

BAUBESCHRIEB

Nach BKP, als Leistungsausweis zuhanden Käuferschaft

Objekt	Haus für vier Parteien Zimmermannstrasse 19 5200 Brugg Wohnungen Nrn. 1 – 3 / Niveaux 1 - 3, mit Nebenräumen
Bauherrschaft / Grundeigentümerschaft	transform AG für Projektentwicklung Naphtastrasse 10 8005 Zürich
Architekten	raumlabor.ch Naphtastrasse 10 8005 Zürich
Bauleitung	BAU + KON AG Alte Spinnerei 9 5210 Windisch

Zürich, den 21. August 2026

GRUNDLAGEN ZUM BAUBESCHRIEB:

- Lärmschutzgutachten vom 17. Juli 2024
- Schallschutznachweis vom 17. Juli 2024
- Wärmedämmnachweis vom 19. Juni 2026
- Geologisches Gutachten vom 7. November 2025
- Altlastenbericht / Gebäudecheck mit Analysen vom 11. Februar 2026
- Statische Vordimensionierung vom 25. Juli 2024
- Baubewilligung vom 23. September 2025
- Baufreigabe vom 24. Juni 2026
- Ausführungspläne 1:20 / 1:50 des Architekten vom 3. Juli 2026
- Sanitär-Apparatelisten Sanitas Troesch vom 13. August 2026 (**Beilage**)
- Küchenpläne 1:20 vom 20./23. Juli / 15. August 2026 inkl. Spezifikationen der Materialien und Geräte (**Beilage**)
- Plan Spiegelschrank 1:20 vom 18. Mai 2026

Diese Grundlagen gehen bei Widersprüchlichkeiten dem Baubeschrieb vor.

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

101 Bestandsaufnahmen

Bestandsaufnahmen des Baugeländes
Bestandsaufnahmen der Nachbargebäude und Verkehrsanlagen.

102 Schadstoffuntersuchungen

Gebäudecheck auf Schadstoffe in den Bausubstanzen.

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

111 Rodungen

Roden und Entsorgen einzelner Bäume und Sträucher auf dem Grundstück.

112 Abbrüche

Abbruch und fachgerechte Entsorgung des bestehenden Gebäudes. Einzurechnen sind Schadstoffentsorgungen (Asbest und dergleichen).

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

135 Provisorische Installationen

Alle nötigen provisorischen Installationen für den Baubetrieb, wie Elektro, Wasser, Kanalisation.

136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.

Baustrom und Bauwasser bis Bauvollendung.

- 139 Winterbaumassnahmen**
Massnahmen zur Einhaltung des Bauprogramms wie Gebäude einpacken (Gerüstverkleidung), Schneeräumen und Rohbauheizung.
- 15 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen**
- 152 Kanalisationsleitungen**
Anpassungen und Anschluss an bestehende Kanalisationsleitungen im Strassenbereich, inkl. allen Grabarbeiten und Auffüllungen.
- 153 Elektroleitungen**
Kabelanschluss mit Einführung bis Hauptverteilung, nach Vorschrift des zuständigen Elektrizitätswerkes.
- 155 Sanitärleitungen**
Wasser- und Gaszuleitung ab öffentlichem Netz, Dimensionierung und Leitungsführung nach Vorschrift der zuständigen IBB.

Grundwasserzu- und Wegleitung zum Betrieb der Wärmepumpe ab / zu Parzelle 778 / IBB.
- 158 TV / Telefon-Leitungen**
Telefon-Anschlussleitungen bis zu den Amtsverteilkästen, nach Vorschrift der Swisscom. Swisscom erschliesst das Gebäude mit Glasfaser.
- 19 Honorare**
- 196.0 Geometer**
Terrainaufnahmen, Einmessarbeiten, Rissprotokolle.
- 196.1 Geologe / Geotechniker**
Geologisches Gutachten.
- 2 GEBÄUDE**
- 20 Baugrube**
- 201 Baugrubenaushub**
Notwendige Installation von Maschinen und Gerätschaften inkl. An- und Abtransport.
Humusabtrag: Maschineller Baugrubenaushub in offener Baugrube. Abfuhr des Materials in Unternehmer- oder Baustellendeponie.
Maschineller Baugrubenaushub: Maschineller Baugrubenaushub in normal grabbaren Material in ungespriesster Baugrube. Hangsicherung durch Erstellung von Betonriegeln. Abfuhr des Materials in Unternehmer- oder Baustellendeponie.
Hinterfüllung: Bauwerk mit deponiertem oder zugeführtem geeignetem Aushubmaterial hinterfüllen und verdichten.
Böschungssicherung gemäss Disposition Bauingenieur (siehe Grundlagen). Grabenaushub für Werkleitungen. Entwässerung der Baugrube von Oberflächenwasser.

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baumeisterarbeiten

Grundlage: Werkvertrag gemäss Ausschreibungsplänen 1:20 (Vordimensionierung des Bauingenieurs ist eingearbeitet, diese ist massgebend für die einzusetzenden Materialien, geht Baubeschrieb vor).

Baustelleneinrichtungen:

Komplette Baustelleneinrichtung mit sämtlichen Maschinen, Geräten, Baracken sowie elektrotechnischen und sanitären Einrichtungen, bis Rohbauende resp. Bauvollendung.

Baumeisteraushub:

Aushub für Fundamentvertiefungen und Kanalisationsleitungen, Auflad und Deponie Baustelle oder Abtransport auf Unternehmerdeponie.

Kanalisationen und Werkleitungen

Sämtliche Grab- und Erdarbeiten für Leitungen. Verlegen der gesamten Kanalisation mit PP- oder PE-Rohren in- und ausserhalb des Gebäudes inkl. zweckmässiger, einwandfreier Entwässerung im Untergeschoss, gemäss behördlich genehmigtem Kanalisationsprojekt. Erstellen sämtlicher Schächte, Rinnen, Bodenabläufe und Versickerung.

Rohbauarbeiten:

Gemäss bestehendem Werkvertrag. Ausführungen und Dimensionen nach Angaben und Berechnungen des Bauingenieurs sowie nach Massgabe der geltenden SIA-Normen.

Bodenplatten inkl. Fundamentverstärkungen in Stahlbeton, auf 5–10 cm Magerbeton.

Treppen- und Liftkern in Stahlbeton.

Stützen Niveau 0 in Stahl.

Decke über Niveau 0: Stahlbeton 30 cm stark.

Stützen und Träger Niveaux 1 bis 4 in Stahl.

Decken über Niveaux 1 bis 3: Brettstapel 10 cm stark, Überbeton 18 cm stark.

Decken in den Bereichen der Laubengänge, Loggien und der Dachterrasse im Gefälle betoniert.

Loggien mittels Kragplattenanschlüsse gem. Bauingenieur mit Mineralwolldämmung als Bauteile statisch mit den Betondecken verbunden. Oberflächen der Dachterrasse im Gefälle.

Aussenwände im Untergeschoss (erdberührt) in Stahlbeton, Stärke gem. VD Bauingenieur, Schalung Typ 2. Sämtliche horizontalen und vertikalen Arbeitsfugen sowie Dilatationsfugen und Bindlöcher mit Fugenbändern abgeklebt.

Aussenwände über Terrain in Stahlbeton, Schalung Typ 2.

Treppenhaus- und Liftschachtwände inkl. Geschosspodeste in sichtbarem Stahlbeton, Schalung Typ 2.

Umgebungsmauern Schalung Typ 2.

Generell Betonkonstruktion scharfkantig, ohne 3-Kantleisten.

Lieferung und Versetzen von Stahlstützen und -trägern gem. Bauingenieur.

Perimeterdämmung unter Betonbodenplatte, z.B. Swisspor XPS 500 SF od. 700 SF, gemäss Wärmedämmnachweis.

Maurerarbeiten:

Sämtliche notwendigen Nebearbeiten wie Spitzen und Schliessen von Durchbrüchen, einmauern von Bade- und Duschwannen, Bohrarbeiten, provisorische Abschlüsse und Abdeckungen, Aussparungen, allgemeine Versetzarbeiten etc.

211.1 Gerüste

Sämtliche notwendigen Gerüstungen für den Rohbau und Ausbau, inkl. Regenschutzdach im Fassadenbereich, notwendige Schutzgeländer; Konsolen und Aufgängen nach den örtlichen und SUVA-Vorschriften.

214 Montagebau in Holz, Fassadenaufbau, Dachkonstruktionen

Fassade als nichttragende Holzelementkonstruktion. Beplankung innen mit Gipskartonplatten, Beplankung aussen mit hinterlüfteten Swisspearl Ondapress 36 Purio Fassadenplatten.

Beplankung Loggien, Untersichten Laubengänge, Untersicht Dach Loggia Niveau 3 in Sperrholz, französische Seekiefer oder Dreischichtplatten, gemäss Konzept Architekt.

Dachkonstruktionen als tragende Holzelemente, Untersichten Hauptdach Niveau 4 aussen in Sperrholz, französische Seekiefer oder Dreischichtplatten, gemäss Konzept Architekt.

Dacheindeckung Hauptdach und Erker Süd-Ost: Hinterlüftete Konstruktion, Dachplatten Swisspearl Ondapress 57, beschichtung Carat.

Dacheindeckung Überdachung Loggia Niveau 3: Extensive Begrünung.

Geländerabdeckungen sowie Terrassenboden/-deck in Lärche oder Douglasie, unbehandelt.

216 Natursteinarbeiten

Fassade Niveau 0, Mägenwiler Muschelkalk, Platten 15 bis 20 mm stark, vollflächig auf Netzeinbettung verklebt und ausgefugt. Untergrund Wärmedämmung gemäss Wärmedämmnachweis auf Betonwand.

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.4 Fenster

Aussenliegende Fenster: Holz-Metall, mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung (U-Werte Rahmen/Glas gem. Wärmedämm- und Schallschutznachweisen), aussen NCS/RAL, innen NCS/RAL oder farblos lackiert, gemäss Farbkonzept Architekt.

Fensterfronten Laubengang und Loggien in Fichtenholz, farblos lackiert.

Drücker und Griffe aus dem Programm MEGA, Metall, matt vernickelt.

221.6 Aussentüren, Tore aus Metall

Hauseingangstüren: Thermisch getrennte Aluminiumprofile, mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung (U-Werte Rahmen/Glas gem. Wärmedämm- und Schallschutznachweisen), aussen NCS/RAL oder farblos eloxiert, innen NCS/RAL oder farblos eloxiert, gemäss Farbkonzept Architekt. Multipoint-Verriegelung, Türschliesser, elektrischer Türöffner (Video-Sonnerie) bei Haupteingangstüre. Griffstange Eichenholz, Drücker aus dem Programm MEGA, Metall, matt vernickelt.

222 Spenglerarbeiten

Ausführung in CNS oder Kupfer. Entwässerung der Dächer und der Dachterrasse mittels Fallrohren. Notüberläufe. Entwässerung der Laubengänge und Loggien mittels Speier.

224 Bedachungsarbeiten

Dacheindeckung Hauptdach und Erker Süd-Ost: Hinterlüftete Konstruktion, Dachplatten Swisspearl Ondapress 57, Beschichtung Carat.

Dacheindeckung Überdachung Loggia Niveau 3: Extensive Begrünung.

224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer Laubengänge und Dachterrasse)

Voranstrich Betondecken, Dampfsperre vollflächig aufgebracht, als provisorische Dachhaut, Wärmedämmung gem. Wärmedämmnachweis, lose verlegt, satt gestossen, zweilagige Dachhaut aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen inkl. sämtlicher Auf- und Abbordungen.

Überdachung Loggia Niveau 3: Schutzschicht / Vlies, Dachabdichtung proof EPDM, extensive Begrünung.

Laubengänge, Loggien, Dachterrasse: Flüssigkunststoffanschlüsse an Fenster und Beton.

Bodenbeläge Laubengänge Niveaux 1 - 3: Zementplatten, Produkt zB Truttmann + Co.

Bodenbeläge Loggien Niveaux 1 - 3: Schalung Douglasien- oder Lärchenholz, unbehandelt.

Betonplattenbelag Dachterrasse Niveau 4: Zementplatten, Produkt zB Truttmann + Co.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

Fugendichtungen in Nasszellen, Küchen, Materialübergängen und Dilatationen.

225.2 Spezielle Dämmungen

Ausflocken der Installationswände mit Feingranulat nach Angabe des Bauphysikers.

225.4 Brandschutzbekleidungen, Abschottungen und dgl.

Schliessen von horizontalen und vertikalen Durchbrüchen der verschiedenen Brandabschnitte gemäss kantonalen Vorschriften.

Schutz der Tragkonstruktion aus Stahl wo erforderlich mittels Brandschutzanstrich R60 der freiliegenden Teile sowie in Kombination mit Promat-Brandschutzplatten R60 der Teile, welche in die Fassadenkonstruktion eingebaut sind. Qualitätssicherung QS 2 durch externe VKF-Brandschutzexperten.

227 Äussere Oberflächenbehandlung

Oberflächenbehandlung der Stahlkonstruktion:

_Brandschutzanstriche R60 gemäss Erfordernissen der Behörden und der externen VKF-Brandschutzexperten, welche die Qualitätssicherung QS erbringen.

_Deckanstriche der Brandschutzanstriche, übrige Anstriche der Stahlkonstruktion: Farbe gemäss Konzept Architekt und Bewilligung der Gemeinde.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Senkrechtstoren, Ausstellstoren und Fallarmmarkisen, gemäss Ausführungsplänen, Stoff Sattler 314 403 120.

Terrasse Attika, an Vordach Nordwest und Vordach Nordost, Knickarmmarkisen, gemäss Ausführungsplänen, Stoff Sattler 314 403 120.

23 Elektroanlagen

230 Elektroanlagen

Gemäss Apparatepläne vom 7. August 2026 sowie bestehendem Werkvertrag vom 23. Juni 2026 (gehen Baubeschrieb vor).

Apparate Starkstrom

Hauptverteilung: Lieferung, Montage und Anschluss einer Hauptverteilung, mit Zählerplätze und entsprechenden Sicherungs- und Fehlerstromschutz- und Regelautomaten für die allgemeinen Raumzonen. Verdrahtet und geprüft nach den örtlichen EW-Vorschriften.

Unterverteilung: Lieferung, Montage und Anschluss von Wohnungsunterverteilungen pro Wohnung. Die Unterverteilungen enthalten die notwendigen Sicherungs- und Fehlerstromschutzschalter.

Starkstrominstallationen

Installationen: In den Wohngeschossen in Boden/Decken und Innenwänden geführt, im Untergeschoss mit teilweise eingeleger Deckeninstallation und bei Wänden sichtbar geführt.

Zuleitung bis Hauptverteilung: Die Zuleitung wird ab dem öffentlichen Grund bis zum Standort des HAK ins Haus geführt.

Erdungen: Erstellen der Fundamenterdung des Potentialausgleichs für ausgedehnte metallische Gebäudeteile nach den gültigen technischen Normen.

Installationssysteme: Erstellen von Rohren und Kanälen für die Elektrozuleitungen zu den Wohnungen.

Haupt- und Steigleitungen: Erstellen der Bezügerleitungen und NKE-Steuerleitungen ab Hauptverteilung auf die Wohnungsunterverteilungen.

Eingangsbereich / Parkierung: Installation einer Beleuchtung mit Wand- oder Deckenleuchten. Die Beleuchtung wird über Bewegungsmelder geschaltet. Vorbereitung der fünf Autoparkplätze zur Installation von El-Ladestationen für Autos (Leerrohre).

Kellerräume, Kinderwagen- und Haustechnikraum Niveau 0: Installation einer Beleuchtung mittels einfachen Langfeldleuchten.

Vorbereitungen für Installation einer PV-Anlage: Leerrohr vom Dach bis in den Technikraum erstellt. Platz für die Platzierung einer Batterie im Technikraum ausgeschieden.

Erschliessung Aufzugsanlage.

Wohnungen:

Vorplatz Treppenhaus: Decken- oder Wandanschluss, Lichtschalter mit Steckdose.

Wohn-, Essbereich: Lichtschalter mit zusätzlich 3 Dreifach-Steckdosen, wovon ein Ausgang geschaltet. Deckenanschluss beim Essplatz.

Zimmer 8: Lichtschalter mit Steckdose, 3 Dreifach-Steckdosen, wovon zwei Ausgänge geschaltet. Deckenanschluss.

Zimmer 3: Lichtschalter mit Steckdose, 3 Dreifach-Steckdosen, wovon drei Ausgänge geschaltet. Deckenanschluss.

Küche: Lichtschalter mit Steckdose, 4 Steckdosen für Küchengeräte, Anschlüsse für Apparate (Herd, Leerrohr, Backofen, Steamer, Geschirrspüler, Dampfanzug, Kühlschrank).

Badezimmer, WC/DU: Lichtschalter mit Steckdose, Toilettenschrank mit Beleuchtung, Steckdose und Rasierstecker.

Loggia: Aufbauleuchten und Aussensteckdosen.

Carport: Leerrohr/Vorbereitung für Ladestation, Beleuchtung.

Bauprovisorium: Erstellen eines Handwerkerprovisoriums für die gesamte Bauzeit.

Leuchten- und Lampenlieferungen

Gem. Beleuchtungsprojekt/Apparatepläne. Inkl. Leuchten und Allgemeinbeleuchtungen Treppenhaus, Keller, Carport.

Schwachstromanlagen

Multimediainstallationen: 2 Anschlüsse im Wohnbereich und 1 Anschluss im Zimmer 8, Leerrohre in allen übrigen Zimmern.

Sonnerie- und Videogegensprechanlage mit Türöffner-Taster.

24 Heizungs- und Lüftungsanlagen

240 Heizungsinstallationen

Gemäss bestehendem Werkvertrag. Die Wärmeerzeugung erfolgt über Grundwasser-Wärmepumpe. Zentraler Boiler für Warmwasseraufbereitung über die Wärmepumpe.

Die Raumheizung/Kühlung erfolgt mittels Niedertemperatur-Bodenheizung inkl. fertig installiertem Free-Cooling.

Die Raumregulierung erfolgt mit Raumthermostaten in den Zimmern, die auf die Elektroantriebe in den Wohnungsverteilkästen wirken.

Sämtliche Leitungen werden gegen Wärmeverlust, nach kantonaler Energievorschrift, isoliert.

Wärmemessung der einzelnen Wohnungen mit zentraler Ablesung in der Technikzentrale.

244 Lüftungsanlagen

Gemäss bestehendem Werkvertrag. Lüftungsgerät im Kinderwagenraum zur Be- und Entlüftung der Kellerräume im Niveau -1. Zu- und Abluftverteilung über Rohreinlagen in den Decken inkl. Deckenauslässe, gemäss Werkvertrag. Frischluftfassung und Abluft an Fassade inkl. Auslässe und Wetterschutzgitter.

Räume ohne Fenster werden durch Abluftgeräte entlüftet.

Küchen: Umluft-Dunstabzugsgeräte in BKP 258 enthalten.

25 Sanitäre Anlage

250 Sanitäre Installationen

Gemäss bestehendem Werkvertrag.

Hauszuleitung: Ab Hauszuleitung auf Wasserverteilerbatterie geführt. Wasserverteilerbatterie aus Chromstahlrohren im Press-System, Tropfwasserschale.

Kalt- / Warmwasser: Leitungsnetz inkl. Verteilerbatterie aus nicht rostendem Stahl mit rückspülbarem Feinfilter. Ausführung die Apparateanschlüsse aus Pressfittingsystem und Sanipex-System VPE (Rohr in Rohr), inkl. allen Fittings-, Dichtungs- und Befestigungsmaterialien.
Installieren eines Gartenschlauchanschlusses an der Aussenwand des Technikraums Niveau 0.

Abwasser: Abwasserleitungen von den Apparaten bis zu den Fallsträngen mit PE-Kunststoffrohren. Fallstränge in PE-Rohren, inkl. den erforderlichen Entlüftungen.

Gas: Ab Hauszuleitung zu den Anschlüssen der Kochfelder in den Küchen geführt.

Sanitärapparate: Gem. separater Apparateliste Sanitas Troesch vom 13. August 2026 (**Beilage 1**).

Dämmungen: Isolieren sämtlicher sichtbar verlegter Leitungen mit Polyurethanschalen bzw. Mineralwollschalen mit Ummantelung und Manschettenabschlüssen.
Ummantelungen der Rohre resp. Schläuche bis Einbau in Schächten.

Installationen: Sämtliche Leitungs- und Apparatemontagen erfolgen mittels Leichtbauvorwandssystem von Geberit GIS oder Gleichwertigem.

252 **Spez. Sanitärapparate**

Wasch-/Trockentürme: Modelle Siemens, Bosch oder gleichwertig.

258 **Kücheneinrichtungen**

Forster Stahlküche, gemäss Küchenplänen Architekt, (**Beilage 2**), inkl. Apparateliste und Ausrüstungen, gemäss Werkvertrag.

Abdeckungen in Naturstein.
Spülbecken in CNS von unten eingebaut inkl. Mischer mit Auszugsbrause.
Gaskochfeld vierflamig. Auf Wunsch Induktionskochfelder, oder kombiniert.
Dampfabzug Muldenlüfter mit Umluft.
Zwei Backöfen, einer davon hochliegend.
Integrierter Geschirrspüler.
Kühlschrank mit integriertem TK-Teil.

Falls Änderungen betreffend Materialien und/oder Geräten gewünscht sind, gelten folgende Budgetpositionen, zuzüglich Arbeitsaufwand seitens Architekt und Bauleitung:

Niveaux 1 - 3: Budgetpreis Küche fertig montiert CHF 40'000.- inkl. MWST.

26 **Transportanlagen**

261 **Aufzüge**

Aufzug OTIS elektromechanisch, ohne Liftüberfahrt, 9 Pers. 675Kg, IV konform, mit gleichseitigem Zugang, 6 Haltestellen. Kabine mit Handlauf, Innenausstattung OTIS Modern Advanced, Kabinentüre und Schachttüren in CNS.

27 **Ausbau 1**

271 **Gipserarbeiten**

Innere Wohnungstrennwände: Leichtbau Gipsständerwände (GIS bei Nasszellen, Seiten Bäder/WC mit Naturofloor, siehe BKP 282). Weissputz Q3 auf Gipsständerwänden, streifenweises Überspannen von Konstruktionsteilen, Fugen, Kanten und Anschlüssen bei rissgefährdeten Partien.

Generell: keine Sockelleisten.

Optional kann eine Zimmertrennwand im Zimmer 3 bestellt werden, in Varianten. Definitionen und Preise gemäss separater Vereinbarung.

Treppenhauswände und -decken: Beton sichtbar.

Decken: Keine Gipserarbeiten, Brettstapeldecken sichtbar.

272 Metallbauarbeiten

272.1 Metallbaufertigteile

Briefkasten gemäss Plan, Typ Stebler, 4 Einheiten plus Sonneriefach, Alu eloxiert.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten

Treppenkonstruktion in Stahl, inkl. Schalldämlager z.B. Isotrepp oder gemäss Anforderungen Schallschutz/Baupysiker. Tragende Mittelwand Stahl, auskragende Tritte, Stahl ohne Farbbehandlung. Handlauf rund Eiche ca. 40 mm, geölt. Seitliche Absturzsicherung durch CNS-Netz.

Weitere Geländer als Profil-Rahmenkonstruktionen, CNS-Netz und Abdeckholmen in Eichenholz, im Aussenbereich in Douglasien- oder Lärchenholz.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

Schiebetüren Röhrenspantürblatt oder gleichwertig, 40mm, zum Streichen, Muschelgriffe. Flügeltüren bei Nassräumen mit Holzwerkstoffzargen: Röhrenspan-, teilweise Vollspantürblatt 40mm, zum Streichen, umlaufende Gummidichtung, rot/grün-Dreh Schloss, Drücker aus dem Programm ME-GA, Metall, matt vernickelt.

Wohnungseingangstüren mit Blockrahmen, Schwelle in Eichenholz. Türblatt Brandschutz VKF EI30, Schallschutz R'w grösser/gleich 37 dB, Einsteckschloss mit Zylinder, 3-Punkte-Verriegelung, zum Streichen. Drücker aus dem Programm MEGA, Metall, matt vernickelt.

273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.

Spiegelschränke in den Bad-/Duschräumen: Schreinerarbeit in Phenolspertholz mit integrierter Beleuchtung, gemäss Plan Architekt (**Beilage 3**).

Optional können folgende Schreinerarbeiten bestellt werden:

_Regal im Wohnbereich

_Schränke im Zimmer 8

Materialisierung und Preise gemäss separater Vereinbarung.

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Fenstergehäuse im Treppenhaus: Phenolspertholz, Kanten dunkel bemalt.

274 Spezialverglasungen (innere)

Duschverglasungen transparent, gemäss Plan.

275 Schliessanlage

Sicherheitszylinder z.B. Kaba Star od. Keso 4000 nach Schliessplan.

5 Schlüssel, passend zu: Hauseingänge / Wohnungseingang / Kellerraum / Technikraum / Briefkasten.

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsböden

Wohnräume: Wärmedämmung 20 mm, Trittschalldämmung 20 mm inkl. Randstellstreifen zur Trennung an Wände und Türrahmen, 70 mm Unterlagsboden Hartbeton, Kiesgemisch aus der Reuss, Terrazzoschliff, geeignet veredelt/imprägniert, gemäss Werkvertrag Walo AG.

Vorbereiche Treppenhaus ausser Niveau 0: Trittschalldämmung 20 mm inkl. Randstellstreifen zur Trennung an Wände und Türrahmen, 70 mm Unterlagsboden Hartbeton, Kiesgemisch aus der Reuss, Terrazzoschliff, geeignet veredelt/imprägniert, gemäss Werkvertrag Walo AG.

Niveau 0 Eingangsbereich: Trittschalldämmung 20 mm inkl. Randstellstreifen zur Trennung an Wände und Türrahmen, 75 mm Unterlagsboden Hartbeton, abtalschiert.

Niveau 0 und -1 Kinderwagenraum, Technikraum, Kellerräume: Trittschalldämmung 20 mm inkl. Randstellstreifen zur Trennung an Wände und Türrahmen, 100 / 70 mm Unterlagsboden Hartbeton, abtloschiert, gestrichen.

281.9 Sockel

Keine Sockelleisten.

282 Wandbeläge

Wandbeläge in Bad-, Dusch- und WC-Räumen sowie Bodenbelag in den Duschen: Naturofloor. Farbe gemäss Konzept Architekt.

285 Malerarbeiten

Keine Malerarbeiten an den Wänden in Keller-, Kinderwagen- und Haustechnikraum Niveau 0. Böden in diesen Räumen 2x mit Epoxidharzfarbe gestrichen.

Mineralisch basierter Anstrich bei allen Weissputz-Innenwänden, Tiefgrund und 2x Innenraumfarbe.

286 Bauaustrocknung

Aufwendungen während der Austrocknungsphase (Austrocknen Unterlagsböden).

287 Baureinigung

Reinigung während dem Bau bis Bezug inkl. Schuttmulden.

Schlussreinigung aller Räumlichkeiten für Gebäudeübergabe.

Kanalisationsspülung nach Abschluss der Umgebungsarbeiten.

29 Honorare

Gemäss Verträgen / Offerten.

4 UMGEBUNGSARBEITEN

40 Terraingestaltung

401 Erdbewegung

Erstellen der Rohplanie inkl. Hinterfüllungen.

42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten

Umgebungsarbeiten gemäss Umgebungsplan Architekt. Erstellen der Humus- und Feinplanie für die Saat der Wiese. Geröllschüttung entlang der Hausfassade. Bepflanzung gemäss bewilligtem Umgebungsplan Architekt.

422 Einfriedungen

Grenzzaun gegen Parzelle 1673 gemäss Umgebungsplan. Hecke mit Zaun gegenüber Parzelle 795. Bestehende Mauer gegen Parzelle 1634.

46 Kleinere Trassenbauten

Erstellen der Vor- und Parkplätze mit Betonplattenbelag, Zufahrtsbereich Rasenwabenplatten, restliche Flächen Wiese, gemäss Umgebungsplan Architekt.

5 BAUNESENKOSTEN

51 Bewilligungen, Gebühren

511 Baubewilligungen, Baugespann

512 Anschlussgebühren

52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen

524 Vervielfältigungen, Plankopien

Sämtliche Aufwendungen für Plankopien und Vervielfältigungen ab Auftragserteilung bis Bauübergabe.

53 Versicherungen

531 Bauzeitversicherung

Obligatorische Bauzeitversicherung.

532 Spezialversicherungen

Bauwesenversicherung und Bauherrenhaftpflicht.

533 Selbstbehalt in Schadenfällen

Selbstbehalt für Schadenfälle während der Bauzeit.

57 Mehrwertsteuer (MWST)

Beiträge an das Bundesamt für Mehrwertsteuer.

Allfällige Plan- und Baubeschreibsänderungen sowie Wünsche seitens der Bauherrschaft wie auch eventuelle Auflagen der Behörden (Bewilligung) bleiben diesem Beschrieb vorbehalten.

Beilage 1: Sanitärliste

Beilage 2: Küche

Beilage 3: Spiegelschrank

Beilage 1: Sanitärliste

raumlabor.ch
Architektur und Raumdefinition
Architekten ETH HTL
Naphtastrasse 10
8005 Zürich

Objekt
Neubau MFH
Niveaux 1 - 3
Zimmermannstrasse 19
5200 Brugg

Sanitas Troesch AG
Verkauf Bad
Hardturmstrasse 101
8005 Zürich
Telefon +41 44 446 11 11
E-Mail zuerich@sanitastroesch.ch

Seite 1 von 15

Datum	13. August 2026
Ihre Kundennummer	1037489
Ansprechpartner	Dieter Schwarz
Telefon	+41 43 960 32 16
Referenz	
Unser Ansprechpartner	Patric Baumgartner
Telefon direkt	+41 44 446 13 26
E-Mail	patric.baumgartner@sanitastroesch.ch
Fachberater Aussendienst	Nadine Rüegg
Preise gültig bis	30.04.2026
Preisbasis	2026 (Änderungen zu Tagespreisen)
Rektifikat	1
Projekt	7715945
Betreff	Ihre schriftliche Anfrage

Offerte 201646959 - 1

Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde

Vielen Dank für Ihr Interesse an unseren Produkten. Gerne unterbreiten wir Ihnen unser Angebot.

Gesamtbetrag **CHF** **13'640.90**
Inkl. Transportkosten und MwSt.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (www.sanitastroesch.ch/agb-bad).

Über eine Auftragserteilung würden wir uns sehr freuen und sichern Ihnen eine einwandfreie Auftragsabwicklung zu.

Freundliche Grüsse

Sanitas Troesch AG

Kundeninformation

Wir beziehen uns auf das uns zugestellte E-Mail von Herrn Dieter Schwarz vom 11. August 2026.

Partneradressen

Kunde

raumlabor.ch

Architektur und Raumdefinition

Architekten ETH HTL

Naphtastrasse 10

8005 Zürich

Telefon

+41 43 960 32 16

Mobil

E-Mail

info@raumlabor.ch

Architekt

raumlabor.ch

Architektur und Raumdefinition

Architekten ETH HTL

Naphtastrasse 10

8005 Zürich

Telefon

+41 43 960 32 16

Mobil

E-Mail

info@raumlabor.ch

Offerte 201646959
Rektifikat 1
Projekt 7715945

Neubau MFH, Niveau 2, Brugg

Seite 3 von 15

Pos.Nr	Menge ME	Überschrift Bild	Artikelnummer Artikelbeschreibung	Richtpreis exkl. MwSt	Betrag exkl. MwSt
--------	-------------	---------------------	--------------------------------------	--------------------------	----------------------

Loggia

200	1 ST		6571 214.501.000 Gartenventil Nussbaum 3/4" Schlauchverschraubung, für frostsichere Installation Metallhandrad, Mauerdicke 250 - 500 mm Geräuschgruppe II Verchromt	294.00 PG 10 WA 1	294.00
300	1 ST		6571 305.000.000 Montagelehre Nussbaum zu Gartenventilen frostsicher 4 Linsenkopfschrauben M 6 x 10 Stahl verzinkt	67.00 PG 10 WA 1	67.00

Küche

Bauseits Spültischmischer

600	1 ST		6511 302.508.000 Doppelventil Laufen Siduo 1/2" ohne Klemmverschraubung ohne Rückschlagventil Geräuschgruppe I Messing	55.00 PG 10 WA 3	55.00
700	1 ST		6511 221.508.000 Regulierventil Laufen 1/2" 70 mm ohne Klemmverschraubung ohne Rosette Geräuschgruppe II Messing	20.50 PG 10 WA 3	20.50
800	1 ST		8112 211.336.000 Spültischsifongarnitur Geberit Schlauchtülle 1", Abgang Ø 56 mm, 1-teilig, 1 1/2" Grau	38.50 PG 83 WA 3	38.50

Reduit

Bauseits
Waschautomat + Trockenautomat
Aktionen finden Sie unter:
www.sanitastroesch.ch/de/service

Offerte 201646959
Rektifikat 1
Projekt 7715945

Neubau MFH, Niveau 2, Brugg

Seite 4 von 15

Pos.Nr	Menge ME	Überschrift Bild	Artikelnummer Artikelbeschreibung	Richtpreis exkl. MwSt	Betrag exkl. MwSt
1100	1 ST		6116 342.502.000 Waschautomaten-Eckventil Alterna 1/2" ohne Filter ohne Rückschlagventil Geräuschgruppe I Chromeline	83.50 PG 10 WA 3	83.50
1200	1 ST		7281 222.523.000 Anlageteile Geberit - Einbausifon, für Wasch- Trockentürme Edelstahl matt zugehörige Pos.Nr 1210 bis 1220	WA 3	
1210	1 ST		3163 163.000.000 Rohbauset Geberit Einbausifon UP-Gehäuse Abgang Ø 50 / 56 mm	46.50 PG 83 WA 1	46.50
1220	1 ST		7281 225.523.000 Einbausifon Geberit, 2 Schlauchtüllen, für Wasch- , Trockentürme, Abdeckplatte Edelstahl matt	78.00 PG 83 WA 3	78.00

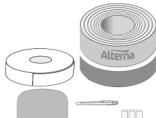
Bad - Dusche - WC

1400 K	1 ST		1113 325.100.000 Badewanne Kaldewei Classic Duo, 170 x 75 cm, Stahl, Schallisolierung Umweltdeklaration EPD Weiss	1'109.00 PG 10 WA 2	1'109.00
1500	1 ST		1411 113.000.000 Wanneneinlaufgarnitur Geberit Exzenterbetätigung Ablaufventil mit Zentralverschraubung 48 x 1/8" Sifon, Ablaufbogen Ø 56 mm Anschlusswinkel 1/2" Wanneneinlauf ohne Ab- und Überlaufset Länge 11 - 53 cm Ablaufleistung 0.85 l/s	281.00 PG 83 WA 2	281.00
1600	1 ST		1411 129.501.000 Ab- und Überlauf-Set Geberit Split, Fertigbauset Ø 52 mm für Badewannenablauf mit Drehbetätigung und Zulauf Verchromt	104.00 PG 83 WA 3	104.00

Offerte 201646959
Rektifikat 1
Projekt 7715945

Neubau MFH,Niveau 2,Brugg

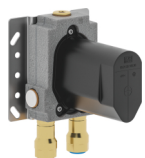
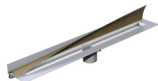
Seite 5 von 15

Pos.Nr	Menge ME	Überschrift Bild	Artikelnummer Artikelbeschreibung	Richtpreis exkl. MwSt	Betrag exkl. MwSt
1700	1 ST		1411 114.000.000 Panzer Schlauch 1/2" Geberit Länge 80 cm Verschraubung flach dichtend 1/2", Verschraubung radial dichtend 1/2" inkl. Flachdichtung	33.00 PG 83 WA 2	33.00
1800 K	1 ST		1441 514.000.000 Badewannenträger Schedel, 1700 x 750 mm, Höhe 570 mm, Kaldewei Classic Duo, Polystyrol, erfüllt die Anforderungen gemäss der SIA- Norm 271/1	245.00 PG 10 WA 2	245.00
1900	1 ST		1441 782.000.000 Schallschutz-Set Alterna - Stahl zu Badewannenträger bis 200 x 100 cm, für Stahlwannen 1 PU 1 PU Kleber MDI-frei 5 Mineralfasermatten 3 Bitumenmatten 250 x 250 mm Reinigungstuch (zur Montage auf Betonboden)	171.00 PG 10 WA 2	171.00
2000	1 ST		1441 791.000.000 Montageschaum Alterna, zu Bade- und Duschenwannenträger, Kartusche 400 ml	30.50 PG 10 WA 2	30.50
2100	1 ST		1461 008.000.000 Zargen- Wannendichtband Alterna, Länge 4,8 m, 3 Wannen- Eckdichtungen Butyl, integrierte Schallisolierung, Schall- und Schnittbeschädigungsschutz, selbstklebend, für alle Einbauvarianten geeignet, Wannenoberflächen - Schutzband, 1 Anpressschaber, 1 Messer, erfüllt die Anforderungen gemäss der SIA- Norm 271/1	322.00 PG 10 WA 2	322.00
2200	1 ST		6431 234.501.000 Bademischer- Endmontageset Dornbracht Edition Pro, Umstellautomatik, Abdeckplatte rund, Durchflussleistung 22 l/min., ohne Einbaukörper 6438 802 / 803 Geräuschgruppe I Verchromt	314.00 PG 10 WA 3	314.00

Offerte 201646959
Rektifikat 1
Projekt 7715945

Neubau MFH, Niveau 2, Brugg

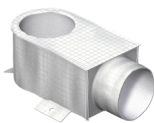
Seite 6 von 15

Pos.Nr	Menge ME	Überschrift Bild	Artikelnummer Artikelbeschreibung	Richtpreis exkl. MwSt	Betrag exkl. MwSt
2300	1 ST		6438 803.000.000 Einbaukörper Dornbracht 1/2", mit Sicherheitseinrichtung, mit Rückflussverhinderer, für Bade- und Duschenmischer, 2 Anschlüsse 1/2", 3 Abgänge 1/2", Die Montagehöhe des Einbaukörpers muss überprüft werden, wenn eine Wannengarnitur mit Einlauffunktion verbaut wird, (Bauart = HD), Einbautiefe 80 - 105 mm Geräuschgruppe I	375.00 PG 10 WA 1	375.00
2400	1 ST		6431 251.501.000 Anschlussbogen Dornbracht Edition Pro 1/2", Brauseabgang 3/8", Rosette Ø 55 mm Verchromt	91.00 PG 10 WA 3	91.00
2500 K	1 ST		6431 253.501.000 Brauseschlauch Dornbracht Edition Pro, 1250 mm, 1/2" Konus x 3/8" Aussengewinde, Metall Verchromt	120.00 PG 10 WA 3	120.00
2600	1 ST		6431 256.501.000 Stabhandbrause Dornbracht Edition Pro, mit Antikalk- System, 1-jet, Durchflussleistung 15 l/min. Geräuschgruppe I Verchromt	181.00 PG 10 WA 3	181.00
2700	1 ST		6431 257.501.000 Steckhalter Dornbracht Editon Pro, Rosette Ø 55 mm Verchromt	115.00 PG 10 WA 3	115.00
Bauseits Duschbereich gefliest					
2900	1 ST		1424 464.000.000 Duschrinne Schaco Aqua Swissline Flex, Gehäuselänge 90 cm, Edelstahl, mit Zarge	528.00 PG 10 WA 2	528.00
3000	1 ST		1424 524.000.000 Standard- Rost Schaco Aqua, Länge 80 cm, zu Duschenrinne 90 cm 1424 454/464, Edelstahl, Breite 4 cm	102.00 PG 10 WA 3	102.00

Offerte 201646959
Rektifikat 1
Projekt 7715945

Neubau MFH, Niveau 2, Brugg

Seite 7 von 15

Pos.Nr	Menge ME	Überschrift Bild	Artikelnummer Artikelbeschreibung	Richtpreis exkl. MwSt	Betrag exkl. MwSt
3100	1 ST		1424 590.000.000 Duschenablauf Schaco Primo Plus, zu Duschrinne Aqua SwissLine, Abgang Ø 56/63 mm, Abflussleistung 33- 48 l/min je nach Einbauvariante	88.50 PG 10 WA 2	88.50
3200	1 ST		1424 595.000.000 Schallschutz- Überzug, zu Duschenablauf Schaco Primo PLUS	51.50 PG 10 WA 2	51.50
3300	1 ST		1424 568.000.000 Butylband Permaseal 3133, zum Anschluss der Flüssigabdichtung, zu Duschelemente Aqua Swissline, Rolle à 5 m	48.00 PG 10 WA 2	48.00

Bauseits
Duschtrennwand

3500	1 ST		6431 234.501.000 Bademischer- Endmontageset Dornbracht Edition Pro, Umstellautomatik, Abdeckplatte rund, Durchflussleistung 22 l/min., ohne Einbaukörper 6438 802 / 803 Geräuschgruppe I Verchromt	314.00 PG 10 WA 3	314.00
3600	1 ST		6438 803.000.000 Einbaukörper Dornbracht 1/2", mit Sicherheitseinrichtung, mit Rückflussverhinderer, für Bade- und Duschenmischer, 2 Anschlüsse 1/2", 3 Abgänge 1/2", Die Montagehöhe des Einbaukörpers muss überprüft werden, wenn eine Wannengarnitur mit Einlauffunktion verbaut wird, (Bauart = HD), Einbautiefe 80 - 105 mm Geräuschgruppe I	375.00 PG 10 WA 1	375.00
3700	1 ST		6431 251.501.000 Anschlussbogen Dornbracht Edition Pro 1/2", Brauseabgang 3/8", Rosette Ø 55 mm Verchromt	91.00 PG 10 WA 3	91.00

Offerte 201646959
Rektifikat 1
Projekt 7715945

Neubau MFH,Niveau 2,Brugg

Seite 8 von 15

Pos.Nr	Menge ME	Überschrift Bild	Artikelnummer Artikelbeschreibung	Richtpreis exkl. MwSt	Betrag exkl. MwSt
3800	1 ST		6431 254.501.000 Brauseschlauch Dornbracht Edition Pro, 1750 mm , ½" Konus x ¾" Aussengewinde, Metall Verchromt	148.00 PG 10 WA 3	148.00
3900	1 ST		6431 256.501.000 Stabhandbrause Dornbracht Edition Pro, mit Antikalk- System, 1- jet, Durchflussleistung 15 l/min. Geräuschgruppe I Verchromt	181.00 PG 10 WA 3	181.00
4000	1 ST		6431 257.501.000 Steckhalter Dornbracht Editon Pro, Rosette Ø 55 mm Verchromt	115.00 PG 10 WA 3	115.00
4100	1 ST		6545 913.501.000 Regenbrause Hansgrohe Raindance S 240 Powder Rain, ½", A 393 mm, mit Anschlussbogen, 1- jet, Powder Rain, Quick Clean, schwenkbar, Durchflussleistung 18 l/min. Energieeffizienzklasse D Geräuschgruppe II Umweltdeklaration EPD Verchromt	540.00 PG 10 WA 3	540.00

Bauseits

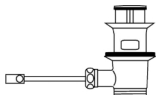
Duschmittelablage / Nische

4300 K	1 ST		4161 111.524.000 Badetuchstange d line 65 cm, A 75 mm, Ø 14 mm mit Schrauben Edelstahl glanz	331.00 PG 10 WA 3	331.00
4400	1 ST		G1 Set bestehend aus zugehörige Pos.Nr 4410 bis 4430	WA 3	
4410 K	1 ST		2143 406.100.000 Waschtisch Duravit Vero Air, ohne Armaturenloch, 60 x 47 cm, mit Überlauf Umweltdeklaration EPD Weiss	427.00 PG 10 WA 3	427.00

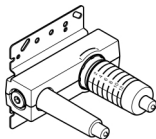
Offerte 201646959
Rektifikat 1
Projekt 7715945

Neubau MFH, Niveau 2, Brugg

Seite 9 von 15

Pos.Nr	Menge ME	Überschrift Bild	Artikelnummer Artikelbeschreibung	Richtpreis exkl. MwSt	Betrag exkl. MwSt
4420	1 ST		3161 127.501.000 Ablaufventil ClickClack, push- open 1¼", für Waschtische Keramik mit Überlauf Verchromt	75.00 PG 10 WA 3	75.00
4430	1 ST		6000 017.000.000 Einbaukosten Ablaufventil einzeln Wipp- und Siebventil Nettopreis	34.50 PG 95 WA 3	34.50
4500	1 ST		3171 110.000.000 Schallschutz Iso- Set Hafner Waschtisch, 2 Gummihülsen, 2 U- Scheiben, 2 Gummiunterlagen, Gummiband 1,6 m, für Waschtische und Wandbecken bis Breite 80 cm	24.00 PG 10 WA 3	24.00

Bauseits Badmöbel

4700	1 ST		6431 247.501.000 Wandmischer- Endmontageset Dornbracht Edition Pro, A 250 mm, Auslauf fest, 90 °, Rosetten rund, Durchflussleistung 7 l/min., ohne Einbaukörper 6438 807 Geräuschgruppe I Verchromt	453.00 PG 10 WA 3	453.00
4800	1 ST		6438 807.000.000 Einbaukörper Dornbracht ½", 2 x Anschluss ½", kalt / warm, 1 x Abgang IG ½", Einbautiefe 80 - 95 mm Geräuschgruppe NT	249.00 PG 10 WA 1	249.00
4900 K	1 ST		2141 241.501.000 Handtuchreling Vero, zu 2141 212 / 2143 405 / 406 Verchromt	196.00 PG 10 WA 3	196.00
5000	1 ST		3163 480.501.000 Rohrbogensifon Hansgrohe, 1¼" x 32 mm Verchromt	30.50 PG 10 WA 3	30.50
5020	1 ST		8111 411.000.000 Steckdichtung Geberit für Sifonanschluss, 32 mm	4.80 PG 83 WA 3	4.80

Offerte 201646959
Rektifikat 1
Projekt 7715945

Neubau MFH,Niveau 2,Brugg

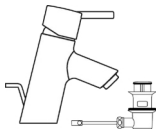
Seite 10 von 15

Pos.Nr	Menge ME	Überschrift Bild	Artikelnummer Artikelbeschreibung	Richtpreis exkl. MwSt	Betrag exkl. MwSt
Bauseits Spiegelschrank					
5300	1 ST		2111 703.100.000 Wand- Klosett Laufen Moderna S silent, 56, rimless, verdeckte Befestigung, für Einbauspülkasten, inkl. Schallschutz- Set, Befestigungsmaterial Umweltdeklaration EPD Weiss	519.00 PG 10 WA 3	519.00
5400	1 ST		2111 708.100.000 Klosettsitz Laufen Moderna S, mit Absenkautomatik, mit Deckel, Scharniere Metall, antibakteriell, zu 2111 700 / 703 Weiss	152.00 PG 10 WA 3	152.00
5500 K	1 ST		3342 298.617.105 Betätigungsplatte Geberit Sigma40 square, Zweimengenbetätigung von vorne, Befestigungsrahmen Edelstahl gebürstet Easy-to-clean-beschichtet	456.00 PG 83 WA 3	456.00
Bauseits Installationsbaustein					
5700	1 ST		3241 202.000.000 Manschettengarnitur Alterna, 2 Deckkappen weiss, für Zu- und Ableitung Wandklosett und Ausguss, PE (schweisssbar)	24.00 PG 10 WA 3	24.00
Bauseits Papierhalter					
5900	1 ST		4541 411.000.000 Klosettbürstenhalter KWC Nylonbürste für Wandmontage Edelstahl	112.00 PG 20 WA 3	112.00
Sep. WC					
6100	1 ST		G1 Set bestehend aus zugehörige Pos.Nr 6110 bis 6130	WA 3	

Offerte 201646959
Rektifikat 1
Projekt 7715945

Neubau MFH, Niveau 2, Brugg

Seite 11 von 15

Pos.Nr	Menge ME	Überschrift Bild	Artikelnummer Artikelbeschreibung	Richtpreis exkl. MwSt	Betrag exkl. MwSt
6110 K	1 ST	(keine Abbildung)	9999 999.999.999 Wandbecken Duravit Vero Air 1 Loch rechts, standard 38 x 25 cm, Keramik unterbaufähig, ohne Ueberlauf Lief.Art.0724380000 Weiss	279.13 PG 10 WA 3	279.13
6120	1 ST		6431 236.501.000 Einlochmischer Dornbracht Edition Pro, Ablaufventil, Auslauf fest, A 106 mm, Schlauchanschlüsse 3/8" Geräuschgruppe I Verchromt	294.00 PG 10 WA 3	294.00
6130	1 ST		6000 011.000.000 Einbaukosten Einlocharmatur mit Ablaufventil Nettopreis	48.50 PG 95 WA 3	48.50
6200	1 ST		3171 110.000.000 Schallschutz Iso- Set Hafner Waschtisch, 2 Gummihülsen, 2 U- Scheiben, 2 Gummiunterlagen, Gummiband 1,6 m, für Waschtische und Wandbecken bis Breite 80 cm	24.00 PG 10 WA 3	24.00
6300	1 ST		3163 480.501.000 Rohrbogensifon Hansgrohe, 1 1/4" x 32 mm Verchromt	30.50 PG 10 WA 3	30.50
6320	1 ST		8111 411.000.000 Steckdichtung Geberit für Sifonanschluss, 32 mm	4.80 PG 83 WA 3	4.80
6400	2 ST		6511 201.501.000 Regulierventil Laufen 1/2" 45 mm ohne Klemmverschraubung Geräuschgruppe II Verchromt	27.50 PG 10 WA 3	55.00
6500 K	1 ST		4161 125.523.000 Handtuchhalter d line A 46,5 cm, 1 Schwenkarm Wandbeschlag Kunststoff schwarz Edelstahl matt	249.00 PG 10 WA 3	249.00

Bauseits
Lichtspiegel

Offerte 201646959
Rektifikat 1
Projekt 7715945

Neubau MFH,Niveau 2,Brugg

Seite 12 von 15

Pos.Nr	Menge ME	Überschrift Bild	Artikelnummer Artikelbeschreibung	Richtpreis exkl. MwSt	Betrag exkl. MwSt
6700	1 ST		2111 700.100.000 Wand- Klosett Laufen Moderna S compact, 50, rimless, silent- flush, verdeckte Befestigung, für Einbauspülkasten, inkl. Schallschutz- Set, Befestigungsmaterial Umweltdeklaration EPD Weiss	575.00 PG 10 WA 3	575.00
6800	1 ST		2111 708.100.000 Klosettsitz Laufen Moderna S, mit Absenkautomatik, mit Deckel, Scharniere Metall, antibakteriell, zu 2111 700 / 703 Weiss	152.00 PG 10 WA 3	152.00
6900 K	1 ST		3342 298.617.105 Betätigungsplatte Geberit Sigma40 square, Zweimengenbetätigung von vorne, Befestigungsrahmen Edelstahl gebürstet Easy-to-clean-beschichtet	456.00 PG 83 WA 3	456.00

Bauseits Installationsbaustein

7100	1 ST		3241 202.000.000 Manschettengarnitur Alterna, 2 Deckkappen weiss, für Zu- und Ableitung Wandklosett und Ausguss, PE (schweisssbar)	24.00 PG 10 WA 3	24.00
------	---------	---	--	------------------------	-------

Bauseits Papierhalter

7300	1 ST		4541 411.000.000 Klosettbürstenhalter KWC Nylonbürste für Wandmontage Edelstahl	112.00 PG 20 WA 3	112.00
------	---------	---	--	-------------------------	--------

Preisübersicht

Total	12'148.23
Transportkosten gemäss AGB	470.54
MwSt. 8.10 % von 12'618.77	1'022.12
Rundungsdifferenz	0.01

Gesamtbetrag inkl. MwSt in CHF 13'640.90

Wichtige Hinweise

Artikel die mit "K" gekennzeichnet sind, werden nach dem Erhalt des "Gut zur Ausführung" bestellt. Diese haben zum Teil eine wesentlich längere Lieferfrist und können nicht annulliert werden.

Ausstellungsberatung

Für die individuelle Ausstellungsberatung nehmen wir uns gerne Zeit. Diese Dienstleistung im Wert von CHF 250.- (pauschal) ist aktuell für Sie kostenlos.

Rektifikat

Die Überarbeitung Ihres bestehenden Angebots (Rektifikat) ist eine Dienstleistung im Wert von pauschal CHF 100.-. Auf deren Verrechnung verzichten wir aktuell gerne für Sie.

Lagerhaltung

Auf Kundenwunsch bestellte Ware wird bis zum vereinbarten Liefertermin eingelagert. Eine längere Lagerung ist eine Dienstleistung, die aktuell nicht verrechnet wird. Bei längerer Lagerdauer behalten wir uns vor, Lagerkosten zu verrechnen.

Datenschutzhinweis

Zum Zwecke der Erstellung der Offerte verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten wie Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail. Mit der Übermittlung Ihrer personenbezogenen Daten berechtigen Sie uns, Ihre personenbezogenen Daten für alle notwendigen Vorgänge im Rahmen der Erstellung der Offerte zweckgebunden zu verarbeiten. Wir speichern Ihre Daten für die Dauer des Kundenbetreuungsverhältnisses unter Berücksichtigung der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen. Weitere Informationen zur Datenverarbeitung und Ihren Rechten finden sie in der Datenschutzerklärung unter <https://www.sanitastroesch.ch/de/AGBs/>
Datenschutzerklärung

Folgende Positionen wurden geändert oder neu erfasst

5900, 7300

Preisübersicht (unverbindliche Richtpreise) 2026

Produktgruppe	Betrag
10 Sanitär-Artikel	10'338.63
20 Besondere Sanitärartikel	224.00
83 Geberit Standardsortiment	1'502.60
95 Armaturen-Einbaukosten	83.00
Total	12'148.23
Transportkosten gemäss AGB	470.54
MwSt. 8.10 % von 12'618.77	1'022.12
Rundungsdifferenz	0.01
Gesamtbetrag inkl. MwSt in CHF	13'640.90

Unverbindliche Richtpreise

Bei den Preisangaben handelt es sich um unverbindliche Richtpreise. Auf diese unverbindlichen Richtpreise gibt Sanitas Troesch den Installateur-Unternehmen individuelle Einkaufsrabatte. Die unverbindlichen Richtpreise sind für die Installateur-Unternehmen nicht bindend. Die Installateur-Unternehmen legen die Verkaufspreise an ihre Kunden vollkommen frei und im eigenen Ermessen fest.

Transportkosten

Standardlieferung: Der Normaltarif beträgt 3,9% der unverbindlichen Richtpreis-Auftragssumme exkl. Dienstleistungen und Lieferanten-Direktlieferungen, mindestens jedoch CHF 9.90 pro Lieferschein. Eine Anpassung der Transportkosten namentlich infolge Teuerung bleibt vorbehalten.

Allgemeine Installationshinweise

Schallschutz SN/SIA 181 / 271/1

Die Erfüllung der Schallschutznormen SN/SIA 181 erfordern bauseitige Massnahmen und eine fachgerechte Montage durch den Installateur. Diesbezüglich ist jede Gewährleistung oder Haftung unsererseits ausgeschlossen.

Für eine SIA-Norm 271/1 konforme Montage ist weiteres Zubehör erforderlich.

Einbauhöhen Apparate

Die effektive Einbauhöhe der Apparate richtet sich nach den jeweiligen baulichen Gegebenheiten.

Wannendichtband in Massivbauten

Die Verwendung von Wannendichtbändern ist gemäss Hersteller, Suissetec sowie dem Plattenleger- und Gipserverband zwingend.

Ablaufgarnitur mit integrierter Füllfunktion

Bei Verwendung einer Ablaufgarnitur mit integrierter Füllfunktion ist zwingend eine Sicherheitsvorrichtung vorzusehen. Einbauhöhe ab Wannenrand gemäss Herstellerangabe.

Technische Installationshinweise

1 Spiegelschränke

1.1 IP24

Elektrische Installationen müssen in der Schweiz der Niederspannungs-Installationsnorm SN411000 (NiN) entsprechen. Für Räume und Bereiche mit Badewannen oder Duschen, gilt das Kapitel NiN 7.01.

1.2 Distanz Steckdose

Bitte beachten Sie den vorgeschriebenen Sicherheitsabstand der Steckdose bei Spiegelschränken und Spiegelementen.

1.3 Einmauern

Es ist darauf zu achten, dass der Öffnungswinkel der Spiegeltüren durch die Einmauerung eingeschränkt wird. Zwischen Schrank und Rückwand sollte ein Abstand von 10mm eingehalten werden, damit Restfeuchte des Mauerwerks keine Schäden am Schrank verursacht.

1.4 Raumausleuchtung

Um sicherzustellen, dass Ihre Raumbeleuchtung den gewünschten Anforderungen entspricht, wenden Sie sich bitte an Ihren Bauleiter oder direkt an den Hersteller.

2 Trennwand-Installationen

2.1 Dichtheit

Trennwände sind als Spritzschutz gegen Wasserspritzer beim normalen Duschen konzipiert. Eine absolute Dichtheit kann nicht gewährleistet werden. Nach aussen dringendes Spritzwasser ist nicht zu vermeiden.

2.2 Geflieste Duschen

Bei bauseitig erstellten Duschen, ist vor der Herstellung des Gefällsbruchs unbedingt mit dem Lieferanten der Duschentrennwand betreffend Masse/Dimensionen Kontakt aufzunehmen. Unkosten aus nachträglicher Änderung gehen zu Ihren Lasten.

3 Massaufnahme Trennwände

Die genauen Masse sind uns nach Abschluss der Plattenarbeiten mitzuteilen. Die Lieferfrist für Duschentrennwände beträgt 4-6 Wochen. Achtung: Mehrpreis für Spezialmasse und/oder Bohrungen für die Montage auf Hartplatten.

4 Whirlpool-Installationen

4.1 Lärmimmission

Durch die Inbetriebnahme der Luft- oder Wassersysteme entstehen Lärmimmissionen, die bauseits genügend abzuschirmen sind. Kontaktieren Sie bitte Ihren Sanitärtechniker.

Montage durch Fachpersonal

Die Installation und Montage unserer Produkte muss durch autorisiertes Fachpersonal erfolgen. Jegliche Haftung infolge unsachgemässer Installation und/oder Montage wird abgelehnt.

Leichtbauwände

Für Montagen an Leichtbauwänden muss bauseitig die Stabilität gewährleistet sein.

Beschaffungszeit für Badmöbel

Die Beschaffungszeit für Badmöbel beträgt 6 - 8 Wochen ab Eingang des "Gut zur Ausführung".

4.2 Revisionsöffnung

Zugänglichkeit zu den Aggregaten und Luftzufuhr müssen gewährleistet sein. Bitte entsprechende Revisionsöffnung vorsehen.

7 Möbel-Montagen

7.1 Alterna luuna

Bei Möbelanlagen 120 cm empfehlen wir eine Montage durch unseren Möbelschreiner unter Mithilfe des Installateurs gegen Mehrpreis.

7.2 Termin

Montagetermine sind 2 Wochen im Voraus mit uns zu vereinbaren.

8 Naturstein

Granit ist ein Naturprodukt. Farbdifferenzen und allfällige Einschlüsse können deshalb nicht ausgeschlossen werden.

9 Dusch- und Regenpaneelen

Es ist zu empfehlen, eine Wasserenthärtungsanlage nach Ionenaustauschverfahren im System einzubauen sowie die Ablaufleistung und die Dimension der Kalt- und Warmwasseranschlussleitung zu prüfen.

10 Bade- und Duschenwannen mit Schürze

Die Montage von Bade- und Duschenwannen mit Schürze erfolgt auf fertig geflieste Wände/Böden.

11 Duschwand mit Bodenprofil oder Keilschiene

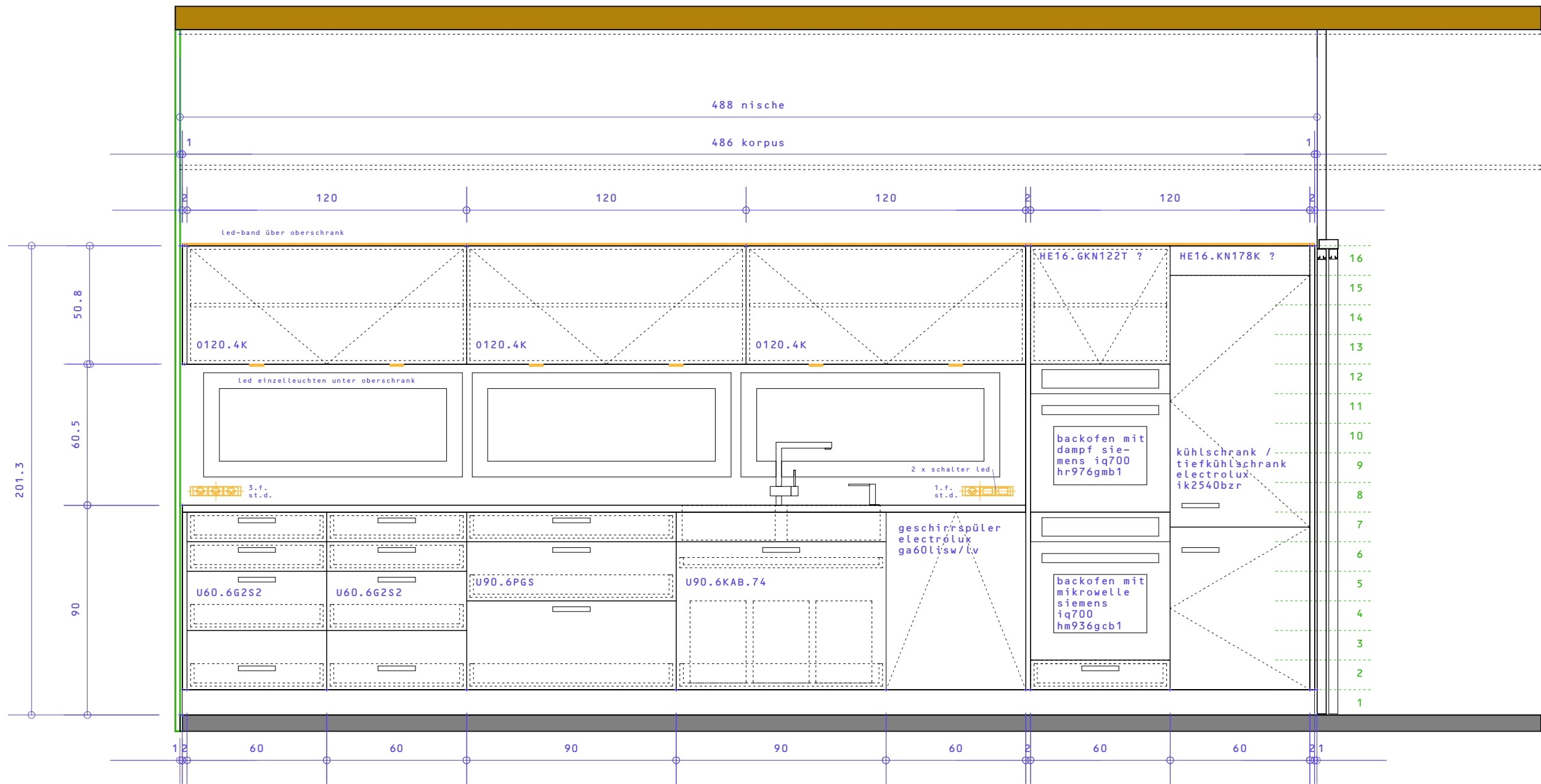
Damit die Duschwand nach Kundenwunsch eingepasst werden kann, muss das Bodenprofil/Keilschiene vorgängig angepasst und eingefliert werden. Die Keilschiene muss vorgängig dem Fliesenleger zur Verfügung gestellt resp. angeliefert werden.

12 Badheizkörper Voia T39EL

Die genauen Abstände der Heizstäbe müssen vor der Bestellung im Bestellformular eingetragen und uns retourniert werden. Die Lieferfrist der Badheizkörper beträgt 2-3 Wochen.

Juli 2026 Sanitas Troesch AG

Beilage 2: Küche



PLANREVISIONEN	INDEX	DATUM	GEZEICHNET	ÄNDERUNG
	A	23. JUL 2026 15. AUG 2026	DS DS	PLANERSTELLUNG ERGÄNZUNGEN GERÄTE

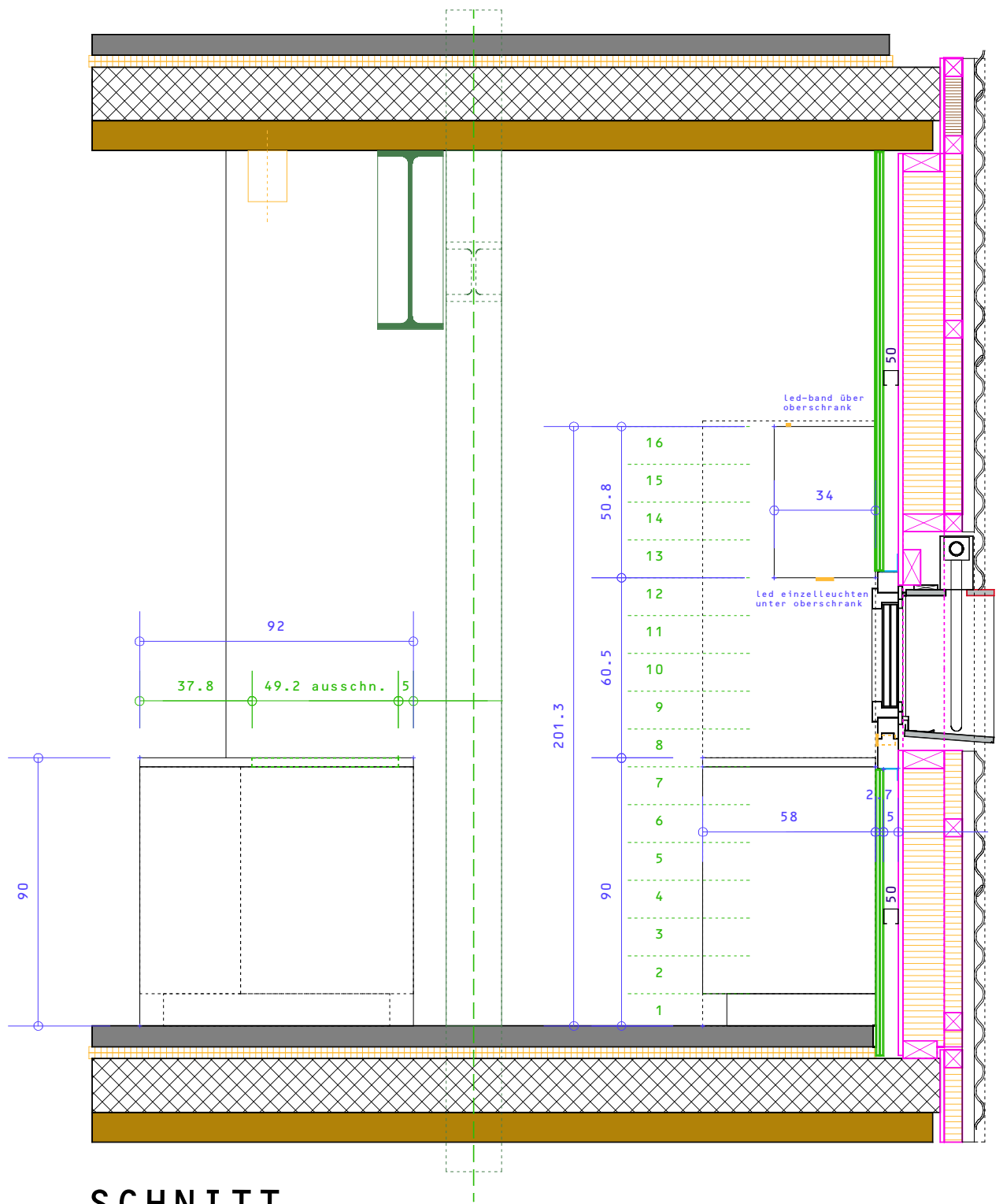
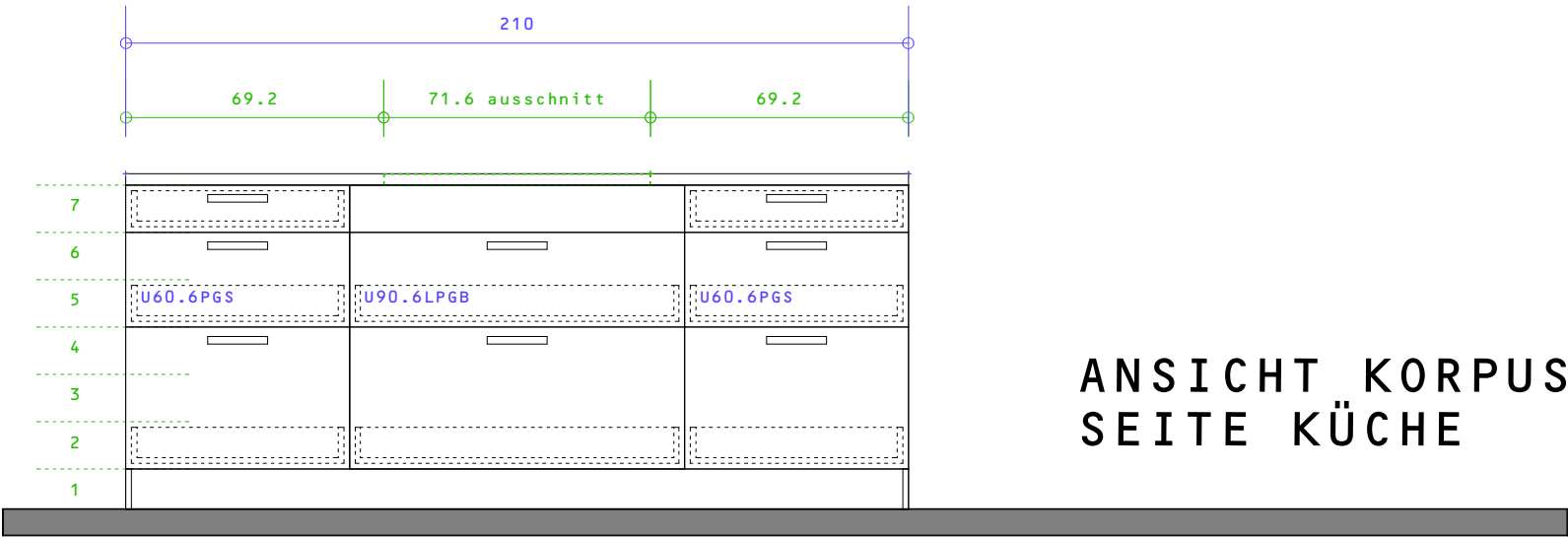
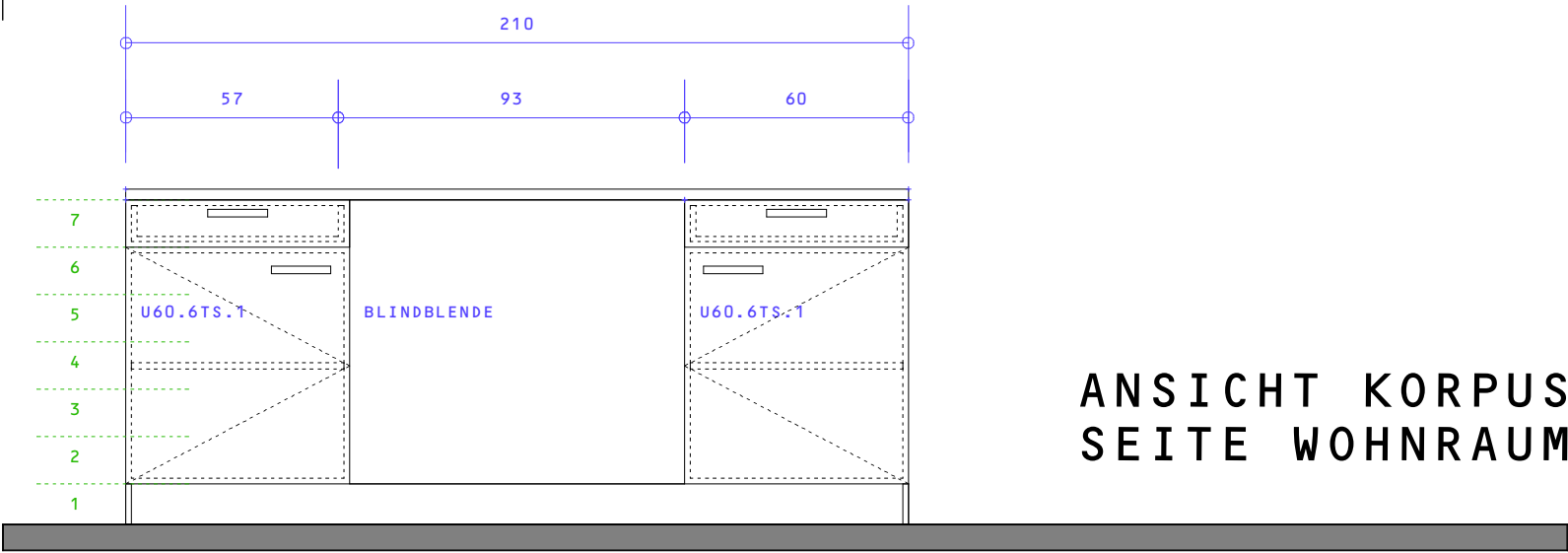
ANSICHT ZEILE

geräte-/ material-/ farbliste	
_kühlschrank	: electrolux ik2540bzt rechts gebandet
_backofen 1 mit dampf	: siemens iq700, hr976gmb1
_backofen 2 mit mikrowelle	: siemens iq700, hm936gcb1
_geschirrspüler	: electrolux ga60lsw/lv
_kochfelder gas	: 2 stk à 2 brenner gaggenau serie 200 vario vg232220de
_dampfabzug	: gaggenau serie 200 muldenlüftung vl200120 & ar403122
_wasserarmatur	: suter areo, zugauslauf, art. nr. 40.002.212
_spülmittel-dispenser	: suter little joe, art. nr. 40.001.132.00
_mülltrennungsmodul	: franke sorter 350-90
_arbeitsflächen	: granit 3 cm, preisklasse 4
_farbe der küchenmöbel	: zu bestimmen
_led-beleuchtung	: unter schrank: einzelleuchten, über schrank: band

DIE MASSE SIND AM BAU ZU NEHMEN

042.20.66.1 K Ü C H E N I V . 1 - 3

OBJEKT	HAUS FÜR VIER PARTEIEN ZIMMERMANNSTRASSE 19 5200 BRUGG	AUSSCHREIBUNG	PARZELLEN-NUMMER	1651
			KOTE +/- 0.00	347.28
GRUNDEIGENTÜMER - / BAUHERRSCHAFT	TRANSFORM, AG F. PR.ENTW. NAPHTASTRASSE 10 8005 ZÜRICH	TEL. 043 960 32 16 info@raumlabor.ch	PLANUNGSPHASE	AUSSCHREIBUNG
			MASSTAB	1:20
ARCHITEKTEN / PLANUNG	RAUMLABOR.CH NAPHTASTRASSE 10 8005 ZÜRICH	TEL. 079 678 92 40 info@raumlabor.ch	PLANGRÖSSE	A3
			GEZEICHNET	DS
ARCHITEKTEN / BAULEITUNG	BAU + KON AG ALTE SPINNEREI 9 5210 WINDISCH	TEL. 056 450 94 94 msi@bau-kon.ch	INDEX	A
			DATUM	15. AUG 2026



PLANREVISIONEN	INDEX	DATUM	GEZEICHNET	ÄNDERUNG
	A	20. JUL 2026	DS	PLANERSTELLUNG

042.20.66.3 K Ü C H E N I V . 1 - 3

DIE MASSE SIND AM BAU ZU NEHMEN

OBJEKT	HAUS FÜR VIER PARTEIEN ZIMMERMANNSTRASSE 19 5200 BRUGG	AUSSCHREIBUNG	PARZELLEN-NUMMER	1651
GRUNDEIGENTÜMER - / BAUHERRSCHAFT	TRANSFORM, AG F. PR.ENTW. NAPHTASTRASSE 10 8005 ZÜRICH	TEL. 043 960 32 16 info@raumlabor.ch	KOTE +/- 0.00	347.28
ARCHITEKTEN / PLANUNG	RAUMLABOR.CH NAPHTASTRASSE 10 8005 ZÜRICH	TEL. 079 678 92 40 info@raumlabor.ch	PLANUNGSPHASE	AUSSCHREIBUNG
ARCHITEKTEN / BAULEITUNG	BAU + KON AG ALTE SPINNEREI 9 5210 WINDISCH	TEL. 056 450 94 94 msi@bau-kon.ch	MASSSTAB	1:20
			PLANGRÖSSE	A3
			GEZEICHNET	DS
			INDEX	A
			DATUM	20. JUL 2026

Beilage 3: Spiegelschrank

PLANREVISIONEN	INDEX	DATUM	GEZEICHNET	ÄNDERUNG
	A	18. MAI 2026	DS	PLANERSTELLUNG