stk. Aussen-Kaltwasseranschluss pro Geschoss, frostsichere Installation.

## **ISOLATIONEN WASSERLEITUNGEN**

Diese werden gemäss Vorschriften wärme-, schwitzwasser- und schallisoliert.

## **BRANDSCHUTZ**

Die Installation von Nasslöschanlagen oder Trockenlöschanlagen erfolgt entsprechend den Vorgaben in der Baubewilligung.

## **BKP 251 ALLGEMEINE SANITÄRAPPARATE**

### **HAUSWIRTSCHAFT**

#### **Budgetbetrag Waschmaschine / Tumbler**

Total je Haus Fr. 3'000.00, Brutto inkl. MwSt.  
. Waschtrog 74 x 52 cm  
. Wandbatterie mit Kalt- und Warmwasser

#### **NASSZELLEN**

Sanitärapparate nach individueller Auswahl bei Fachhandel nach Vorgabe GU. Mögliche Ausstattung gemäss Darstellung in der Verkaufsdokumentation.

#### **Budgetbetrag Sanitärapparate**

Haus A (drei Nasszellen)	Fr. 25'000,- Brutto / inkl. MwSt.
Haus B (drei Nasszellen)	Fr. 25'000,- Brutto / inkl. MwSt.

#### **Budgetbeträge**

- bezugnehmend auf eingezeichnete Apparate in den Plänen
- inkl. allen notwendigen Montagehilfen, Schallschutzset und UP-Material, Garnituren

## **BKP 258 KÜCHENEINRICHTUNGEN**

Küche nach individueller Auswahl bei einem Küchenbauer nach Vorgabe GU.  
Nachfolgende Auflistung ist eine Möglichkeit der Ausstattung.

#### **Möbel:**

- . Möbel Fronten: Kunstharz belegt oder hochglanz
- . Möbel Innen: Kunstharz beschichtet, weiss
- . Sockel: Kunstharz belegt, Frontfarbe
- . Deckenblende: keine
- . Griffe: Bügelgriff, Chrom

#### **Spülbecken:**

- . Spülbecken, Chromstahl mit Drehknopfventil
- . Einhebelmischer mit Auszugsbrause, nicht schwenkbar, chrom

#### **Abfallsystem:**

- . Kipp-System, Kehrichtbehälter, Kompostbehälter

#### **Apparate, Energieeffizienzklasse A:**

- . Apparate gem. Standard Elektrolux mit Combi-Dampfgarer zum Dampfgaren, Backen und Braten, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler.
- . Kochinsel Bora Puru (Umluft), Induktionskochfeld.

#### **Arbeitsfläche:**

- . Granit 30 mm stark,  
Kanten gefast, Preisklasse 2, Arbeitshöhe 92 cm
- . Glaskeramikkochfeld flächenbündig eingebaut, Spülbecken von unten  
eingebaut, ohne eingeschliffenes Tropfteil

### **Budgetbetrag Küche**

Je Haus Fr. 40'000.00 Brutto / inkl. MwSt.  
Budgetbetrag versteht sich inkl. Montage

## **BKP 27 AUSBAU 1**

### **BKP 271 GIPSERARBEITEN**

Wände Wohngeschosse GG / EG / Dach und Kellergeschoss (ohne Technikraum/Keller):  
Mineralischer Abrieb 1.0 mm, zum Streichen.  
Kantenschutz bei allen ausspringenden Ecken raumhoch.  
In Nassräumen Grundputz zur Aufnahme von keramischen Wandplatten, wo nötig.

Decken Wohngeschosse: EG / Attika und Kellergeschoss (ohne Technikraum/Keller)  
Grundputz und Weissputz, geglättet, zum Streichen

Treppenbegleitende Wand/innere Brüstung als Trockenbauwand mit mineralischem  
Abrieb 1.0 mm, zum Streichen.

Vorhangschienen eingelegt, je zwei Stück durchgehend vor Fensterfronten.

Wände/Decken Einstellhalle wo notwendig gemäss Energievorschriften, Holzwollplatten,  
System Schichtex o. glw.

## **BKP 272 METALLBAUARBEITEN**

### **BKP 272.1 METALLBAU-FERTIGTEILE**

Briefkastenanlage mit Brief- und Ablagekasten nach Vorschrift, Alukonstruktion,  
einbrennlackiert gemäss Farbkonzept, Schliessung mit Halbzylinder, abgestimmt auf  
Schliessanlage, freistehend an Grundstücksgrenze

### **BKP 272.2 ALLGEMEINE METALLBAUARBEITEN**

Treppen innen:

- . Edelstahl-Halterung für Handlauf aus Holz an Außenwand

Absturzsicherungen und Geländer (Innen/Aussen)

- . Staketengeländer, einbrennlackiert gemäss Farbkonzept.

### **BKP 272.4 SCHUTZRAUMAUSSTATTUNG (SOFERN SCHUTZRAUM-BAUPFLICHT)**

Liegestellen aus Metall/Holz, inkl. Ausstattung nach Vorschrift

## **BKP 273 SCHREINERARBEITEN**

### **BKP 273.0 INNENTÜREN AUS HOLZ**

#### **INNENTÜREN**

Metallzargen, Türblatt glatt stumpfeinschlagend, Falzdichtung seitlich und oben, fertig oberflächenbehandelt, weiss, schwellenlos, mit Ziffernschlüssel, Drücker und Schilder in Edelstahl.

Schiebetüre Haus A (Eingangsbereich) optional  
Führungsschiene in Decke eingelegt, Türblatt frei beweglich vor Wand

**BKP 273.1 WANDSCHRÄNKE**

Garderoben- und Einbauschränke im Eingangsbereich gemäss Planeintrag. Oberfläche beschichtet, weiss.  
Ausstattung: 1 Element als Putzschränk, mind. 1 Elemente als Garderobe und 1 Element als Tablarschränk.

**BKP 275 SCHLIESSENLAGER**

Schliessanlage mit Zylinder (registrierte Anlage), gerichtet auf Haustüren, Briefkasten, Einstellhalle.  
Total 5 Schlüssel.

**BKP 28 AUSBAU 2**

**BKP 281 BODENBELÄGE**

**BKP 281.0 UNTERLAGSBÖDEN**

Schwimmende Konstruktion mit Wärme- und Trittschallisolation in den Wohngeschossem und dem Treppenhaus. Randstellstreifen entlang den Wänden.  
Dämmwert nach energietechnischem Massnahmennachweis.

Böden Keller: Zementüberzug, gestrichen im GG schwimmend verlegt

Boden Einstellhalle: Hartbeton

**BKP 281.1 BODENBELÄGE (Parkett)**

**Budgetbetrag**

Total für Material und Verlegearbeit

Fr. 160.00 / m<sup>2</sup>

Bodendeckbeläge, inkl. Nebenarbeiten,  
Brutto, inkl. MwSt., fertig verlegt, ohne dauerelastische Fugen (separat in BKP 225.1),  
ohne Sockel (separat in BKP 281.9)

Tritte Treppe, Fr. 180.00 pro Tritt Brutto / inkl. MwSt., fertig oberflächenbehandelt und montiert.

**BKP 281.9 SÖCKEL**

- . In den Nasszellen werden die Wandplatten bis auf den Bodenbelag heruntergezogen
- . In den übrigen Räumen Holzsockel, weiss, 40 mm hoch, geschraubt
- . Treppen ohne Sockel mit seitlicher Acryl-Abschlussfuge

**BKP 282 PLATTENARBEITEN**

**BKP 282.3 BODENPLATTEN**

- . Keramische Bodenplatten in den Nasszellen und im Reduit

	<b>Budgetbetrag</b> Total für Material und Verlegearbeit	Fr. 160.00 / m <sup>2</sup>
Bodenbeläge, inkl. Nebenarbeiten, Brutto, inkl. MwSt., fertig verlegt, ohne dauerelastische Fugen (separat in BKP 225.1), ohne Sockel (separat BKP 281.9)		
<b>BKP 282.4</b>	<b>WANDPLATTEN</b> . Keramische Wandplatten in den Nasszellen, wo notwendig	
	<b>Budgetbetrag (gesamte Wohnung)</b> Total für Material und Verlegearbeit	Fr. 160.00 / m <sup>2</sup>
Wanddeckbeläge, inkl. Nebenarbeiten, Brutto, inkl. MwSt., fertig verlegt, ohne dauerelastische Fugen (separat in BKP 225.1).		
<b>BKP 285</b>	<b>INNERE MALERARBEITEN</b>	
Wohngeschosse sowie Reduit: Wände: Abrieb 1.0 mm, Anstrich weiss Decken: Weissputz, geglättet, Anstrich weiss		
Technik/Keller: Wände: Beton und Mauerwerk Anstrich weiss Decken: Beton, Anstrich weiss		
Einstellhalle: Parkplatz- und Stützenmarkierung farbig Wände und Decke: Beton, Anstrich weiss		
<b>BKP 286</b>	<b>BAUAUSTROCKNUNG</b>	
Alle erforderlichen Massnahmen zur Erreichung der notwendigen Bauaustrocknung inkl. Abschlüsse, Verkleidungen und Bauheizungen mit entsprechendem Witterungsschutz.		
<b>BKP 287</b>	<b>BAUREINIGUNG</b>	
Wohnung und Nebenräume: Komplette, bezugsbereite Schlussreinigung sämtlicher Böden, Wänden, Decken, Fenster, Schlosser- / Schreinerarbeiten, Schränke, Apparate und Einrichtungen.		
<b>BKP 29</b>	<b>HONORARE</b>	
Alle notwendigen Honorare für die Plan- und Projektbearbeitung (inkl. Bauleitung) für Architekt, Bauingenieur, Fachplaner, Spezialisten (z.Bsp. Bauphysiker, Geometer).		

**BKP 4**      **UMGEBUNG****BKP 42**      **UMGEBUNGSANLAGEN**

Nach Konzept des TU / Architekten und der Baubewilligung der Gemeinde Regensdorf

**BKP 421**      **GÄRTNERARBEITEN**

Zufahrt Einstellhalle:

- . Asphaltbelag, inkl. nötige Abschlüsse, Entwässerung mit befahrbarer Rinne in Kanalisation.

Autoabstellplätze:

- . Rasengittersteine, inkl. nötige Abschlüsse, Entwässerung mittels Versickerung.

Feinplanie / Ansaat:

- . Erstellen der Feinplanie mit entsprechender Humusierung und der Rasensaat mit erstklassigem Saatgut. Unterhalt und Pflege (z.Bsp. wässern) bis und mit 1. Schnitt sowie allfälliges Nachsäen, Düngung vor der Ansaat.

Bepflanzung:

- |                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| . Budgetbetrag Haus A | Fr. 10'000.00, Netto inkl. MwSt. |
| . Budgetbetrag Haus B | Fr. 10'000.00, Netto inkl. MwSt. |

Entsorgung:

- . Containerplatz, inkl. Container für Abfallentsorgung (kein Grüncontainer)

Sitzplatzbeläge und Wege/Aussentreppen

Zementplatten, Treppen als Fertigteilstufen im Zement verlegt passend zu gewähltem

Plattenbelag gemäss FMK/Angaben Architekt

Budgetpreis Fr. 120,-/m<sup>2</sup> Brutto inkl. MwSt. fertig verlegt inkl. aller Anschlüsse und Nebenarbeiten

**BKP 44**      **INSTALLATIONEN****BKP 443**      **ELEKTROANLAGEN**

Siehe BKP 23

**BKP 445**      **SANITÄRANLAGEN**

Siehe BKP 25

**BKP 45**      **ERSCHLIESUNG MIT LEITUNGEN****BKP 450**      Sämtliche Erschliessungsleitungen ab Basis Weidgasse ins Gebäude geführt, inkl. Grabarbeiten.

- . Kanalisation
- . Wasser
- . Elektro
- . Kabelfernsehen
- . Telefon

**BKP 49**      **HONORARE**

Alle notwendigen Honorare für die Plan- und Projektbearbeitung (inkl. Bauleitung) für Architekt, Bauingenieur, Fachplaner, Spezialisten (z.Bsp. Bauphysiker, Geometer).

**BKP 5 BAUNEBENKOSTEN****BKP 51 BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN****BKP 511 BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN**

- . Sämtliche Gebühren für Baubewilligungen und Abnahmen.
- . Kosten für Einmessen und Erstellen des Baugespannes.
- . Kosten für die Schlussvermessung nach Abschluss der Arbeiten bzw. Abnahme durch die Behörden.

**BKP 512 ANSCHLUSSGEBÜHREN**

- . Sämtliche einmaligen Anschlussgebühren für Kanalisation, Löschschutz, Elektrizität, Wasser, Kabelfernsehern und Telefon (keine wiederkehrenden Betriebsgebühren).

**BKP 514/515 KOSTEN FÜR ENERGIE (ELEKTRO) UND WASSER**

Sämtliche Kosten für elektrische Energie und Wasser während der Bauzeit.

**BKP 52 MUSTER, MODELLE, VERVIELFÄLTIGUNGEN****BKP 524 VERVIELFÄLTIGUNGEN**

Sämtliche Kosten für Vervielfältigungen (Kopien, Plots).

**BKP 53 VERSICHERUNGEN****BKP 531 BAUZEITVERSICHERUNGEN**

Gemäss Vorschriften

**BKP 532 SPEZIALVERSICHERUNGEN**

Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.

**BKP 56 ÜBRIGE BAUNEBENKOSTEN****BKP 562 MEHRWERTSTEUER**

Sämtliche Kosten für Mehrwertsteuer-Forderungen gegenüber dem TU.

Nicht inbegriffen:

Finanzierungs-, Verurkundungskosten (Notar, Handänderungssteuer, Schuldbrieferrichtung) und Baukreditzinsen des Käufers.

## **ALLGEMEINES:**

Grundlage des Baubeschriebs bildet die Baubewilligung, resp. die bewilligten Pläne M 1:100 vom 18.04.2024

- Anstelle der in diesem Baubeschrieb genannten Leistungen und Ausstattungsgegenstände können unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte andere, gleichwertige verwendet werden, wenn sie aufgrund der Erkenntnisse und Erfahrungen der Bautechnik geboten erscheinen, der schnelleren oder einfacheren Baudurchführung dienen.  
Dies gilt auch für Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderungen der Bauvorschriften und SIA-Normen bedingt sind.
- Bei rechtzeitigem Vertragsabschluss kann die Käuferschaft bei der Planung ihres zukünftigen Eigenheims mitbestimmen. Der Grundriss kann soweit statisch und hausinstallationstechnisch möglich, auf die individuellen Bedürfnisse angepasst werden (die Steigzonen der Haustechnik können nicht verschoben werden).
- Projektänderungen werden nur gegen schriftliche Mehr- bzw. Minderkostenbestätigung aufgenommen und ausgeführt.

## **NORMEN UND QUALITÄTSVORSCHRIFTEN:**

- Normen, Richtlinien und Qualitätsvorschriften nach SIA 118
- Brandschutzzvorschriften des Kt. Zürich

## **GESETZE UND BEHÖRDLICHE VORSCHRIFTEN:**

- Die Anforderungen der Baugesetze (Gemeinde und Kanton) werden eingehalten

## **SCHALL- UND WÄRMESCHUTZ:**

- Für den Schallschutz massgebend ist SIA-Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“.
- Lärmschutzverordnung LSV.
- Wärmedämmung nach energietechnischem Massnahmennachweis

## **UMWELT, BAUÖKOLOGIE:**

- Die Anforderungen der gesetzlichen Umweltvorschriften sind eingehalten

## **BUDGETBETRÄGE:**

- Budgetbeträge sind Brutto / inkl. MwSt.
- individuelle Ausbauten werden nach Mehr- / Minderkosten abgerechnet.

**MEHR- UND MINDERKOSTEN:**

- Vom Baubeschrieb abweichende Leistungen, welche Mehr- oder Minderkosten verursachen, werden durch den TU berechnet und dem Käufer in Rechnung gestellt bzw. gutgeschrieben. Diese müssen durch den Besteller schriftlich genehmigt werden. Ausführungen erfolgen erst nach schriftlicher Bestätigung des Käufers.
- Mehrkosten sind honorarberechtigt:

TU / Architekt	15%
Fachplaner	individuell nach Angebot
Baunebenkosten	nach effektivem Aufwand
(z.Bsp. Gebühren)	
- Minderkosten berechtigen nicht zur Rückerstattung von Honorar.

**WICHTIGE ZUSATZBEMERKUNGEN:**

Die Häuser werden ohne kontrollierte Wohnraumlüftung KWL ausgerüstet. Die innenliegenden Nasszellen werden mit einer mechanischen Fortluftanlage ausgestattet, die Küchen werden mit Umluftschauben ausgestattet. Das UG bekommt zusätzlich eine mechanische Lüftung mit Adsorptionsfunktion.

Aufgrund der Tatsache, dass die Häuser natürlich gelüftet werden, besteht die Möglichkeit von erhöhter Feuchtigkeitsbildung in exponierten Bereichen. Dies insbesondere in der Phase der Bauaustrocknung und speziell bei unsachgemässer Lüftung durch den Eigentümer.

Die in den Plänen eventuell eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde oder fest einzubauende Einrichtungen sind in diesem Baubeschrieb aufgeführt.

In den Räumen des Untergeschosses (nur Keller und Einstellhalle) werden unter der Decke und an Wänden sichtbar Leitungen und Kanäle geführt. Diese sind zu dulden.

Die Ausführung erfolgt nach Werk- und Detailplänen. Massliche Differenzen gegenüber den Eingabeplänen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf Qualität und die Funktion des Gebäudes sind, bleiben im Rahmen der vertretbaren Toleranz vorbehalten.

Grundsätzlich werden die Unternehmer durch den GU bestimmt.

Unternehmer-Wünsche des Käufers werden nach Absprache mit der Bauherrschaft geprüft. Direkte Anweisungen, Bestellungen und Auftragserteilungen sind nur in Absprache mit der Bauleitung gestattet. Erfolgen direkte Anweisungen, Bestellungen und Auftragserteilungen durch den Käufer an die Unternehmer, liegen diese voll in seiner Verantwortung und müssen durch diesen auch direkt bezahlt werden.