

Baubeschrieb

Objekt: Speerstrasse 50b-g und 52b, Wädenswil
Stand 18 September 2025 (Änderungen vorbehalten)



Allgemein:

Es gelten die SIA-Normen sowie die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände.
Schallschutz erhöhte Anforderungen gemäss SIA 181-2020.
Gesamtenergieeffizienz GEA K A

201 Baugrube

Baugrubensicherung, Aushub inklusive Transport und Deponiegebühren

211 Baumeister

Massivbauweise in Stahlbeton, Backstein und Kalksandstein.

Untergeschoss und unbewohnte Erdgeschoss Räume werden in Dichtigkeitsklasse 2 ausgeführt.

Schmutzwasser (WAS) Untergeschoss wird über Schmutzwasserpumpe in die Kanalisation gepumpt.

Schmutzwasser (WAS) Erdgeschoss bis Attika wird ab Unterkante Untergeschoss-Decke in die Kanalisation geleitet.

Regenabwasser (WAR) Mehrfamilienhaus Speerstrasse 52b wird in Regenwasserkanalisation geleitet.

Regenabwasser (WAR) Reihenhäuser Speerstrasse 50b-g wird über Sickergrube in Töbelibach geleitet.

214 Montagebau in Holz

Aussenwärmedämmung 18cm, Hinterlüftung, Fassadenverkleidung vertikale Holzschalung mit Nut & Kamm verbunden, unterschiedliche Breiten ca. 93mm, 73mm & 53mm Imprägnierwerk Willisau - Muster 2, Imprägniert KDS chromfrei braun, Trägermaterial Tanne, Oberfläche feingesägt.

Pergola in Holz bei den süd-westlichen Attikaterassen

(Imprägnierte Holzbalken, Imprägnierung analog Fassade)

Sichtschutzwände zwischen den nordostseitigen Terrassen

221 Fenster

Holz-Metallfenster Dreifachisolierverglasung, Farbe innen weiss, aussen gemäss Farb- und Materialkonzept (nach IGP Farbton Architekt z.B. 5603A70330A10 Smooth flow Matte), ebenerdige Fenster

Widerstandsklasse RC2N, Ug-Wert (Glas) ≤ 0.60 W/m²K, Uf-Wert (Rahmen U-Wert) ≤ 1.30 W/m²K,

Resultierendes Schalldämmmass R'_w+C_{tr}=33dB

Pro Raum mindestens ein Dreh-Kippflügel oder eine Hebeschiebetüre.

Fensterbänke Aluminium einbrennlackiert (Farbton wie Fenster), bei Terrassen im Erdgeschoss

Faserbetonschwellen, im Attika Rinne

221 Aussentüren & Tore

Mehrfamilienhaus 52b: Eingangstüre Metallrahmentüre mit Glasanteil U-Wert 1.20 W/m²K, innen einbrennlackiert RAL 9016, aussen einbrennlackiert (nach IGP Farbton Architekt z.B. 5603A70330A10 Smooth flow, Matte)

Aussentüre Kinderwagenraum: Metallrahmentüre mit Glasanteil U-Wert 1.20 W/m²K, innen einbrennlackiert RAL 9016, aussen einbrennlackiert (nach IGP Farbton Architekt z.B. 5603A70330A10 Smooth flow Matte), Gitter für Belüftung in Türe

Reihenhäuser 50b-g: Eingangstüre Metallrahmentüre mit Glasanteil U-Wert 1.20 W/m²K, Resultierendes Schalldämmmass R'_w+C_{tr}=33dB, innen einbrennlackiert RAL 9016, aussen einbrennlackiert (nach IGP Farbton Architekt z.B. 5603A70330A10 Smooth flow Matte, Widerstandsklasse RC2N)

Notausgangstüre Einstellhalle: Metallrahmentüre mit geschlossenem Panel, einbrennlackiert (nach IGP Farbton Architekt z.B. 5603A70330A10 Smooth flow Matte)

Garagentor: Kipptor mit integrierter Fluchtwegtüre Unterkonstruktion Stahl Feuerverzinkt und einbrennlackiert (nach IGP Farbton Architekt z.B. 5603A70330A10 Smooth flow Matte)

Schlüsselschalter (Zylinder von Schliessplan), je Parkplatz ein Handsensor, Lichtsignalanlage

222 Spengler

Dachrandabschlüsse, Notüberläufe und Sockelbleche in Aluminium natureloxiert

Terrassenentwässerung wird an Fassade sichtbaren Edelstahl-Fallrohren geführt

Wassersammlung auf den Terrassen über geschlitzte Flachrinnen.

Flachdachentwässerung und Dachwassereinlauf, Führung in Steigzonen

Baubeschrieb

Objekt: Speerstrasse 50b-g und 52b, Wädenswil
Stand 18 September 2025 (Änderungen vorbehalten)



224 Flachdach

Hauptdach: Dampfsperre (Bitumendichtungsbahn), Wärmedämmung (16cm PIR Premium Plus), Abdichtung mit Bitumenbahnen 2-lagig, Schutzvlies, extensive Begrünung

Attika-Terrassen: Dampfsperre (Bitumendichtungsbahn), Wärmedämmung (10cm PIR Premium Plus), Abdichtung mit Bitumenbahnen 2-lagig, Schutzvlies (Brandverhalten RF1), Stelzlager trittschallgedämmt, Feinsteinzeugplatten (604/604/20 HGC Epikur sabbia, Rutschfestigkeit R11, oder vergleichbare Feinsteinzeugplatten)

225 Spezielle Dichtungen & Dämmungen

Boden gegen unbeheizt (Wohnraum zu Keller, Abstellraum, Technik, Trockenraum Mehrfamilienhaus 52b): Unitex 10cm, weiss

Boden gegen Aussenluft (Wohnraum zu Rampe & Einstellhalle): Unitex 12cm, weiss

Flankendämmung einstellhallenseitig Unitex 6cm, weiss

Restliche Deckenuntersicht Einstellhalle & Veloraum UG: 3.5cm Unicem, weiss

226 Verputzte Aussenwärmedämmung

Eingangsbereich Mehrfamilienhaus 52b

Verputzte Aussenwärmedämmung (Wände & Decke) Mineralwolle RF1,

Verputz Abrieb positiv 2mm, Farbton helles grau gemäss Farbton Architekt (z.B NCS S1002Y)

228 Sonnenschutz

Verbundlamellenstoren VR70, einbrennlackiert, silbrig, elektrisch, Aluminium-Führungsschiene

Horizontalmarkise bei Speerstrasse 52b Südterrasse der Gartenwohnung und bei nord-östlichen Erdgeschoss-Terrassen Speerstrasse 50b-g

(2,5m Ausladung, Breite ca.4m, elektrisch mit Wind-oder Rüttelwächter, Stoff gemäss Farbkonzept Architekt, Gestänge silbrig)

230 Elektro

Hauseinführung: Eine gemeinsame Hauseinführung für Mehrfamilienhaus 52b und Reihenhäuser 50b-g, Elektrozentrale mit Zähler im Untergeschoss in Technikraum 52b respektive Veloraum 50b-g

Beleuchtung: Garage, Keller, Veloräume: Balkenleuchten. Aussenleuchten bei Eingangstüren Erdgeschoss Beleuchtung Erschliessungskorridore, Umgebungsbeleuchtung (Kandelaber nördlicher Parzellenecke WE13933)

Steckdosen und Anschlüsse: Pro Zimmer zwei 3-fach Steckdosen, pro Wohnzimmer drei 3-fach Steckdosen Glasfaseranschluss: 1x Oto-Dose pro Wohnung / Reihnhaus

Elektrische Ansteuerung der Lamellenstoren & Horizontalmarkisen

Pro Balkon oder Sitzplatz eine Aussensteckdose

Deckeneinbauspots in Nasszellen und im Eingangsbereich

Mehrfamilienhaus 52b: Sonnerie Ausseneinheit bei Briefkasten (mit Gegensprechanlage) & bei Eingangstüren Obergeschoss Maisonettewohnungen 02-05 (nur Sonnerie) / Innensprechstelle Nähe Eingangstüre im Obergeschoss, Gartenwohnung 01 Erdgeschoss Nähe Wohnungstüre Elektroverteilung (Gartenwohnung 01 in Reduit Waschen und bei Maisonette-Wohnung 02-05 in Garderobenschrank)

Reihenhäuser 50b-g: Sonnerie-Taster (ohne Gegensprechanlage) Elektrounterverteilung in Wohneinheit im Keller

23 Photovoltaik/ Elektromobilität

Photovoltaik Mehrfamilienhaus 52b: Jahresproduktion Photovoltaik ca. 20'000kWh

Reihenhäuser 50b-g: Jahresproduktion Photovoltaik ca. 22'000kWh

Vorbereitungen (Flachbandkabel) in Garage für E-Mobilität Ladestationen sind inkludiert.

Mehrkosten

Ladestation pro Parkplatz: CHF 4'000.-*

*Preis inkl. MwSt., fertig montiert:

Baubeschrieb

Objekt: Speerstrasse 50b-g und 52b, Wädenswil
Stand 18 September 2025 (Änderungen vorbehalten)



242 /243 Wärmeerzeugung / Wärmeverteilung

Mehrfamilienhaus 52b: eine Erdsonden-Wärmepumpe (26kW mit integrierter Steuerung und Umwälzpumpe), 3 Erdsondenbohrungen à 170m, Pufferspeicher (473 Liter), 2 x Wassererwärmer (je 578 Liter) Ladung über Wärmepumpe/ Notbetrieb über Elektroeinsatz
Wärmezähler pro Wohnung

Reihenhäuser 50b-g: je eine Erdsonden-Wärmepumpe (8kW mit integrierter Steuerung und Umwälzpumpe), 1 Erdsondenbohrung à 160m Tiefe, Pufferspeicher (222 Liter), 1 x Wassererwärmer (461 Liter) Ladung über Wärmepumpe / Notbetrieb über Elektroeinsatz
Wärmeverteilung über Niedertemperatur- Fussbodenheizung, Bodenheizverteiler im Sockelkasten
Raumthermostate für Einzelraumregelung Bodenheizung

244 Lüftung

Wohnungen und Reihenhäuser mit Fensterlüftung
Abluft in Nasszellen mit Ventilator (vom Nutzer steuerbar) Nachströmlüftung über Aussenluftdurchlässe in der Decke eingelegt (1-mal in jedem Zimmer & teilweise auch in Wohn- und Esszimmer) / Abluft über Dach. Nachströmluft kann zu Zugerscheinungen führen.
Einstellhalle mechanisch entlüftet, Nachströmluft bei Garagentor, Entrauchungsschacht und Aussenwand unter Gartenwohnung. Keller Abluftventilator und Nachströmluft. Die Luftfeuchtigkeit in den Kellern kann dadurch nicht reguliert werden.

251 Sanitärapparate

Apparate keramisch weiss, Armaturen und Garnituren in verchromter Ausführung, inkl. Duschtrennwand

Budget:

Gartenwohnung CHF 25'000.-*

Maisonette-Attika-Wohnungen CHF 25'000.-*

Reihenhäuser (3 Nasszellen) CHF 40'000.-*

*Brutto-Lieferanten-Preise, inkl. MwSt., inkl. Waschmaschine/Tumbler, inkl. Secomat bei Reihenhäusern

Mehrfamilienhaus 52b: Secomat im Trocknungsraum des Mehrfamilienhauses, allgemeiner Wasserhahn bei Einstellhalle und Garagentor, Entkalkungsanlage vorhanden.

Reihenhäuser 50b-g: Anschlüsse für den späteren Einbau einer Entkalkungsanlage vorgesehen.

-Schutzwasser (WAS) Fallleitungen sowie Apparateanschlussleitungen in Geberit-Silent, sichtbare Sammelleitungen im Untergeschoss (in PE-HD)

Regenwasser (WAR) Fallleitungen sowie Anschlussleitungen, sichtbare Sammelleitungen im Untergeschoss (in PE-HD)

258 Küchen

Fronten Kunstharz beschichtet, Abdeckung Granit Preisklasse 4, Rückwand ESG Weissglas Glanz, Griffe aus Standardkollektion,

Geräte V-Zug: Geräte V-Zug: Kühl- Gefrierkombination V4000, vollintegriert, Nutzinhalt 282 Liter davon 73 Liter Gefrierteil | Geschirrspüler V4000 vollintegrierbar | Induktionskochfeld V4000 I604 |

Einbaudunstabzug DFN6 Umluft mit Aktivkohlefilter (bei Kochfeld auf Insel CombiCook Top V4000 I804 Umluft) | Combi-Steamer V4000 | Spülbecken Franke LAX 110-50(41) | Spültischmischer Laufen Twin, Chrom, Zugauslauf | Kehrrechtssystem Müllex X-line Basic | Besteckeinsatz | LED-Spots | Oberbau-Leuchten

Budget:

Gartenwohnung CHF 40'000.-*

Maisonette-Attika Wohnung CHF 40'000.-*

Reihenhäuser CHF 45'000.-*

*Budgetpreise inkl. MwSt., fertig montiert:

Baubeschrieb

Objekt: Speerstrasse 50b-g und 52b, Wädenswil
Stand 18 September 2025 (Änderungen vorbehalten)



271 Gipserarbeiten

Wände (ausser Untergeschoss aber inklusive Treppenhaus Mehrfamilienhaus 52b) positiv Abrieb 1mm
Decken (ausser Untergeschoss aber inklusive Treppenhaus Mehrfamilienhaus 52b, inklusive Decken
Untergeschoss Reihenhäuser 50b-g) Glattputz
Je Fenster 2 in den Putz eingelegte Vorhangschielen, seitlich (wenn möglich) 40cm überstehend
Leichtbaubrüstung (Gipsständerkonstruktion) in Attika bei Treppe

272 Metallbauarbeiten

Staketenbrüstung bei französischen Balkonen und Attika Terrassen, einbrennlackiert
(nach IGP Farbton Architekt z.B. 5603A70330A10 Smooth flow Matte)
Briefkastenanlage (Reihenhäuser Einzelbriefkasten auf Grundstück) gemäss Norm der schweizerischen
Post, Farbe gemäss Angaben Architekt (Aluminium natureloxiert oder Analog Fenster aussen)

Mehrfamilienhaus 52b: Treppe Untergeschoss bis Erdgeschoss Handlauf einseitig
Brüstung Wohnungsinterne Treppen raumhohe Metalllamellen: bei Maisonette Wohnung beginnend auf
Erdgeschoss-Treppe bis Unterkante Obergeschoss-Decke
Abtrennung zwischen Kellerabteilen in Lochblechtrennwänden oder Holzverschlügen

Reihenhäusern 50b-g: Brüstung Hausinterne Treppen raumhohe Metalllamellen: Beginnend Oberkante
Untergeschoss-Decke bis Unterkante Obergeschoss Decke

273 Schreinerarbeiten

Garderobenschrank mit Kleiderstange und Hutablage & 1 Tablarschrank im Eingangsbereich
Einbauschränke in den Verkaufsplänen mit einem Kreuz im Schrankelement bezeichnet, jeweils
Kunstharzbeschichtet RAL 9016 und Tablare verstellbar durch Reihenlochbohrung:

Mehrfamilienhaus 52b: Gartenwohnung 01: 1 Einbauschränk mit 3 Elementen

Maisonette Wohnung 03&04: 1 Einbauschränk mit 5 Elementen

Reihenhäuser 50b-g: 1 Einbauschränk mit 4 Elementen Sims Brett bei Fenstern mit massiver Brüstung

273 Innentüren

Wohnungseingangstüren: Stahlzargentüre, 3-Punktverriegelung, Holzwerkstofftürblatt, U-Wert 1.5 W/m²K,
Resultierendes Schalldämmmass R'_w + C ≥ 32 dB, Stahlzarge grundiert für bauseitigen Anstrich
(in RAL 9016), Türblatt werkseitig gespritzt in RAL 9016, Feuerwiderstand EI30, Zylinder aus Schliessplan,
Türspion

Zimmertüren: Stahlzargentüre, Holzwerkstofftürblatt gespritzt weiss (RAL 9016), Bartschlüssel

Türen ausserhalb der Wohneinheit in Untergeschoss und Erdgeschoss zu Nebenräumen / Einstellhalle:
Stahlzargentüre, Holzwerkstofftürblatt, Zylinder Gemäss Schliessplan, wo nötig EI30

275 Schliessanlage

Zylinder Kaba Star mit 6 Schlüsseln pro Wohneinheit, zusätzliche Abstellräume mit 2 Schlüsseln

281 Unterlagsboden

Tiefgarage: Hartbeton 3cm, Keller, Untergeschoss-Räume, Abstellraum Erdgeschoss: Zementüberzug 3cm
Wohnungen: schwimmender, trittschallgedämmter Unterlagsboden

281 & 282 Boden- und Wandbeläge

Nasszellen: Feinsteinzeug, Format 60x120cm, Boden Rutschfestigkeit R 10, Wände bis zur Decke,
Wohnen, Essen, Zimmer, Treppe Wohnungsintern: Parkett Eiche, Verlegung Schiffsboden,

Budget Feinsteinzeugplatten: CHF 200.-/m²*

Budget Parkett: CHF 200.-/m²*

*fertig verlegt, inkl. MwSt.

Erschliessungskorridor Erdgeschoss und Treppe Mehrfamilienhaus: Feinsteinzeug Format 30x60cm,
Bodenrutschfestigkeit R 10B, HGC NALA nat. rett. Cluster light (oder vergleichbar)

Baubeschrieb

Objekt: Speerstrasse 50b-g und 52b, Wädenswil
Stand 18 September 2025 (Änderungen vorbehalten)



285 Innere Malerarbeiten

Wände & Decken Wohnräume, Treppenhaus: Innen weiss RAL 9016 gestrichen
Wände Keller, Nebenräume Untergeschoss & Erdgeschoss: Wände innen weiss RAL 9016 gestrichen
Tiefgarage: Wände innen weiss RAL 9016 gestrichen, Signaletik Parkplatz & Besucher

290 Honorare

Generalunternehmer, Architektur und Baumanagement, Bauingenieur, Elektroingenieur, Heizungs-Lüftungs- und Sanitäringenieur, Geologie, Bauphysik/Akustik und Umgebungsplanung, vorsorgliche Beweisaufnahmen an Nachbarbauten & Infrastruktur

421 Umgebung

Oberflächliche Retentionsanlage
Hinterfüllung und Rohplanie mit Aushubmaterial (wenn nicht im Bereich von Sitzplätzen), Humusierung (kleinere Setzungen in der Umgebung können sich ergeben, diese werden mit 2-Jahresgarantiearbeiten korrigiert)
Beläge, Stufen, Begrünung, Bepflanzungen, Erstpfllege, Stützmauer, Unterbau und Belag gemäss Umgebungsplan
Unterflurcontainer
Sandkasten
Bänke

500 Baunebenkosten

Baukreditzinsen, Erschliessungs- und Anschlusskosten für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und TV/Medien, Bewilligungen, Maklergebühr, Plankopien und Dokumentationen, StWE- Begründung, Versicherungen (Bauherren-Haftpflicht, Bauwesen und Gebäudeversicherung während Bauzeit)
Allfällige Ersatzabgabe für Schutzraum.
50%-Anteil Notariats- und Grundbuchgebühren.
Gesetzliche Mehrwertsteuer.
Allfällige staatliche Subventionen irgendwelcher Art, im namentlichen die erwartenden Fördergelder für die PV-Anlage oder andere, müssen an die Werkserstellerin Baucontrolling AG abgetreten werden, auch wenn diese erst nach der Übergabe der Wohnungen ausgeschüttet würden.
Bautafel und Vermarktungskosten (Renderings, Grafik, Website, Inserate, etc.).

Ausbauwünsche

Der Käuferschaft steht das Recht zu, sämtliche als Budgetpositionen ausgewiesenen Lieferungen und Leistungen, bei den vom Architekten vorgegebenen Firmen und Lieferanten auszuwählen.

Vorbehalt

Der Kurzbaubeschrieb weist nur die wesentlichen Punkte aus.
Genauere Informationen und Angaben sind im detaillierten Baubeschrieb ersichtlich.
Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreise für die schlüsselfertigen Wohnungen / Reihenhäuser per Wissenstand September 2025.
Die Preisangaben sind unverbindlich und freibleibend.
Sofern die Käuferschaft preislich und qualitativ nicht benachteiligt wird, kann die Verkäuferschaft / der Generalunternehmer jederzeit und ohne Vorankündigung Abweichungen gegenüber dem Baubeschrieb vornehmen.