



Bestandesbauten Luppmenpark

Gemeinde Hittnau

Vorprojekt Dezember 2025 - Teil 1 **rev. Januar 2026**

TEIL 1 - Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht Vorprojekt	6
1.1	Projektbeschreibung	7
1.2	Schutzziele gem. Inventarblatt - Villa Spörri	10
1.3	Schutzziele gem. Gutachten Schulte & Kögler - Kosthaus	11
1.4	Schutzziele gem. Gutachten Schulte & Kögler - Riegelhaus	12
1.5	Grobterminprogramm Luppenpark	13
1.6	Adressliste Projektbeteiligte	15
1.7	Organigramm	19
2	Vorabklärungen	21
2.1	Baurecht und Behörden	22
2.1.1	Gestaltungsplan	23
2.1.2	Parzellenmutation	26
2.1.3	Feuerwehruzufahrt	28
2.1.4	Denkmalpflege	30
2.1.5	Entsorgung	41
2.1.6	Entwässerung	44
2.1.7	Kellerräume	46
2.1.8	Schutzraum	49
2.2	Baustelleninstallationsplan	51
2.3	Schnittstellengremium GAL - Gemeinde	53
3	Vorprojekt Architektur	60
3.1	Grundlagenerarbeitung	61
3.1.1	Sondagen	62
3.1.2	Analyse Gebäudestruktur	66
3.2	Projektpläne	76
3.2.1	Katasterplan 1:500	77
3.2.2	Werkleitungsplan 1:500	79
3.2.3	Orthofoto	81
3.2.4	Situationsplan 1:500	83
3.2.5	Areal Übersichtsplan 1:200	85
3.2.6	Grundrisse 1:100	87
3.2.7	Schnitte 1:100	104
3.2.8	Ansichten 1:100	109
3.2.9	Schnitte 1:50	122
3.2.10	Visualisierungen Aussenraum	126
4	Projektdaten	129
4.1	Wohnungsspiegel	130
4.2	Flächennachweis nach SIA 416	135
4.3	Parkplatzberechnung	148
5	Baubeschrieb	151
5.1	Baubeschrieb	152
6	Kosten	180
6.1	Kostenschätzung ±15%, BKP 1-Stellig	181
6.2	Kostenschätzung ±15%, BKP 2-Stellig	183

6.3	Plausibilisierung	185
6.4	Optionen	187
6.5	Förderbeiträge Energetische Sanierung	189

TEIL 2 - Inhaltsverzeichnis

7	Vorprojekt Bauingenieur	193
7.1	Bestandesanalyse	194
7.2	Massnahmenkonzept	236
7.3	Kostenschätzung ±15%	254
8	Vorprojekt Holzbauingenieur	260
8.1	Bestandesanalyse	261
8.2	Positionspläne	286
8.3	Bauteilkatalog	307
8.4	Nutzungsvereinbarung	343
8.5	Kostenschätzung ±15%	375
9	Vorprojekt Brandschutz	391
9.1	Brandschutznachweis	392
9.2	Brandschutzpläne	404
10	Vorprojekt Bauphysik	421
10.1	Fragenkatalog Bauphysik	422
10.2	Projektbasis	425
11	Vorprojekt HLS	439
11.1	HLS Koordinationspläne	440
11.2	Beschrieb	456
11.3	Kostenschätzung ±15%	465
12	Vorprojekt Elektro	469
12.1	Baubeschrieb	470
12.2	Pläne	476
12.3	Apparateliste	492
12.4	Prinzipschemata	498
12.5	Fragekatalog Elektro	500
12.6	Kostenschätzung ±15%	512
13	Vorprojekt Landschaft	515
13.1	Projektpläne	516
13.2	Kostenschätzung ±15%	519
14	Schadstoffanalyse und Entsorgungskonzept	521

TEIL 3 - Inhaltsverzeichnis

15	Anhang	574
15.1	Richtofferten	575
15.2	Recherche / Archivarbeit	579
15.3	Denkmalpflegerische Gutachten	613
	15.3.1 Villa	614
	15.3.2 Kosthaus	640
	15.3.3 Riegelhaus	657
15.4	Apparateliste Sanitär	674
	15.4.1 Villa	675
	15.4.2 Kosthaus	684
	15.4.3 Riegelhaus	694

1 Übersicht Vorprojekt

1.1	Projektbeschreibung	7
1.2	Schutzziele gem. Inventarblatt - Villa Spörri	10
1.3	Schutzziele gem. Gutachten Schulte & Kögler - Kosthaus	11
1.4	Schutzziele gem. Gutachten Schulte & Kögler - Riegelhaus	12
1.5	Grobterminprogramm Luppmenpark	13
1.6	Adressliste Projektbeteiligte	15
1.7	Organigramm	19

1.1 Projektbeschreibung

Wohnen im Luppenpark

Lektüre des Ortes

Die Dörfer und Weiler zwischen Bachtel und Pfäffikersee zeigen sich noch heute dank dem geringen Wachstum und der weitläufigen Landschaft grossteils als intakte Bauerndörfer. In gewissem Sinn wird hier die Identität, welche im 19.- und frühem 20. Jahrhundert das ganze Zürcher Oberland prägte, idealisiert und kultiviert. Das bauliche Erbe dieser Zeit ist präsent, es wird mancherorts auffallend sorgfältig gepflegt und auf unterschiedliche Art und Weise stilisiert. Es besteht ein offensichtlicher Konsens, dass sich auch Neues mit diesem Erbe auseinandersetzen soll. Nicht umsonst sind in dieser Region diverse Weiler und historische Industriedenkmäler im Inventar des ISOS verzeichnet. In den beiden Dorfkernen von Hittnau, insbesondere dem Gebiet um die reformierte Kirche in Oberhittnau, manifestieren sich diese Beobachtungen besonders deutlich.

Das Areal des Luppenparks, mit den denkmalgeschützten Häusern, versinnbildlicht diese auf Historischem fussende Identität geradezu ideal. Da ist als Erstes das Ensemble aus Kosthaus, Riegelhaus und Scheune zu nennen, welche das ursprüngliche Gehöft aufspannen. Bereits im 19. Jahrhundert wurde dieses durch das Gärtnerhaus und die Pflanzbeete am Luppenbach zu einem kleinen, langgestreckten Weiler erweitert. Durch die Fabrikantenvilla mit dem dazugehörigen Park und den Webereihallen auf der anderen Seite der Dürstelenstrasse wird der bislang bäuerlich geprägte Ort mit industrieller und bürgerlicher Prägung erweitert. Die klassizistische Villa mit dem mächtigen Baumbestand und die 100-jährige Kastanie zeugen von dieser Veränderung und manifestieren im Luppenpark auf eindruckliche Art und Weise die Erneuerungen der industriellen Epoche. Die teilweise inventarisierten Flarz- und Bauernhäuser mit den dahinter liegenden, am Luppenbach stehenden Industriebauten und das freie Feld gegen Süden runden den ausserordentlichen Kontext ab. Das sich jegliche Veränderung mit diesem Bestand auseinandersetzen und ihn so gut wie möglich in ein neues Ganzes integrieren muss, versteht sich von selbst. Das Repertoire des Vorgefundenen ist derart reich, sodass es, um gute Wohnungen zu bauen, nicht viel Neuem

Bedarf. Es ist alles schon da und muss nur neu erzählt werden.

Der Weiler und die Villa

Ausgehend von der Lektüre des Ortes und den Überlegungen zum Zielpublikum wird das Kost- und Riegelhaus mit vier weiteren Einzelbauten, einem Gehöft oder Weiler gleich, ergänzt. Um die zwei unterschiedlichen Bestandesbauten einzubinden und nicht durch einheitliche Neubauvolumen zu marginalisieren, aber auch um dem Individualitätsbedürfnis der Bewohner zu entsprechen, ist jedes Haus, in seiner Position im Ensemble, eigenständig artikuliert. Die Scheune wird durch ein, mit Brettern verkleidetes Holzhaus an gleicher Stelle ersetzt. Ebenso soll das Gärtnerhaus, als verputztes Haus, die bestehende Geschichte fort-schreiben und einen Bezug zur Villa herstellen. Die beiden Häuser am Bach suchen, als strukturelle Holzbauten, einen Bezug zu den Webereibauten. Zusammen mit der Villa entsteht ein eigentliches Dorf für würdig alternde Menschen.

Der Landschaftspark

Der Landschaftspark mit seinen Elementen aus dem späten 19. Jahrhundert und den 1920er Jahren wird sorgfältig restauriert. Im Bereich der Villa soll die ursprüngliche, spätklassizistische Gestalt wieder stärker erfahrbar und die Vereinfachungen des 20. Jahrhunderts rückgebaut werden. Um den Bezug zum Garten zu stärken, soll der Asphaltbelag an der Villa durch eine gesandete (d.h. rollstuhlgerechte) Chaussierung ersetzt werden. Die Vorfahrt soll gepflästert (gestockter Naturstein, ausgegossene Fugen) werden. Ein zentriertes Schmuckbeet bei der Vorfahrt sowie ein Staudensaum auf der Parkseite werten die Aussensitzplätze rund um die Villa im Sinne eines *Pleasure Grounds* auf.

Der zentrale Parkraum zwischen Villa und Pavillon erhält entlang der Seite zum neuen Weiler eine lockere, kulissenhafte Rahmung durch Parkgehölze wie Trompetenbäume eine geschlitzblättrige Buche – ohne die Durchsichten zum neuen Weiler zu unterbinden. Der heute biotopartige Luppenteich soll wieder als künstlich aufgestauter Fischweiher erkennbar und in seiner Grundform vereinfacht werden. Als eleganter Wasserspiegel mit Seerosen bildet er künftig das

Zentrum des Parks. Die Wiederherstellung der historischen, schwingenden Topografie nordwestlich der Villa ermöglicht es, den verlorenen Rundweg zwischen Villa und Pavillon wieder anzulegen. Ein Buchensitzplatz und ein neuer Waldsitzplatz am Luppmentobel bieten schattige Rückzugsorte.

Die Freiräume des Weilers

Die neuen Freiräume des Weilers knüpfen an die bis heute erfahrbare Geschichte von Ökonomie und Gärtnerei auf dem Gelände an und schreiben sie selbstverständlich weiter. Spuren dieser Herkunft werden integriert, dörfliche Typologien neu aufgegriffen. Parkseitig und entlang des Luppmen verläuft das Wegesystem im landschaftlichen Schwung weiter. Im Weiler selbst orientiert sich die Erschliessung an der Sprache der Ökonomie.

Der Lindenhof

Der Lindenhof mit seinem einfachen Dorfbrunnen bildet das Herzstück des neuen Weilers. Er wird von drei kleinkronigen Linden umspielt, von Bänken gerahmt und einem Blumenbeet geschmückt. Der Hof ist Ort der Begegnung und der Gemeinschaft. Hierhin öffnet sich der Mehrzweckraum mit seinem gedeckten Aussensitzplatz sowie die Hauszüge. Die Erschliessung des Platzes erfolgt über die historische Zuwegung. Sie ist als Asphaltspur ausgebildet, die in eine (rollstuhlgerechte) gesandete Chaussierung eingelassen ist. Die barrierefreie Zuwegung zu den Häusern sowie deren Vorzonen sind in sandgestrahltem Betonpflaster gehalten. Entlang der historischen Zuwegung befinden sich an Kosthaus und Riegelhaus reizvolle Vorhöfe, die zur Aneignung der Bewohnenden einladen. Durch die gemeinsame Erschliessung der Bestandesbauten und der vier Neubauten wird der Park belebt. Das Kost- sowie Riegelhaus erhalten so ihren Charakter als wichtiges Eingangstor zum Luppmenpark.

Obstwiese und Nutzgärten

Bestehende Obstbäume werden durch Neupflanzungen von Birnen- und Apfelbäumen zu einem Obsthain ergänzt, in dessen Wiesenflächen zwei Nutzgärten eingelassen sind. Die mit einem Holzstaketenzaun eingefriedeten Gärten zwischen

Nutzen und Zierde ermöglichen den Bewohnenden aktive Betätigung im Freien und sinnliche Gartenerfahrung. Die Wohnungen des Riegelhaus haben ihre privaten Gärten in der Vorzone zur Oberdorfstrasse. Die Wohngemeinschaft im Kosthaus teilt sich ihren Garten und kann diesen frei aneignen. Unter der alten, mächtigen Rosskastanie findet sich ein stimmungsvoller Ort in kleiner oder grosser Runde.

Der Luppmentobel

Der schattige Tobel des Luppmen wird neu von einem schwingenden Weg erschlossen, der über eine Brücke an den Landschaftspark angeschlossen ist. Wie auch der Teil des Tobels auf der anderen Seite des Parks ist wird dieser Bereich naturnah und biodivers entwickelt. Standortgerechte Ufergehölze wie Weiden und Erlen charakterisieren diesen Bereich.

Die Villa

Das ehemalige Fabrikantenwohnhaus aus dem Jahr 1876 soll als freistehende Villa und repräsentativer Hauptbau auch in Zukunft die Adresse des Luppenparks prägen. Die Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss stehen zur Vermietung an die BewohnerInnen sowie Externen zur Verfügung und ermöglichen als Begegnungsort ein regionales Kulturangebot. In Sinne des denkmalgeschützten Hauses, aber auch aus ökonomischen Gründen, soll die Raumstruktur des Hauses sowie die teilweise aufwendigen Schreinerarbeiten, insbesondere die Stube im Erdgeschoss, weitgehend erhalten bleiben. Das Treppenhaus wird auf seine originale Grösse zurückgeführt. Ein Hublift erschliesst das öffentliche Erdgeschoss mit dem Parkniveau und dem öffentlichen WC. Im Ober- und Dachgeschoss können zwei Wohnungen mit jeweils eigenem Aussenraum untergebracht werden. Während die grosszügige 2.5-Zimmerwohnung die Westseite besetzt, erstreckt sich die 5-Zimmerwohnung als Maisonettewohnung bis ins Dachgeschoss, wobei sich der Koch- und Wohnbereich, zusammen mit dem Aussenraum, im 1. Obergeschoss befinden und nur die drei Schlafzimmer im Dachgeschoss liegen. Im architektonischen Ausdruck soll die Villa sorgfältig restauriert werden, um die Strahlkraft des spätklassizistischen Fabrikantenhauses wieder zu finden.

Das Kosthaus

Das 1826 erstellte, klassizistische Wohnhaus ist trotz einigen Veränderungen im Innern authentisch erhalten und als ältestes Gebäude des Areals ein wertvoller Zeitzeuge. Zusammen mit dem geschützten Riegelhaus bildet es den historischen Auftakt zum neuen Weiler im Luppenpark. Der Zugangsweg zwischen diesen beiden Bauten wird von zwei Obstbäumen gerahmt. Ein einfacher Zaun mit Hecken friedet den Gartenbereich gegenüber der Oberdorf- und Dürstelenstrasse ab. Zwei Bauerngärten, offen für die Bewohner, komplettieren die Situation um das Kosthaus und schaffen eine identitätsstiftende Adresse für die folgenden Wohnbauten. Da die bestehenden Wohnungen deutlich zu klein sind und der Einbau eines neuen Fluchttreppenhauses unumgänglich wäre, wird das Kosthaus für eine grosse Wohngemeinschaft umgebaut. Dank dieser Nutzungsentspan-

nung kann die originale Raumstruktur und das alte Treppenhaus erhalten werden (keine Fluchtweg Anforderung). Das einfache Kreuzgrundrisslayout kann auf die Zeit des klassizistischen Wohnhauses zurückgeführt werden. Das Erdgeschoss bildet das gemeinschaftliche Zentrum des Hauses. Die Zimmer liegen in den oberen Geschossen. Durch die Anordnung zusätzlicher Bäder und Teeküchen in allen Zimmern, ist die Wohngemeinschaft auf verschiedene Altersklassen zugeschnitten. Jeder Cluster bildet beinahe eine unabhängige Einheit. Ein grosszügiger Garten mit Sitzplatz bildet für alle Bewohner den gemeinsam genutzten Aussenraum.

Das Riegelhaus

Das 1918 errichtete Riegelhaus wurde ursprünglich als Ökonomiegebäude für Pferde und Fuhrwerke erstellt.

Es ist ein typischer Zeuge der Heimatstilbewegung und als solcher ein identitätsstiftendes architektonisches Beispiel jener Reformbewegung in Hittnau. Zusammen mit dem Kosthaus bildet es, ländlichen Idealen und Motiven verpflichtet, einen willkommenen Auftakt zum Ensemble der Alt- und Neubauten. In den 50er-Jahren wurden im südlichen Teil des Erdgeschosses ein Büro und im Obergeschoss eine grosszügige Wohnung eingebaut.

Dem Riegelhaus kommt, dank seiner adressbildenden Stellung, eine wichtige Bedeutung für den neuen Luppenpark zu. Ganz im Sinne des ursprünglichen Ökonomiegebäudes sind im Erdgeschoss Platz für Veloabstellplätze sowie 2 Autoeinstellplätze vorhanden. Im Obergeschoss werden zwei grosse 3.5-Zimmer-Maisonette-Wohnungen realisiert, im Erdgeschoss ist eine gartennahe 2.5-Zimmerwohnung geplant. Die Aussenräume sind als drei eigenständige Sitzplätze im Gartenbereich des Riegelhauses vorgesehen.

1.2 Schutzziele gem. Inventarblatt - Villa Spörri

Objektbeschreibung

Der über rechteckigem Grundriss errichtete, zweigeschossige, verputzte Massivbau steht auf einem niedrigen Sockel unter einem vorkragenden, flachgeneigten Walmdach (Biberschwanzziegel). Sowohl an der Südost- als auch an der Nordwestfassade tritt je ein eingeschossiger Anbau mit durchgehendem Sockel und Terrasse samt Metallgeländer in Erscheinung.

Die vier Fassaden des Hauptbaus zeigen eine regelmässige, zwei- bis vierachsige Gliederung auf. Alle Fensteröffnungen sind durch Natursteinlaibungen gefasst und mit beidseitigen Klappläden ausgestattet.

Ein kräftiges Sohlbankgesims und ein filigraneres Gurtgesims verbinden die drei strassenzugewandten Fassaden (NW, SW, SO), deren Fenstereinfassungen zusätzlich mit Dekor (Konsolen im EG und Verdachungen im OG) bestückt sind. An der Rückfassade (NO) befindet sich eine in Naturstein gefasste Eingangstür mit Oberlicht. Der massive Anbau im NW weist ein Drillingsfenster auf.

Demgegenüber tritt der Eingangsanbau im SO mit einem dreiseitig verglasten Fassadenabschluss und kannelierten Ecksäulen in Erscheinung. Die über wenige Stufen erhöht angeordnete Tür an der Südwestseite führt zum Haupteingang in der Südostfassade des Hauptbaus, der von einer profilierten Natursteinlaibung gefasst ist und die Inschrift «Luppmenhof» zeigt; die Tür ist mit reichem Schnitzwerk verziert.

Gemäss Literatur befindet sich im EG am Ende des Stichkorridors ein Wohnzimmer, das mit einem bauzeitlichen Wandtäfer und einem Buffet aus Eichenholz ausgestattet ist. Weiter zählen ein marmorner Ofen und ein Riemenparkett mit Querstreifen aus dunklem Holz zum bauzeitlichen Interieur.¹

Schutzziele

Erhaltung des Ensembles «Luppmenhof» an seiner ortsbildprägenden Lage.

Erhaltung der gewachsenen Substanz des ehem. Fabrikantenwohnhauses mitsamt den Anbauten von 1908 und 1928 sowie der bauzeitlichen Substanz des Gartenpavillons.

Erhaltung der Bauten in ihren charakteristischen Formensprachen mitsamt den erhaltenen Oberflächen und Ausstattungselementen.

Erhaltung der gewachsenen Gartenanlage mitsamt dem Pflanzen- und Baumbestand, den baulichen Ausstattungselementen sowie dem Weiher.¹

1.3 Schutzziele gem. Gutachten Schulte & Kögler - Kosthaus

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige klassizistische Wohnhaus steht auf quadratischem Grundriss und ist ein verputzter, weiss gefasster Massivbau. Das geknickte Satteldach verfügt beidseits über je eine zentrale, ebenfalls verputzte Giebellukarne und ist mit Muldenfalzziegeln gedeckt. Der traufseitige Dachüberstand wurde mit einer vertäferten Dachuntersicht geschlossen. Die strassen- und hofseitige Traufseite ist symmetrisch mit fünf regelmässig gereihten Fensterachsen strukturiert, die hofseitige Trauffassade und die Giebelseiten sind unregelmässig befenstert. Die sprossierten Fenster in Steingewände verfügen über Jalousieläden. Der Eingang befindet sich an der Ostseite und wird über eine Freitreppe erreicht. Die gestemmte Tür mit Oberlicht wird von einem profilierten Steingewände, einer Verdachung und einem Girlandenschmuck ergänzt. Eine zusätzliche Tür befindet sich an der Westseite. Diese erschliesst die Wohnung im Norden.

Alle Geschosse, bis auf die Erdgeschosswohnung an der Nordseite, werden über den Hauseingang und das östlich gelegene Treppenhaus erschlossen. Im Keller befinden sich drei Räume. Das Erdgeschoss ist quer zum First zweigeteilt mit je einer Einzimmerwohnung im Osten und im Westen. Das Obergeschoss zeigt in der Südostecke ein Zimmer mit eingebauter Küche und ein separates Bad sowie eine Zweizimmerwohnung. Im Dachgeschoss befindet sich eine Vierzimmerwohnung. Der Dachraum ist über eine Klapptreppe erreichbar und wird als Estrich genutzt.

Aus der Erbauungszeit von 1826 sind die Geschossdecken und ein Grossteil der Fensteröffnungen (vgl. dazu Abb. 6 und 7) sowie das Sparrendach erhalten. Die Grundrisse und die Innenausstattung stammen mehrheitlich von dem Umbau der 1970er Jahre. Einzig das Deckentäfer im Erdgeschoss (vermutlich bauzeitlich) und das Krallentäfer in der Dachgeschosswohnung (ca. 1930) stammen aus früheren Bauphasen, sind jedoch in Qualität und Ausführung einfach gehalten. Alle Fensterflügel wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts ersetzt.³

Empfehlung Schutzzumfang

Erhaltung des Baukörpers, bestehend aus Hauptbau unter Satteldach mit Giebellukarnen, vertäferte Dachuntersicht.

Erhaltung der konstruktiven Substanz der Erbauungszeit von 1826, bestehend aus Fassaden, Fenster- und Türöffnungen, Fassadenschmuck und Sandsteingewänden, Hauseingangstür und dem Sparrendach.

Innen: Erhaltung der Geschossdecken.

Bei einem Fensterersatz sind sprossierte Holzfenster anzubringen. Die vorhandenen Jalousieläden sind nach Möglichkeit zu erhalten (oder gleichwertiger Ersatz).⁴

3 Gutachten zur Abklärung der Schutzwürdigkeit Oberdorfstrasse 95, 8335 Hittnau, Schulte&Kögler, 2023, S.11-14

4 Gutachten zur Abklärung der Schutzwürdigkeit Oberdorfstrasse 95, 8335 Hittnau, Schulte&Kögler, 2023, S.4

1.4 Schutzziele gem. Gutachten Schulte & Kögler - Riegelhaus

Objektbeschreibung

Das eingeschossige ehem. Ökonomiegebäude und heutige Wohnhaus mit Garagen steht auf rechteckigem Grundriss und schliesst mit einem ausladenden, geknickten Satteldach (Biberschwanzziegel) ab. Der grosszügige Dachüberstand wird von Vordachstützen getragen, an beiden Traufseiten befindet sich je ein mittiges Zwerchhaus mit Satteldach. Beide Giebfelder der Giebelfassaden zeigen je ein Klebdach. Das Gebäude ist eingeschossig, im Erdgeschoss verputzt und in den Giebelfronten des Hauptbaus und des Zwerchhauses mit rot gestrichenem Blendfachwerk akzentuiert. Beide Traufseiten zeigen Tore mit Sandstein-Bogensturz und ansonsten wenig Öffnungen. Die Fenster der Giebelfassaden stammen vom Wohnungseinbau der 1950er Jahre. Nur die rautenförmigen Öffnungen im Dachgeschoss, die Garagentore sowie die Öffnungen im Erdgeschoss der Nordwestseite sind vermutlich bauzeitlich; diese sind vergittert und mit bemalten Bretterläden versehen. Die Garagen werden über die Tore erschlossen, die mit einem grün-orangen Rautenmuster bemalt sind. Die Wohnung im Erdgeschoss wird über die Südostseite erschlossen, die Zimmer im Obergeschoss sind über die Nordostseite zugänglich. Die grün gestrichene Tür in Sandsteingewände ist über Treppenstufen erreichbar.

Das Erdgeschoss ist quer zum First zweigeteilt: Im Südwesten befindet sich eine Zweizimmerwohnung und im Nordosten sind zwei Garagen untergebracht. Das Obergeschoss weist eine zentrale Erschliessungszone auf, wo sich auch die Nasszellen befinden. Von dort werden sechs Zimmer sowie eine Küche und ein Aufenthaltsraum erschlossen.

Durch die beiden Umbauten sowie Nutzungsänderungen von 1955 und 2015 sind im Inneren keine Einbauten und Oberflächen von 1918 sichtbar. Einzig der Standort der Garagen scheint bauzeitlich zu sein. Die Plattenböden im Erdgeschoss sowie die Küche und Schrankeinbauten, das Treppenhaus und die Ausstattung im Obergeschoss stammen von 1955. Alle Fenster wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts ersetzt oder eingesetzt.⁵

Empfehlung Schutzzumfang

Erhaltung des Baukörpers, bestehend aus Hauptbau unter Satteldach mit Zwerchhäusern. Erhaltung der Mischbauweise (Mauer- / Fachwerk), der bauzeitlichen Öffnungen, Vordachstützen, Klebdächer, Biberschwanzeindeckung.

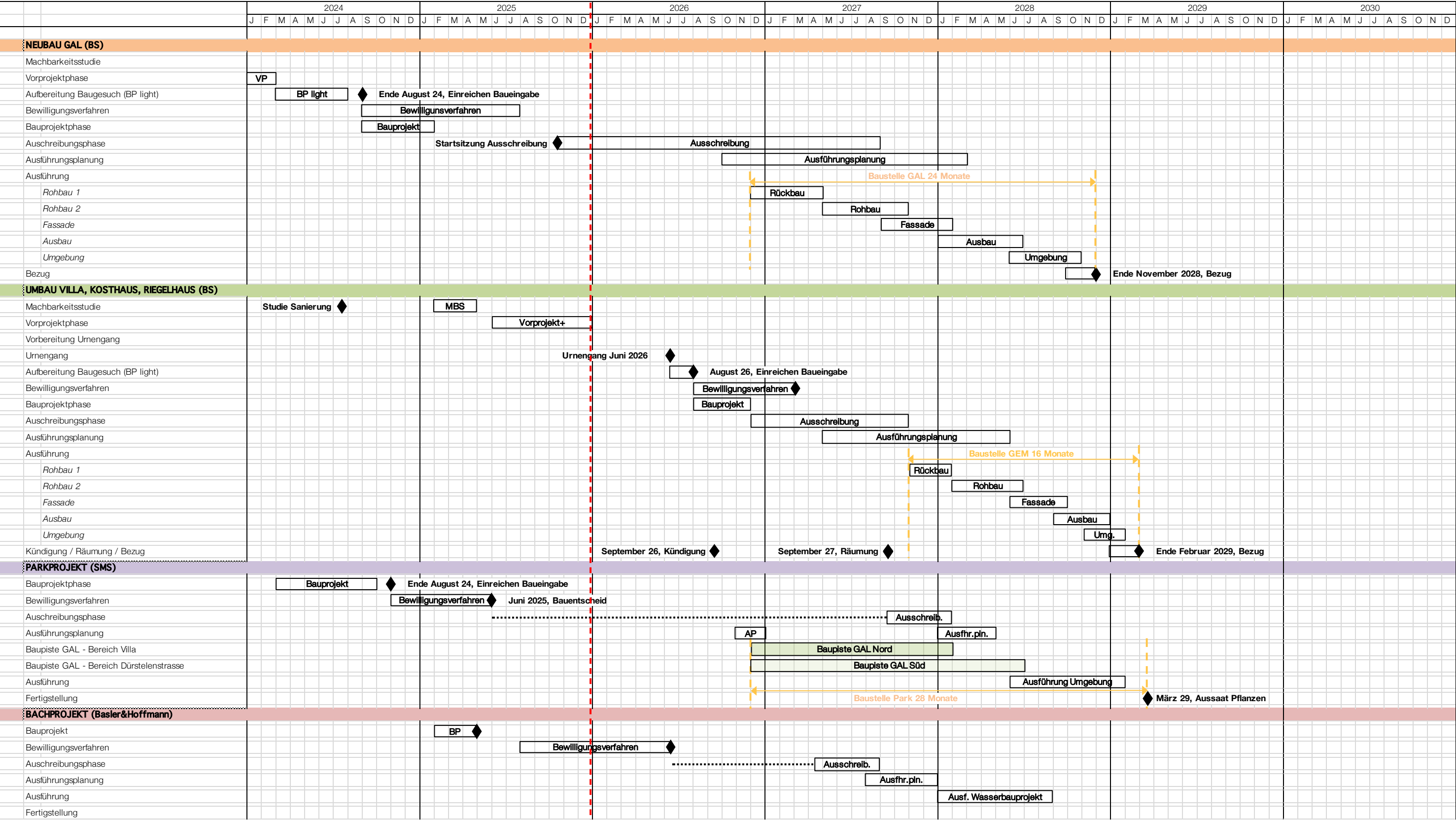
Erhaltung der konstruktiven Substanz der Erbauungszeit von 1918, bestehend aus Fassaden, einem Teil der Fenster- und Türöffnungen, Dachstuhl, Sandsteingewänden, Garagentoren.

Bei einem Fensterersatz sind sprossierte Holzfenster anzubringen. Die vorhandenen Jalousieläden und Bretterläden sind nach Möglichkeit zu erhalten.⁶

5 Gutachten zur Abklärung der Schutzwürdigkeit Dürstelenstrasse 73, 8335 Hittnau, Schulte&Kögler, 2023, S.13-14

6 Gutachten zur Abklärung der Schutzwürdigkeit Dürstelenstrasse 73, 8335 Hittnau, Schulte&Kögler, 2023, S.5

1.5 Grobterminprogramm Luppmenpark



1.6 Adressliste Projektbeteiligte

AUFTRAGGEBER

Bauherrschaft	Gemeinde Hittnau Jakob Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	Gemeindepräsident	Carlo Hächler
---------------	--	-------------------	---------------

BEAUFTRAGTER

Architekt	Baumberger & Stegmeier AG	Weststrasse 70 8003 Zürich	Tel: 043 500 54 00	info@baumbergerstegmeier.ch www.baumbergerstegmeier.ch
Inhaber	Peter Baumberger		Tel: 043 500 54 12	baumberger@baumbergerstegmeier.ch
Inhaberin	Karin Stegmeier		Tel: 043 500 54 15	stegmeier@baumbergerstegmeier.ch
Architektin	Anouk Schepens		Tel: 043 500 54 21	schepens@baumbergerstegmeier.ch
Architekt	Raphael Hecht		Tel: 043 500 54 11	hecht@baumbergerstegmeier.ch

FACHPLANER

Landschaftsarchitekt	SMS Landschaftsarchitektur	Grubenstrasse 25 8045 Zürich	Tel: 044 521 90 60	mail@smsla.ch www.smsla.ch
Inhaber / Projektleiter	Johannes Stoffler		Tel: 044 521 90 60	stoffler@smsla.ch
Inhaber / Projektleiter	Michael Saur		Tel: 044 521 90 60	saur@smsla.ch
Bauingenieur	APT Ingenieure GmbH	Hofwiesenstrasse 3 Postfach 8042 Zürich	Tel: 044 254 30 30	info@tbfmartiag.ch www.tbfmartiag.ch
Projektleiter	Martin Villanueva		Tel: 044 254 30 39	martin.villanueva@apting.ch
stv. Projektleiter	Ergin Telli		Tel: 044 254 30 20	ergin.telli@apting.ch
Holzbauingenieur	Timbatec Holzbauing. Schweiz AG	Ausstellungsstrasse 36 8005 Zürich	Tel: 058 255 15 20	zuerich@timbatec.ch www.timbatec.com
Projektleiter	Marcel Muster		Tel: 058 255 15 63	marcel.muster@timbatec.ch
Haustechnikplaner	Schoch Reibenschuh AG	Grabenwisstrasse 3 8604 Volketswil	Tel: 044 940 80 90	www.schochreibenschuh.ch
Inhaber Projektleiter	Christian Schoch		Tel: 044 940 80 90	c.schoch@schochreibenschuh.ch
Elektroplaner	gutknecht elektroplanung AG	Riedhofstrasse 11 8804 Au ZH	Tel: 043 833 11 22 Fax: 043 833 11 23	info@gutknecht-elektroplanung.ch www.gutknecht-elektroplanung.ch
Inhaber Projektleiter	Michael Gutknecht Stefan Müller		Tel: 043 833 11 21 Tel: 043 833 11 28	michael@gutknecht-elektroplanung.ch s.mueller@gutknecht-elektroplanung.ch
Bauphysik	Timbatec Holzbauing. Schweiz AG	Ausstellungsstrasse 36 8005 Zürich	Tel: 058 255 15 20	zuerich@timbatec.ch www.timbatec.com
Projektleiter	Nino Müller		Tel: 058 255 15 42	nino.mueller@timbatec.ch
Brandschutz	Timbatec Holzbauing. Schweiz AG	Ausstellungsstrasse 36 8005 Zürich	Tel: 058 255 15 20	zuerich@timbatec.ch www.timbatec.com
Projektleiter stv. Projektleiter	Stefan Vogt Marcel Muster		Tel: 058 255 15 28 Tel: 058 255 15 63	stefan.vogt@timbatec.ch marcel.muster@timbatec.ch

GEMEINDEVERWALTUNG Hittnau Hochbau

Gemeindeverwaltung Hittnau Hochbau	Baubewilligungen	Jakob Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	Tel: 043 288 66 30	www.hittnau.ch bau@hittnau.ch
Abteilungsleiter	Winkler Manuel		Tel: 043 288 66 90	manuel.winkler@hittnau.ch

GEMEINDEVERWALTUNG Hittnau Tiefbau + Infrastruktur

Gemeindeverwaltung Hittnau Tiefbau		Jakob Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	Tel: 043 288 66 33	www.hittnau.ch tiefbau.infrastruktur@hittnau.ch
Abteilungsleiter	Sascha Kollegger		Tel: 043 288 66 33	sascha.kollegger@hittnau.ch

SICHERHEITSDEPARTEMENT

Feuerpolizei (FP)

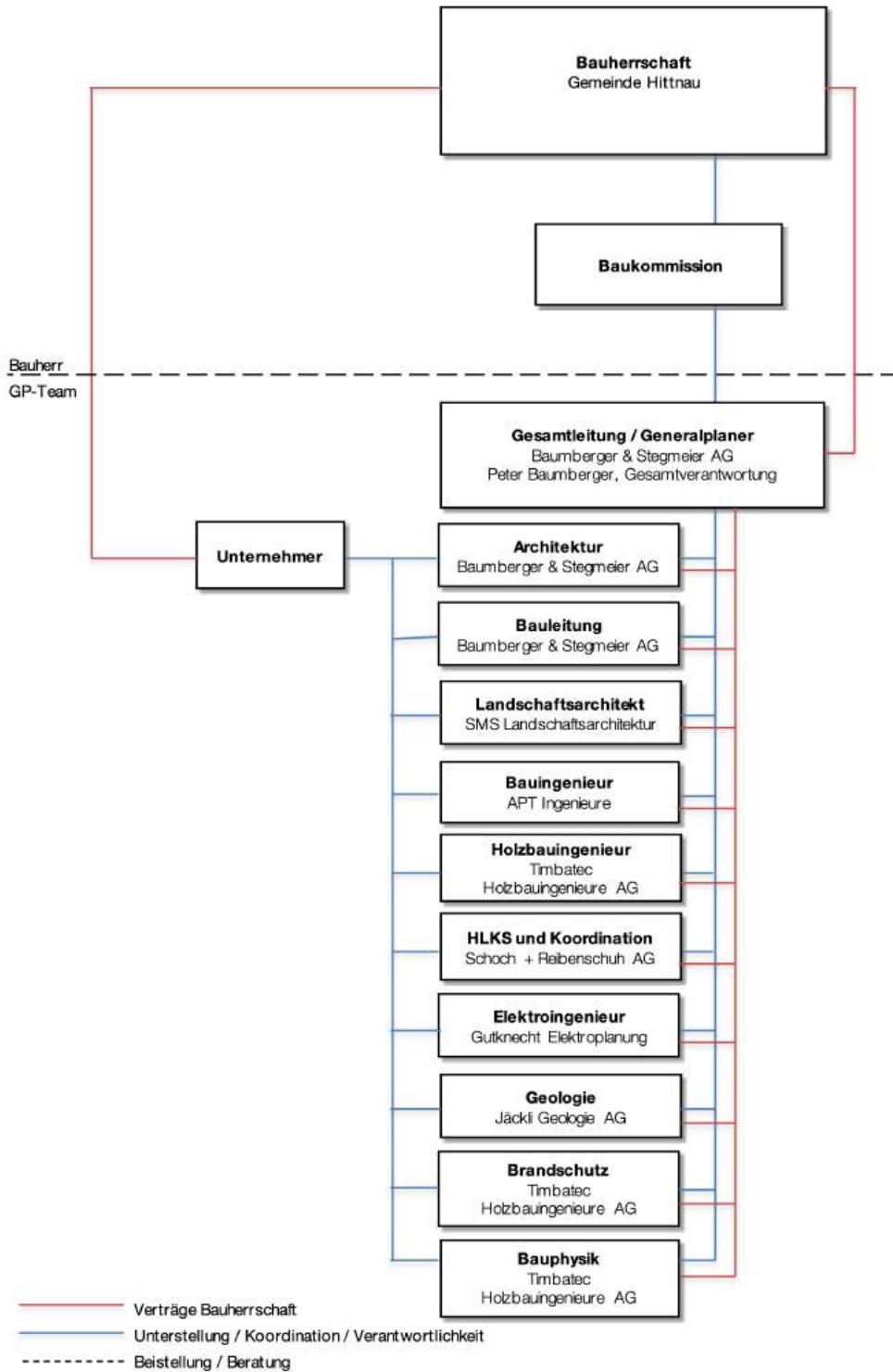
Feuerwehrkommandant	Beat Appenzeller	Feuerwehr Hittnau	Tel: 079 242 52 87	beat.appenzeller@fwhittnau.ch
Fachleiter Brandschutz	Sebastian Kipp	Ingesa AG	Tel: 052 305 22 43	sebastian.kipp@ingesa.ch

KANTONALE DENKMALPFLEGE

Kantonale Denkmalpflege (KDP)

		Stettbachstrasse 7 8600 Dübendorf		
Bauberaterin	Isabel Jüngling		Tel: 043 259 69 81	isabel.juengling@bd.zh.ch

1.7 Organigramm



2 Vorabklärungen

2.1	Baurecht und Behörden	22
2.1.1	Gestaltungsplan	23
2.1.2	Parzellenmutation	26
2.1.3	Feuerwehrezufahrt	28
2.1.4	Denkmalpflege	30
2.1.5	Entsorgung	41
2.1.6	Entwässerung	44
2.1.7	Kellerräume	46
2.1.8	Schutzraum	49
2.2	Baustelleninstallationsplan	51
2.3	Schnittstellengremium GAL - Gemeinde	53

2.1 Baurecht und Behörden

2.1.1 Gestaltungsplan



Privater Gestaltungsplan Luppmenpark Hittnau

SITUATIONSPLAN

1:500

Von der Grundeigentümerin (Gemeinde Hittnau) aufgestellt am

Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

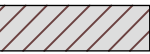
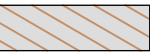
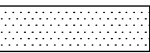
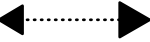
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

331641 – 3.6.2019

Festsetzungsinhalte

	Geltungsbereich (Band ausserhalb, Ziffer 1.2)
	Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (Ziffer 2.1)
	Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung (Ziffer 2.2)
	Rückbau zulässig (Ziffer 2.3)
	Rückbau zwingend (Ziffer 2.4)
	Baubereich (Ziffer 2.5)
	übrige Umgebungsfläche (Ziffer 3.5)
	unterirdische Verbindung (Ziffer 2.8)
	Gewachsener Boden (Ziffer 2.9)
	Parkanlage (Ziffer 3.2)
	Vorzone (Ziffer 3.3)
	Teilfläche des Gewässerraums (Ziffer 3.4)
	Privater Freiraum mit Anordnungsspielraum (Ziffer 3.7)
	oberirdische Parkplätze (Ziffer 5.1)
	Ein- und Ausfahrt mit Anordnungsspielraum (Ziffer 5.4)
	Aufhebung Bushaltebucht (Ziffer 5.5)
	Trottoir neu (Ziffer 5.7)
	Feuerwehruzufahrt (Ziffer 5.8)
	Zugang (Ziffer 5.9)
	Verbot Gebäudezugänge und -ausgänge (Ziffer 5.10)

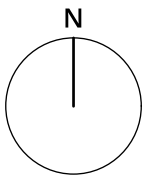
Orientierungsinhalt

	Gewässerraum
	aufzuhebende Gewässerabstandslinie
	Erhaltenswerte Bäume
	Inventarisierte Kastanie

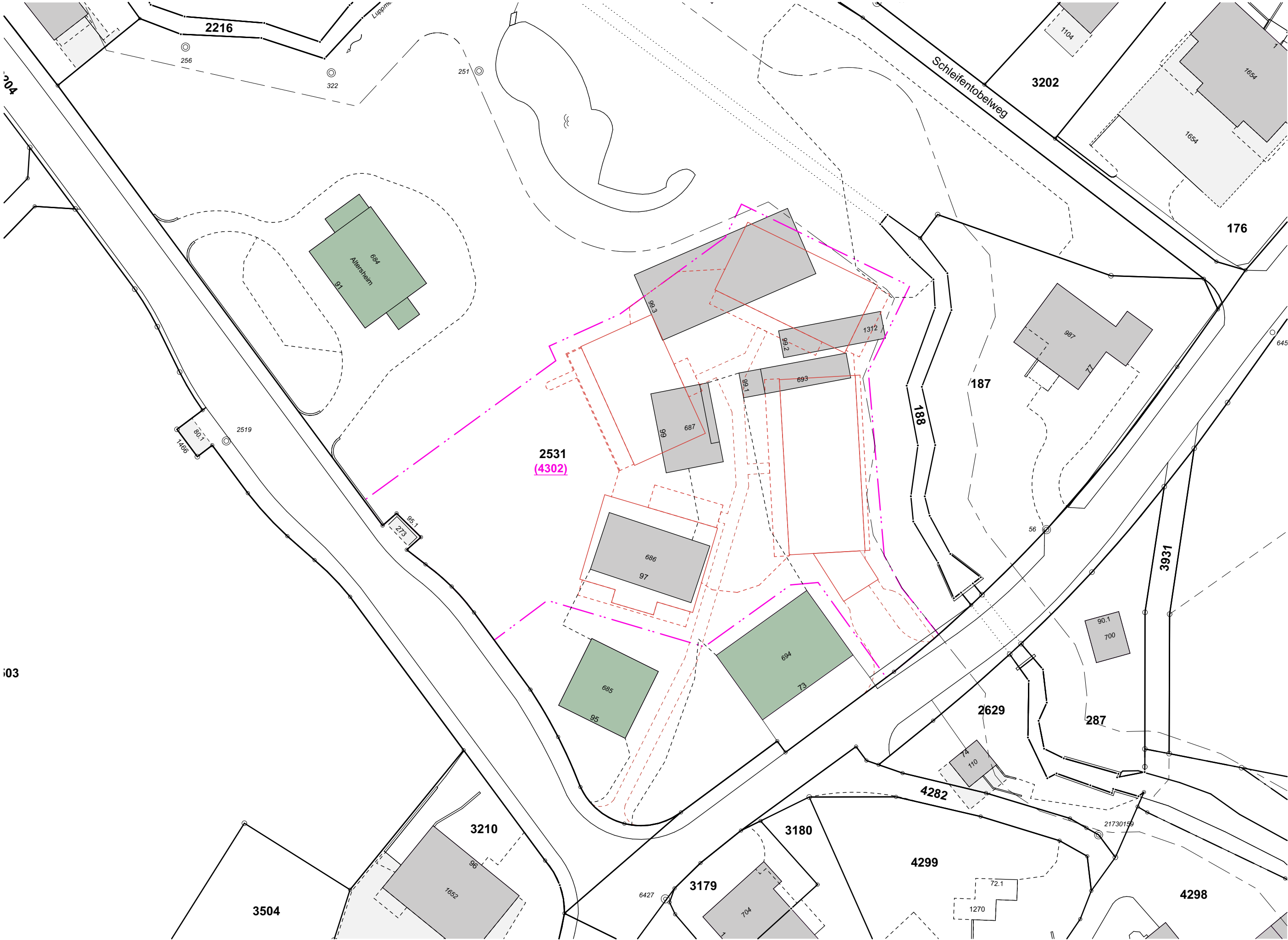
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedate: Amtliche Vermessung geoportal.zh.ch/opendata vom 12.03.2018

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



2.1.2 Parzellenmutation



Vorprojekt	Objekt:		Architektur / Bauleitung:		Bauherrschaft:	
	Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 500_0006	Mst.: 1:500	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 15.12.25	Rev.:

2.1.3 Feuerwehrzufahrt



Vorprojekt		Objekt:		Architektur / Bauleitung:		Bauherrschaft:	
Feuerwehr 1:500		Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA S/A 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
		Plan Nr.: 500_9011	Mst.: 1:500	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 05.12.25	Rev.:

2.1.4 Denkmalpflege

Abklärungen kantonale Denkmalpflege

Zürich, 12. November 2025

Protokoll kantonale Denkmalpflege
Bestandesbauten Luppmenpark

Ort	Villa Spörri Oberdorfstrasse 91, 8335 Hittnau		
Datum	11.11.2025, 14:00 – 16:00 Uhr		
Teilnehmende	Beat Meier	BM	GEM
	Isabel Jüngling	IJ	KDP
	Eleni Hatziapostolu	EH	KDP
	Raphael Hecht	RH	BS
	Anouk Schepens	AS	BS
Entschuldigt			
Verteiler	Alle Teilnehmende / Entschuldigte		
Protokoll	Raphael Hecht	RH	BS

Traktanden

1 Besprechung Villa Spörri

I= Information / B= Beschluss / P=Pendenz

Protokoll	Art	Zustän- dig	Termin
1 Besprechung Villa Spörri			
ARCH informiert über das Projekt Villa Spörri	I		
KDP formuliert Gedanken zum Projekt, bevor auf dem Rund- gang genauer auf gewisse Punkte eingegangen werden kann. Grundsätzlich ist es erfreulich, dass stärker mit dem Bestand geplant wird.	I		

I= Information / B= Beschluss / P=Pendenz

Protokoll	Art	Zustän- dig	Termin
Das Küchenfenster mit der Rahmenverbreiterung ist zurückzuführen. Dies würde zu einer Verbesserung des Bestandes führen.	I		
KDP meint Dachfenster würden heute nicht mehr bewilligt. Die Dachfenster sind gross, aber das Dach immerhin flach. Es gibt die Bestandsgarantie. Kann allenfalls etwas verbessert werden?	I		
AS verweist auf Norm zu Fensterflächen in Zimmern (mind. 10 % FF / m²) Diese wird bereits minimal unterschritten.	I		
KDP: Es ist eine Variante zu prüfen, in der die Fenster auf die Stirnseite verlagert werden. Die Einsicht ist geringer.			
BM: Maximale Fensterfläche wird aus wohnyhygienischer Sicht bevorzugt, auch in Bezug auf die Lüftung.	I		
Unter Berücksichtigung, dass die totale Fensterfläche gleichbleibt, prüft ARCH Varianten.	P	ARCH	
KDP: Kamine sind sehr wichtig; als Steigzone, oder ursprüngliche Nutzung: sind erhaltenswert. Früher gab es zwei Kamine.	I		
AS informiert, dass die Kamine im Projekt erhalten bleiben.	I		
KDP informiert zu Anforderungen an den Fensterersatz: Holzfenster, zweifach-Isolierverglasung, ursprüngliche Sprossierung in Holz. Da die Öffnungen zu tief liegen, muss bezüglich der Absturzsicherung eine Massnahme getroffen werden. Ein Öffnungsbegrenzer wird bevorzugt. Stangen sind zu überprüfen und können allenfalls nicht überall zum Einsatz kommen.	I		
AS: Die Fenster werden nach der Gestalt der ursprünglichen Fenster ersetzt (Energieeffizienz). Das Haus wird über die Fenster manuell belüftet. Der Bezug zum Park ist wichtig, weshalb das vollständige Öffnen der Fenster wichtig ist. ARCH tendiert zu Stangen und erarbeitet Vorschlag. Die Fenstereinfassungen bleiben bestehen. Reparaturen erfolgen situativ.	I P	ARCH	

I= Information / B= Beschluss / P=Pendenz

Protokoll	Art	Zuständig	Termin
-----------	-----	-----------	--------

Rundgang durch die Villa

Nach einer kurzen Diskussion wird beschlossen, die Türe zwischen Saal und Stübli nicht zu vergrössern, da der Saal gut erhalten und die räumliche Verbesserung zu geringfügig sind. BM + ARCH können dies gut nachvollziehen.	B		
Die Rahmenverbreiterung bei der Küche ist unnötig hoch. Es wird beschlossen diese Situation denkmalpflegerisch zu verbessern.	P	ARCH	Bauprojekt
Für den Korridor bzw. die ganze Villa soll ein Material und Farbkonzept erstellt werden, dass die bestehenden Oberflächen wie Türeinfassungen besser einbindet.	P	ARCH	Bauprojekt
KDP: Eine Farbanalyse wird vorgeschlagen.	I		
KDP meint Türen, die geschlossen werden, könnten als Blindtüren entworfen werden und so die Gewände erhalten bleiben.	I		
KDP empfiehlt Varianten zu prüfen, um die Dachfenster zu verkleinern. Eventuell könnten Steblerfenster zum Einsatz kommen. KDP sendet dazu weitere Informationen zu.	I P	KDP	
KDP: Denkmalpflegerisch ist vor allem der Dachstuhl relevant, die Substanz aus dem späteren Umbau zum Altersheim ist nicht gewürdigt.	I		

Rundgang aussen

KDP: Die Türposition zum Park + Aussentreppe sind zu präzisieren. Das Zusammenspiel zwischen innen und aussen ist zu beachten. Treppe läuft in bestehende bzw. erweiterbare Rabatte aus. Dies wird begrüsst.	P	ARCH	
KDP: Putz soll auf Material und Farbe untersucht werden. Der Zustand ist gut. Einzelne Stellen sind abgeplatzt.	P	ARCH	Bauprojekt
ARCH: Vestibül wird erhalten. Einzelne Teile werden instandgestellt (Malerarbeiten, Dichtungen,...)	I		

I= Information / B= Beschluss / P=Pendenz

Protokoll	Art	Zustän- dig	Termin
KDP sendet Unterlagen zu «Kaltluftsiphon». Diese sind zu erhalten.	P	KDP	
ARCH informiert, dass die Feuchtigkeit in den Kellern verbessert wird; Wahl des richtigen Putzmaterials, Belüftung.	I		
<i>Zusammenfassung</i>			
KDP + ARCH Beschluss, dass neue Türe zwischen Saal und Stübli nicht geplant wird aufgrund des grossen Eingriffs in den gut erhaltenen Saal.	B		
KDP: Die Aussentüre zum Park + Treppe soll sich stimmungs- voller in Fassade eingliedern.	I		
KDP: Die neue Tür im ersten Obergeschoss; da dieser Raum nicht besichtigt werden konnte, soll ARCH ein Foto senden, um Eingriff beurteilen zu können.	P	ARCH	Mit Pro- tokoll
ARCH arbeitet Varianten für Dachfensterkonstellation aus.	P	ARCH	

Beiträge

Auszug aus Antwortmail von I. Jüngling:

- Beiträge der kantonalen Denkmalpflege:
Die Villa Luppenhof befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hittnau. Für die Gemeinden und Köperschaften des öffentlichen Gemeindewesens gilt gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) § 204 die Selbstbindung. D.h. sie sind angehalten vorbildlich mit ihren Schutzobjekten umzugehen und die dafür notwendigen Baumassnahmen zu finanzieren.
(Beim Gartenpavillon hat die kantonale Denkmalpflege (KDP) eine grosse Ausnahme gemacht, weil die Kosten für das Aufrichten des Gebäudes äusserst hoch waren und keinen Zusammenhang hatten mit dem Nutzen, den die Gemeinde Hittnau davon hat.)

Abklärungen Verein Heimatschutz

Zürich, 14. November 2025

Protokoll Zürcher Heimatschutz Bestandesbauten Luppmenpark

Ort	Villa Spörri Oberdorfstrasse 91, 8335 Hittnau		
Datum	12.11.2025, 14:00 – 16:00 Uhr		
Teilnehmende	Beat Meier	BM	GEM
	Kaspar Zwicky, Zürcher Heimatschutz	KZ	BZH
	Andreas Bräm, Zürcher Heimatschutz	AB	BZH
	Raphael Hecht	RH	BS
	Anouk Schepens	AS	BS
Entschuldigt			
Verteiler	Alle Teilnehmende / Entschuldigte		
Protokoll	Raphael Hecht	RH	BS

Traktanden

- 1 Besprechung Villa Spörri
- 2 Rundgang durch die Villa Spörri
- 3 Besprechung Kosthaus
- 4 Besprechung Riegelhaus
- 5 Rundgang Kosthaus und Riegelhaus
- 6 Abschluss

I= Information / B= Beschluss / P=Pendenz

Protokoll	Art	Zuständig	Termin
1 Besprechung Villa Spörri			
ARCH informiert über das Projekt Luppmenpark: Neubau Al- terswohnen, Park- und Bachprojekt sowie den Umbau der drei Liegenschaften. RH führt durch das Projekt Villa Spörri.	I		
Die kantonale Denkmalpflege ist ebenfalls involviert. (Villa)	I		
2 Rundgang durch die Villa Spörri			
Die Villa ist in einem guten Zustand. Es gibt wenige bauzeitli- che Elemente; auf diese sollte der Fokus gelegt werden. So ist vor allem der Saal als Einheit zu lesen und zu bewahren. Die weiteren Umbauten haben alle drei Häuser geprägt.			
AB erläutert Historie / Gesamtkontext. Die Fabrikanten zu die- ser Zeit hatten viel Geld und dieses wurde ersichtlich ausgege- ben.			
3 Besprechung Kosthaus			
ARCH informiert über das Projekt Kosthaus.	I		
BZH nimmt das Projekt zur Kenntnis. Das Konzept des Cluster- wohnens ist erfreulich, da so die Treppenanlage erhalten wer- den kann. Die zusätzlichen Fensteröffnungen gliedern sich in den Fensterrhythmus ein.			
Für den Bauausschuss soll die Entscheidung zwischen Cluster- und Stockwerkwohnen mitgeteilt werden.	P	ARCH	20.11
4 Besprechung Riegelhaus			
ARCH informiert über das Projekt Riegelhaus.	I		
Aufgrund der Nutzung des Dachstuhls als Wohnung wird das Dach zwischen den bestehenden Sparren gedämmt. Die Zie- gel werden wiedereingebaut. Wegen des neuen Dachaufbaus verändert sich die Dachkubatur um +61mm. Anschlüsse und Blenden müssen entsprechend angepasst werden.	I		
BZH nimmt das Projekt zur Kenntnis. Es ist ein schönes und passendes Konzept. Dass äusserlich wenig in die Substanz eingegriffen, wird ist erfreulich.			

I= Information / B= Beschluss / P=Pendenz

Protokoll	Art	Zuständig	Termin
5 Rundgang Kosthaus und Riegelhaus			
<i>Kosthaus</i>			
Das Kosthaus wurde an prominenter Lage erbaut. Die Verzierungen sind detailliert und erhaltenswert.	I		
BZH: Dass die seitliche Betontreppe zurückgebaut wird, ist erfreulich.			
Die Innentreppe könnte bauzeitlich sein, da sie sehr einfach in Erscheinung tritt. Es ist typisch für die Zeit, dass die Treppen hineingebaut worden, ohne dass dies in der Fassade passend in Erscheinung tritt. Das Geländer ist nicht bauzeitlich.			
<i>Riegelhaus</i>			
Gemäss Gutachten von Schulte & Kögler / Bauakten gab es 1955 einen grösseren Umbau. Im Erdgeschoss wurde ein Büro mit drei grossen Fenstern eingebaut. Im Obergeschoss eine Wohnung. Das untere Vordach auf der Südseite entsprechend nicht bauzeitlich. ARCH fragt, ob dies abgebrochen werden könnte. Es ist durch die andere Formensprache klar einzigartig und in einem sehr schlechten Zustand.			
AB merkt an, dass es eventuell schon vor dem Umbau ein Vordach gegeben hätte. Das Verhältnis zwischen Fensteröffnungen, verputzter Fassade und Riegelstruktur erscheint ihm als nicht gelungen. Falls historisches Bildmaterial vorhanden sein sollte, solle man diese nachreichen. Allerdings gibt es auf der Nordseite auch kein Vordach.	P	ARCH	Mit Protokoll
BZH: Die Fassadengestaltung (3 Fenster im EG, Vordach) ist in der Hand des Architektenteams - > Gestaltungsspielraum.			
6 Abschluss			
BZH: Die Projekte werden im Bauausschuss im Dezember vorgestellt. Eine offizielle schriftliche Rückmeldung wird nicht mitgeteilt. Mit der Baueingabe findet eine erneute Sitzung statt. In dieser wird das vorliegende Vorhaben definitiv geprüft.	I		
ARCH sendet mit dem Protokoll Innenraumbilder nach, welche historische Elemente im Innern vom Kosthaus erhalten sind.	P	ARCH	Mit Protokoll

2.1.5 Entsorgung

Für die Entsorgung von Kehrichtabfall wird ein Gemeinschaftswerk gebaut. Dieses kommt an der Dürstelenstrasse zu liegen. Dort sind Container zur Verfügung des ganzen Luppenareals (Villa, Kosthaus, Riegelhaus sowie vier Neubauten) abgestellt. Der Abstellplatz liegt auf der Parzelle der Gemeinde.

Auszug aus dem Beschluss Baubewilligung Genossenschaft Alterswohnen Hittnau:

16. Gemeinschaftswerk

Die Überbauung enthält Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen, wie Zugänge, Werkleitungen, Besucherparkplätze, Containerabstellplätze etc. welche mit der Gemeinde Hittnau als Eigentümer der Gebäude "Villa, "Kosthaus" und "Riegelhaus" gemeinsam zu erstellen, betreiben und unterhalten sind. Da in deren Bestand ein hinreichendes öffentliches Interesse erkannt wird, ist dies als Gemeinschaftswerk im Sinne von §§ 222 ff PBG zu betrachten, welches in einer entsprechenden Vereinbarung (Nutzungs- und Verwaltungsordnung) zu ordnen ist. Den Eigentümern ist dafür eine angemessene Frist zu setzen (vor Rohbauvollendung).

Die Vereinbarung hat mindestens zu ordnen:

- a. die Rechtsverhältnisse am Gemeinschaftswerk;
- b. den notwendigen Geldausgleich sowie die Verteilung der Kosten für den Bau, Betrieb und Unterhalt;
- c. den Zeitpunkt des Vollzugs der Rechtsverhältnisse und des Baus, beides allenfalls in Etappen.

Die Vereinbarung bedarf der Genehmigung durch die Baubehörde und ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung bis spätestens vor Rohbauvollendung im Grundbuch anzumerken (§ 223 PBG).



2.1.6 Entwässerung



Zeindler Franz <Franz.Zeindler@ingesa.ch>

Eingang - ...gerstegmeier.ch 08:38

Antworten zu, Umbau Bestandeshäuser Luppenpark

An: hecht@baumbergerstegmeier.ch <hecht@baumbergerstegmeier.ch>,

Ausblenden

Kopie: Winkler Manuel <manuel.winkler@hittnau.ch>, Räuftlin, Ursula <Ursula.Raeuftlin@ingesa.ch>, Kipp, Sebastian <Sebastian.Kipp@ingesa.ch>

Grüezi Herr Hecht

Die Antworten zu Ihren Fragen habe ich direkt unten dazu geschrieben. Das spezielle an der Situation ist, dass es drei eigenständige Baugesuche geben wird, die aber in gewissen Teilen Schnittstellen haben, die koordiniert werden müssen. Für den Bereich der Werk- und Kanalisationsleitungen trifft das sicher zu.

Ich bin in der Funktion als Kontrollorgan für die Bereiche Liegenschaftsentwässerung, Schutzraum und Wasser für die Gemeinde Hittnau tätig. Wenn es weitere Fragen zu diesen Bereichen gibt, können Sie sich auch gerne direkt an mich wenden.

Besten Dank für die Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Franz Zeindler

Gemeindeingenieurwesen / Raumentwicklung

franz.zeindler@ingesa.ch | direkt 044 934 33 81 | mobil 077 402 57 92

INGESA AG INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.

Guyer-Zoller-Strasse 27 | 8620 Wetzikon | 044 934 33 88 | wetzikon@ingesa.ch | www.ingesa.ch



Offene Stellen

Von: hecht@baumbergerstegmeier.ch <hecht@baumbergerstegmeier.ch>

Gesendet: Montag, 10. November 2025 16:29

An: Winkler Manuel <Manuel.Winkler@hittnau.ch>

Cc: Anouk Schepens <schepens@baumbergerstegmeier.ch>

Betreff: Umbau Bestandeshäuser Luppenpark

Guten Nachmittag Herr Winkler

Wir möchten gerne offene Fragen zum Projekt Umbau Bestandeshäuser Luppenpark klären. Eventuell können Sie uns auch an die zuständige Person verweisen.

Schutzraum

Wir möchten uns erkundigen, ob es für die drei Häuser Villa Spörri (6 Zimmer), Kosthaus (9 Zi.) und Riegelhaus (8 Zi.) eine Schutzraumbaupflicht gibt. Falls ja, gibt es die Möglichkeit eine Ersatzabgabe zu leisten? Könnten Sie uns dies bitte erläutern. Aktuell haben diese Gebäude keinen Schutzraum. Soweit ich über das Projekt informiert bin, werden diese Liegenschaften umgebaut oder saniert. Wenn das zutrifft, gibt es keine weiteren Massnahmen im Bezug auf den Schutzraum, auch keine Ersatzzahlungen.

Entwässerung Dach

Kann das Dachwasser bei den Umbauten über die bestehenden Leitungen in die Kanalisation geführt werden? Bei umfassenden Umbauten wird auch die Liegenschaftsentwässerung neu beurteilt und wenn nötig den aktuellen Normen angepasst. Im Falle des Dachwassers hat heute die Versickerung des Wassers auf der Parzelle erste Priorität. Nur wenn die Versickerung (ober- und unterirdisch) nachweislich nicht möglich ist, kann die Ableitung in ein Gewässer oder die Meteorwasserkanalisation bewilligt werden. Für die Entwässerung der Liegenschaft Vers.-Nr.: 684 wird dieser Punkt im Baugesuch BG24-065 mit einer entsprechenden Auflage abgehandelt. Die Schmutzwasserkanalisation kann weiterhin über bestehende Leitungen erfolgen. Für diese muss aber die Dichtheit nachgewiesen werden. (Zustandsaufnahme mit Kanal-TV und eventueller Dichtheitsprüfung)

Die Liegenschaften Vers.-Nr.: 685 und 694 sind aktuell noch im Mischsystem entwässert. Das muss gemäss gültiger Norm in ein Trennsystem umgewandelt werden. Hier empfiehlt es sich die Liegenschaftsentwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) mit dem Baugesuch BG24-063 zu koordinieren und allenfalls gemeinsame Anschlussleitungen zu planen.

Feuerwehruzufahrt

Wir möchten gerne die Feuerwehruzufahrt zu den drei Liegenschaften mit der zuständigen Person vorbesprechen. Können wir uns hier direkt mit der Gemeindefeuerwehr in Kontakt setzen?

Vielen Dank.

Freundliche Grüsse

Raphael Hecht

-

hecht@baumbergerstegmeier.ch

+41 43 500 54 11

-

Baumberger Stegmeier Architektur AG BSA SIA

Weststrasse 70, CH-8003 Zürich

www.baumbergerstegmeier.ch

2.1.7 Kellerräume



Räuftlin, Ursula <Ursula.Raeuftlin@ingesa.ch>

2 Behörde 16. Oktober 2025 um 11:25

WG: Réduits / Kellerräume MFH

An: hecht@baumbergerstegmeier.ch <hecht@baumbergerstegmeier.ch> & 1 weitere

[Details](#)

Sehr geehrter Herr Hecht

Im Auftrag der Gemeinde Hittnau gebe ich Ihnen gerne meine Einschätzungen zu den von Ihnen gestellten Fragen.

Unter Einstellgelegenheiten im Sinne von § 297 PBG und § 39 BBV I sind begehbare Räume zu verstehen, in welchen auch sperriger Hausrat gelagert werden kann, der in der Wohnung nicht zweckmässig untergebracht werden kann. Aus meiner Sicht lassen sich daher die Einstellgelegenheiten nicht auf beliebig kleine Räume unterteilen.

Insbesondere die 8 m2 für die grösseren Wohnungen lassen sich aber meiner Ansicht nach auf zwei Räume unterteilen, z.B. 3 m2 Reduit in der Wohnung für Vorräte und ähnliches und einen Kellerraum von ca. 6 m2 für sperrigeren Hausrat. Ob die (ergänzenden) Kellerräume auch in einem anderen nahegelegenen Gebäude angeordnet werden dürfen, liegt meines Erachtens im Ermessen der Baubehörde. Eine Anordnung sämtlicher Nebenräume in fremden Gebäuden beurteile ich als nicht bewilligungsfähig.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Ursula Räuftlin

Teamleiterin Gemeindeingenieurwesen / Raumentwicklung

ursula.raeuftlin@ingesa.ch | direkt 044 934 33 24

INGESA AG INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.

Guyer-Zeller-Strasse 27 | 8620 Wetzikon | 044 934 33 88 | wetzikon@ingesa.ch | www.ingesa.ch



Ich bin jeweils am Mittwoch und Freitag nachmittags abwesend.

Von: hecht@baumbergerstegmeier.ch <hecht@baumbergerstegmeier.ch>

Gesendet: Freitag, 3. Oktober 2025 12:02

An: Winkler Manuel <Manuel.Winkler@hittnau.ch>

Betreff: Réduits / Kellerräume MFH

Guten Tag Herr Winkler

Ich wende mich an Sie bezüglich einer Frage zu den Einstellgelegenheiten, die eine Wohnung haben muss (BBV i - Art. 39).

§ 39. Die Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat müssen pro Wohnung eine Grundfläche von wenigstens 8 m2 aufweisen; für Wohnungen mit höchstens zwei Zimmern kann diese auf 5 m2 reduziert werden.

1. Darf die Fläche von 8 m2 auf oberirdische Réduits und unterirdische Keller aufgeteilt werden?

2. Das Riegelhaus besitzt kein Untergeschoss; Ist es bewilligungsfähig, Kellerräume in einem anderen Haus unterzubringen?

Vielen Dank im Voraus.

Freundliche Grüsse

Raphael Hecht

-

hecht@baumbergerstegmeier.ch

+41 43 500 54 11

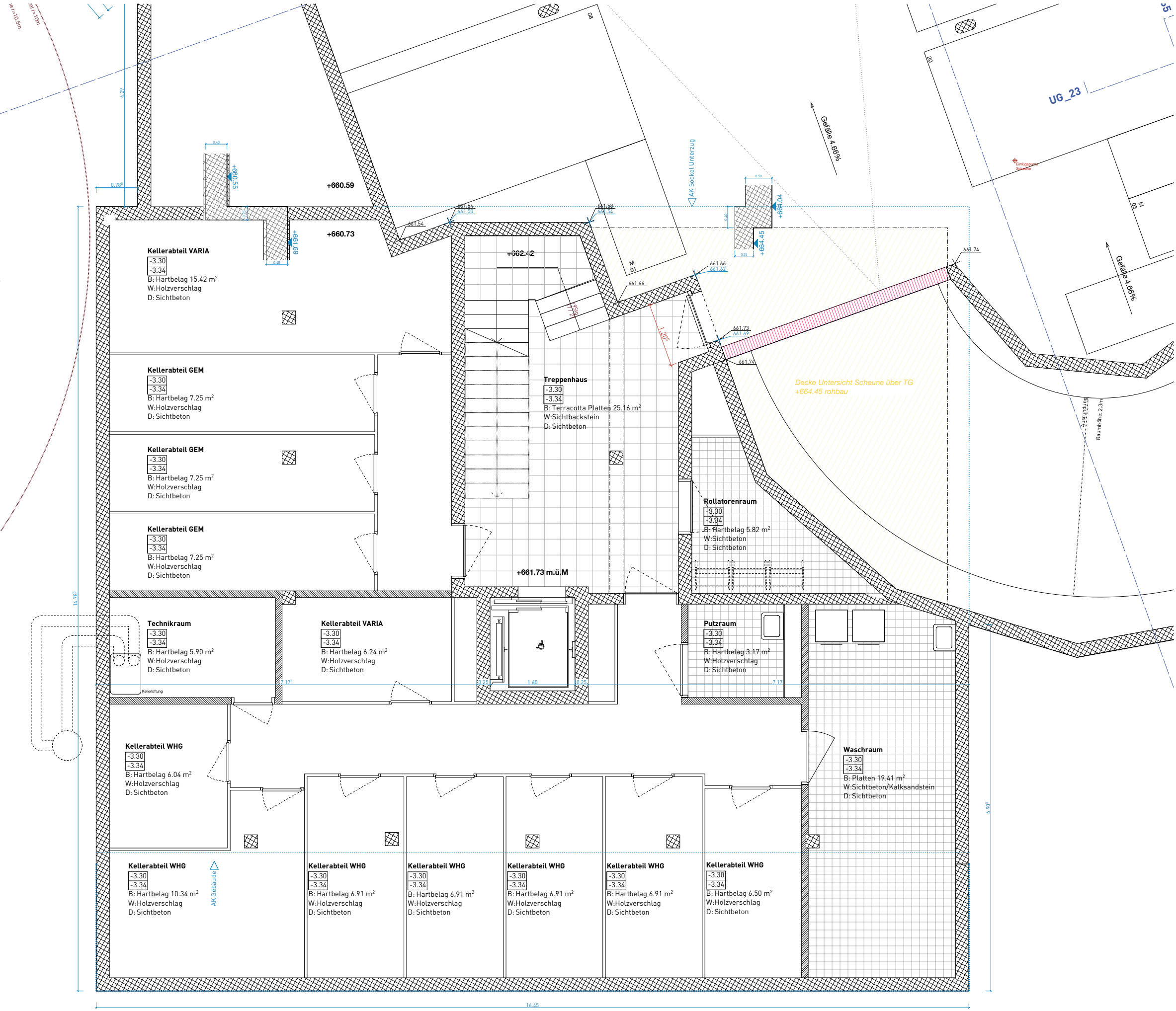
-

Baumberger Stegmeier Architektur AG BSA SIA

Weststrasse 70, CH-8003 Zürich

www.baumbergerstegmeier.ch

Scheune -1. Untergeschoss



AW07 Aussenwand UG
Noppenfolie -
Beton, weisse Wanne 250 mm
250 mm

IW12 Innenwand Keller
Backstein, Swiss Modul 125 mm
125 mm

DE19 Boden Tiefgarage
Hartbelag/Zementüberzug 40 mm
Betondecke 400 mm
Magerbeton 50 mm
490 mm

Bauprojekt	Scheune -1. Untergeschoss 1:50	Objekt:	Alterswohnen Luppenpark 8335 Hittau Kat.-Nr. 2531	Architektur / Bauleitung:	Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch	Bauherrschaft:	Genossenschaft Alterswohnen Hittau LUPPENPARK ALTERSWOHNEN	Plan Nr.: 31_50_1001	Mst.: 1:50	Gez.: da/mf	Format: A2	Dat.: 30.10.25	Rev.:



VERKLEINERT

2.1.8 Schutzraum



Zeindler Franz <Franz.Zeindler@ingesa.ch>

Eingang - ...gerstegmeier.ch 08:38

Antworten zu, Umbau Bestandeshäuser Luppenpark

An: hecht@baumbergerstegmeier.ch <hecht@baumbergerstegmeier.ch>,

Ausblenden

Kopie: Winkler Manuel <manuel.winkler@hittnau.ch>, Räuftlin, Ursula <Ursula.Raeuftlin@ingesa.ch>, Kipp, Sebastian <Sebastian.Kipp@ingesa.ch>

Grüezi Herr Hecht

Die Antworten zu Ihren Fragen habe ich direkt unten dazu geschrieben. Das spezielle an der Situation ist, dass es drei eigenständige Baugesuche geben wird, die aber in gewissen Teilen Schnittstellen haben, die koordiniert werden müssen. Für den Bereich der Werk- und Kanalisationsleitungen trifft das sicher zu.

Ich bin in der Funktion als Kontrollorgan für die Bereiche Liegenschaftsentwässerung, Schutzraum und Wasser für die Gemeinde Hittnau tätig. Wenn es weitere Fragen zu diesen Bereichen gibt, können Sie sich auch gerne direkt an mich wenden.

Besten Dank für die Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Franz Zeindler

Gemeindeingenieurwesen / Raumentwicklung

franz.zeindler@ingesa.ch | direkt 044 934 33 81 | mobil 077 402 57 92

INGESA AG INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.

Guyer-Zoller-Strasse 27 | 8620 Wetzikon | 044 934 33 88 | wetzikon@ingesa.ch | www.ingesa.ch



Offene Stellen

Von: hecht@baumbergerstegmeier.ch <hecht@baumbergerstegmeier.ch>

Gesendet: Montag, 10. November 2025 16:29

An: Winkler Manuel <Manuel.Winkler@hittnau.ch>

Cc: Anouk Schepens <schepens@baumbergerstegmeier.ch>

Betreff: Umbau Bestandeshäuser Luppenpark

Guten Nachmittag Herr Winkler

Wir möchten gerne offene Fragen zum Projekt Umbau Bestandeshäuser Luppenpark klären. Eventuell können Sie uns auch an die zuständige Person verweisen.

Schutzraum

Wir möchten uns erkundigen, ob es für die drei Häuser Villa Spörri (6 Zimmer), Kosthaus (9 Zi.) und Riegelhaus (8 Zi.) eine Schutzraumbaupflicht gibt. Falls ja, gibt es die Möglichkeit eine Ersatzabgabe zu leisten? Könnten Sie uns dies bitte erläutern. Aktuell haben diese Gebäude keinen Schutzraum. Soweit ich über das Projekt informiert bin, werden diese Liegenschaften umgebaut oder saniert. Wenn das zutrifft, gibt es keine weiteren Massnahmen im Bezug auf den Schutzraum, auch keine Ersatzzahlungen.

Entwässerung Dach

Kann das Dachwasser bei den Umbauten über die bestehenden Leitungen in die Kanalisation geführt werden? Bei umfassenden Umbauten wird auch die Liegenschaftsentwässerung neu beurteilt und wenn nötig den aktuellen Normen angepasst. Im Falle des Dachwassers hat heute die Versickerung des Wassers auf der Parzelle erste Priorität. Nur wenn die Versickerung (ober- und unterirdisch) nachweislich nicht möglich ist, kann die Ableitung in ein Gewässer oder die Meteorwasserkanalisation bewilligt werden. Für die Entwässerung der Liegenschaft Vers.-Nr.: 684 wird dieser Punkt im Baugesuch BG24-065 mit einer entsprechenden Auflage abgehandelt. Die Schmutzwasserkanalisation kann weiterhin über bestehende Leitungen erfolgen. Für diese muss aber die Dichtheit nachgewiesen werden. (Zustandsaufnahme mit Kanal-TV und eventueller Dichtheitsprüfung)

Die Liegenschaften Vers.-Nr.: 685 und 694 sind aktuell noch im Mischsystem entwässert. Das muss gemäss gültiger Norm in ein Trennsystem umgewandelt werden. Hier empfiehlt es sich die Liegenschaftsentwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) mit dem Baugesuch BG24-063 zu koordinieren und allenfalls gemeinsame Anschlussleitungen zu planen.

Feuerwehruzufahrt

Wir möchten gerne die Feuerwehruzufahrt zu den drei Liegenschaften mit der zuständigen Person vorbesprechen. Können wir uns hier direkt mit der Gemeindefeuerwehr in Kontakt setzen?

Vielen Dank.

Freundliche Grüsse

Raphael Hecht

-

hecht@baumbergerstegmeier.ch

+41 43 500 54 11

-

Baumberger Stegmeier Architektur AG BSA SIA

Weststrasse 70, CH-8003 Zürich

www.baumbergerstegmeier.ch

2.2 Baustelleninstallationsplan



- Mutationsperimeter
- Bauwand geschlossen
- Container
- Umschlag / Lagerplatz
- Parkplätze UNT temporär

Vorprojekt Baustelleninstallationsplan 1:350	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 350_1100	Mst.: 1:350	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 10.12.25	Rev.:

2.3 Schnittstellengremium GAL - Gemeinde

Koordination GAL / Gemeinde

Anmerkung GEMEINDE (Olivier Scurio) 11.10.23
Anmerkung ARCH (Deborah Augsburger) 11.10.23
Protokoll Sitzung (Deborah Augsburger Olivier Scurio) 24.10.23
Anmerkung ARCH (Deborah Augsburger) 12.12.23
Anmerkung ARCH (Deborah Augsburger) 16.04.24
Anmerkung ARCH (Deborah Augsburger) 28.05.24
Anmerkung ARCH (Deborah Augsburger) 03.09.24
Aktualisierung ARCH (Mattia Furler) 17.10.25
Aktualisierung ARCH (Raphael Hecht) 05.11.25

- Prioritäten
- 1 Dringend (vor Baueingabe)
 - 2 Mittelfristig (Mit Baueingabe)
 - 3 Langfristig

- Gd Gemeinde
- OS Olivier Scurio, Gemeinde
- BM Beat Meier, Gemeinde
- CH Carlo Hächler, Gemeinde
- GAL Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark
- FJ Felix Jucker, Vertretung GAL
- MF Mattia Furler, Architektur

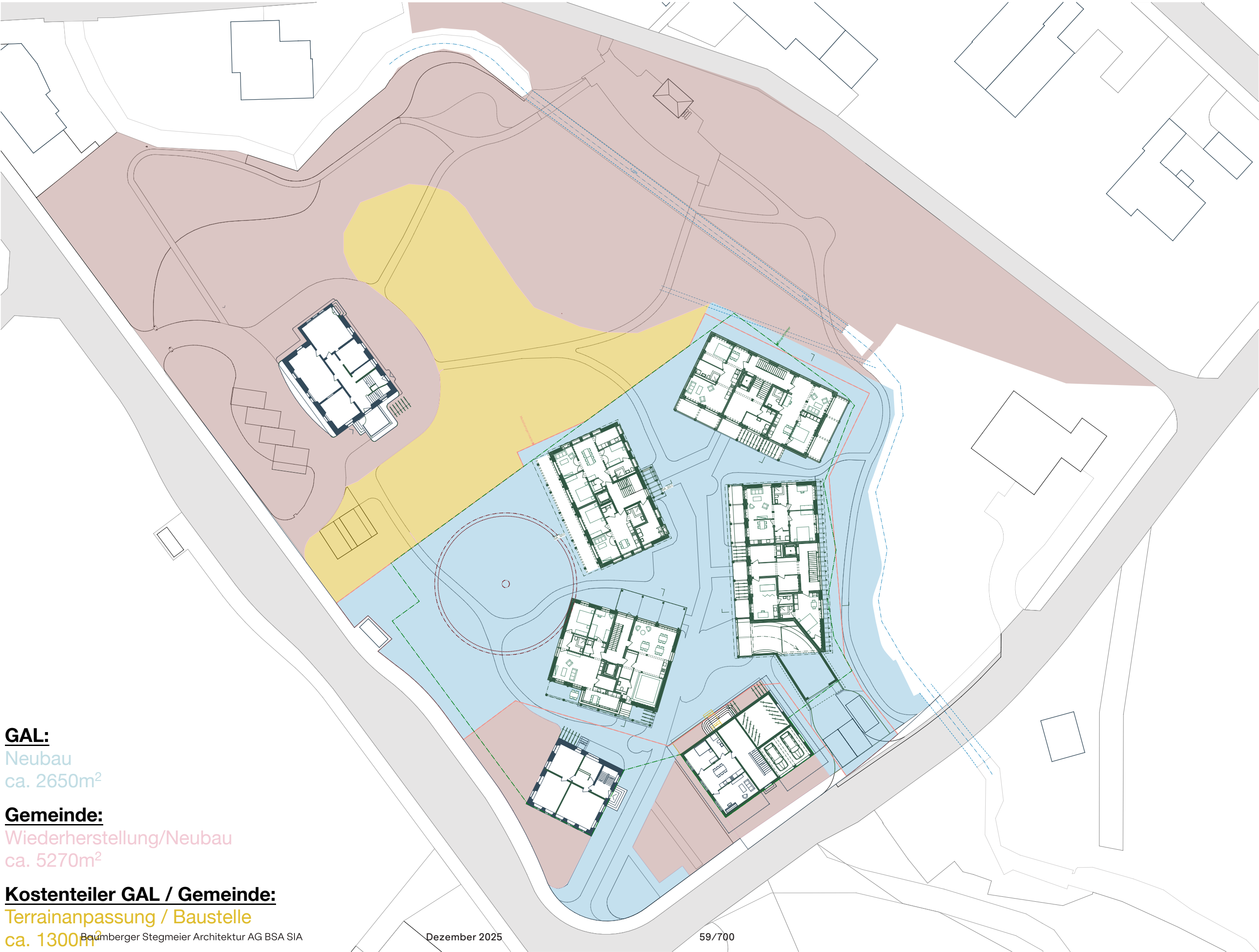
Nr	Thema	Erläuterungen	Gesamtkosten	Offene Fragen	Prio	Status	Datum	Zust.	Beschluss / Grundlage
1	Parkierung Velos	GAL und Gemeinde benötigt gem. Gestaltungsplan gleich viele Velos wie Autoabstellplätze. Mögliche Platzierung von Velos im Riegelhaus. (3PP à 45'000.00 CHF) gem. Plan "Übersicht Parkierung"	135'000.00	Die Rampe in die TG hat ein Gefälle von 18%. Diese Steigung ist für Velos nicht geeignet. Velos können sich als Alternative in Scheune befinden. (Mostpresse fällt weg)	2	erledigt	Feb 24	Gd	Um herauszufinden ob das Riegelhaus für Velo Parkplätze genutzt werden kann braucht es eine Schutzabklrung. Herr Marquette wurde dafür beauftragt diese Abklärung auszulösen. Dies wurde an der Startsitung am 28.08.23 beschlossen.
2	Parkierung Autos Besucher	7 PP Oberirdisch. Aufteilung gem. Plan "Übersicht Parkierung"			2	erledigt			Gemäss aktueller Planung und in Abhängigkeit vom GP sind 7 oberirdische PP möglich. 6PP befinden sich auf der Parzelle der Gemeinde, einer auf der Parzelle der GAL. Antrag: Gd soll 2 PP für GAL stellen. <i>Gestaltungsplan: Für Besucher sind Parkplätze auf den gekennzeichneten Bereichen bei Villa und Riegelhaus zu erstellen. Die Besucherparkplätze beim Riegelhaus sind spätestens in der zweiten Neubauetappe zu errichten. Für Besucher sind im Bereich der Villa im Vollausbau oberirdisch zusätzlich zwei speziell gekennzeichnete hindernisfreie Parkplätze für Mobilitätsbehinderte zulässig. Es sind maximal 10 oberirdische Parkplätze zulässig.</i>
3	Parkierung Autos	Die Gemeinde mietet die Pflichtparkplätze bei der GAL zu den gleichen Bedingungen wie deren Bewohnende. (Gem. aktuellen Berechnung benötigt die Gemeinde 8 PP in der Tiefgarage)		Könnten 2 PP der Gemeinde auch im Riegelhaus sein?	2	erledigt		Gd	<i>Gestaltungsplan: Es ist ein Parkplatz pro 120 m2 Geschossfläche, mindestens jedoch ein Parkplatz pro zwei Wohnungen zu erstellen. Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in einer unterirdischen Parkgarage anzuordnen.</i>

Nr	Thema	Erläuterungen	Gesamtkosten	Offene Fragen	Prio	Status	Datum	Zust.	Beschluss / Grundlage
4	Wegrecht	GAL und Gemeinde benötigen gegenseitige Wegrechte		Plan und Vertrag erstellen durch GAL Kosten für GAL?	3	in Arbeit	Jul 26	FJ / BM	GAL / GEM klären Grundbuchdienstbarkeit, Plangrundlage wird von ARCH bei Bedarf erstellt
5	Zeitpunkt von Strassenerneuerung Dürstelenstrasse und Oberdorfstrasse.	Der Zeitpunkt muss definiert werden. (Abgleich mit Bauprogramm) gem. Plan "Strassenbauprojekt"		Studie von Oberdorfstrasse vorhanden. Projekt von Gemeinde noch offen. Koordination mit Tiefbau.	1	erledigt	Dez 23	BM/ OS	-Schnittstelle Rampe / Trottoir ist abgeglichen -Das Strassenprojekt wird an der Stelle Dürstelen-Oberdorfstrasse vorgezogen, damit alle Leitungen / Anschlüsse beim Baustart vorhanden sind.
6	Gemeinsame Wärmeerzeugung	Aufgrund Unterschiedlicher Vorlauftemperaturen ist eine gemeinsame Wärmepumpe nicht sinnvoll. Vorschlag ARCH: Bestandeshäuser mit zB. Pelletheizung		Kann die Wärmeerzeugung für alle Häuser ein Ziel bleiben Einfluss der Schutzwürdigkeit auf die Heizung. Begründung durch D.A.	1	erledigt	Dez 23	DA	Getrennte Wärmeerzeugung
7	Umbau Mostpresse	Die Mostpresse wird als wichtiger Bestandteil des Dorfes gesehen.	30'000.00		1	erledigt			Turnverein hat einen anderen Ort für die Mostpresse gefunden und ist bereits umgezogen.
8	Bau von Brunnen	Vorschlag: Die GAL baut den Stockbrunnen.	50'000.00		1	erledigt			Der Ort des Brunnens wird gutgeheissen
9	Betrieb von Brunnen	Vorschlag: Die Gemeinde übernimmt die Betriebskosten. Konstant laufender Brunnen mit Trinkwasserqualität (Kein Umwälzbrunnen)			1	erledigt			Die GAL übernimmt die Betriebskosten für den Brunnen
10	Baustelleninstallation / Miete von Baugrund (ca. 1400m2)	Baustelleninstallation / Miete von Baugrund gem. Plan "Baustelleninstallation"			1	erledigt			GAL mietet den Baugrund für 6.-/m2
11	Ankerkonzession für ca. 200 lmf à CHF 25.-	Ankersetzung gm. Baugrubenplan: Total 28 Anker. Anker im Bereich Kosthaus sind noch zu prüfen		Vorgehen wird mit Bauingenieur abgeklärt	3	in Arbeit	Mär 26	MF	Vorgehen wird mit Bauingenieur abgeklärt, Auflage Rückbau Anker wird mit der Behörde abgeklärt, Mietpreis ist definiert
12	Gewässerprojekt gem. Gestaltungsplan	Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit ist, parallel zum Hochbauprojekt, ein Gewässerprojekt erforderlich.			1	in Arbeit			Eine Baueingabe für das Wasserbauprojekt wurde von Lukas Schmocker (Basler Hoffmann) im Sommer 2025 eingereicht. Baubewilligung ausstehend...
13	Parzellenanschluss Zäune 80lfm à CHF 690	Vorschlag; Gem Plan Übersicht Wegnetz			1	erledigt			Kosten sind gemäss KV L-ARCH aufgeteilt
14	Freiraumkonzept gem. Gestaltungsplan	Die schützenswerte Parkanlage weist eine hohe freiräumliche Qualität auf. Diese Qualitäten sollen aufgenommen und in einem Freiraumkonzept konsequent über das gesamte Areal weiterentwickelt werden. Das Freiraumkonzept ist zusammen mit dem Baugesuch für die Neubauten einzureichen			1	erledigt	Nov 23	BM/ OS	-Vorschlag ARCH bezüglich Baueingabe: Das Konzpet wird über die ganze Parzelle erstellt, jedoch wird es für die Baueingabe zwei Umgebungspläne geben. (Perimeter Gemeinde & Perimeter GAL)

Nr	Thema	Erläuterungen	Gesamtkosten	Offene Fragen	Prio	Status	Datum	Zust.	Beschluss / Grundlage
15	Anpassung der Parkwege gem. Parkschutzkonzept (Mauern, Treppen, Wege)	Der Schutz der Parkanlage richtet sich nach den im Parkpflegewerk formulierten Schutzziele. Sämtliche Massnahmen innerhalb der Parkanlage haben sich danach zu richten. Alle Gebäudezugänge und mindestens zwei voneinander entfernte Grundstückszugänge sind hindernisfrei auszubilden. Dabei sollen nicht nur Wege, sondern auch die Aufenthalts- und Ruhezonen mit einfach begehbaren Belägen ausgeführt werden." gem. Plan "Übersicht Wegnetz"	(Gemäss Parkpflegewerk 319'000.00 CHF		1	erledigt			-Gemäss Baueingabe LA
16	Instandsetzung Grünflächen und Wege nach Baustelle	Aufteilung gem. Plan "Übersicht Flächen"; Teilfläche gelb		Kostenteiler Zufahrtsstrasse ist zu überprüfen	3	in Arbeit			GAL - Abtransport Oberboden - Koffer für Baupiste - Miete von fremdem Grund - Abtransport von Baupiste - Einhummusieren Gemeinde - Terrainmodellierung gemäss Gestaltungsplan - Ausführung Wege inklusive Kofferung
17	Terrainanschluss bei Teich gem. Gestaltungsplan	Rückbau der Erdaufträge zwischen Villa und Luppenweiher. Modellierung des Terrains als sanft abfallende Parkwiese gegen den Luppenweiher." gem. Plan "Übersicht Flächen"	Kosten bereits in Ziff 16 enthalten (50'000)		3	erledigt			Terrainangleichung seitens Gemeinde muss nach Neubauphase erfolgen, damit ein Terrainanschluss gewährleistet ist.
18	Feuerwehruzufahrt gem. Gestaltungsplan	Die einzig mögliche Zufahrt führt an der Villa vorbei durch den Randbereich des Parks in den Freiraum. Die gewählte Festlegung gewährleistet eine Feuerwehruzufahrt über eine Teilfläche der geschützten Parkanlage. " gem. Plan "Feuerwehruzufahrt"		Verträglichkeit mit Parkkonzept prüfen	1	erledigt			Gemäss Stellungnahme Feuerpolizei muss die Feuerwehruzufahrt nicht über den Park verlaufen
19	Vertrag Wettbewerb	Abgrenzung Gde, GAL (PB)		Wie sieht die Verpflichtung der Gde. gegenüber dem Architekten aus?		erledigt	06.10.23		Gemäss Projektwettbewerb: <i>Die Gemeinde Hittnau als Veranstalterin beabsichtigt, die Realisierung des Projekts der Genossenschaft «Alterswohnen Luppenpark» (GAL) zu übertragen. Diese beabsichtigt, das siegreiche Planerteam (Architektur, Landschaftsarchitektur) mit den weiteren Leistungen gemäss SIA 102 und 105 für die Projektierung und Realisierung im Bearbeitungsperimeter (Neubau altersgerechte Wohnungen, Instandstellung Parkanlage) zu beauftragen.</i>

Nr	Thema	Erläuterungen	Gesamtkosten	Offene Fragen	Prio	Status	Datum	Zust.	Beschluss / Grundlage
20	Kosthaus, Riegelhaus	Liegenschaftskonzept der Gde noch offen. Künftige Nutzung ist zu klären.		Aus GP für Kosthaus: Als Schutzziele werden aufgeführt: Erhalt der Substanz, Fassadengestaltung und Kubatur. Die alte Treppenanlage ist wenn möglich zu erhalten.	1	erledigt			BS wurde von GEM für ein Vorprojekt Riegelhaus, Kosthaus beauftragt. Nutzung gm. ARCH: Wohnen und Einstellhallen
21	Villa	War auch Teil des Wettbewerbes		Wie sieht die künftige Nutzung der Villa aus?	3	erledigt			BS wurde von GEM für ein Vorprojekt Villa beauftragt. Nutzung gm. ARCH: Das Erdgeschoss soll ein Gemeinschaftszentrum haben und in den Obergeschossen zwei Wohnungen.
22	Bushaltestelle	Mit der Verschiebung der Bushaltestelle müssen auch das bestehende Buswartehaus und die bestehenden, gedeckten Veloabstellplätze verschoben werden. Sowohl Buswartehaus als auch die gedeckten Veloabstellplätze sind wieder zu erstellen		Gehört zum Strassenprojekt Nr. 5 Koordination mit Abschluss des Projektes	2	erledigt			Es liegt kein konkretes Strassenprojekt vor, GEM erwägt Strasse vor Vollendung Park umzubauen; Die Parzellen würden vergrösset, die Landschaft ist anzupassen. Für die Ausführungsplanung wird vom Ist-Zustand ausgegangen
23	Wasseranschluss Areal	Gemeinsamer Anschluss auf das gesamte Areal		Die bestehenden Gebäude werden mittelfristig mit einem neuen Anschluss versehen. Kann ein Anschluss für das gesamte Areal eingeplant werden?	1	erledigt		DA	Getrennter Wasseranschluss
24	Entsorgung Altlasten	Es wird mit Kosten von CHF 235'000.00 bis CHF 345'000.00 für die Entsorgung der Altlasten gerechnet				erledigt			Die Gemeinde ist bereit bis 345'000.00 der Entsorgungskosten zu übernehmen.
25	Entsorgungskonzept Untergrund, Fachbauleitung	Entsorgungskonzept, Fachbauleitung Altlasten und präzisierung von Entsorgung				erledigt			
26	Betrieb GZ Luppenpark	Im Erdgeschoss der Villa ist ein Gemeinschaftszentrum für den Luppenpark vorgesehen (ca. 95m2), inklusive dem Teehaus.	Marktmiete 100 CHF/m2a 9'500 CHF/a	Wer übernimmt den Betrieb des GZ? Wie könnte der Betrieb aussehen? Hätte die GAL Interesse an den Räumlichkeiten?	3	in Arbeit		Gd	Gemeinde klärt Betriebskonzept bevor über eine Vermietung an GAL diskutiert werden kann
27	Kellerräume Scheune	Im Riegelhaus sind drei Wohnungen vorgesehen, jedoch verfügt das Gebäude über kein Kellergeschoss. Somit fehlen den Wohnungen die jeweiligen Kellerräume.	Miete 100 CHF/m2a pro Kellerabteil	Antrag Gemeinde an GAL: Miete dreier Kellerabteile im UG der Scheune für die Wohnparteien im Riegelhaus.	3	in Arbeit	Jul 26	FJ / BM	Erstellungskosten liegen bei Eigentümer, Kellerräume und Veloraum werden als gleichwertige Flächen betrachtet, GAL / GEM klären Grundbuchdienstbarkeit und Mietkonditionen (Miete + NK pauschal)
28	Kosten Veloraum Riegelhaus	"...Die private Bauherrschaft GAL hat die gesamten Kosten für die Planung, den Umbau und die Anpassungen für den Einbau der Velostellplätze zu tragen und die dafür beanspruchte Fläche von der Gemeinde zu mieten." (Beschluss Gemeinderat 14.02.2024)	Miete? Umbaukosten?	Hinsichtlich des Umbaus des Riegelhauses stellt sich die Frage bezgl. Erstellungskosten des Veloabstellraums und wo der Kostenteiler ist.	3	in Arbeit	Jul 26	FJ / BM	Erstellungskosten liegen bei Eigentümer, Kellerräume und Veloraum werden als gleichwertige Flächen betrachtet, GAL / GEM klären Grundbuchdienstbarkeit und Mietkonditionen (Miete + NK pauschal)
29	Anschluss Tiefgarageneinfahrt an Dürstelenstrasse	Die geplante Anschlusskote der Tiefgaragenrampe an die Dürstelenstrasse basiert auf 10cm oberhalb der jetzigen Kote. Das bedingt, dass das Strassenprojekt Dürstelenstrasse vor Fertigstellung GAL ausgeführt werden muss.		Gibt es eine Planungsgrundlage für das Strassenprojekt? Wer ist dafür Verantwortlich? Wann kann mit einer Planungsgrundlage gerechnet werden?	3	in Arbeit	Dez 26	BM	GEM klärt Auflagen zu Strassenprojekt ab > Mitteilung an ARCH

Nr	Thema	Erläuterungen	Gesamtkosten	Offene Fragen	Prio	Status	Datum	Zust.	Beschluss / Grundlage
30	Kostenteiler Aussenräume Kost- und Riegelhaus	Die Gemeinde nimmt die Kosten der privaten Aussenräume (Kost- und Riegelhaus) in den KV Park auf, da sie selbst für den Ausbau verantwortlich ist.		Kostenteiler Zufahrtsstrasse ist zu überprüfen	3	in Arbeit		ARCH H	ARCH koordiniert Kostenteiler mit L-ARCH
31	Abfallentsorgung	Für den Neubau wird eine Abfallentsorgung entlang der Dürstelenstrasse auf der Parzelle der Gemeinde geplant.		Erstellungskosten? Gemeinsame Nutzung? Grundbuchdienstbarkeit?	3	offen			



GAL:
Neubau
ca. 2650m²

Gemeinde:
Wiederherstellung/Neubau
ca. 5270m²

Kostenteiler GAL / Gemeinde:
Terrainanpassung / Baustelle
ca. 1300m²

Baumberger Stegmeier Architektur AG BSA SIA

Dezember 2025

59/700

Bauprojekt	Objekt:	Architektur / Bauleitung:	Bauherrschaft:
Kostenteiler Umgebung (ab 251104) 1:500	Alterswohnen Luppmpark 8335 Hittnau Kat.-Nr. 2531	Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch	Genossenschaft Alterswohnen Hittnau  LUPPMENPARK ALTERSWOHNEN
	Plan Nr.:	Gez.: da/mf	Dat.: 04.11.25
		Format: A3	Rev.:
		Mst.: 1:500	

3 Vorprojekt Architektur

3.1	Grundlagenerarbeitung	61
3.1.1	Sondagen	62
3.1.2	Analyse Gebäudestruktur	66
3.2	Projektpläne	76
3.2.1	Katasterplan 1:500	77
3.2.2	Werkleitungsplan 1:500	79
3.2.3	Orthofoto	81
3.2.4	Situationsplan 1:500	83
3.2.5	Areal Übersichtsplan 1:200	85
3.2.6	Grundrisse 1:100	87
3.2.7	Schnitte 1:100	104
3.2.8	Ansichten 1:100	109
3.2.9	Schnitte 1:50	122
3.2.10	Visualisierungen Aussenraum	126

3.1 Grundlagenerarbeitung

3.1.1 Sondagen

Villa Spörri

Sondagepläne

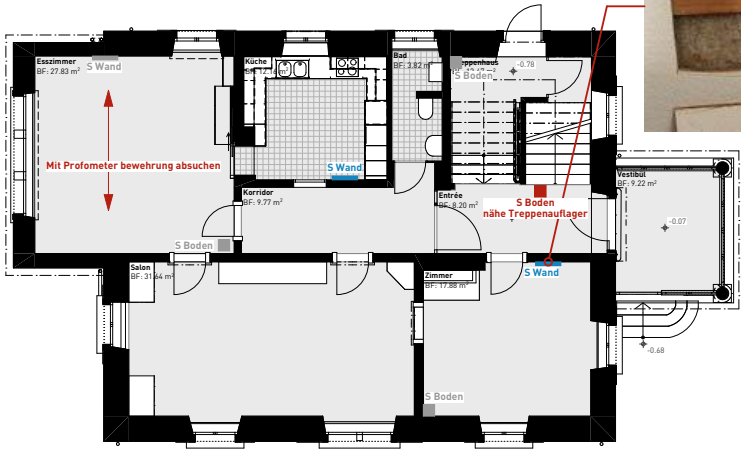
KB Wand Durchgehende Kernbohrung durch Wand Ø 50mm
Benötigte Information: Dicke der Wände / Materialisierung

S Wand Wandspitzfenster 15x15cm.
Benötigte Information: Vermauerungsart, Wandaufbau

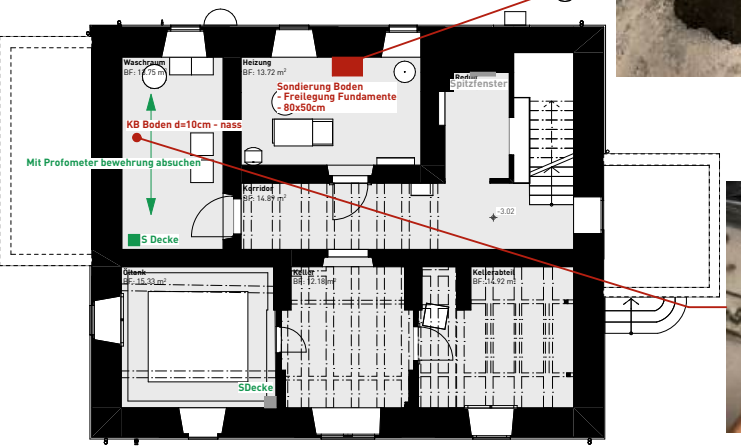
KB Boden Kernbohrung durch Bodenaufbau Ø 100mm
Benötigte Information: Dicke der Wände / Materialisierung

S Boden Sondage Boden mit Freilegung Balkenlage / Bodenaufbau
Benötigte Information: Breite und Höhe Balkenlage, Spannrichtung und Dimensionen Balken / Aufnahme Bodenaufbau

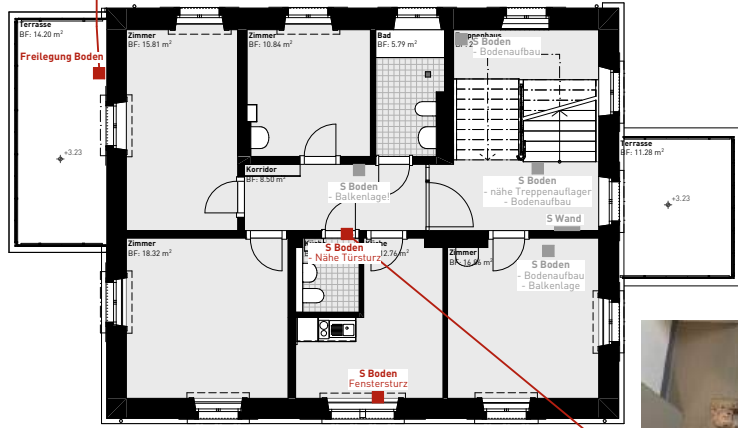
S Decke Sondage Decke mit Freilegung Bewehrung und Bestimmung der Stärke der Deckenstärke



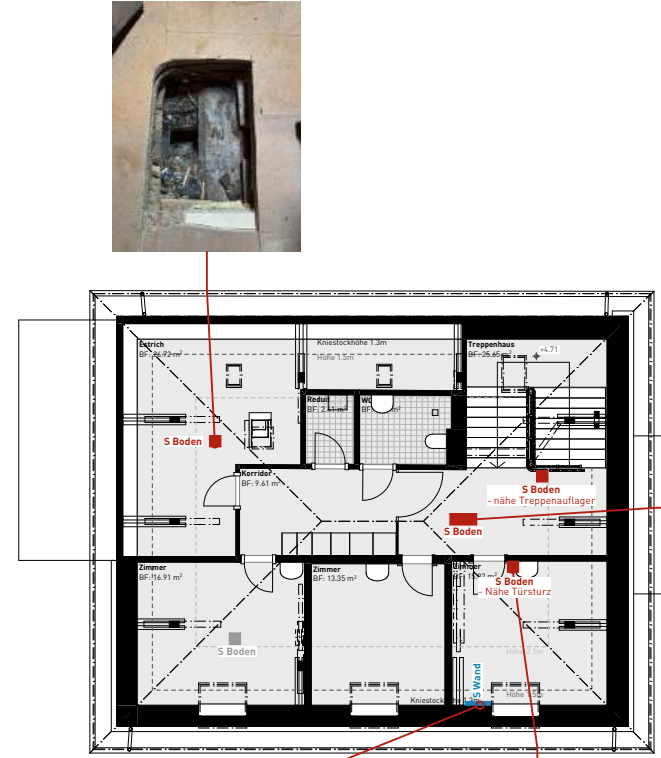
Erdgeschoss



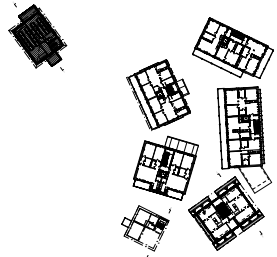
Untergeschoss



1.Obergeschoss



2.Obergeschoss



Vorprojekt Villa Sondreggstrasse 1:100	Objekt: Biesendiplaten Lupmannpark 83333 Hittau		Architekt / Bauleitung: Baumberg & Stegmair AG, Architekt BSA SA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergstegmair.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittau Jakob-Stutz-Strasse 50 83333 Hittau
	Plan Nr.:	Mst.: 1:100	Ges.: m/f/h	Format: A2+	Dat.: 20.11.25

Kosthaus
Sondagepläne

- KB Wand

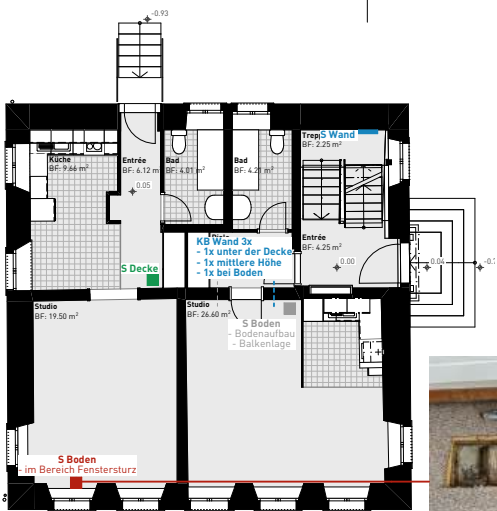
Durchehende Kernbohrung durch Wand Ø 50mm
Benötigte Information: Dicke der Wände / Materialisierung
- S Wand

Wandspitzfenster 15x15cm.
Benötigte Information: Vermauerungsart, Wandaufbau
- KB Boden

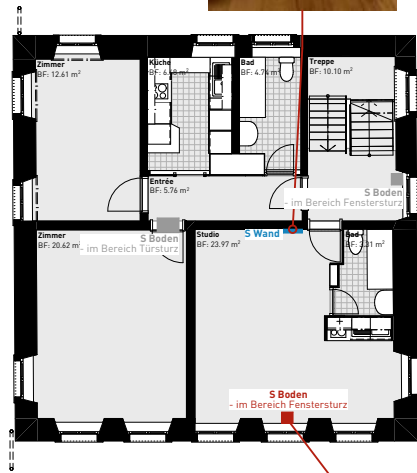
Kernbohrung durch Bodenaufbau Ø 100mm
Benötigte Information: Dicke der Wände / Materialisierung
- S Boden

Sondage Boden mit Freilegung Balkenlage / Bodenaufbau
Benötigte Information: Breite und Höhe Balkenlage, Spannrichtung und Dimensionen Balken / Aufnahme Bodenaufbau
- S Decke

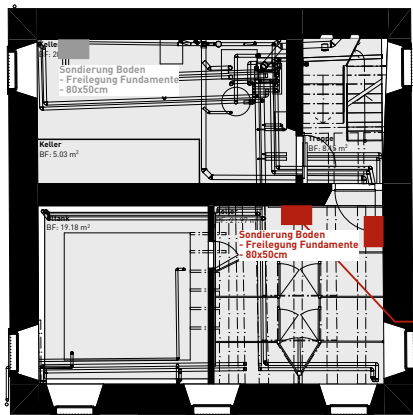
Sondage Decke mit Freilegung Bewehrung und Bestimmung der Stärke der Deckenstärke



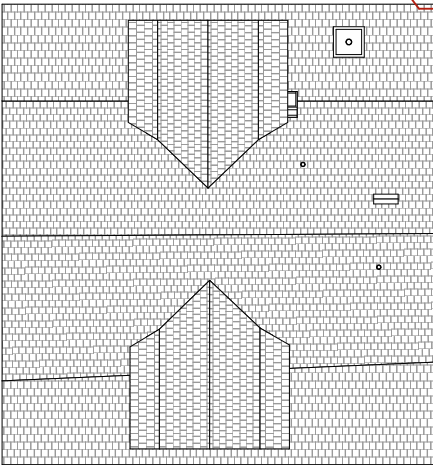
Erdgeschoss



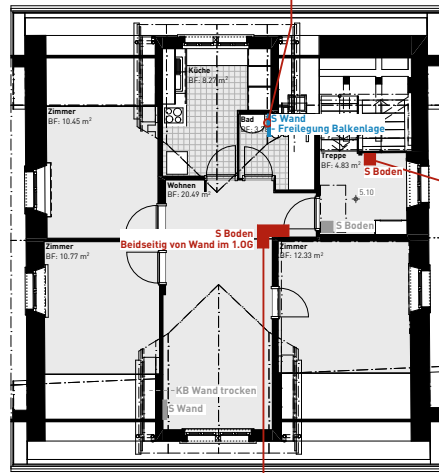
1. Obergeschoss



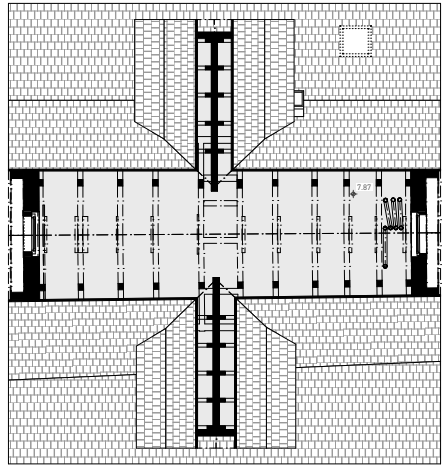
Kellergeschoss



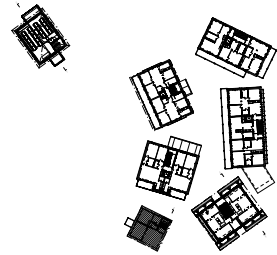
Dachaufsicht



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Vorprojekt Sondagepläne 1:100	Objekt: Bestandsbauten Luppenerpark 8335 Hittau	Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA Luppenerpark 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch	Bauherrschaft: Gemeinde Hittau Luppenerpark 50 8335 Hittau	Plan Nr.: Kosthaus	Mst.: 1:100	Gedr.: m/fh	Format: A2+	Datum: 20.11.25	Rev.:

VORABZUG

VERKLEINERT

Riegelhaus
Sondagepläne

- KB Wand

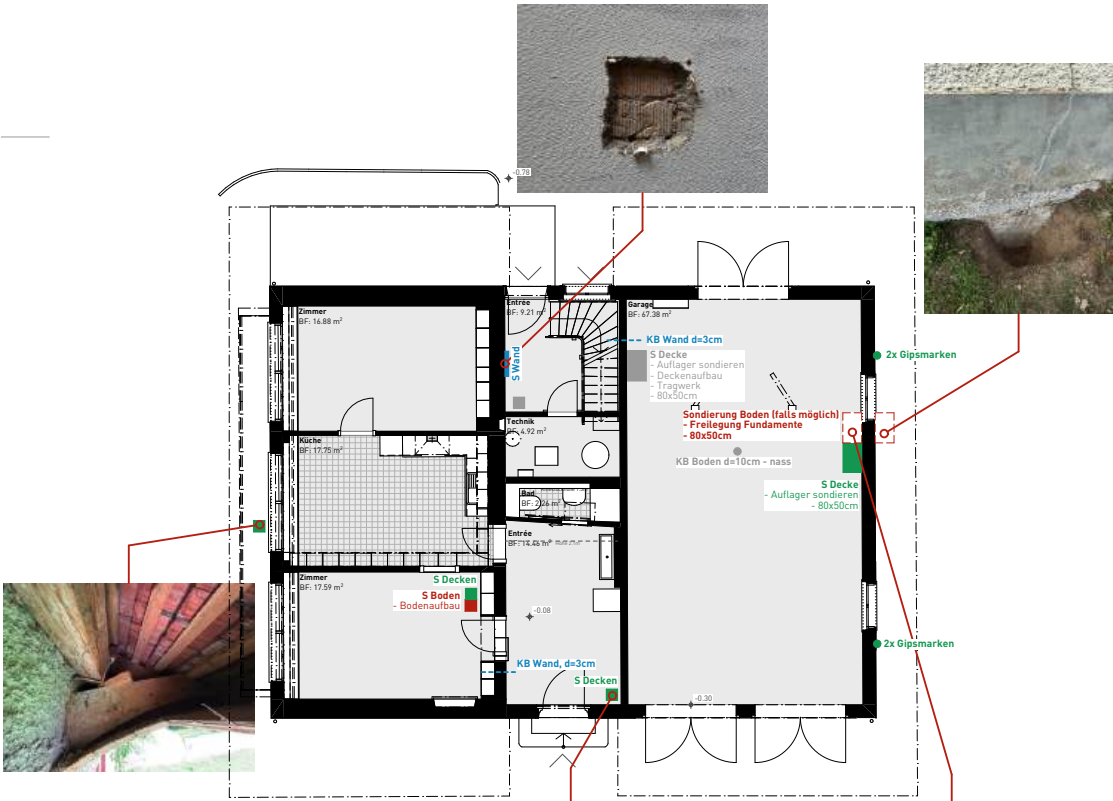
Durchgehende Kernbohrung durch Wand Ø 50mm
Benötigte Information: Dicke der Wände / Materialisierung
- S Wand

Wandspitzfenster 15x15cm.
Benötigte Information: Vermauerungsart, Wandaufbau
- KB Boden

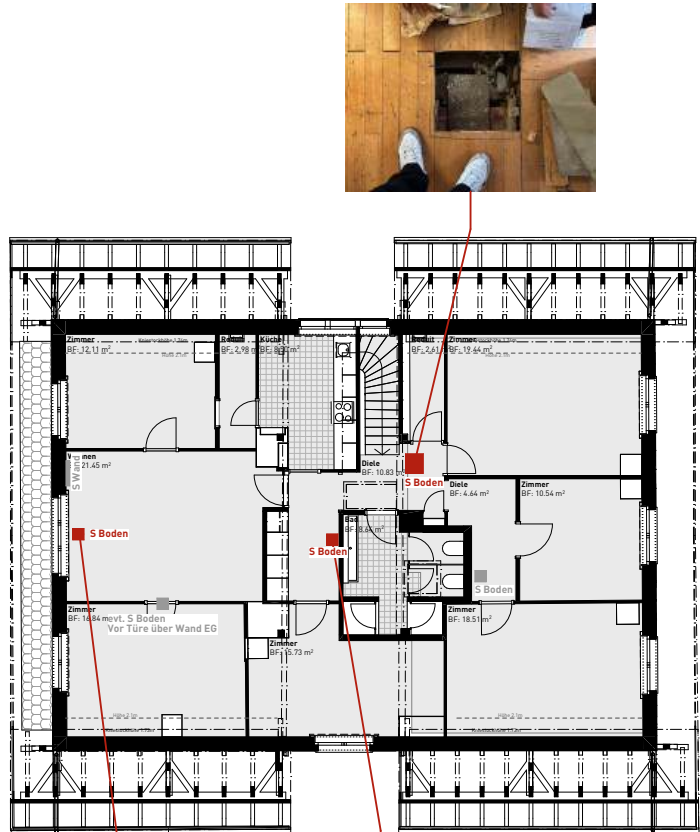
Kernbohrung durch Bodenaufbau Ø 100mm
Benötigte Information: Dicke der Wände / Materialisierung
- S Boden

Sondage Boden mit Freilegung Balkenlage / Bodenaufbau
Benötigte Information: Breite und Höhe Balkenlage, Spannrichtung und Dimensionen Balken / Aufnahme Bodenaufbau
- S Decke

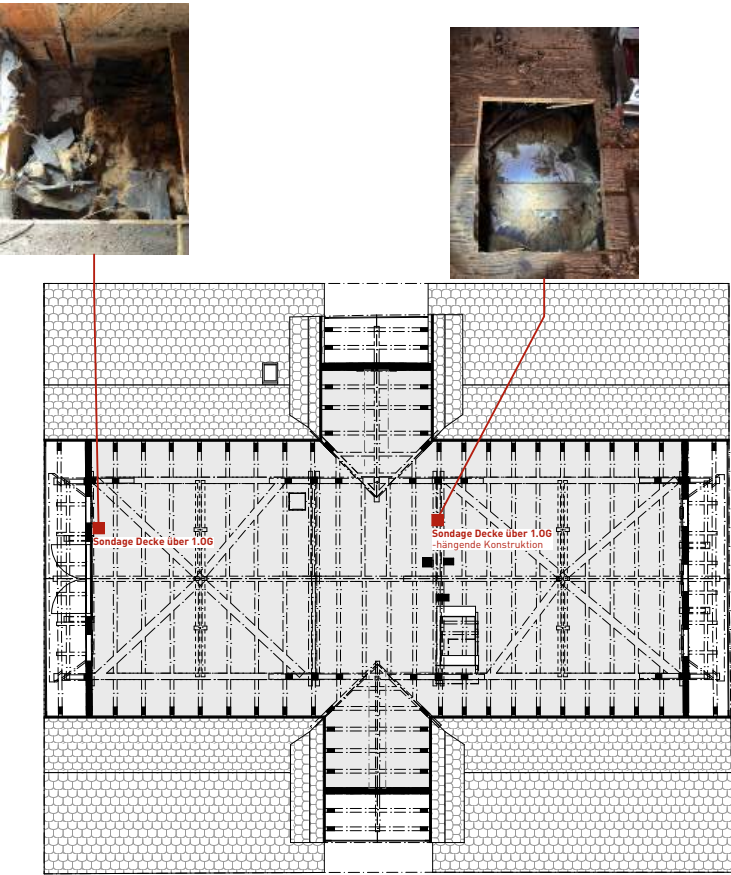
Sondage Decke mit Freilegung Bewehrung und Bestimmung der Stärke der Deckenstärke



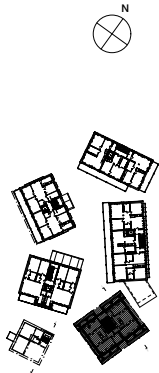
Erdgeschoss



1.Obergeschoss



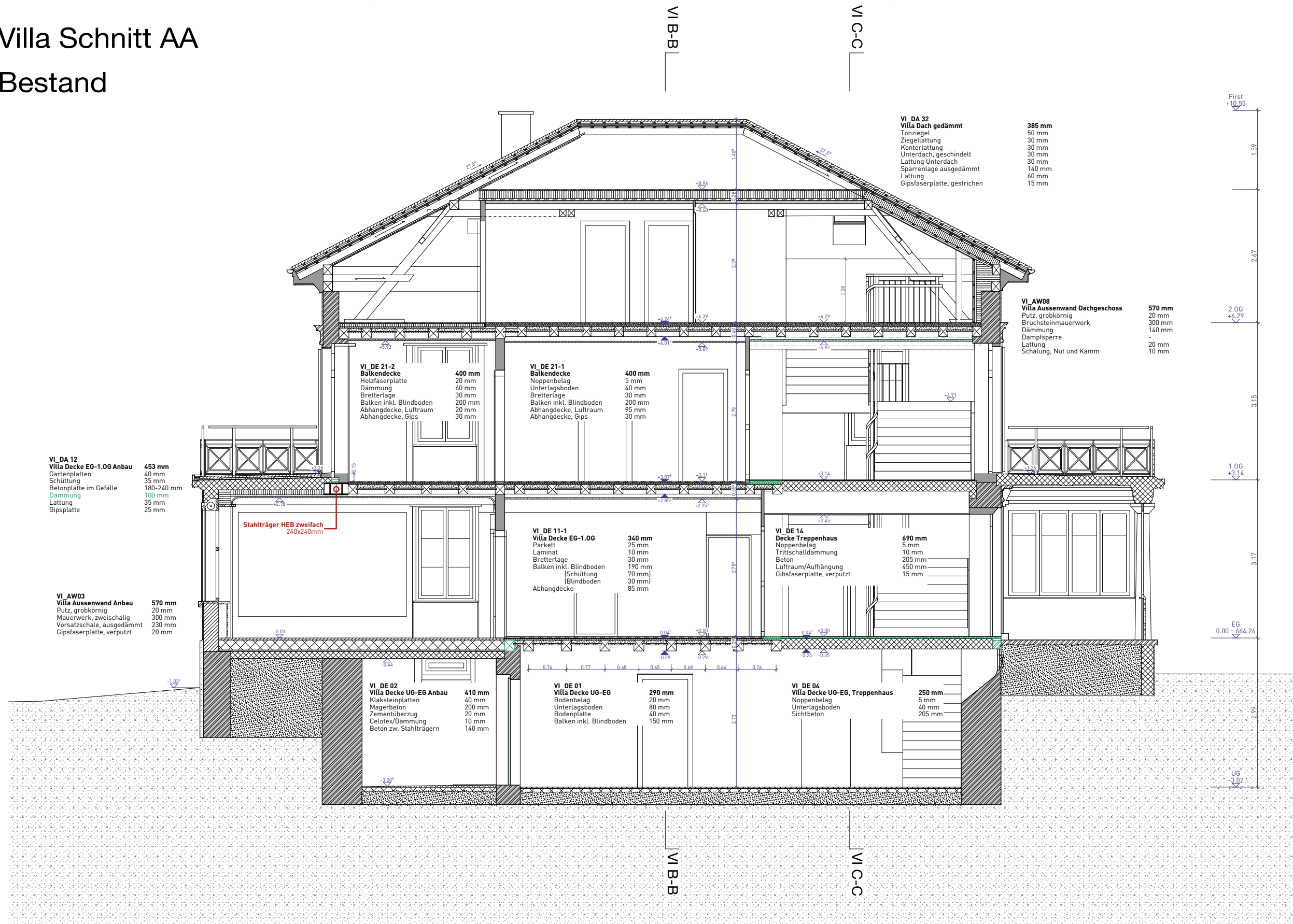
2.Obergeschoss



Vorprojekt Riegelhaus Sondagepläne 1:100	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittau	Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA Luppenpark 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch	Bauherrschaft: Gemeinde Hittau Luppenpark 50 8335 Hittau	Format: A2+	Datum: 20.11.25	Rev.:

3.1.2 Analyse Gebäudestruktur

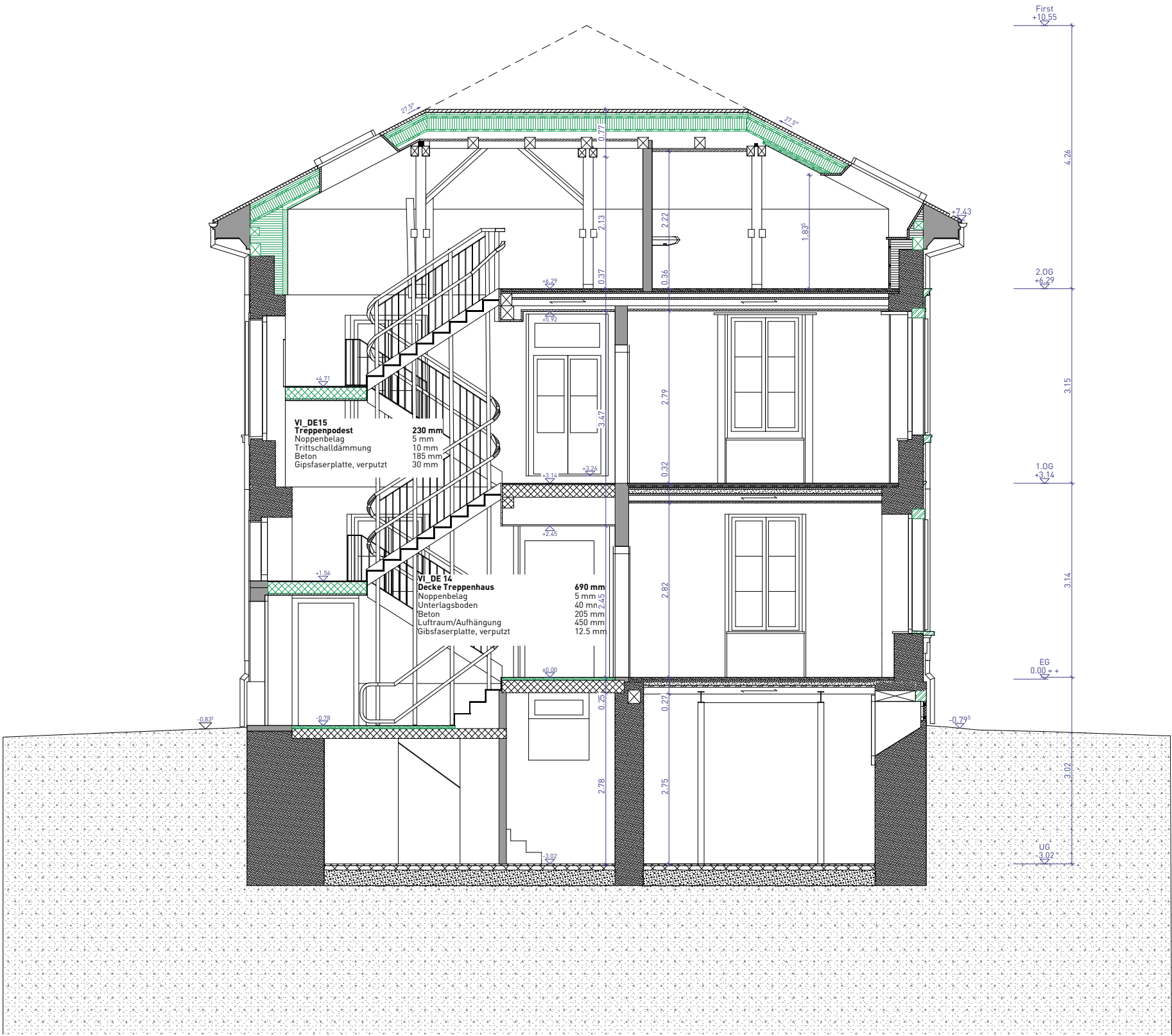
Villa Schnitt AA
Bestand



Vorprojekt Schnitt AA Bestand 1:50 VORABZUG	Objekt:		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch	Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 50_3330	Mst.: 1:50			
	Gest.: m/as				Format: A2
	Datum: 24.11.25				Rev.:

VERKLEINERT

Villa Schnitt CC
Bestand

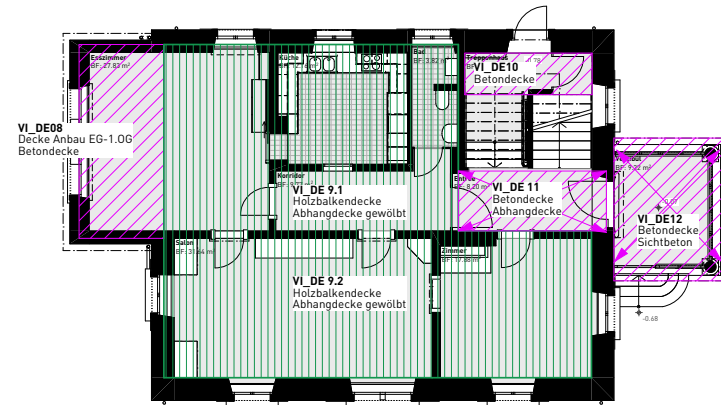


Vorprojekt Schnitt CC Bestand 1:50	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau	Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch	Gez.: m/as	Format: A2	Dat.: 24.11.25	Rev.:

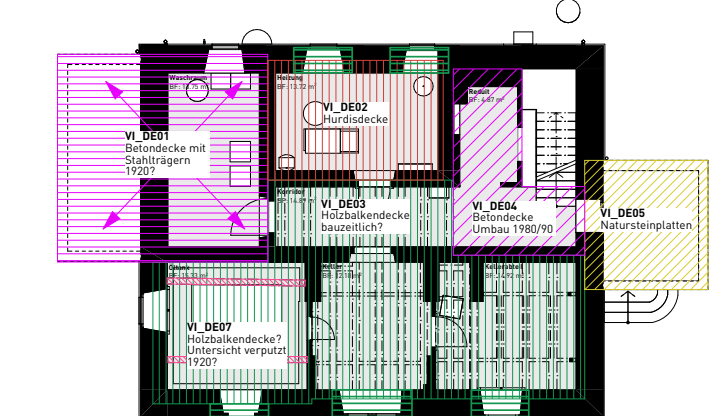
VORABZUG

VERKLEINERT

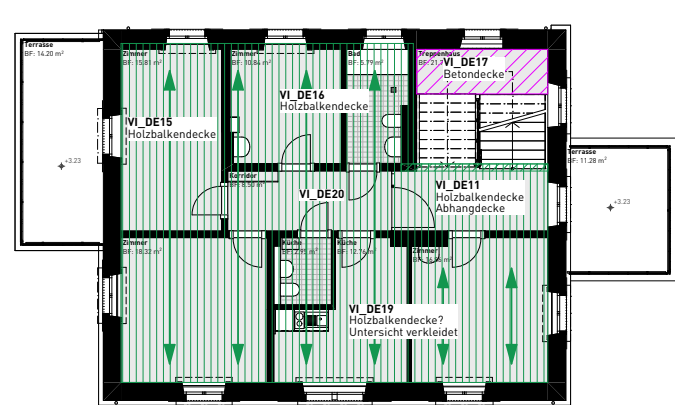
Villa
Decken Bestand



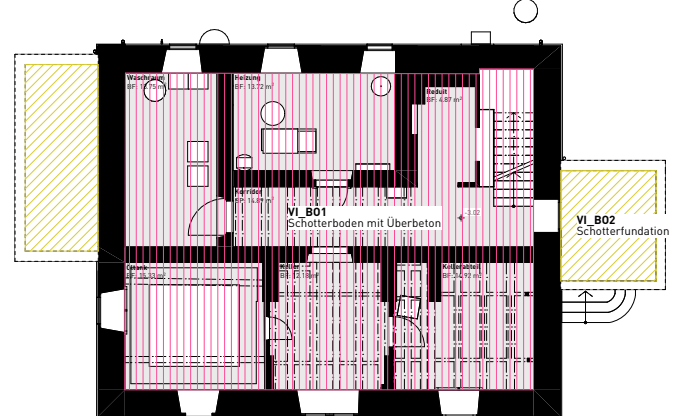
EG



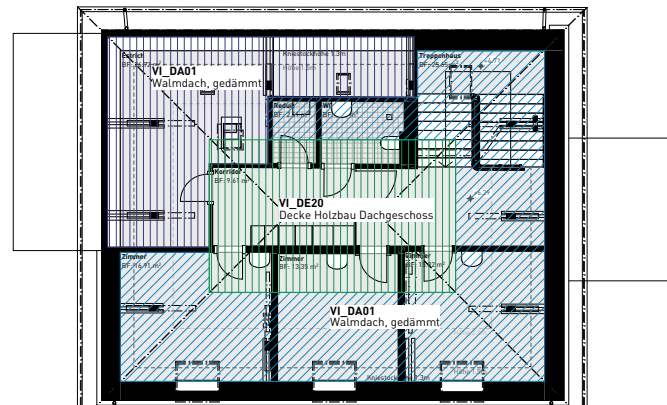
UG



1.0G



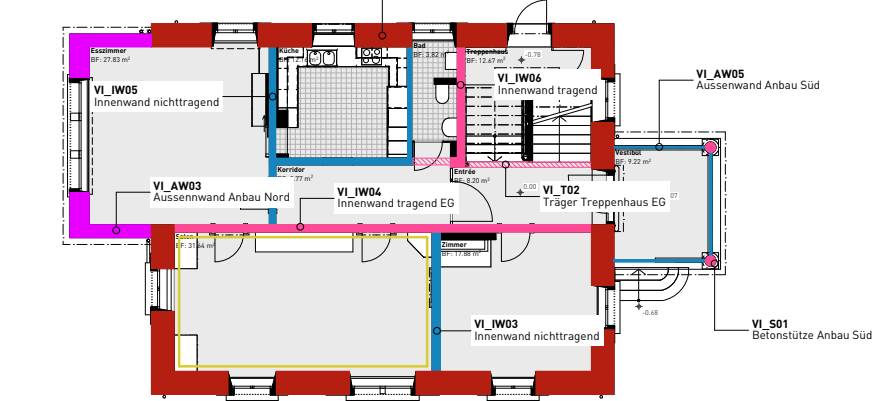
UG - Boden



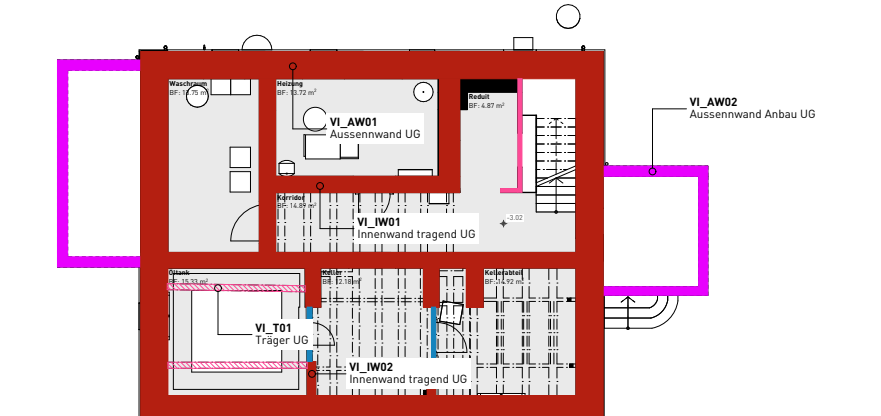
2.0G

- Bestand
- Holzbalkendecke
- Betondecke
- Hurdendecke
- Leichtbau Stahl
- Unbekannt

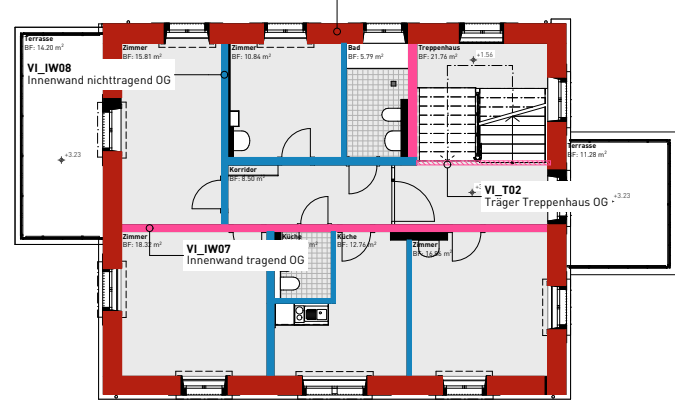
Villa
Wände Bestand



EG

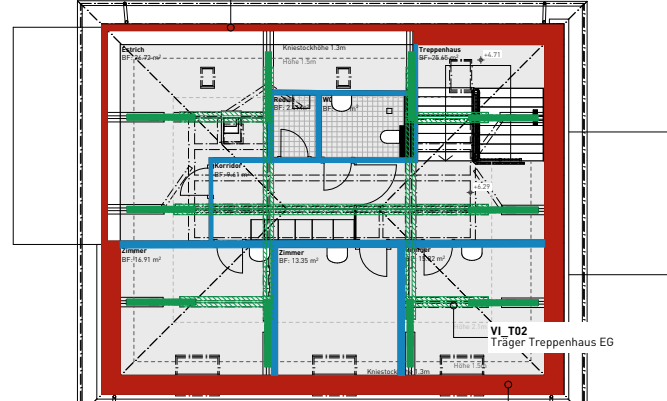


UG



1.0G

- Bruchsteinmauerwerk
- Holzständerwand / Mauerwerk tragend
- Träger unbekannt
- Beton
- Nicht tragende Wände
- Holzbau
- Träger Holzbau



2.0G

Vorprojekt Villa Bestandsanalyse Decken/Wände 1:100	Objekt:	Architektur / Bauleitung:	Bauherrschaft:	Plan Nr.:	Met.: 1:100	Dmt.: 20.11.25	Rev.:
	Baumgarten Lärchenpark 8303 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumgartenarchitect.ch	Baumgarten & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8303 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumgartenarchitect.ch	Gemeinde Hittnau Jakob-Schütz-Strasse 50 8335 Hittnau				

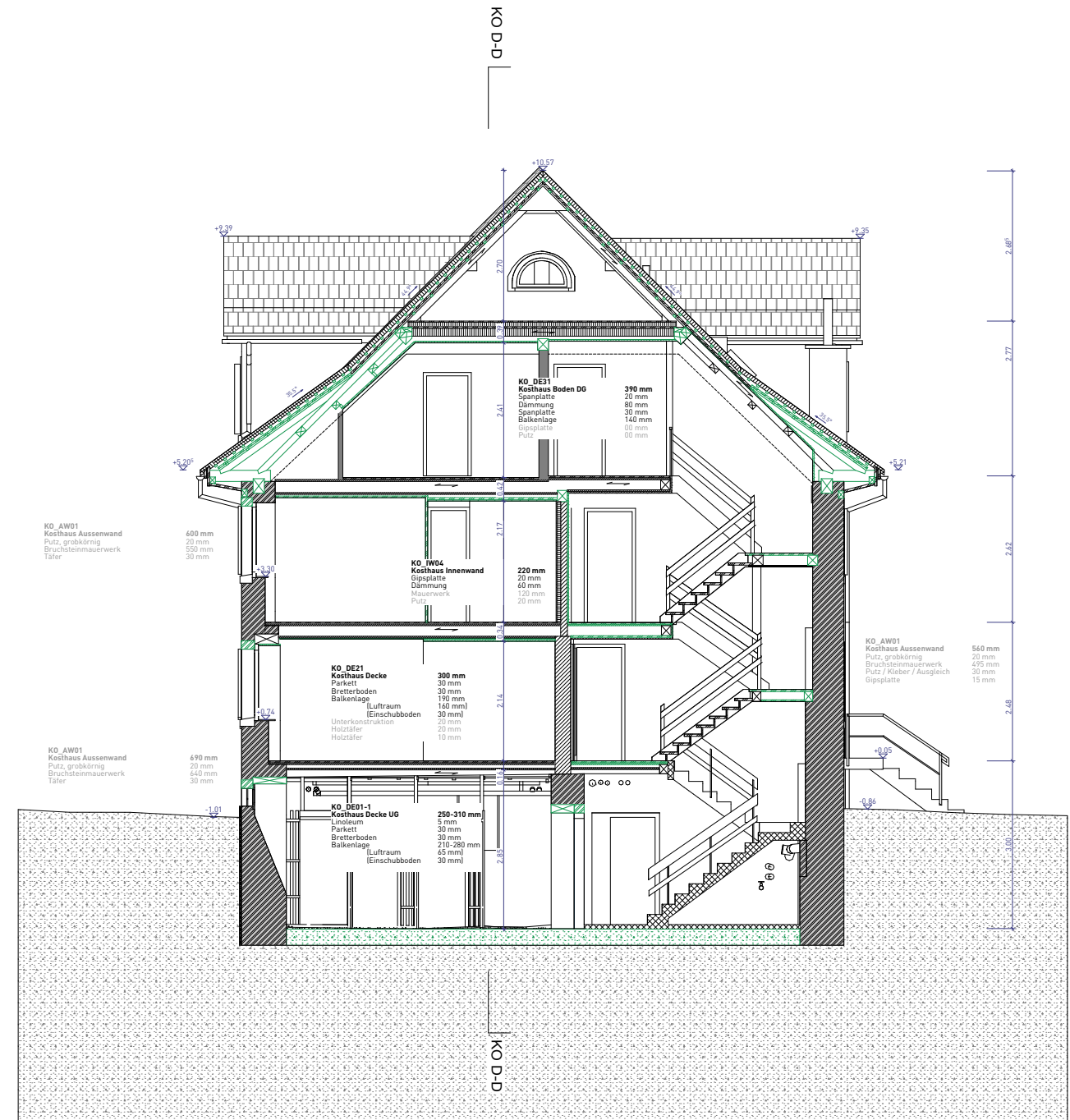
VORABZUG

VERKLEINERT

Schnitt D-D



70/700

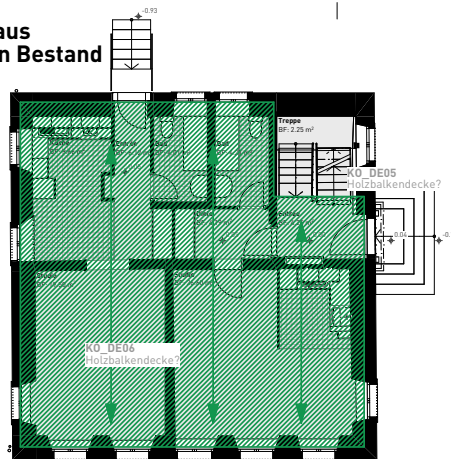


 Aufnahme  Annahme

Vorprojekt Schritt DD, AA Bestand 1:50	Objekt: Bundeshaus des Luzernerkantons 8336 Hirtau	Architekt / Bauführung: Blankenhorn & Stampfli AG, Architekten BSA SA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@bsa-architekten.ch	Bauherrschaft: Gewerbe Hirtau Jakob Stutz, Stutz AG 8336 Hirtau
	Plan Nr.: 50_3310	Mast.: 1:50	Gez.: n/a Format: A1

VERKLEINERT

Kosthaus
Decken Bestand



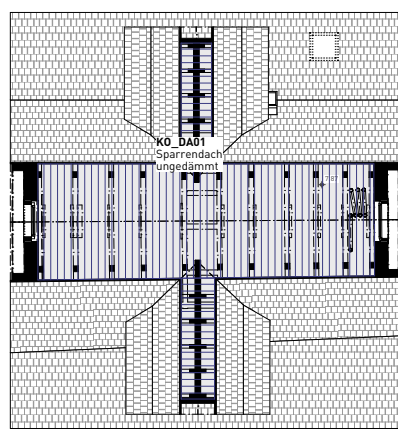
Erdgeschoss



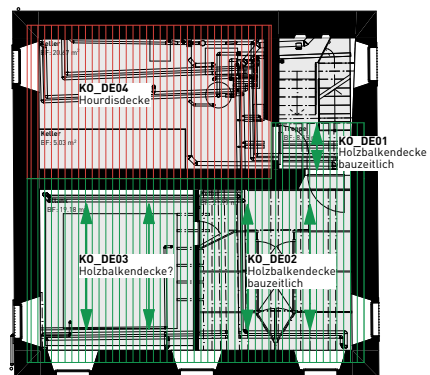
1. Obergeschoss



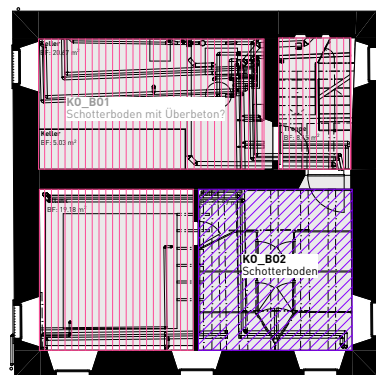
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



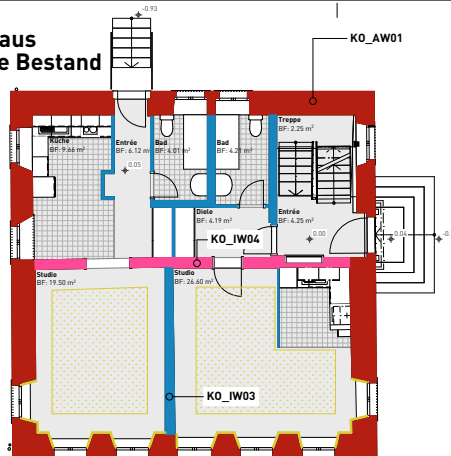
Kellergeschoss



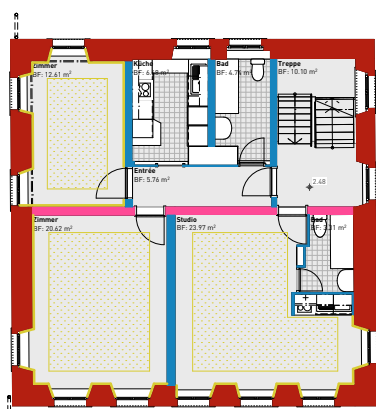
Kellergeschoss

- Bestand
- Holzbalkendecke
- Betondecke
- Hurdendecke
- Leichtbau Stahl
- Unbekannt

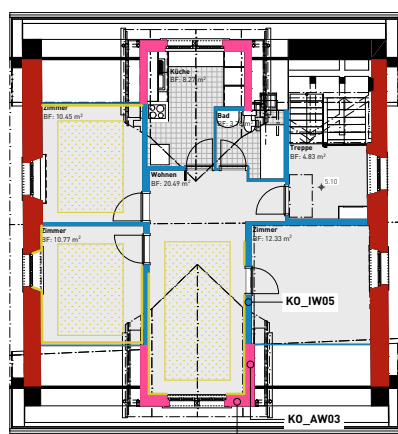
Kosthaus
Wände Bestand



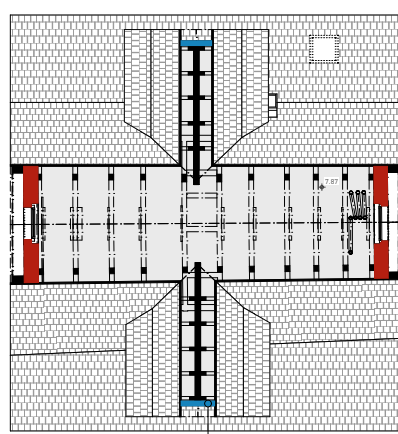
Erdgeschoss



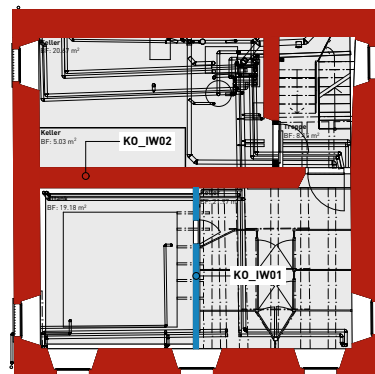
1. Obergeschoss



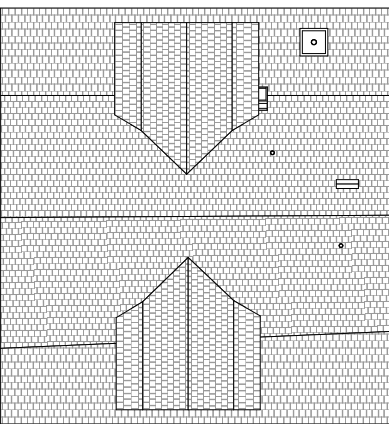
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Kellergeschoss



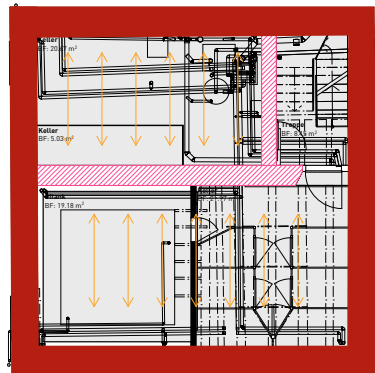
Dachaufsicht

- Bruchsteinmauerwerk
- Mauerwerk tragend
- Träger unbekannt
- Beton
- Nicht tragende Wände
- Holzbau
- Träger Holzbau
- Deckentäfer
- Wandtäfer

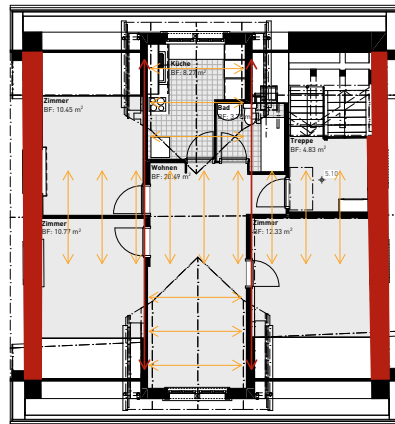
Vorprojekt	Objekt:	Architektur / Bauleitung:	Bauherrschaft:
	Kosthaus Bestandsanalyse Decken/ Wände 1:100	Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch	Gemeinde Hiltai Jochen-Schütz-Strasse 50 8535 Hiltai
	Plan Nr.:	Gez.: mfm	Dat.: 20.11.25
		Format: A1	Rev.:

VORABZUG

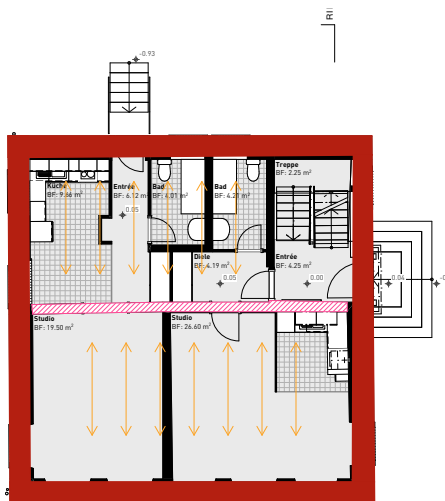
VERKLEINERT



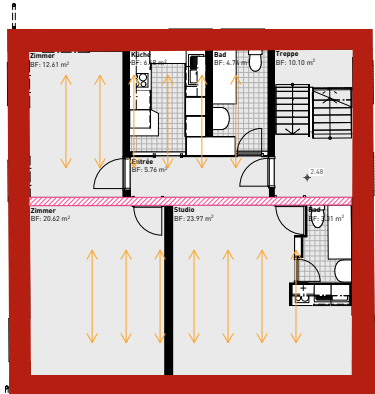
Kellergeschoss



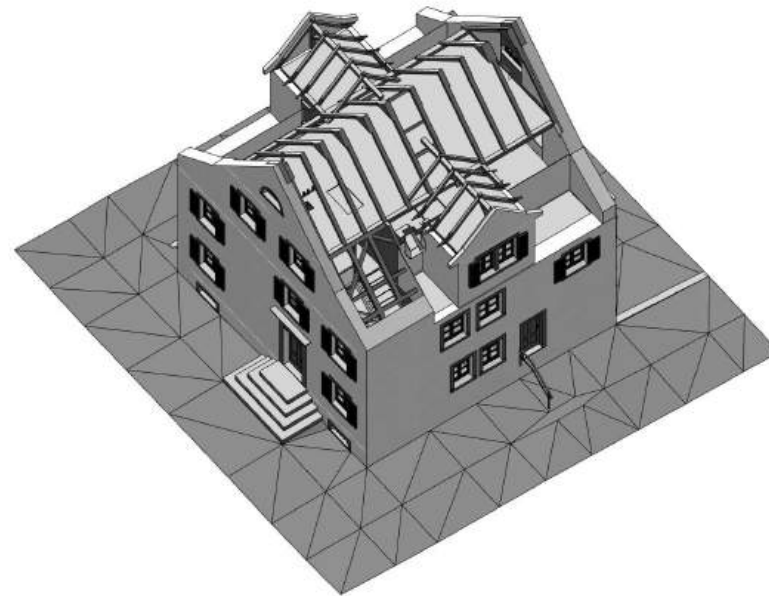
2. Obergeschoss



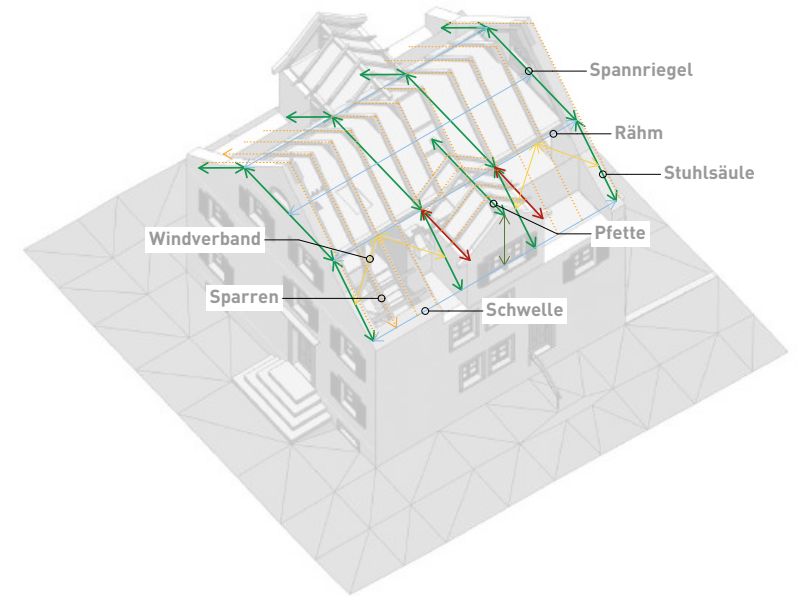
Erdgeschoss



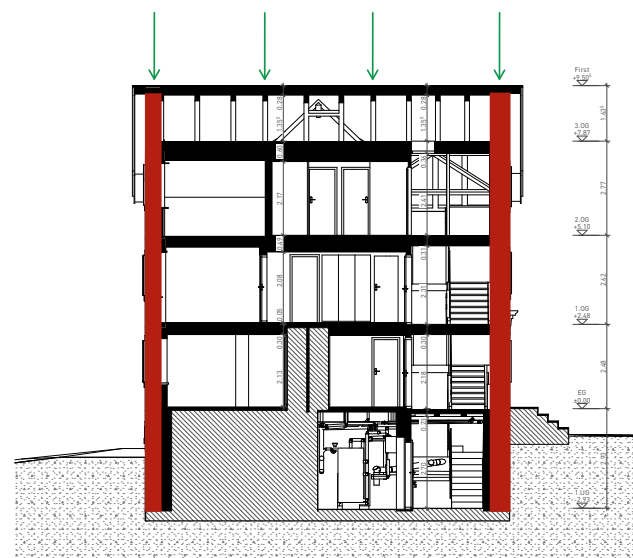
1. Obergeschoss



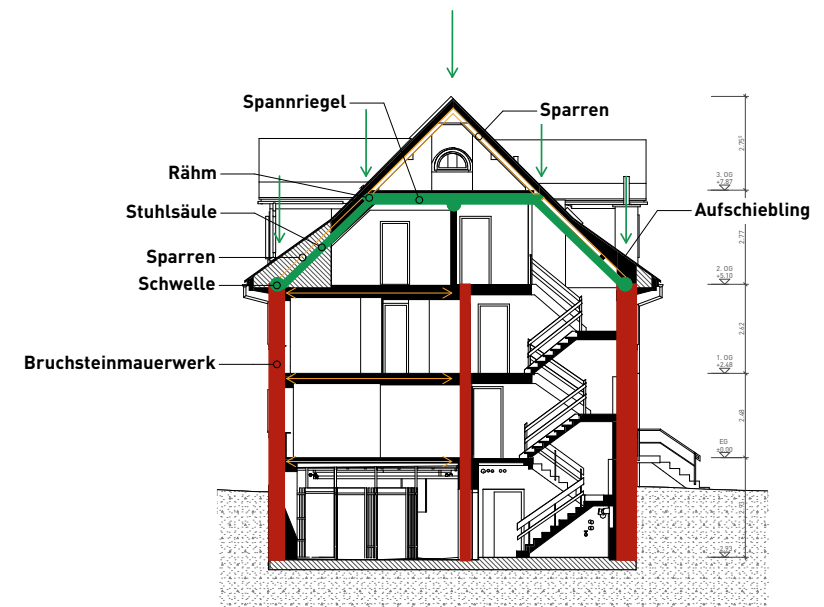
Axonometrie - Dach



Axonometrie - Dachstuhl Schema



Querschnitt

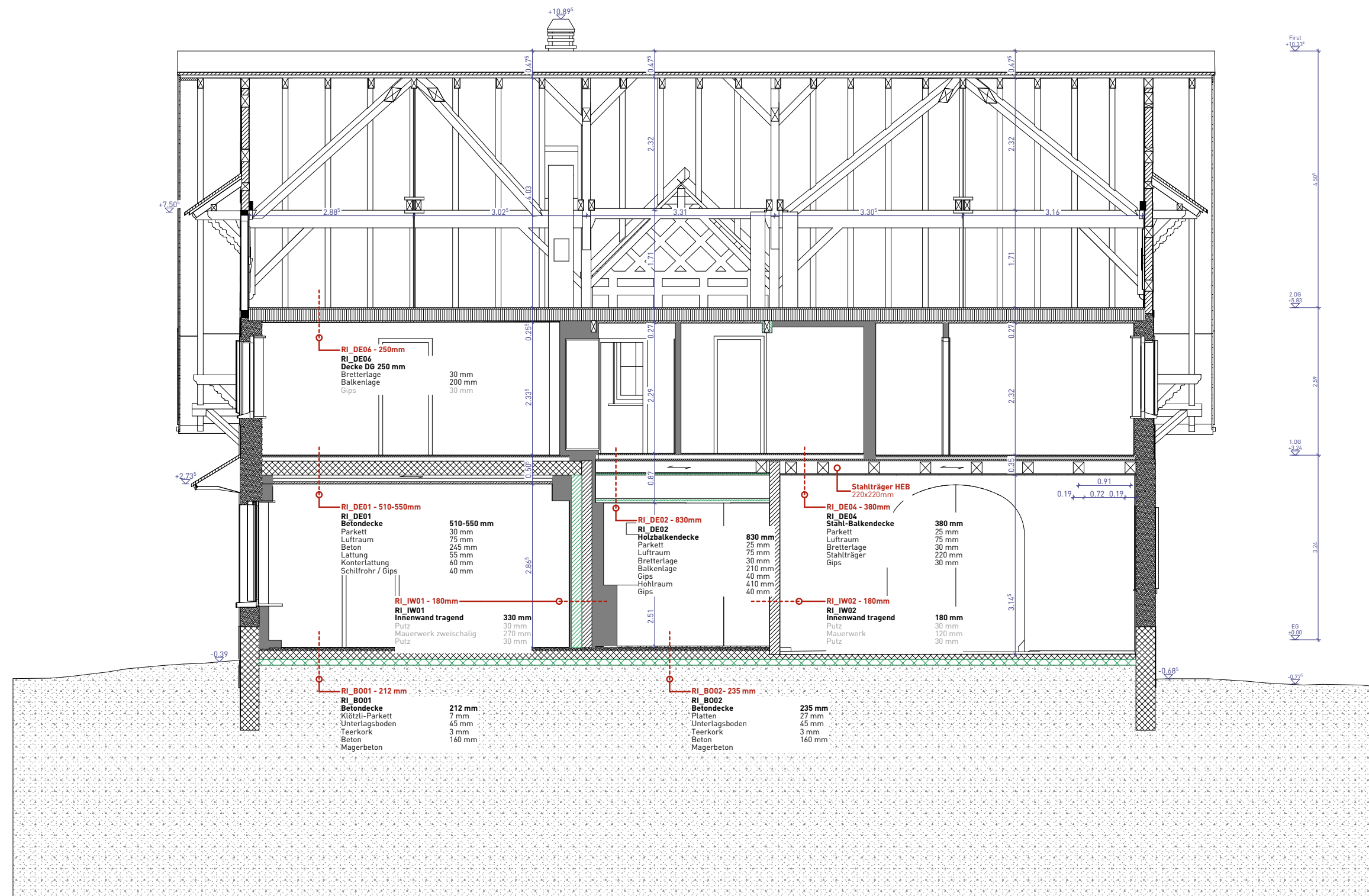


Querschnitt

- Aussenwand tragend
- Innenwand tragend
- Holzbau Primär
- Holzbau Sekundär

Vorprojekt	Objekt:	Baurechtschicht:	Architektur / Bauleitung:	Objekt:	Baurechtschicht:
Übersichtspläne Kothaus Stübli 1:200, 1:100	Baurechtschicht:	Architektur / Bauleitung:	Objekt:	Baurechtschicht:	Architektur / Bauleitung:
VORABZUG	Plan Nr.: 100	Met.: 1:200, 1:100	Format: A1	Dmt.: 20.11.25	Rev.:

Riegelhaus Längsschnitt AA Bestand



Schnitt A-A

 Aufnahme Annahme

Vorprojekt Schnitt Bestand 1:50	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau	Architektur / Bauleitung: Baumburger & Stegmayer AG, Architekten BSA SIA 9003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 300 04 00 info@baumburgerstegmayer.ch	Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau
	Plan Nr.: 50_3320	Mst.: 1:50	Gez.: rh/s Format: A2
VORABZUG			Dat.: 24.11.25 Rev.:

VERKLEINERT

Architectural floor plan of the first floor (RI_B001) of a building. The plan shows a large hall (RI_B001) with a concrete floor (Betonboden) and a staircase. To the left of the hall are several rooms: a kitchen (Küche) with a sink and stove, a bathroom (Bad) with a bathtub, and a living area (Wohnbereich) with a fireplace. The plan also shows a central corridor and various doors and windows. The drawing is a technical architectural plan with dimensions and labels in German.

Architectural floor plan of a building with five rooms labeled RI_DE01 to RI_DE05. The plan includes a staircase, a kitchen area, and various furniture and fixtures. Dimensions and area calculations are provided for each room.

- RI_DE01:** Betondecke, Fläche: 37,88 m², Umfang: 17,33 m.
- RI_DE02:** Betondecke, Fläche: 37,33 m², Umfang: 17,33 m.
- RI_DE03:** Holzbalkendecke, Fläche: 37,33 m², Umfang: 17,33 m.
- RI_DE04:** Holzbalkendecke, Fläche: 37,33 m², Umfang: 17,33 m.
- RI_DE05:** Holzbalkendecke zwischen Stahlträgern, Fläche: 37,33 m², Umfang: 17,33 m.

	Bestand
	Holzbalkendecke
	Betondecke
	Hourdisdecke
	Leichtbau Stahl
	Unbekannt

[illegible]

AW04

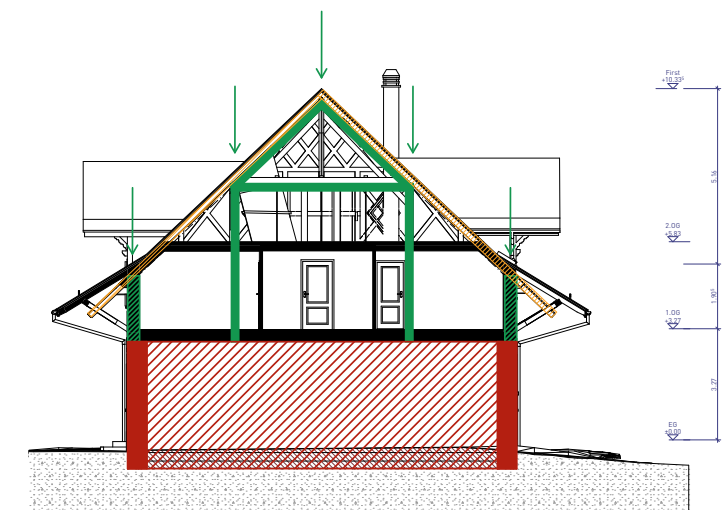
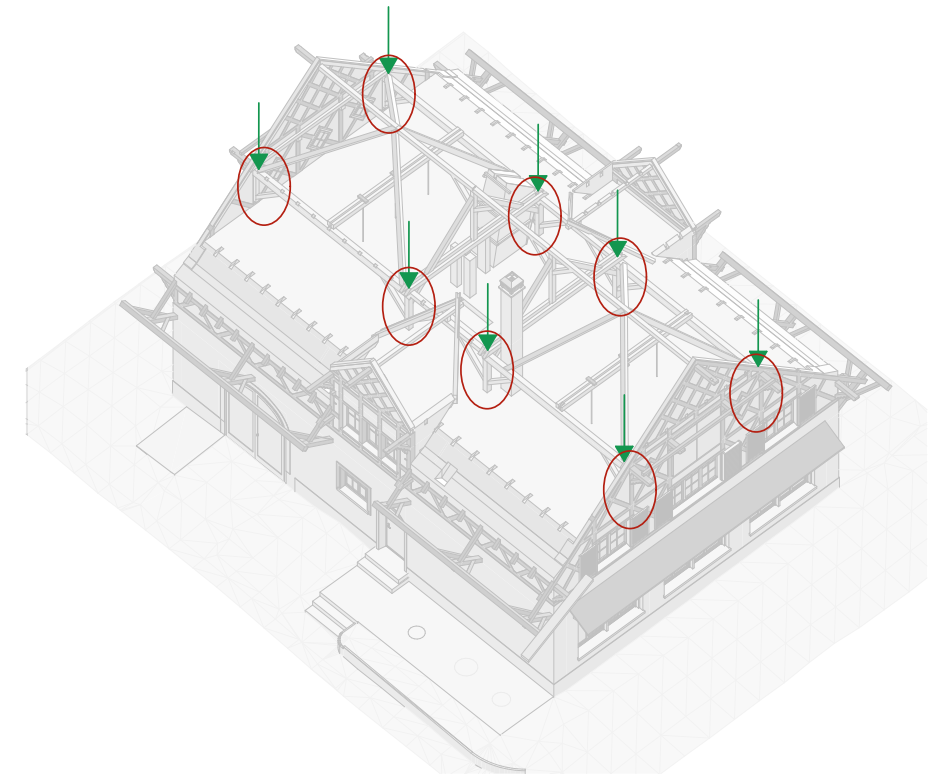
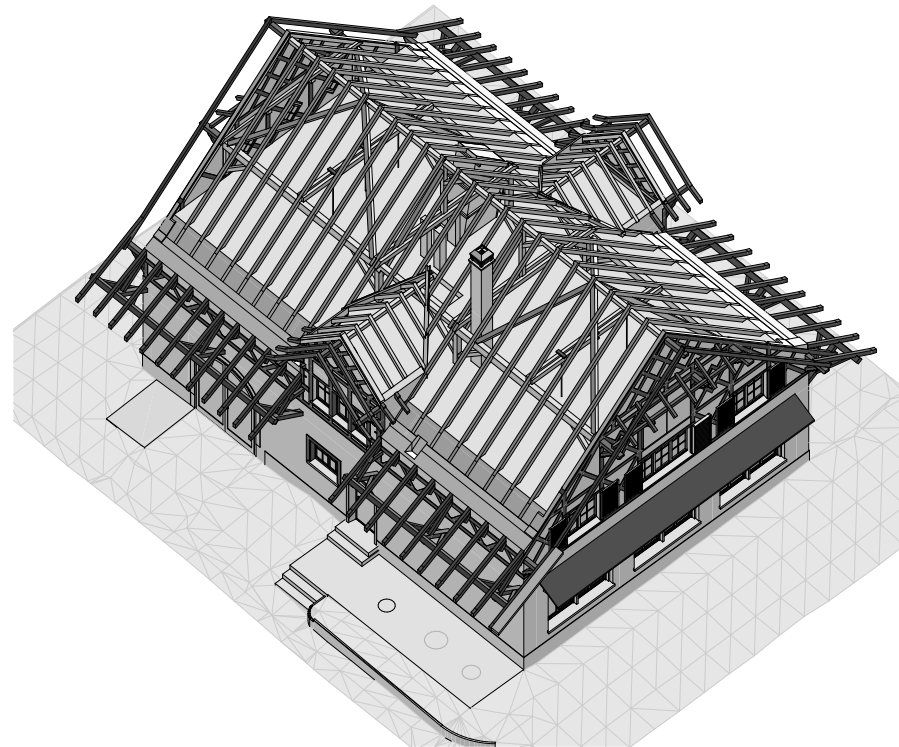
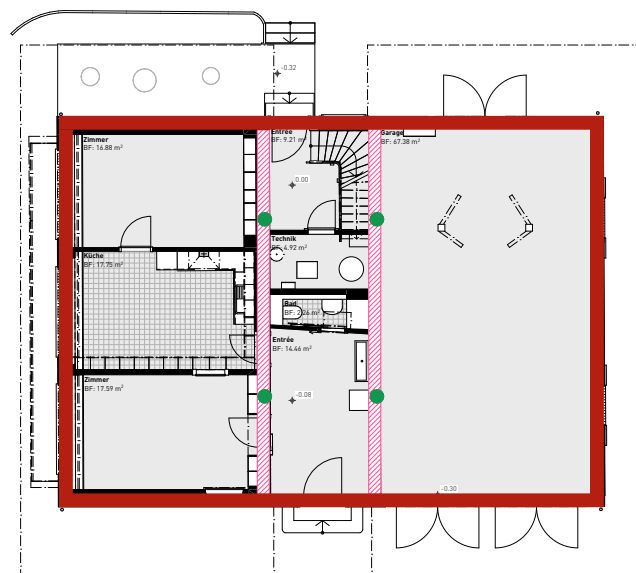
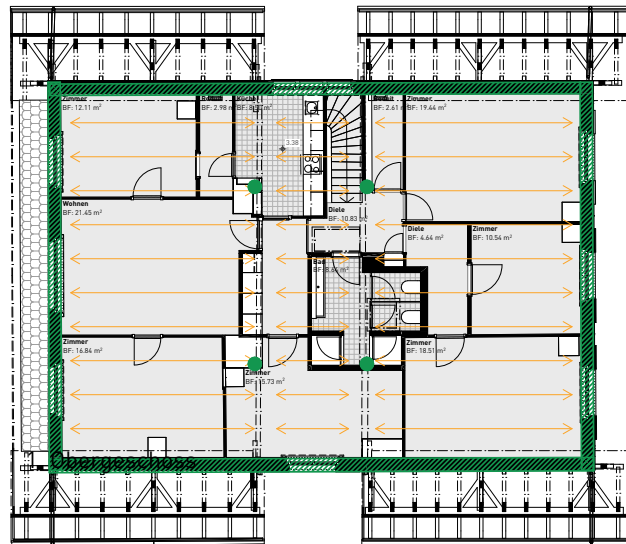
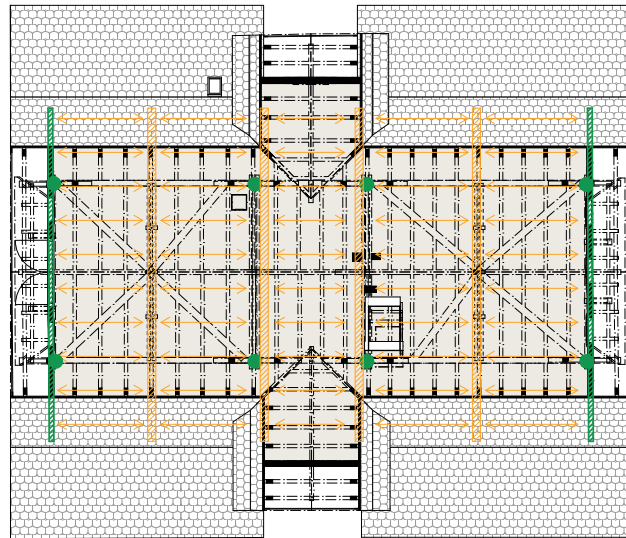
Diagram illustrating the internal structure of a roof assembly (AW04) with labels for various components:

- Holzstütze RI_DG01
- Holzstütze RI_DG02
- Holzstütze RI_DG03
- Holzstütze RI_DG04

3D isometric view of a roof structure. Labels include: Holzstütze RI_DG01, Holzstütze RI_DG02, Holzstütze RI_DG03, Holzstütze RI_DG04, and RI_AW04. Red arrows point to specific structural elements.

-  Bruchsteinmauerwerk
-  Mauerwerk tragend
-  Träger unbekannt
-  Beton
-  Nicht tragende Wände
-  Holzbau
-  Träger Holzbau

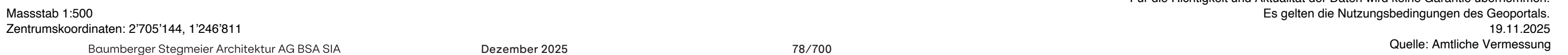
Vorprojekt Rigglihaus Bestandanalyse Decken/ Wände 1:100, 1:177.68	Objekt: Betriebskantine Luppenpark 8338 Hittnau	Architektur / Bauleitung: Bauregion & Schenker AG, Architektin BSA, SA 8002 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@bauregionarchitektur.ch	Bauherrschaft: Gemeindef. Hittnau Jakob-Salz-Strasse 50 8335 Hittnau
	Plan Nr.:	Maß: 1:100, 1:177.68	Dat.: 20.11.25



-  Aussenwand tragend
-  Innenwand tragend
-  Holzbau Primär
-  Ständerwand ausgefacht
-  Holzbau Sekundär

3.2 Projektpläne

3.2.1 Katasterplan 1:500



3.2.2 Werkleitungsplan 1:500

3.2.3 Orthofoto



3.2.4 Situationsplan 1:500



Vorprojekt Situationsplan 1:500	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 500_0005	Mst.: 1:500	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 16.12.25	Rev.:

3.2.5 Areal Übersichtsplan 1:200

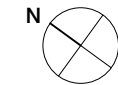


Vorprojekt Umgebungsgartenkomplex 1:200	Objekt: Baumburger Stegmeier Architektur AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 architektur@stegmeier.ch	Architektur / Bauleitung: Baumburger Stegmeier Architektur AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 architektur@stegmeier.ch	Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Schütz-Strasse 50 8535 Hittnau
Plan Nr.: 200_0002	Mst.: 1:200	Gez.: 1:100	Format: A1
			Dat.: 06.12.25
			Rev.: 1

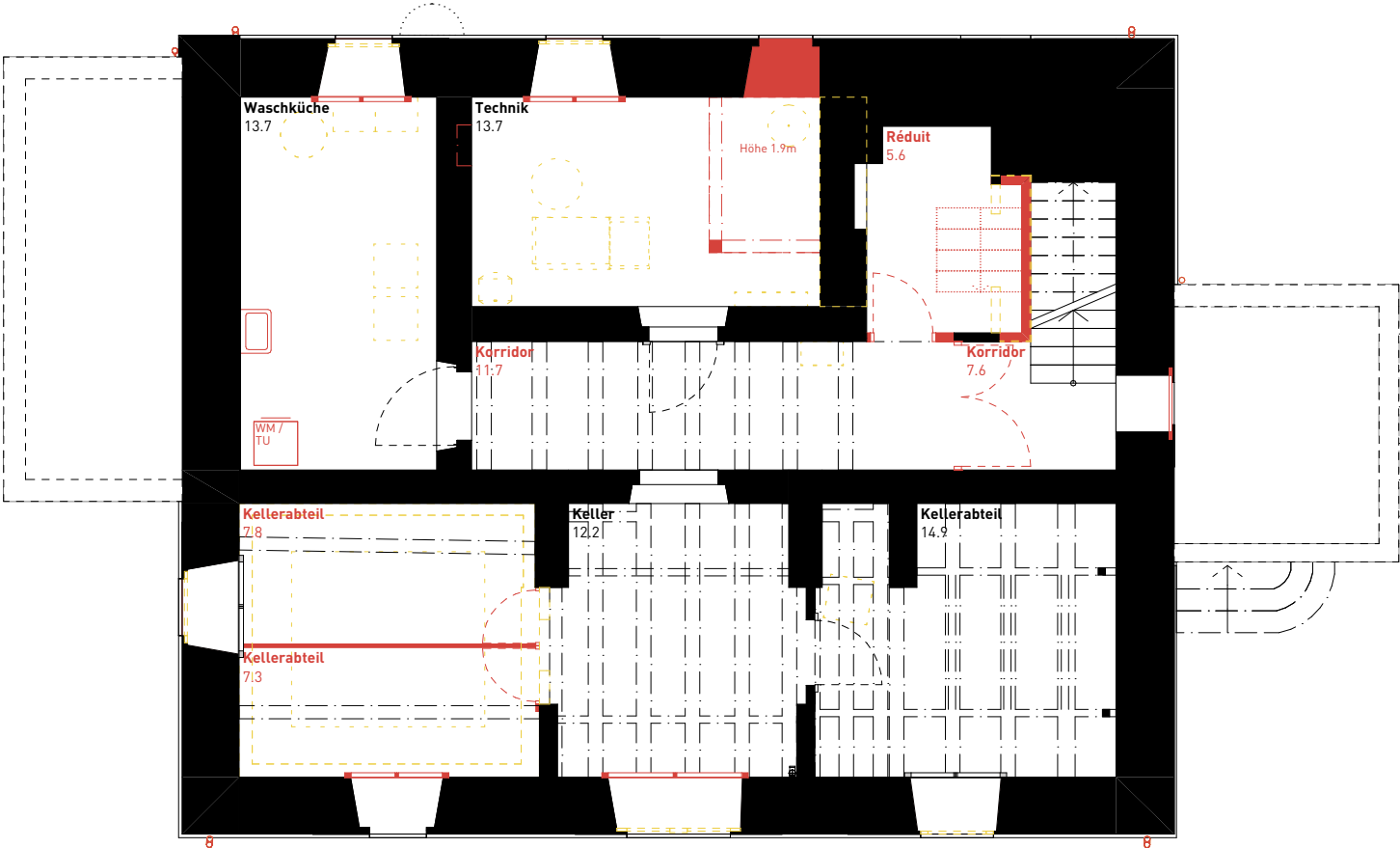
3.2.6 Grundrisse 1:100

Villa
Untergeschoss

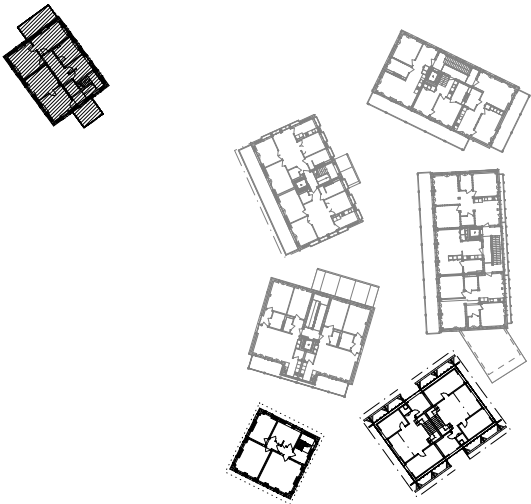
- Abbruch
- Neu
- Bestand



VI A-A



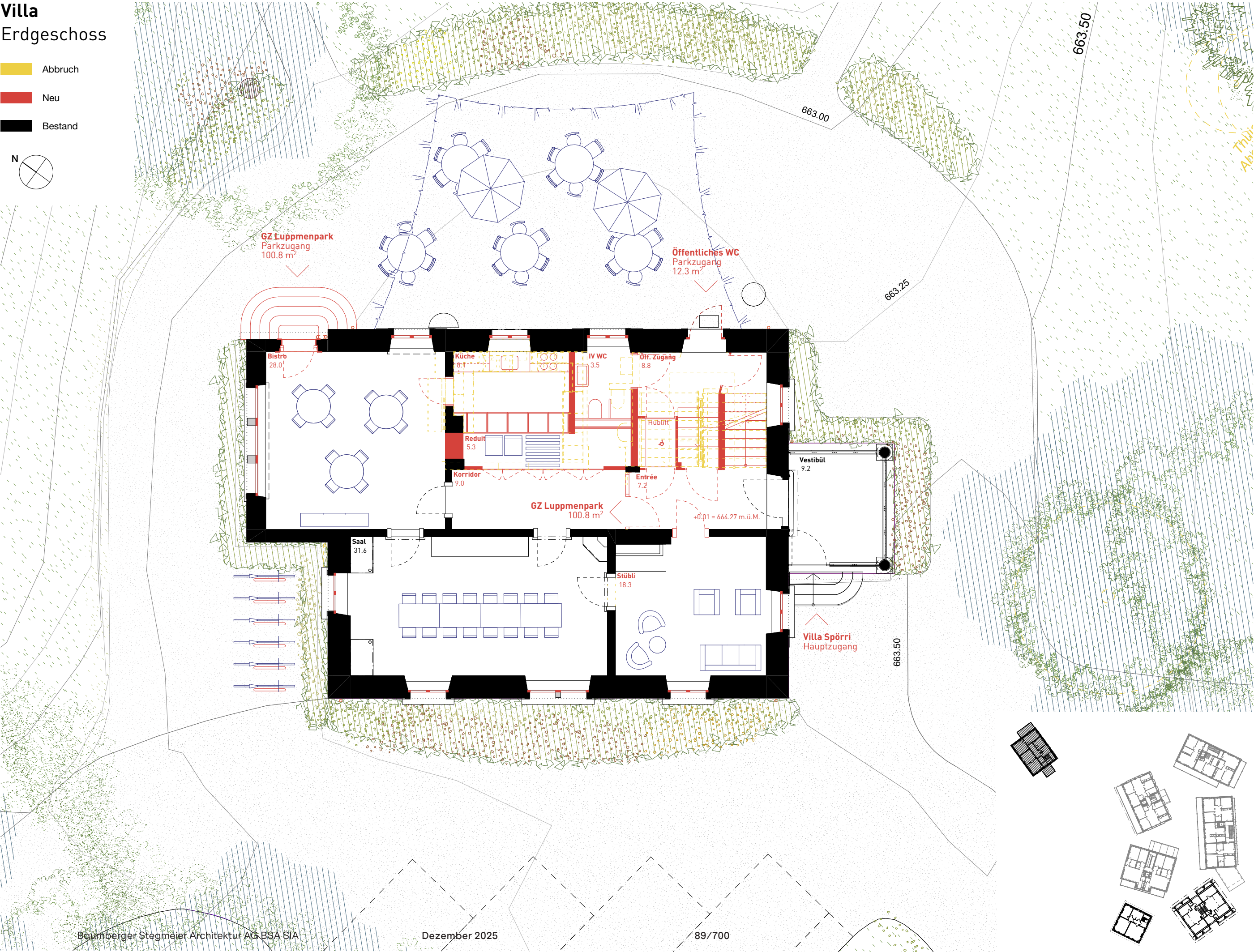
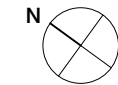
VI A-A



Vorprojekt Villa -1. Untergeschoss 1:100	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 100_1531	Mst.: 1:100	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 18.12.25	Rev.:

Villa
Erdgeschoss

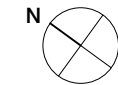
- Abbruch
- Neu
- Bestand



Vorprojekt Villa Erdgeschoss mit Umgebung 1:100	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 100_1532	Mst.: 1:100	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 18.12.25	Rev.:

Villa
1. Obergeschoss

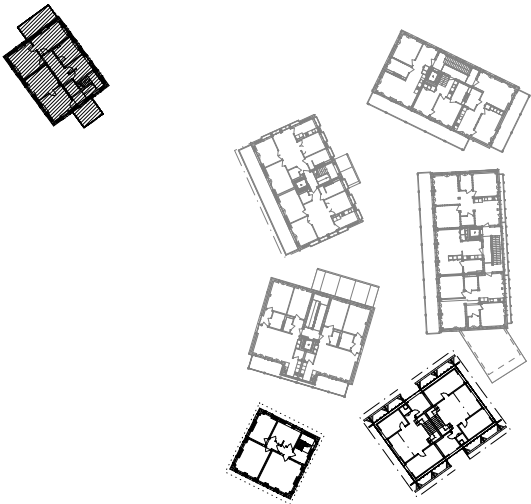
- Abbruch
- Neu
- Bestand



VI A-A



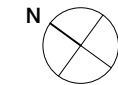
VI A-A



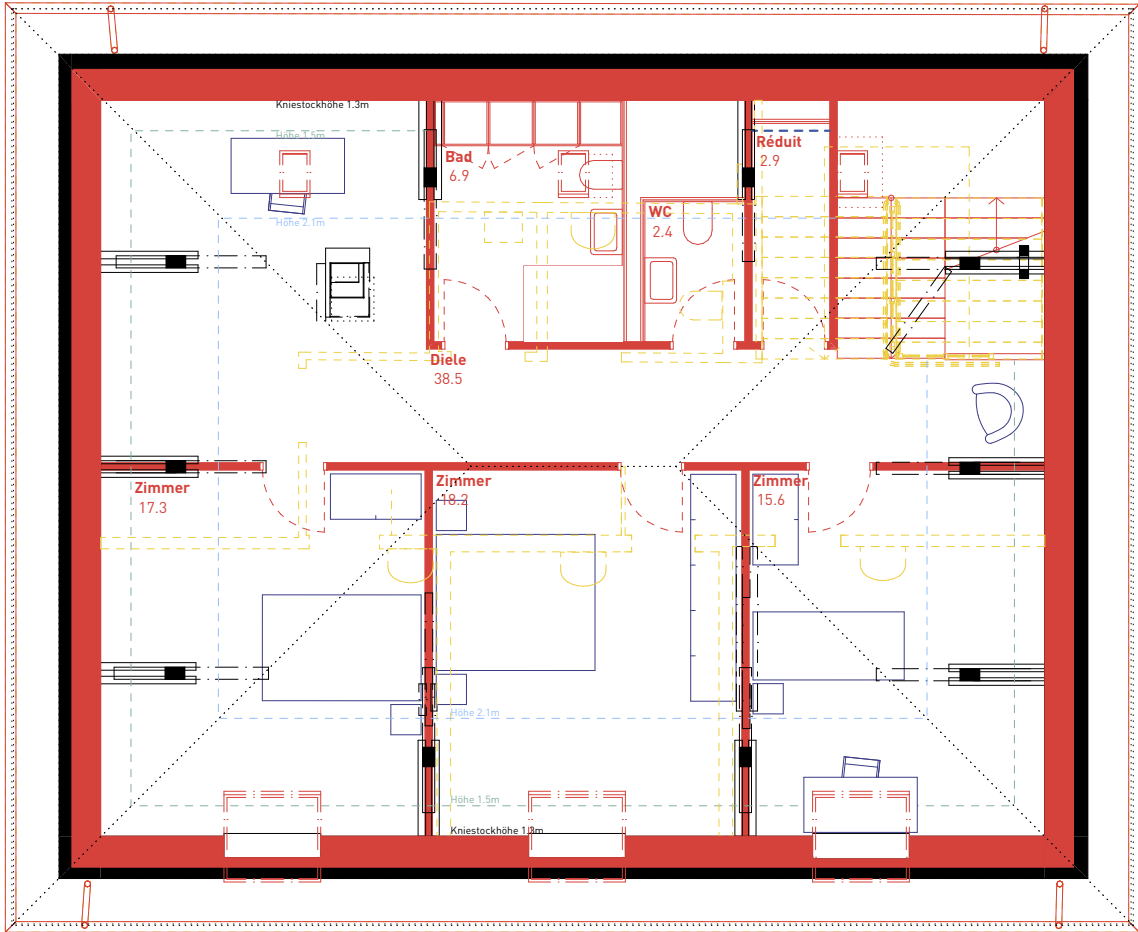
Vorprojekt Villa 1. Obergeschoss 1:100	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau	Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 100_1534	Mst.: 1:100	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 18.12.25
	Rev.:				

Villa
2. Obergeschoss

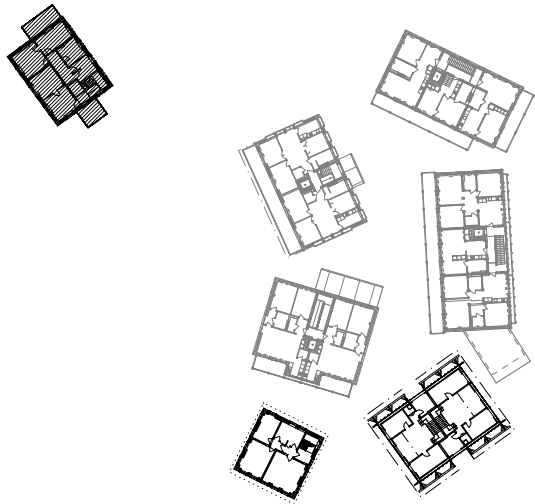
- Abbruch
- Neu
- Bestand



VI A-A



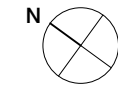
VI A-A



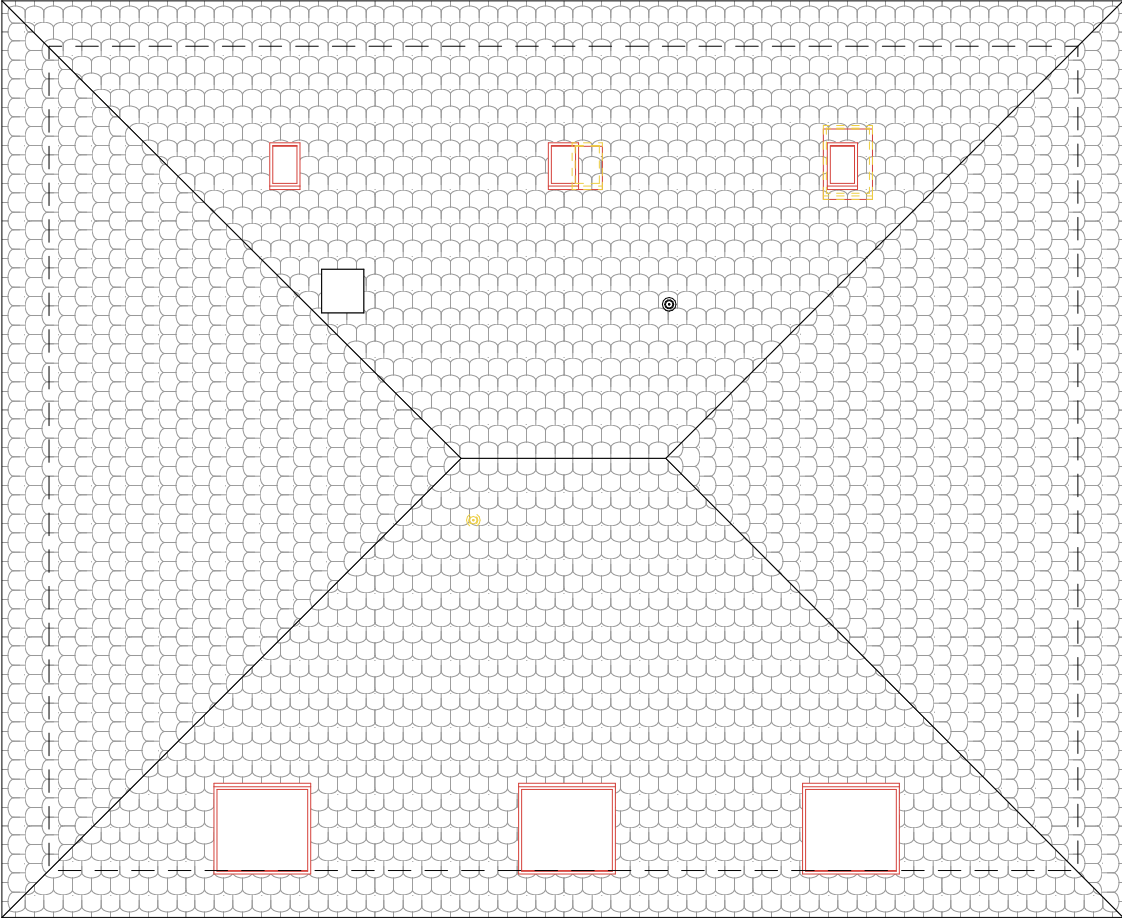
Vorprojekt		Objekt:		Architektur / Bauleitung:		Bauherrschaft:	
Villa 2. Obergeschoss 1:100		Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
Plan Nr.: 100_1535		Mst.: 1:100		Gez.: rh/as		Format: A3	
						Dat.: 18.12.25	
						Rev.:	

Villa
Dachaufsicht

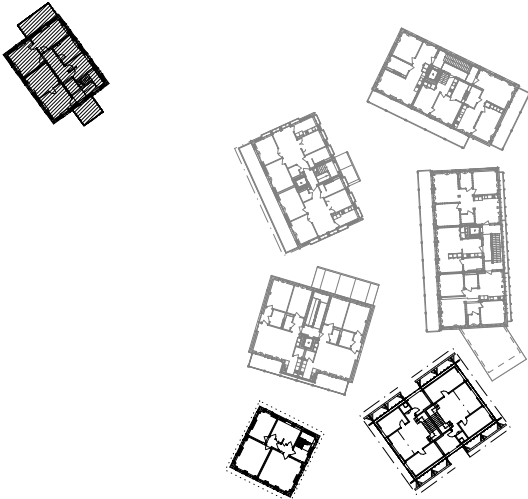
- Abbruch
- Neu
- Bestand



VI A-A



VI A-A



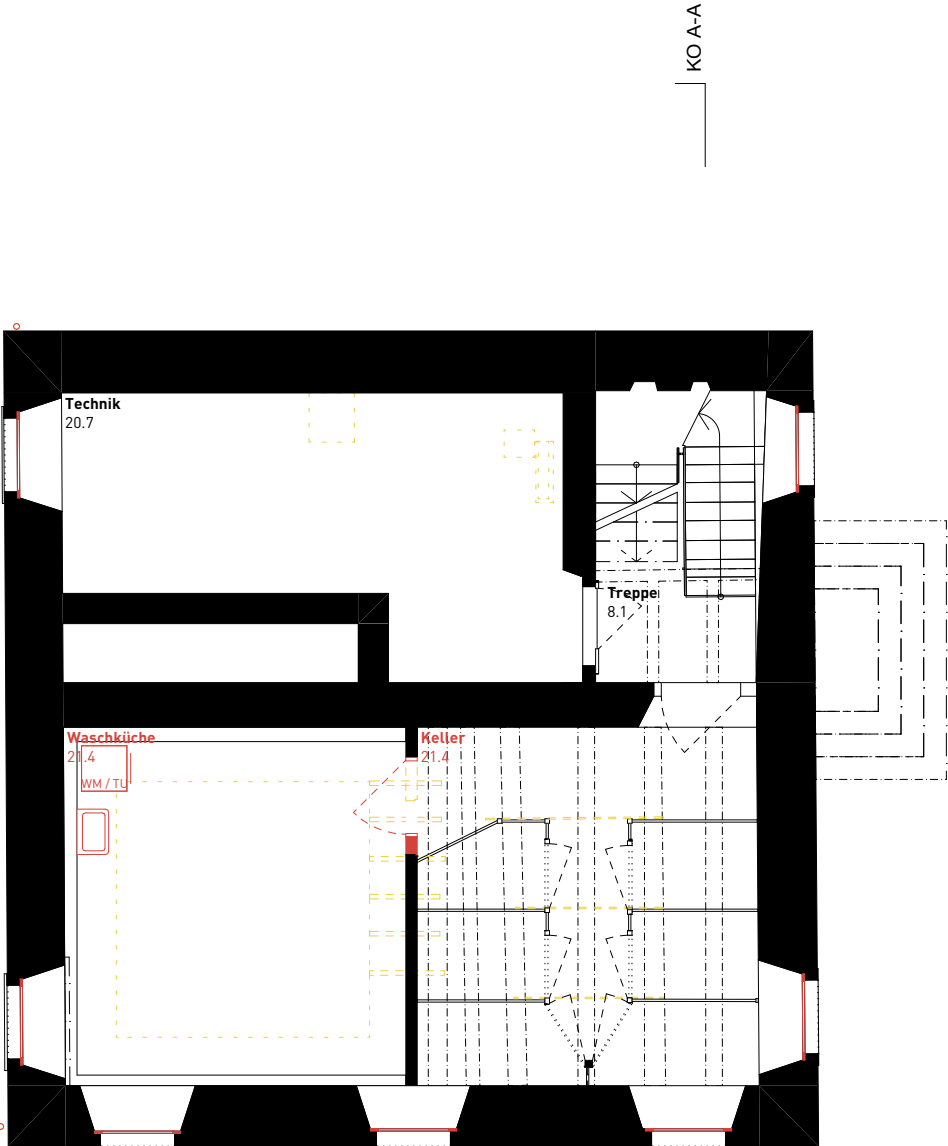
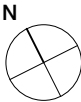
Vorprojekt Villa Dachaufsicht 1:100	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau	Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
		Plan Nr.: 100_1536	Mst.: 1:100	Dat.: 18.12.25	Rev.:

Kosthaus
Untergeschoss

Abbruch

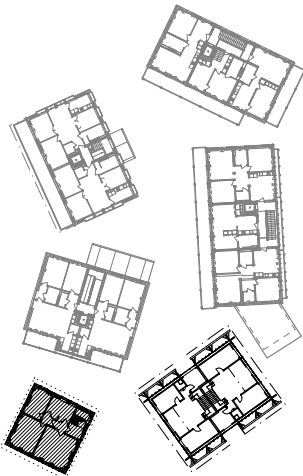
Neu

Bestand



KO A-A

KO A-A

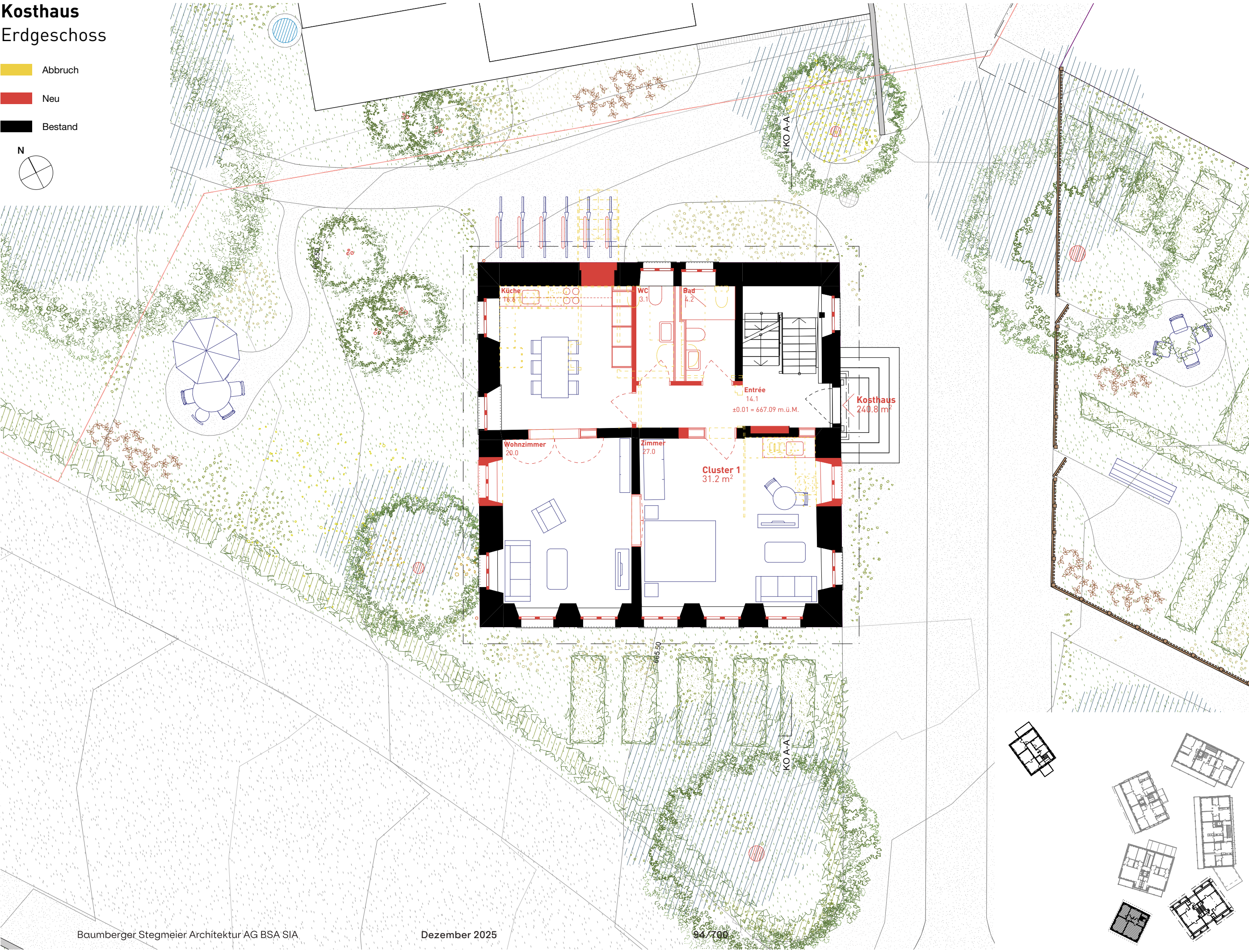
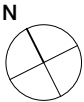


Vorprojekt		Objekt:		Architektur / Bauleitung:		Bauherrschaft:	
Kosthaus -1. Untergeschoss 1:100		Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hitthau		Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Gemeinde Hitthau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hitthau	
		Plan Nr.: 100_1511	Mst.: 1:100	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 18.12.25	Rev.:



Kosthaus
Erdgeschoss

- Abbruch
- Neu
- Bestand



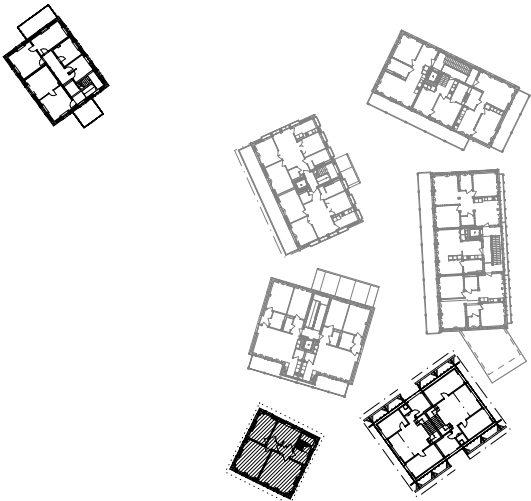
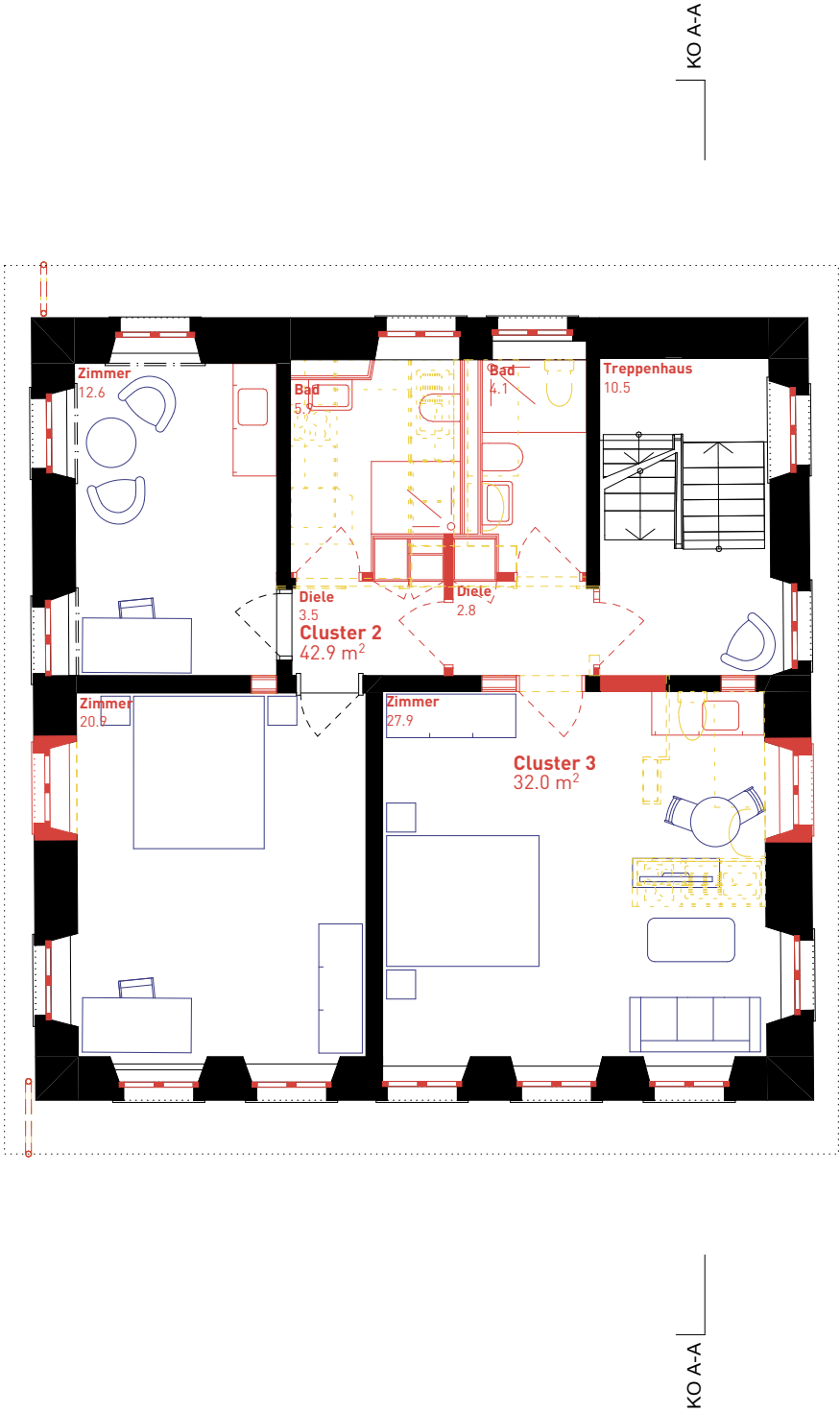
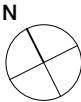
Vorprojekt Kosthaus Erdgeschoss mit Umgebung 1:100 	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 100_1512	Mst.: 1:100	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 18.12.25	Rev.:

Kosthaus
1. Obergeschoss

Abbruch

Neu

Bestand



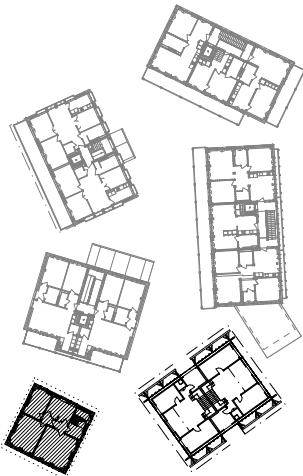
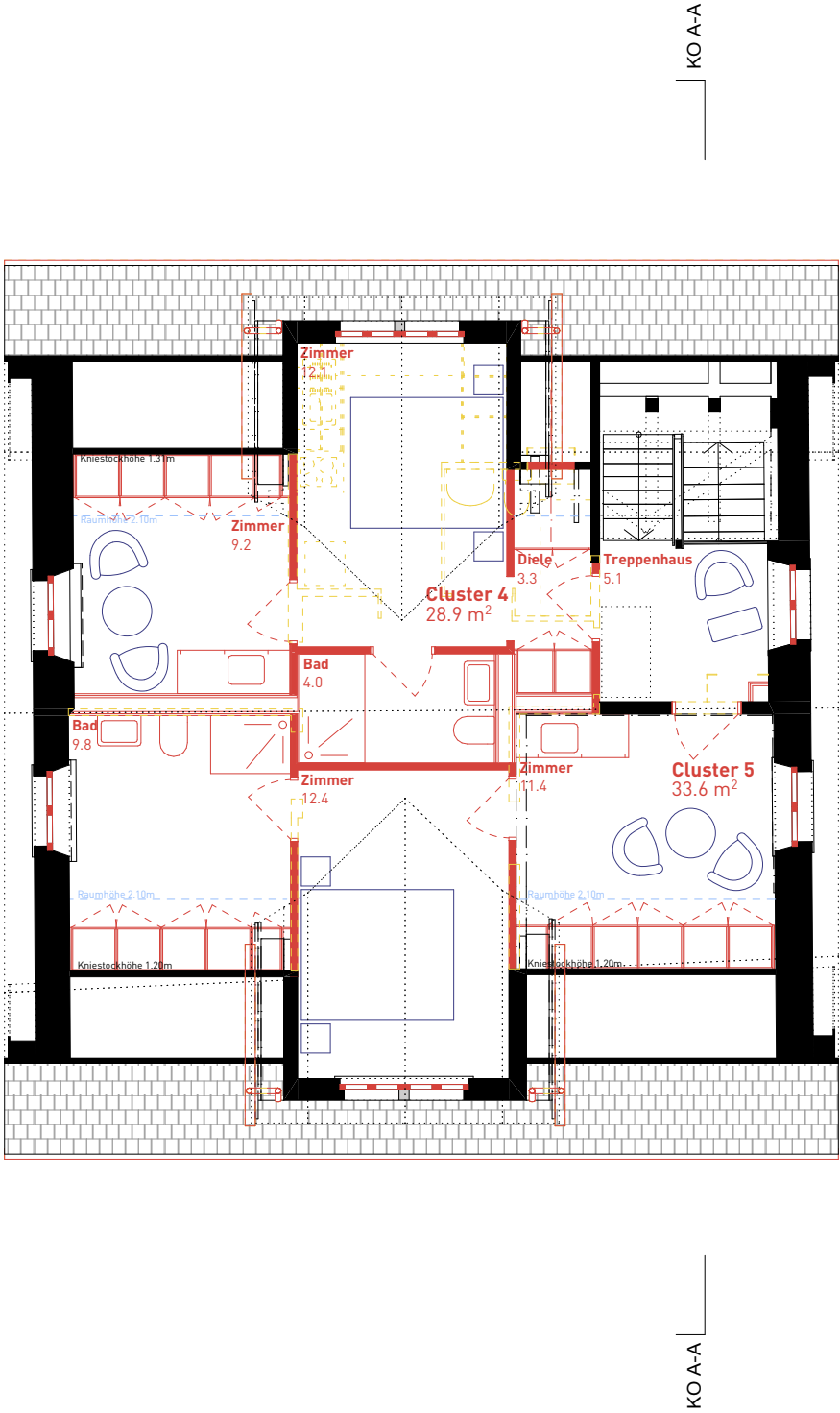
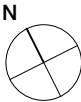
Vorprojekt		Objekt:		Architektur / Bauleitung:		Bauherrschaft:	
Kosthaus 1. Obergeschoss 1:100		Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
		Plan Nr.: 100_1514	Mst.: 1:100	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 18.12.25	Rev.:

Kosthaus
2. Obergeschoss

Abbruch

Neu

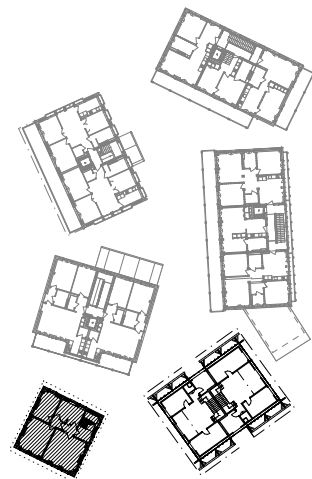
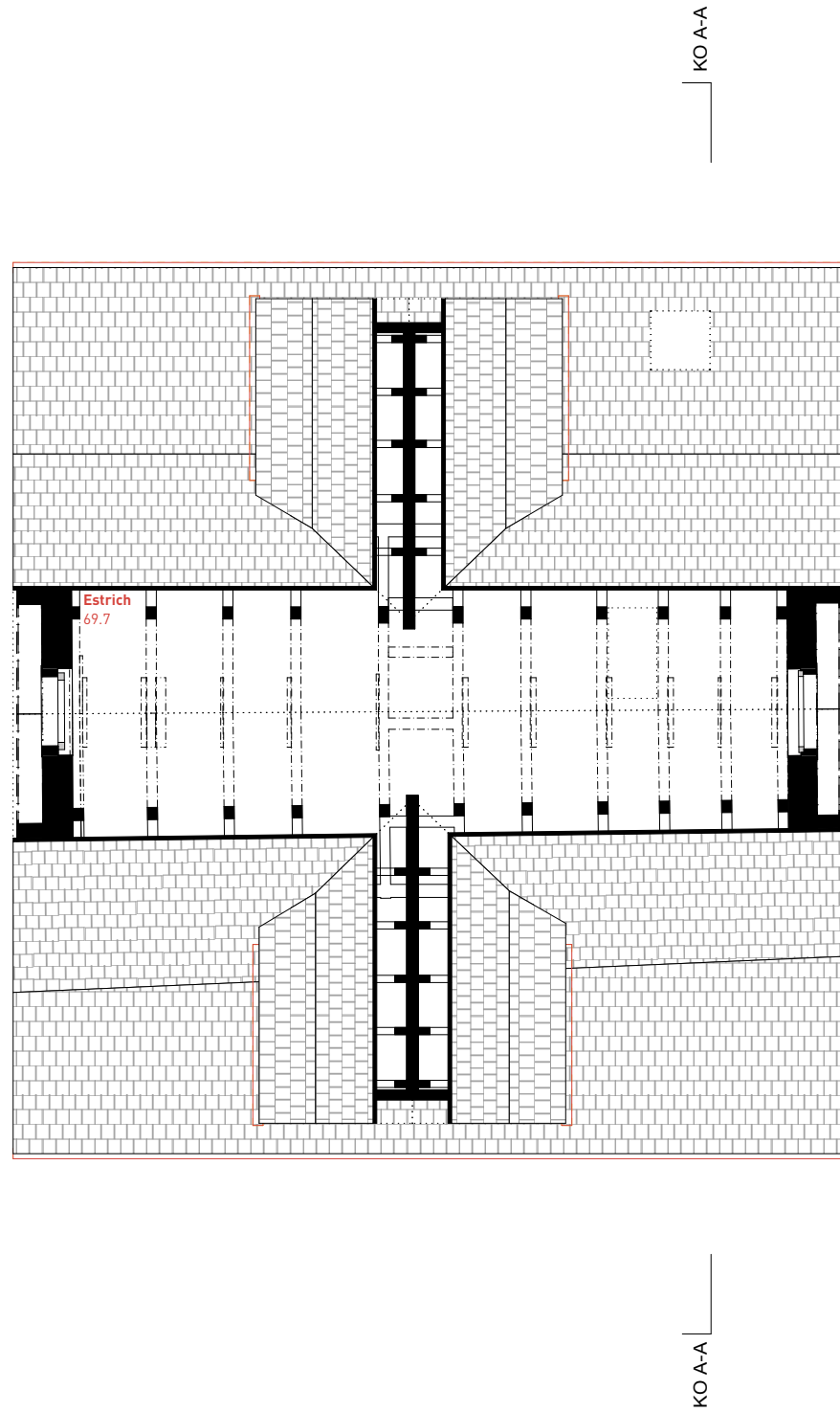
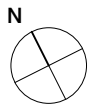
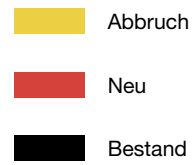
Bestand



Vorprojekt		Objekt:		Architektur / Bauleitung:		Bauherrschaft:	
Kosthaus 2. Obergeschoss		Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
1:100		Plan Nr.: 100_1515	Mst.: 1:100	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 18.12.25	Rev.:
							

Kosthaus

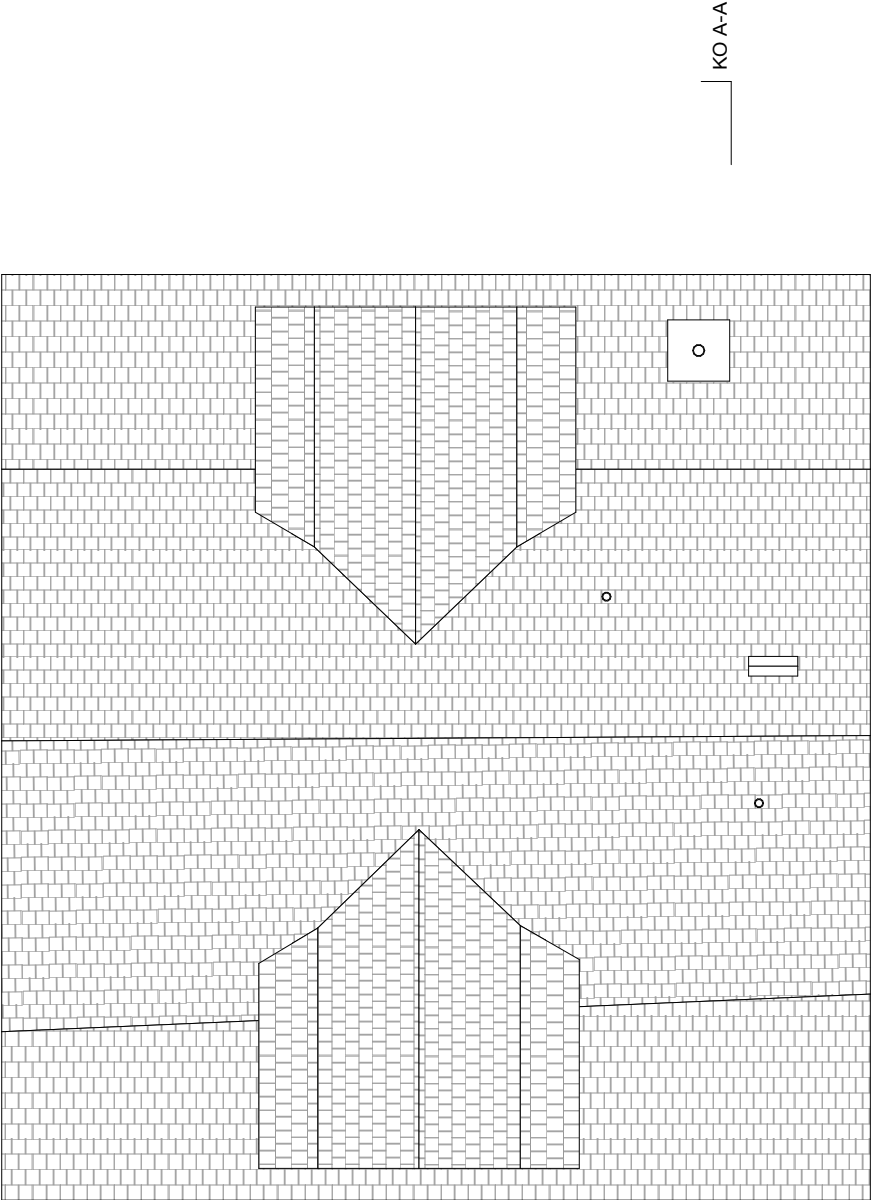
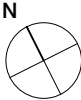
3. Obergeschoss



Vorprojekt Kosthaus 3. Obergeschoss 1:100 	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hilttau	Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeyer AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeyer.ch	Bauherrschaft: Gemeinde Hilttau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hilttau		
	Plan Nr.: 100_1516	Mst.: 1:100	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 18.12.25

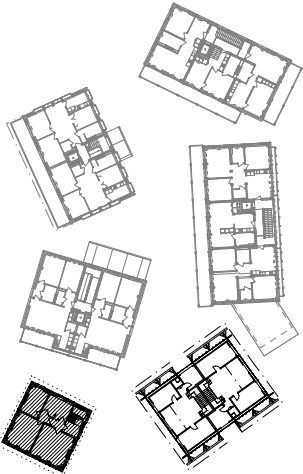
Kosthaus
Dachaufsicht

- Abbruch
- Neu
- Bestand



KO A-A

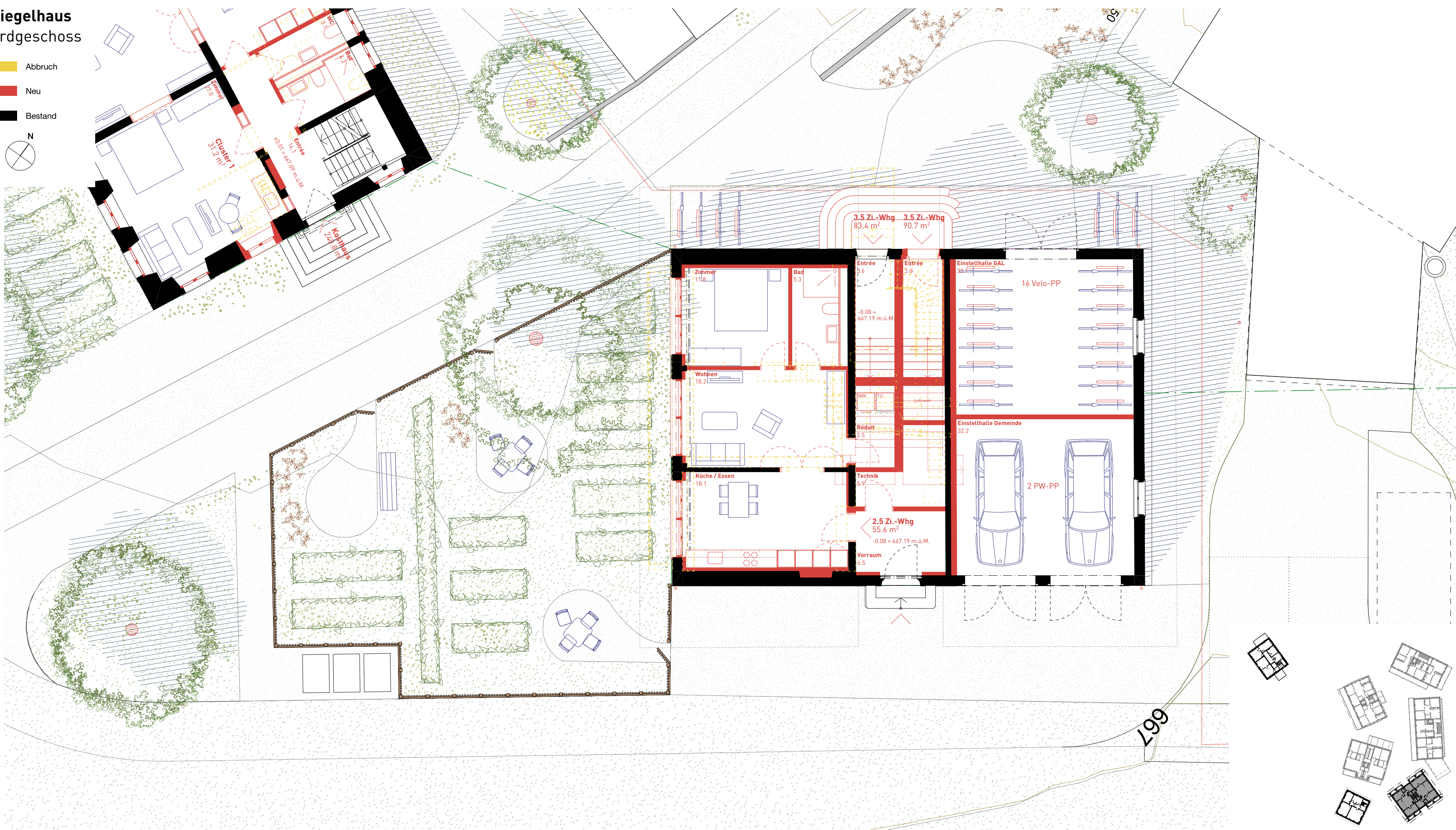
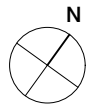
KO A-A



Vorprojekt Kosthaus Dachaufsicht 1:100	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau	Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
		Plan Nr.: 100_1517	Mst.: 1:100	Dat.: 18.12.25	Rev.:

Riegelhaus
Erdgeschoss

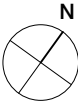
- Abbruch
- Neu
- Bestand



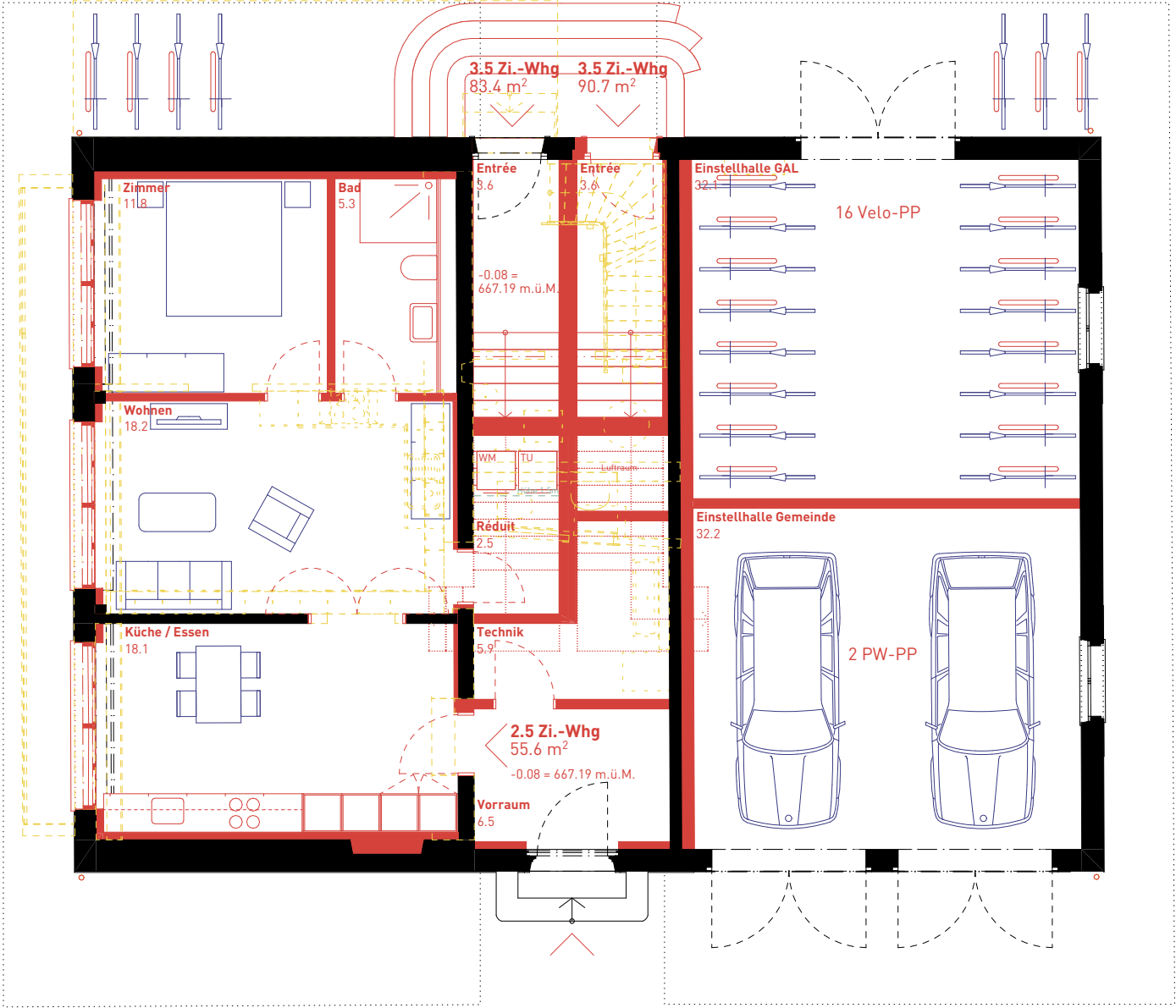
Vorprojekt Riegelhaus Erdgeschoss mit Umgebung 1:100	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 100_1521	Mst.: 1:100	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 18.12.25	Rev.:

Riegelhaus
Erdgeschoss

- Abbruch
- Neu
- Bestand



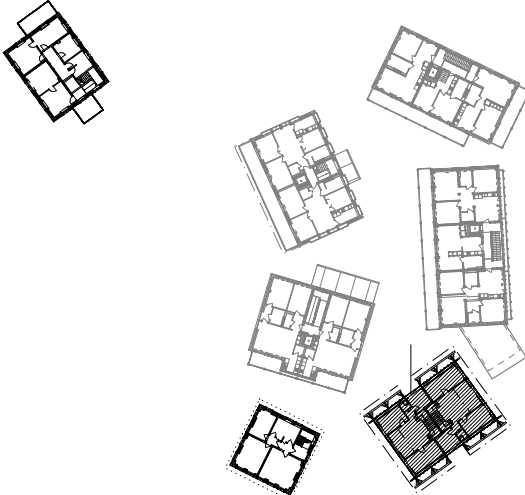
RI A-A



RI B-B

RI A-A

RI B-B



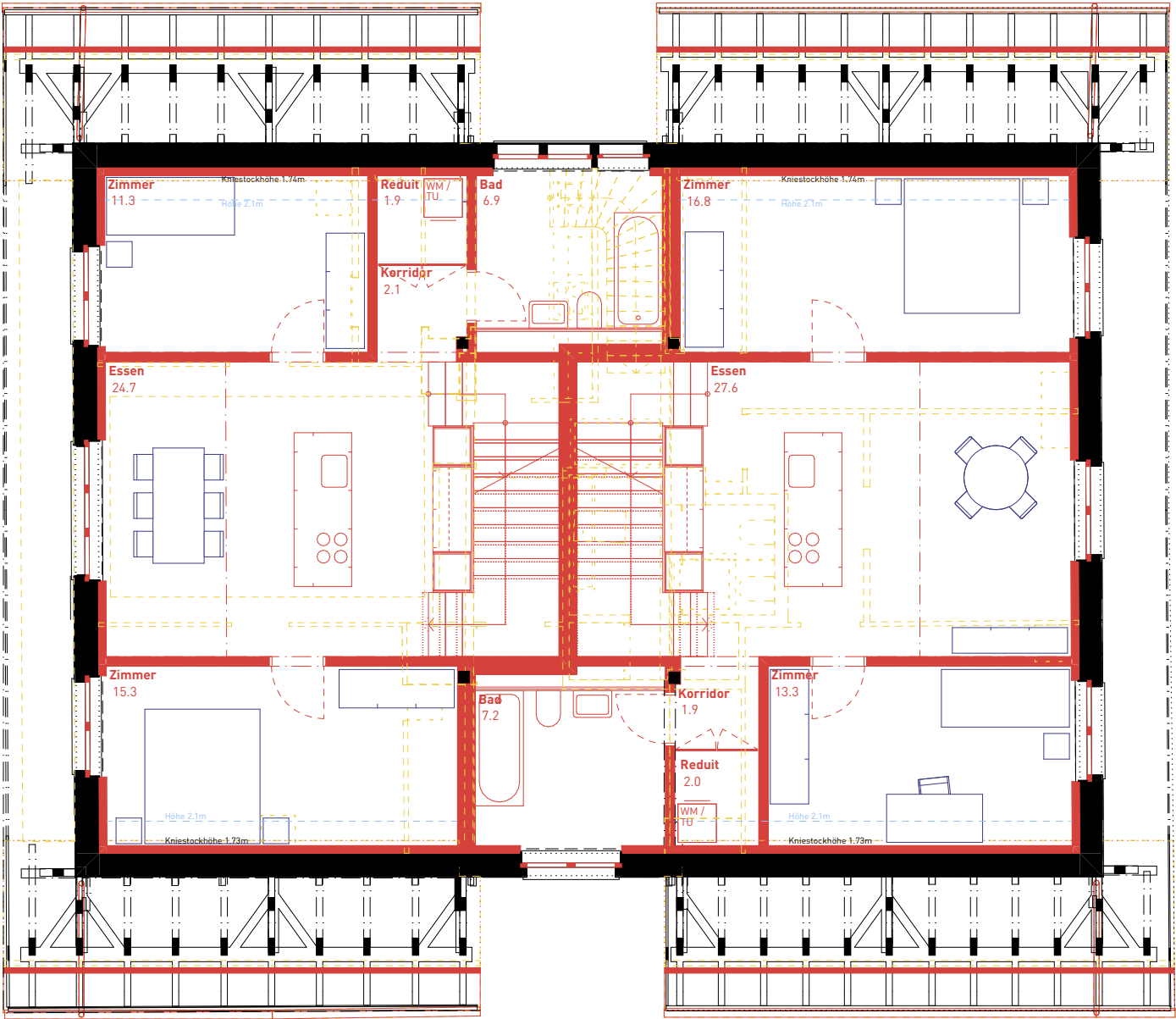
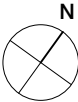
Vorprojekt Riegelhaus Erdgeschoss ohne Umgebung 1:100	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 100_1522	Mst.: 1:100	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 18.12.25	Rev.:

Riegelhaus
1. Obergeschoss

Abbruch

Neu

Bestand

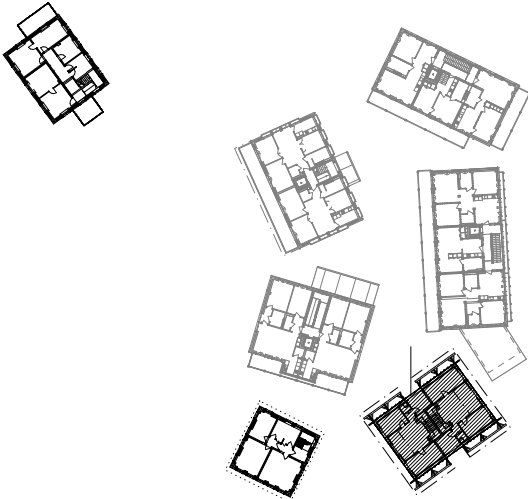


RI A-A

RI B-B

RI B-B

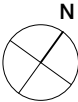
RI A-A



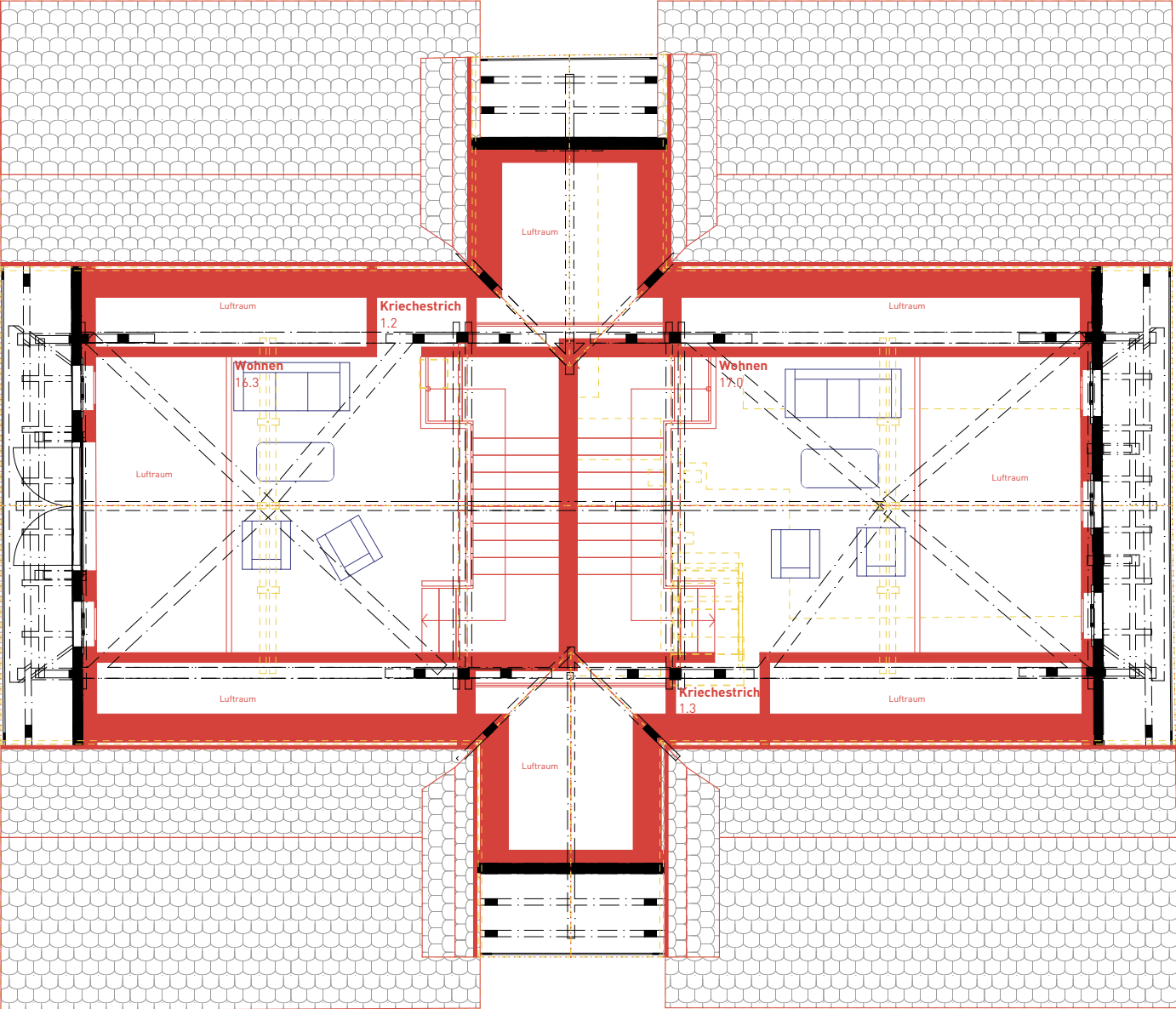
Vorprojekt		Objekt:		Architektur / Bauleitung:		Bauherrschaft:	
Riegelhaus 1. Obergeschoss 1:100		Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
		Plan Nr.: 100_1523	Mst.: 1:100	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 18.12.25	Rev.:

Riegelhaus
2. Obergeschoss

- Abbruch
- Neu
- Bestand



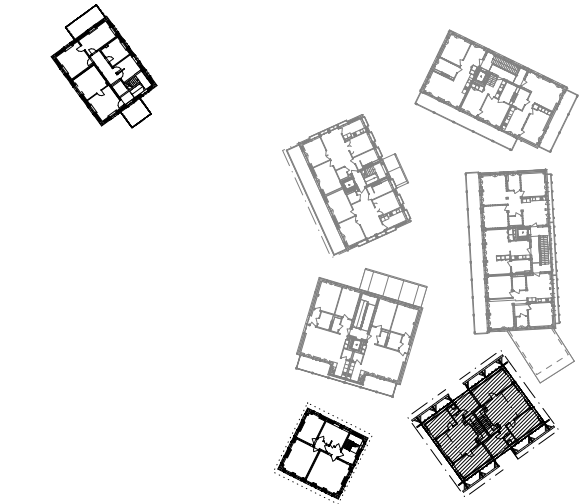
RI A-A



RI B-B

RI B-B

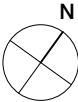
RI A-A



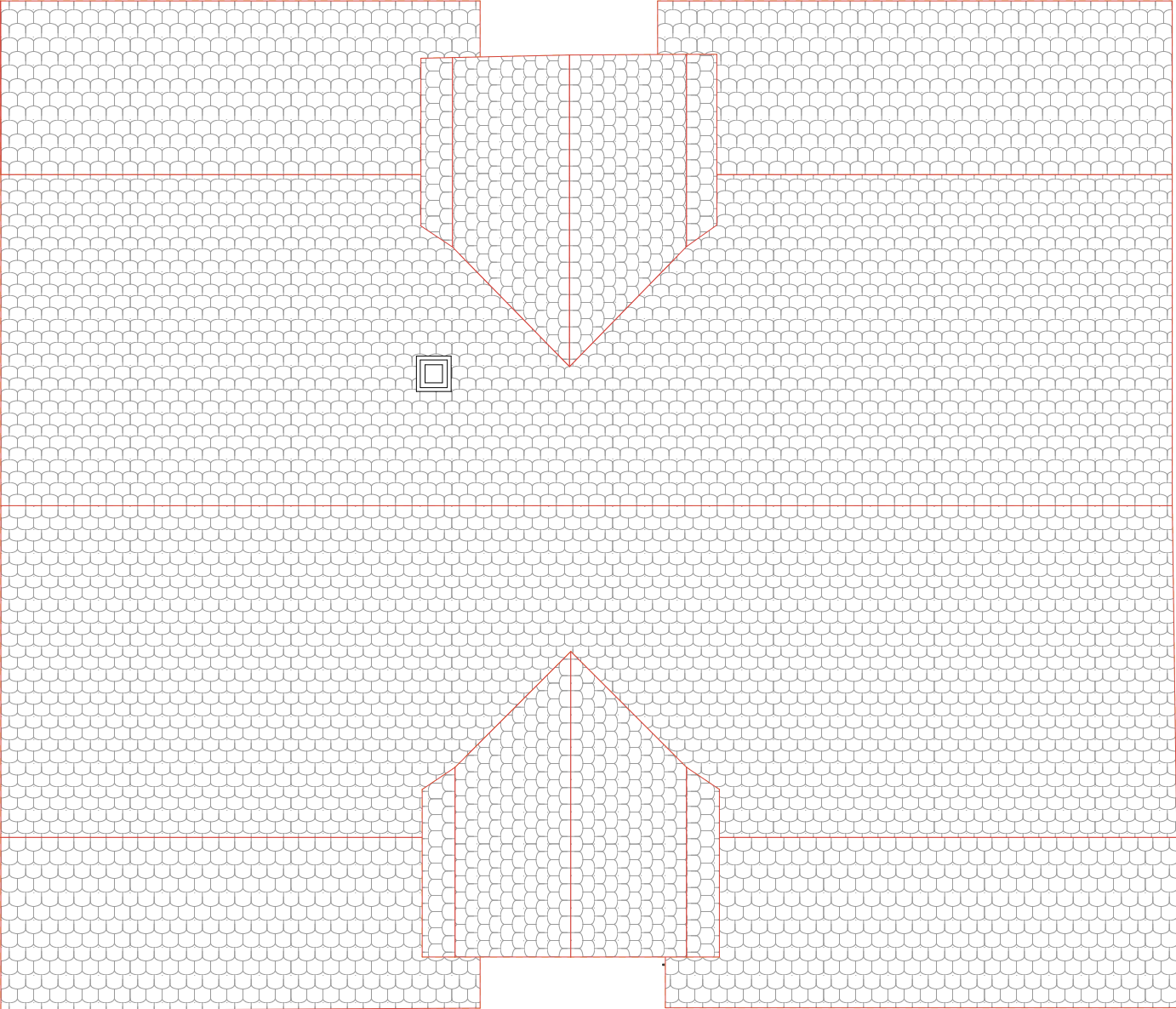
Vorprojekt Riegelhaus 2. Obergeschoss 1:100	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 100_1524	Mst.: 1:100	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 18.12.25	Rev.:

Riegelhaus
Dachaufsicht

- Abbruch
- Neu
- Bestand



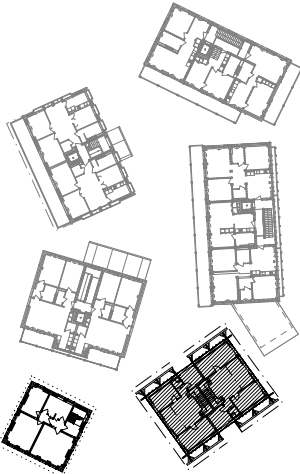
RI A-A



RI B-B

RI B-B

RI A-A



Vorprojekt Riegelhaus Dachaufsicht 1:100	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau	Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
		Plan Nr.: 100_1525	Mst.: 1:100	Dat.: 18.12.25	Rev.:

3.2.7 Schnitte 1:100

Villa
Schnitt AA

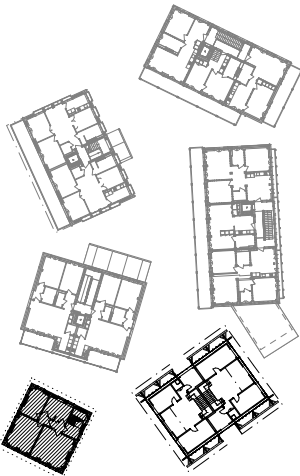
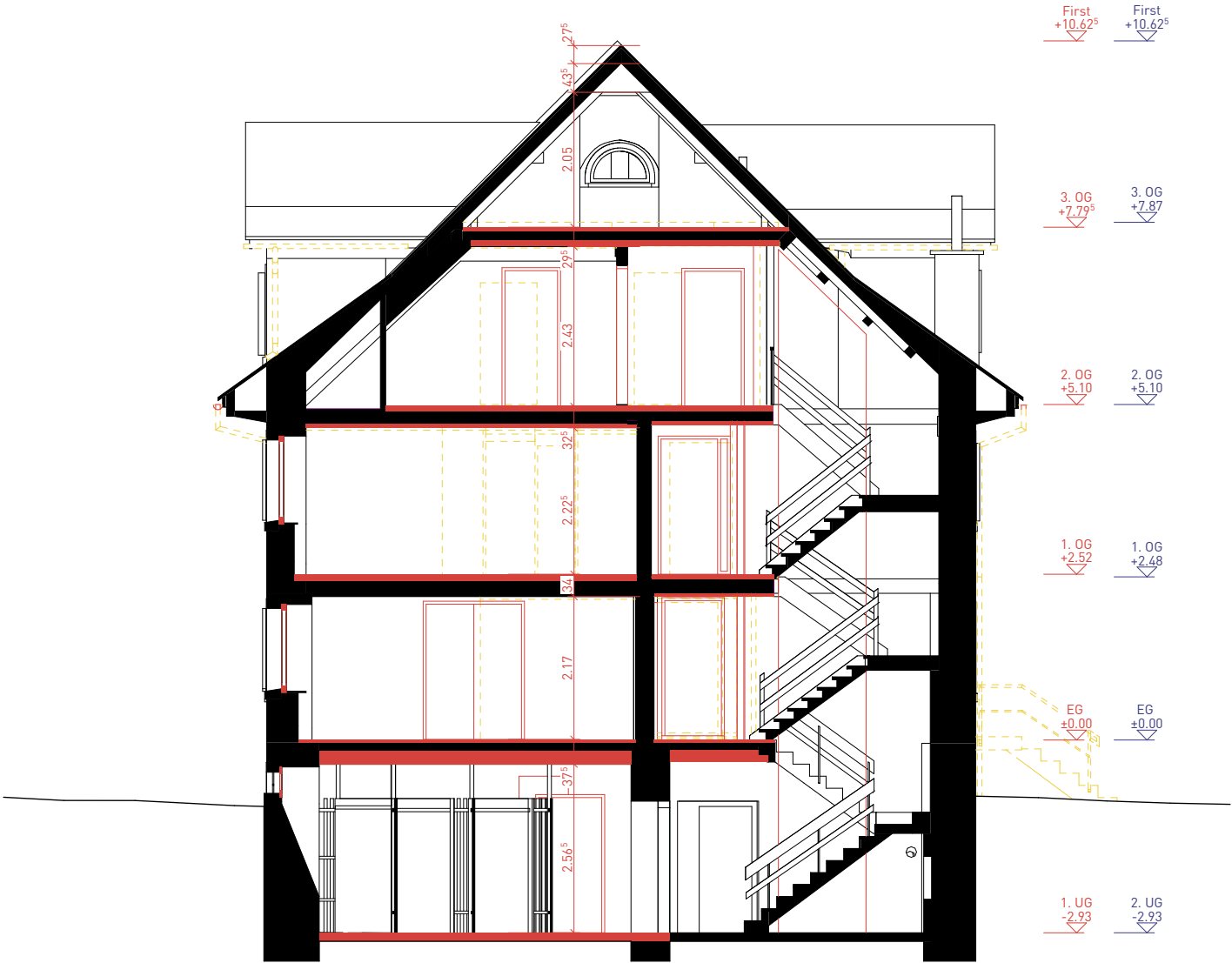
- Abbruch
- Neu
- Bestand



Vorprojekt Villa Schnitt AA 1:100	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 100_2231	Mst.: 1:100	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 16.12.25	Rev.:

Kosthaus
Schnitt AA

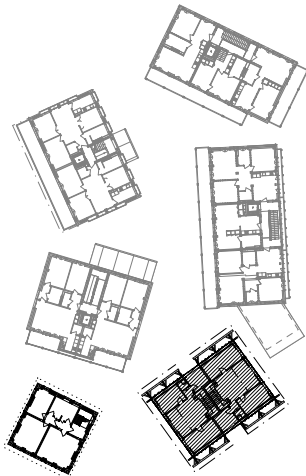
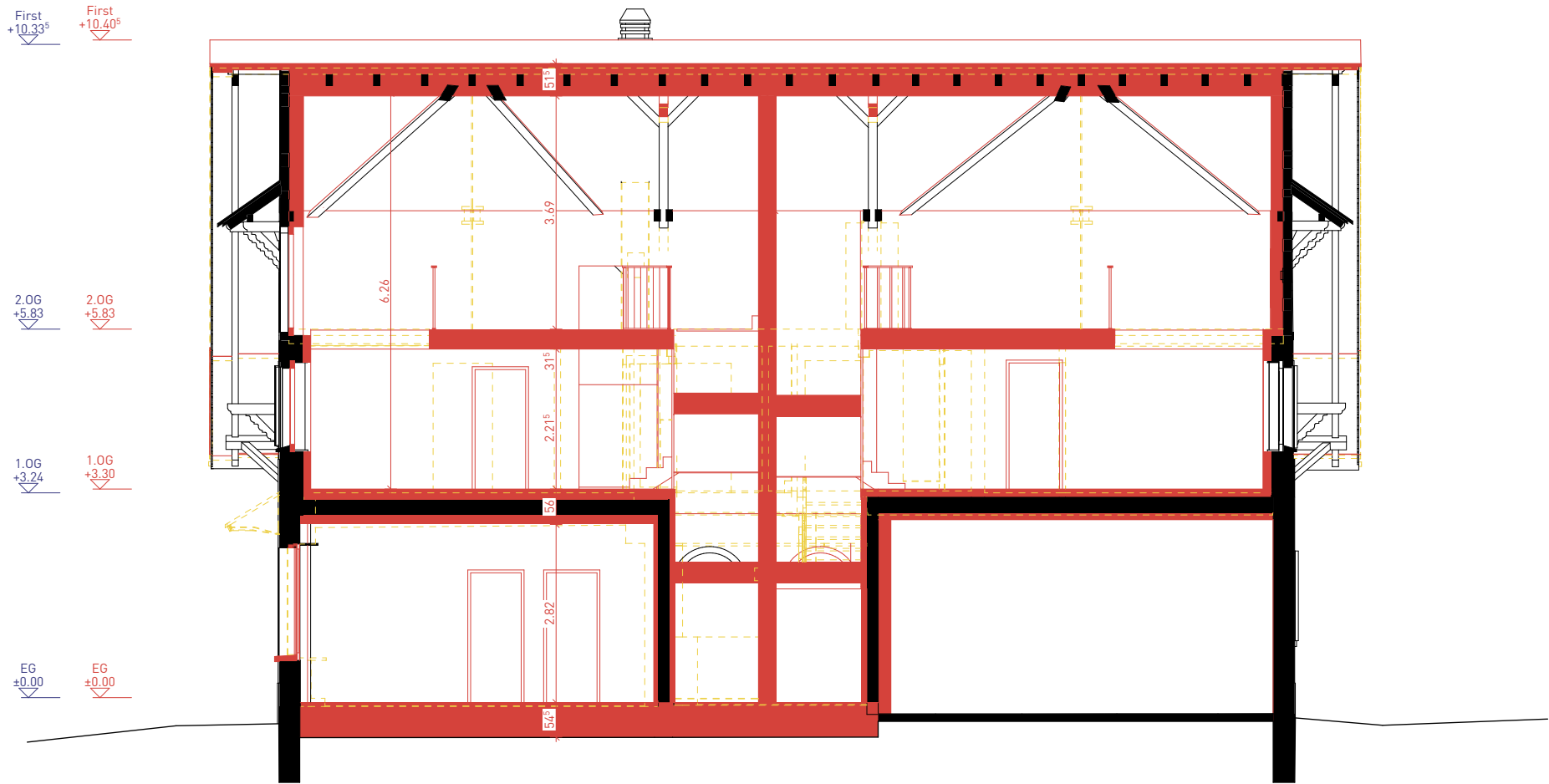
- Abbruch
- Neu
- Bestand



Vorprojekt Kosthaus Schnitt AA 1:100	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 100_2211	Mst.: 1:100	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 16.12.25	Rev.:

Riegelhaus
Schnitt AA

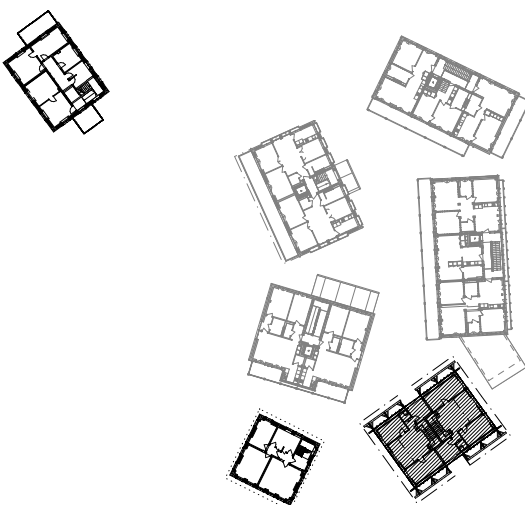
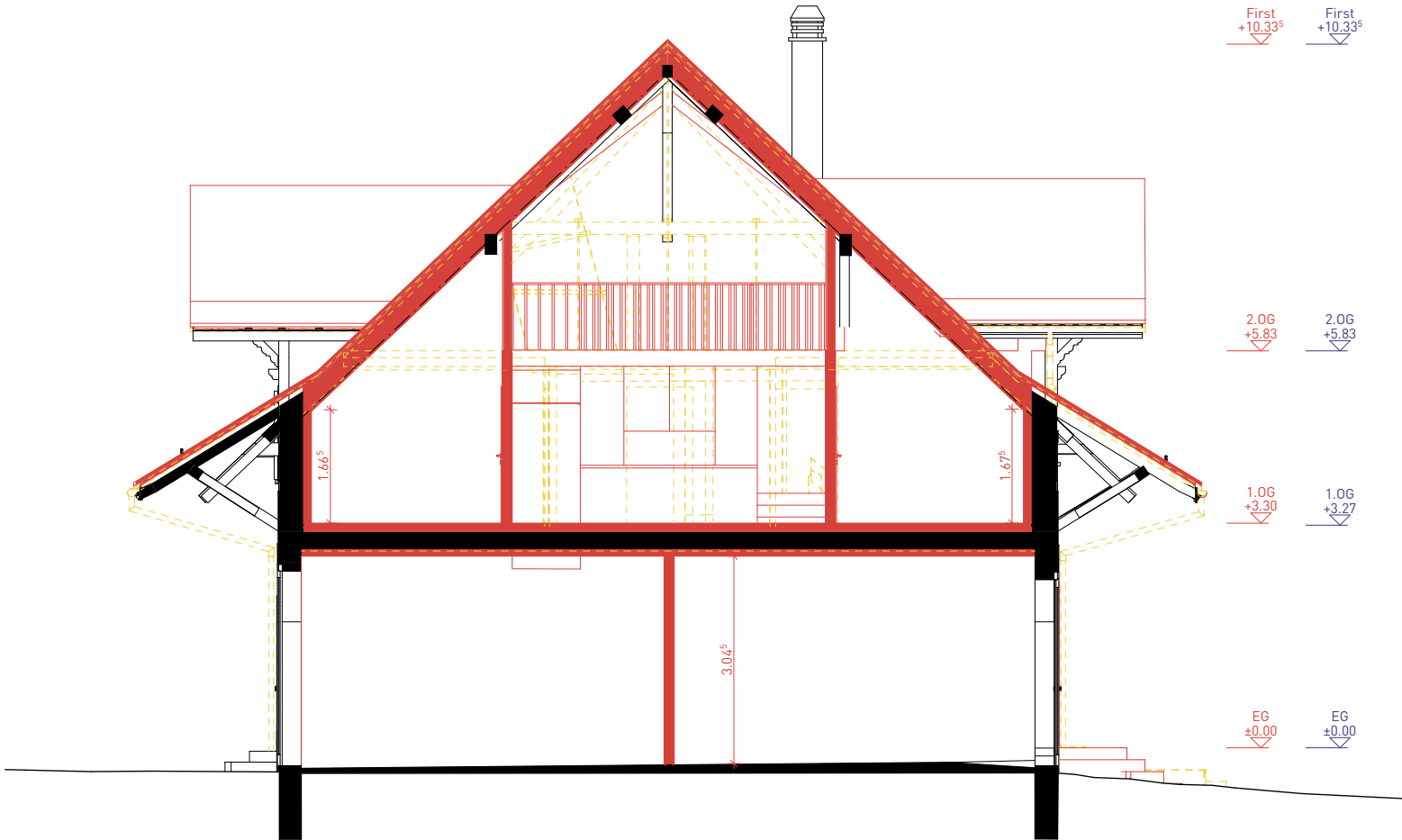
- Abbruch
- Neu
- Bestand



Vorprojekt		Objekt:		Architektur / Bauleitung:		Bauherrschaft:	
Riegelhaus Schnitt AA 1:100		Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
		Plan Nr.: 100_2221	Mst.: 1:100	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 16.12.25	Rev.:

Riegelhaus
Schnitt BB

- Abbruch
- Neu
- Bestand

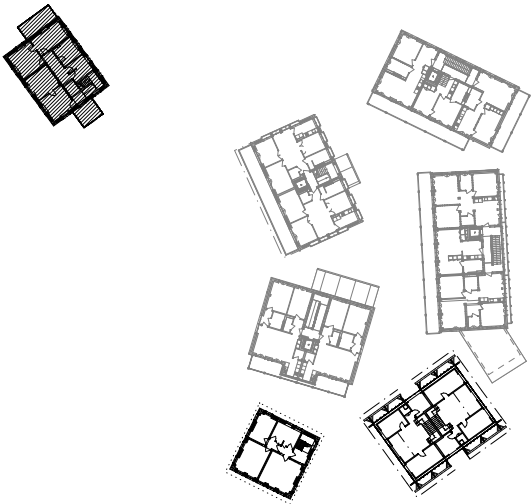


Vorprojekt		Objekt:		Architektur / Bauleitung:		Bauherrschaft:	
Riegelhaus Schnitt BB 1:100		Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
		Plan Nr.: 100_2222	Mst.: 1:100	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 16.12.25	Rev.:

3.2.8 Ansichten 1:100

Villa
Ansicht Nordost

- Abbruch
- Neu
- Bestand



Vorprojekt		Objekt:		Architektur / Bauleitung:		Bauherrschaft:	
Villa Ansicht Nordost 1:100		Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
Plan Nr.: 100_3131		Mst.: 1:100		Gez.: rh/as		Format: A3	
				Dat.: 12.12.25		Rev.:	

Villa
Ansicht Südost

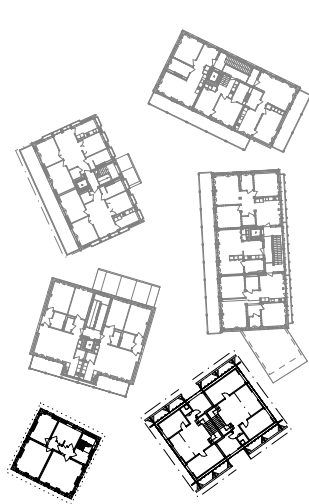
- Abbruch
- Neu
- Bestand



Vorprojekt Villa Ansicht Südost 1:100	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hilttnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hilttnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hilttnau	
	Plan Nr.: 100_3132	Mst.: 1:100	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 12.12.25	Rev.:

Villa
Ansicht Südwest

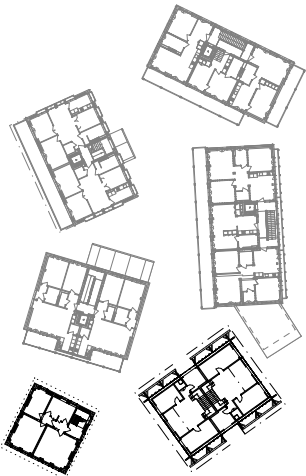
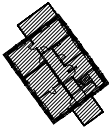
- Abbruch
- Neu
- Bestand



Vorprojekt	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hitthau	Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hitthau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hitthau	
		Plan Nr.: 100_3133	Mst.: 1:100	Dat.: 12.12.25	Rev.:

Villa
Ansicht Nordwest

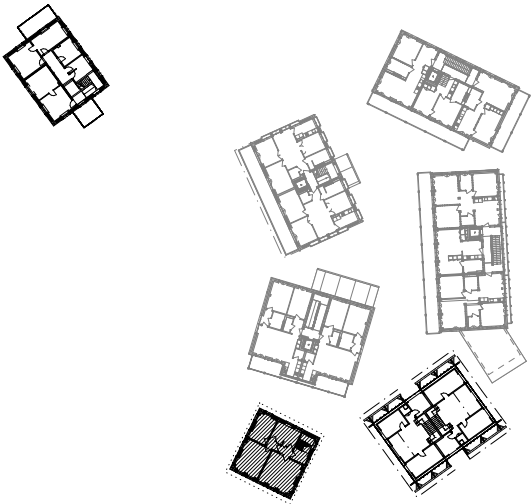
- Abbruch
- Neu
- Bestand



Vorprojekt Villa Ansicht Nordwest 1:100	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau	Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
		Plan Nr.: 100_3134	Mst.: 1:100	Dat.: 12.12.25	Rev.:

Kosthaus
Ansicht Nord

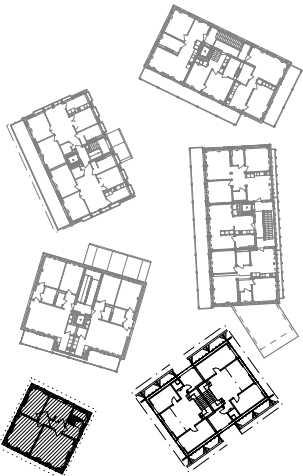
- Abbruch
- Neu
- Bestand



Vorprojekt		Objekt:		Architektur / Bauleitung:		Bauherrschaft:	
Kosthaus Ansicht Nord 1:100		Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hitthau		Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Gemeinde Hitthau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hitthau	
		Plan Nr.: 100_3111	Mst.: 1:100	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 12.12.25	Rev.:

Kosthaus
Ansicht Ost

- Abbruch
- Neu
- Bestand



Vorprojekt Kosthaus Ansicht Ost 1:100	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hilttnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA S/A 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hilttnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hilttnau	
	Plan Nr.: 100_3112	Mst.: 1:100	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 12.12.25	Rev.:

Kosthaus
Ansicht Süd

- Abbruch
- Neu
- Bestand

First
+10.62

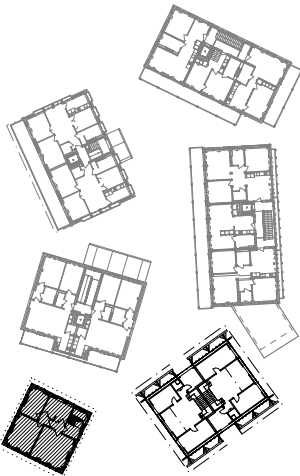
3. OG
+7.87

2. OG
+5.10

1. OG
+2.48

EG
±0.00 = 667.08 m.ü.M.

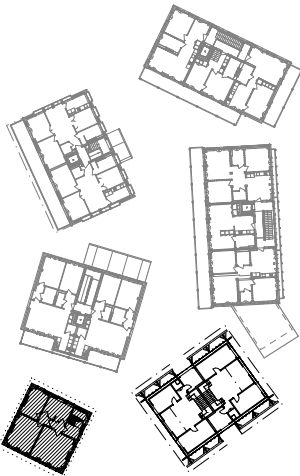
1.UG
-2.93



Vorprojekt Kosthaus Ansicht Süd 1:100	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 100_3113	Mst.: 1:100	Gez.: rh/as	Format: A3	Dat.: 12.12.25	Rev.:

Kosthaus
Ansicht West

- Abbruch
- Neu
- Bestand

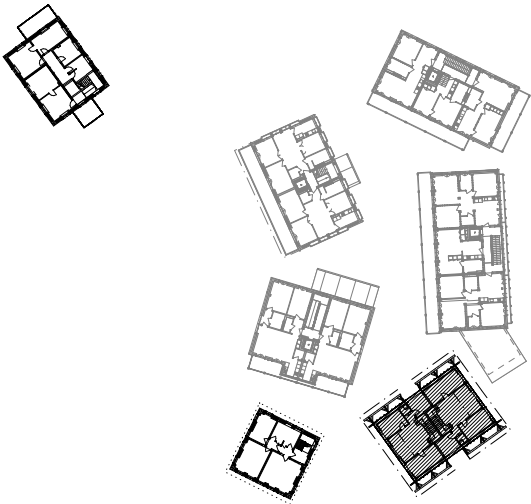


Vorprojekt Kosthaus Ansicht West 1:100	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hitthau	Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hitthau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hitthau	
		Plan Nr.: 100_3114	Mst.: 1:100	Dat.: 12.12.25	Rev.:

Riegelhaus

Ansicht Nordost

- Abbruch
- Neu
- Bestand

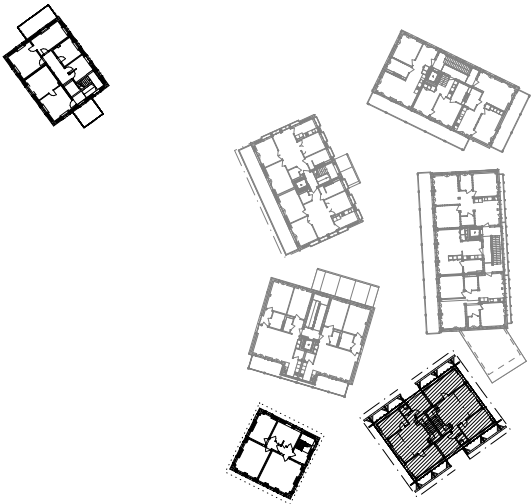


Vorprojekt	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau	Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
		Plan Nr.: 100_3121	Mst.: 1:100	Dat.: 12.12.25	Rev.:

Riegelhaus

Ansicht Südost

- Abbruch
- Neu
- Bestand



Vorprojekt	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hitthau	Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hitthau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hitthau	
		Plan Nr.: 100_3122	Mst.: 1:100	Dat.: 12.12.25	Rev.:

Riegelhaus
Ansicht Südwest

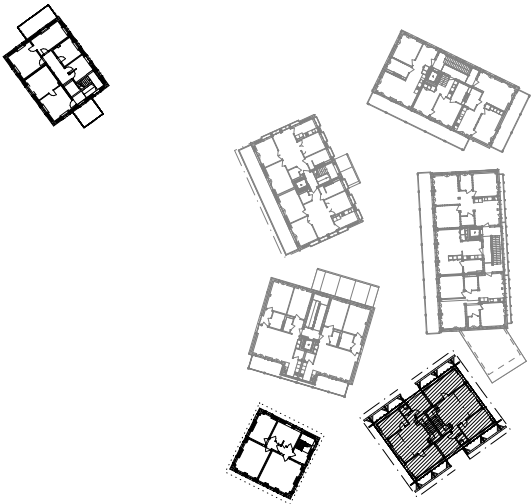
- Abbruch
- Neu
- Bestand

First
+10.33⁵

2.0G
+5.83

1.0G
+3.27

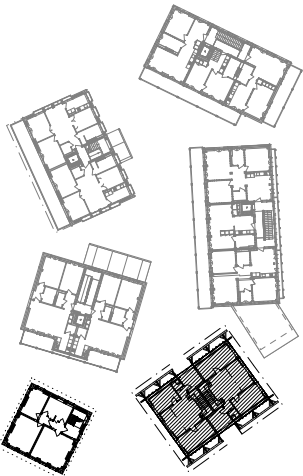
EG
±0.00 = 667.27 m.ü.M.



Vorprojekt Riegelhaus Ansicht Südwest 1:100	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hitnau	Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hitnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hitnau	
		Plan Nr.: 100_3123	Mst.: 1:100	Dat.: 12.12.25	Rev.:

Riegelhaus
Ansicht Northwest

- Abbruch
- Neu
- Bestand

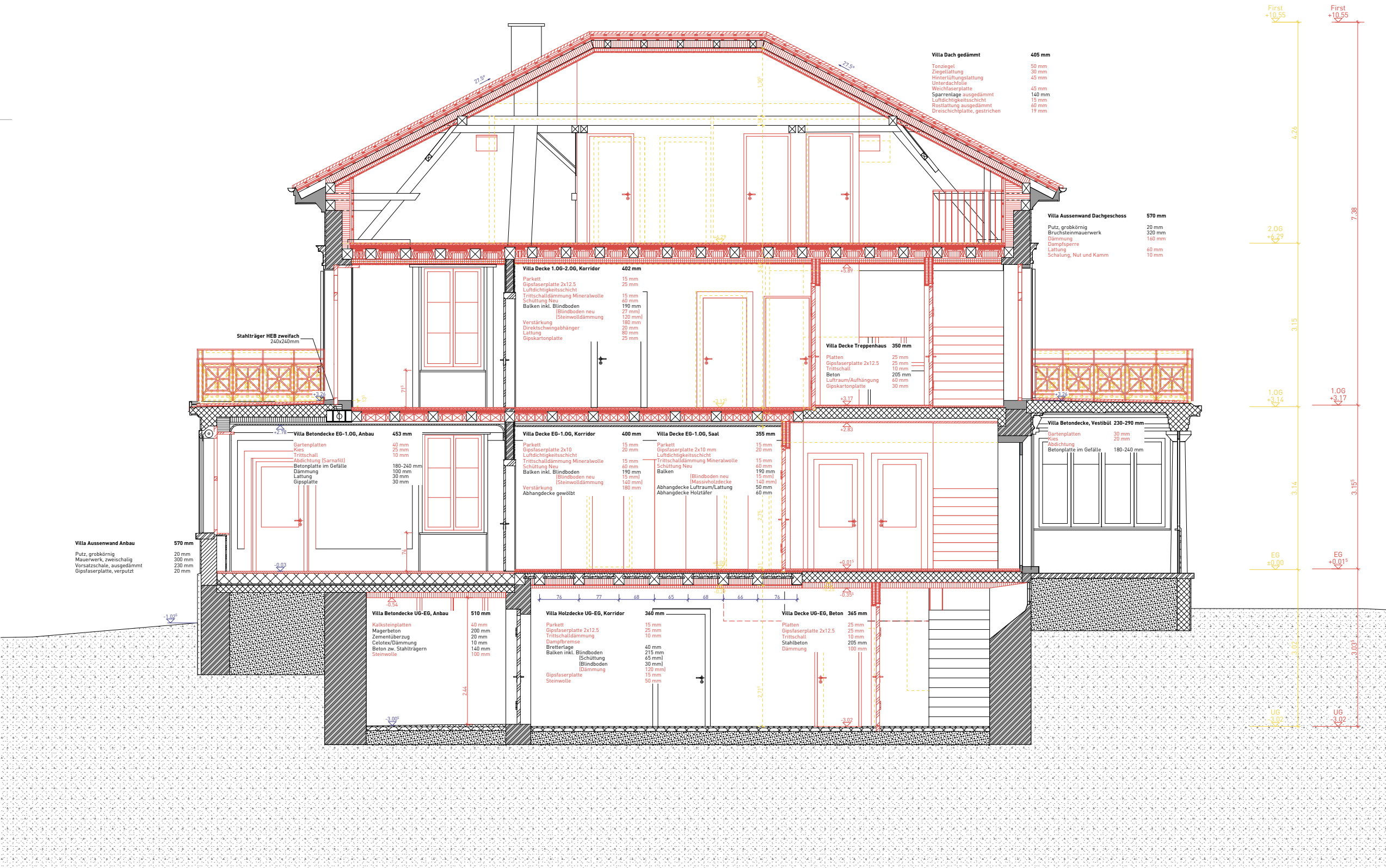


Vorprojekt	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau	Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau	
		Plan Nr.: 100_3124	Mst.: 1:100	Dat.: 12.12.25	Rev.:

3.2.9 Schnitte 1:50

Villa
Schnitt AA

- Abbruch
- Neu
- Bestand



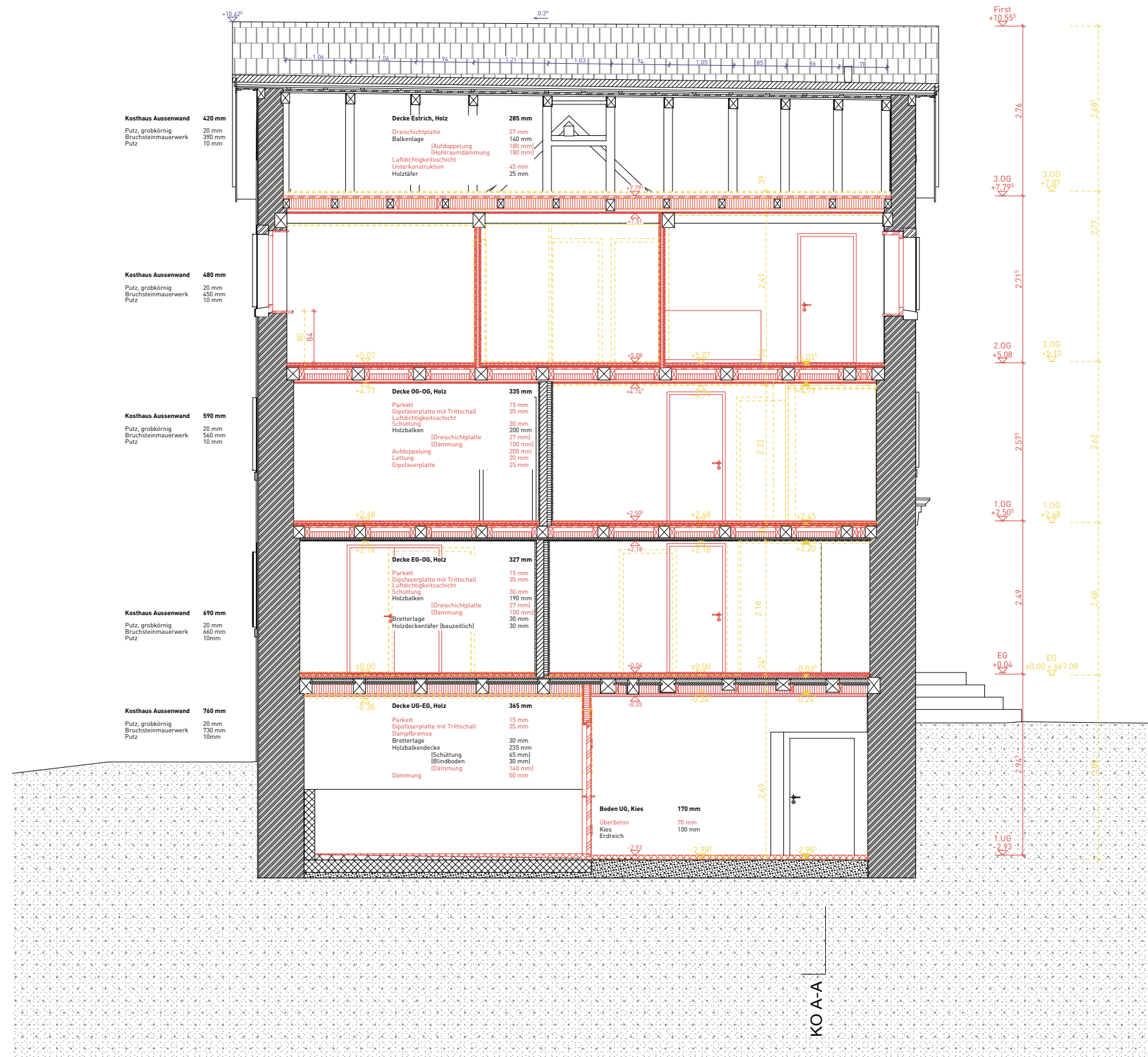
Vorprojekt Villa Schnitt AA 1:50	Objekt: Bestandsbauten Luppenerpark 8335 Hittau	Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeyer AG, Architekten BSA SIA 9003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 530 54 00 info@baumbergerstegmeyer.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittau	
		Plan Nr.: 50_3330	Mat.: 1:50	Format: A2	Rev.: 18.12.25

Kosthaus
Schnitt DD

 Abbruch
 Neu
 Bestand

KO A-A

KO A-A

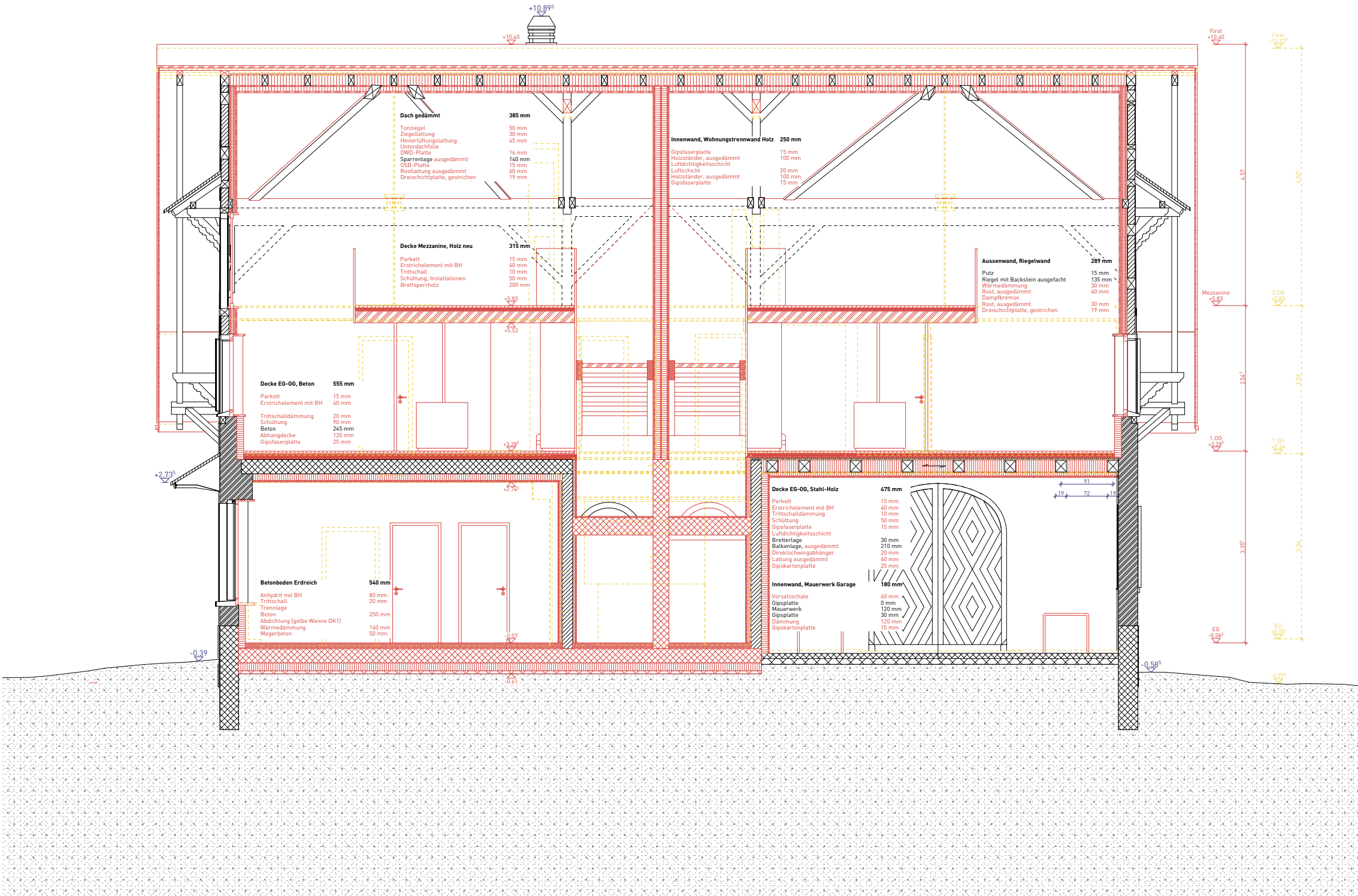


Vorprojekt Kosthaus Schnitt DD 1:50	Objekt:		Architektur / Bauleitung:		Bauherrschaft:	
	Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Baumburger & Slegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 (0) 44 200 11 11 info@baumburgerstegmeier.ch		Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 50_3310	Mst.: 1:50	Gez.: nt/as	Format: A2	Dat.: 18.12.25	Rev.:

VERKLEINERT

Riegelhaus
Schnitt AA

- Abbruch
- Neu
- Bestand



Vorprojekt Riegelhaus Schnitt AA 1:50	Objekt: Bestandsbauten Luppenerpark 8335 Hiltzau	Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeyer AG, Architekten BSA SIA 9003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 530 54 00 info@baumbergerstegmeyer.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hiltzau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hiltzau	
		Plan Nr.: 50_3320	Mat.: 1:50	Format: A2	Rev.: 18.12.25

3.2.10 Visualisierungen Aussenraum





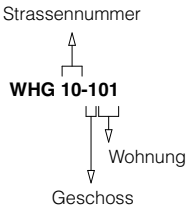
4 Projektdaten

4.1	Wohnungsspiegel	130
4.2	Flächennachweis nach SIA 416	135
4.3	Parkplatzberechnung	148

4.1 Wohnungsspiegel

Übersicht Wohnungstyp	Anzahl
9.5 Zimmer	1
5 Zimmer	1
3.5 Zimmer	2
2.5 Zimmer	2
Total Wohnungen	6
Gemeinschaftszentrum	1

Wohnungsbeschriftung



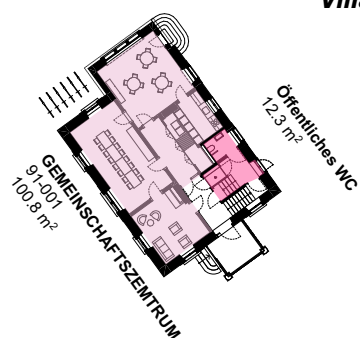
Übersicht Wohnungen

Gebäude	Whg-Nr.	Geschoss	Wohnungstypen	Fläche (m²)
Villa Spörri				
	91-001	EG	Gemeinschaftszentrum	100.8
	91-101	1. OG	2.5 Zimmer	64.5
	91-102	1. OG	5 Zimmer Maisonette	138.2
		2. OG		
Kosthaus				
	95-001	alle	9.5 Zimmer	240.8 (total)
		alle	Gemeinschaftsflächen	72.2
		EG	Cluster 1	31.2
		1. OG	Cluster 2	42.9
		1. OG	Cluster 3	32.0
		2. OG	Cluster 4	28.9
		2. OG	Cluster 5	33.6
Riegelhaus				
	73-001	EG	2.5 Zimmer	55.6
	73-002	EG	3.5 Zimmer Maisonette	83.4
		1. OG		
		2. OG		
	73-003	EG	3.5 Zimmer Maisonette	90.7
		1. OG		
		2. OG		

Vorprojekt Übersicht Wohnungsspiegel 1:1	Objekt:		Architektur / Bauleitung:		Bauherrschaft:	
	Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 9200	Mst.: 1:1	Gez.: rh/as	Format: A4	Dat.: 09.12.25	Rev.:

**Oberdorfstrasse 91
Villa Spörri**

Baumberger & Stegmeier AG

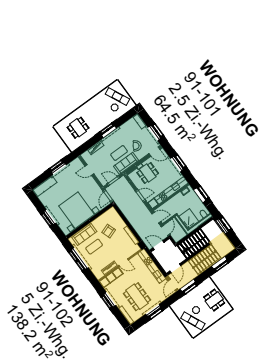


**Oberdorfstrasse 95
Kosthaus**

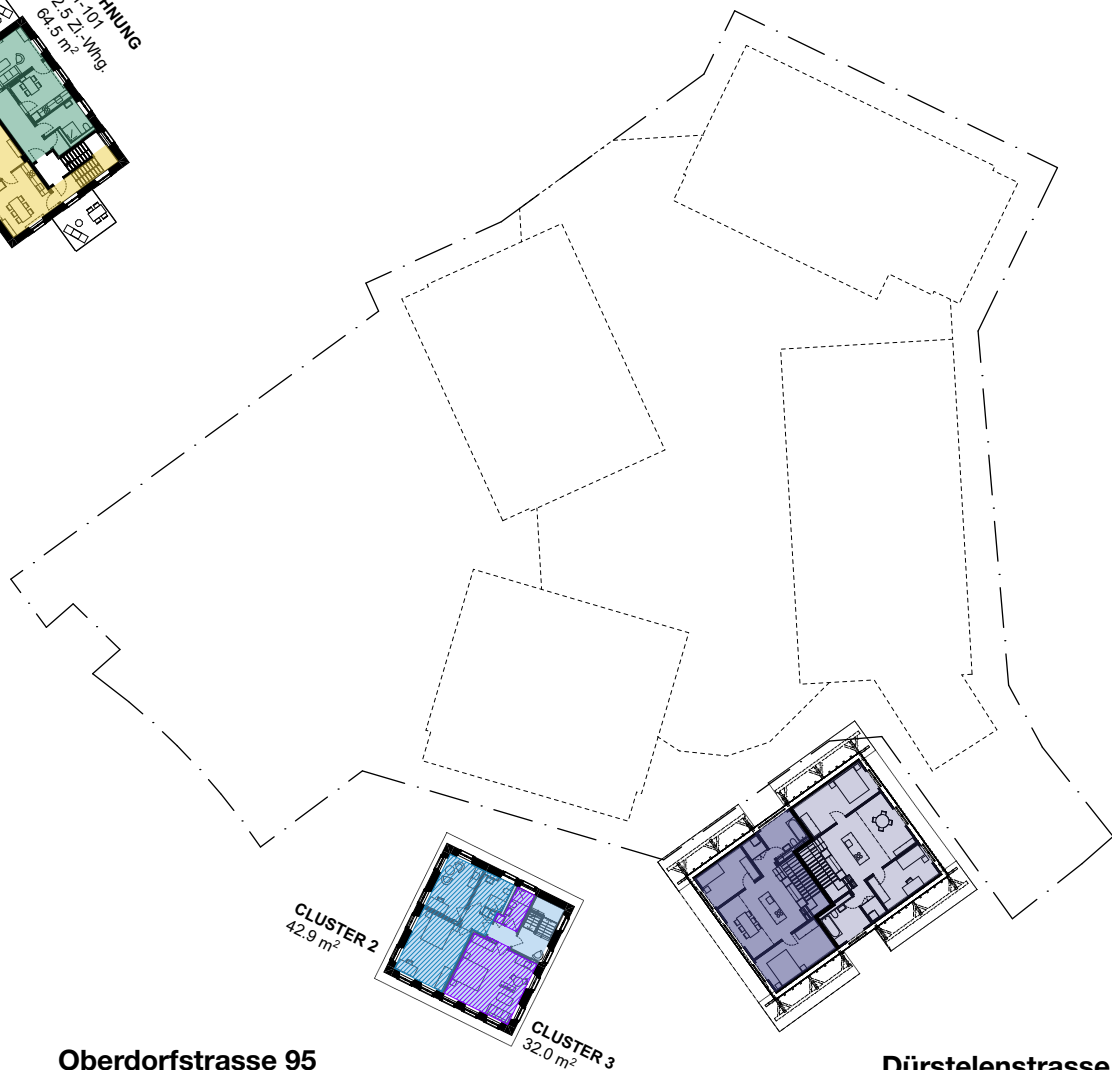
**Dürstelenstrasse 73
Riegelhaus**

Gebäude	Wohnungsnummer	Wohnungstyp	Fläche (m²)
Villa Spörri	91-001	Gemeinschaftszentrum	100.8 m²
		Öffentliches IV-WC	12.3 m²
Kosthaus	95-001	Wohnhaus	Total 240.8 m²
		Cluster 1	31.2 m²
Riegelhaus	73-001	2.5 Zimmer-Wohnung	55.6 m²
	73-002	3.5 Zimmer-Wohnung Maisonette	83.4 m²
	73-003	3.5 Zimmer-Wohnung Maisonette	90.7 m²

Vorprojekt Wohnungsspiegel EG 1:500	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 9201	Mst.: 1:500	Gez.: rh/as	Format: A4	Dat.: 09.12.25	Rev.:



Oberdorfstrasse 91 Villa Spörri



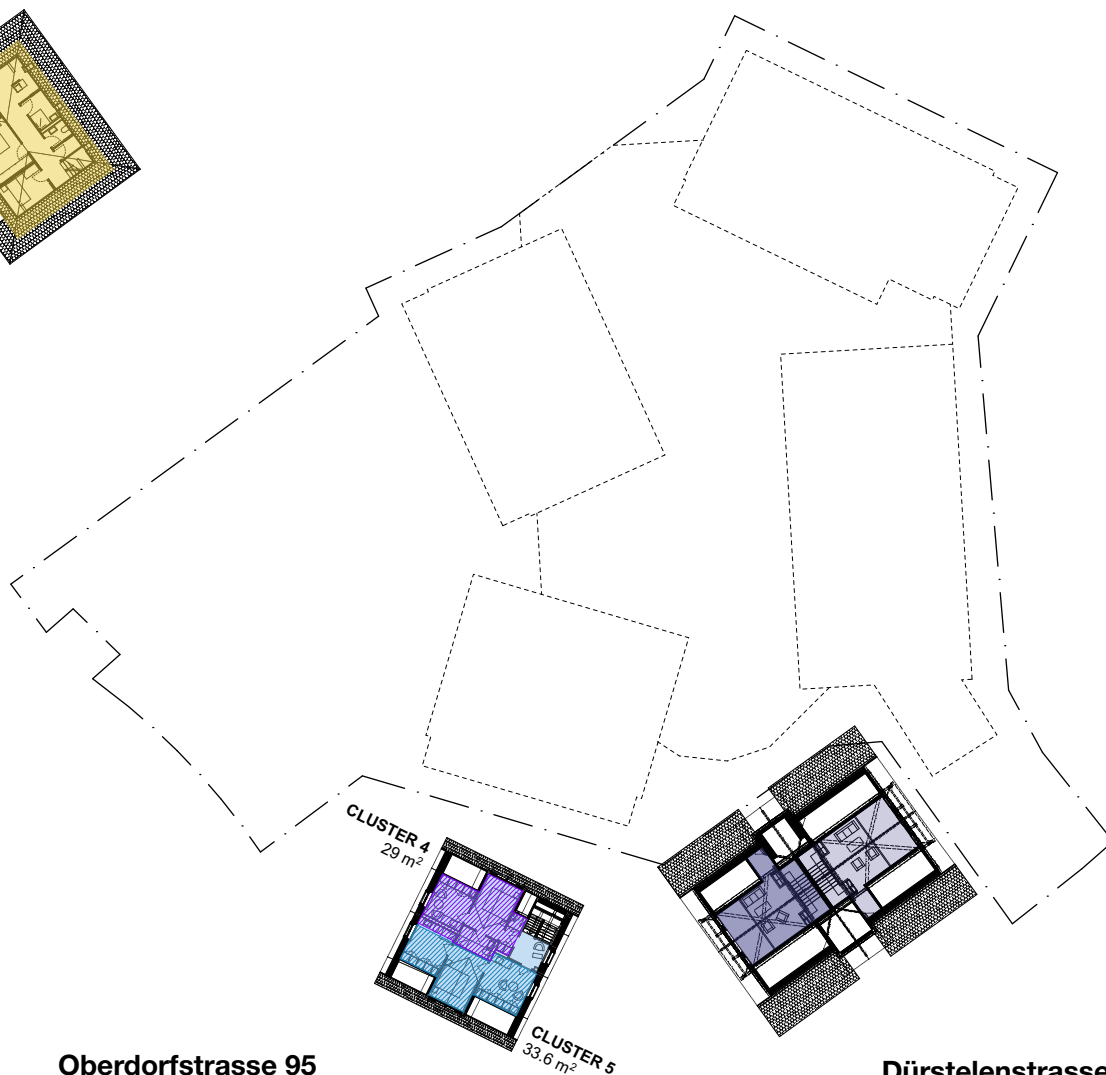
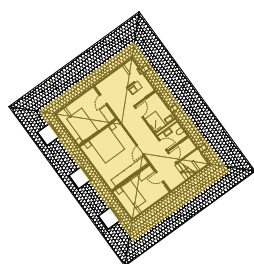
Oberdorfstrasse 95 Kosthaus

Dürstelenstrasse 73 Riegelhaus

Gebäude	Wohnungsnummer	Wohnungstyp	Fläche (m²)
Villa Spörri	91-101	2.5 Zimmer-Wohnung	64.5 m²
	91-102	5 Zimmer-Wohnung Maisonette	138.2 m²
Kosthaus	95-001	Cluster 2	42.9 m²
		Cluster 3	32.0 m²
Riegelhaus	73-002	3.5 Zimmer-Wohnung Maisonette	93.4 m²
	73-003	3.5 Zimmer-Wohnung Maisonette	90.7 m²

Vorprojekt Wohnungsspiegel 1.OG 1:500	Objekt: Bestandsbauten Luppmenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 9202	Mst.: 1:500	Gez.: rh/as	Format: A4	Dat.: 09.12.25	Rev.:

Oberdorfstrasse 91
Villa Spörri



Oberdorfstrasse 95
Kosthaus

Dürstelenstrasse 73
Riegelhaus

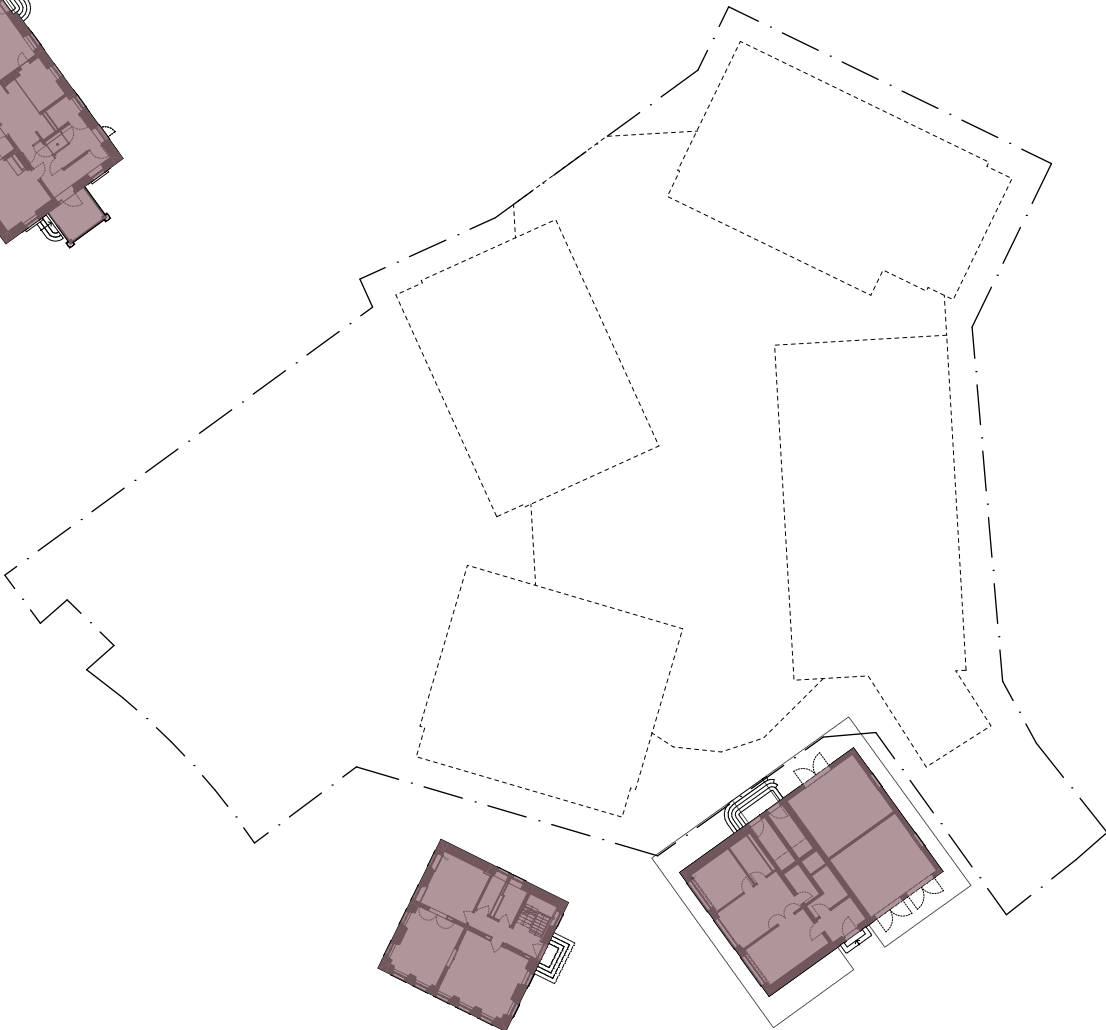
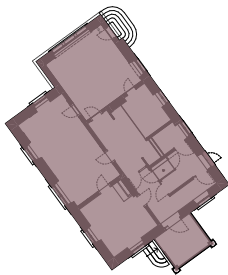
Gebäude	Wohnungsnummer	Wohnungstyp	Fläche (m²)
Villa Spörri	91-102	5 Zimmer-Wohnung Maisonette	138.2 m²
Kosthaus	95-001	Cluster 4	28.6 m²
		Cluster 5	33.6 m²
Riegelhaus	73-002	3.5 Zimmer-Wohnung Maisonette	93.4 m²
	73-003	3.5 Zimmer-Wohnung Maisonette	90.7 m²

Vorprojekt Wohnungsspiegel 2.OG 1:500	Objekt: Bestandsbauten Luppmenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 9303	Mst.: 1:500	Gez.: rh/as	Format: A4	Dat.: 09.12.25	Rev.:

4.2 Flächennachweis nach SIA 416

Oberdorfstrasse 91
Villa Spörri

Baumberger & Stegmeier AG



Oberdorfstrasse 95
Kosthaus

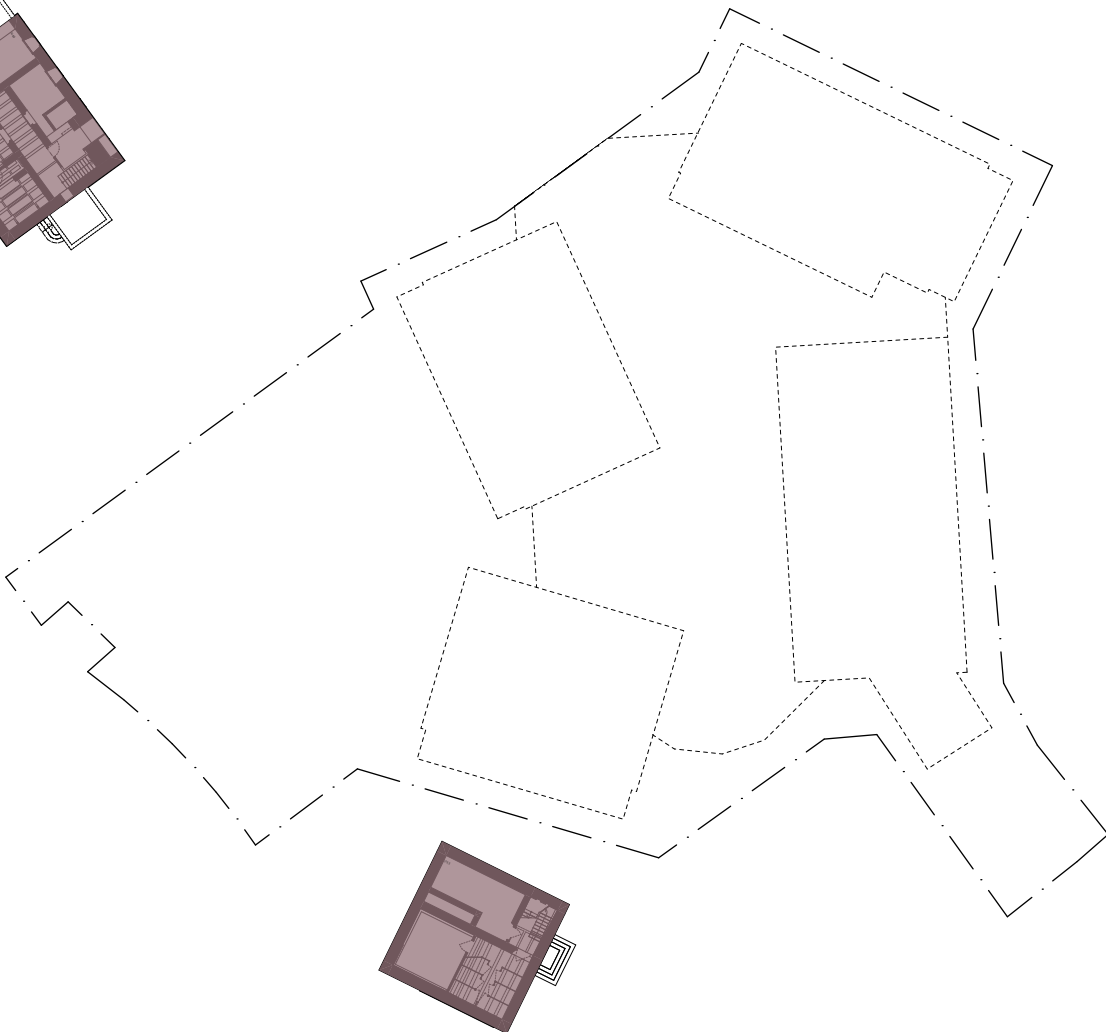
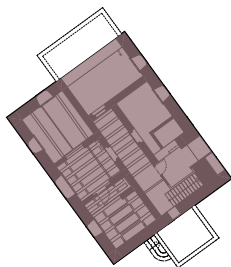
Dürstelenstrasse 73
Riegelhaus

Gebäude	Geschoss	Geschossfläche (m²) total	Gebäudevolumen (m³) total
Villa Spörri	alle	617.3 m²	1'888 m³
Kosthaus	alle	526.2 m²	1'339 m³
Riegelhaus	alle	451.4 m²	1570 m³

Vorprojekt Übersicht Flächennachweis GF & GV 1:500	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 9110	Mst.: 1:500	Gez.: rh/as	Format: A4	Dat.: 09.12.25	Rev.:

Oberdorfstrasse 91
Villa Spörri

Baumberger & Stegmeier AG



Oberdorfstrasse 95
Kosthaus

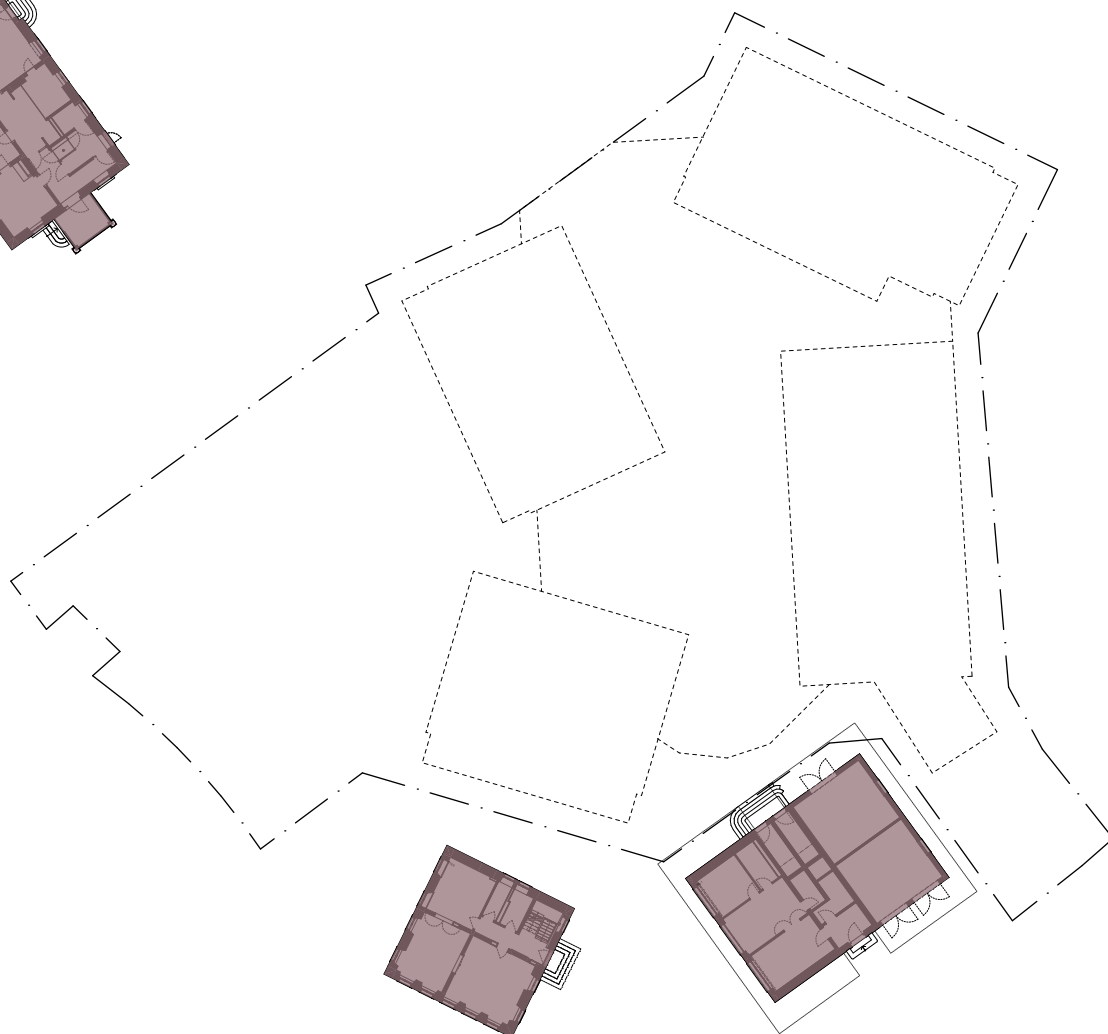
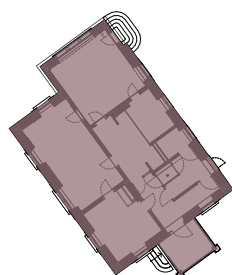
Dürstelenstrasse 73
Riegelhaus

Gebäude	Geschoss	Geschossfläche (m²)
Villa Spörri	UG	148.3 m²
Kosthaus	UG	115.5 m²
Riegelhaus	-	- m²

Vorprojekt Flächennachweis GF & GV UG 1:500	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 9111	Mst.: 1:500	Gez.: rh/as	Format: A4	Dat.: 09.12.25	Rev.:

Oberdorfstrasse 91
Villa Spörri

Baumberger & Stegmeier AG



Oberdorfstrasse 95
Kosthaus

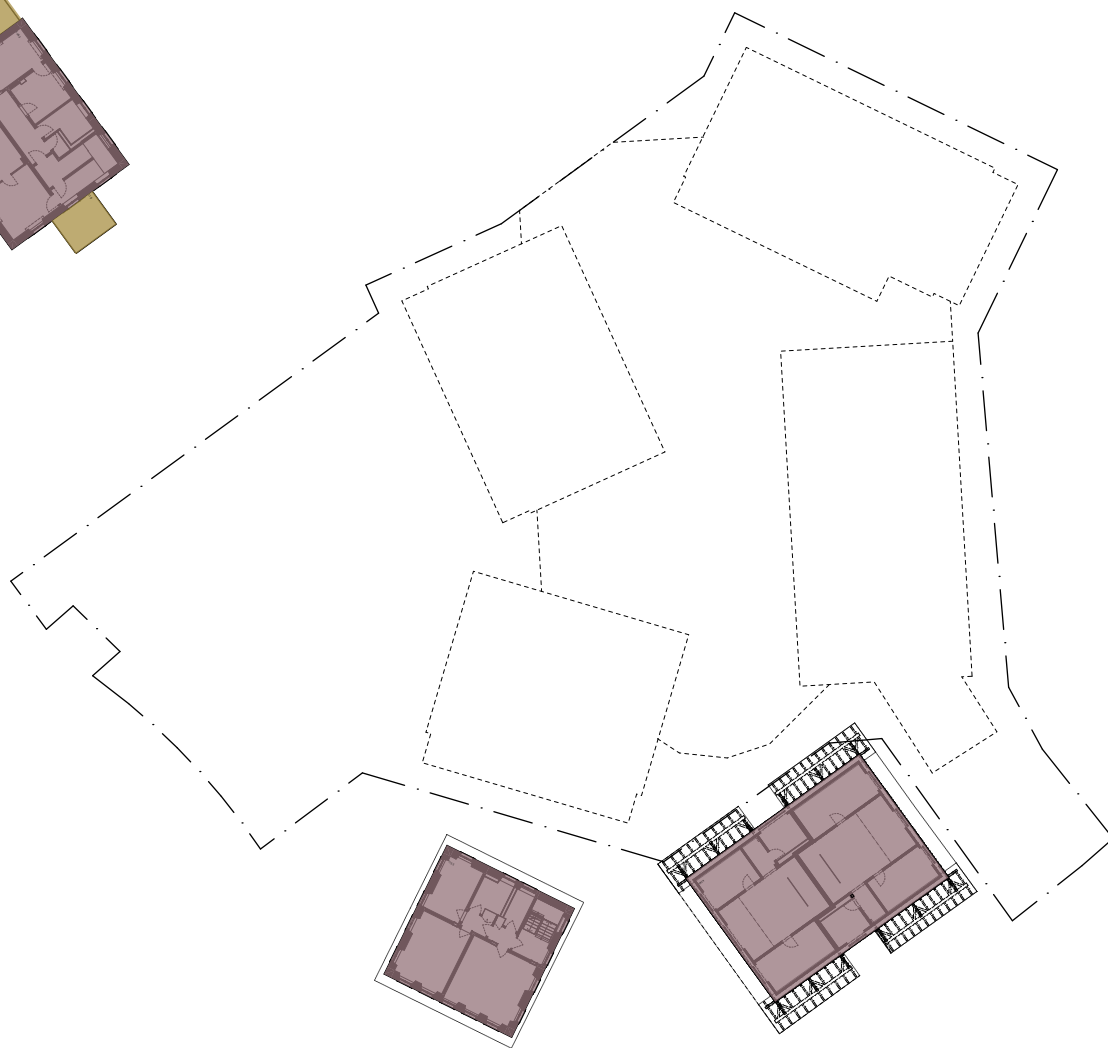
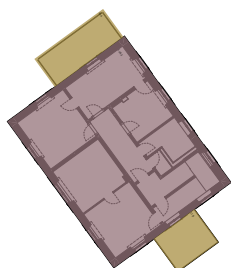
Dürstelenstrasse 73
Riegelhaus

Gebäude	Geschoss	Geschossfläche (m ²)
Villa Spörri	EG	172.4 m ²
Kosthaus	EG	115.5 m ²
Riegelhaus	EG	184.1 m ²

Vorprojekt Flächennachweis GF & GV EG 1:500	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 9112	Mst.: 1:500	Gez.: rh/as	Format: A4	Dat.: 09.12.25	Rev.:

Oberdorfstrasse 91
Villa Spörri

Baumberger & Stegmeier AG



Oberdorfstrasse 95
Kosthaus

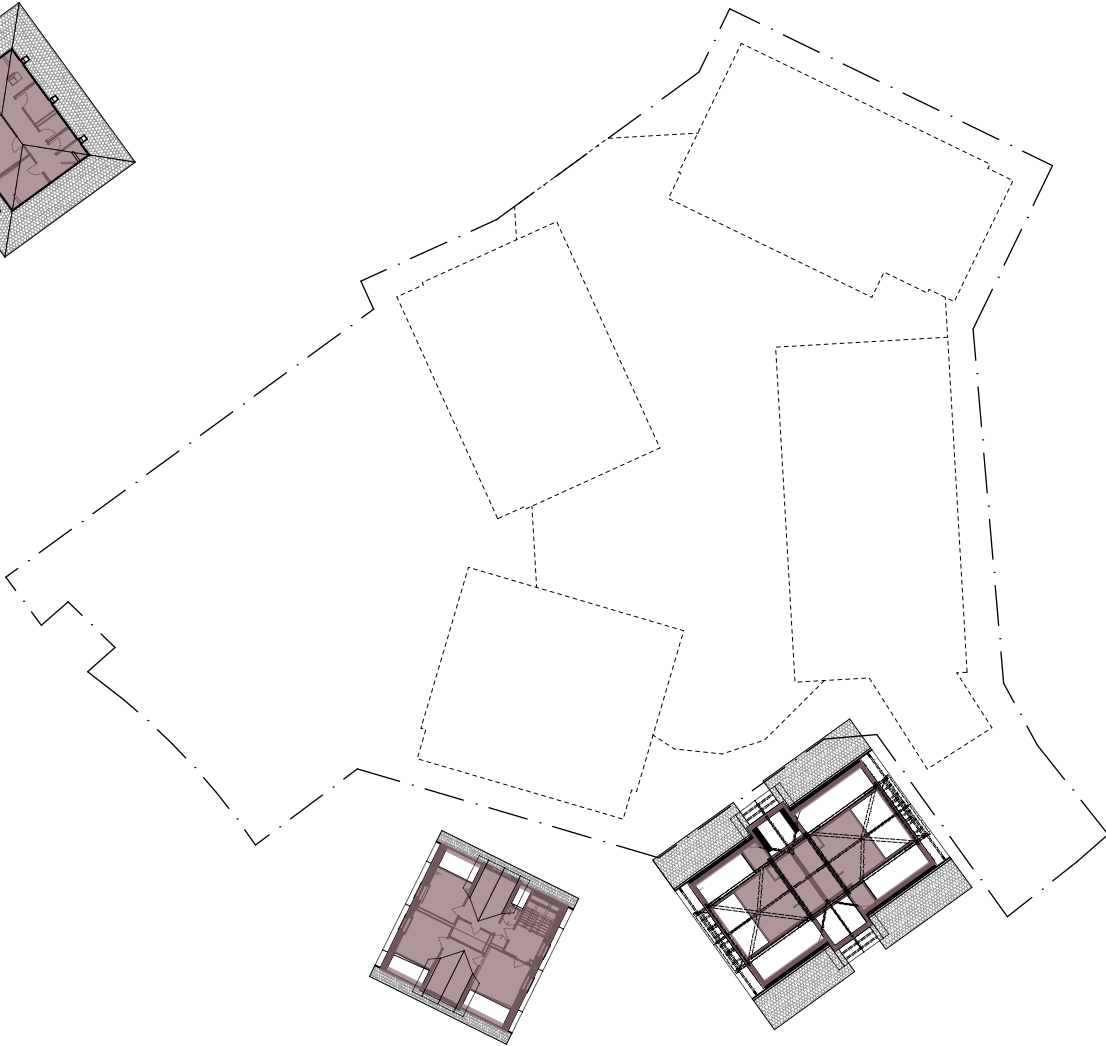
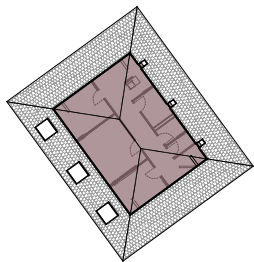
Dürstelenstrasse 73
Riegelhaus

Gebäude	Geschoss	Geschossfläche (m ²)
Villa Spörri	1. OG	148.3 m ²
Kosthaus	1. OG	115.5 m ²
Riegelhaus	1. OG	182.9 m ²

Vorprojekt Flächennachweis GF & GV 1OG 1:500	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 9113	Mst.: 1:500	Gez.: rh/as	Format: A4	Dat.: 09.12.25	Rev.:

Oberdorfstrasse 91
Villa Spörri

Baumberger & Stegmeier AG



Oberdorfstrasse 95
Kosthaus

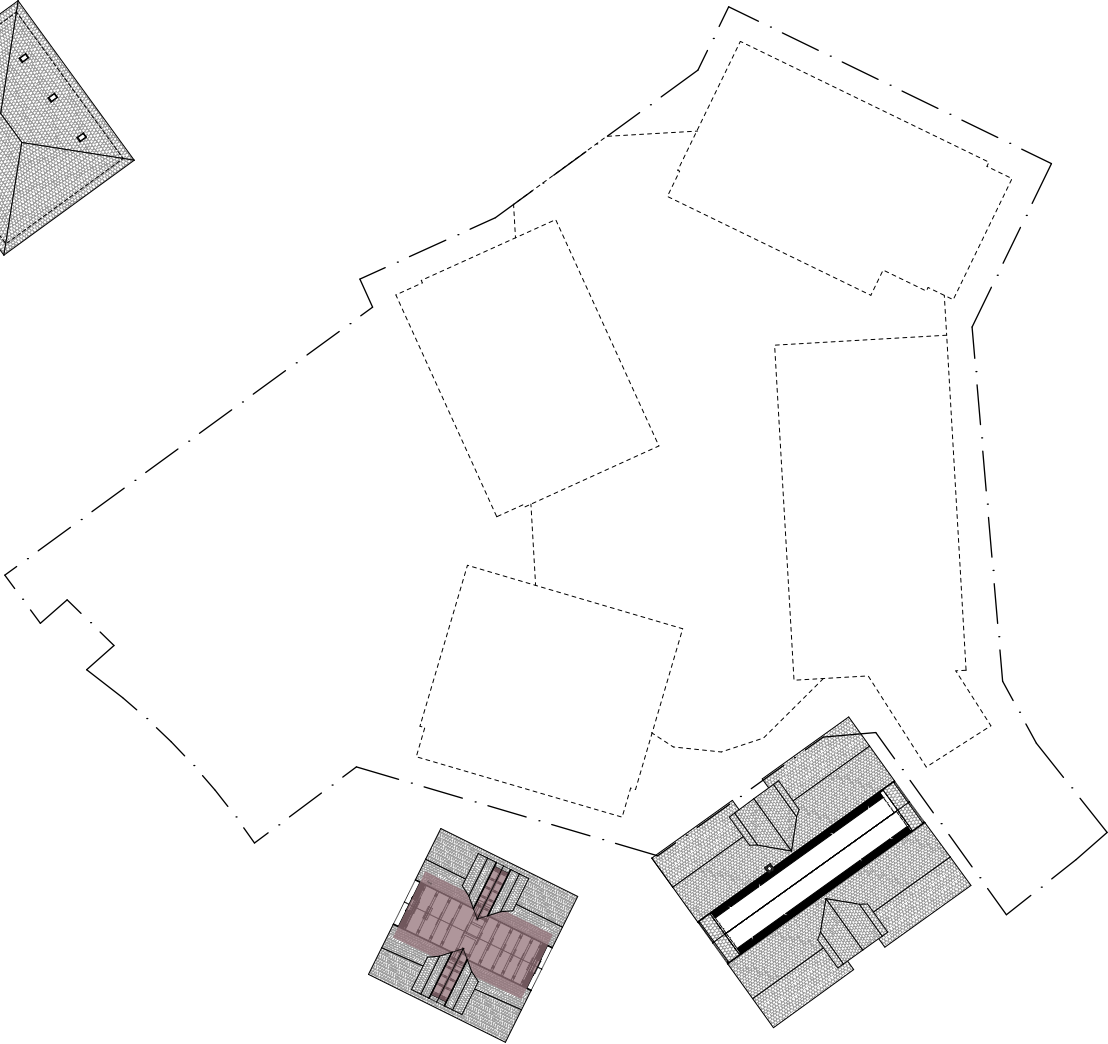
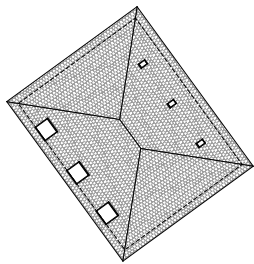
Dürstelenstrasse 73
Riegelhaus

Gebäude	Geschoss	Geschossfläche (m²)
Villa Spörri	2. OG	148.3 m²
Kosthaus	2. OG	103.1 m²
Riegelhaus	2. OG	84.4 m²

Vorprojekt Flächennachweis GF & GV 2OG 1:500	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 9114	Mst.: 1:500	Gez.: rh/as	Format: A4	Dat.: 09.12.25	Rev.:

Oberdorfstrasse 91
Villa Spörri

Baumberger & Stegmeier AG



Oberdorfstrasse 95
Kosthaus

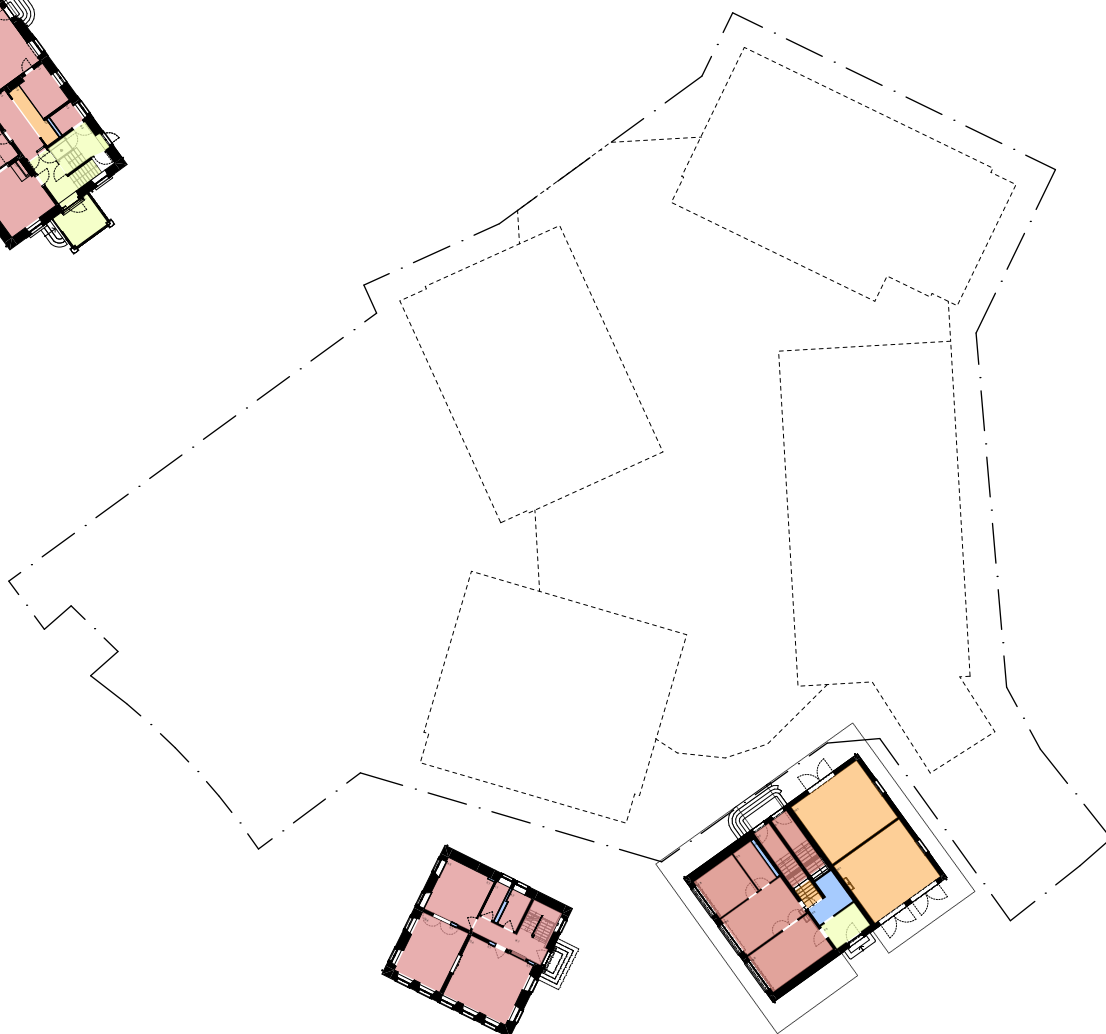
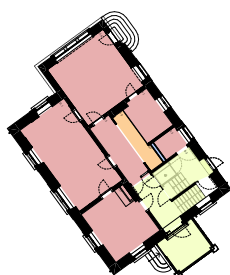
Dürstelenstrasse 73
Riegelhaus

Gebäude	Geschoss	Geschossfläche (m²)
Villa Spörri	-	- m²
Kosthaus	3. OG	76.6 m²
Riegelhaus	-	- m²

Vorprojekt Flächennachweis GF & GV 3OG 1:500	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 9115	Mst.: 1:500	Gez.: rh/as	Format: A4	Dat.: 09.12.25	Rev.:

Oberdorfstrasse 91
Villa Spörri

Baumberger & Stegmeier AG



Oberdorfstrasse 95
Kosthaus

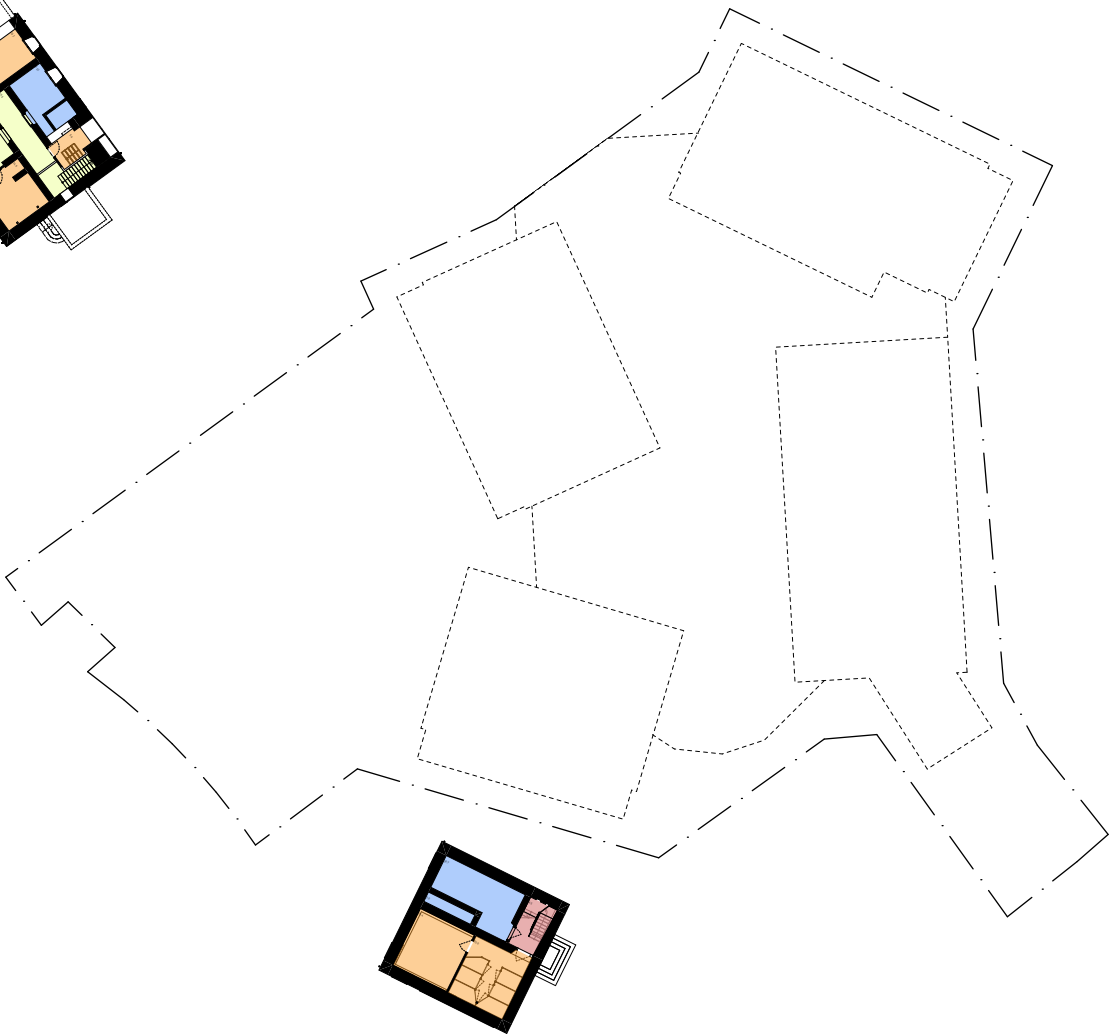
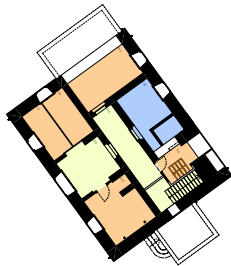
Dürstelenstrasse 73
Riegelhaus

Gebäude	Geschoss	HNF (m²) total	ANF (m²) total	NNF (m²) total	FF (m²) total	VF (m²) total
Villa Spörri	alle	307.1 m²	26.4 m²	59.0 m²	17.5 m²	69.1 m²
Kosthaus	alle	245.4 m²	- m²	113.1 m²	27.1 m²	- m²
Riegelhaus	alle	254.8 m²	- m²	73.2 m²	8.8 m²	6.3 m²

Vorprojekt Übersicht Flächennachweis HNF/NNF/ ANF/VF/FF 1:500	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 9120	Mst.: 1:500	Gez.: rh/as	Format: A4	Dat.: 09.12.25	Rev.:

Oberdorfstrasse 91
Villa Spörri

Baumberger & Stegmeier AG



Oberdorfstrasse 95
Kosthaus

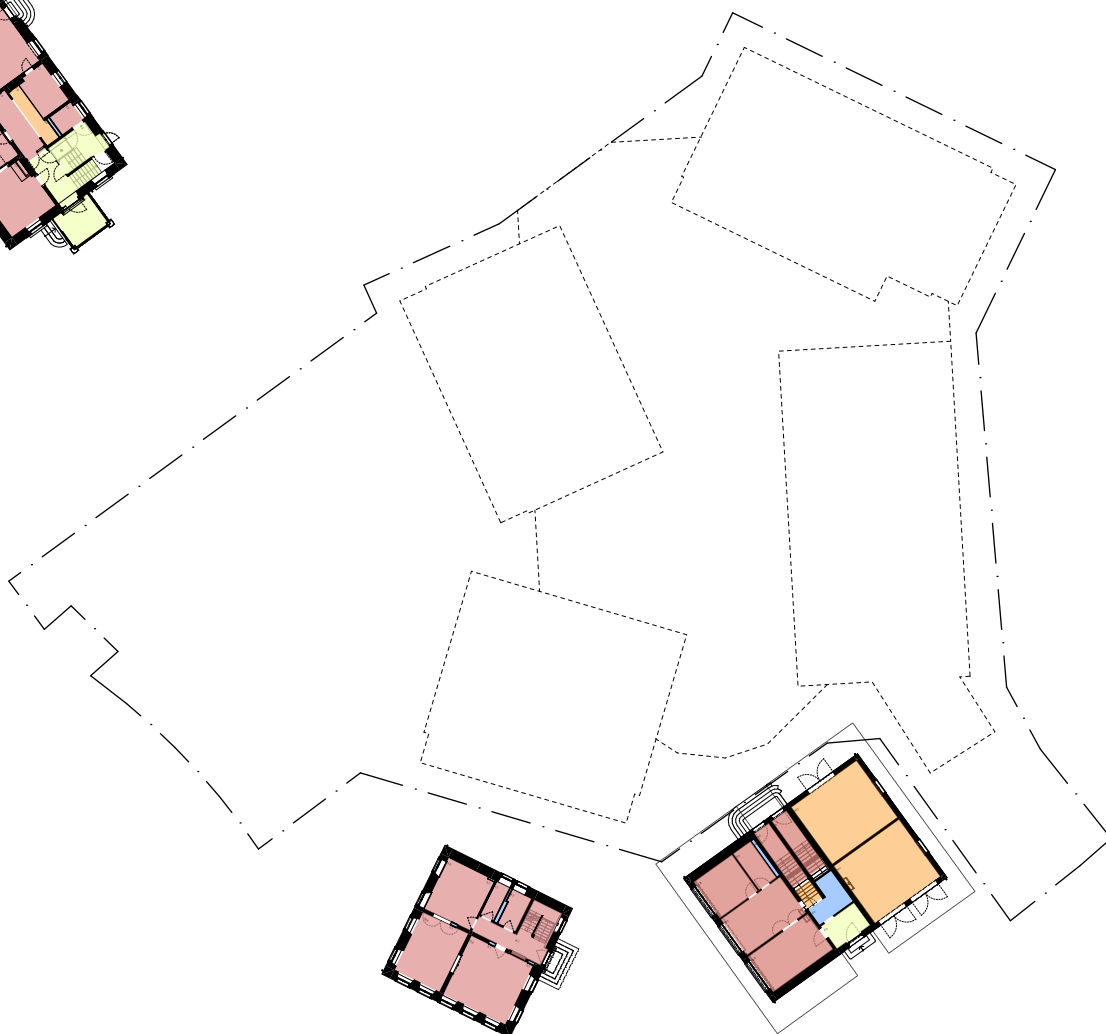
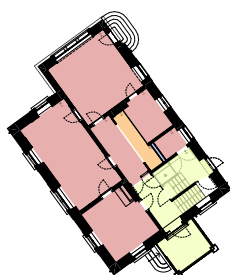
Dürstelenstrasse 73
Riegelhaus

Gebäude	Geschoss	HNF (m²)	ANF (m²)	NNF (m²)	FF (m²)	VF (m²)
Villa Spörri	UG	- m²	- m²	49.3 m²	13.7 m²	32.1 m²
Kosthaus	UG	8.5 m²	- m²	43.4 m²	23.7 m²	- m²
Riegelhaus	UG	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Vorprojekt Flächennachweis HNF/NNF/ANF/VF/FF UG 1:500	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 9121	Mst.: 1:500	Gez.: rh/as	Format: A4	Dat.: 09.12.25	Rev.:

Oberdorfstrasse 91
Villa Spörri

Baumberger & Stegmeier AG



Oberdorfstrasse 95
Kosthaus

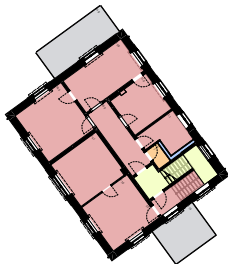
Dürstelenstrasse 73
Riegelhaus

Gebäude	Geschoss		HNF (m ²)	ANF (m ²)	NNF (m ²)	FF (m ²)	VF (m ²)
Villa Spörri	EG		97.7 m ²	 - m ²	 5 m ²	 0.3 m ²	 27.0 m ²
Kosthaus	EG		82.1 m ²	 - m ²	 - m ²	 1.2 m ²	 - m ²
Riegelhaus	EG		66.7 m ²	 - m ²	 66.4 m ²	 7.1 m ²	 6.3 m ²

Vorprojekt Flächennachweis HNF/NNF/ANF/VF/FF EG 1:500	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 9122	Mst.: 1:500	Gez.: rh/as	Format: A4	Dat.: 09.12.25	Rev.:

Oberdorfstrasse 91
Villa Spörri

Baumberger & Stegmeier AG



Oberdorfstrasse 95
Kosthaus

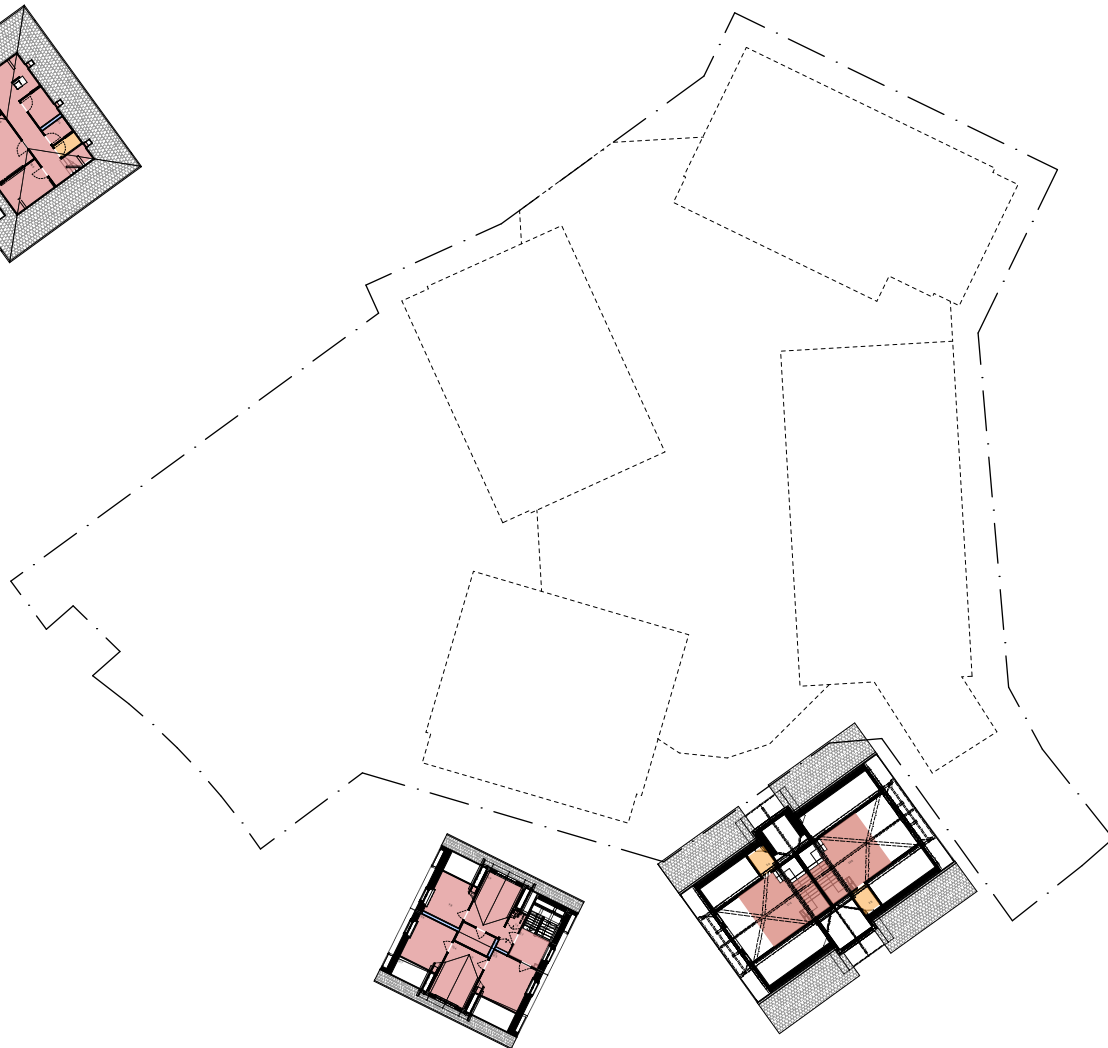
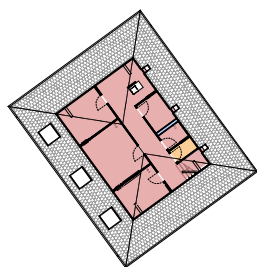
Dürstelenstrasse 73
Riegelhaus

Gebäude	Geschoss		HNF (m²)	ANF (m²)	NNF (m²)	FF (m²)	VF (m²)
Villa Spörri	1.OG		100.8 m²	- m²	1.7 m²	0.8 m²	10.0 m²
Kosthaus	1.OG		84.8 m²	26.4 m²	- m²	1.1 m²	- m²
Riegelhaus	1.OG		142.7 m²	- m²	3.9 m²	1.7 m²	- m²

Vorprojekt Flächennachweis HNF/NNF/ANF/VF/FF 1OG 1:500	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 9123	Mst.: 1:500	Gez.: rh/as	Format: A4	Dat.: 09.12.25	Rev.:

Oberdorfstrasse 91
Villa Spörri

Baumberger & Stegmeier AG



Oberdorfstrasse 95
Kosthaus

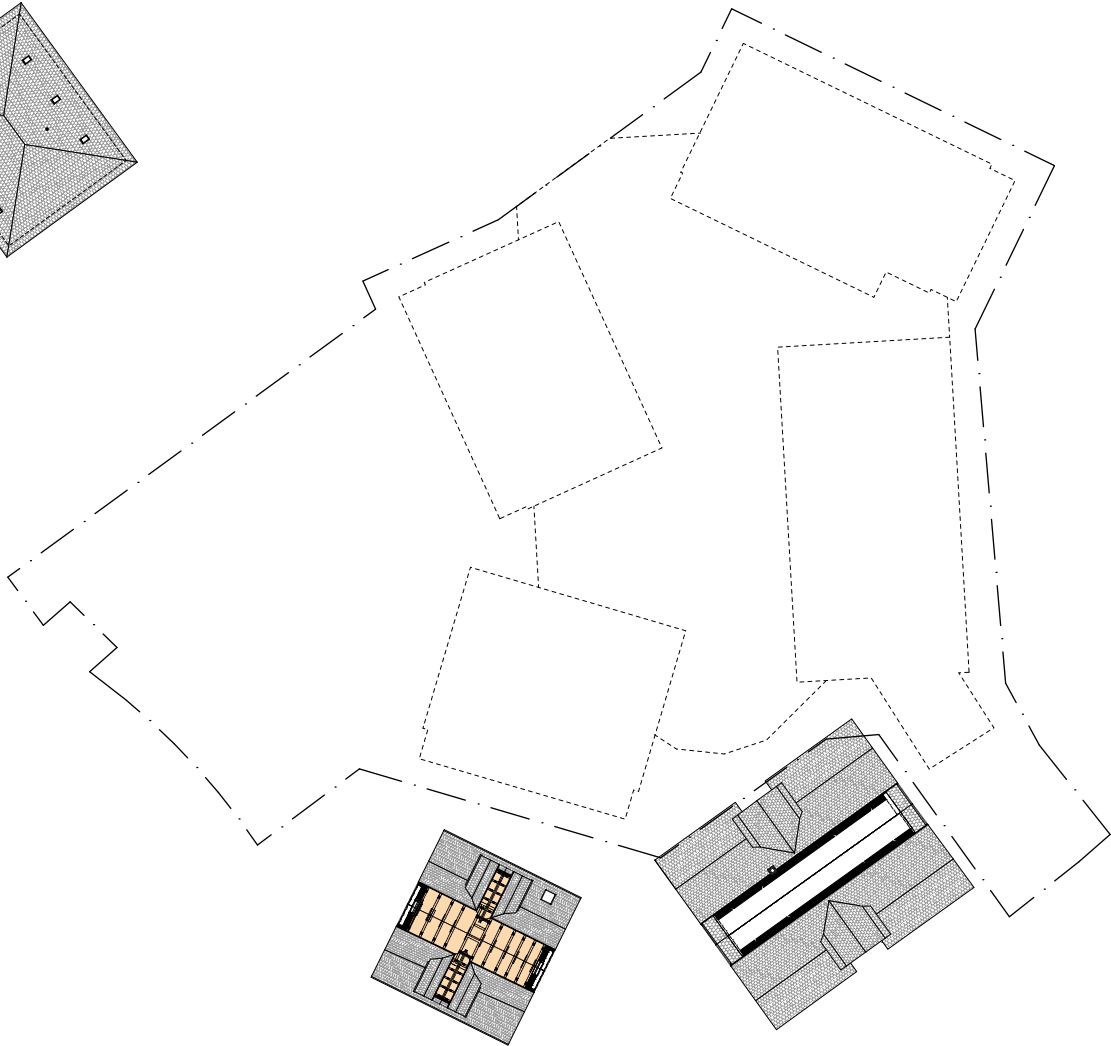
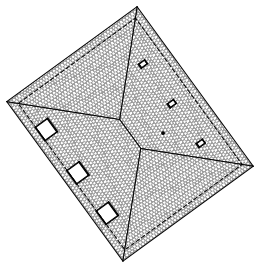
Dürstelenstrasse 73
Riegelhaus

Gebäude	Geschoss		HNF (m ²)	ANF (m ²)	NNF (m ²)	FF (m ²)	VF (m ²)
Villa Spörri	2.OG		108.6 m ²	- m ²	3.0 m ²	2.7 m ²	- m ²
Kosthaus	2.OG		70.0 m ²	- m ²	- m ²	1.1 m ²	- m ²
Riegelhaus	2.OG		43.2 m ²	- m ²	5.1 m ²	- m ²	- m ²

Vorprojekt Flächennachweis HNF/NNF/ANF/VF/FF 2OG 1:500	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 9124	Mst.: 1:500	Gez.: rh/as	Format: A4	Dat.: 09.12.25	Rev.:

Oberdorfstrasse 91
Villa Spörri

Baumberger & Stegmeier AG



Oberdorfstrasse 95
Kosthaus

Dürstelenstrasse 73
Riegelhaus

Gebäude	Geschoss	HNF (m²)	ANF (m²)	NNF (m²)	FF (m²)	VF (m²)
Villa Spörri	3.OG	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Kosthaus	3.OG	- m²	- m²	69.7 m²	- m²	- m²
Riegelhaus	3.OG	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Vorprojekt Flächennachweis HNF/NNF/ANF/VF/FF 3OG 1:500	Objekt: Bestandsbauten Luppenpark 8335 Hittnau		Architektur / Bauleitung: Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA 8003 Zürich, Weststrasse 70 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmeier.ch		Bauherrschaft: Gemeinde Hittnau Jakob-Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau	
	Plan Nr.: 9125	Mst.: 1:500	Gez.: rh/as	Format: A4	Dat.: 09.12.25	Rev.:

4.3 Parkplatzberechnung

Neubau Alterswohnen Luppenpark

Baumberger Stegmeier AG

18.12.2025

BERECHNUNG FAHRZEUGABSTELLPLÄTZEWohnen: Gemäss Gestaltungsplan: 1PP pro 120m² mGF**Berechnung Parkplätze Personenwagen (ohne Besucher)**

Fläche Gemeinde und GAL		mGF	Schlüssel	SOLL
Wohnen und Gewerbe	Gemeinde	928 m ²		
Wohnen und Gewerbe	GAL	3'267 m ²		
Total		4'195 m²	120 m ²	35 PP

Behinderten-PP (in obigen Zahlen enthalten)

Bewohner (SIA500-C3, Art. 9.7.2: 1/25 Wohnungen)	39 Whg. GAL	2 PP
Bewohner (SIA500-C3, Art. 9.7.2: 1/25 Wohnungen)	7 Whg. Gemeinde	1 PP

Besucher-PP (gemäss Gestaltungsplan maximal 10 PP oberirdisch, davon 2 IV-PP)**7 PP**

Besucher GAL	3
Besucher Gemeinde	4

Berechnung Parkplätze Velo**Velo-P (gemäss Gestaltungsplan 1 pro Autoabstellplatz)****42 VP****Berechnung Parkplätze Motorräder****Motorrad-P (gemäss Gestaltungsplan 4 Stk.)****4 MP**

mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räumen in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräume und inneren Trennwände, exkl. Aussenwände))



Erdgeschoss	PP	Besucher-PP	Besucher IV-PP	Total
Parkplatz GAL	-	1 PP	2 PP	3 PP
Parkplatz GEM	2 PP	3 PP	1 PP	6 PP
				9 PP
Untergeschoss	PP	IV-PP	Total	
Parkplatz GAL	25 PP	2 PP	27 PP	
Parkplatz GEM	5 PP	1 PP	6 PP	
				33 PP
				42 PP

Nachweis (gem. Gestaltungsplan):
Parkplätze inklusive Besucher-PP: 42 PP
Parkplätze exklusive Besucher-PP: 35 PP

Motorrad-PP GAL	6 M-PP
Kleinwagen-PP GAL	1 KW-PP

Erdgeschoss	V-PP überdacht	V-PP nicht überdacht	Total
Velo-PP GAL	37 V-PP	-	37 V-PP
Velo-PP GEM	8 V-PP	12 V-PP	20 V-PP
			57 PP

Nachweis (gem. Gestaltungsplan):
Velo-Parkplätze überdacht: 45 PP



Vorprojekt

Parkplatznachweis 1:500

Objekt:

Bestandsbauten Luppenpark
8335 Hittnau

Bauherrschaft:

Gemeinde Hittnau
Jakob-Stutz-Strasse 50
8335 Hittnau

Architektur / Bauleitung:

Baumberger & Stegmeier AG, Architekten BSA SIA
8003 Zürich, Weststrasse 70
Telefon +41 43 500 54 00
info@baumbergerstegmeier.ch

Plan Nr.: 500_9001

Mst.: 1:500

Dat.: 08.12.25

Rev.:

Format: A3

5 Baubeschrieb

5.1 Baubeschrieb

152

5.1 Baubeschrieb

Projekt: **Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau**
Objekt: **TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus**

Datum: **08.12.2025**
Planstand: **Vorprojekt**

BAUBESCHRIEB

nach BKP 4-stellig

alle Budgetangaben exkl. MwSt

Bauherrschaft

Gemeindeverwaltung Hittnau

Stand

Vorprojekt

Grundlagen

Pläne der Architekten, Stand Vorprojekt

Pläne und Kosten Fachplaner, Stand Vorprojekt

-

-

Datum

08. Dezember 2025

Revisionen

.....

.....

.....

.....

.....

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
0	Grundstück				
00	Vorstudien				
001	Studien zur Grundstücksbeurteilung				
	- nicht enthalten				
002	Vermessung, Vermarchung				
	- nicht enthalten				
003	Geotechnische Gutachten				
	- nicht enthalten				
004	Quartierplankosten				
	- nicht enthalten				
005	Provisorische Baugespanne				
	- nicht enthalten				
006	Umweltverträglichkeitsprüfung				
	- nicht enthalten				
007	(Offene Position)				
	- nicht enthalten				
009	Reserve				
	- nicht enthalten				
01	Grundstück- resp. Baurechterwerb				
011	Grundstückserwerb				
	- nicht enthalten				
§	Baurechterwerb				
	- nicht enthalten				
013	Brandmauererkauf				
	- nicht enthalten				
019	Reserve				
	- nicht enthalten				
02	Nebenkosten zu Grundstück- resp. Baurechterwerb				
021	Handänderungssteuer				
	- nicht enthalten				
022	Notariatskosten				
	- nicht enthalten				
023	Grundbuchsgebühren				
	- nicht enthalten				
024	Anwaltskosten, Gerichtskosten				
	- nicht enthalten				
025	Vermittlungsprovisionen				
	- nicht enthalten				
029	Reserve				
	- nicht enthalten				
03	Abfindungen, Servitute, Beiträge				
031	Abfindungen an Mieter und Pächter				
	- nicht enthalten				

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
032	Inkonvenzenzschädigungen				
	- nicht enthalten				
033	Errichtung von Servituten				
	- nicht enthalten				
034	Ablösung von Servituten				
	- nicht enthalten				
035	Wirtschaftspatente				
	- nicht enthalten				
036	Beiträge Melioration				
	- nicht enthalten				
037	Beiträge Güterzusammenlegung				
	- nicht enthalten				
038	Perimeterbeiträge				
	- nicht enthalten				
039	Reserve				
	- nicht enthalten				
04	Finanzierung vor Baubeginn				
041	Errichten von Hypotheken auf Grundstück				
	- nicht enthalten				
042	Hypothekarzinsen				
	- nicht enthalten				
043	Baurechtszinsen				
	- nicht enthalten				
044	Bankzinsen				
	- nicht enthalten				
045	Eigenkapitalzinsen				
	- nicht enthalten				
046	Grundstücksteuern				
	- nicht enthalten				
049	Reserve				
	- nicht enthalten				
05	Erschliessung durch Leitungen (ausserhalb des Grundstückes)				
051	Erdarbeiten				
	- In BKP 211 enthalten				
052	Kanalisationsleitungen				
	- Anschluss Kanalisation in BKP 211 enthalten				
053	Elektroleitungen				
	- Anschluss Elektro in BKP 23 und 5 enthalten				
054	HLKK				
	- In BKP 24 und 5 enthalten				
055	Sanitärleitungen				
	- Wasseranschluss in BKP 25 und 5 enthalten				

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
 Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
 Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
056	Nebenarbeiten - In den Reserven von BKP 211, 23, 24, 25 und 5 enthalten				
059	Reserve - In den Reserven von BKP 211, 23, 24, 25 und 5 enthalten				
06	Erschliessung durch Verkehrsanlagen				
061	Strassen - nicht enthalten				
062	Bahn - nicht enthalten				
063	Schiff - nicht enthalten				
059	Reserve - nicht enthalten				
09	Honorare				
091	Architekt - Baumberger & Stegmeier Architektur				
092	Bauingenieur - APT Ingenieure GmbH				
092	Holzbaingenieur - Timbatec Holzbaingenieure Schweiz AG				
094	Landschaftsarchitekt - SMS				
095	Elektroingenieur - Gutknecht Elektroplanung AG				
096	HL S-Ingenieur - schoch reibenschuh ag				
097	Sanitäringenieur - schoch reibenschuh ag				
098	Fachkoordination - schoch reibenschuh ag				
099	Spezialisten (Bauphysik) - Timbatec Holzbaingenieure Schweiz AG				
1	Vorbereitungsarbeiten				
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen				
101	Bestandsaufnahmen - Gebäudecheck Schadstoffe (gem. Offerte Jäckli Geologie) - TV Aufnahmen Kanalisation (Annahme)	x	x	x	
102	Baugrunduntersuchungen - Geologisches Gutachten mit Abklärungen zu Baugrund, Altlasten, Bodenverschiebung, Retention (Bericht vorliegend für Parkprojekt)				
103	Grundwassererhebungen - nicht vorgesehen				
109	Reserve - BKP Reserve 5%				
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen, Abbrucharbeiten				

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
 Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
 Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
111	Bodungen				
	- keine				
112	Abbrüche				
	- Abbrüche				
	Abbrüche innere Trennwände UG-DG	x	x	x	
	Abbruch Aussentreppen Beton TO2, TO3		x	x	
	- Rückbau				
	Rückbau, Reinigung und Entsorgung Öltank 2 Stk unter BKP 240	x	x		
	Rückbau Küchen und Sanitäranlagen	x	x	x	
	Rückbau Treppenhaus inkl. Treppenlift	x		x	
	Rückbau Bodenbeläge	x	x	x	
	Rückbau abgehängte Decken	x	x	x	
	Demontage, Lagerung + Wiedereinbau historisches Deckentäfer Villa T01, Kosthaus T02 EG	x	x		
	Schützen + Abdecken best. Bauteile	x	x	x	
	Rückbau Terrassenaufbau	x			
	Rückbau Dachaufbau	x			
	Rückbau Dachziegel Villa T01 und Riegelhaus T03	x		x	
	Rückbau Fenster	x	x	x	
	Rückbau nichttragende Innere Wände / Durchbrüche	x	x	x	
	Demontage und Lagerung Radiatoren unter BKP 240	x	x		
	Rückbau Reservoir betoniert			x	
	Rückbau Vordach EG			x	
	- Schadstoffsanierung				
	enthalten sind Entsorgungsgebühren für giftige Stoffe wie Asbest udgl. (Budgetposition Annahme 90'000 gem. Abschätzung Bericht)	x	x	x	
113	Demontagen				
	- Demontagen Medienanschlüsse (EWZ, Swisscom/Cablecom) zur Vorbereitung des Bauplatzes	x	x	x	
114	Erdbewegungen				
	- keine Altlasten eingerechnet; vgl. Parkprojekt				
119	Reserve				
	- BKP Reserve 5%	x	x	x	
12	Sicherungen, Provisorien				
121	Sicherung vorhandener Anlagen				
	- Strassenreinigung während dem Bau	x	x	x	
122	Provisorien				
	- keine				
123	Unterfangungen NPK 122				
	- keine				
124	Instandsetzungsarbeiten NPK 131, 132				
	- keine				
129	Reserve				
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtungen				
131	Abschränkungen				
	- Geschlossene Bauwand entlang von Strassen/Wegen/Grenzen und dgl. (Ein und Ausfahrt), 1x Wendplatz	x	x	x	
132	Zufahrten, Plätze				
	- Baustellenzufahrt und Lagerplatz auf dem Grundstück mit Schotterbelag	x	x	x	
133	Büro Bauleitung				
	- Container Bauleitung / WC	x	x	x	
134	Unterkünfte, Verpflegungseinrichtungen				
	- 3 Stk Mobile Bau-WC (ToiToi), inkl. Reinigung	x	x	x	
135	Provisorische Installationen				

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
 Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
 Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
	- Baustrom, mit notwendiger Leistung, Absicherung und Montage	x	x	x	
136	<u>Kosten für Energie, Wasser inkl. Ausbau</u>				
	- Kosten für Wasser, Abwasser und Strom während der Bauzeit	x	x	x	
137	<u>Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen</u>				
	- keine				
138	<u>Schuttmulden</u>				
	- diverse Schuttmulden für hinterlassenes Mobiliar	x	x	x	
	- Entsorgung von Bauabfällen ist grundsätzlich Sache der einzelnen Unternehmer				
139	<u>Reserve</u>				
	- BKP Reserve 5%	x	x	x	
	- Winterbaumassnahmen				
	nicht enthalten, witterungsbedingte Verzögerungen stellen ein Bauherrenrisiko dar				
14	<u>Anpassen an bestehenden Bauten</u>				
141	<u>Terraingestaltung, Bohrbau 1</u>				
	- keine				
142	<u>Bohrbau 2</u>				
	- keine				
143	<u>Elektroanlagen</u>				
	- keine				
144	<u>HL/KK</u>				
	- keine				
145	<u>Sanitäranlagen</u>				
	- keine				
146	<u>Transportanlagen</u>				
	- keine				
147	<u>Ausbau 1</u>				
	- keine				
148	<u>Ausbau 2</u>				
	- keine				
15	<u>Anpassen an bestehende Erschliessungsleitungen</u>				
151	<u>Erdarbeiten</u>				
	- nicht enthalten				
152	<u>Kanalisationsleitungen</u>				
	- Kanalaufnahme unter BKP 101				
	- Inlinersanierung Kanalisation	x	x	x	
	- Mischwasserkanalisation neu im Trennsystem		x	x	
153	<u>Elektroleitungen</u>				
	- nicht enthalten				
154	<u>Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Kälteleitungen</u>				
	- nicht enthalten				
155	<u>Sanitärleitungen</u>				
	- nicht enthalten				
156	<u>Nebearbeiten</u>				
	- in BKP 124 enthalten				
159	<u>Reserve</u>				

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
 Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
 Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
	- BKP Reserve 5%	x	x	x	
16	Anpassung bestehender Verkehrsanlagen				
161	Strassen				
	- keine				
162	Bahn				
	- keine				
163	Schiff				
	- keine				
169	Reserve				
	- keine				
17	Spez. Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung				
171	Pfähle NPK 171				
	- keine				
172	Baugrubenabschlüsse NPK 162				
	- keine				
173	Aussteifungen NPK 163				
	- keine				
174	Anker NPK 164				
	- keine				
175	Grundwasserabdichtungen NPK 172				
	- keine				
176	Wasserhaltung				
176 .0	Offene Wasserhaltung NPK 161				
	- offene Wasserhaltung Fundamente	x		x	
176 .1	Grundwasserabsenkungen NPK 161				
	- keine				
177	Baugrundverbesserungen NPK 173				
	- Bodenstabilisierung mit Kunstharzinjektionen, inkl. Installation			x	
178	Nebenarbeiten				
	- keine				
179	Reserve				
190	Honorare				
191	Architekt				
	- Baumberger & Stegmeier Architektur				
192	Bauingenieur				
	- APT Ingenieure GmbH				
192	Holzbaingenieur				
	- Timbatec Holzbaingenieure Schweiz AG				
193	Landschaftsarchitekt				
	- SMS				
195	Elektroingenieur				
	- Gutknecht Elektroplanung AG				
196	HLKK-Ingenieur				
	- schoch reibenschuh ag				

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
 Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
 Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
197	<u>Sanitäringenieur</u>				
	- schoch reibenschuh ag				
198	<u>Fachkoordination</u>				
	- schoch reibenschuh ag				
199	<u>Spezialisten (Bauphysik)</u>				
	- Timbatic Holzbauingenieure Schweiz AG				
2	Gebäude				
20	Baugrube				
201	<u>Baugrubenaushub</u>				
201 .0	Baustelleneinrichtung NPK113				
	- keine				
201 .1	Erdarbeiten NPK 212				
	- Fundamente UG: Aushub inkl. Hinterfüllung Fundamentverstärkung	x		x	
202	<u>Reserve</u>				
	- BKP Reserve 5%	x	x	x	
21	Rohbau 1				
211	<u>Baumeisterarbeiten</u>				
211 .0	Baustelleneinrichtung NPK 113				
	- Baustelleneinrichtung Baumeister	x	x	x	
	in Ergänzung zu BKP 13				
	Umfang und Art der Einrichtung ist Sache des Baumeisters				
	- Baukran	x	x	x	
	2x Baukran (im BP mit Holzbauing. / Bauing. zu verifizieren), inkl. Auf- und Abbau, inkl. Kranbetrieb nach Rohbau				
211 .1	Gerüste NPK 114				
	- Fassadengerüst mit Konsolen für die Erstellung des Rohbaus 1 und 2	x	x	x	
	Gerüst entspricht den einschlägigen Normen (SUVA)				
	enthalten sind Kosten für kleinere Gerüstumbauten				
	enthalten sind Podeste/Gerüsttürme für Liefern und Verteilen der Fenster				
	enthalten sind Regendächer und Aufzüge				
	- Notdach	x		x	
	- Innengerüste				
	Treppenhaus	x	x	x	
	weitere Gerüste im Innenraum sind bei den ausbauenden Unternehmern eingerechnet				
211 .3	Baumeisteraushub NPK 311				
	- Anpassungen an bestehenden Kanalisationsleitungen	x	x	x	
	- Grabarbeiten Erdwärmesonden			x	
211 .4	Kanalisation im Gebäude NPK 312				
	- Alles in BKP 211.3				
211 .5	Beton- und Stahlbetonarbeiten NPK 313 gem. KS Bauling				
	VILLA T01				
	- 1. Untergeschoss				
	Fundament Stahlbeton Bereich TH	x			
	- EG diverse Stahlbetonarbeiten				
	Ergänzung Decke Stahlbeton 25cm	x			
	Betonbrüstung 20cm	x			
	- Innentreppen/Podeste				
	Treppenläufe Ortbeton, Podeste in Ortbeton, mit Podestlager akustisch getrennt, 5-9 Stufen	x			
	Schalung Typ 2, Kanten scharfkantig, ohne Dreikantleisten, abtalschiert				
	- Aussentreppe Zugang Gemeinschaftsraum Ortbeton, inkl. Aushub und Kieskofferrung, Runde Abschalung, 6 Stufen	x			
	- Innere Stahlstützen, 20x20cm / 12x12cm, gem. ING Plan	x			
	- Stahlträger Deckenlastabfangung, gem. ING Plan	x			
	- Stahlstütze für Fensteröffnungen, gem. ING Plan	x			

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
 Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
 Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
	KOSTHAUS T02				
	- UG, EG und Obergeschosse				
	keine				
	- Betonstürze für Fensteröffnungen, gem. ING Plan		x		
	- Innentreppen/Podeste				
	keine				
	RIEGELHAUS T03				
	- Bodenplatte d=25cm			x	
	Schneidarbeiten inkl. Rückbau bestehende Bodenplatte, Kieskofferung/Murforschüttung und Unterlagsbeton				
	Fundamente Stahlbeton und Bodenplatte inkl. Zuschlag Wasserdichte Betonkonstruktion (DK1)				
	Dämmung XPS 500 SF d=140mm unter Bodenplatte				
	- unter EG Wänden			x	
	Fundamentvertiefungen unter neuen Bauteilen Streifenfundament und Einzelfundament, inkl. Dämmung				
	- EG diverse Stahlbetonarbeiten				
	Schalen und betonieren von Wohnungstrennwände 25cm inkl. Streifenfundament			x	
	Schalung Typ 2, Kanten scharfkantig, ohne Dreikantleisten				
	Stahlbetonstütze 25cmx25cm inkl. Einzelfundament			x	
	Betonsturz für Türöffnung, gem. ING Plan			x	
	- OG				
	keine				
	- Innentreppen/Podeste				
	Treppenläufe EG Ortbeton, Podeste in Ortbeton, mit Podestlager akustisch getrennt, inkl. Auflagermoggen			x	
	Schalung Typ 2, Kanten scharfkantig, ohne Dreikantleisten, Zwischenpodest d=20cm				
	- Aussentreppe Eingang Ortbeton, inkl. Aushub und Kieskofferung, Runde Abschalung, 4 Stufen			x	
	- statischer Abbruch MW inkl. Entsorgung	x			
	- diverse Schneid- und Bohrarbeiten, Spitzarbeiten	x	x	x	
	- Spriessungen	x	x	x	
211	6 Maurerarbeiten NPK 314				
	- Fassade Dämmstein 2x 36.5cm, bestehende Türöffnung schliessen		x		
	vollfugig gemauert, inkl. Bewehrung, Wand- und Deckenlager, Leibungs- und Eckausbildung				
	- Einsteinauwerk Kalksandstein 15cm	x			
	Innenwände UG, tragend oder nichttragend siehe Ing. Plan				
	vollfugig gemauert, inkl. Bewehrung, Wand- und Deckenlager, Leibungs- und Eckausbildung				
	- Einsteinauwerk Backstein 12/15cm	x		x	
	Innenwände EG bis DG, tragend oder nichttragend siehe Ing. Plan (Vorprojekt)				
	Inkl. Bewehrung, Wand- und Deckenlager, Leibungs- und Eckausbildung und Stürze in Stahlton				
	- Aussparungen	x	x	x	
	in Wänden und Decken, zur Haustechnikerschliessung				
	zubetonieren auf jedem Geschoss				
	- Kernbohrungen	x	x	x	
	Kernbohrungen für Haustechnikerschliessungen				
211	7 Instandsetzungsarbeiten NPK 131, 132, 314				
	- Bohrungen / Fräsen / Unvorhergesehenes Annahme	x	x	x	
	- Schleifen Aussentreppe, Gefälle nach aussen		x		
212	Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk				
212	0 Baustelleneinrichtung NPK 113				
	- unter BKP 211.1				
212	1 Gerüste NPK 114				
	- unter BKP 211.1				
212	2 Elemente in Beton NPK 315				
	- unter BKP 211.1				
212	3 Elemente in vorfabriziertem Mauerwerk NPK 315				
	- keine				
212	4 Elemente in Gasbeton NPK 316				
	- keine				
213	Montagebau in Stahl				

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
213 .0	Baustelleneinrichtung NPK 113 - keine				
213 .1	Gerüste NPK 114 - keine				
213 .2	Stahlkonstruktionen NPK 321 - unter BKP 211.5				
213 .5	Äussere Verkleidungen NPK 343 - keine				
214	Montagebau in Holz				
214 .0	Baustelleneinrichtung NPK 113 - Umfang und Art der Einrichtung ist Sache des Unternehmers				
214 .1	Traggerippe (Zimmermannskonstruktionen) NPK 331 - keine				
214 .2	Traggerippe (Ingenieurholzbau) NPK 331 - keine				
214 .3	Holztafelbau NPK 332 gem. KS Holzbau/NG - Werkplanung/AVOR - Transport der Holzbauteile und der vorfabrizierten Elemente	x	x	x	
	VILLA T01 - Geschossdecken Lokale Verstärkungen (Balken und Wechsel), Schwelle ersetzen / ausbetonieren, Stahlträger und -Stützen einpacken mit GFP über UG: Gipsfaserplatte 2x15mm, TS 15mm, Dampfbremse inkl. Anschlüsse, Mineralwolldämmung 100-120mm, Gipsfaserplatte 15mm, Mineralwolldämmung 60-80mm über EG REI60: Gipsfaserplatte 2x10mm, Dampfbremse inkl. Anschlüsse Trittschalldämmung Mineralwolle 15mm, Splittschüttung lose, OSB-Platte 15mm, Balkenlage bestehend, Massivholzdecke neu über EG Neu REI60: Gipsfaserplatte 15mm, Gipsfaser-Estrichelement ohne Bodenheizung 25mm, Dampfbremse inkl. Anschlüsse TS Mineralwolle 15mm, Splittschüttung lose, Bauholz C24 über OG REI60: Gipsfaserplatte 2x12.5mm, Dampfbremse inkl. Anschlüsse Trittschalldämmung Mineralwolle 15mm, Splittschüttung lose, Dreischichtplatte B/C 27mm, Bauholz C24, Mineralwolldämmung 100-120mm Gipsfaserplatte 12.5mm - Innenwände Sanierung und partielle Verstärkung - Treppenhauswand zu Wohnen REI60: Gipsfaserplatte 18mm, CLT Platte 120mm, Gipsfaserplatte 18mm, LDS, Holzständer mit Holzfaserdämmung 80mm Gipsfaserplatte 2x15mm	x			
	KOSTHAUS T02 - Geschossdecken (Clusterwohnen) über UG: Gipsfaser-Estrichelement ohne Bodenheizung 25mm, TS Mineralwolle 10mm, Dampfbremse inkl. Anschlüsse, Mineralwolldämmung 100-120mm, zementgebundene Holzwohleplatte 50mm z.B. Heraklith über EG und 1.OG: Gipsfaser-Estrichelement ohne Bodenheizung 25mm, TS Mineralwolle 10mm, Splittschüttung lose, Dampfbremse inkl. Anschlüsse, Dreischichtplatte B/C 27mm, Bauholz C24, Holzfaserdämmung 100-120mm über 2.OG: Dreischichtplatte B/C 27mm, Bauholz C24, Mineralwolldämmung 180mm, Dampfbremse inkl. Anschlüsse - Deckenaufleger Innenwand, Abschluss Treppenhaus		x		
	RIEGELHAUS T03 - Aussenwände Mineralwolldämmung 30mm, Rost geh. 30-60mm auf Beton, Mineralwolldämmung 60mm, Dampfbremse inkl. Anschlüsse Rost geh. 30-60mm auf Holz Mineralwolldämmung 30mm, Dreischichtplatte A/B 19mm, Fensterleibungen und UK Fensterbänke - Geschossdecken über EG Garage: Gipsfaserplatte 15mm, Dampfbremse inkl. Anschlüsse, Mineralwolldämmung 260-300mm, Stahlträger einpacken mit GFP Mezzanin und Decke über Eingang: CLT-Platte Fichte/Tanne inkl. Podeste Treppen, Brettschichtholz GL24h (Unterzüge und Stützen) - Innenwände Wohnungstrennwand 2-schalig Holzständerwand ausgedämmt 2x120mm inkl. Gipsfaserplatte Innenwand Holzständerwand ausgedämmt 120mm inkl. Gipsfaserplatte - Abfangträger Wohnungstrennwand - Treppe zu Mezzanin - zusätzliche Reserve für Unvorhergesehenes 10%			x	
		x	x	x	

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
 Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
 Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
214 .4	Äussere Bekleidung NPK 333 - Sanierung Dachrand und Dachuntersicht	x	x	x	
214 .5	Gerüste - keine				
214 .6	Dächer gem. KS HolzbauING - Geneigte Dächer: Aufbauten gem. Detailkatalog Holzbauing.	x			
	VILLA TO1 Ertüchtigung Verbindungen, Lastverteilung Strebe bei Treppe Hinterlüftungslattung 45mm, Unterdachfolie Standard, Weichfaserplatte 40-60mm, Zellulosedämmung 100-120mm, OSB-Platte 15mm, Rost geh. 30-60mm auf Holz, Zellulosedämmung 60-80mm, Dreischichtplatte A/B 19mm	x			
	KOSTHAUS TO2 nur lokale Sanierung. Bauholz C24, Hinterlüftungslattung 45mm, Holzfaserdämmung 60-80mm, Unterdachfolie Standard, Mineralwolldämmung 140-160mm, Dampfbremse inkl. Anschlüsse, OSB Platte 15mm, Verbindungsmittel Verstärkungen		x		
	RIEGELHAUS TO3 Hinterlüftungslattung 45mm, Unterdachfolie Standard, Weichfaserplatte 25mm, Zellulosedämmung 140-160mm, OSB-Platte 15mm, Rost geh. 30-60mm auf Holz, Zellulosedämmung 60-80mm, Dreischichtplatte A/B 27mm			x	
	- Ersatz Tragwerk Vordach			x	
215	Montagebau als Leichtkonstruktionen				
215 .2	Fassadenbau NPK 344 - keine				
216	Natur- und Kunststeinarbeiten				
216 .0	Natursteinarbeiten NPK 345 - diverse Instandsetzungsarbeiten - Sandsteingewände Neu Gartenzugang Villa - Sandsteingewände Neu Aussentüre Riegelhaus - Sandsteingewände Neu Fenster	x x	x	x x x	
216 .1	Kunsteinarbeiten NPK 346 - unter 226 Fassadenputze				
217	Schutzraumabschlüsse NPK 324				
217 .1	Schutzraumabschlüsse - keine				
219	Reserve - BKP Reserve 5%				
22	Rohbau 2				
221	Fenster, Aussentüren, Tore				
221 .0	Fenster aus Holz NPK 371 - Instandsetzung Fenster Vestibul - Fenster aus Holz, historisch, Drehflügel, Farbe NCS/RAL nach Angabe Architekt Aussen Holz gestrichen, Farbe NCS/RAL nach Angabe Architekt Innen gestrichen/gespritzt, Farbe NCS/RAL nach Angabe Architekt umlaufende schwarze Gummidichtungen, Glasrandverbund noch zu definieren inkl. Sprosseneinteilung und Rahmenverbreiterungen Beschläge matt vernickelt Schallschutz, Wärmedämmung, Abdichtung und Abklebung gemäss Angaben Bauphysik - Fenster inkl. Fensterfalzlüfter - Fensterüren aus Holz, historisch, Drehflügel, Farbe NCS/RAL nach Angabe Architekt	x x x x x x x x	x x x x x x x	x x x x x x x	
221 .1	Fenster aus Holz/Metall NPK 372 - Fenster aus Holz/Metall, Kippfenster Dachflächenfenster, Farbe NCS/RAL nach Angabe Architekt	x			
221 .2	Fenster aus Kunststoff NPK 373				

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
 Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
 Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
	- keine				
221 .3	Fenster aus Stahl NPK 374				
	- keine				
221 .4	Fenster aus Aluminium NPK 375				
	- keine				
221 .5	Aussentüren, Tore aus Holz NPK 622 (381, 382), 387				
	- Hauseingangstüren in Holz, historisch, Instandsetzung	x	x	x	
	umlaufende schwarze Gummidichtungen, Glasrandverbund noch zu definieren				
	Beschläge matt vernickelt				
	Schallschutz, Wärmedämmung, Abdichtung und Abklebung gemäss Angaben Bauphysik				
	- Hauseingangstüren in Holz, Neu			x	
	umlaufende schwarze Gummidichtungen				
	Beschläge matt vernickelt				
	Schallschutz, Wärmedämmung, Abdichtung und Abklebung gemäss Angaben Bauphysik				
	- Villa Parkzugang GZ Luppenpark	x			
	Holztüre mit Glaseinsatz Neu, mit Rahmenverbreiterungen, teilweise verglast				
	umlaufende schwarze Gummidichtungen, Glasrandverbund noch zu definieren				
	Beschläge matt vernickelt				
	Schallschutz, Wärmedämmung, Abdichtung und Abklebung gemäss Angaben Bauphysik				
	- Villa Seiteneingang öffentl. WC	x			
	Holztüre Neu				
	umlaufende schwarze Gummidichtungen, Glasrandverbund noch zu definieren				
	Beschläge matt vernickelt				
	Schallschutz, Wärmedämmung, Abdichtung und Abklebung gemäss Angaben Bauphysik				
	- Garagentor mit Holzschalung historisch, Instandsetzung			x	
221 .6	Aussentüren, Tore aus Metall NPK 383, 384				
	- keine				
221 .7	Schaufensteranlagen NPK 385				
	- keine				
221 .9	Metalbaufertigteile NPK 611				
	- keine				
222	Spenglerarbeiten NPK 351				
	- Entwässerungsrohre an Fassade, Kupfer / Verzinkt inkl. Rohranschluss Dachwassereinflüsse	x	x	x	
	- Entwässerungsrinnen Erdgeschoss	x		x	
	- Dachrand, Kupfer / Verzinkt	x	x	x	
	- Entwässerungsrinne Traufe Steildach, Kupfer / Verzinkt	x	x	x	
	- Lüftungsaustritte udgl. über Dach, Kupfer / Verzinkt	x	x	x	
	- Speier Vordach / Terrasse inkl. Dachwassereinflüsse Flachdach	x			
	- Diverse Spenglerarbeiten	x	x	x	
	- Sockelblech Neu Terrasse 1.OG	x			
223	Blitzschutz NPK 357				
	- Kein Blitzschutz				
224	Bedachungsarbeiten				
224 .0	Steildächer NPK 363				
	- Dachziegel, Wiedermontage und Teilersatz, braun	x		x	
	- Dachziegel, Biberschwanz, braun	x		x	
	- Anschlüsse an Dachfenster	x			
	- inkl. Ziegellattung	x		x	
224 .1	Flachdächer NPK 364				
	- Anschlüsse FLK Fassade Abw. 0.15m	x			
	- Abdichtung Terrasse	x			
	- Haustüren	x		x	
	Abdichtung mit FLK				
	- Aufbau Terrasse 1.OG, (EP4/Vakuumdämmung/Zementplatte)	x			
224 .2	Glaseinbauten in Steildächern NPK 365				
	- in BKP 224.0				

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
 Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
 Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
224 .3	Einbauten in Flachdächern NPK 366				
	- keine				
225	<u>Spezielle Dichtungen und Dämmungen</u>				
225 .1	Fugendichtungen NPK 318				
	- Kittfugen Innen und Aussen	x	x	x	
225 .2	Spezielle Dämmungen NPK 318, 322				
	- Wärmedämmung Nebenräume	x	x	x	
	- Dämmung Wände Innen UG, Multipor	x	x		
	- Wärmedämmung zu Terrasse 1.OG	x			
225 .3	Spezielle Feuchtigkeitabdichtungen NPK 318				
	- Feuchtigkeitsabdichtungen bei bodenebenen Duschen (Boden/Wände) und Badewannen (Wände) unter BKP 282.4				
225 .4	Brandschutzverkleidungen NPK 644				
	- Brandabschottungen	x	x	x	
	nach den feuerpolizeilichen Auflagen				
226	<u>Fassadenputze</u>				
226 .1	Verputzarbeiten NPK 671				
	- Äussere Verputzarbeiten, Untergrund gem. Bestand, Grundputz und Abrieb	x	x	x	
	- Instandsetzung Kellenwurf			x	
	- Instandsetzung Putz	x	x	x	
226 .2	Verputzte Aussenwärmedämmungen NPK 342				
	- keine				
227	<u>Äussere Oberflächenbehandlungen</u>				
227 .1	Äussere Malerarbeiten NPK 672				
	- Putzfläche Fassade gewaschen und gestrichen	x	x	x	
	mineralische Farbe nach Angaben Architekt RAL/NCS				
	- Dachrand Holz	x	x	x	
	mineralische Farbe nach Angaben Architekt (RAL/NCS)				
	- Fachwerk Holz historisch			x	
	mineralische Farbe nach Angaben Architekt (RAL/NCS)				
227 .2	Holzschutzarbeiten NPK 673				
	- in BKP 214				
227 .3	Holz-Beizarbeiten und Naturbehandlungen NPK 674				
	- keine				
227 .4	Äussere Plattenarbeiten				
	- keine				
228	<u>Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz</u>				
228 .0	Fenster- und Fenstertürläden				
	- Ersatz Fensterläden in Holz, lackiert, RAL/NCS nach Angabe Arch	x	x	x	
	- Instandsetzung Fensterläden in Holz	x	x	x	
228 .1	Rollläden NPK 347				
	- Instandsetzung Rollläden in Holz	x			
	- Ersatz Rollläden in Holz			x	
228 .2	Lamellenstoren NPK 347				
	- keine				
228 .3	Sonnenstoren NPK 347				
	- Senkrechtmarkise Dachfenster aus Stoff . (Handkurbel)	x			
	Stoff, Farbe nach Angabe Architekt, Führungsteile lackiert/pulverbeschichtet Farbe RAL/NCS nach Angabe Arch				
228 .4	Blendschutzanlagen NPK 347				
	- keine				

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
 Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
 Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
228 .5	Klappläden				
	- unter 228.0				
228 .6	Bewegliche Gitterabschlüsse NPK 386				
	- keine				
229	Reserve				
	- Winterbaumassnahmen				
	nicht enthalten, witterungsbedingte Verzögerungen stellen ein Bauherrenrisiko dar				
	- BKP Reserve 5%	x	x	x	
23	Elektroanlagen				
231	Apparate Starkstrom gem. KS-EL-ING				
	- Erschliessung	x	x	x	
	Hauptzuleitung von best. Grundstücksleitung, neu Erschliessung als Hausanschlusskasten				
	Erschliessungsleitungen bis zu den Hauptverteilungen und Medien-Anschlussverteiler im Technikraum.				
	Hausanschluss nach Angabe Elektroplaner				
	- Hauptverteiler pro Haus	x	x	x	
	separate Stromzähler für alle Wohneinheiten und Allgemeinbereiche				
	- Unterverteiler	x	x	x	
	Elektroverteilung für jede Wohnung im Reduit oder Eingangsbereich				
232	Starkstrominstallationen KS-EL-ING				
	- Licht-/Kraftinstallationen				
	Alle Elektroinstallationen generell Unterputz	x	x	x	
	Keller- und Technikräume Aufputz	x	x	x	
	Schalterfabrikat Feller Standard due	x	x	x	
	- Allgemeinräume				
	Keller- und Technikräume:				
	Leuchten AP über Bewegungsmelder gesteuert	x	x	x	
	Treppenhaus/Hauseingänge:				
	Leuchten an Wand / Decke über Bewegungsmelder gesteuert	x	x	x	
	Keine RWA im Treppenhaus nötig, ausgenommen Villa	x			
	- Wohn- und Nebenräume				
	Apparate gemäss Elektroprojekt/Plänen	x	x	x	
	- Aussenbeleuchtung:				
	Beleuchtung mit Bewegungsmelder bei Eingängen und Wegen inkl. Dämmerungssteuerung				
233	Leuchten und Lampen KS-EL-ING				
	- Nebenräume, Untergeschosse				
	Offene LED-Aufbauleuchten, verschiedene Längen (Budgetposition)	x	x	x	
	- Treppenhäuser				
	Leuchten an Wand oder Decke (Budgetposition)	x	x		
	- Wohn- und Nebenräume				
	in Bädern teil des Spiegelschranks, unter BKP 251 eingerechnet	x	x	x	
	in Küchen teil der Küchenmöbel, unter BKP 273 eingerechnet	x	x	x	
	Reduit - Deckenstelle	x	x	x	
	- Aussenraum				
	Beleuchtung von Hauseingängen (Budgetposition)	x	x	x	
	Instandsetzung best. Leuchten an Fassade Villa	x			
234	Energieverbraucher				
	- keine				
235	Apparate Schwachstrom				
	- keine				
236	Schwachstrominstallationen				
	- Kommunikation	x	x	x	
	Glasfasererschliessung der Wohnungen durch Swisscom				
	- Multimediaanschlüsse/UKV-Verteiler (Gem. Frageliste Elektro)	x	x	x	
	- Sonnerie-, Türsprech- Intercominstallationen ohne Kamera				
	- Wärmemessung/Einzelraumregellierung	x	x	x	
	Wärmemessung inkl. Einzelraumregulierung				
	- Beschattung partiell elektrisch gesteuert gem. Plänen VP			x	
	- W/T mit Zählerumschaltung für Kostenerfassung	x	x		
237	Photovoltaikanlage				

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
 Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
 Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
	- keine				
<u>238</u>	<u>Bauprovisorien</u>				
	- provisorische Installationen	x	x	x	
	- Anschluss Bauprovisorium EKZ unter BKP 135				
<u>239</u>	<u>Reserve</u>				
	- BKP Reserve 5%	x	x	x	
24	Heizungs- / Lüftungs- / Klima				
<u>241</u>	<u>Zulieferung Energieträger gem. KS HLS ING</u>				
	- Gem. HLS-Konzept, Villa 2 EWS Bohrungen, Bohrtiefe ca. 200m	x	x	x	
	Kosthaus 2 EWS Bohrungen, Bohrtiefe ca. 150m				
	Riegelhaus 2 EWS Bohrungen, Bohrtiefe ca. 150m				
	Erdsonden, Erdsondenverteiler und Verbindungsleitungen auf die Wärmepumpe				
<u>242</u>	<u>Wärmeerzeugung gem. KS HLS ING</u>				
	- Zentrale Wärmeerzeugung mit Wärmepumpe 15kW-25kW				
	zwei Heizgruppen: Boilerladung und Radiatorenheizung	x	x		
	Zwei Heizgruppen: Boilerladung und Bodenheizung, Standort WP in Kosthaus, Freecooling bei Bodenheizung			x	
	- Zentrale Wärmeerzeugung mit Transferleitung Kosthaus zu Riegelhaus		x	x	
<u>243</u>	<u>Wärmeverteilung gem. KS HLS ING</u>				
	- Demontage und Deponierung von wiederzuverwendenden Radiatoren (102 Stk.) Bauseitiges Aufarbeiten der Oberflächen. Wiedermontage inkl. Konsolen	x	x		
	- Teilweise Radiatoren Ersatz inkl. Konsolen	x	x		
	- Steigleitungen zu einzelnen Wohnungen zu Heizverteiler in Reduits oder Schrank siehe Plan			x	
	- Ab Wohnungsverteiler Radiatoren, Ersatz Thermostat-Ventile	x	x		
	- Heizkostenverteiler an Radiatoren	x			
	- Ab Wohnungsverteiler Fussbodenheizung inkl. Raumthermostaten			x	
	- Bauheizung mit Hot-Boy	x	x	x	
	- Diverse Demontage und Anpassarbeiten	x	x	x	
<u>244</u>	<u>Lüftungsanlagen gem. KS HLS ING</u>				
	- Lüftungsanlagen Nasszellen				
	Mechanische Abluftanlage alle Nasszellen, Reduits	x	x	x	
	Lüftung Nasszellen an Fassade zusätzlich über manuelle Fensterlüftung	x	x	x	
	- Lüftung Wohnungen über manuelle Fensterlüftung	x	x	x	
	- Lüftung Kellerräume über KWL Geräte	x	x		
	- Entfeuchtung Kellerräume über dezentrale Wandgeräte	x	x		
	- Diverse Demontage und Anpassarbeiten	x	x	x	
<u>245</u>	<u>Klimaanlagen</u>				
	- keine				
<u>247</u>	<u>Spezialanlagen</u>				
	- keine				
<u>248</u>	<u>Dämmungen HLK-Installationen</u>				
	- in BKP 241 bis 245 enthalten				
<u>249</u>	<u>Reserve</u>				
	- BKP Reserve 5%	x	x	x	
25	Sanitäranlagen				
<u>251</u>	<u>Allgemeine Sanitärapparate</u>				
	- Lieferung und Montage gemäss Apparatliste Sanitas Troesch	x	x	x	
	- Secomaten inkl. Wäscheleine in Waschküche 2 Stück	x	x		
	- Waschmaschine und Trockner pro Wohnung in Reduit			x	
	- gemeinsame Waschküche mit Trockner / Waschmaschine	x	x		
<u>252</u>	<u>Spezielle Sanitärapparate</u>				
	- Enthärtungsanlage für Kalt-/ Warmwasser	x	x	x	
<u>253</u>	<u>Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate gem. KS HLS ING</u>				
	- keine				
<u>254</u>	<u>Sanitärleitungen gem. KS HLS ING</u>				

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
 Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
 Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
	- In BKP 251: nach Konzept HLS ING	x	x	x	
	- Diverse Demontage und Anpassarbeiten	x	x	x	
<u>255</u>	<u>Dämmungen Sanitärinstallationen gem. KS HLS ING</u>				
	- In BKP 251: nach Konzept HLS ING	x	x	x	
<u>256</u>	<u>Sanitärinstallationselemente gem. KS HLS ING</u>				
	- In BKP 251: nach Konzept HLS ING	x	x	x	
<u>257</u>	<u>Installationselemente gem. KS HLS ING</u>				
	- Vorwand-Installationselemente (GIS/Duofix) inkl. Nischen für Spiegelschränke	x	x	x	
	- die Beplankung und Ausflockung unter BKP 271 (Gipser)	x	x	x	
<u>258</u>	<u>Kücheneinrichtungen gem. KS HLS ING</u>				
	- Küchen unter BKP 273				
	- Anschlüsse unter BKP 23 und 25				
<u>259</u>	<u>Reserve</u>				
	- BKP Reserve 5%	x	x	x	
<u>26</u>	<u>Transportanlagen</u>				
<u>261</u>	<u>Aufzüge NPK 481 (482, 485), 755</u>				
	- Hebelift Villa GZ, z.B. HBL1000	x			
	Hubhöhe bis 1000mm, Tragkraft 225kg, 1 Stück				
	Fahrgeschwindigkeit ca. 0.02m/s				
	Standardstromanschluss (230V/10A)				
<u>262</u>	<u>Fahrtreppen, Fahrsteige NPK 486</u>				
	- keine				
<u>263</u>	<u>Fassadenreinigungsanlagen NPK 754</u>				
	- keine				
<u>264</u>	<u>Sonstige Förderanlagen NPK 752</u>				
	- keine				
<u>265</u>	<u>Hebeeinrichtungen NPK 751</u>				
	- keine				
<u>266</u>	<u>Parkieranlagen NPK 761</u>				
	- keine				
<u>269</u>	<u>Reserve</u>				
<u>27</u>	<u>Ausbau 1</u>				
<u>271</u>	<u>Gipserarbeiten</u>				
<u>271 .0</u>	<u>Verputzarbeiten NPK 671</u>				
	- Wände Wohnungen inkl. Nebenräume	x	x	x	
	Grundputz/Kalkputz (nur bei betonierten oder gemauerten Wänden, Gipswände bekommen nur einen Deckputz)				
	Abrieb 0.5 mm-Korn Q3				
	- Wände Badezimmer, WC	x	x	x	
	Grundputz Zement				
	Weissputz Zement oder Abrieb 0.5mm-Korn Q3				
	- Wände Untergeschoss Bruchsteinmauer				
	Grundputz und Deckputz auf bestehende Bruchsteinmauer	x	x		
	- Decken				
	Grundputz und Deckputz, teilweise Holzdecken historisch / neu	x	x	x	
	gestrichen, bzw. lackiert				
<u>271 .1</u>	<u>Spezielle Gipserarbeiten NPK 643</u>				
	- Vorsatzschalen vor Sanitärinstallationselemente, doppelt beplankt	x	x	x	
	Gipskartonplatten zweilagig grün oder 1 x 18mm Aquapanel, inkl. Ausflockung				
	- Zimmertrennwände, Gipsständer beidseitig bepl., 2x 12.5mm	x	x	x	
	- Wohnungstrennwände, Gipsständer beidseitig bepl., 2x 12.5mm	x	x	x	
	- Abhangdecke Gips	x	x	x	
	gummigelagert, ausgedämmt, Brandschutzanforderungen gem. Bauteilkatalog				

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
 Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
 Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
	- Abhangdecke Gips	x	x	x	
	- Nische Spiegelschrank unter BKP 250	x	x	x	
	- Vorsatzschale Wände Dachgeschoss	x		x	
<u>272</u>	<u>Metallbauarbeiten</u>				
<u>272 .0</u>	Innentüren aus Metall NPK 383, 613				
	- Keine				
<u>272 .1</u>	Metallbaufertigteile NPK 611				
	- Briefkastenanlage	x	x	x	
	sämtliche Oberflächen Alu natur eloxiert oder lackiert, Farbe NCS/RAL nach Angabe Architekt, Zylinderschloss, passend zu Wohnungsschlüssel, mit Fach für Reklamen				
	- Fahrradständer Innen Veloraum			x	
	- Fahrradständer in Parkprojekt				
	Aussen: Stahl feuerverzinkt (in BKP 4)				
	- Wäscheleinen an Stahlkonstruktion	x	x	x	
<u>272 .2</u>	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten) NPK 612				
	- Treppengeländer/-brüstungen innen	x	x	x	
	Staketengeländer Stahl einbrennlackiert, Farbe NCS/RAL nach Angabe Architekt > in Bauprojekt zu präzisieren				
	- Treppenhandläufe Innen	x	x	x	
	Geländer Stahl einbrennlackiert, Farbe NCS/RAL nach Angabe Architekt > in Bauprojekt zu präzisieren				
	- Geländer im Aussenbereich Terrasse und Fenster	x	x	x	
	- Instandsetzung Geländer historisch	x			
	- Schild Sonnerie				
	Aluminiumplatte, Alu RAL/NCS nach Angabe Arch	x	x	x	
	Sonneriedrucker, Anschluss durch Elektriker				
	Namenschilder zum Aufschrauben, Alu natur, Namensgravur, schwarz				
	- Hausnummer	x	x	x	
	- Diverse Arbeiten / Kleinteile	x	x	x	
	- Instandsetzungsarbeiten	x	x	x	
<u>272 .3</u>	Innere Verglasungen aus Metall NPK 374, 375				
	- keine				
<u>272 .4</u>	Schutzraumteile NPK 324				
	- keine				
<u>273</u>	<u>Schreinerarbeiten</u>				
<u>273 .0</u>	Innentüren aus Holz NPK 622, 623				
	- Wohnungseingangstüren	x	x	x	
	Blendrahmentüre, Rahmen in Massivholz, grundiert zum streichen				
	Farbe RAL/NCS nach Angabe Architekt				
	Beschläge MEGA matt vernickelt, Bänder Simonswerk matt gebürstet, Dichtungen schwarz				
	Dreipunkteverriegelung, Türspion				
	Brandschutzanforderungen EI30				
	Schallschutzanforderung gemäss Angabe Bauphysik				
	- Zimmertüren, zweiflüglig	x	x	x	
	Blockfuttürtür, Rahmen in Massivholz grundiert zum streichen, Türblatt Röhrenspan werkseitig gespritzt				
	Farbe RAL/NCS nach Angabe Architekt				
	Beschläge MEGA matt vernickelt, Bänder Simonswerk matt vernickelt, Dichtungen schwarz				
	Stumpf einschlagend				
	Brandschutzanforderung keine				
	- Zimmertüren, einflüglig	x	x	x	
	Blockfuttürtür, Rahmen in Massivholz grundiert zum streichen, Türblatt Röhrenspan werkseitig gespritzt				
	Farbe RAL/NCS nach Angabe Architekt				
	Beschläge MEGA matt vernickelt, Bänder Simonswerk matt vernickelt, Dichtungen schwarz				
	Stumpf einschlagend				
	Brandschutzanforderung keine				
	- Dieltüren, Schiebetür	x	x		
	Schiebetür, Rahmen in Massivholz grundiert zum streichen, Türblatt Röhrenspan werkseitig gespritzt				
	Farbe RAL/NCS nach Angabe Architekt				
	Beschläge/Führungsschienen, zu definieren im BP				
	Stumpf einschlagend				
	Brandschutzanforderung keine				
	- EG/UG -Türen im allgemeinen Bereich, einflüglig/doppelflüglig mit Brandschutzanforderungen	x	x	x	

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
 Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
 Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
	Blenrahmentür, Rahmen in Massivholz, grundiert zum streichen				
	Farbe RAL/NCS nach Angabe Architekt				
	Beschläge MEGA matt vernickelt, Bänder Simonswerk matt vernickelt, Dichtungen schwarz				
	Brandschutzanforderung gemäss behördlichen Auflagen				
	- Kellertüren/Nebenraumbtüren mit und ohne Brandschutzanforderungen	x	x	x	
	Blendrahmentür, Rahmen in Massivholz grundiert zum streichen, Türblatt Röhrenspan, beides grundiert zum streichen				
	Farbe RAL/NCS nach Angabe Architekt				
	Beschläge MEGA matt vernickelt, Bänder Simonswerk matt vernickelt, Dichtungen schwarz				
	Brandschutzanforderung EI30				
	- Türschliesser an allen Türen die am Treppenhaus liegen mit Ausnahme der Wohnungstüren	x	x		
	- Instandsetzungsarbeiten Türen historisch	x	x		
273 .1	Wandschränke, Gestelle und dgl. NPK 621				
	- Garderobe Wohnungen: Einbauschränke raumhoch (2 - 2.5 / 3 - 3.5), Tablare & Kleiderstange, Farbange gem. Architekt		x		
	Holzwerkstoff, Innen Kunstharz beschichtet				
	Türen und Fronten MDF gespritzt, RAL/NCS nach Angabe Architekt				
	Mit Sockel und Blenden, raumhoch, verstellbare Tablare				
	Drehtüren mit Topfbändern und Griff				
	Ausschnitte/Deckel für Haustechnik (HLS/Elektro)				
273 .2	Innere Verglasungen aus Holz NPK 371, 372				
	- Innere Verglasungen EI60 Treppenhaus Villa	x			
273 .3	Allgemeine Schreinerarbeiten NPK 624				
	- Simsbretter b. Brüstungsfenster, Holz gespritzt	x	x	x	
	- Vorhangbrett, Holz, historisch Rekonstruktion	x			
	- Vorhangbrett, Holz, inkl. Vorhangschienen bei allen Fenstern und Fenstertüren	x	x	x	
	lackiert/gespritzt, RAL/NCS nach Angabe Architekt				
	- Fenstereinfassung Innen Neu, lackiert RAL/NCS nach Angabe Architekt		x		
	- Spiegel WC's/Dusche	x	x	x	
	- Spiegelschränke Bad / Dusche, Farbange gem. Architekt	x	x	x	
273 .4	Küchen				
	- Wohnen: Normelemente 60cm mit wo möglich Hochschränken und Unterschränken, 6 bis 8 Elemente	x	x	x	
	Küchenausstattung: Kühlschrank, Gefrierschrank mit 3 Schubladen, kein Steamer, keine Mikrowelle				
	Backofen, Herd, Geschirrspüler Standardgrösse, Dampfzug (Umluft)				
	1x Waschbecken, Abdeckung Chromstahl				
	Fronten nach Farbange Architekt, Rückwand als Spritzschutz				
	- Gemeinschaftsraum: Normelemente 60cm mit wo möglich Hochschränken und Unterschränken, 6 bis 7 Elemente	x			
	Küchenausstattung: Kühlschrank, Gefrierschrank mit 3 Schubladen, kein Steamer, keine Mikrowelle				
	Backofen & Herd kombiniert möglich, Geschirrspüler Standardgrösse, Dampfzug (Umluft)				
	1x Waschbecken, Abdeckung Chromstahl				
	Fronten nach Farbange Architekt, Rückwand als Spritzschutz				
	- Teeküchen Wohnen Cluster: Normelemente 60cm mit Unterschränken, 2-3Elemente		x		
	Küchenausstattung: Kühlschrank, kein Steamer, keine Mikrowelle				
	Steckdose für Herd, 1x Waschbecken, Abdeckung Chromstahl				
	Fronten nach Farbange Architekt, Rückwand als Spritzschutz				
274	Spezialverglasungen NPK 376				
	- keine				
275	Schliessanlagen NPK 388				
	- Zylinder KESO /KABA	x	x	x	
	Sämtliche Nutzräume, inkl. Kellerabteile und Briefkästen				
276	Innere Abschlüsse				
276 .0	Verdunkelungseinrichtungen NPK 347				
	- keine				
276 .1	Bewegliche Gitterabschlüsse NPK 386				
	- keine				
277	Elementwände				
277 .0	Versetzbare Elementwände NPK 632				
	- keine				
277 .1	Schieb- und Faltwände NPK 631				

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
 Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
 Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
	- Faltwand Gemeinschaftsraum	x			
277 .2	Feststehende Elementwände NPK 632				
	- Kellerabteile in Holzversschlag inkl. Türen	x			
279	<u>Reserve</u>				
28	Ausbau 2				
281	<u>Bodenbeläge</u>				
281 .0	Unterlagsböden NPK 661				
	- Zementunterlagsboden	x	x		
	in Waschküchen				
	Zement, 7-9cm				
	- Zementunterlagsboden, inkl. Trittschall- und Wärmedämmung			x	
	- Splittschüttung 60mm Decke über EG			x	
281 .1	Fugenlose Bodenbeläge NPK 662				
	- Hartbetonüberzug in Einstellhalle, Veloraum, Kellerräume und Technikraum		x		
	Hartbeton 40mm, im Verbund, naturfarben, fein geglättet				
	- Estrichelement Fermacell mit WD inkl. Trittschall	x		x	
	- Trittschalldämmung 20mm		x		
	- Anhydrit eingefärbt, geschliffen, Wohnen EG			x	
281 .2	Bodenbeläge aus Kunststoff, Textilien und dgl. NPK 663				
	- Schmutzschleusen bei Eingängen	x	x	x	
281 .3	(Offene Position)				
	- Beschrieb				
281 .4	Bodenbeläge aus Naturstein NPK 345				
	- Instandsetzung Bodenbelag Naturstein	x			
	- Instandsetzung Bodenbelag Granit	x			
	- Bodenbelag Treppenhaus und EG, Naturstein Neu	x		x	
281 .5	Bodenbeläge aus Kunststein NPK 346				
	- keine				
281 .6	Bodenbeläge Plattenarbeiten NPK 645				
	- Feinsteinzeug Wohnungen, Bäder und WC's, Péduit, inkl. Abdichtung	x	x	x	
	- Zementplatten in Eingängen und Treppenhaus (Wohnungsvorzone und Podesten)	x	x	x	
281 .7	Bodenbeläge aus Holz NPK 664				
	- Parkett in Wohnungen inkl. Sockelleiste Holz	x	x	x	
	- Parkett historisch, Eiche geölt - Instandsetzungsarbeiten	x	x		
281 .8	Doppelböden NPK 665				
	- keine				
282	<u>Wandbeläge, Wandbekleidungen</u>				
282 .1	Tapezierarbeiten NPK 641				
	- keine				
282 .2	Wandverkleidungen aus Naturstein NPK 345				
	- keine				
282 .3	Wandverkleidungen aus Kunststein NPK 346				
	- keine				
282 .4	Wandbeläge Plattenarbeiten NPK 648				
	- Keramikplatten Bäder/WC's raumhoch	x	x	x	
	im Bereich der Sanitärapparate (60% der Wandflächen), inkl. Abdichtungen Plattenarbeiten				
282 .5	Wandverkleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen NPK 642				
	- Instandsetzungsarbeiten Holzverkleidungen historisch	x	x		
	- Täfer Neu		x		

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
 Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
 Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
282 .6	Wandverkleidungen aus Kunststoffen, Textilien und dgl. NPK 663				
	- keine				
283	<u>Deckenbekleidungen</u>				
283 .1	Deckenverkleidungen aus Metall NPK 654				
	- keine				
283 .2	Deckenverkleidungen aus Gips NPK 651				
	- unter BKP 271				
283 .3	Deckenverkleidungen aus Mineralfasern NPK 652				
	- keine				
283 .4	Deckenverkleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen NPK 653				
	- Instandsetzungsarbeiten historische Decken	x	x		
	- Decke Holztäfer Kosthaus gem. Originalbestand		x		
283 .5	Deckenverkleidungen aus Kunststoffen, Textilien und dgl. NPK 663				
	- keine				
283 .6	Deckenverkleidungen aus Metall: Paneele und Lamellen NPK 655				
	- keine				
284	<u>Hafnarbeiten</u>				
	- keine				
285	<u>Innere Oberflächenbehandlungen</u>				
285 .1	Innere Malerarbeiten NPK 672				
	- Wohnraumfarbe, matt, auf Wasserbasis	x	x	x	
	Wohnen, Treppenhaus: Wände, Decken				
	- Latexfarbe, matt,	x	x	x	
	Bäder: Wände - Decken wie Wohnraumfarbe				
	- Acryl o.ä., seidenglanz, auf Holz/Metall	x	x	x	
	Türzargen	x	x	x	
	verschiedenes Holzwerk, insbesondere Türen (in BKP 273 eingerechnet)				
	Dreischichtplatten Wände			x	
	Holztäfer Bestand / Neu lackiert, RAL/NCS nach Angabe Architekt		x		
	- Best. Radiatoren aufbereiten (schleifen + lackieren)	x	x		
	- Boden Waschküche / Technik / Keller gestrichen	x	x	x	
285 .2	Holzschutzarbeiten NPK 673				
	- Lasur UV Schutz Täfer historisch	x			
285 .3	Holz-Beizarbeiten und Naturbehandlungen NPK 674				
	- keine				
286	<u>Bauaustrocknung NPK 681</u>				
	- keine				
287	<u>Baureinigung NPK 682</u>				
	- Zwischen- und Endreinigung	x	x	x	
	- Entsorgung	x	x	x	
288	<u>Gärtnerarbeiten (Gebäude) NPK 181</u>				
	- keine				
289	<u>Reserve</u>				
	- BKP Reserve 5%	x	x	x	
290	<u>Honorare</u>				
291	<u>Architekt</u>				
	- Baumberger & Stegmeier Architektur				
292	<u>Bauingenieur</u>				
	- APT Ingenieure GmbH				

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
 Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
 Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
292	<u>Holzbauingenieur</u> - Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG				
293	<u>Landschaftsarchitekt</u> - SMS				
295	<u>Elektroingenieur</u> - Gutknecht Elektroplanung AG				
296	<u>HLKK-Ingenieur</u> - schoch reibenschuh ag				
297	<u>Sanitäringenieur</u> - schoch reibenschuh ag				
298	<u>Fachkoordination</u> - schoch reibenschuh ag				
299	<u>Spezialisten (Bauphysik)</u> - Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG				
3	Betriebseinrichtungen				
30	Baugrube				
31	Rohbau 1				
32	Rohbau 2				
33	Elektro				
34	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen				
35	Sanitäranlagen				
36	Transportanlagen, Lageranlagen				
37	Ausbau 1				
38	Ausbau 2				
39	Honorare				
4	Umgebung				
40	Terraingestaltung				
401	<u>Erdbewegungen</u> - keine				
409	<u>Reserve</u>				
41	Roh- und Ausbauarbeiten				
411	<u>Baumeisterarbeiten</u> - keine				
413	<u>Übriger Rohbau 1</u> - keine				
414	<u>Übriger Rohbau 2</u> - keine				
415	<u>Ausbau 1</u> - keine				
416	<u>Ausbau 2</u>				

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
 Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
 Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
	- keine				
419	Reserve				
42	Gartenanlagen				
421	Gärtnerarbeiten				
	- Baustelleneinrichtung				
	Umfang und Art ist Sache des Unternehmers				
	- Erstellen von Wiesenfläche		x	x	
	- Liefern und Pflanzen von Obstbäumen Hochstamm, Grossträuchern, Beerenhecken		x	x	
	- Hecke Hainbuche sanieren (schneiden und ca. 1/2 nachpflanzen)		x		
422	Einfriedungen				
	- Holzzaun 1.20m inkl. Mauerchen 30cm instandsetzen		x		
	- Staketenzaun Holz h 1.40m, inkl. Türchen			x	
423	Ausstattungen, Geräte				
	- Velobügel			x	
424	Spiel- und Sportgeräte				
	- keine				
425	Versickerung				
	- Sickerpackungen inkl. Überlaufschächte		x	x	
426	Belagsarbeiten				
	- Erstellen von gepflasterter Fläche (Natursteinpflaster) inkl. Fundamentsschicht und Randabschlüssen			x	
	- Sanieren von gepflasterter Fläche (Natursteinpflaster) Bestand			x	
	- Erstellen von chaussierter Fläche inkl. Randabschlüssen in Holz		x	x	
	- Fassadenstreifen inkl. Randabschlüssen in Holz		x	x	
427	(Offene Position)				
	- Beschrieb				
429	Reserve				
	- BKP Reserve 5%		x	x	
44	Installationen				
443	Elektroanlagen				
	- Beleuchtung Sitzplatz Gemeinschaftsraum mit Masten und Lichterkette	x			
	- Elektrant mit CEE16 Anschluss (in BKP230 eingerechnet)				
444	HLKK				
	- keine				
445	Sanitäranlagen				
	- Frostsichere Gartenventile				
	In BKP 25 enthalten				
446	Transportanlagen				
	- keine				
449	Reserve				
	- BKP Reserve 5%	x			
45	Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Grundstück)				
451	Erdarbeiten				
	- keine				
452	Kanalisationsleitungen				
	- keine				
453	Elektraleitungen				
	- keine				

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
454	HLKK				
	- keine				
455	Sanitärleitungen				
	- keine				
459	Reserve				
	- keine				
46	Kleinere Trassenbauten				
461	Erd- und Unterbau				
	- keine				
462	Kleine Kunstbauten				
	- keine				
463	Oberbau				
	- keine				
464	Entwässerung				
	- keine				
465	Werkleitungen und Kanalisationen				
	- keine				
469	Reserve				
	- keine				
47	Kleinere Kunstbauten				
471	Baugruße				
	- keine				
472	Tragkonstruktion				
	- keine				
473	Oberbau				
	- keine				
474	Entwässerung				
	- keine				
475	Werkleitungen und Kanalisationen				
	- keine				
479	Reserve				
	- keine				
49	Honorare				
491	Architekt				
	- Baumberger & Stegmeier Architektur				
492	Bauingenieur				
	- APT Ingenieure GmbH				
492	Holzbaingenieur				
	- Timbatec Holzbaingenieure Schweiz AG				
493	Landschaftsarchitekt				
	- SMS				
495	Elektroingenieur				
	- Gutknecht Elektroplanung AG				
496	HLKK-Ingenieur				
	- schoch reibenschuh ag				

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
 Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
 Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
497	Sanitäringenieur - schoch reibenschuh ag				
498	Fachkoordination - schoch reibenschuh ag				
499	Spezialisten (Bauphysik) - Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG				
5	Baunebenkosten				
50	Wettbewerbskosten				
501	Architekturwettbewerbe - nicht enthalten				
502	Ingenieurwettbewerbe - nicht enthalten				
503	Wettbewerbe für Umgebungsgestaltung - nicht enthalten				
504	Wettbewerbe für künstlerische Gestaltung - nicht enthalten				
509	Reserve - keine				
51	Bewilligungen, Gebühren				
511	Bewilligungen, Baugespann - Baugespann für Dachkubatur und Dachfenster - Bewilligungsgebühren gem. Gebührenordnung Gemeinde Hittnau (Abschätzung)	x		x	
		x	x	x	
512	Anschlussgebühren - Anschlussgebühren (Abschätzung gem. KS EL)	x	x	x	
513	Schutzraum Ersatzabgabe - keine gem. Abklärung Behörden				
519	Reserve - BKP Reserve 5%	x	x	x	
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation				
521	Muster, Materialprüfungen - Bemusterung Budget	x	x	x	
522	Modelle - keine				
523	Fotos - Annahme Architekturfotografie Budget - Reguläre Fotos der Baustellendokumentation sind enthalten	x	x	x	
524	Vervielfältigungen, Plankopien - gemäss Planerverträgen enthalten 4% der Planerhonorare	x	x	x	
525	Dokumentation - Reguläre Baudokumentation sind in den Honoraren enthalten				
529	Reserve - BKP Reserve 5%	x	x	x	
53	Versicherungen				
531	Bauzeitversicherungen - Bauzeitversicherungen (Annahme)				

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
 Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
 Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
532	<u>Spezialversicherungen</u> - Bauweserversicherung inkl. Bauherrenhaftpflicht (Annahme)				
533	<u>Selbstbehalt in Schadenfällen während der Bauzeit</u> - nicht enthalten				
534	<u>(Offene Position)</u> - Beschrieb				
539	<u>Reserve</u> - BKP Reserve 5%				
54	Finanzierung ab Baubeginn				
541	<u>Errichten von Hypotheken auf Liegenschaften</u> - nicht enthalten				
542	<u>Baukreditzinsen, Bankspesen</u> - nicht enthalten				
543	<u>Baurechtszinsen</u> - nicht enthalten				
545	<u>Eigenkapitalzinsen</u> - nicht enthalten				
546	<u>Liegenschaftssteuer während der Bauzeit</u> - nicht enthalten				
549	<u>Reserve</u> - BKP Reserve 5%				
55	Bauherrenleistungen				
551	<u>Bauherrenleistungen</u> - Kommunikation, Partizipation Kosten gem. Angaben NaefPartner enthalten - Erstvermietung, 8% der Erträge Kosten gem. Angaben NaefPartner enthalten	x	x	x	
553	<u>Leistungen Bauherrenvertretung</u> - Kosten gem. Angaben NaefPartner enthalten	x	x	x	
559	<u>Reserve</u> - BKP Reserve 5%	x	x	x	
56	Übrige Baunebenkosten				
561	<u>Bewachung durch Dritte</u> - während Innenausbau, Budget 10'000 über alle Teilobjekte	x	x	x	
562	<u>Nachbarentschädigungen</u> - keine				
563	<u>Miete von fremdem Grund</u> - nicht enthalten				
564	<u>Gutachten</u> - nicht enthalten				
565	<u>Reisespesen</u> - in den Honoraren enthalten				
566	<u>Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung</u> - Budget CHF 10'000	x	x	x	
567	<u>Anwaltskosten, Gerichtskosten</u> - nicht enthalten				
568	<u>Baureklame</u> - Budget CHF 3'000.-	x	x	x	

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
559	Reserve				
	- BKP Reserve 5%	x	x	x	
6	Reserve				
60	Reserve				
601	Reserven				
	- 2% Bauherrenreserve auf BKP 1,2,4 und 5 exkl. Honorare	x	x	x	
69	Honorare				
691	Architekt				
	- Baumberger & Stegmeier Architektur				
692	Bauingenieur				
	- APT Ingenieure GmbH				
692	Holzbaingenieur				
	- Timbatec Holzbaingenieure Schweiz AG				
693	Landschaftsarchitekt				
	- SMS				
695	Elektroingenieur				
	- Gutknecht Elektroplanung AG				
696	HLK-Ingenieur				
	- schoch reibenschuh ag				
697	Sanitäringenieur				
	- schoch reibenschuh ag				
698	Fachkoordination				
	- schoch reibenschuh ag				
699	Spezialisten (Bauphysik)				
	- Timbatec Holzbaingenieure Schweiz AG				
9	Ausstattung				
90	Möbel				
901	Garderobeneinrichtungen, Gestelle und dgl.				
	- Einrichtung / Möblierung Gemeinschaftsraum als Budgetposition 20'000	x			
	- Aussenraum Möblierung Gemeinschaftsraum als Budgetposition 15'000	x			
	- Aussenraum Möblierung Teehaus als Budgetposition 7'500	x			
902	Tische, Stühle Gemeinschaftsraum				
	- keine				
903	(Offene Position)				
	- keine				
909	Reserve				
	- BKP Reserve 5%	x			
91	Beleuchtungskörper				
911	Beleuchtungskörper				
	- keine				
919	Reserve				
	- keine				
92	Textilien				

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
921	Vorhänge und Innendekorationen				
	- keine				
929	Reserve				
	- keine				
93	Geräte, Apparate				
931	(Offene Position)				
	- keine				
939	Reserve				
	- keine				
94	Kleininventar				
941	(Offene Position)				
	- keine				
949	Reserve				
	- keine				
96	Transportmittel				
961	(Offene Position)				
	- keine				
969	Reserve				
	- keine				
97	Verbrauchsmaterial				
971	(Offene Position)				
	- keine				
979	Reserve				
	- keine				
98	Künstlerischer Schmuck				
981	Kunst				
	- keine				
989	Reserve				
	- keine				
99	Honorare				
991	Architekt				
	- Baumberger & Stegmeier Architektur				
992	Bauingenieur				
	- APT Ingenieure GmbH				
992	Holzbauingenieur				
	- Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG				
993	Landschaftsarchitekt				
	- SMS				
995	Elektroingenieur				
	- Gutknecht Elektroplanung AG				
996	HLK-Ingenieur				
	- schoch reibenschuh ag				
997	Sanitäringenieur				
	- schoch reibenschuh ag				

Projekt: Bestandesbauten Luppenpark, 8335 Hittnau
Objekt: TO 01 Villa, TO 02 Kosthaus, TO 03 Riegelhaus

Datum: 08.12.2025
Planstand: Vorprojekt

BAUBESCHRIEB BKP 4-STELLIG

BKP	BESCHRIEB	TO1	TO2	TO3	TO4
998	Fachkoordination				
	- schoch reibenschuh ag				
999	Spezialisten (Bauphysik)				
	- Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG				

6 Kosten rev. Januar 2026

6.1	Kostenschätzung ±15%, BKP 1-Stellig	181
6.2	Kostenschätzung ±15%, BKP 2-Stellig	183
6.3	Plausibilisierung	185
6.4	Optionen	187
6.5	Förderbeiträge Energetische Sanierung	189

6.1 Kostenschätzung $\pm 15\%$, BKP 1-Stellig

Projekt: Luppenpark

Genauigkeit: ±15%

Datum: 05.01.2026

Objekt: LUPP

MwSt.-Satz: 8.10%

Planstand: Vorprojekt

KOSTENSCHÄTZUNG BKP 1-STELLIG (INKL. MWST.)

BKP	TO1 VILLA	TO2 KOSTHAUSTO3 RIEGELHAUS	-	Gesamtprojekt
0 Grundstück	0	0	0	0.0%0
1 Vorbereitungsarbeiten	241'500	202'800	350'800	09.9%795'100
2 Gebäude	2'599'700	1'725'500	2'250'300	081.6%6'575'500
3 Betriebseinrichtungen	0	0	0	0.0%0
4 Umgebung	15'200	44'600	107'400	02.1%167'200
5 Baunebenkosten	115'900	115'900	115'900	04.3%347'700
6 Reserve	45'000	31'700	42'400	01.5%119'100
9 Ausstattung	53'300	0	0	00.7%53'300
TOTAL BKP 1-9 inkl. MwSt.	3'070'600	2'120'500	2'866'800	0100.0%8'057'900
	38.1%	26.3%	35.6%	0.0%100.0%
TOTAL BKP 0-9 inkl. MwSt.	3'070'600	2'120'500	2'866'800	0100.0%8'057'900
	38.1%	26.3%	35.6%	0.0%100.0%

Die vorliegende Kostenschätzung basiert auf Schätzungen BKP 4-stellig des GP Teams.
Preisbasis ist der Kostenindex der Stadt Zürich April 2025
Alle Preise inkl. MwSt.

Enthaltene Kosten:	Nicht enthaltene Kosten:
BKP 0 -	- Kosten für Nachbarentschädigungen
BKP 1 - Allgemeine Baustelleninstallationen - Allgemeine Vorbereitungen, Abbrüche - Budget 90'000.- für Altlasten & belastetes Baumaterial	- Entsorgung allfälliger Altlasten im Baugrund - Baugrubensicherung, Fundationen - Rodungen
BKP 2 - Sämtliche Kosten zur Erstellung des Gebäudes (Umfang gemäss Baubeschrieb) - Sämtliche Kosten zur Erstellung des Gemeinschaftsraumes - Richtofferte Putzsanierung Riegelhaus	- Winterbaumassnahmen
BKP 3 -	- Betriebseinrichtungen z.B Gastroküchen
BKP 4 - Kosten zur Erstellung der Umgebung Wohnen TO2/TO3	- Sämtliche Kosten zur Erstellung der restlichen Umgebung
BKP 5 - Bewilligungs- und Anschlussgebühren, allgemeine Nebenkosten - Erstvermietung, Versicherungen (Annahme)	- Wettbewerbskosten - Finanzierungs-/Kapitalkosten - Verwaltungs- / Leerstandskosten - Baukommissionsleistungen - Bauherrenvertretung
BKP 6 - 2% Bauherrenreserve auf BKP 1,2,4 und 5 exkl. Honorare	
BKP 9 Budget Möblierung Gemeinschaftsraum 35'000.- Budget Teehaus Möblierung Aussenraum 7'500.-	- Endgeräte wie Beamer etc.

6.2 Kostenschätzung $\pm 15\%$, BKP 2-Stellig

Projekt: **Luppenpark**
 Objekt: **LUPP**
 Basis: **Vorprojekt / Fachplanerofferten**

Genauigkeit: **±15%**
 MwSt.-Satz: **8.10%**

Datum: **05.01.2026**
 Planstand: **Vorprojekt**

KOSTENSCHÄTZUNG BKP 2-STELLIG (INKL. MWST.)

BKP	TO1 VILLA	TO2 KOSTHAUS	O3 RIEGELHAUS	-	Gesamtprojekt
0 Grundstück	0	0	0	0	0
00 Vorstudien	0	0	0	0	0
01 Grundstück- resp. Baurechterwerb	0	0	0	0	0
02 Nebenkosten zu Grundstück- resp. Baurechterwerb	0	0	0	0	0
03 Abfindungen, Servitute, Beiträge	0	0	0	0	0
04 Finanzierung vor Baubeginn	0	0	0	0	0
05 Erschliessung durch Leitungen (ausserhalb Grundstück)	0	0	0	0	0
06 Erschliessung durch Verkehrsanlagen (ausserhalb Grundstück)	0	0	0	0	0
09 Honorare	0	0	0	0	0
1 Vorbereitungsarbeiten	241'467	202'847	350'824	0	795'138
10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	8'676	8'676	8'676	0	26'027
11 Räumungen, Terrainvorbereitungen	128'698	99'941	109'941	0	338'580
12 Sicherungen, Provisorien	0	0	0	0	0
13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung	41'146	40'919	40'919	0	122'983
14 Anpassungen an bestehenden Bauten	0	0	0	0	0
15 Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen	15'323	18'161	18'161	0	51'645
16 Anpassungen an bestehenden Verkehrsanlagen	0	0	0	0	0
17 Spez. Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdicht.	4'966	0	96'479	0	101'445
19 Honorare	42'660	35'151	76'649	0	154'460
2 Gebäude	2'599'746	1'725'521	2'250'256	0	6'575'523
20 Baugrube	8'345	0	17'809	0	26'154
21 Rohbau 1	643'268	302'708	684'882	0	1'630'857
22 Rohbau 2	306'317	154'418	247'031	0	707'766
23 Elektroanlagen	130'531	123'720	97'614	0	351'866
24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	192'959	155'124	153'232	0	501'314
25 Sanitäranlagen	147'557	136'206	107'830	0	391'592
26 Transportanlagen	11'351	0	0	0	11'351
27 Ausbau 1	332'436	243'737	220'843	0	797'016
28 Ausbau 2	153'354	158'176	130'255	0	441'786
29 Honorare	673'630	451'432	590'760	0	1'715'822
3 Betriebseinrichtung	0	0	0	0	0
34 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	0	0	0	0	0
35 Sanitäranlagen	0	0	0	0	0
37 Ausbau 1	0	0	0	0	0
39 Honorare	0	0	0	0	0
4 Umgebung	15'229	44'555	107'429	0	167'213
40 Terraingestaltung	0	0	0	0	0
41 Roh- und Ausbaurbeiten	0	0	0	0	0
42 Gartenanlagen	0	28'433	68'557	0	96'990
44 Installationen	8'513	0	0	0	8'513
45 Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Grundstück)	0	0	0	0	0
46 Kleinere Trassenbauten	0	0	0	0	0
47 Kleinere Kunstbauten	0	0	0	0	0
49 Honorare	6'716	16'122	38'872	0	61'710
5 Baunebenkosten	115'870	115'870	115'870	0	347'611
50 Wettbewerbskosten	0	0	0	0	0
51 Bewilligungen, Gebühren	34'051	34'051	34'051	0	102'154
52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	36'132	36'132	36'132	0	108'397
53 Versicherungen	11'350	11'350	11'350	0	34'051
54 Finanzierung ab Baubeginn	0	0	0	0	0
55 Bauherrenleistungen	25'634	25'634	25'634	0	76'902
56 Übrige Baunebenkosten	8'702	8'702	8'702	0	26'106
6 Reserve	44'986	31'722	42'362	0	119'070
60 Reserve	44'986	31'722	42'362	0	119'070
69 Honorare	0	0	0	0	0
9 Ausstattung	53'295	0	0	0	53'295
90 Möbel	48'240	0	0	0	48'240
91 Beleuchtungskörper	0	0	0	0	0
92 Textilien	0	0	0	0	0
93 Geräte, Apparate	0	0	0	0	0
94 Kleininventar	0	0	0	0	0
96 Transportmittel	0	0	0	0	0
97 Verbrauchsmaterial	0	0	0	0	0
98 Künstlerischer Schmuck	0	0	0	0	0
99 Honorare	5'056	0	0	0	5'056
TOTAL BKP 1-9 inkl. MwSt.	3'070'595	2'120'515	2'866'742	0	8'057'852
TOTAL BKP 0-9 inkl. MwSt.	3'070'595	2'120'515	2'866'742	0	8'057'852

6.3 Plausibilisierung

6.4 Optionen

Projekt: **Luppenpark**
Objekt: **LUPP**
Basis: **Vorprojekt / Fachplanerofferten**

Genauigkeit: **±15%**
MwSt.-Satz: **8.10%**
Datum: **05.01.2026**
Planstand: **Vorprojekt**

OPTIONEN

Option	Mehr- / Minderkosten	Status	Entscheid	Datum	TO1 VILLA O2 KOSTHAUS 3 RIEGELHAUS	-	Total
21 Rohbau 2					0	-37'314	0
221 Neue Fensteröffnungen inkl. Sandsteingewände	Minderkosten	angenommen	VP - BK	18.12.25	0	-37'314	0
24 Heizungs- / Lüftungs- / Klimaanlage					0	-10'000	0
242 Freecooling	Minderkosten	abgelehnt	VP - BK	18.12.25	0	0	-12'000
244 KWL Kellerlüftung	Minderkosten	abgelehnt	VP - BK	18.12.25	-25'200	0	0
244 Abluft Bad (an Fassade)	Minderkosten	angenommen	VP - BK	18.12.25	0	-10000	0
25 Sanitäranlagen					0	0	0
251 Secomat Waschkeller inkl. Wäscheleine	Minderkosten	abgelehnt	VP - BK	18.12.25	-6'000	-6'000	0
27 Ausbau 1					0	10'000	0
271 Schallschutzanforderungen Decke EG (Täfer Bauzeit) zu Clusterwohnen	Minderkosten	abgelehnt	VP - BK	18.12.25	0	-18'216	0
273 Schallschutzanforderungen Türen Cluster	Mehrkosten	angenommen	VP - BK	18.12.25	0	10'000	0
TOTAL Optionen exkl. MwSt.					0	-37'314	0
TOTAL Optionen inkl. MwSt.					0	-40'336	0
TOTAL BKP 0-9 inkl. MwSt. ohne Optionen					3'069'700	2'162'700	2'865'900
TOTAL BKP 0-9 inkl. MwSt. mit Optionen					3'069'700	2'122'364	2'865'900

6.5 Förderbeiträge Energetische Sanierung

Gebäude	Massnahme	Preis	Anzahl	Total ca.
Villa				
	Dach Sanierung	40	160	6400
	Heizungsersatz Erdsonde 19 kWth			
	Basis 15 kWth	6800	1	6800
	Zusatz pro kWth	420	4	1680
	Erstinstallation Wärmeverteilsystem (wenn fossile Heizung dezentral läuft) --> ich gehe von zentralem System aus; Umwälzpumpe vorhanden (WW+H) - daher keine Fördergelder	60	450	27000
Total ca.	Ohne Wärmeverteilsystem			14880
Riegelhaus + Kosthaus				
	Dach Sanierung	40	268.2	10728
	Heizungsersatz Erdsonde 26 kWth			
	Basis 15 kWth	6800	1	6800
	Zusatz pro kWth	420	11	4620
	Erstinstallation Wärmeverteilsystem (wenn fossile Heizung dezentral läuft) --> ich gehe von zentralem System aus; Umwälzpumpe vorhanden (WW+H) - daher keine Fördergelder	60	540	32400
Total ca.	Ohne Wärmeverteilsystem			22148