

ANHANG · VILLETTE

Anhang Villette

Pläne, Formulare und Visualisierungen zum Bewertungsdossier Villette (Projekt 205, Baufeld Ost)

Verzeichnis aller Beilagen — Anhang Villette

Vollständiges Verzeichnis aller Pläne, Formulare und Visualisierungen in diesem Anhang, mit Seitenzahl, Nummer, Massstab, Originalformat und Datum stammen aus den jeweiligen Planköpfen.

NR.	TITEL	KATEGORIE	GESC H.	MASSST AB	FORMAT (ORIGINAL)	DATUM	SEITE
001	Situationsplan – Kataster	SITUATION	—	1:500	A3 Querformat	22.07.2026	4
010	Grundriss Erdgeschoss	GRUNDRISS	EG	1:100	1700×911	22.07.2026	5
011	Grundriss Obergeschoss	GRUNDRISS	OG	1:100	1700×911	22.07.2026	6
012	Grundriss Attikageschoss	GRUNDRISS	AT	1:100	1700×911	22.07.2026	7
013	Grundriss Dachaufsicht	GRUNDRISS	Dach	1:100	1700×911	22.07.2026	8
014	Grundriss Untergeschoss	GRUNDRISS	UG	1:100	1700×911	22.07.2026	9
015	Umbauplan Spitex	UMBAU	—	1:100	1700×911	22.07.2026	10
020	Schnitte und Ansichten Haus 26a + b	SCHNITT U. ANSICHT	—	1:100	1070×911	22.07.2026	11
021	Schnitte und Ansichten Haus 22a + b	SCHNITT U. ANSICHT	—	1:100	1070×911	22.07.2026	12
022	Schnitte und Ansichten Haus 24a + b	SCHNITT U. ANSICHT	—	1:100	1070×911	22.07.2026	13
023	Schnitte und Ansichten Haus 28a + b	SCHNITT U. ANSICHT	—	1:100	1070×911	22.07.2026	14
024	Schnitt Haus 26a + 28a + Garagezufahrt	SCHNITT U. ANSICHT	—	1:100	861×614	22.07.2026	15
030.1	Geschossfläche und Gebäudevolumen SIA416	FLÄCHEN U. VOLUMEN	—	1:500	A3 Querformat	22.07.2026	16
030.2	Geschossfläche und Gebäudevolumen SIA416	FLÄCHEN U. VOLUMEN	—	1:500	A3 Querformat	22.07.2026	17
030.3	Geschossfläche und Gebäudevolumen SIA416 (Bild)	FLÄCHEN U. VOLUMEN	—	—	A3 Querformat	22.07.2026	18
031	Kanalisationsplan	WERKLEITUNGEN	—	1:200	1070×610	22.07.2026	19
032	Werkleitungen	WERKLEITUNGEN	—	1:500	A3 Querformat	22.07.2026	20
033	Umgebungsplan	UMGEBUNG	—	1:200	1070×614	22.07.2026	21
034	Brandschutzplan	BRANDSCHUTZ	—	1:200	1690×901	22.07.2026	22
035	Schutzraumplan	ZIVILSCHUTZ	—	1:50	861×614	22.07.2026	23
036	Parkplatzberechnung	NACHWEIS	—	1:500	A3 Querformat	22.07.2026	24
037	Flächenentwässerung	WERKLEITUNGEN	—	1:500	A3 Querformat	22.07.2026	25
038	Baugespann	BAUGESPANN	—	1:200	1070×614	22.07.2026	26

NR.	TITEL	KATEGORIE	GESC H.	MASSST AB	FORMAT (ORIGINAL)	DATUM	SEITE
039	Höhenkurvenplan	TERRAIN	—	1:500	A3 Querformat	22.07.2026	27
040	Spiel- und Ruhefläche	NACHWEIS	—	1:500	A3 Querformat	22.07.2026	28
041	Schattendiagramm Nov./Feb.	NACHWEIS	—	1:500	861×614	22.07.2026	29
042	Schattendiagramm Jun./Aug.	NACHWEIS	—	1:500	861×614	22.07.2026	30
043	Situationsplan Abbruch	ABBRUCH	—	1:500	A3 Querformat	13.08.2026	31
044	Situationsplan Abbruch — Bilder	ABBRUCH	—	—	A3 Querformat	13.08.2026	32
F1	Begleitbrief Vilette	FORMULAR	—	—	A4 Hochformat	—	33
F4	Grundbuchauszug Parzelle 1181	FORMULAR	—	—	A4 Hochformat	—	35
—	Baufelder Wasserschlosspark 2	BAUFELDER	—	1:500	861×614	09.07.2026	60
—	Umgebung Wasserschlosspark	UMGEBUNG	—	1:500	861×614	09.07.2026	61
—	Baubeschrieb Vilette	BAUBESCHRIEB	—	—	A4 Hochformat	—	62
—	Aussenvisualisierung	VISUALISIERUNG	—	—	2048×2048	—	72
—	Aussenvisualisierung 2	VISUALISIERUNG	—	—	2048×2048	—	73
—	Fassade — Rendering	VISUALISIERUNG	—	—	2048×2048	—	74
—	Schlafzimmer — Rendering	VISUALISIERUNG	—	—	2048×2048	—	75
—	Schlafzimmer — Rendering 2	VISUALISIERUNG	—	—	2048×2048	—	76
—	Wohnküche — Rendering	VISUALISIERUNG	—	—	2048×2048	—	77
—	Wohnküche — Rendering 2	VISUALISIERUNG	—	—	2048×2048	—	78
—	Zwischenraum — Visualisierung	VISUALISIERUNG	—	—	2048×2048	—	79
—	Zwischenraum — Visualisierung 2	VISUALISIERUNG	—	—	2048×2048	—	80
—	Baufelder ABCD (Areal WSP / Vilette)	BAUFELDER	—	—	—	—	WSP S. 10
—	Bauablauf Wasserschlosspark	TERMINPLANUNG	—	—	—	—	WSP S. 11



Projektname: _____
 Standort: _____

± 0.00 = +334.00 m ü. M.

Baugesamtheit: 8 MPH Villette
 Baugewerk: 5473 Unternehmensgebäude
 Auftraggeber: Kanton Innoden AG
 Adresse: Fähracker 1, 5303 Würenlingen
 Entwurf: Lohmeyer AG
 Standort: Gärten-Stein-Weg 4, 8100 Kloten

010 Grundriss Erdgeschoss



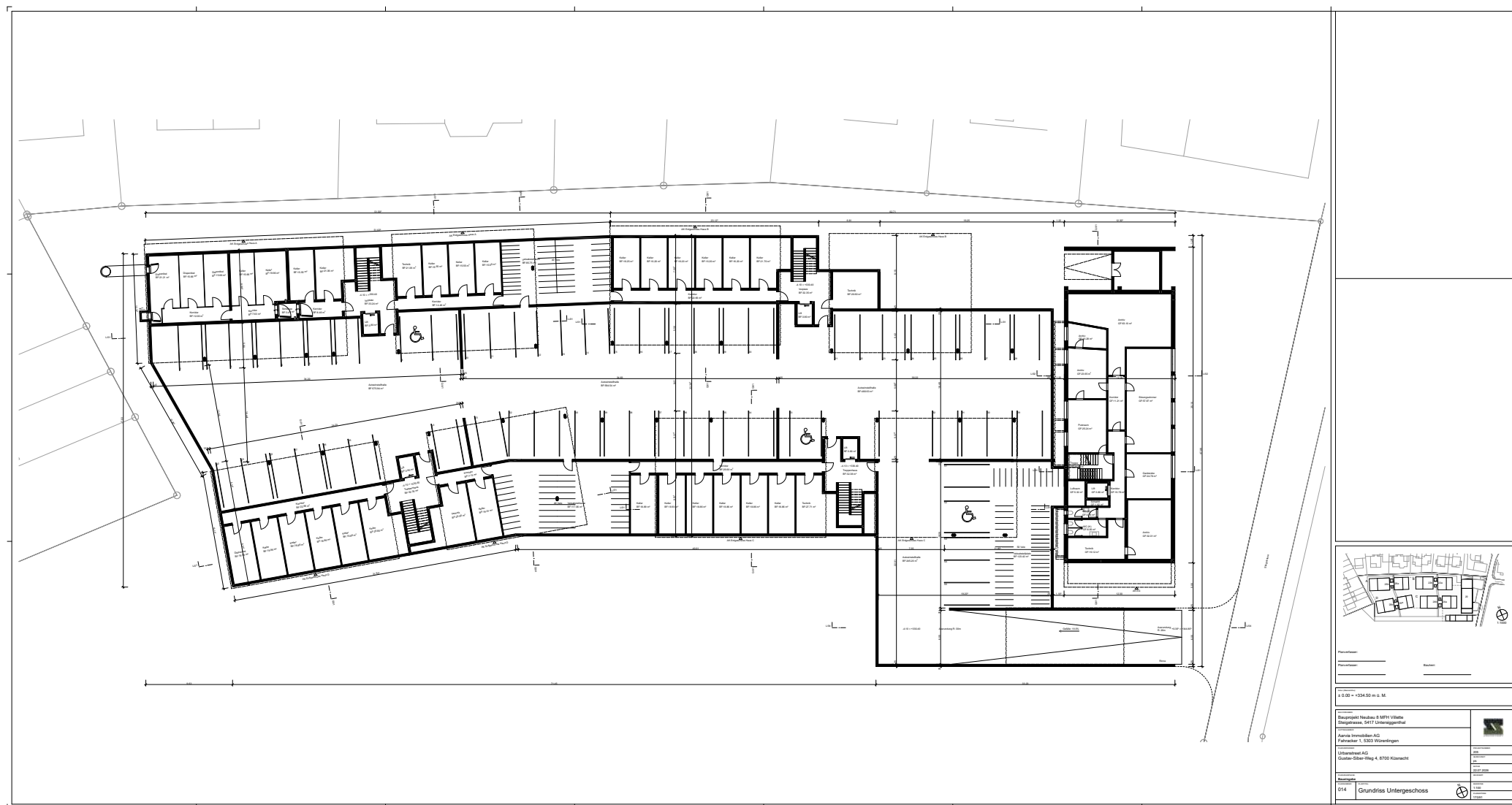


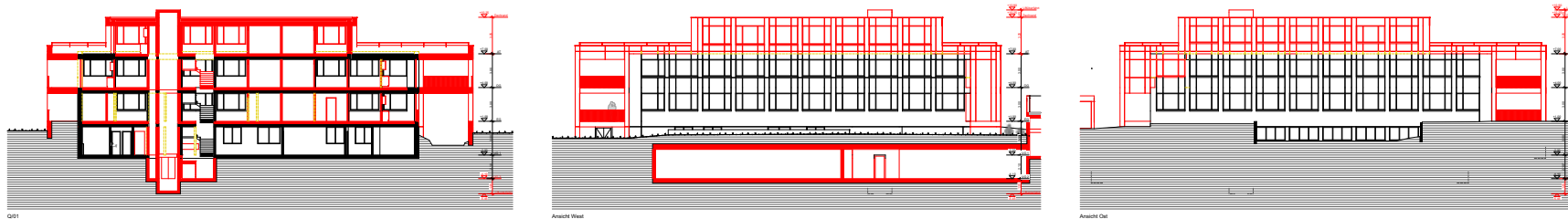
Projektname: _____
 Standort: _____

± 0.00 = +334.00 m ü. M.

Baugesamtheit: 8 MPH Villetta
 Baugewerk: 5473 Unternehmensgebäude
 Auftraggeber: Kanton Innerroden AG
 Planverweis: 1.3303 Würstlingen
 Entwurfsphase: 1. Entwurf
 Entwurfsdatum: 1.1.2011

012 Grundriss Attikageschoss

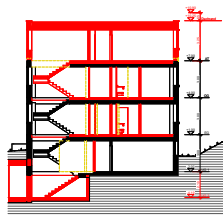




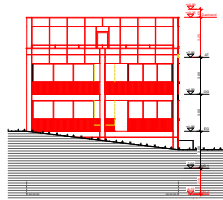
001

Ansicht West

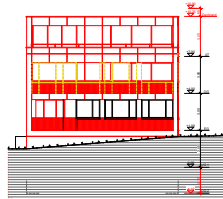
Ansicht Ost



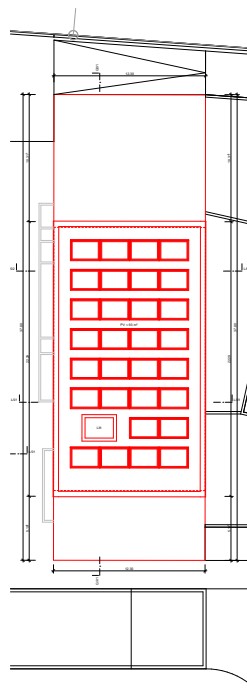
L01



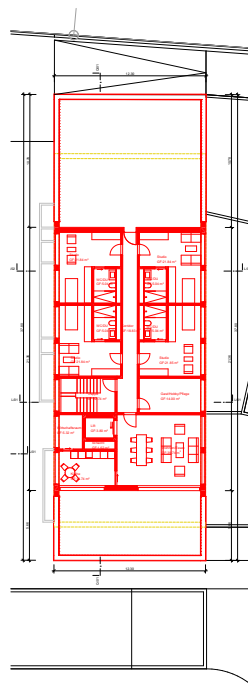
Ansicht Nord



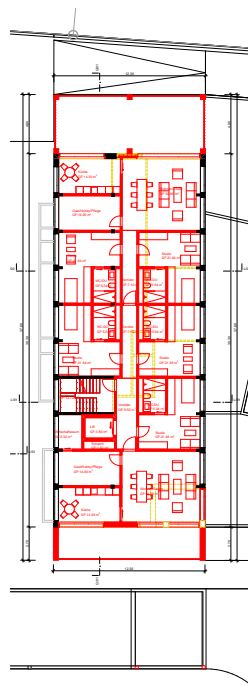
Ansicht Süd



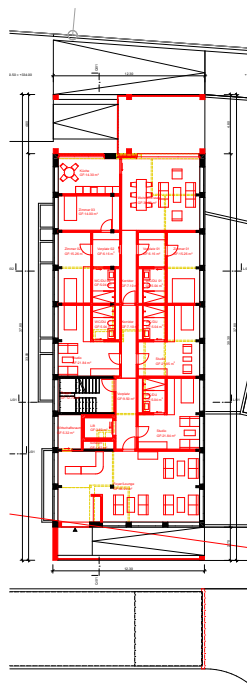
3. Dachstuhl



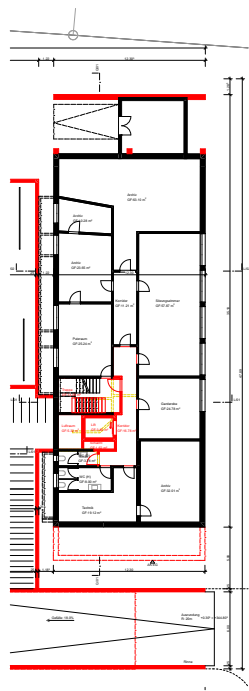
2. Attikageschoss



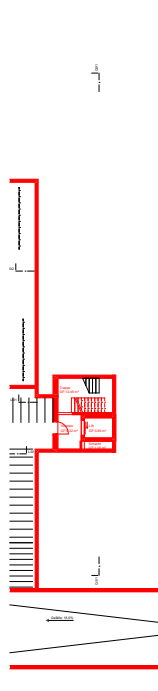
1. Obergeschoss



0. Erdgeschoss



-1. Untergeschoss



-2. Untergeschoss

Projektname: _____

Projektziele: _____

Standort: _____

z. B. 0.00 = +334.00 m ü. M.

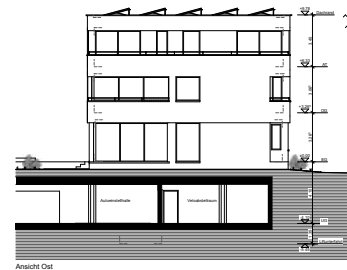
Beispielprojekt Neubau 8 MFH Villa
Steinweg 5473 Urnenhagen
Kernel Immobilien AG
Fähracker 1 5303 Wörzlingen

Unternehmen AG
Garten-Stein-Weg 4 8700 Kienast

015 Umbauplan Spilax



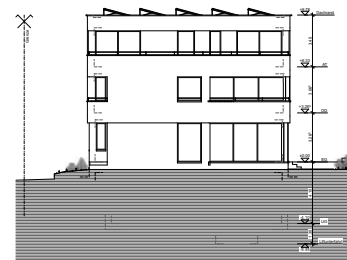
Ansicht Nord



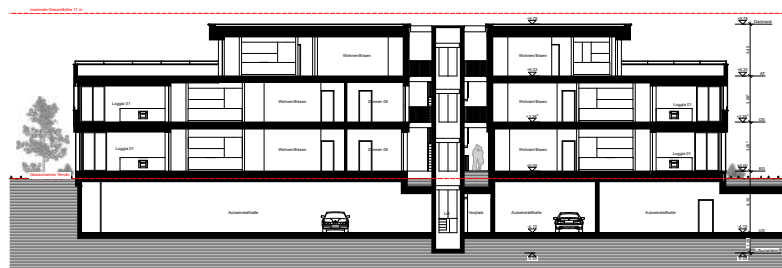
Ansicht Ost



Ansicht Süd



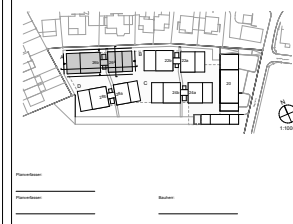
Ansicht West



L01



Q01

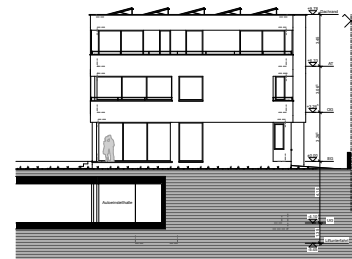


± 0.00 = +334.50 m ü. M.

Baugenossenschaft Baugenossenschaft Neubau 8 MFH Villetta Stingenstrasse, 5417 Untersiggenthal	
Architekt Aarnia Immobilien AG Feldstrasse 1, 5303 Wipperfurth	
Vertraggeber L&L GmbH AG Gustav-Silber-Weg 4, 8700 Kienast	
Projektphase 020	
Schnitte und Ansichten Haus 26a + b	
Skizzen 1:100 1:200 1:500	



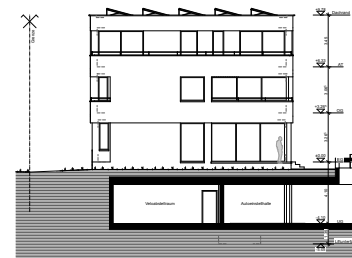
Ansicht Nord



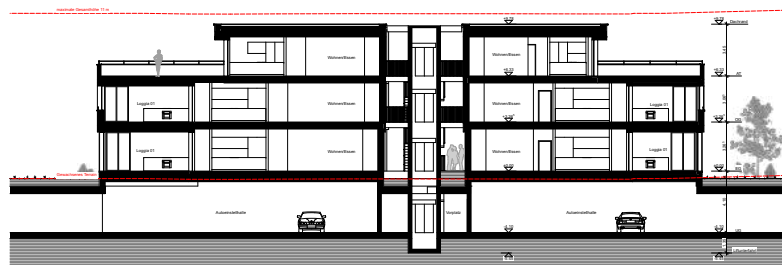
Ansicht Ost



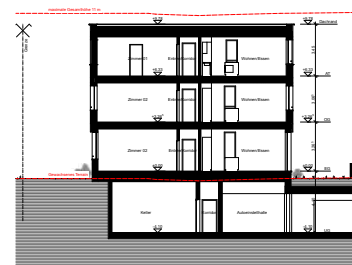
Ansicht Süd



Ansicht West



L01



Q01



Plan der Baugruppe

Ansicht Nord

Ansicht Süd

± 0.00 = +334.50 m ü. M.

Baugruppe
Baugruppe Neubau 8 MFH Villetta
Stiegenstrasse, 5417 Unterriggenhofen

Architekt
Aarnia Immobilien AG
Feldacker 1, 5303 Wipperfurth

Architekt
Landschaft AG
Gustav-Silber-Weg 4, 8700 Kienast

Baugruppe

021

Schnitte und Ansichten Haus 22a + b



Architekt

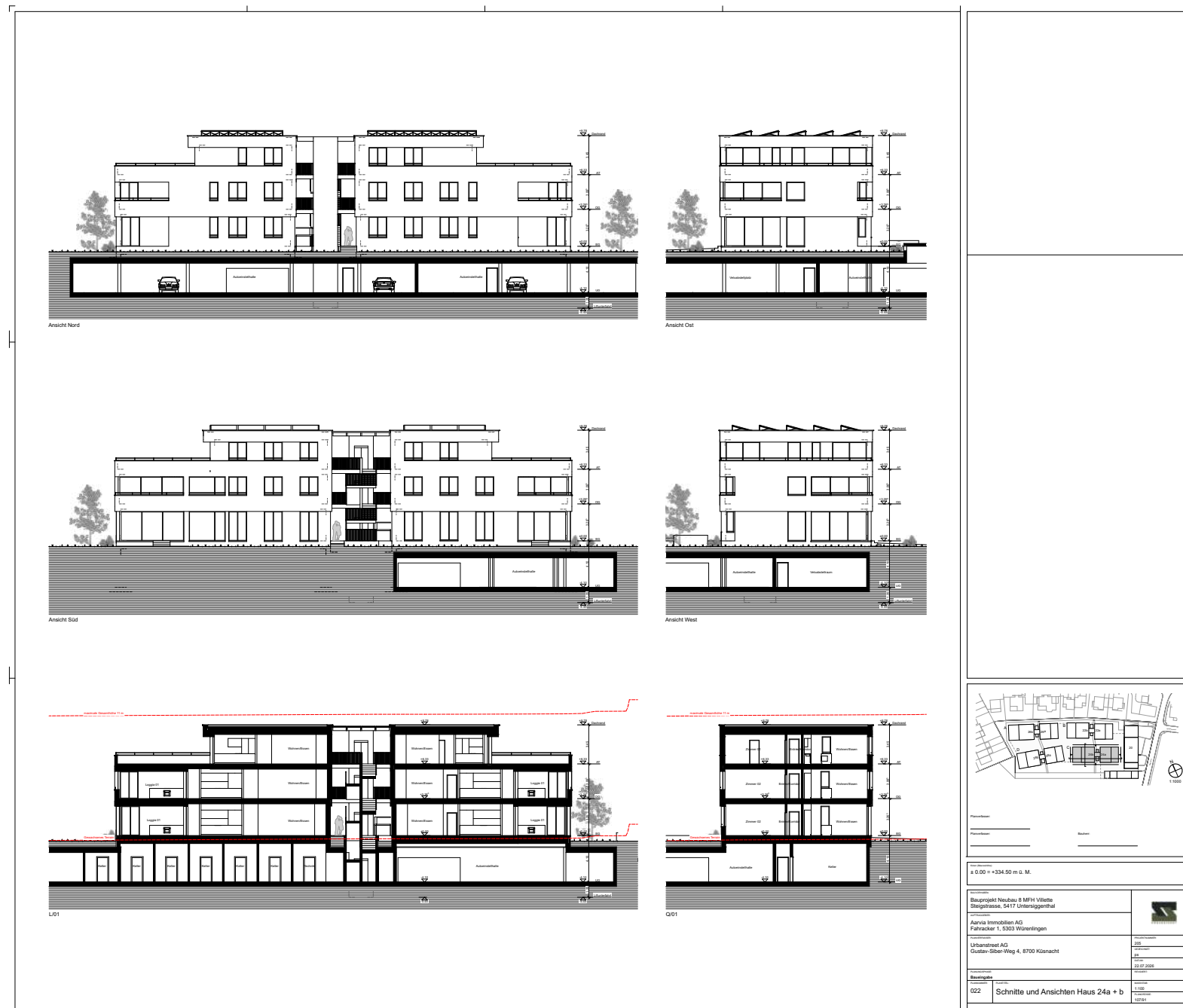
Architekt

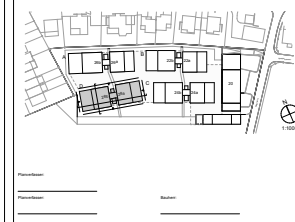
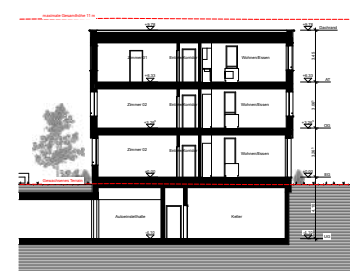
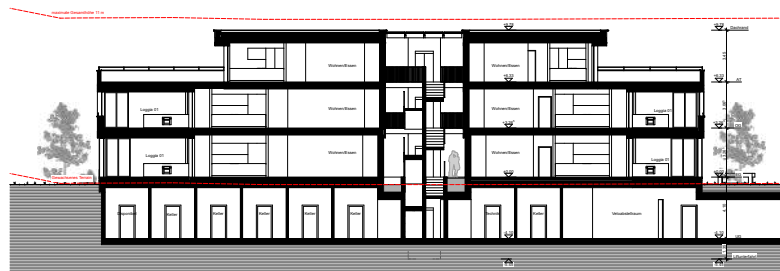
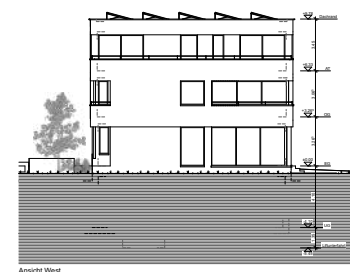
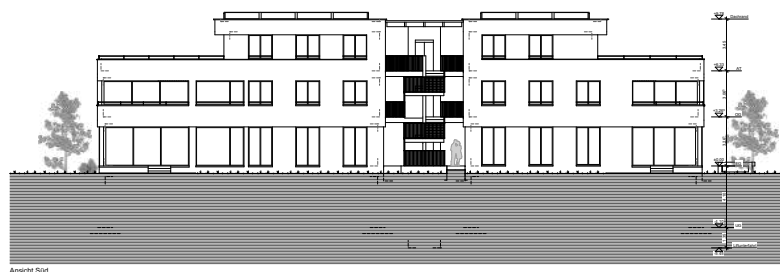
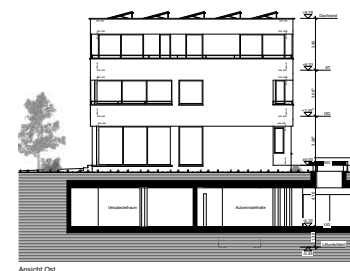
Architekt

Architekt

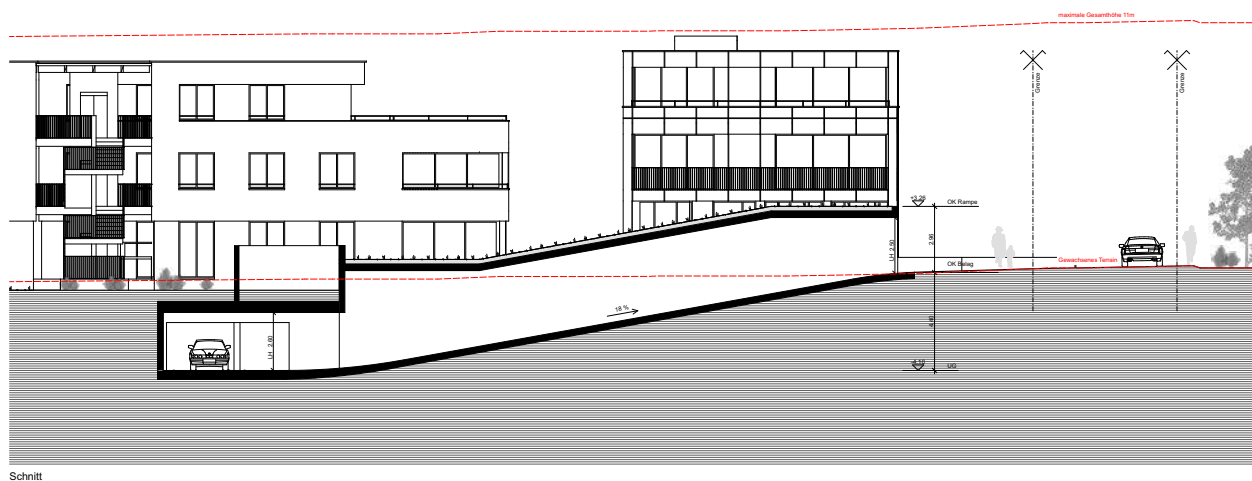
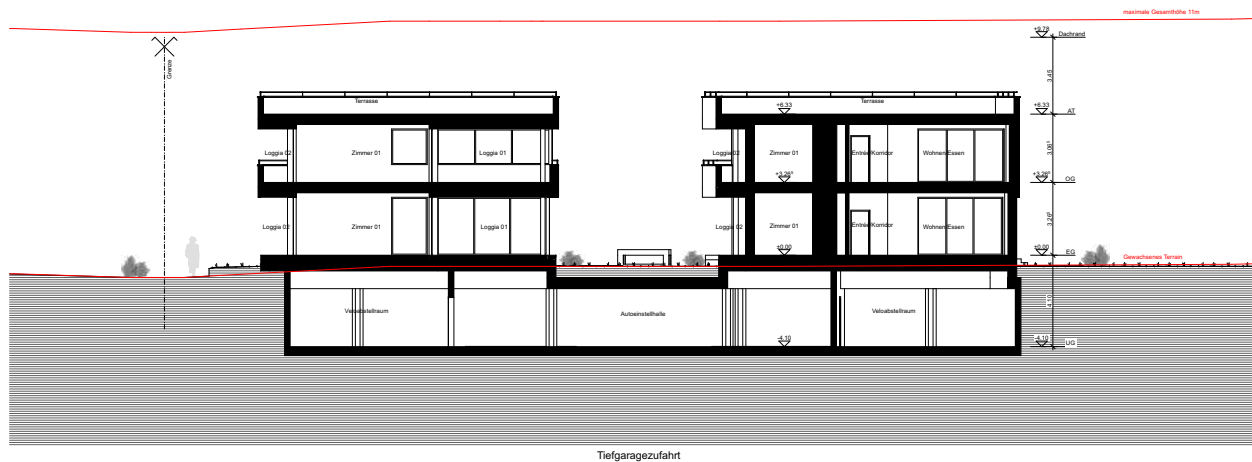
Architekt

Architekt





1. Preis $\pm 0.00 = +334.50 \text{ m.ö. M.}$			
Bauprojekt Neubau 8 MFH Villente Begleitmaße, 5417 Untereggenthal			
Aarnia Immobilien AG Fabrikstr. 1, 5305 Wesseling			
Urbanstam AG Gustav-Sieber-Weg 4, 8700 Kilsnacht		200 100 100 20.07.2008	
Baugesetze		1000 1000 1000	
023	Schnitte und Ansichten Haus 28a + b		



Planverfasser:

Planverfasser:

Bauherr:

Höhe über NN:
± 0.00 = +334.50 m ü. M.

BRUCHVORNAME:
Bauprojekt Neubau 8 MFH Vilette
Steigstrasse, 5417 Untersiggenthal
AUFTRAGGEBER:
Aarvia Immobilien AG
Fahracker 1, 5303 Würenlingen

PLANVERFASSENDE:
Urbanstreet AG
Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht

PLANGRUPPE:

Bauschnitte

PLANGRUPPE:

024

PLANTITEL:

Schnitt Haus 26a + 28a + Garagezufahrt

MASSSTAB:

1:100

PLANGRUPPE:

8061



PROJEKTNUMMER:

205

GEZEICHNET:

PS

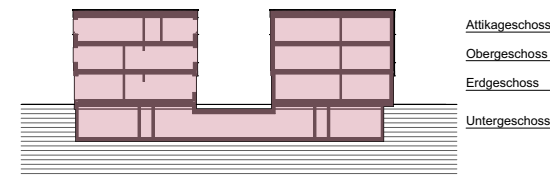
BRUCH:

22.07.2008

REVISIERT:



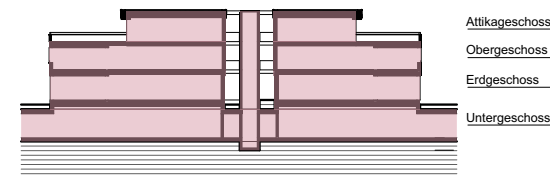
Erdgeschoss



Querschnitt



Untergeschoss



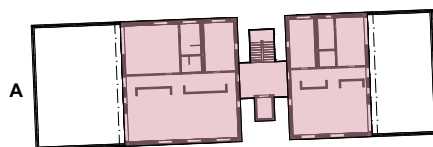
Längsschnitt

BAUVORHABEN: Bauprojekt Neubau 8 MFH Vilette Steigstrasse, 5417 Untersiggenthal		AUFTRAGGEBER: Aarvia Immobilien AG Fahracker 1, 5303 Würenlingen			PLANVERFASSTER: Urbanstreet AG Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht			
PLANKUMMER: 030.1	PLANTITEL: Geschossfläche und Gebäudevolumen SIA416	PLANUNGSPHASE: Baueingabe	MASSSTAB: 1:500	PLANGRÖSSE: A3	PROJEKTNUMMER: 205	GEZEICHNET: sup	DATUM: 22.07.2026	Koten (Meereshöhe): ± 0.00 = +334.50 m ü. M.
BIMcloud: Urbanstreet Development - BIMcloud205_Vilette_AC28/URS.46 Vilette_Masterplan								

26b
GF: 171.1 m²
GV: 571 m³

26a+b
GF: 34.4 m²
GV: 103 m³

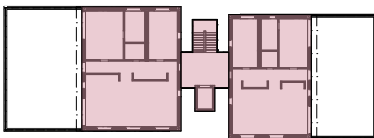
26a
GF: 120.6 m²
GV: 403 m³



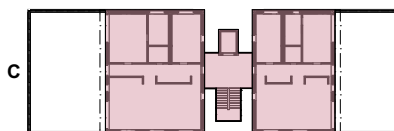
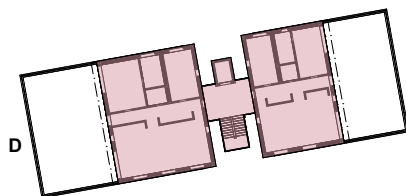
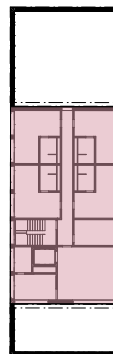
22b
GF: 145.0 m²
GV: 484 m³

22a+b
GF: 34.4 m²
GV: 103 m³

22a
GF: 120.6 m²
GV: 403 m³



20 Wohnen
GF: 262.7 m²
GV: 828 m³



28b
GF: 144.9 m²
GV: 484 m³

28a+b
GF: 34.4 m²
GV: 103 m³

28a
GF: 120.6 m²
GV: 403 m³

24b
GF: 144.9 m²
GV: 484 m³

24a+b
GF: 34.4 m²
GV: 103 m³

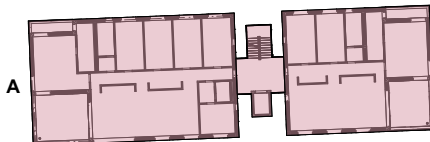
24a
GF: 120.6 m²
GV: 403 m³

Attikageschoss

26b Wohnung
GF: 300.9 m²
GV: 1'122 m³

26a+b Treppenhaus
GF: 34.4 m²
GV: 103 m³

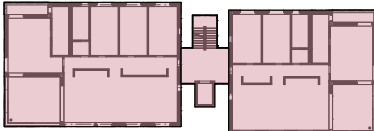
26a Wohnung
GF: 215.9 m²
GV: 648 m³



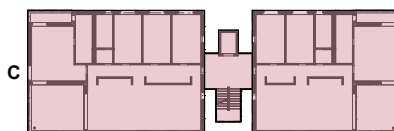
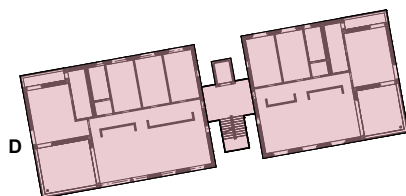
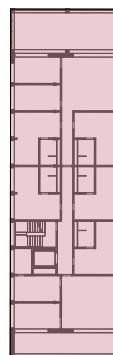
22b Wohnung
GF: 258.4 m²
GV: 775 m³

22a+b Treppenhaus
GF: 34.4 m²
GV: 103 m³

22a Wohnung
GF: 215.9 m²
GV: 648 m³



20 Wohnen
GF: 464.9 m²
GV: 1'406 m³



28b Wohnung
GF: 258.4 m²
GV: 964 m³

28a+b Treppenhaus
GF: 34.4 m²
GV: 103 m³

28a Wohnung
GF: 215.9 m²
GV: 648 m³

24b Wohnung
GF: 258.4 m²
GV: 775 m³

24a+b Treppenhaus
GF: 34.4 m²
GV: 103 m³

24a Wohnung
GF: 215.9 m²
GV: 648 m³

Obergeschoss

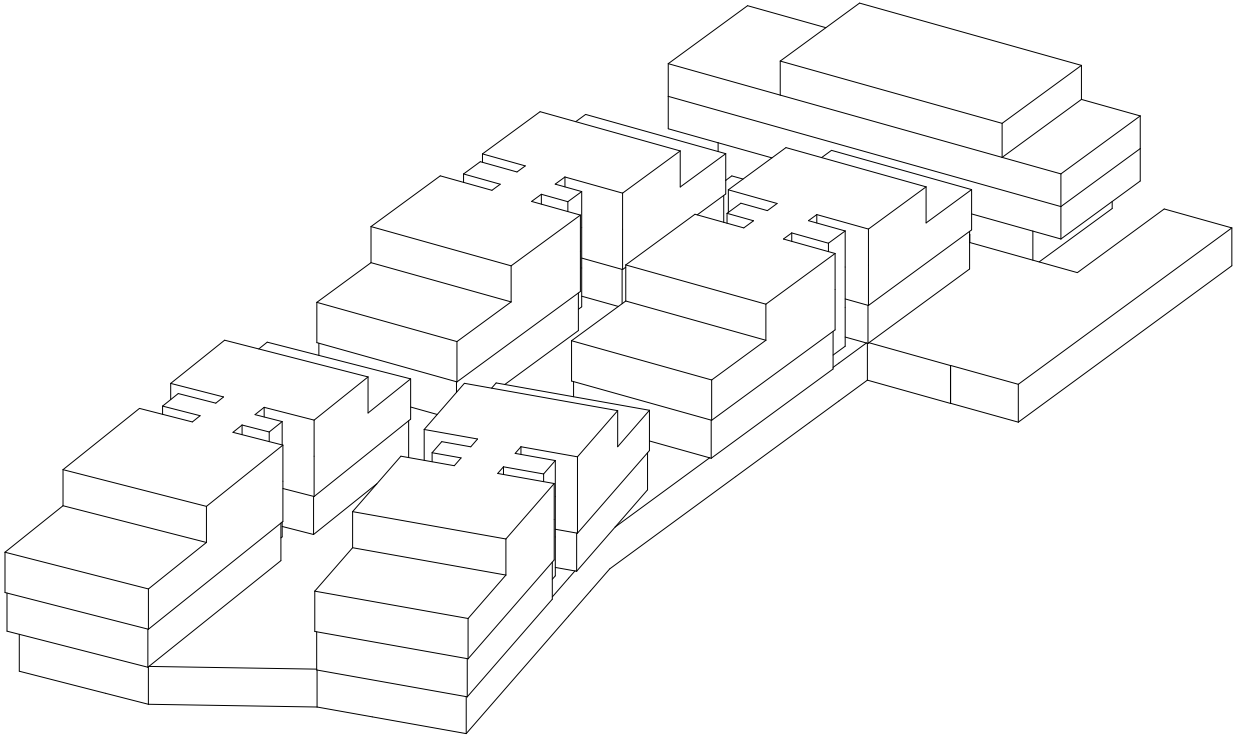
Neubau Wohnüberbauung Vilette Geschossfläche und Gebäudevolumen nach SIA416

Block	Haus	Geschoss	Nutzung	Geschossfläche m ²	Gebäudevolumen m ³
A					
26a	EG	Wohnung		208.9	752
26a	OG	Wohnung		215.9	805
26a	AT			120.6	403
26a+b	EG	Treppenhaus		35.3	127
26a+b	OG	Treppenhaus		34.4	128
26a+b	AT			34.4	115
26b	EG	Wohnung		292.3	1'052
26b	OG	Wohnung		300.9	1'122
26b	AT			171.1	571
				1'413.8 m ²	5'075 m ³
B					
22a	EG	Wohnung		208.9	752
22a	OG	Wohnung		215.9	805
22a	AT			120.6	403
22a+b	EG	Treppenhaus		35.3	127
22a+b	OG	Treppenhaus		34.4	128
22a+b	AT			34.4	115
22b	EG	Wohnung		250.6	902
22b	OG	Wohnung		258.4	964
22b	AT			145.0	484
				1'303.5 m ²	4'680 m ³
C					
24a	EG	Wohnung		208.9	752
24a	OG	Wohnung		215.9	805
24a	AT			120.6	403
24a+b	EG	Treppenhaus		35.3	127
24a+b	OG	Treppenhaus		34.4	128
24a+b	AT			34.4	115
24b	EG	Wohnung		250.6	902
24b	OG	Wohnung		258.4	964
24b	AT			144.9	484
				1'303.4 m ²	4'680 m ³
D					
28a	EG	Wohnung		208.9	752
28a	OG	Wohnung		215.9	805
28a	AT			120.6	403
28a+b	EG	Treppenhaus		35.3	127
28a+b	OG	Treppenhaus		34.4	128
28a+b	AT			34.4	115
28b	EG	Wohnung		250.6	902
28b	OG	Wohnung		258.4	964
28b	AT			144.9	484
				1'303.4 m ²	4'680 m ³
Spitex					
20	EG	Wohnen		464.9	1'395
20	OG	Wohnen		464.9	1'406
20	AT	Wohnen		262.7	828
U	UG	Treppenhaus		31.9	70
U	UG	Keller		372.7	1'221
				1'597.1 m ²	4'920 m ³
U					
U	UG	Keller/Tiefgarage		3'494.0	12'246

Übersichtstabelle Geschossfläche und Gebäudevolumen nach SIA416

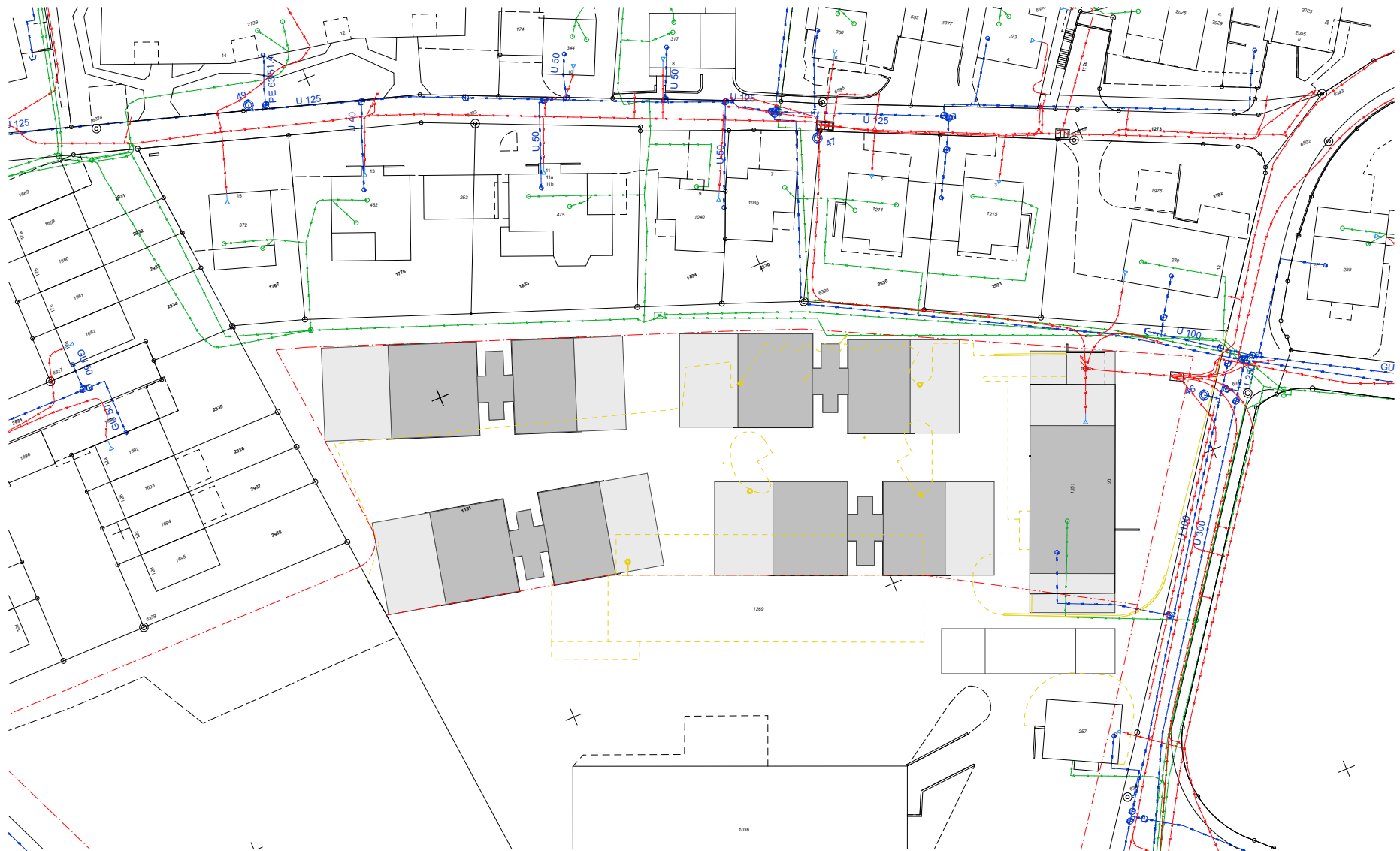
BAUVORHABEN: Bauprojekt Neubau 8 MFH Vilette Steigstrasse, 5417 Untersiggenthal					AUFTRAGGEBER: Aarvia Immobilien AG Fahracker 1, 5303 Würenlingen			PLANVERFASSTER: Urbanstreet AG Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht			
PLANKUMMER: 030.2	PLANTITEL: Geschossfläche und Gebäudevolumen SIA416				PLANUNGSPHASE: Baueingabe	MASSSTAB: 1:500	PLANGRÖSSE: A3	PROJEKTNUMMER: 205	GEZEICHNET: sup	DATUM: 22.07.2026	Koten (Meereshöhe): ± 0.00 = +334.50 m ü. M.
BIMcloud: Urbanstreet Development - BIMcloud205_Vilette_AC28/URS.46 Vilette_Masterplan											

Geschossfläche und Gebäudevolumen SIA416



Neubau Wohnüberbauung Vilette Geschossfläche und Gebäudevolumen nach SIA416				
Block	Haus	Geschoss	Nutzung	Geschossfläche m2 Gebäudevolumen m3
A				
26a	EG	Wohnung		752
	OG	Wohnung	208.9	805
	AT		120.6	403
26a+b	EG	Treppenhaus	35.3	127
	OG	Treppenhaus	34.4	128
26a+b	AT		34.4	115
26b	EG	Wohnung	292.3	1'052
	OG	Wohnung	300.9	1'122
26b	AT		171.1	571
			1'413.8 m²	5'075 m³
B				
22a	EG	Wohnung	208.9	752
	OG	Wohnung	215.9	805
	AT		120.6	403
22a+b	EG	Treppenhaus	35.3	127
	OG	Treppenhaus	34.4	128
22a+b	AT		34.4	115
22b	EG	Wohnung	250.6	902
	OG	Wohnung	258.4	964
22b	AT		145.0	484
			1'303.5 m²	4'680 m³
C				
24a	EG	Wohnung	208.9	752
	OG	Wohnung	215.9	805
	AT		120.6	403
24a+b	EG	Treppenhaus	35.3	127
	OG	Treppenhaus	34.4	128
24a+b	AT		34.4	115
24b	EG	Wohnung	250.6	902
	OG	Wohnung	258.4	964
24b	AT		144.9	484
			1'303.4 m²	4'680 m³
D				
28a	EG	Wohnung	208.9	752
	OG	Wohnung	215.9	805
	AT		120.6	403
28a+b	EG	Treppenhaus	35.3	127
	OG	Treppenhaus	34.4	128
28a+b	AT		34.4	115
28b	EG	Wohnung	250.6	902
	OG	Wohnung	258.4	964
28b	AT		144.9	484
			1'303.4 m²	4'680 m³
Spitex				
20	EG	Wohnen	464.9	1'395
	OG	Wohnen	464.9	1'406
20	AT	Wohnen	262.7	828
	UG	Treppenhaus	31.9	70
U	UG	Keller	372.7	1'221
			1'597.1 m²	4'920 m³
U				
U	UG	Keller/Tiefgarage	3'494.0	12'246

BAUVORHABEN: Bauprojekt Neubau 8 MFH Vilette Steigstrasse, 5417 Untersiggenthal			AUFTRAGGEBER: Aarvia Immobilien AG Fahracker 1, 5303 Würenlingen			PLANVERFASSTER: Urbanstreet AG Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht		
PLANKUMMER: 030.3	PLANTITEL: Geschossfläche und Gebäudevolumen SIA416 Bild	PLANUNGSPHASE: Baueingabe	MASSSTAB:	PLANGRÖSSE: A3	PROJEKTNUMMER: 205	GEZEICHNET: sup	DATUM: 22.07.2026	Koten (Meereshöhe): ± 0.00 = +334.50 m ü. M.
BIMcloud: Urbanstreet Development - BIMcloud205_Vilette_AC28/URS.46 Vilette_Masterplan								

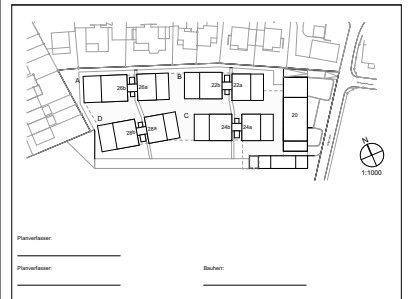


BAUVORHABEN: Bauprojekt Neubau 8 MFH Vilette Steigstrasse, 5417 Untersiggenthal		AUFTRAGGEBER: Aarvia Immobilien AG Fahracker 1, 5303 Würenlingen			PLANVERFASSTER: Urbanstreet AG Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht			
PLANKUMMER: 032	PLANTITEL: Werkleitungen	PLANUNGSPHASE: Baueingabe VORABZUG	MASSSTAB: 1:500	PLANGRÖSSE: A3	PROJEKTNUMMER: 205	GEZEICHNET: ps	DATUM: 22.07.2026	Koten (Meereshöhe): ± 0.00 = +334.50 m ü. M.
BIMcloud: Urbanstreet Development - BIMcloud205_Vilette_AC28/URS.46 Vilette_Masterplan								



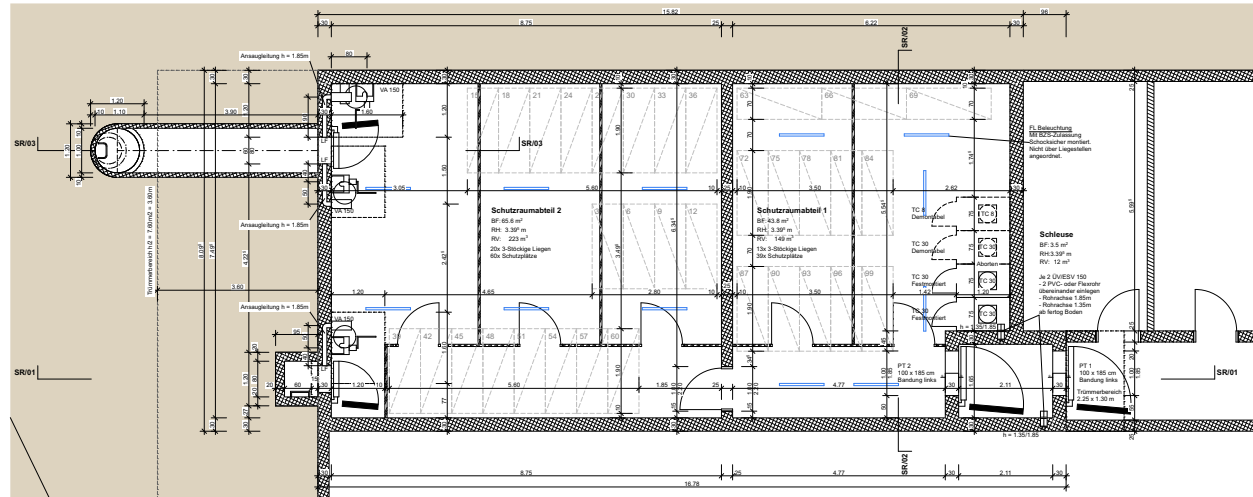
Teile der gestellten Spiel- und Begegnungsfächen liegen auf der Parzelle 1178, Grundstück 5 49 Abs. 3 kann deren Bereitstellung auch auf einem anderen Grundstück erfolgen. Vorgesehen ist hierfür die Parzelle 1178, die ebenfalls im Abwägungsplan der Bauzonen, der Aarvia Immobilien AG, steht, das entsprechende Einverständnis zur Errichtung der Spiel- und Begegnungsfächen liegt bei.

Auf eine Abgrenzung sowie die Eintragung von Dienstbarkeiten wird darauf verzichtet. Die Dienstbarkeiten sollen erst im Zusammenhang mit der Begründung des Stockwerksperimeters, vor Bezug der Überbauung, im Grundbuch eingetragen werden. Wir ersuchen die Gemeinde, diese Eintragung als vorfristig zu erledigende Aufgabe in den Baurechtsentscheid aufzunehmen. Dieses Vorgehen vermeidet mehrfache Mutationen und Eintragungen.

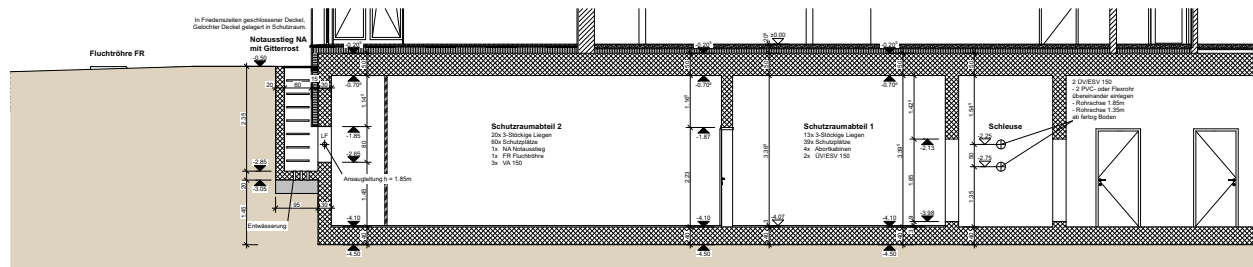


Planentwurf: Planentwurf: Bauherr:	
± 0.00 = +334.50 m ü. M.	
Bauprojekt: Bauprojekt Neubau 8 MFH Vilette Steigstrasse, 5417 Untersiggenthal	
Auftraggeber: Aarvia Immobilien AG Fahracker 1, 5303 Würenlingen	
Architekt: Urbanstreet AG Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht	
Planungsphase: Baurechtsplan	Planungsnummer: 205
Gezeichnet: 2020	Gezeichnet: 2020
Datum: 22.07.2020	Datum: 22.07.2020
Blattnummer: 033	Blattzahl: 1/200
Bezeichnung: Umgebungsplan	
107451	

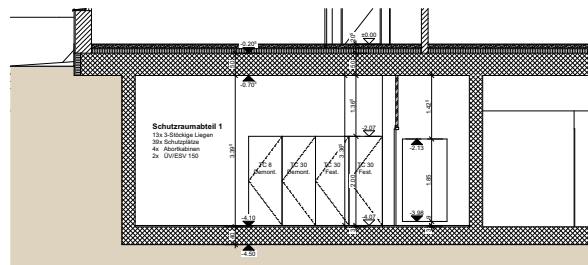




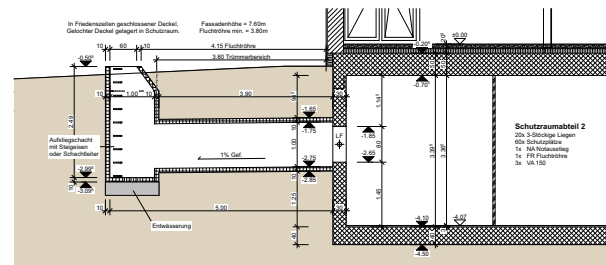
Untergeschoss



SR/01



SR/02



SR/03

Villette Schutzraumberechnung

Formel = Anzahl Zimmer (Abgerundete Zimmer Anzahl) * 2/3

1.5 Zi. Whg. = 1 Zi.
2.5 Zi. Whg. = 2 Zi.
3.5 Zi. Whg. = 3 Zi.
etc.

Geschoss:	Bedarf pro Whg.	Anzahl Whg.	Total:
0. EG			
4.5 Zi. Whg.	4 SP	x 4 Whg.	= 16 SP
5.5 Zi. Whg.	5 SP	x 3 Whg.	= 15 SP
7.5 Zi. Whg.	7 SP	x 1 Whg.	= 7 SP
Splex Zi. Total	9 SP		= 9 SP

1. OG			
4.5 Zi. Whg.	4 SP	x 4 Whg.	= 16 SP
5.5 Zi. Whg.	5 SP	x 3 Whg.	= 15 SP
7.5 Zi. Whg.	7 SP	x 1 Whg.	= 7 SP
Splex Zi. Total	11 SP		= 11 SP

2. AT			
3.5 Zi. Whg.	3 SP	x 7 Whg.	= 21 SP
4.5 Zi. Whg.	4 SP	x 1 Whg.	= 4 SP
Splex Zi. Total	7 SP		= 7 SP

Total Bedarf ohne Reduktion **128 SP**

Bedarf	Reduktionsfaktor:	Basis:	Total:
0.67	x	101 SP	= 85 SP



Planverfasser:

Planverfasser:

Bauherr:

Hoch. Datum:

± 0.00 = +334.50 m ü. M.

Bauherr:

Bauprojekt Neubau 8 MFH Villette
Steigstrasse, 5417 Untersiggenthal

Auftraggeber:

Aarvia Immobilien AG
Fahracker 1, 5303 Würenlingen

Planverfasser:

Urbanstreet AG
Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht

Planverfasser:

Bauherr:

035

Schutzraumplan



PROJEKTNUMMER

205

GEZEICHNET

82

DATE

22.07.2026

REVISIOMIT

MASSSTAB

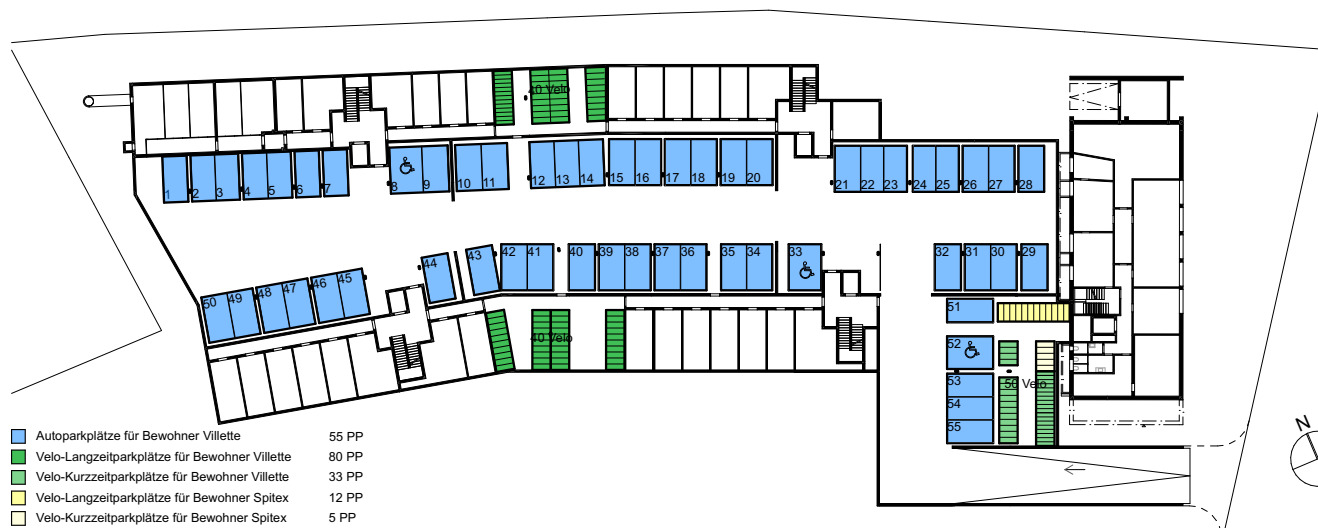
1:50

PLANNUMMER

8061



EG



UG

Parkplatzberechnung Vilette

BauV § 43-45 gilt für die Grössenberechnung der Parkanlage.
Für PW gemäss VSS Norm 640 281 (2006)
Für Fahrräder und Mofas gemäss VSS Norm 640 065 und 640 066 (2011)

Berechnung für Velos und Mofas

Anforderung: 1 PP / Zimmer

Aufteilung PP für Langzeit 70% Anteil und PP für Kurzzeit 30% Anteil
Vilette Block 22-28 – Berechnung
Mindestbedarf mit Anteil pro Zimmer – 24 Whg.
 $7 \times 3.5 \text{ Zi.} = 24.5 \text{ Zi.} / 9 \times 4.5 \text{ Zi.} = 40.5 \text{ Zi.} / 6 \times 5.5 \text{ Zi.} = 33 \text{ Zi.} / 2 \times 7.5 \text{ Zi.} = 15 \text{ Zi.}$
Total Vilette = 113 Zi. = 113 PPSpitex-Einheit –

Berechnung Mindestbedarf mit Anteil pro Zimmer – 13 Einheiten
12 Studios $\times 1 \text{ Zi.}$ und $1 \times 4.5 \text{ Zi.}$
Total Spitex = 16.5 Zi. = 17 PP (aufgerundet)
Total Velo-PP = **130 PP**
davon Langzeit-PP (70%) = 91 PP
davon Kurzzeit-PP (30%) = 39 PP
Geplante Anzahl PP = 130 PP

Kurzzeit-Veloabstellplätze sind in der Tiefgarage sichergestellt. Oberirdisch sind keine gesonderten Kurzzeit-Veloabstellplätze ausgewiesen, da Besucher ihre Fahrräder flexibel im Aussenbereich abstellen können.

Berechnung für PW Parkplätze

Anforderungen: 1 PP / 100 m² BGF resp. 1 PP / Wohnung
zusätzlich Besucher PP 10%
und Anteil Behinderten PP 1/25

1. Berechnung Mindestbedarf mit Anteil pro BGF
Block 22 = 1'515 m² / Block 24 = 1'515 m² / Block 26 = 1'541 m² / Block 28 = 1'515 m² / Spitex (Wohnen) = 1'401 m²
Total BGF = 7'487 m²
Min. geforderte PP Anzahl = 7'487 m² / 100 m² = 75 PP
zusätzlich 10% Besucher PP = 7 PP
Total Methode 1 = 82 PP

2. Berechnung Mindestbedarf mit Anteil pro Anzahl Wohnungen
Vilette = 24 Whg.
Spitex-Einheit = 13 Einheiten (EG: 3 Studios + $1 \times 4.5 \text{ Zi.}$ / OG: 5 Studios / AT: 4 Studios) = 13 PP
Min. geforderte PP Anzahl Vilette = 24 PP
Min. geforderte PP Anzahl Spitex = 13 PP
Total Bewohner = 37 PP / zusätzlich 10% Besucher PP = 4 PP
Total Methode 2 = 41 PP

Aus den beiden Berechnungen wird die höhere Anzahl als verbindlicher Mindestbedarf angesehen.
Massgebender Mindestbedarf = 82 PP (Methode 1 massgebend)

Anwendung Parkierungszone C gemäss Anhang III BNO Untersiggenthal (min. 90%):
Vilette (Block 22-28): 6'086 m² / 100 $\times$ 90% = 55 PP + Besucher 6 PP

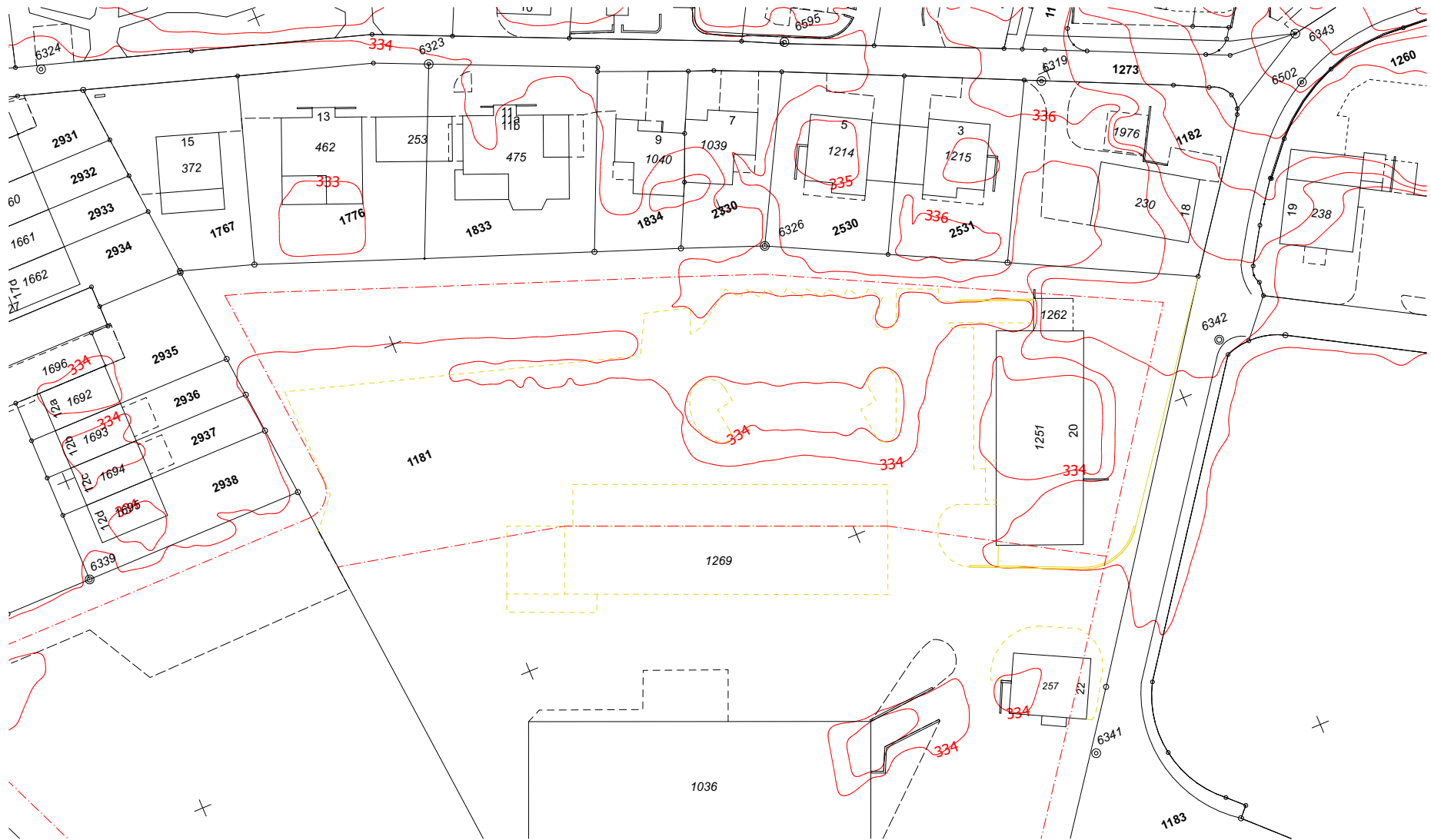
Spitex-Einheit: 1'401 m² / 100 $\times$ 90% = 13 PP + Besucher 1 PP

Die Spitex-Einheit ist als Alterswohnungen konzipiert. Gemäss VSS SN 640 281 Kap. 9.2 können für Alterswohnungen tiefere Richtwerte angewendet werden. Dies bleibt der Beurteilung der Baubehörde vorbehalten.

Total Bewohner-PP = 68 PP
Total Besucher-PP = 7 PP
Minimum nach Zone C = 75 PP

Geplante Anzahl PP = 75 PP
Besucher PP = 7 PP
Behindertengerechte PP = 5 Stk.

BAUVORHABEN: Bauprojekt Neubau 8 MFH Vilette Steigstrasse, 5417 Untersiggenthal		AUFTRAGGEBER: Aarvia Immobilien AG Fahrracker 1, 5303 Würenlingen			PLANVERFASSER: Urbanstreet AG Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht			
PLANKUMMER: 036	PLANTITEL: Parkplatzberechnung	PLANUNGSPHASE: Baueingabe	MASSSTAB: 1:500	PLANGRÖSSE: A3	PROJEKTNUMMER: 205	GEZEICHNET: ps	DATUM: 22.07.2026	Koten (Meereshöhe): ± 0.00 = +334.50 m ü. M.
BIMcloud: Urbanstreet Development - BIMcloud205_Vilette_AC28/URS.46 Vilette_Masterplan								



BAUVORHABEN: Bauprojekt Neubau 8 MFH Vilette Steigstrasse, 5417 Untersiggenthal						AUFTRAGGEBER: Aarvia Immobilien AG Fahracker 1, 5303 Würenlingen			PLANVERFASSER: Urbanstreet AG Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht		
PLANNUMMER: 039	PLANTITEL: Höhenkurvenplan	PLANUNGSPHASE: Baueingabe	MASSSTAB: 1:500	PLANGRÖSSE: A3	PROJEKTNUMMER: 205	GEZEICHNET: ps	DATUM: 22.07.2026	Koten (Meereshöhe): ± 0.00 = +334.50 m ü. M.			
BIMcloud: Urbanstreet Development - BIMcloud205_Vilette_AC28/URS.46 Vilette_Masterplan											



Berechnung Spiel- und Ruhefläche gemäss BNO § 49

Gemäss § 49 Abs. 2 BNO
Untersiggenthal sind bei Wohnbauten
mindestens 15 % der anrechenbaren
Geschossfläche (aGF) der
Wohnnutzung als gemeinschaftliche
Spiel- und Ruhefläche bereitzustellen.

Gemäss § 49 Abs. 4 BNO kann bei
Überbauungen mit Alterswohnungen
auf Spielplätze verzichtet werden —
dies wird im vorliegenden Fall jedoch
nicht in Anspruch genommen.

Die anrechenbare Geschossfläche (EG
+ OG) beträgt:
Block A 1'087 m², Block B 1'003 m²,
Block C 1'003 m², Block D 1'003 m²,
Spitex (neu Wohnen) Wohnstudios EG
+ OG 766 m²

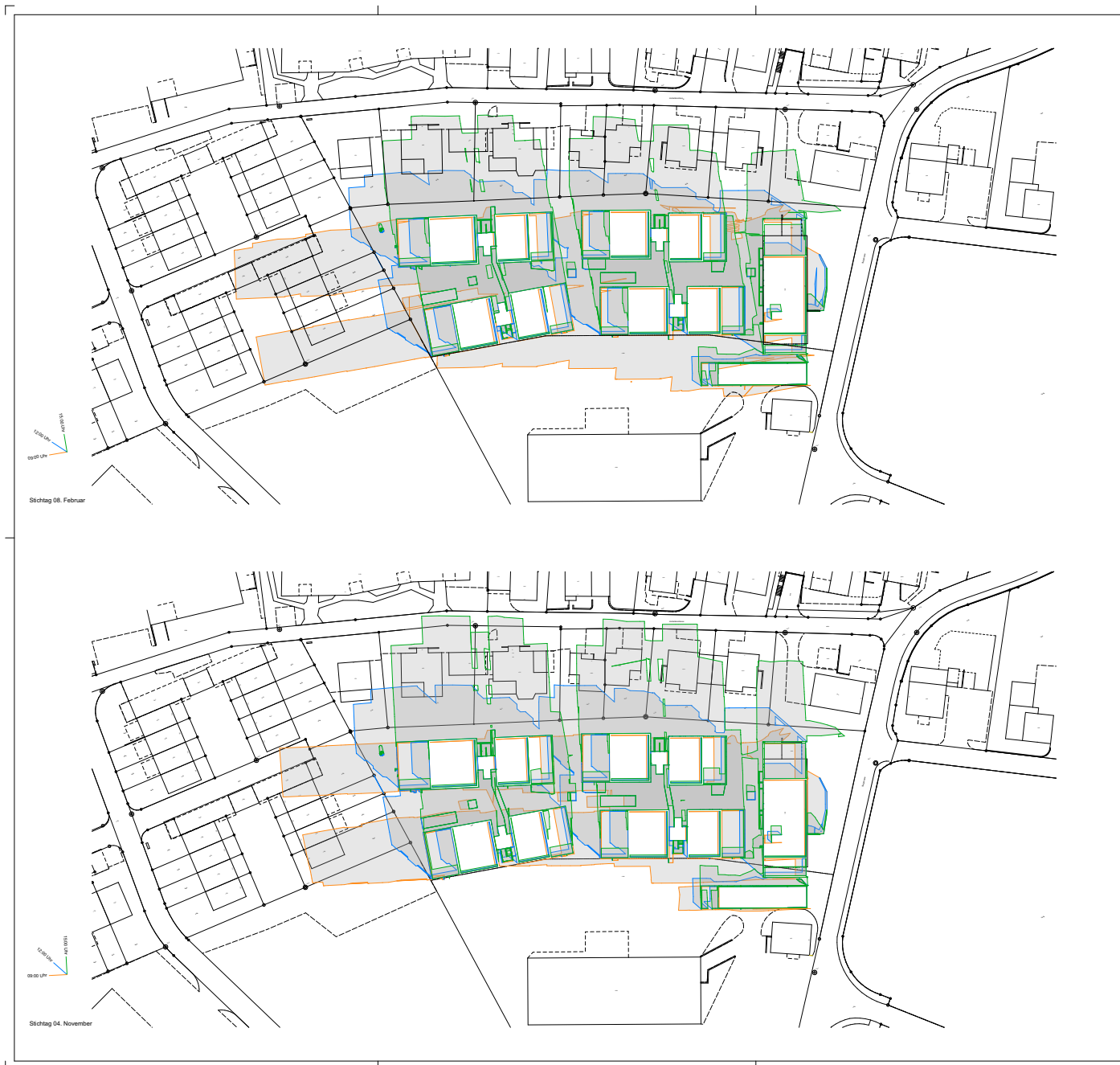
Total aGF Wohnnutzung 4'862 m²

Erforderliche Mindestfläche: $4'862 \text{ m}^2 \times 15 \% = 729.3 \text{ m}^2$
Vorgesehene Spiel- und Ruheflächen

Spielfläche West 437.6 m² +
Spielfläche Ost 315.9 m² =

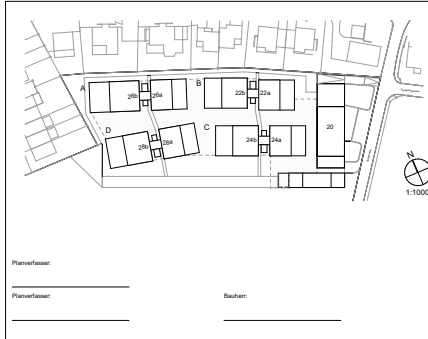
Total 753.5 m²

BAUVORHABEN: Bauprojekt Neubau 8 MFH Vilette Steigstrasse, 5417 Untersiggenthal						AUFTRAGGEBER: Aarvia Immobilien AG Fahracker 1, 5303 Würenlingen			PLANVERFASSTER: Urbanstreet AG Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht			
PLANNUMMER: 040	PLANTITEL: Spiel und Ruhefläche	PLANUNGSPHASE: Baueingabe	MASSSTAB: 1:500	PLANGRÖSSE: A3	PROJEKTNUMMER: 205	GEZEICHNET: ps	DATUM: 22.07.2026	Koten (Meereshöhe): ± 0.00 = +334.50 m ü. M.				
BIMcloud: Urbanstreet Development - BIMcloud205_Vilette_AC28/URS.46 Vilette_Masterplan												



Erläuterung zum Schattendiagramm — Steigstrasse 20, 5417 Untersiggenthal
 Die Schattendiagramme für den 8. Februar und den 4. November zeigen die Verschattung an zwei Stichtagen im Winterhalbjahr. Diese Tage sind für die Beurteilung der tatsächlichen Nutzung der Aussenräume jedoch nur bedingt aussagekräftig, da man sich in dieser Jahreszeit kaum im Freien aufhält.
 Ausschlaggebend dafür sind die Witterungsverhältnisse am Standort.
 Die durchschnittliche Sonnenscheindauer beträgt im Februar rund 5 Stunden pro Tag und im November nur noch rund 4 Stunden pro Tag — die tiefsten Werte des Jahres. Hinzu kommt, dass Untersiggenthal im Wasserschloss der Schweiz liegt, einem aussergewöhnlichen Nebelgebiet. In den Monaten November und Februar ist an einem grossen Teil der Tage am Morgen mit Nebel oder Hochnebel zu rechnen. Während sich der Nebel im Februar dank des höheren Sonnenstands häufiger im Tagesverlauf auflöst, bleibt er im November oft ganztägig bestehen — an Nebeltagen können dies acht Stunden und mehr sein, da sich der Hochnebel Ende November nur zu rund 18 % im Tagesverlauf auflöst.
 In der Summe bedeuten kurze Tage, wenig direkte Sonne und häufiger Nebel, dass die Aussenräume im November und Februar nur in sehr geringen Umfang genutzt werden. Die Verschattung an diesen Stichtagen hat daher für die Wohn- und Aufenthaltsqualität eine untergeordnete Bedeutung.
 Aus diesem Grund legen wir dieser Eingabe zusätzlich zwei Schattendiagramme aus den Sommermonaten bei. Diese bilden die Verhältnisse in der Jahreszeit ab, in der die Aussenräume tatsächlich intensiv genutzt werden, und sind für die Beurteilung der Bescnung und Verschattung wesentlich aussagekräftiger.

Monat	Sonnenstunden / Tag	Tage mit Morgennebel	Nebeldauer
November	ca. 2 Stunden	12 - 15 Tage	4 - 5 Stunden
Februar	ca. 3,5 Stunden	6 - 8 Tage	3 - 4 Stunden



Höhe über NN: ± 0.00 = +334.50 m ü. M.			
Bauprojekt Neubau 8 MFH Vilette Steigstrasse, 5417 Untersiggenthal			
Auftraggeber: Aarvia Immobilien AG Fahracker 1, 5303 Würenlingen		Projektnummer: 205	
Planverfasser: Urbanstreet AG Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht		Gezeichnet: HNP	
Planungsphase: Baugeschäft		Datum: 22.07.2026	
Plannummer: 041		Revisiert: 1:500	
Planentwurf: Schattendiagramm Nov/Feb		Massstab: 1:500	
		Plannummer: 8061	



Erläuterung zu den Schattendiagrammen Sommer — Steigstrasse 20, 5417 Untersiggenthal

Die zusätzlichen Schattendiagramme für den 21. Juni und den 21. August zeigen die Verschattung im Sommerhalbjahr — in jener Jahreszeit, in der die Aussendäume tatsächlich intensiv genutzt werden. Diese Sichttage sind für die Beurteilung der Besonnungs- und Aufenthaltsqualität deutlich aussagekräftiger als die Winterterme.

Ausschlaggebend dafür sind auch hier die Witterungsverhältnisse am Standort:

Der 21. Juni ist mit der Sommersonnenwende der längste Tag des Jahres und weist den höchsten Sonnenstand auf. Die durchschnittliche Sonnenscheindauer beträgt im Juni rund 11 Stunden pro Tag und im August rund 10 Stunden pro Tag — die höchsten Werte des Jahres. Nebel oder Hochnebel spielen in diesen Monaten praktisch keine Rolle; die für das Wasserschloss der Schweiz typischen Nebellagen treten fast ausschließlich im Winterhalbjahr auf.

Lange Tage, viel direkte Sonne und stabile, trockene Verhältnisse führen dazu, dass Terrassen, Gärten und übrige Aussendäume im Juni und August über viele Stunden am Tag genutzt werden. Die Verschattungssituation an diesen beiden Sichttagen ist deshalb für die Wohn- und Aufenthaltsqualität massgebend und bildet die realen Nutzungsverhältnisse zutreffend ab.

Monat	Sonnenstunden / Tag	Tage mit Morgennebel	Nebeldauer
Juni	ca. 7 - 8 Stunden	1 - 2 Tage	bis 1 Stunde
August	ca. 6.5 - 7.5 Stunden	2 - 4 Tage	ca. 1 Stunde

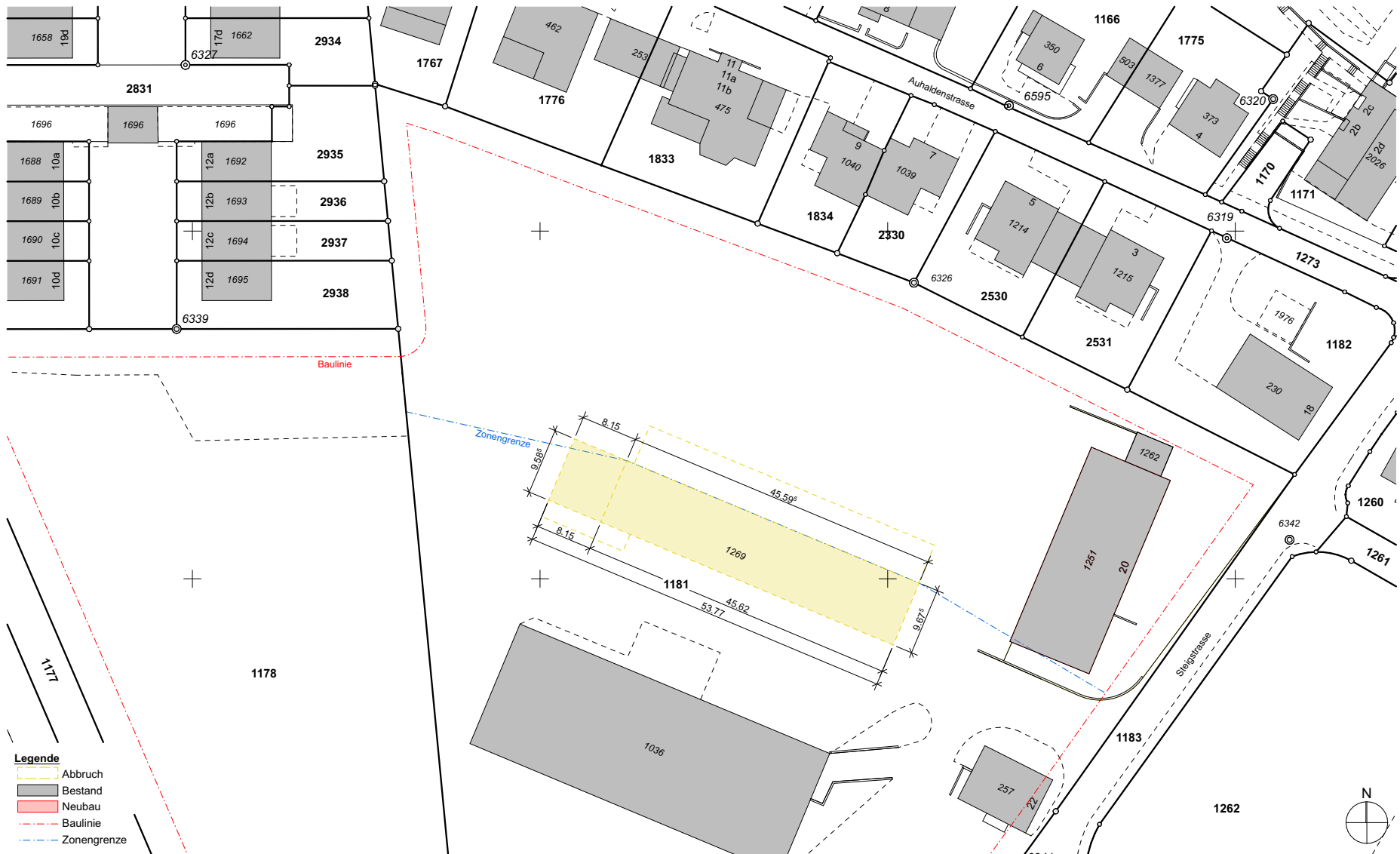


Planverfasser: _____

Planverfasser: _____ Bauplan: _____

Höhe (Brennpunkt): ± 0.00 = +334.50 m ü. M.

BRUCHGEBIET: Bauprojekt Neubau 8 MFH Vilette Steigstrasse, 5417 Untersiggenthal	
AUFTRAGGEBER: Aarvia Immobilien AG Fahracker 1, 5303 Würenlingen	
PLANVERFASSER: Urbanstreet AG Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht	
PROJEKTNUMMER: 205	GEZEICHNET: HAB
REVISION: 22.07.2026	REVISORIN:
PLANSTADIUM: Baueingabe	PLANSTADIUM: HAB
042	Schattendiagramm Jun/Aug
MASSSTAB: 1:500	PLANSTADIUM: 80/51



BAUVORHABEN: Bauprojekt Neubau 8 MFH Vilette Steigstrasse, 5417 Untersiggenthal					AUFTRAGGEBER: Aarvia Immobilien AG Fahracker 1, 5303 Würenlingen			PLANVERFASSER: Urbanstreet AG Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht			
PLANKUMMER: 043	PLANTITEL: Situationsplan Abbruch		PLANUNGSPHASE: Baueingabe	MASSSTAB: 1:500	PLANGRÖSSE: A3	PROJEKTNUMMER: 205	GEZEICHNET: ps	DATUM: 13.08.2026	Koten (Meereshöhe): ± 0.00 = +334.50 m ü. M.		
BIMcloud: Urbanstreet Development - BIMcloud205_Vilette_AC28/URS.46 Vilette_Masterplan											



BAUVORHABEN: Bauprojekt Neubau 8 MFH Vilette Steigstrasse, 5417 Untersiggenthal					AUFTRAGGEBER: Aarvia Immobilien AG Fahracker 1, 5303 Würenlingen			PLANVERFASSEN: Urbanstreet AG Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht			
PLANNUMMER: 044	PLANTITEL: Situationsplan Abbruch Bilder				PLANUNGSPHASE: Baueingabe	MASSSTAB:	PLANGRÖSSE: A3	PROJEKTNUMMER: 205	GEZEICHNET: ps	DATUM: 13.08.2026	Koten (Meereshöhe): ± 0.00 = +334.50 m ü. M.
BIMcloud: Urbanstreet Development - BIMcloud205_Vilette_AC28/URS.46 Vilette_Masterplan											

AN

Gemeinde Untersiggenthal
Abteilung Bau und Planung
z.Hd. Herrn Wirsching
Kornfeldweg 2
5417 Untersiggenthal

Küsnacht, 22.Juli 2026

BAUGESUCH · PROJEKT 205 VILLETTE

Begleitbrief Wohnüberbauung Vilette, Steigstrasse, 5417 Untersiggenthal

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie erhalten hiermit das Baugesuch für die Wohnüberbauung Vilette (24 Wohnungen, 8 Gebäude, 3'600 m² HNF) sowie den Umbau/ Anbau des Spitex Gebäudes zu Händen der Baukommission und des Gemeinderates zur Prüfung und Beurteilung.

Folgende Unterlagen sind beigelegt:

Bitte prüfen Sie die erhaltenen Unterlagen auf deren Vollständigkeit. Wir bitten Sie, uns zu informieren, sollten weitere Plankopien oder Unterlagen benötigt werden.

FORMULARE

F1	Begleitbrief / Begleitschreiben	
F2	Baugesuchsformular Gemeinde Untersiggenthal	
F3	Angaben für die Wohnbaustatistik Vilette / Spitex	
F4	Grundbuchauszug	
F5	Beilagen Anschlussgebühren – Berechnungsgrundlagen	
F6	Zivilschutz – Schutzraum oder Ersatzabgabe	
F7	Brandschutznachweis / Gesuch AGV	
F8	Energienachweis / MuKE 2014	wird nachgereicht
F9	Erdbebendeclaration SIA 261	wird nachgereicht

URBANSTREET

REAL ESTATE DEVELOPMENT

Gustav-Siber-Weg 4 · 8700 Küsnacht
+41 44 268 18 18
info@urbanstreet.ch

PLÄNE

001	Situationsplan - Kataster	1:500
010	Grundriss Erdgeschoss	1:500
011	Grundriss Obergeschoss	1:500
012	Grundriss Attikageschoss	1:500
013	Grundriss Dachaufsicht	1:100
014	Grundriss Untergeschoss	1:100
015	Umbauplan Spitex	1:100
020	Schnitte und Ansichten Haus 26a + b	1:100
021	Schnitte und Ansichten Haus 22a + b	1:100
022	Schnitte und Ansichten Haus 24a + b	1:100
023	Schnitte und Ansichten Haus 28a + b	1:100
024	Schnitt Haus 26a + 28a + Garagezufahrt	1:100
030.1	Geschossfläche und Gebäudevolumen SIA416	1:500
030.2	Geschossfläche und Gebäudevolumen SIA416	1:500
030.3	Geschossfläche und Gebäudevolumen SIA416 Bild	—
031	Kanalisationsplan	1:200
032.1	Werkleitungsplan	wird nachgereicht
032.2	Wasserleitungsplan	wird nachgereicht
033	Umgebungsplan	1:200
034	Brandschutzplan	1:200
035	Schutzraumplan	1:50
036	Parkplatzberechnung	1:500
037	Flächenentwässerung	1:500
038	Baugespann	1:200
039	Höhenkurvenplan	1:500
040	Spiel- und Ruhefläche	1:500
041	Schattendiagramm Nov_Feb	1:500
042	Schattendiagramm Jun_Aug	1:500

Freundliche Grüsse

Urbanstreet AG

Pascal Staub

Projektleiter

Timothy Traub

Leiter Entwicklung

Urbanstreet AG · Gustav-Siber-Weg 4 · 8700 Küsnacht · www.urbanstreet.ch

Untersiggental	
Fasc.Nº	28
Ord.Nº	2

V E R T R A G

2/183

Grundbuchamt
Eingelangt 26 DEZ. 1916
— BADEN —

zwischen

der Einwohnergemeinde Untersiggental einerseits

Dominikus Umbricht in Ennetturgi, anderseits

und

Louis Zai in Turgi, Paul Spörri auf Stalden, U. Siggental &
Julius Stutz, Jakobs in Ennetturgi dritterseits

betreffend

Wasserableitung an der Steigstrasse in Ennetturgi.

Zum Zwecke einer rationellen Ableitung des Tagwassers an der neukorrigierten Strasse an der Steig in Ennetturgi vereinbaren die Vertragskontrahenten folgendes :

1. Die Einwohnergemeinde Untersiggental erstellt auf ihre eigenen Kosten die zur Ableitung des Wassers an der Steig erforderlichen Pflästerschalen sowie einen Schlammssammler in Betton. Das Wasser wird vermittelt einer auf der Bergseite der Strasse zu erstellenden Schale in einen bedeckten Schlammssammler und durch dessen Ueberlauf in das Grundstück des Dominikus Umbricht, Melchior's ^{J.R.} ~~44~~.380 geleitet. Der Unterhalt der Schale, des Schlammssammlers und insbesondere die Reinigung des Letztern fallen zulasten der Gemeinde Untersiggental.

Das Recht für Erstellung des Schlammssammlers und die Zuleitung des Wassers der Steigstrasse ist als Servitut zulasten ^{J.R.} ~~44~~.380, der Verhaftung von Fr. ~~...~~ --nachgehend, zugunsten der Einwohnergemeinde Untersiggental im Grundregister einzutragen.

2. Für diese Dienstbarkeitseinkerbung erhält der belastete Eigentümer Dominikus Umbricht eine einmalige Entschädigung von Fr. ~~...~~ -- m. ~~...~~ Franken, zahlbar bei Unterzeichnung dieses Vertrages.
3. Die Eigentümer der Grundstücke G.P.2532 Louis Zai in Turgi, G.P.1354 Paul Spörri auf Stalden und G.B.11, J.P.72 Julius Stutz in Ennetturgi werden der Verpflichtung zur Aufnahme

des Steigwassers entzogen. Dagegen übernehmen die die sub 2
hievor festgesetzte Entschädigung an den belasteten Eigen-
tümer Dominikus Umbrecht und zwar haben zu bezahlen :

- a) Louis Zai in Turgi Fr. ---
b) Paul Spörri im Stalden " ---
c) ~~Dominikus~~ Julius Stutz in Enneturgi " ---

Zusammen somit die vereinbarte Totalentschädigung " ---

4. Die Kosten dieses Vertrages , sowie die Grundbuchgebühren
sind von der Polizeikasse Untersiggental zu tragen.

Also abgeschlossen, in Untersiggental, den 9. Dezember 1916

Die Vertragskontrahenten :

1. Ms. der Einwohnergemeinde Untersiggental
der Gemeinderat :
Namens desselben :

Der Gemeindeammann :

H. Umbrecht

Der Gemeindegemeinderat :

Ea. Herz

Die Unterschriften der Herren
Dominikus Umbrecht, Melchior, Paul
Spörri, Landwirt, Julius Stutz, Jakob
und des Hr. J. Banz, Baurechef bei Hr.
Louis Zai sind echt, da solche vor mir
vollzogen wurden.

Untersiggental, 19. Dez. 1916

Der Gemeindegemeinderat :

Ea. Herz

2. *Dominikus Umbrecht*
3. *Louis Zai*
4. *Paul Spörri*
5. *Julius Stutz*

Anmeldung.

Das Grundbuchamt Baden wird ersucht , gestützt auf vor-
stehenden Vertrag , die durch denselben begründeten Dienstbarkeiten
wie folgt ins Int. Reg. einzutragen :

Unter J.R. Untersiggental No. 380.

- Last : 1. Baurecht für einen Schlammassamler z. G. der Einwohnergemeinde Untersiggental;
" : 2. Wasserzuleitungsrecht von der Steigstrasse z. G. der Einwohnergemeinde Untersiggental.

Untersiggental, den 9. Dezember 1916

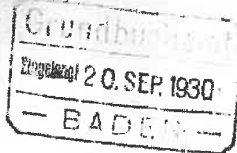
Ms. der Einwohnergemeinde :
Der Gemeindeammann :

H. Umbrecht

Der Gemeindegemeinderat :

Ea. Herz

1181



20447

1607Parzellierungsbegehren.

1868 Umbricht Dominikus, Melchior, in Ennetturgi, von und zu
Untersiggenthal ist Eigentümer folgenden Grundstückes im Gemeindebann
Untersiggenthal :

I.R.No.439 Kat.Pl.15/1181 :

1 ha 45,96 a Gebäudeplatz, Garten, Acker und Wiese, Ennetturgi

Steuerschätzung Fr. .--

Dienstbarkeiten und Grundlasten:

Laut Grundbuch.

Grundpfandrechte:

1.Rang: Aarg. Hypothekenbank Baden, Kapital

Fr. .--

Der Eigentümer hat von obiger Liegenschaft folgende Baulandpar-
zelle abgetrennt, vermessen und vermarcht:

Kat.Pl.15/1776: 4,15 a Gebäudeplatz, in Ennetturgi.

Anteil Schätzung Fr. .--

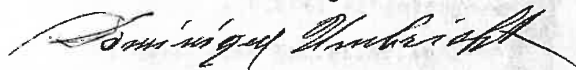
Der Flächeninhalt des alten Grundstückes Kat.Pl.15/1181 reduziert sich
damit auf 1 ha 41,81 a und die Steuerschätzung auf Fr. .--. Die im
Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten bleiben einzig auf dem alten
Grundstück bestehen und sind somit auf die neue Baulandparzelle nicht
zu übertragen.

Dagegen bleibt das hievor angezeigte Grundpfandrecht auch auf der ab-
getrennten Baulandparzelle bestehen und ist als Belastung derselben im
Grundbuch einzutragen.

Das Grundbuchamt Baden wird ersucht, die angekehrte Parzellierung,
gestützt auf die beiliegende, einen integrierenden Bestandteil dieses
Begehrens bildende Mutationstabelle No.104 im Grundbuch vorzunehmen.

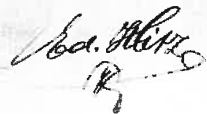
Untersiggenthal, den 19. Septbr. 1930

Der Eigentümer :

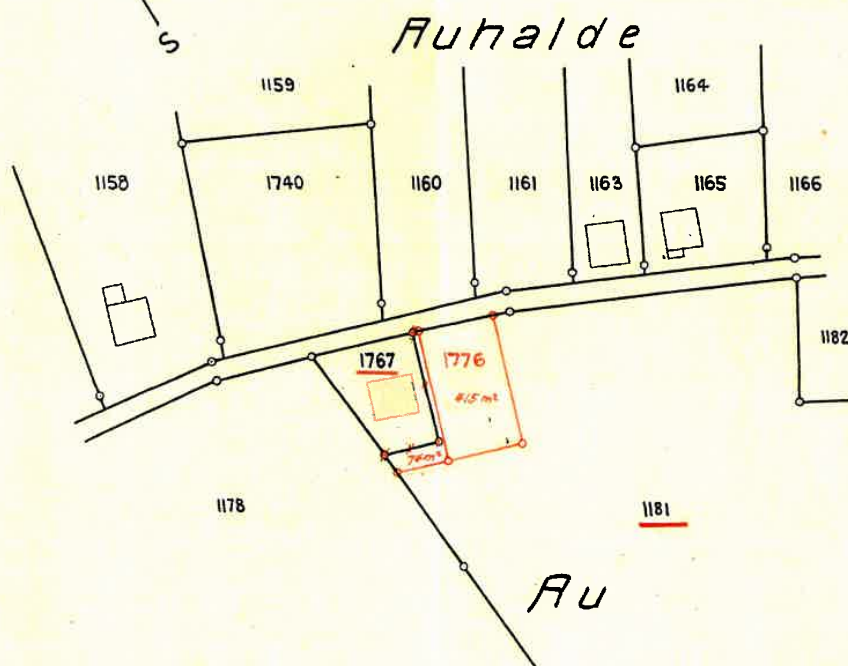
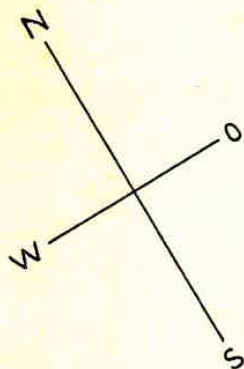


Vorstehende, in meiner Gegenwart gezeichnete Unterschrift des
Eigentümers Dom. Umbricht wird hiemit als echt beglaubigt sowie die
Handlungsfähigkeit des Unterzeichners bezeugt.

Untersiggenthal, den 19. Septbr. 1930

Der Gemeindegemeinder:






1:1000

Kulturen

Kat.Nº 1181	Gebäude	=	315 m²	
	Hfr. & Garten	=	795 "	
	Wiese	=	13071 "	= 14181 m²
Kat.Nº 1767	Gebäude	=	72 m²	
	Garten	=	367 "	= 439 m²
Kat.Nº 1776	Wiese	=		= 415 m²

7. Bezüglich der bisher eingetragenen Dienstbarkeiten wird folgendes vereinbart :

a) Auf die neue Strassenparzelle 1794 werden übertragen :

Ab G.B.625 Last: Wasserleitung z.G. 21/1731 (bleibt auf G.B.625 bestehen).

Last: Wasserleitung nach dem Wasserwerk z.G. 21/1586 (bleibt auf G.B.625 bestehen).

Ab G.B.1740 Last : Wasserleitung z.G.G.B.1391 (Einwohnergemeinde Turgi) bleibt auf G.B.1740 bestehen;

b) für alle andern Dienstbarkeiten wird bezüglich der neuen Strasse das Lösungsbegehren gestellt; sie bleiben beschränkt auf die im Eigentum der Abtreter verbleibenden Restgrundstücke.

c) Die Wasserleitung auf G.B.1600 ist gemäss Einzeichnung im Plan auf diesem Grundstück zu löschen und auf Parzelle 1784 zu übertragen.

d) Die Wasserleitung auf G.B.116 zugunsten 21/1586 ist nicht auf die abgetrennte Parzelle 1785 zu übertragen.

e) Die Abwasserzuleitung mit Schlammfänger auf G.B.32 z.L. 15/1181 bleibt zugunsten dieses Grundstückes bestehen und ist nicht auf die neue Parzelle 1792 zu übertragen.

8. Es werden folgende neue Dienstbarkeiten begründet :

a) Zugunsten der neuen Strasse Parz. 1794 und zulasten 1505, 1786 :
Abwasserdurchleitungsgerecht.

b) Zugunsten der neuen Strasse Parz. 1794 und zulasten Parz. 1425 :
Abwasserzuleitungsgerecht.

c) Zugunsten der neuen Strasse Parz. 1794 und zulasten d. Parz. 1295 und 1296 :

Grenzabstandserweiterung für Bauten auf 5 m von der Strassengrenze.

d) Zugunsten der Parz. 1746 und zulasten der Parzelle 1745 :

Näherungsrecht auf der Westseite bis auf 1,50 m an die Grenze.

Grundbuchamt
Eintragung 12. AUG. 1976
BADEN
Politische Gemeinde

Untersiggenthal

Nicht mehr
meldepflichtig

4343

Auszug aus Beleg Nr. 4343

Dienstbarkeits-Vertrag

Zwischen U m b r i c h t A G, Steigstrasse 24, 5300 Turgi
nachfolgend Grundeigentümerin genannt und der

Politischen Gemeinde Untersiggenthal

nachfolgend Gemeinde genannt, ist heute unter Vorbehalt der Projektausführung und Genehmigung durch die Gemeindeversammlung bzw. Gemeinderat folgendes vereinbart worden:

Durchleitungsrecht

Belastetes Grundstück:

Gemeinde Untersiggenthal, Parzelle Nr. 1181, Flurname: Ennetturgi
GB 1448

1. Die Grundeigentümerin räumt hiermit auf dem oben aufgeführten Grundstück der Gemeinde das Recht ein, einen eingedeckten Abwasserkanal (Kanalisation) inkl. Schächte und evtl. Kabel zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten.
2. Die genaue Lage dieser Leitung ist in dem beim Grundbuchamt hinterlegten Situationsplan 1 : 1000 festgehalten. Dieser Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.
- 3.1 Die Grundeigentümerin gestattet der Gemeinde bzw. deren Beauftragte jederzeit den ungehinderten Zugang zum Grundstück, um alle erforderlichen Arbeiten zwecks Bau, Ueberwachung, Unterhalt, evtl. Umbau und Erneuerung der Anlage vorzunehmen.

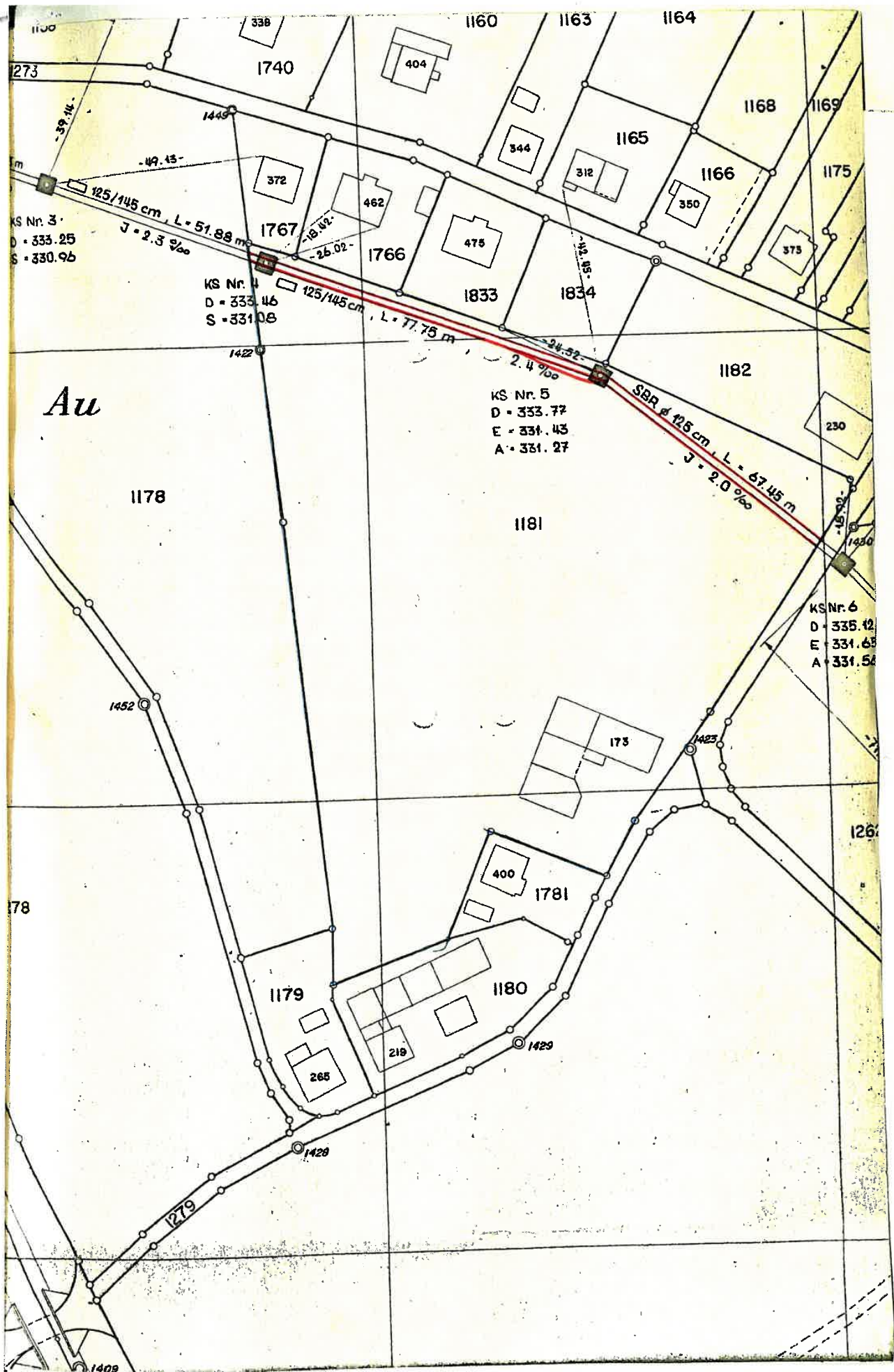
2 Abschr. sped. an Urkundsp.

01. Dez. 1976

- 3.2 Sie verpflichtet sich auf ihrem Grundeigentum alles zu unterlassen, was Bau, Betrieb, Ueberwachung, Unterhalt und Erneuerung der Anlage gefährdet oder stört.
- 3.3 Sie verpflichtet sich ferner, in einem horizontalen Abstand von 3 m der Anlage keine Bäume zu pflanzen und Bauten zu erstellen. Sofern es die Höhenlage der Leitung erlaubt, kann ausnahmsweise eine Ueberbauung der Leitung bewilligt werden. Voraussetzung dafür ist in jedem Fall der Nachweis, dass die Leitung keinerlei Belastung durch das Bauvorhaben erfährt. Die entsprechenden Mehrkosten für diese Massnahmen wie auch für die Erhaltung der Zugänglichkeit der Leitung gehen zu Lasten der Grundeigentümerin.
4. Diese Dienstbarkeit wird auf 50 Jahre errichtet und ist übertragbar. Die Vertragsdauer beginnt mit dem Grundbucheintrag. Bei allfälligem Uebergang der Anlage an einen anderen Eigentümer tritt dieser ohne weiteres in alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ein.

Obligatorische Bestimmungen

5. Sämtliche Entschädigungsfragen, das Durchleitungsrecht betreffend, werden ausserhalb dieses Vertrages geregelt.
6. Die Gemeinde haftet gemäss den geltenden gesetzlichen Bestimmungen für die durch den Bau und Betrieb der Anlage hervorgerufenen Unfälle und Schäden.
7. Die vorliegende Dienstbarkeit wird hiermit zur Eintragung in das Grundbuch angemeldet. Die mit der Eintragung ins Grundbuch verbundenen Kosten und Gebühren gehen zu Lasten der Gemeinde.



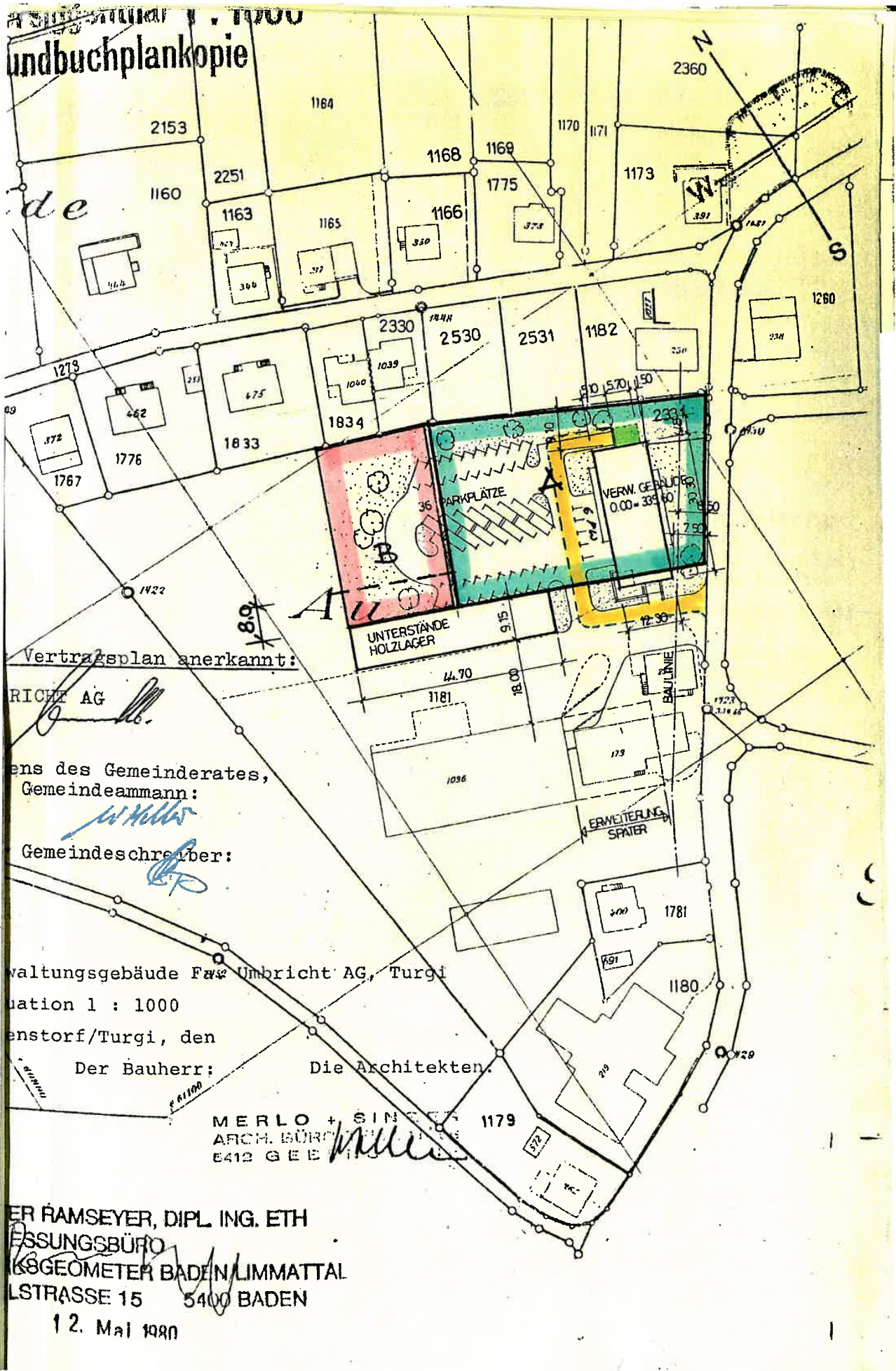
V. Begründung weiterer Dienstbarkeiten:

1. Durch die Erstellung des neuen Verwaltungsgebäudes wird die im beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plan blau bezeichnete, der Wohnzone W2 zugewiesene Fläche A baulich vollständig ausgenutzt. Nutzungs-umlagerungen für Bauten in diesem Bereiche sind nicht zulässig. ✓
2. Im restlichen Bereiche der Wohnzone W2 (im Plan rot bezeichnete Fläche B) sind nur so viele Hochbauten zulässig, als dies die Ausnutzungsvorschriften erlauben. Umlagerungen von von der Umgebung in diese Fläche B sind nicht statthaft.
3. Der Abstand für allfällige Bauten im Bereiche der Flächen A und B gegenüber dem Holzlagergebäude muss neben dem normal üblichen Grenzabstand zusätzlich acht Meter betragen.

Diese Bestimmungen sind im Grundbuch als persönliche Dienstbarkeit mit dem Sammel-Stichwort "Bauvorschriften" zugunsten der Einwohnergemeinde Untersiggenthal und zulasten der Parzelle 1181 der Firma Umbricht AG, im Nachgange zu den bisherigen Belastungen, einzutragen.

Vorbehalten bleiben nachträgliche, durch Änderungen des Baugesetzes oder der Bauordnung bedingte andere Formulierungen. Ebenfalls bleibt die Möglichkeit der Auflösung obiger Vereinbarungen vorbehalten.

Grundbuchplankopie



Vertragsplan anerkannt:

RICHT AG

ens des Gemeinderates,
Gemeindeamann:

Gemeindeschreiber:

waltungsgebäude F&S Unbricht AG, Turgi

uation 1 : 1000

enstorf/Turgi, den

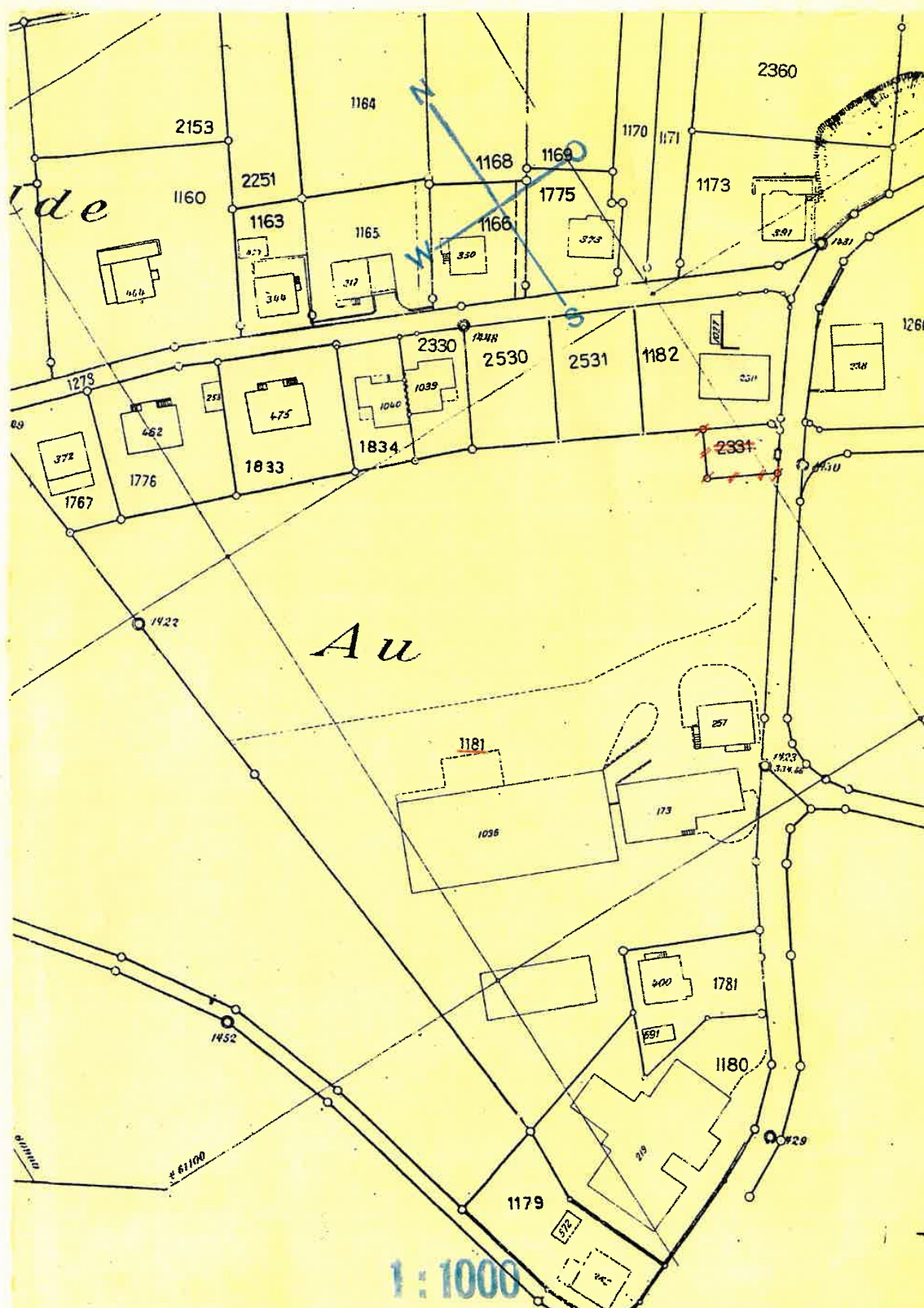
Der Bauherr:

Die Architekten:

MERLO + SINGER
ARCH. BÜRO
6412 GEE

ER RAMSEYER, DIPL. ING. ETH
ESSUNGSBÜRO
KSGEOMETER BADEN/LIMMATTAL
LSTRASSE 15 5400 BADEN

12. Mai 1980





Aussatz an Tag Nr. 5646

ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von B e d a H u m b e l,
öffentlichem Notar des Kantons Aargau,
mit Büro in Baden, Zürcherstrasse 25,
beurkundet in Untersiggenthal, 13. August 1986

D i e n s t b a r k e i t s v e r t r a g

Vertragspartner

1. Herr Hans Schlunegger, 1923, Fabrikant,
von Lauterbrunnen BE, in Untersiggenthal,
5300 Ennetturgi, Auhaldenstrasse 7,

als Eigentümer von GB Untersiggenthal Nr. 977,
Kat. Plan 15, Parz. 1180. /
2. Umbricht AG, mit Sitz in Untersiggenthal,
5300 Ennetturgi, Steigstrasse 20,

als Eigentümer von GB Untersiggenthal Nr. 1448,
Kat. Plan 15, Parz. 1181 /

TB-Nr. 229/1986

Stip.-Geb. Fr. [redacted]
30. Okt. 1986

2 Abschr. sped. an [redacted]

I. Begründung von neuen Grunddienstbarkeiten

Gegenseitiges Grenzbaurecht für Bauten gemäss Bauvorschriften der öffentlichen Hand

Die jeweiligen Eigentümer der beiden Parzellen 1180 und 1181 räumen sich hiermit unentgeltlich ein gegenseitiges Grenzbau- und Grenzanbaurecht ein, und zwar

- entlang der gesamten gemeinsamen Grenze
- und für Bauten gemäss Bauvorschriften der öffentlichen Hand.

Der Verlauf der gemeinsamen Grenze ist aus dem beiliegenden Situationsplan genau ersichtlich und dort mit einer roten Linie ausgezogen. Dieser Situationsplan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

II. Grundbucheintrag

Die Vereinbarungen in Ziff. I hievor sind im Grundbuch der Gemeinde Untersiggenthal als Grunddienstbarkeiten wie folgt einzutragen:

- Auf GB Nr. 977, Parz. 1180 (Herr Hans Schlunegger)
Recht &
Last Umschriebenes, gegenseitiges Grenzbau- und Grenzanbaurecht z.L. und z.G. 15/1181 /

- Auf GB Nr. 1448, Parz. 1181 (Umbricht AG)
Recht &
Last Umschriebenes, gegenseitiges Grenzbau- und Grenzanbaurecht z.L. und z.G. 15/1180 /

Seite 55



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von Dr. Martin Ramisberger,
Aargauische Urkundsperson, in Obersiggenthal

Vor mir sind heute, am 7. November 2016, zwecks Beurkundung eines **Dienstbar-
keitenvertrags** erschienen:

Die Parteien:

Umbricht Bau AG, im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragene Aktien-
gesellschaft mit Sitz in Untersiggenthal, Postadresse: Steigstrasse 20, Untersig-
genthal, 5300 Turgi,

Firmen-Nr. CHE-107.130.727,

handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Urs Um-
bricht, von und in Untersiggenthal, Mitglied des Verwaltungsrats, und Mario Erdin,
von Gansingen, in Koblenz, Geschäftsführer,

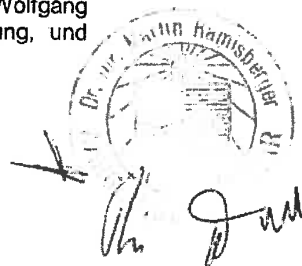
als Eigentümerin von LIG Untersiggenthal/1181

Elektrizitäts-Genossenschaft Siggenthal, im Handelsregister des Kantons Aar-
gau eingetragene Genossenschaft mit Sitz in Obersiggenthal, Gässliackerstrasse
6, 5415 Nussbaumen,

Firmen-Nr. CHE-100.082.211,

handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Wolfgang
Tron, von Obersiggenthal, in Untersiggenthal, Präsident der Verwaltung, und
Thomas Hitz, von und in Untersiggenthal, Geschäftsführer,

als Dienstbarkeitsberechtigte



A.

Die Parteien haben mir erklärt:

Dr. Martin Ramisberger/16612-db-vertrag - - 1/4

I. Baurecht für Transformatorenstation

Die jeweiligen Eigentümer von **LIG Untersiggenthal/1181**, zurzeit die Umbricht Bau AG, räumt der Elektrizitäts-Genossenschaft Siggenthal das Recht ein, auf Parzelle Nr. 1181 eine bestehende Transformatorenstation zu betreiben und zubehalten.

Lage und Ausdehnung der Transformatorenstation sind im beigehefteten Situationsplan, der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrags bildet und von den Parteien und vom Notar unterzeichnet ist, rot markiert und vermasst.

Diese Rechtseinräumung ist im Grundbuch als reguläre Personaldienstbarkeit im Sinne von Art. 779 ZGB wie folgt einzutragen:

1D 021-2017/000008

Auf LIG Untersiggenthal/1181:

Last: Baurecht für Transformatorenstation z.G. Elektrizitäts-Genossenschaft Siggenthal inkl. Zu- und Wegleitungen

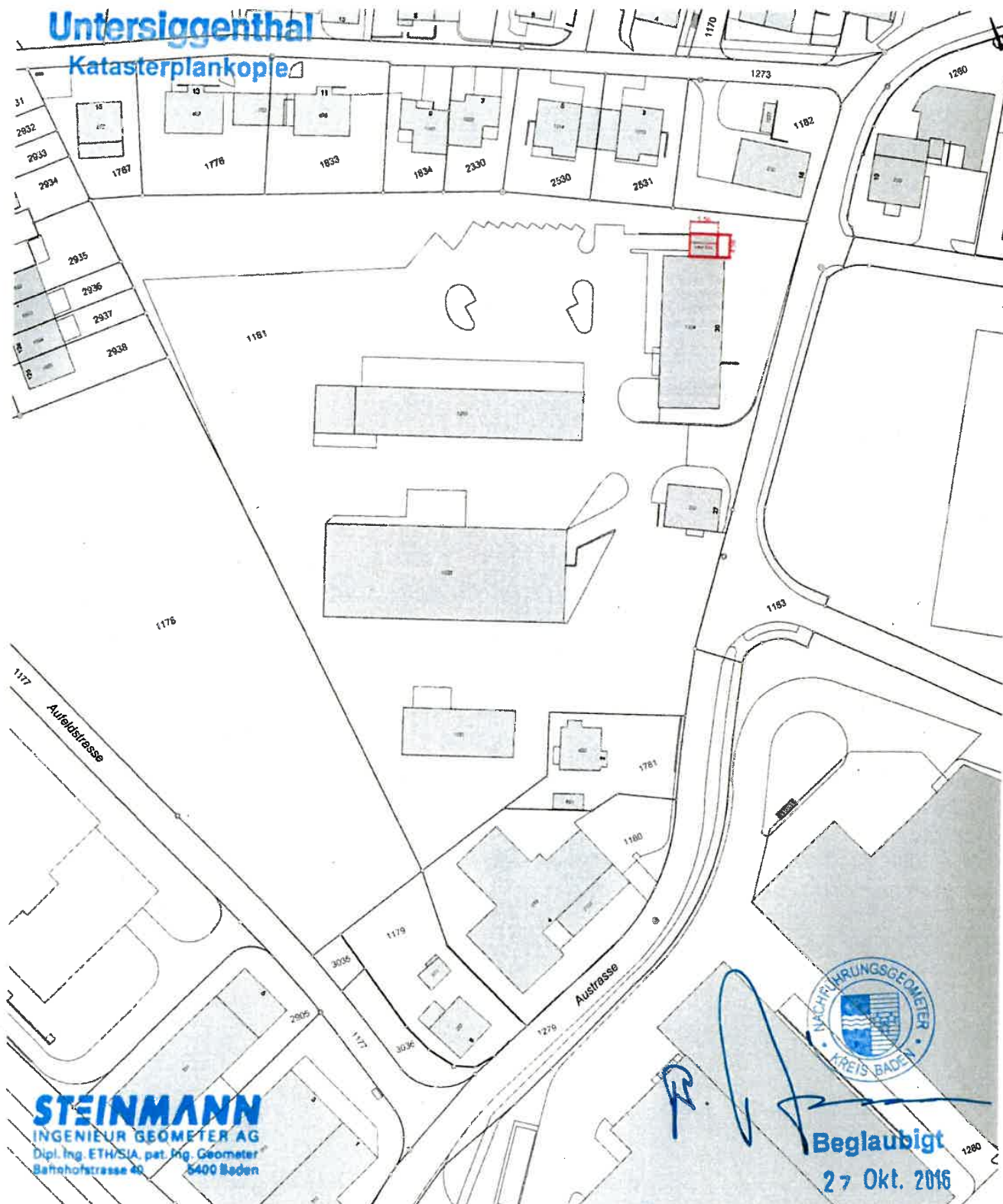
Rein obligatorisch und ohne Grundbucheintrag wird das Baurecht detailliert wie folgt umschrieben:

Das Baurecht für die Transformatorenstation schliesst die ungehinderte und jederzeitige Zutrittsmöglichkeit zur Transformatorenstation sowie die Zu- und Wegleitungen mittels Kabelrohrblöcken mit ein. Der Grundeigentümer darf in unmittelbarer Nähe der Kabelleitungen ohne ausdrückliche Bewilligung der Elektrizitäts-Genossenschaft Siggenthal folgende Arbeiten oder Handlungen nicht mehr ausführen:

- Ober- und unterirdische Bauten erstellen
- Bäume pflanzen in unmittelbarer Umgebung der Transformatorenstation
- Handlungen vornehmen oder zulassen, die den Bestand oder den Betrieb der Kabelrohrblöcke gefährden oder behindern könnten
- Vornehmen oder Zulassen von Aufschüttungen, Abtragungen, Sprengungen und Grabungen in unmittelbarer Nähe der Kabelrohrblöcke.

Solche Arbeiten sind der Elektrizitäts-Genossenschaft Siggenthal rechtzeitig vor Beginn schriftlich anzuzeigen, damit diese die Zulässigkeit und die Ausführung überprüfen und allenfalls die zur Verhütung von Unfällen oder Störungen nötigen Schutzmassnahmen vorbereiten kann.

Untersiggenthal Katasterplankopie



**Elektrizitäts-Genossenschaft
Siggenthal**

Gässlackerstrasse 6, 5415 Nussbaumen



Transformatorenstation Steig Parzelle 1181

5300 Ennetturgi / Gemeinde Untersiggenthal

Für dieses Dokument und den darin dargestellten
Gegenstand behalten wir uns alle Rechte vor.
Vervielfältigung, Bekanntgabe an Dritte oder
Verwertung seines Inhalts sind ohne unsere
ausdrückliche Zustimmung verboten.
© EGS 2016

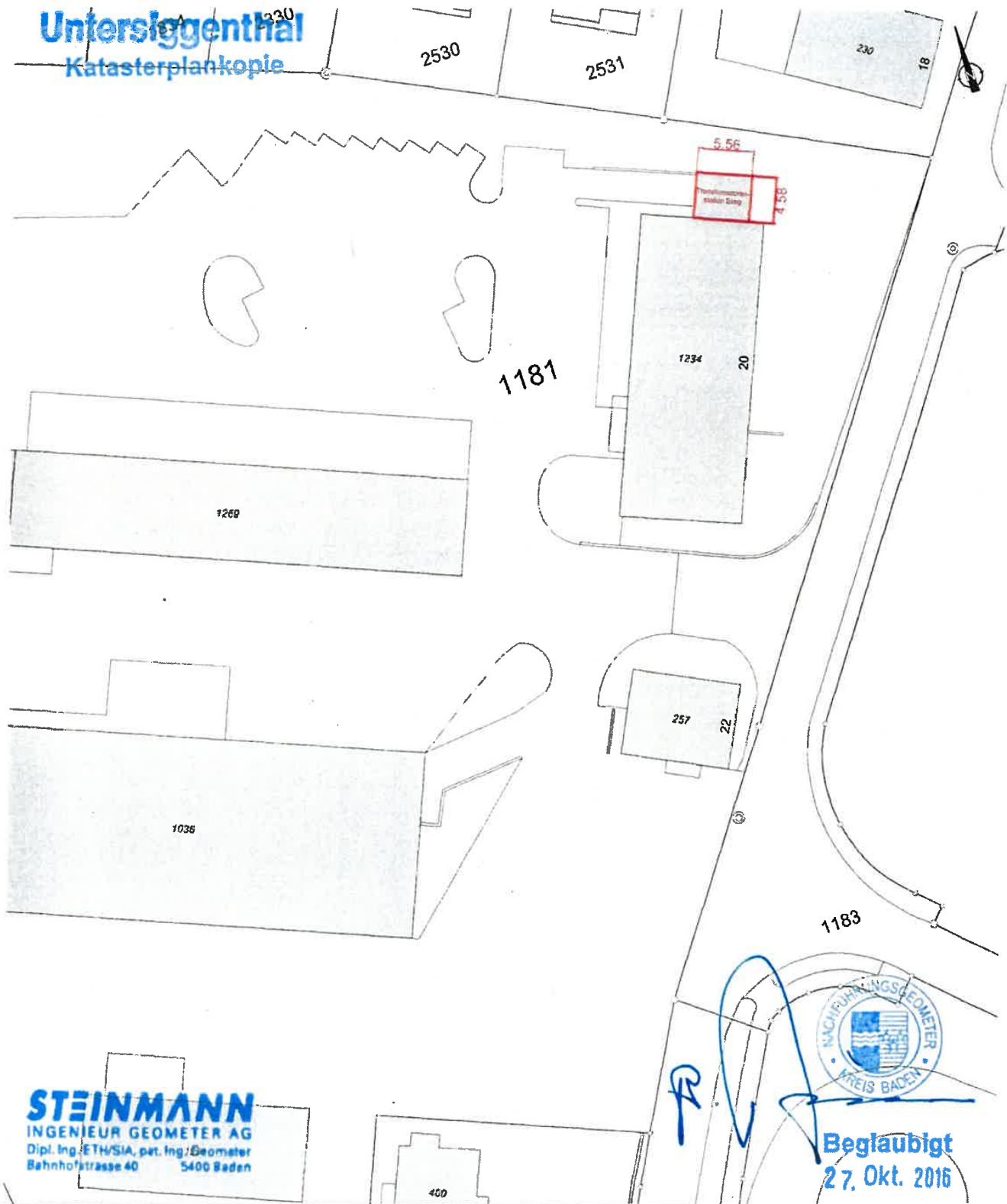
Unterschriften auf der Rückseite

Massstab : 1 : 1000

Datum : 26.10.2016/cb

Untersiggenthal

Katasterplankopie



STEINMANN
INGENIEUR GEOMETER AG
Dipl. Ing./ETH/SIA, pat. Ing./Geometer
Bahnhofstrasse 40 5400 Baden

Elektrizitäts-Genossenschaft
Siggenthal

Gässliackerstrasse 6, 5415 Nussbaumen



Transformatorenstation Steig Parzelle 1181
5300 Ennetturgi / Gemeinde Untersiggenthal

Für dieses Dokument und den darin dargestellten
Gegenstand behalten wir uns alle Rechte vor.
Vervielfältigung, Bekanntgabe an Dritte oder
Verwertung seines Inhalts sind ohne unsere
ausdrückliche Zustimmung verboten.
© EGS 2016

Unterschriften auf der Rückseite

Massstab : 1 : 500

Datum : 26.10.2016/cb

Beglaubigt
27. Okt. 2016



Planverweis:	Baujahr:
Planverweis:	Baujahr:
Planverweis:	Baujahr:

± 0.00 = +334.00 m ü. M.

BRUCHVORNAME: Bauprojekt Neubau 8 MFH Villetta Steigstrasse, 5417 Untersiggenthal	
AUFTRAGGEBER: Aarvia Immobilien AG Fahracker 1, 5303 Würenlingen	
PLANVERWEISER: Urbanstreet AG Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht	
PLANVERWEISER:	PROJEKTNUMMER:
205_Vi	205
lletta_	GEZEICHNET:
	PS
	REVISION:
	09.07.2026
PLANVERWEISER:	REVISION:
205_Vi	MASSSTAB:
lletta_	1:500
	PLANVERWEISER:
	84/60





Planverbleib: _____
 Planverbleib: _____
 Planverbleib: _____

Höhe: ± 0.00 = +334.00 m ü. M.

BRUCHVORNAME: Bauprojekt Neubau 8 MFH Villetta Steigstrasse, 5417 Untersiggenthal	
AUFTRAGGEBER: Aarvia Immobilien AG Fahracker 1, 5303 Würenlingen	
PLANVERLEIBER: Urbanstreet AG Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht	
PLANVERLEIBPHASE:	REVISOR:
PLANVERLEIBER: 205_Vi llette_	UMGEBUNG Wasserschlosspark



PROJEKTNUMMER:
205
GEZEICHNET:
PS
DATUM:
09.07.2026

MASSSTAB:
1:500
PLANVERLEIBER:
84/60

Baubeschrieb Villette

**Villette — Neubau Wohnüberbauung, Steigstrasse,
5417 Untersiggenthal**

**Urbanstreet AG · Gustav-Siber-Weg 4 · 8700 Küsnacht ·
wus@urbanstreet.ch · 044 268 18 00**

Version 1.0 · Stand 06.02.2026, redigiert bis 19.08.2026

EINLEITUNG

Der vorliegende Baubeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um die Gebäudeanlagen allgemein sowie die einzelnen Wohneinheiten im Speziellen zu erstellen. Für Massangaben gelten ausschliesslich die Planunterlagen des Architekten. Ebenfalls vorbehalten bleiben Änderungen, die durch Auflagen der Behörden und/oder Fachplaner bedingt sind. Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor. Dem Baubeschrieb liegen die Pläne des Architekten und der Fachingenieure gemäss aktuellem Projektstand zugrunde. Er ist nach dem eBKP-H des CRB gegliedert.

Bei Unstimmigkeiten zwischen den Plänen des Architekten und der Fachplanern bezüglich baulicher Massnahmen (ohne Gebäudetechnik) gelten immer die Architektenpläne.

BAUAUSFÜHRUNG

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Behörden, des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, der Feuerpolizeilichen Vorschriften und anderen Amtsstellen sowie der zum Zeitpunkt der Baubewilligung geltenden Gesetze, SIA-Normen und Weisungen.

Die Verkaufsdokumentation und Objektvisualisierungen stellen keine Vertragsdokumente dar und schliessen Änderungen der Werkpläne nicht aus. Insbesondere bleiben baurechtlich bedingte Abweichungen, bautechnisch nötige Anpassungen und installationsbedingte Änderungen vorbehalten. Diese sind zu tolerieren, sofern dadurch keine Verschlechterung der Bauweise, keine toleranzüberschreitende Schmälerung der Nutzung oder Einbusse der Gebrauchsfähigkeit des Objekts eintritt.

BAUSTATIK

Alle Tragwerke sind erdbebensicher (gemäss den gesetzlichen Anforderungen und SIA-Normen) erstellt. Die Dimensionierung, Armierung etc. erfolgt gemäss den statischen Erfordernissen in Anwendung der geltenden SIA-Normen bzw. nach Angaben des Bauingenieurs und Bauphysikers.

WÄRMESCHUTZ

Bezüglich Wärmeschutz, Feuchteschutz und Raumklima werden das kantonale Energiegesetz sowie die Anforderungen gemäss SIA-Norm 180 erfüllt.

SCHALLSCHUTZ

Bezüglich Schallschutz werden die erhöhten Anforderungen gemäss Norm SIA 181 «Schallschutz im Hochbau» eingehalten. Bei Kontrollmessungen wird die Geräuschanregung mittels EMPA-Pendelfallhammer ausgeschlossen.

HINDERNISFREIES BAUEN

Das Projekt ist gemäss SIA-Norm 500 «hindernisfreie Bauten» nach Kategorie II geplant (Wohnnutzung). Bei einer Umsetzung in Kategorie I trägt der Käufer die Anpassungskosten.

FARB- UND MATERIALKONZEPT

Das Farb- und Materialkonzept wird durch den Ersteller in Absprache mit den Behörden festgelegt. An der Gebäudehülle sind durch den Käufer keinerlei Veränderungen gestattet. Die äussere Einheit wird durch den Ersteller bestimmt, resp. gemäss der Baubewilligung umgesetzt. Die farbliche und materielle Gestaltung in allen gemeinschaftlichen Bereichen wird durch den Ersteller festgelegt.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Die Umgebungsgestaltung mit Bepflanzung und Ausstattung wird gemäss bewilligtem Umgebungsprojekt in Absprache mit den Baubehörden ausgeführt.

Der nachfolgende Baubeschrieb ist nach Baukostenplan (BKP) gegliedert.

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

10 Bestandsaufnahmen, Baugrubenuntersuchungen

101.1 Bestandesaufnahmen — Bestandsaufnahme von Baugelände, Verkehrsanlagen, Bauten und Werkleitungen.

101.2 Schadstoffuntersuchung — Baugrunduntersuchungen zur Feststellung der Belastung des Baugrundes mit Schadstoffen.

101.4 Rissprotokolle — Bestandesaufnahme und Protokollierung der angrenzenden Liegenschaften und Strassen.

102 Baugrunduntersuchungen — Baugrunduntersuchungen zur Feststellung der Beschaffenheit des Baugrundes betreffend Tragfähigkeit und Grundwasservorkommen.

104 Baugespann — Baugespann zur Visualisierung der geplanten Hochbauten.

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

111 Rodungen — Räumung und Entsorgung des Rückschnitts auf dem gesamten Bauareal.

112 Abbrüche — Nicht eingerechnet sind Rückbau und Entsorgung der bestehenden Gebäude und Beläge gemäss kantonalen Vorgaben.

113 Sanierung Altlasten — Nicht eingerechnet ist Entsorgung der vorhandenen Gebäudeschadstoffe gemäss Bericht Altlasten und kantonalen Vorgaben.

12 Sicherung, Provisorien

123 Unterfangungen — Unterfangung des bestehenden Gebäudes Steigstrasse 20.

124 Instandsetzungsarbeiten — Instandsetzungsarbeiten angrenzende Gebäude und Strassen.

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

131 Abschränkungen — Erforderliche Abschränkungen im Bereich der Bauparzelle.

132 Zufahrten, Plätze — Erforderliche Zufahrten und Lagerplätze im Bereich der Bauparzelle.

135 Provisorische Installationen — Erforderliche Installation für Energieversorgung und Wasser inkl. Mieten, Demontage, Transporte.

136 Kosten für Energie, Wasser und dgl. — Kosten während der gesamten Bauzeit bis Objektübergabe.

138 Sortierung Bauabfälle — Erforderliche Mulden nach Fertigstellung Baumeister.

15 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen

151 Erdarbeiten — Erdarbeiten im Zusammenhang mit dem Anschluss an die öffentlichen Werkleitungen.

152 Kanalisationsleitungen — Erforderliche Leitungen zum Anschluss an die öffentlichen Werkleitungen.

153 Elektroleitungen — Erforderliche Leitungen zum Anschluss an die öffentlichen Werkleitungen.

155 Sanitärleitungen — Erforderliche Leitungen zum Anschluss an die öffentlichen Werkleitungen.

16 Anpassung Verkehrsanlagen

161 Strassen — Erforderliche Arbeiten zum Anschluss an angrenzende Gemeindestrassen.

17 Spezialtiefbau

171 Pfahlfundation — Eine Pfahlfundation ist nicht eingerechnet.

172 Baugrubenabschlüsse — Baugrubensicherung entsprechend geologischer Beschaffenheit des Baugrunds, nach Angaben Geotechniker und Bauingenieur mit Filterbeton und Netzarmerung.

176 Wasserhaltung — Offene Wasserhaltung in der Baugrube nach Angaben Geotechniker bzw. gemäss Erfordernissen.

179 Belasteter Boden — Nicht eingerechnet sind die Entsorgungsgebühren für belasteten Boden gemäss geotechnischem Bericht.

2 GEBÄUDE

201 Baugrubenaushub — Erstellen des Aushubs inkl. den nötigen Böschungssicherungen. Abtransport des überschüssigen Aushubmaterials auf Unternehmerdeponie. Teildeponie des wiederverwendbaren Materials im Umfeld der Baustelle für Terrainauffüllung und Hinterfüllungen, ohne Lagergebühren.

211 Baumeisterarbeiten

- 211.0 Baustelleneinrichtung — Erstellen, Unterhalt und wieder Entfernen der gesamten, zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen, provisorischen Einrichtungen sowie Geräte und Maschinen.
- 211.1 Gerüste — Alle Fassaden- bzw. Schutzgerüste für die Roh- und Fertigstellungsarbeiten inkl. den notwendigen Verkleidungen entsprechend den geltenden SUVA-Vorschriften und SIA-Normen.
- 211.4 Innere Kanalisation — Dimensionierung und Leitungsführung nach geltenden technischen Standards und behördlichen Vorschriften.
- 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten — Dimensionierung und Ausführung gemäss Angaben des Bauingenieurs und statischen Berechnungen, Erdbebensicherheit gemäss den behördlichen Vorschriften.
 - Foundation: Fundamentplatten aus bewehrtem Beton, eventuell zusätzliche Streifen- und Einzelfundamente aus Beton, armiert nach den örtlichen Bodenverhältnissen und Berechnung des Ingenieurs.
 - Aussenwände Untergeschoss: Kellerumfassungswände aus bewehrtem Beton, roh. Betonoberflächen BOK1. Lunkern und Stösse sind zu tolerieren, ebenso kosmetische Nachbearbeitung. Betonbauteile unter Terrain werden zum Schutz vor Wasser nach der SIA-Norm 272 klassiert: Keller-, Abstell- und Technikräume Dichtigkeitsklasse 1, Einstellhalle mit Rampe Dichtigkeitsklasse 3.
 - Decken: Geschossdecken über Keller und allen Normal-Wohngeschossen aus bewehrtem Beton, Betonoberflächen BOK1, nach Berechnung des Ingenieurs und Bauphysikers dimensioniert und armiert. Lunkern und Stösse sind zu tolerieren, ebenso kosmetische Nachbearbeitungen.
- 211.6 Maurerarbeiten — Umfassungswände als Einsteinmauerwerk aus Dämmsteinen mit geeigneter horizontaler Trennschicht oben und unten oder Stahlbeton gemäss den statischen Anforderungen zur Aufnahme eines Leichtgrundputzes.
 - Innenwände Untergeschosse: Kalksandstein-Mauerwerk, Ausführung Industriesicht gemauert.

- Innenwände Wohngeschosse: Innenwände in Backstein oder Stahlbeton gemäss den statischen Anforderungen, mit geeigneter horizontaler Trennschicht oben und unten.
- 211.7 Instandsetzungsarbeiten — Erforderliche Instandsetzungsarbeiten am Gebäude Steigstrasse 20.

212 Montagebau in Beton

- 212.2 Elemente aus Beton — Vorfabrizierte Betonelemente in Schalung verlegt oder nachträglich versetzt. Bauteile: Stützen, Brüstungselemente.

214 Holzbau

- 214.4 Äussere Bekleidungen — Holzlamellen im Bereich Loggia und Decken- und Dachuntersichten.

221 Fenster, Aussentüren, Tore

- 221.1 Fenster aus Holz/Metall — Fenster, Fenstertüren sowie Schiebefenster aus Holz/Metall, mit umlaufender Gummidichtung, 3-fach Isolierverglasung gemäss SIGAB-Richtlinien, Energienachweis und Schallschutznachweis. Von aussen direkt zugängliche Fenster mit Beschlägen entsprechend Einbruchschutzklasse RC2N. Alle Zimmer mit mindestens 1 Drehkippschloss, im Wohnbereich Schiebetüre oder behindertengerechte Flügeltüre auf Terrasse bzw. Loggia. Farbe aussen gemäss Farbkonzept, innen weiss lackiert.
- 221.2 Fenster aus Kunststoff/Metall — Fenster in Nasszellen im Nassbereich in Kunststoff/Metall. Glas mattiert, ansonsten analog BKP 221.1.
- 221.6 Aussentüren und Tore aus Metall
 - Wohnungseingangstüre: Türe und Rahmenelemente aus Metallprofilen, Verglasung gemäss SIGAB-Richtlinien und Energienachweis, Drückergarnitur in Chromstahl, Sicherheitsschloss mit Schliesszylinder, Einbruchschutzklasse RC2, Farbe gemäss Farbkonzept.
 - Garagentor: Kipptor aus Stahlprofilrahmen verzinkt mit Füllung aus Lochblech, Ausführung gemäss Farb- und Materialkonzept, elektrischer Torantrieb gesteuert über Radar innen und Schlüsselschalter aussen sowie Hand-Funksender (1 Sender je Parkplatz, zusätzliche Sender erhältlich), lichte Durchfahrthöhe des Tors mindestens 2.30 m.
 - Brandschutztor: Schiebetor aus Stahlprofilrahmen verzinkt mit Füllungen aus verzinktem Stahlblech, mechanischer Torantrieb gesteuert über zwei Brandmelder, lichte Durchfahrthöhe des Tors mindestens 2.30 m, VKF-Anerkennung.

222 Spenglerarbeiten — Ausführung gemäss Farb- und Materialkonzept.

224 Bedachungsarbeiten

224.1 Dichtungsbeläge Flachdächer

- Flachdachausbildung Decke Attika: Abdichtung aus Polymer-Bitumenbahnen, Dämmung gemäss Energienachweis, Substrat > 10 cm mit Retentionsfunktion.
- Flachdachausbildung Decke 1. OG: Abdichtung aus Polymer-Bitumenbahnen, Dämmung gemäss Energienachweis, Nutzschicht begehbare Terrassen mit Feinsteinzeugplatten Format 60×60 cm auf Splitt, Rinnen und sichtbare Einlaufschächte wo nötig aus CNS.
- Flachdachausbildung Decke UG: Abdichtung aus Polymer-Bitumenbahnen, Dämmung gemäss Energienachweis.
- Flachdachausbildung Loggien: Abdichtung aus Polymer-Bitumenbahnen, Dämmung gemäss Energienachweis, Nutzschicht begehbare Terrassen mit Feinsteinzeugplatten Format 60×60 cm auf Splitt, Rinnen und sichtbare Einlaufschächte wo nötig aus CNS.

224.7 Absturzsicherungen — Permanente Absturzsicherung auf dem Hauptdach gemäss Vorgaben SUVA und BfU.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

- 225.1 Fugendichtungen — erforderliche Fugendichtungen.
- 225.2 Spezielle Dämmungen — Erforderliche Perimeterdämmungen unter Terrain und unter Bodenplatte gemäss Energienachweis. Deckendämmung und Wanddämmungen im UG um Treppenhauskern gemäss Energienachweis. Schallschutzdämmung Schichtex im Bereich Garagenausfahrt gemäss Schallschutznachweis.
- 225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen — Systemabdichtung der Bodenplatte und Aussenwände im Untergeschoss mit 10-jähriger Garantie: Keller-, Abstell- und Technikräume Dichtigkeitsklasse 1, Einstellhalle mit Rampe Dichtigkeitsklasse 3.
- 225.4 Brandschutzbekleidungen und dgl. — erforderliche Dämmungen und Bekleidungen gemäss VKF-Vorschriften.

226 Fassadenputze

- 226.1 Fassadenputze — Leichtgrundputz mit Bewehrungsgewebe, 1 mm Deckputz und Anstrich auf Dämmsteinen und Betonbrüstungen nach Angabe Systemhalter, Ausführung gemäss Farb- und Materialkonzept.
- 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung — Wärmedämm-Verbundsystem auf statisch aktiven Aussenwänden, Dämmmaterial und Dämmstärke gemäss Energienachweis sowie VKF-Vorschriften, Grundputz mit Bewehrungsgewebe, Deckputz und Anstrich nach Angabe Systemhalter, Ausführung gemäss Farb- und Materialkonzept.

227 Äussere Oberflächenbehandlungen — Die farbliche Gestaltung im Aussenbereich sowie in allen gemeinschaftlichen Bereichen wird durch den Ersteller bestimmt.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen

- 228.3 Markisen — Pro Einheit je eine Markise bei Loggia, Terrasse oder Aussensitzplatz mit elektrischem Antrieb, Ausführung gemäss Farb- und Materialkonzept.
- 228.4 Blendschutzanlagen — Blendschutzanlagen aus Textil mit Zip und elektrischem Antrieb, Ausführung gemäss Farb- und Materialkonzept.

23 Elektroanlagen

230 Elektroinstallationen — Installationen und Apparate gemäss separatem Elektroprojekt des Fachplaners.

- Hauptverteilung: Lieferung, Montage und Anschluss der Hauptverteilung mit Zählerplätzen und entsprechenden Sicherungs-, Fehlerstromschutz- und Regelautomaten.
- Allgemeinräume / Untergeschosse: Balkenleuchten LED in den Kellerräumen, Technikräumen, Korridoren, Abstellräumen und Einstellhalle. Schaltung über Bewegungsmelder in Einstellhalle, Korridoren und im Treppenhaus. Notleuchten und Fluchtwegbeleuchtung gemäss Vorschriften. Aussenbeleuchtung bei Hauszugang und Zufahrt Tiefgarage. Treppenhausbeleuchtung gemäss Beleuchtungskonzept Fachplaner. Sonnerie- und Türsprechanlage mit Kamera bei der Hauseingangstüre.
- Wohnungen / Wohnungsverteiler: Kombierter Elektro-/Multimediaverteiler mit den notwendigen Sicherungsautomaten für Licht- und Kraftstrom. Fehlerstromschutzschaltung für alle Licht- und Steckdosenstromkreise. In allen Wohn- und Schlafräumen mindestens ein Deckenlampenanschluss, im Wohn-Essbereich teilweise geschaltete Steckdosen für Stehleuchten. In allen Wohnräumen eine Steckdose beim Lichtschalter und mindestens zwei 3-fach-Steckdosen. LED-Deckeneinbauleuchten im Entrée, Korridor und teilweise im Bereich der Küche und in den Nasszellen. Spiegelschrank im Badezimmer mit Leuchte gemäss Sanitärapparate-Liste. Multimedia-Netzwerk bestehend aus zentralem Verteiler, sternförmige Erschliessung mit Leerrohren in alle Wohn- und Schlafräume zu den Multimedia-Anschlussdosen.

Ausbau der Multimedia-Anschlussstellen im Wohnzimmer und im Elternschlafzimmer. Im Aussenbereich von Balkon, Terrasse oder Sitzplatz eine Wand- oder Deckenleuchte, eine Aussensteckdose 1-fach mit Spritzschutz.

239.1 PV-Anlagen — Jedes Haus mit eigener Photovoltaikanlage, Module als Aufdachanlage. Auslegung der Anlage gemäss Energienachweis. Nutzung des erzeugten Stroms für die allgemeinen elektrischen Installationen. Überschüssiger Strom wird dem öffentlichen Stromnetz zugeführt. Es ist kein ZEV eingerechnet.

239.2 E-Mobility — Es wird die Ausbaustufe C1 (power to garage) gemäss SIA-Merkblatt 2060:2020 erstellt. Dies beinhaltet die Gebäudezuleitung, ein Lastmanagementsystem sowie Zuleitungen zu den Parkplätzen inkl. Flachbandkabel. Die Kosten für den Vollausbau mit Ladestationen sind durch die Bauherrschaft/Mieter zu tragen.

24 HLK-Anlagen

240 Heizungsinstallationen — Installationen und Apparate gemäss separatem Ausführungsprojekt des Fachplaners. Anschluss an die bestehende Fernwärme zum Heizen und zur Erwärmung des Brauchwarmwassers in Beistellboiler. Die Raumheizung erfolgt mittels Niedertemperatur-Bodenheizung mit Einzelraumsteuerung (manuelle Steuerung bei gefangenen Räumen) inklusive notwendigen Armaturen. Diffusionsdichte Bodenleitungen im Unterlagsboden eingelegt. Die Energiezähler sind in den Bodenheizverteilerkästen eingebaut.

241 Zulieferung Energieträger — Anschluss an die bestehende Fernwärme über Wärmetauscher, Auslegung nach Berechnung des Fachplaners.

244 Lüftungsanlagen — Installationen und Apparate gemäss separatem Ausführungsprojekt des Fachplaners.

- Allgemeinräume / Untergeschosse: Keller mit Zu- und Abluft über zentrale Lüftungsanlage.
- Tiefgarage: Entlüftung der Tiefgarage gemäss Vorschriften über Abluftanlage, Zuluft über Lüftungsschächte, Abluft über Dach geführt.
- Wohnungen: Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmetauscher zur Lüftung, pro Wohnung regulierbar über variable Wohnungslüftungsbox. Zuluft im Eingangsbereich und in den Zimmern der Wohnung, Abluft in den Nasszellen und der Küche. Dunstabzug bei Kochfeld mit Aktivkohlefilter für Umluftbetrieb gemäss Küchenofferte.

25 Sanitäranlagen

250 Sanitärinstallationen — Installationen und Apparate gemäss separatem Sanitärprojekt des Fachplaners. Hauszuleitung ab Werkleitung auf Wasserverteilerbatterie geführt, Ausführung gemäss behördlichen Vorschriften. Installation einer Wasserenthärtungsanlage für die Wasserversorgung pro Gebäude bei Verteilbatterie. Leitungsnetz für Kalt- und Warmwasser aus Chromstahlrohren, Metallverbundrohren oder Sanipex. Warmwasserleitungen ab Warmwasserboiler zu Wohnungsverteiler geführt. Schmutzwasserleitungen aus PE-Rohren in Strängen zusammengefasst und an die innere Kanalisation angeschlossen mit Putz- und Spülvorrichtungen.

251 Sanitärapparate (Budget) — gemäss detaillierten Listen, Preisbasis 2025, Budget brutto inkl. MWST CHF 8'000.

252 Wäscheapparate (Budget) — Waschmaschine und Tumbler, Preisbasis 2025, Budget brutto inkl. MWST CHF 3'000. Aufstellung in der Wohnung als Geräteturm inklusive Zwischenbausatz.

256.2 Duschtrennwände — Bei Dusche rahmenlose, feste Glaswand, Ausführung gemäss Detailplan Nasszellen.

258 Kücheneinrichtungen — Ausführung gemäss detaillierter Offerte des Küchenbauers, Preisbasis 2025, Budget netto inkl. MWST. Küche Typ 1: Zeile lang inkl. Kochinsel. Küche Typ 2: Zeile kurz inkl.

Kochinsel. Küche Typ 3: Zeile lang ohne Kochinsel.

261 Aufzüge — Personenaufzug rollstuhlgängig, 630 kg Nutzlast, Elektro-mechanischer Antrieb ohne Maschinenraum, Oberflächen gemäss Farb- und Materialkonzept.

271 Gipserarbeiten — Kalk-Zement-Grundputz in allen Nassräumen, zur Aufnahme von Wandplatten oder Weissputz Q3. Grundputz mit Weissputz Q3 auf allen Wänden aus Beton oder Backstein. Wenn möglich Vorhangschienen in Weissputz eingelassen, zwei Schienen in den Schlafzimmern, in Wohn-Esszimmer, Nasszellen je eine Vorhangschiene. Sanitärvorwände 2-lagig mit GK-Platte zur Aufnahme von Wandplatten oder Weissputz Q3. Ausflocken Steigzonen mit Steinwollegranulat.

272 Metallbauarbeiten

- 272.1 Metallbaufertigteile — Zentrale Briefkastenanlage gemäss Vorschriften, Ausführung gemäss Farb- und Materialkonzept.
- 272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten) — Terrassengeländer, Absturzsicherungen und Treppenturm inkl. Glasdach im Aussenbereich feuerverzinkt, Endbeschichtung gemäss Farb- und Materialkonzept. Ausführung und Dimensionierung entsprechend Norm SIA 358. Offener Treppenturm mit Treppenstufen aus verzinkten Gitterrosten, mit beidseitigem Geländer und Handlauf entsprechend Vorschriften. Grossflächiges Glasdach über Treppenturm.

273 Schreinerarbeiten

- 273.0 Innentüren
 - Zimmertüren: Stahlzargen für stumpfeinschlagende Türflügel mit umlaufender Gummidichtung, Türblatt fertig lackiert gemäss Farbkonzept, Schloss mit Drückergarnitur in Leichtmetall inklusive Zifferschlüssel, Türspalt zum Boden 7-13 mm für die Luftzirkulation der Komfortlüftung.
 - Kellertüren: Stahlzargen für stumpfeinschlagende Türflügel mit umlaufender Gummidichtung, Türblatt fertig lackiert gemäss Farbkonzept, Schloss mit Drückergarnitur in Leichtmetall inklusive Zifferschlüssel, Türspalt zum Boden 7-13 mm für die Luftzirkulation der Lüftung.
 - Türen Fluchtweg: Stahlzargen für stumpfeinschlagende Türflügel mit umlaufender Gummidichtung, Ausführung Türblatt Oberfläche Kunstharzbelegt gemäss Farbkonzept, Fluchtwegdrücker in Leichtmetall inklusive Zifferschlüssel, Türschliesser, VKF-Zertifikat.
- 273.1 Wandschränke (Budget) — Preisbasis 2025, Budget brutto inkl. MWST. Garderoben-Einbauschränk gemäss Plan, mehrteilige Ausführung als Kleider-, Tablar- und Putzschrank, Fronten kunstharzbeschichtet glatt, Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept.
- 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten — Simsabdeckungen bei Fensterbrüstungen fertig lackiert, Farbe gemäss Farbkonzept.

275 Schliessanlagen — Sicherheits-Schliessanlage (z. B. Kaba-Star) für Wohnungstüre, Keller, Garagentüren, Garagentor und Briefkasten. Pro Wohnung 5 Schlüssel mit registrierter Sicherheitskarte.

281 Bodenbeläge — Für den Wohnungsausbau ergeben sich aus dem Materialgrundpreis für Plattenarbeiten oder Bodenbeläge aus Holz dieselben Kosten für den fertig verlegten Boden, da die spezifischen Kosten für Verlege- und Nebenarbeiten der Differenz des Materialgrundpreises entsprechen. Ein Wechseln von Platten und Parkett gemäss dem Materialgrundpreis ergibt somit keine Mehr- bzw. Minderkosten.

- 281.0 Estriche (Unterlagsböden) — Wohngeschosse mit Zementestrich, Wärme- und Trittschalldämmung gemäss Angabe Bauphysiker.
- 281.1 Fugenlose Bodenbeläge — Ausführung der Böden in der Tiefgarage und allen Kellerräumen mit Hartbetonüberzug, Rampe

mit Riffelbelag.

- **281.6 Plattenarbeiten (Budget)** — Boden- und Wandbeläge in den Nasszellen in Feinsteinzeug mit Sockel, Budget für Plattenmaterial inkl. Sockel und Verlege- und Nebenarbeiten brutto inkl. MWST CHF 150.-/m², Plattenflächen gemäss Standardplan Nasszellen im Spritzwasserbereich und an Installationswänden.
- **281.7 Bodenbeläge aus Holz (Budget)** — Bodenbeläge aus Holz (Parkett) mit Sockelleisten in Wohn- und Schlafräumen, Küche, Essbereich, Reduit, Korridor und Entrée, Budget für Parkett inkl. Sockel und Verlege- und Nebenarbeiten brutto inkl. MWST CHF 150.-/m².

285 Innere Oberflächenbehandlungen

- **Allgemeinräume / Untergeschosse:** Wände und Decken weiss gestrichen, Garage-Stützen farblich gekennzeichnet, Parkfeldmarkierungen auf dem Boden. Die farbliche Gestaltung in allen gemeinschaftlichen Bereichen (ausserhalb der Wohnungen) wird durch den Ersteller bestimmt.
- **Wohnungen:** Wände und Decken weiss gestrichen mit Wohnraumfarbe, Türrahmen und Stahlzargen weiss lackiert, Wände im Küchenbereich mit abwaschbarer Farbe.

286 Bauaustrocknung — Aufwendungen während der Bauzeit zur ordentlichen Austrocknung des Bauwerks.

287 Baureinigung — Notwendige Grobreinigung während der Bauzeit vor Bezug, Schlussreinigung aller Räumlichkeiten durch Reinigungsinstitut vor der Übergabe.

29 Honorare — Sämtliche Honorare für Architekten, Ingenieure, Fachplaner und Spezialisten, für Projektierungs- und Planungsarbeiten, Berechnungen, Submission, Werk- und Lieferverträge sowie Bauleitungsaufgabe, Kontrollen und Abnahmen. Mehraufwendungen aufgrund von Käuferwünschen sind nicht enthalten und werden nach Aufwand verrechnet.

4 UMGEBUNG

401 Erdbewegungen — Erstellen der Hinterfüllungen und der Rohplanie gemäss bewilligtem Umgebungsplan.

411 Baumeisterarbeiten — Erstellen der Gebäudeentwässerung aus Kunststoff- oder Betonrohren gemäss behördlichen Vorschriften. Leitungsführung und Schächte in Bereichen mit Sondernutzungsrechten sind zu tolerieren.

421 Gärtnerarbeiten — Erstellen der Feinplanie und Humusierung für Rasen. Ansaat und Pflege der Rasenfläche bis und mit erstem Schnitt. Die Bepflanzung wird gemäss bewilligtem Umgebungsprojekt in Absprache mit den Baubehörden ausgeführt.

422 Einfriedungen — Vom Besteller gewünschte Einzäunungen sind entsprechend geltender Bauordnung sowie weiterer geltender spezifischen Reglemente zu erstellen.

423 Ausstattungen, Geräte — Veloständer, Sitzbänke und Tische, Einhausung Container.

424 Spiel- und Sportplätze — Erstellen gemeinsamer Kinderspielplätze auf den dafür definierten Bereichen gemäss bewilligtem Umgebungsplan in Absprache mit den Baubehörden. Die Gestaltung und Ausstattung wird vom Ersteller bestimmt, die Symbolbilder im Umgebungsplan sind nicht bindend.

458 Kanalspülung — Die Grundleitungen und Schächte werden vor der Übergabe des Bauwerkes gespült.

463 Oberbau — Befahrbare Zufahrten mit Asphaltbelag und Randabschlüssen, Unterbau mit frostsicherem Kieskoffer, Zugangswege und Vorplätze mit Betonverbundsteinen.

5 BAUNEKENKOSTEN

511 Bewilligungen, Gebühren (Budget) — Sämtliche Kosten für Baubewilligungen, Gebühren und Honorare.

512 Anschlussgebühren (Budget) — Sämtliche Gebühren und Anschlusskosten für die Erstellung der Anschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen wie Abwasser, Elektrizität, Kommunikation, Wasser.

521 Muster, Materialprüfungen — Behördlich geforderte Muster.

524 Vervielfältigungen, Plankopien — Sämtliche Aufwendungen für Plankopien und Vervielfältigungen aller Gewerke.

531 Bauzeitversicherungen — Prämien für die obligatorische Bauzeitversicherung während der Bauzeit.

532 Spezialversicherungen — Prämien für die Bauwesenversicherungen des Erstellers.

ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN

Isolierverglasungen — Isolierglas ist kein optisches Erzeugnis. Es darf kleine, unauffällige und vereinzelte visuelle Fehler, wie beispielsweise Kratzer, aufweisen. Mängelrügen werden nur anerkannt, wenn stehend aus einer Distanz von drei Metern betrachtet mit einem hellen Hintergrund die Durchsicht beeinträchtigt und das ästhetische Gesamtbild gestört ist (SIA-Norm 331.4). Zulässige Fehler: Falz- und Randzonen (Fläche 10 % der jeweiligen lichten Breiten- und Höhenmasse) mit Kratzern bis Einzellänge 45 mm / Summe 135 mm sowie nicht gehäuften Haarkratzern; Hauptzone (restliche Fensterflächen) mit Kratzern bis Einzellänge 45 mm / Summe 60 mm sowie nicht gehäuften Haarkratzern.

Haustechnische Installationen allgemein (BKP 23; 24; 25) — Im Untergeschoss, in der Tiefgarage sowie in Technik- und Kellerräumen erfolgt die Leitungsführung für Sanitär, Elektro, Heizung, Lüftung etc. sichtbar an Decken und Wänden (Aufputz-Montage). Die Leitungsführung und nötige Dämmungen werden von den Fachplanern gemäss den geltenden technischen und rechtlichen Vorschriften geplant und sind zu tolerieren.

Sanitärinstallationen — Die in der SIA-Norm 385/1 und 385/2 erwähnten Warmwasserausstosszeiten sind eine Empfehlung innerhalb der Norm und daher nicht verbindlich.

Bodenbeläge in Wohnungen — Beim Einbau von Natursteinbelägen (z. B. Granitböden, Schieferböden etc.) und bei Parkettböden ist die Aufbaustärke während des Rohbaus der Bauleitung mitzuteilen. Über Eigenschaften von Parkettbelägen und das Verhalten von Parkettoberflächen (Bodenheizung, Luftfeuchtigkeit etc.) verweisen wir auf die Merkblätter des ISP, bei Parkett aus Buche und kanadischem Ahorn insbesondere auf das Merkblatt ISP Nr. 6. Für Parkett aus Hölzern mit sehr tiefem pH-Wert gelten spezielle Richtlinien, welche von Fall zu Fall individuell zwischen Käufer, Parkettunternehmer und Werkersteller vereinbart werden müssen.

Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten — Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsböden, Gipsverputz etc.). Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, ein Teil der Restfeuchtigkeit trocknet im Verlauf der ersten zwei Jahre langsam aus und wird als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Nötige Gegenmassnahmen (technische Austrocknungszeiten, behördliche Wartezeiten, Feuchtigkeitsmessungen, Lüften etc.) werden bauseits ergriffen; der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden. Der Werkersteller orientiert vor Bezug mittels des Merkblattes «richtig Lüften». Diese Massnahmen verhindern die Kondenswasserbildung nicht — diese muss durch korrektes Lüften der Räume verhindert werden; andernfalls muss die Luft mit geeigneten Mitteln entfeuchtet werden, auf Kosten der Käufer/Eigentümer.

Die Kellerräume im Untergeschoss sind nicht beheizt und durch den Kontakt mit dem umliegenden Erdreich auch im Sommer kühl; in den Keller gelangende warme, feuchte Aussenluft kühlt dort ab, wodurch sich ihr Feuchtigkeitsgehalt an den kühlen Aussenbauteilen steigert und empfindliche Lagergüter beschädigen kann — physikalisch bedingt, kein Baumangel. Alle Keller sind ohne spezielle Massnahmen (Entfeuchter) nur zur Lagerung von nicht organischen und unempfindlichen Waren geeignet. Eingelagerte Güter sollen zu Aussenwand und Boden 5 cm Abstand halten, offene Gestelle sind geschlossenen Schränken vorzuziehen; Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben etc. gehören nicht in den Keller. Für empfindliche Güter ist ein Entfeuchtungsgerät oder Wäschetrockner (Secomat) durch den Benutzer zu betreiben und zu unterhalten.

Geringfügige Setzungen im Bereich der Baugrubenauffüllung (kleiner als 3 % der Aufschüttungshöhe) gelten nicht als Mangel; entsprechend werden keine Leistungen für Nachbesserungen von Sitzplatz- und Wegbelägen übernommen.

Gärtnerarbeiten — Werden im Aussenbereich Zement- oder Natursteinplatten verlegt, handelt es sich um Naturprodukte ohne garantiert homogenes Erscheinungsbild; Verfärbungen jeglicher Art müssen toleriert werden. Pflanzarbeiten und Ansaaten sind nur bei günstigen Witterungsbedingungen und ausreichenden Temperaturen ohne Frostgefahr möglich; bei Objektübergaben in Kälte- oder Trockenperioden ist zu akzeptieren, dass die Aussenarbeiten erst später fertiggestellt werden können.

Mängel — Das Werk wird nach der geltenden Norm SIA 118 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten» erstellt; Werkabnahme und Mängelhaftung sind in Abschnitt 6 beschrieben. Unter Mängel fallen nicht gebrauchstaugliche oder nur teilweise gebrauchstaugliche Bauteile oder Einbauten, unzulässige Überschreitung der Ebenheit von Belägen (Kriterien nach jeweiliger SIA-Norm) sowie Bauausführungen, die nicht nach dem heutigen Stand der Technik erstellt wurden oder die zulässigen Bautoleranzen nach SIA überschreiten.

Nicht als Mangel zu bewerten sind: leichte, kosmetische Mängel an Bauteilen, vor allem im Aussenraum und in Kellerbereichen (z. B. Farbunterschiede auf Betonoberflächen und Kalksandstein-Flächen); jegliche Art von Rissen wie Schwind-, Schrumpf-, Haar-, Kerb- oder Fugenrisse bis 1.0 mm Breite, soweit Bestand und Konstruktion dadurch nicht gefährdet sind; optische Unregelmässigkeiten auf ausschliesslich handwerklich bearbeiteten Flächen (unregelmässig aufgetragener Putz, Malerflächen, Fugen in Gips etc.), die weder Konstruktion noch Funktion beeinträchtigen. Nicht unter die Mängelhaftung fallen nach Bauabnahme getätigte Eigenleistungen des Käufers sowie Schäden nach der Bauabnahme durch höhere Gewalt, normale Abnutzung, mangelhaften Unterhalt, nicht sachgemässen Gebrauch, umweltbedingte Folgeerscheinungen oder Dritte. Auf Kittfugen kann generell keine Gewährleistung geltend gemacht werden.

Haftung für Mängel — Der Ersteller leistet die erforderliche Haftung für Mängel gemäss Norm SIA 118. Die Rügefrist für sichtbare Mängel beträgt zwei Jahre ab Abnahme der einzelnen Werke; für Apparate und maschinelle Einrichtungen gelten die vom Hersteller gewährten Garantiefristen. Nach Ablauf der Rügefrist haftet der Ersteller weiterhin für verdeckte Mängel — solche Mängel müssen sofort nach ihrer Entdeckung gerügt werden. In Abweichung zu Art. 174 Abs. 3 SIA-Norm 118 gilt: die Beweislast, ob ein Mangel im Sinne der Norm vorliegt, ist Sache der erwerbenden Partei. Die Mängelrechte verjähren fünf Jahre nach Abnahme des Gesamtwerks.













