



zur alten  
Schmitte



WO LEBEN AUFBLÜHT  
**WILLKOMMEN ZUR  
ALTEN SCHMITTE**  
in Buch am Irchel

# Inhalt

	Seite
Übersichtsplan	3
Projekt	4
Standort	6
Region	7
Umgebung	9
Die Schmitte	10
Doppelfamilienhäuser A1-A4	12
Doppelfamilienhäuser B1-B6	18
Mehrfamilienhaus	27
Tiefgarage	37
Kurzbaubeschrieb	38
Anmerkung	41

# Kontakt

## Beratung und Verkauf

Kurt Sauter Verwaltungen und Treuhand AG  
Breiteackerstrasse 4  
8422 Pfungen  
052 315 21 12  
info@sauterverwaltungen.ch  
www.sauterverwaltungen.ch

## Bauherrschaft

Emvolio AG  
c/o Flach-Kretz Baumanagement AG  
Obergasse 2  
8353 Elgg  
kontakt@emvolio.ch  
www.emvolio.ch

## Architekt

Lukas Mischler Architektur GmbH  
Hagenstal 11  
8523 Hagenbuch  
info@lukasmischler.ch  
www.lukasmischler.ch

# Übersichtsplan



**Wohnhaus "Alte Schmitte"**

**Doppeleinfamilienhäuser A1 - A4**

**Doppeleinfamilienhäuser B1 - B6**

**Mehrfamilienhaus - 6 x 3.5 Zi-Wohnungen**

**Adresse**

Schmittengasse 4, Buch am Irchel

**Termine**

Geplanter Baubeginn: Frühling 2025

Bezug ab: Herbst 2026

# Projekt



## Wohnüberbauung “Alte Schmitte”

In der Gemeinde Buch am Irchel entstehen, neben dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen Schmitte, zehn höchst attraktive Doppel- und Dreifamilienhäuser sowie 6 Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus. In der alten Schmitte entsteht zudem eine offene Wohnung mit Galerie.

Das Konzept der gemeinsamen Infrastruktur aller Einheiten (Untergeschoss mit Tiefgarage und Kellerräumen), die Gliederung und Anmutung der Baukörper, sowie die Wahl der Materialien für die Fassaden ermöglichen ein harmonisches Einfügen in die dörfliche Umgebung.

Ausserdem wird mit der Anordnung der Bauten ein natürliches Zentrum innerhalb der Siedlung entstehen, das einlädt zum Verweilen, Grillieren oder zum gefahrlosen Spielen der Kinder, denn es gibt keinen Verkehr, der stören könnte. Bei der Bruppichstrasse, an der Peripherie, entstehen 5 Aussenparkplätze, die auch von Besuchenden genutzt werden können.



# Standort

## Herzlich willkommen in Buch am Irchel



Die malerische Gemeinde im Zürcher Weinland. Hier finden Sie eine einzigartige Kombination aus ländlicher Idylle und urbanem Komfort.

Die Gemeinde umfasst den ländlich geprägten Dorfteil sowie die Aussenwachten Bebikon, Desibach und Wiler, die von ausgedehnten Wäldern und landwirtschaftlichen Flächen umgeben sind. Insgesamt leben etwa 1000 Einwohner in Buch am Irchel. Die Nähe zur Natur und die Ruhe, die das ländliche Umfeld bietet, macht Buch am Irchel zu einem idyllischen Standort.

Neben der atemberaubenden Landschaft bietet Buch am Irchel attraktive Wohnlagen mit hervorragenden Rahmenbedingungen. Obwohl die Gemeinde fernab von der städtischen Hektik liegt, ist sie dennoch gut erreichbar und mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell mit den Zentren Winterthur, Zürich und dem Flughafen Zürich verbunden.

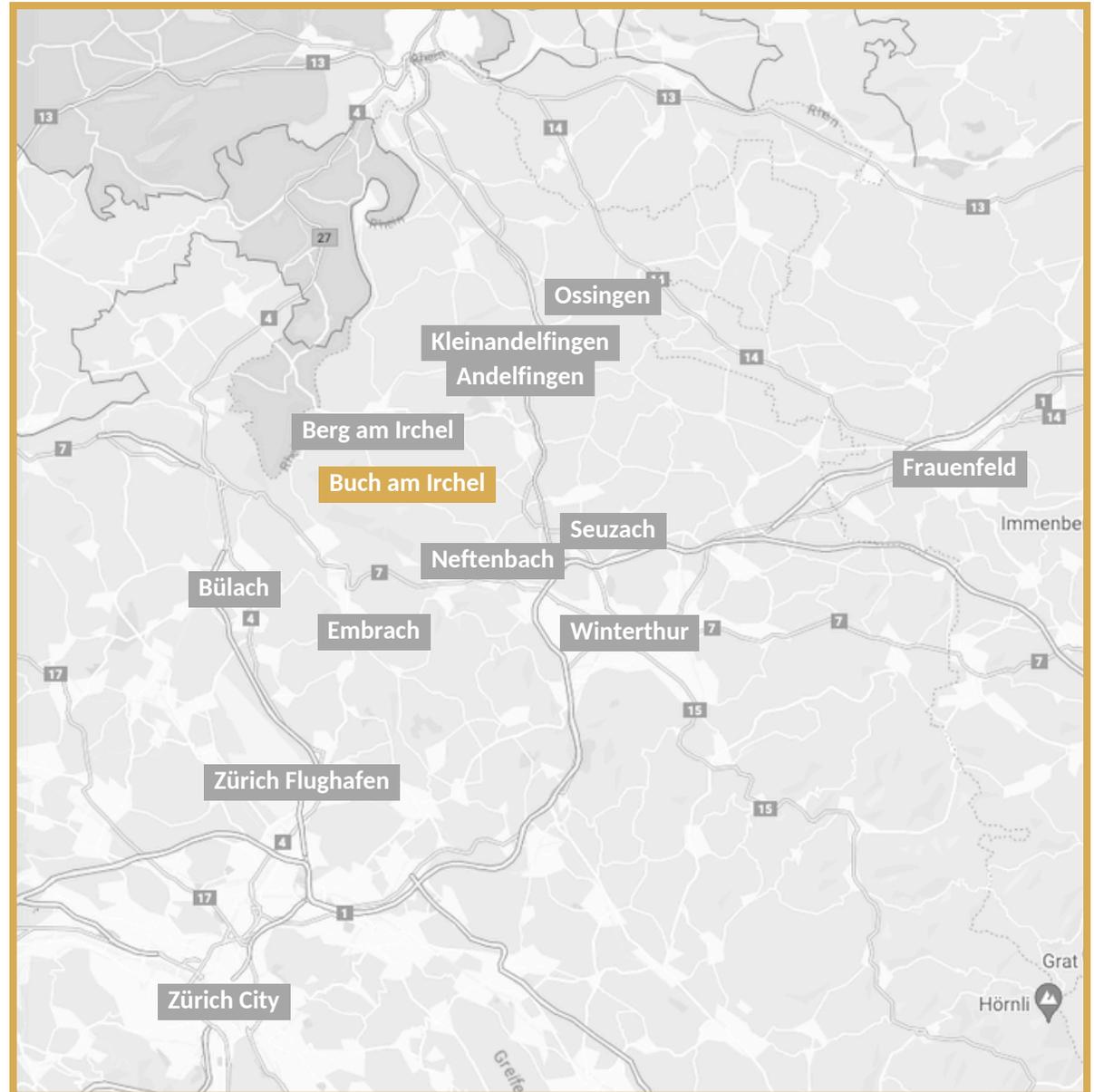
# Region

## Öffentlicher Verkehr

Winterthur	24min
Zürich Flughafen	41min
Zürich HB	47min
St. Gallen	67min

## Individualverkehr

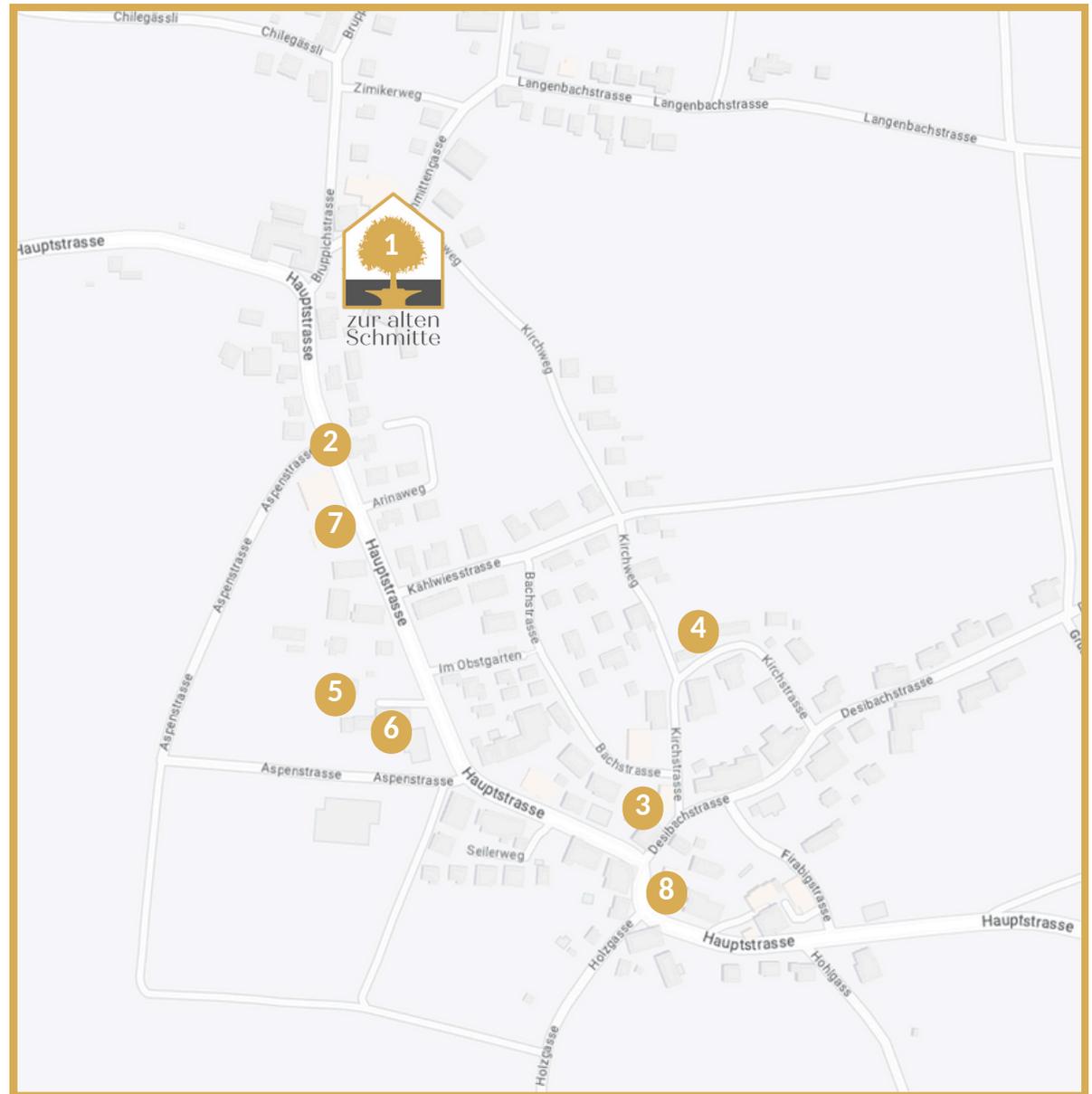
Autobahnanschluss	10min
Neftenbach	7min
Winterthur	18min
Frauenfeld	26min
Zürich Flughafen	27min
Zürich HB	33min
St. Gallen	51min





# Umgebung

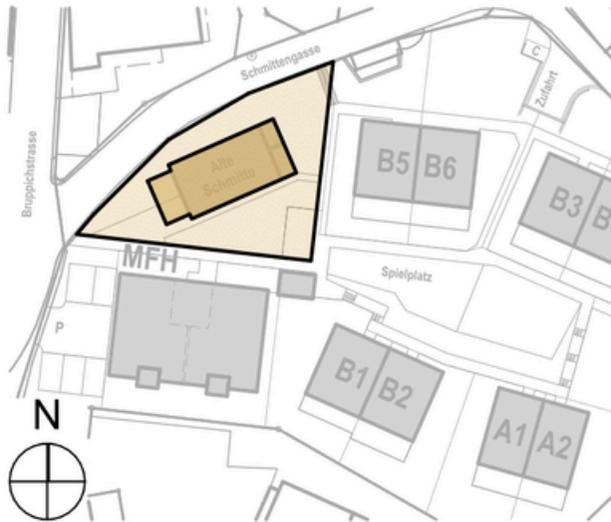
1 Ihr Zuhause	
2 Bushaltestelle	150m
3 Gemeindeverwaltung	550m
4 Kirche	450m
5 Kindergarten	400m
6 Primarschule	400m
7 Volg	220m
8 Restaurant Sonne	550m





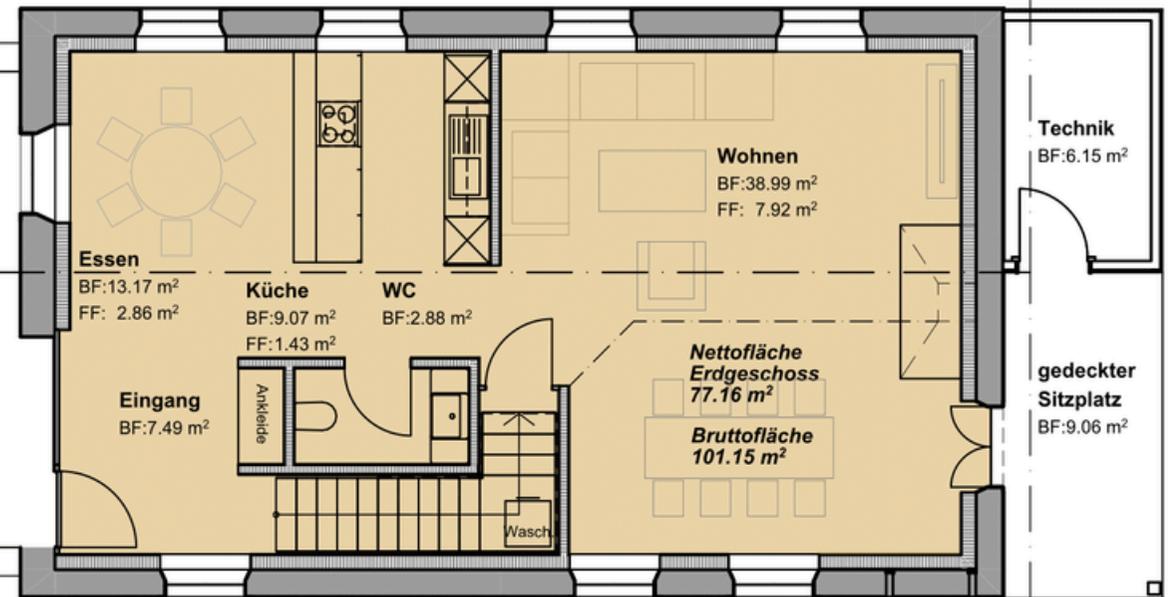
# Wohnhaus "Alte Schmitte"

Nettowohnfläche	143.46 m <sup>2</sup>
Bruttowohnfläche	182.43 m <sup>2</sup>
ged. Sitzplatz	30.14 m <sup>2</sup>
Balkon	15.05 m <sup>2</sup>
Parzellengröße	481.33 m <sup>2</sup>

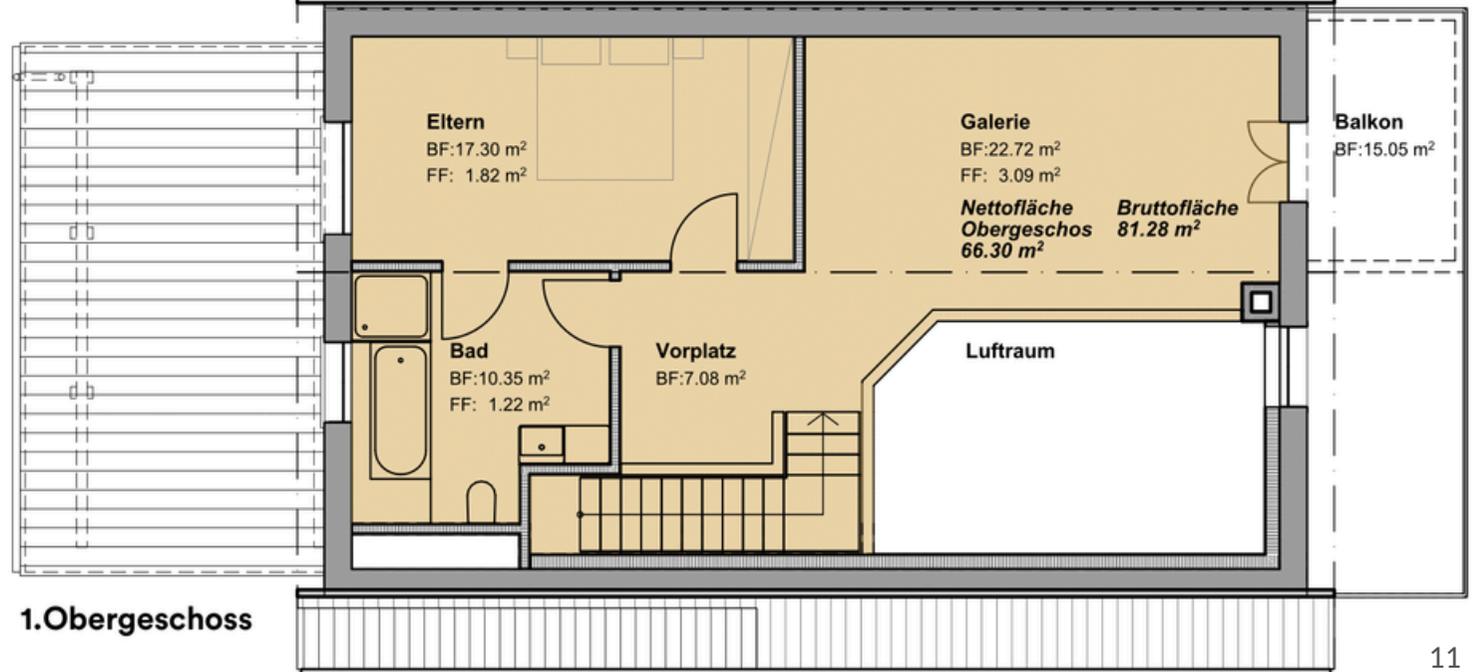


gedeckter Sitzplatz  
BF:21.08 m<sup>2</sup>

## Erdgeschoss



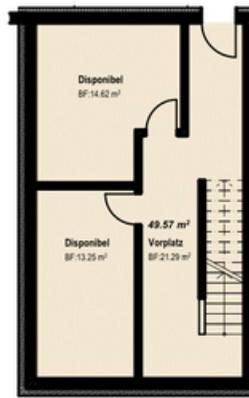
## 1.Obergeschoss



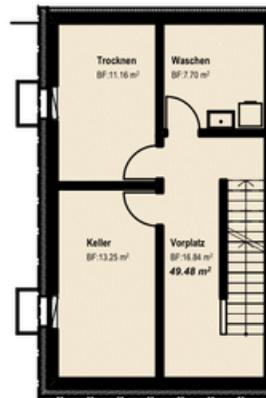


# DEFH A1

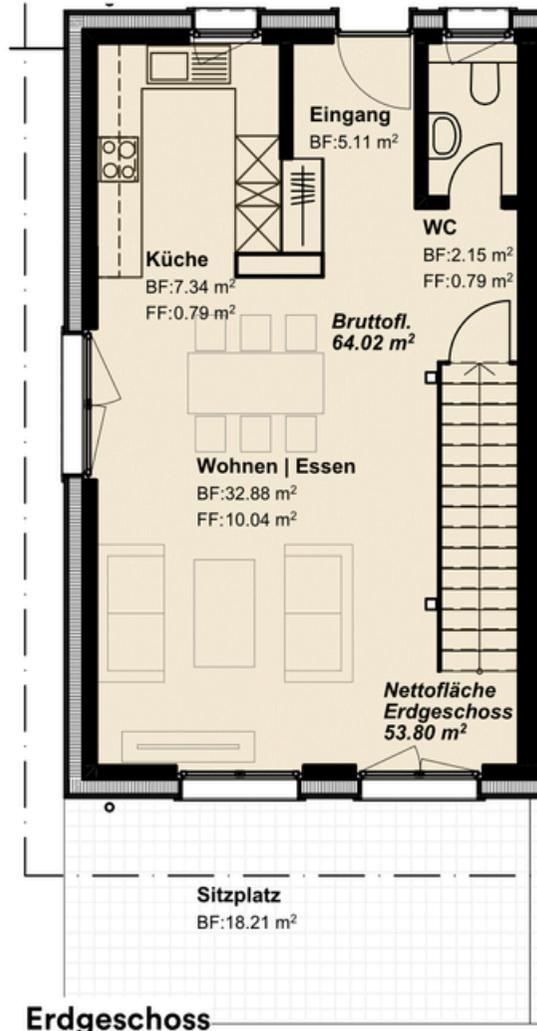
Nettowohnfläche	150.94 m <sup>2</sup>
Bruttowohnfläche	182.48 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	18.21 m <sup>2</sup>
Keller   Waschen   Hobby	99.05 m <sup>2</sup>
Parzellengrösse	219.50 m <sup>2</sup>



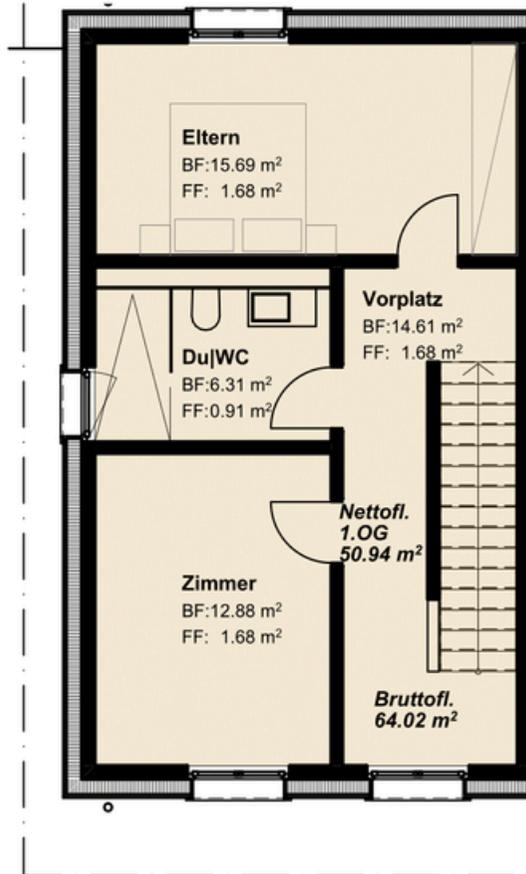
2. Untergeschoss



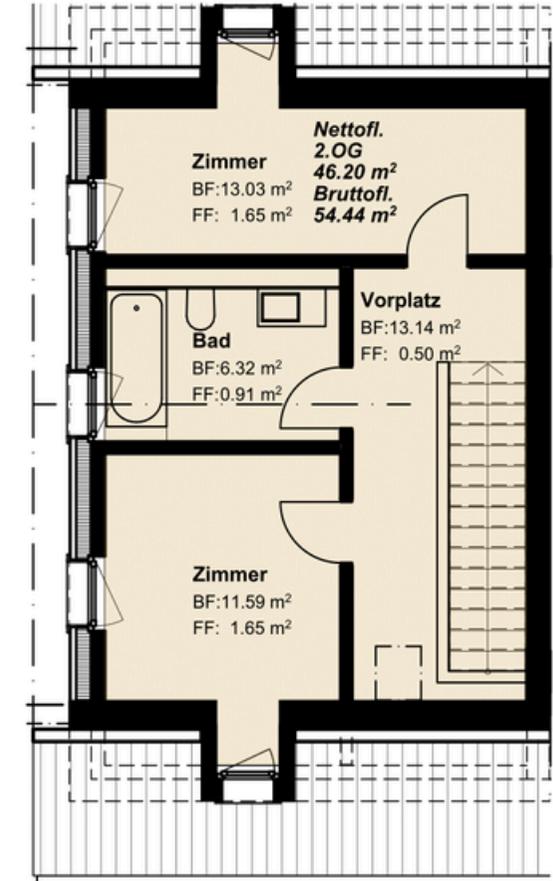
1. Untergeschoss



Erdgeschoss



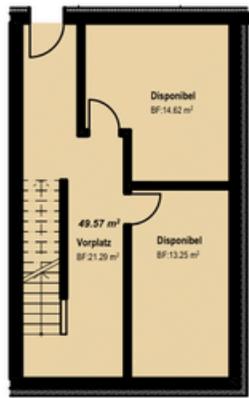
1. Obergeschoss



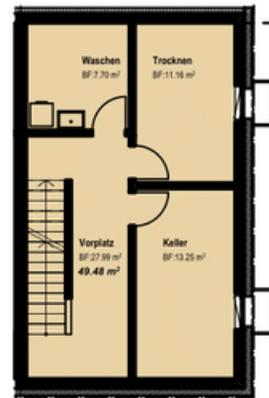
Dachgeschoss

# DEFH A2

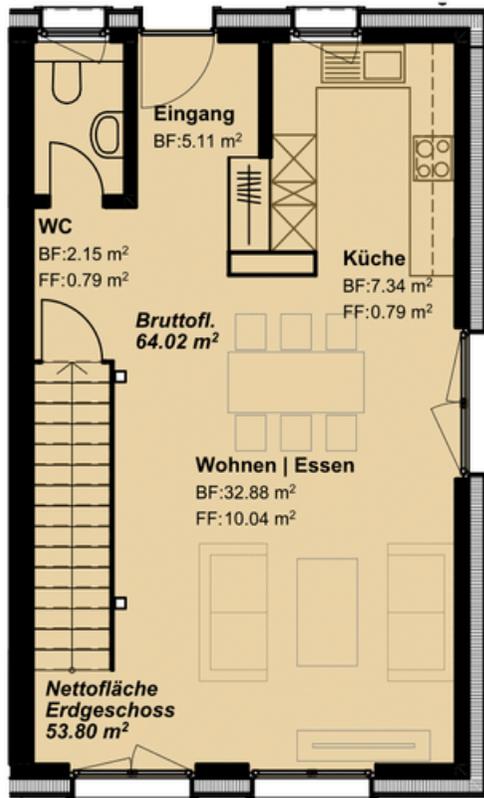
Nettowoohnfläche	150.94 m <sup>2</sup>
Bruttowoohnfläche	182.48 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	18.21 m <sup>2</sup>
Keller   Waschen   Hobby	99.05 m <sup>2</sup>
Parzellengrösse	248.38 m <sup>2</sup>



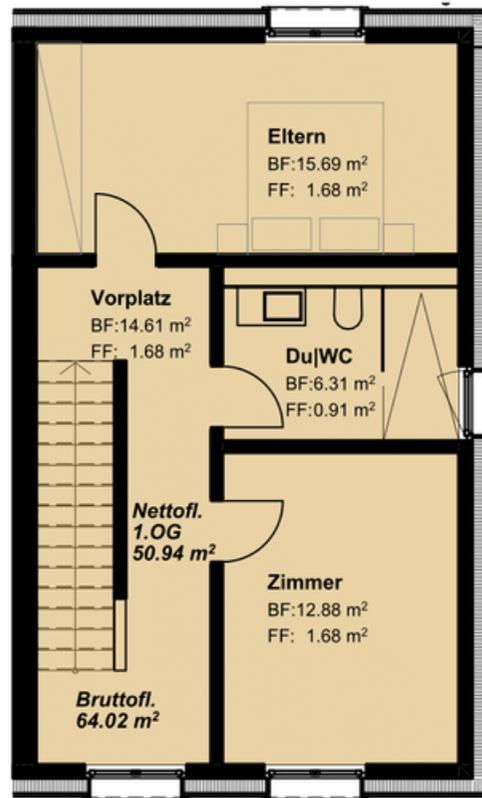
2. Untergeschoss



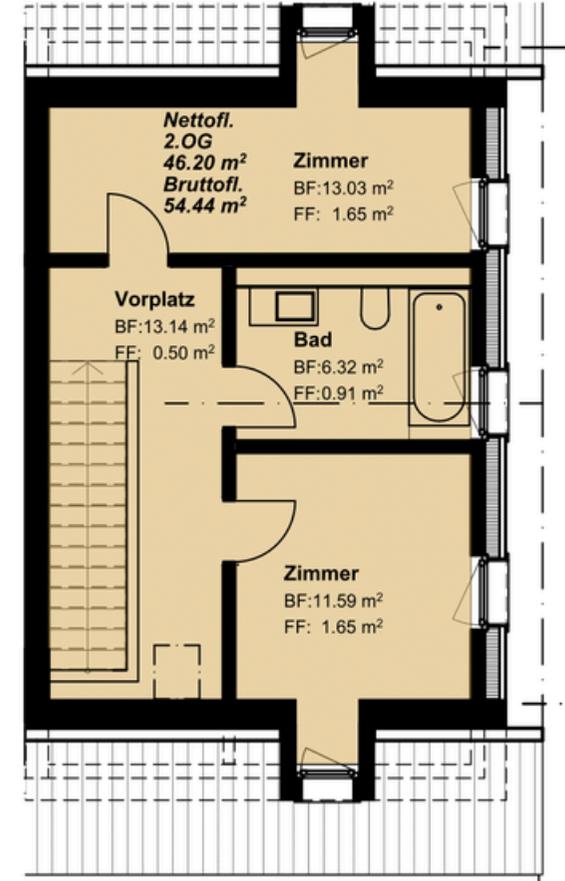
1. Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

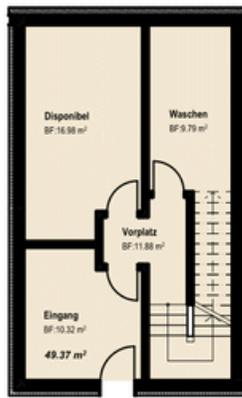


Dachgeschoss

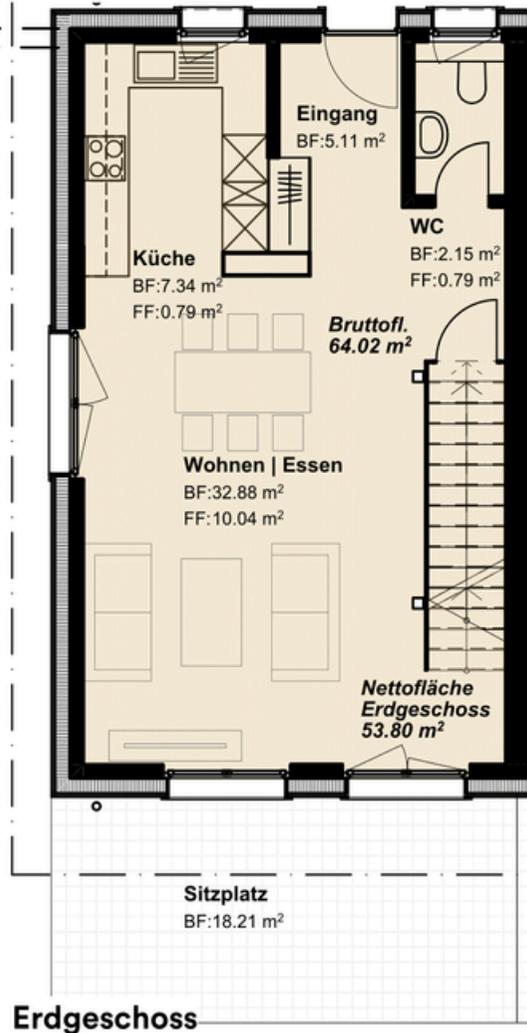


# DEFH A3

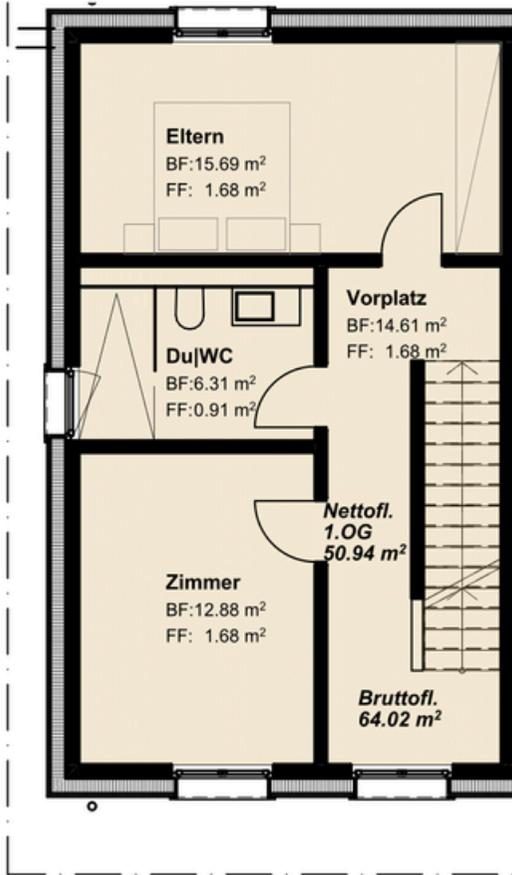
Nettowohnfläche	150.94 m <sup>2</sup>
Bruttowohnfläche	182.48 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	18.21 m <sup>2</sup>
Keller   Waschen   Hobby	49.37 m <sup>2</sup>
Parzellengrösse	269.82 m <sup>2</sup>



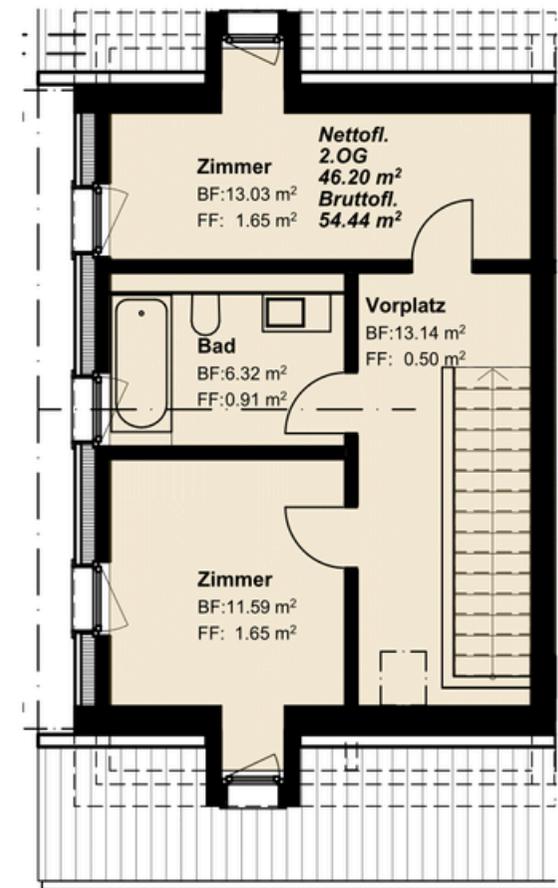
1. Untergeschoss



Erdgeschoss



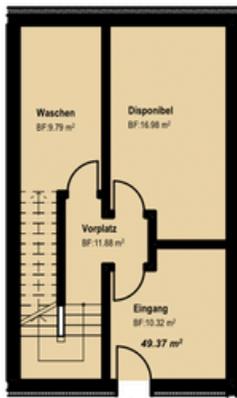
1. Obergeschoss



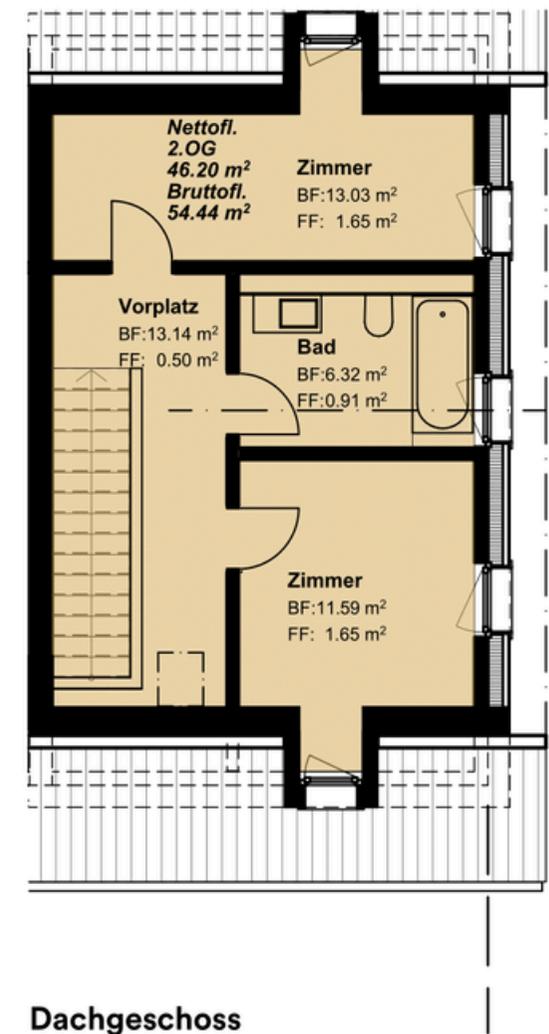
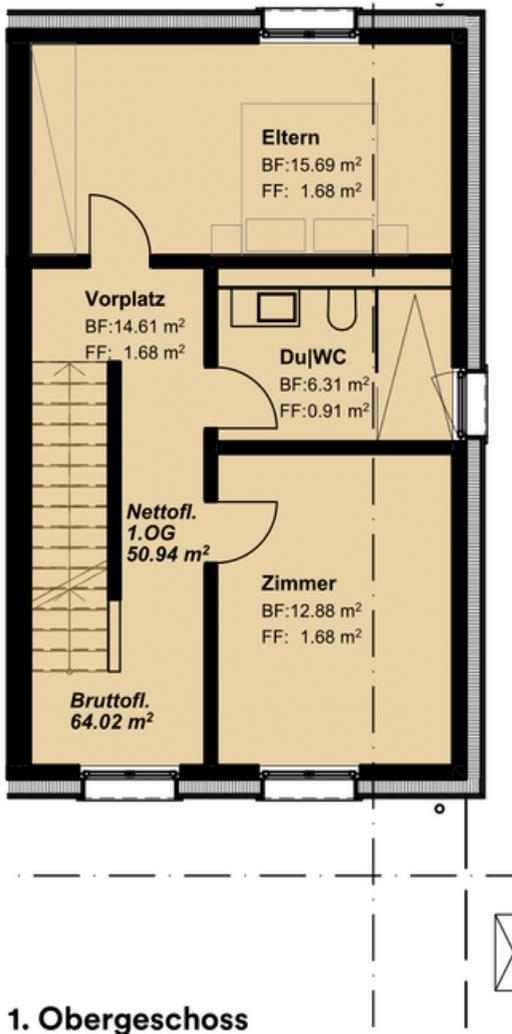
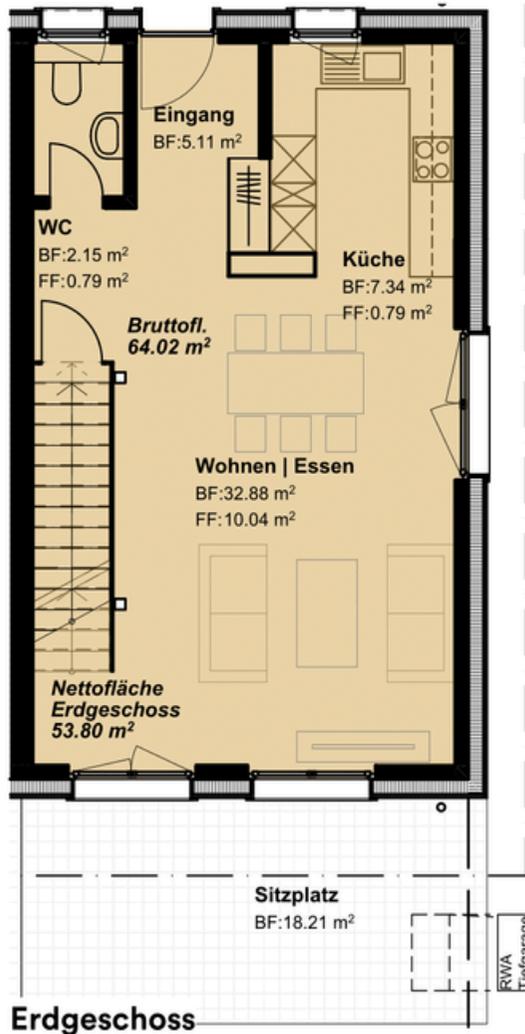
Dachgeschoss

# DEFH A4

Nettowohnfläche	150.94 m <sup>2</sup>
Bruttowohnfläche	182.48 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	18.21 m <sup>2</sup>
Keller   Waschen   Hobby	49.37 m <sup>2</sup>
Parzellengrösse	233.72 m <sup>2</sup>



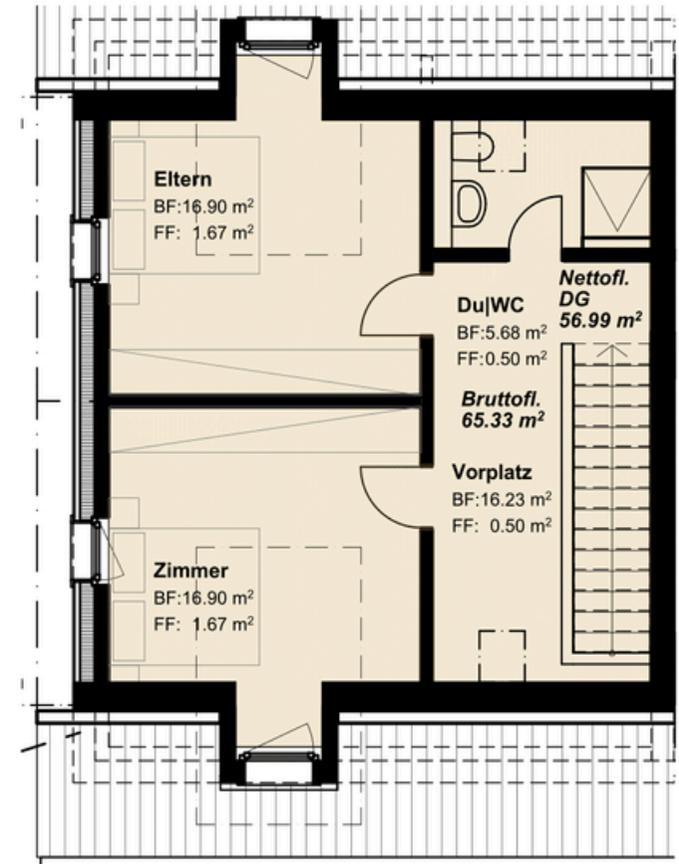
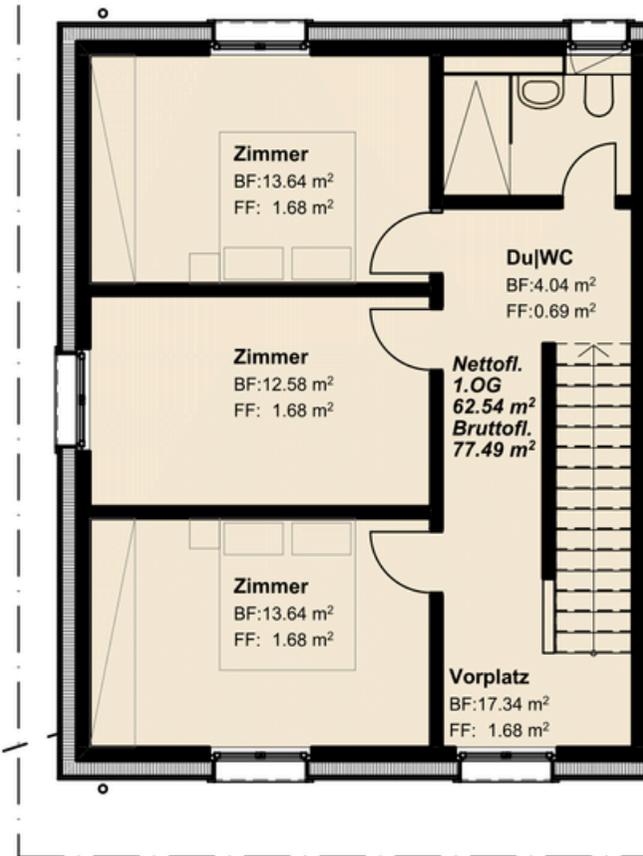
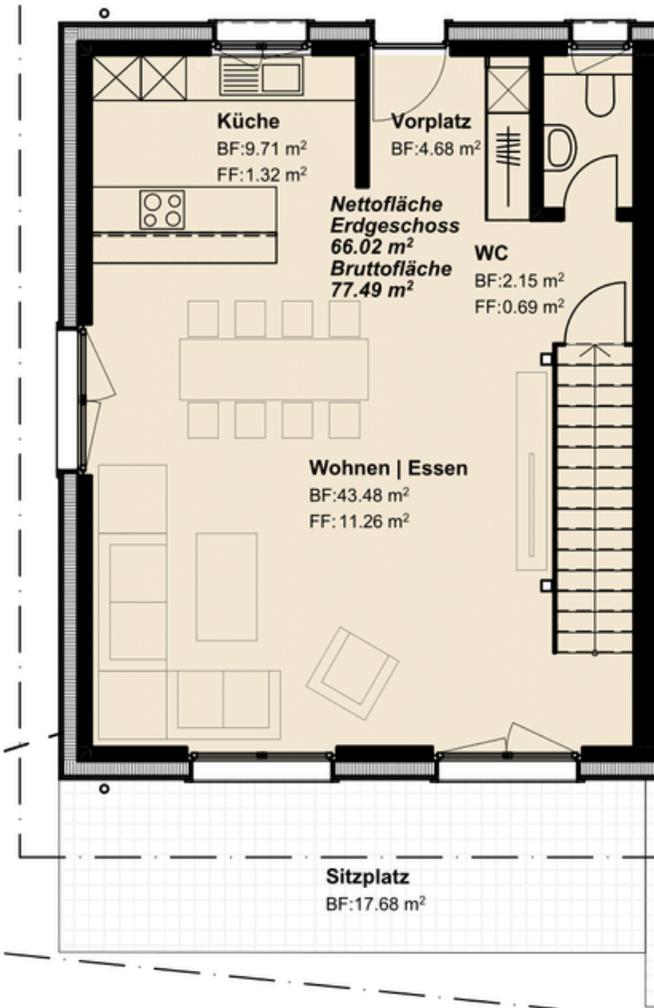
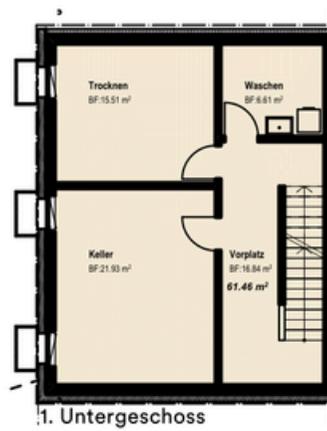
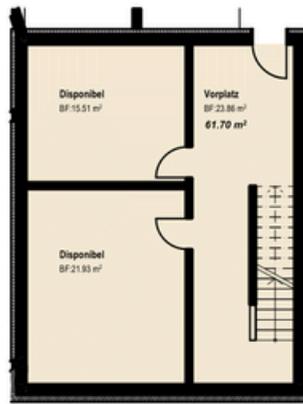
1. Untergeschoss





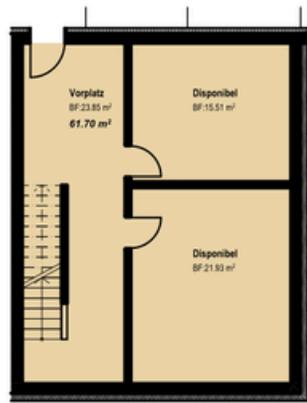
# DEFH B1

Nettowohnfläche	185.55 m <sup>2</sup>
Bruttowohnfläche	220.31 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	17.68 m <sup>2</sup>
Keller   Waschen   Hobby	123.16 m <sup>2</sup>
Parzellengrösse	251.70 m <sup>2</sup>

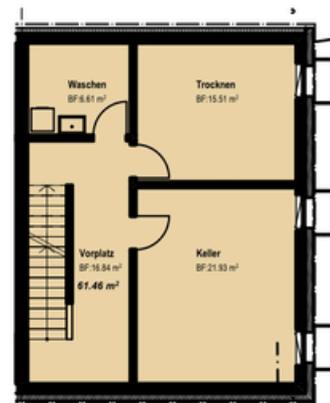


# DEFH B2

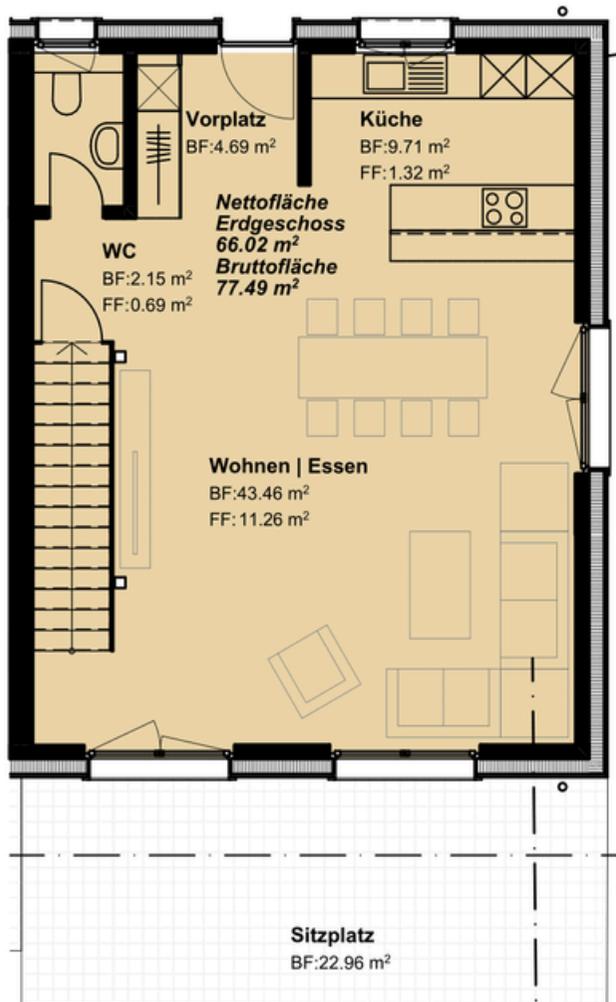
Nettowoohnfläche	185.55 m <sup>2</sup>
Bruttowoohnfläche	220.31 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	22.96 m <sup>2</sup>
Keller   Waschen   Hobby	123.16 m <sup>2</sup>
Parzellengrösse	228.18 m <sup>2</sup>



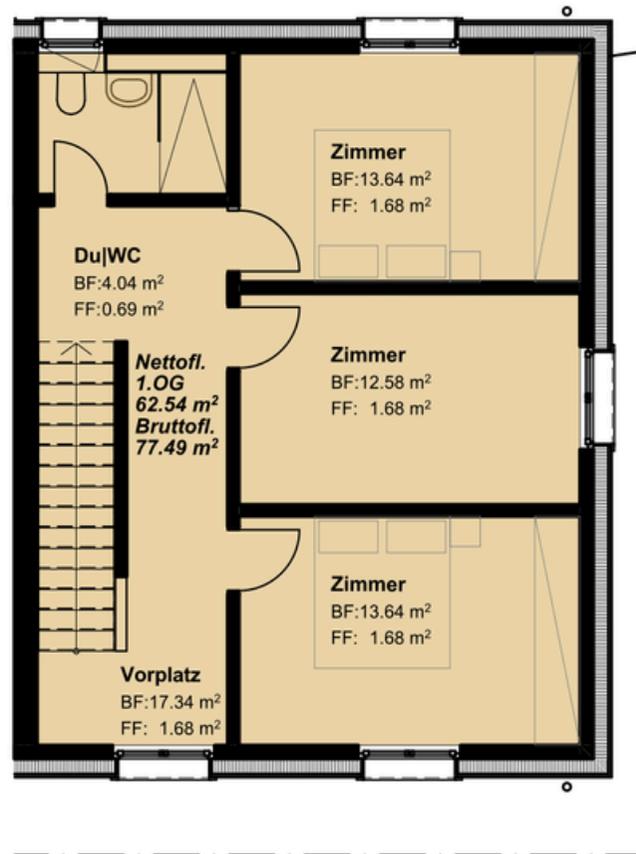
2. Untergeschoss



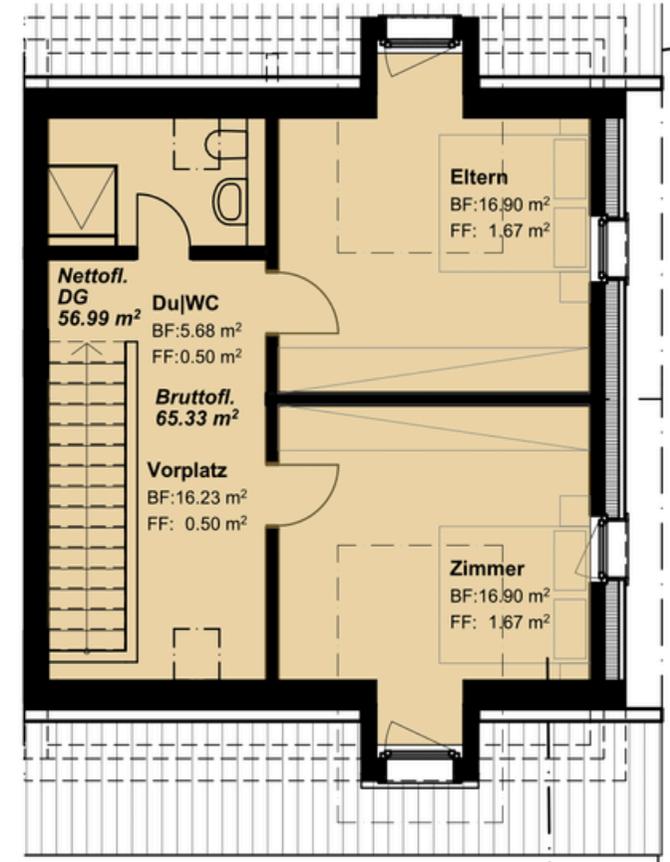
1. Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



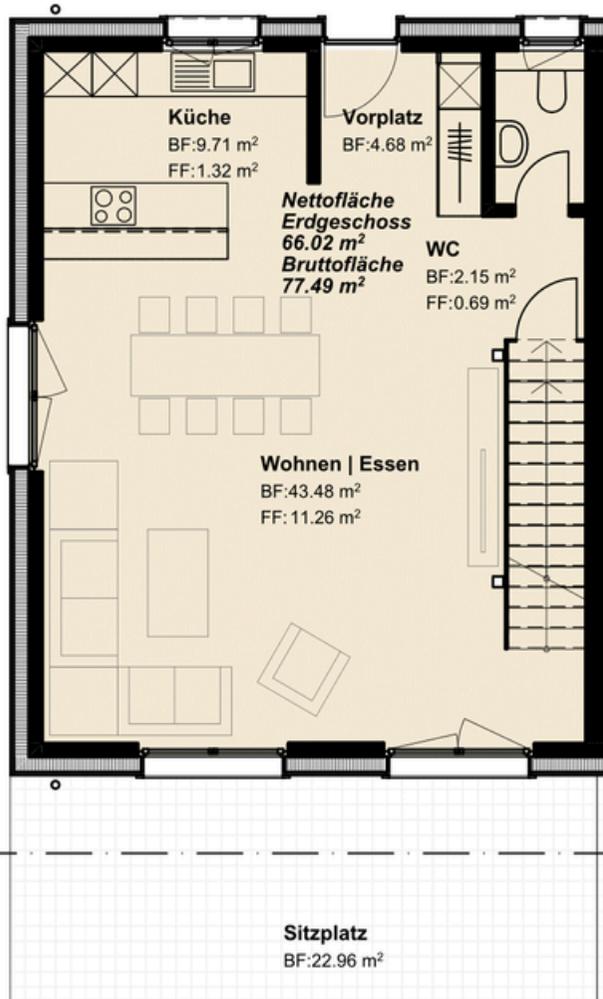
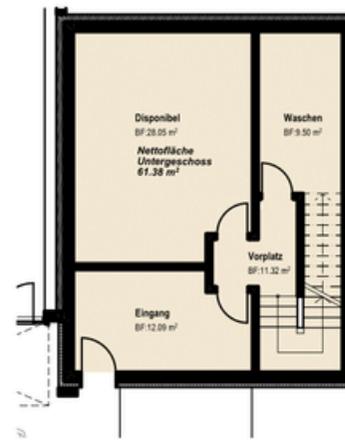
Dachgeschoss



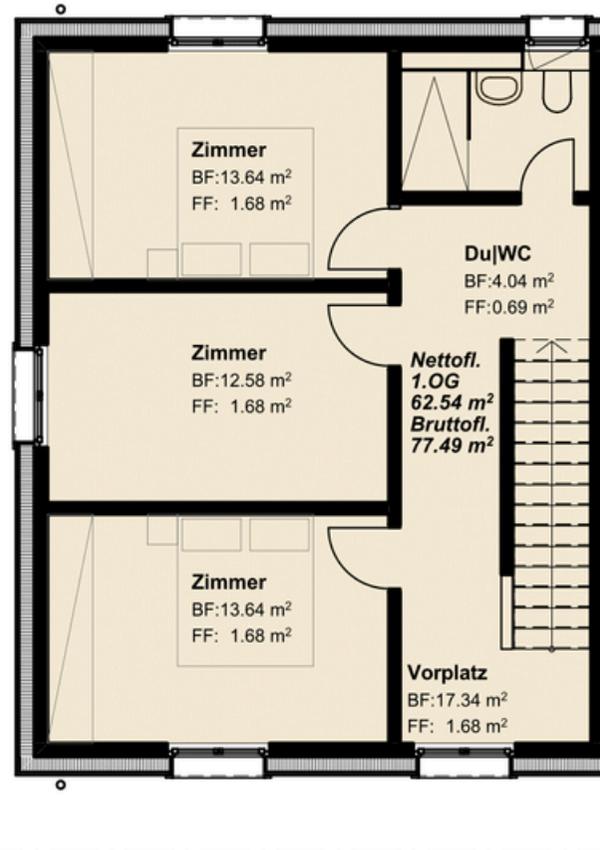


# DEFH B3

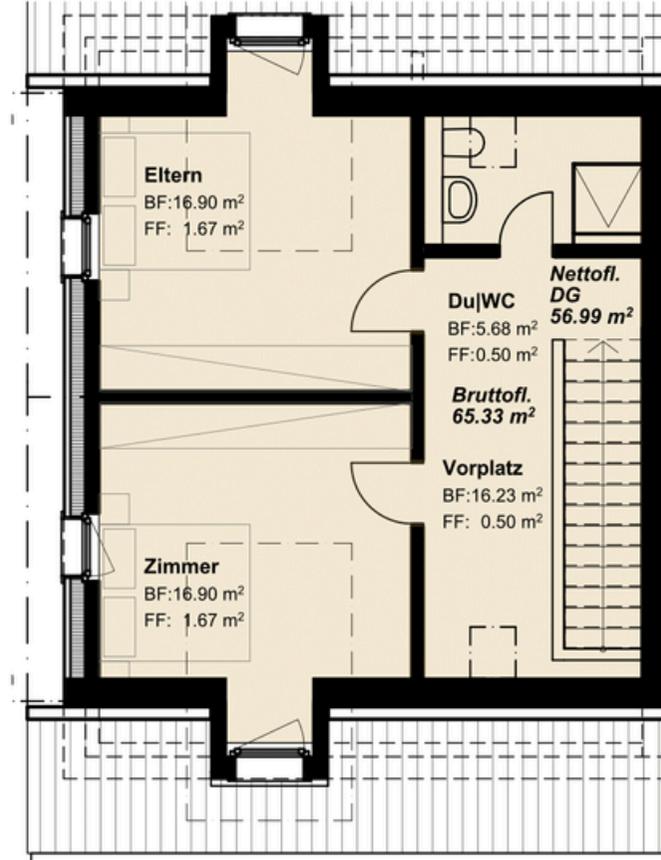
Nettowohnfläche	185.55 m <sup>2</sup>
Bruttowohnfläche	220.31 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	22.96 m <sup>2</sup>
Keller   Waschen   Hobby	61.38 m <sup>2</sup>
Parzellengrösse	258.19 m <sup>2</sup>



Erdgeschoss



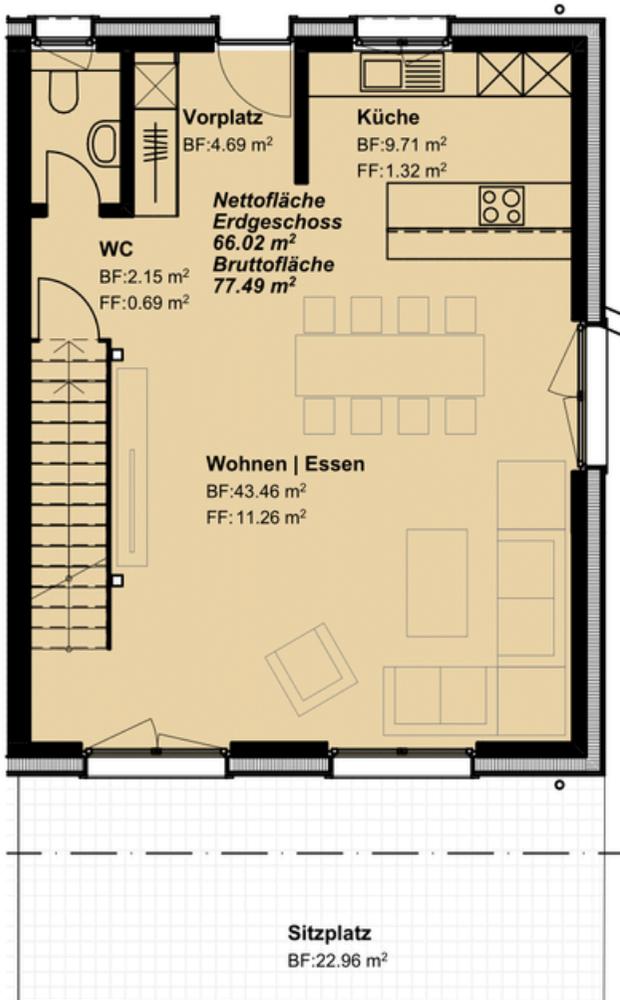
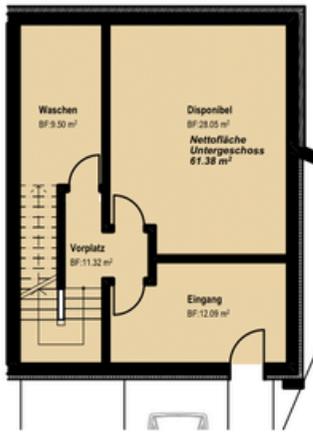
1. Obergeschoss



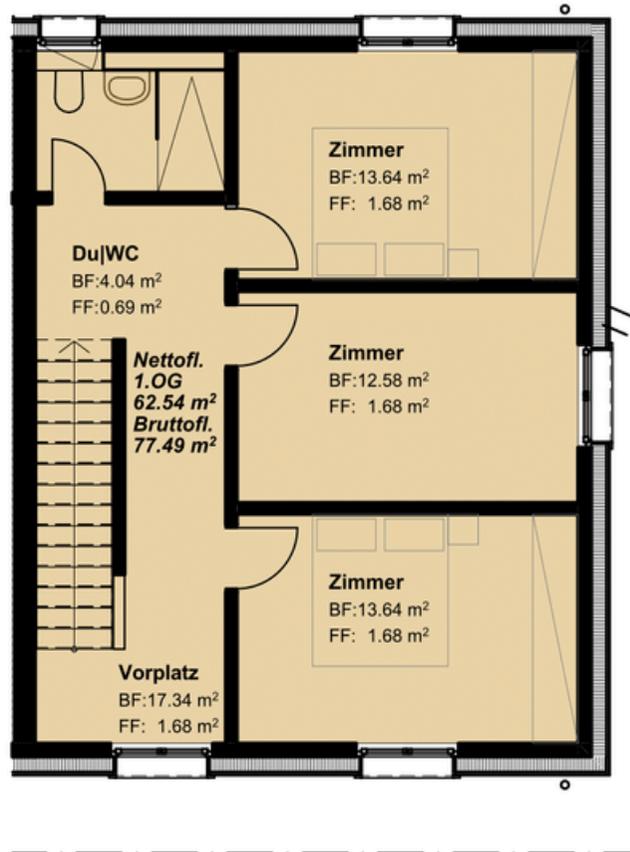
Dachgeschoss

# DEFH B4

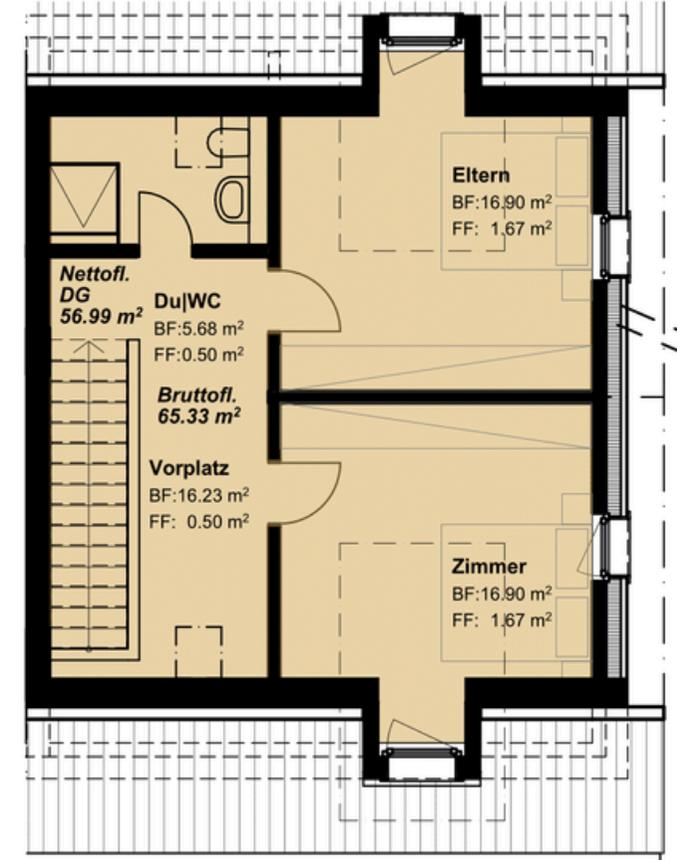
Nettowohnfläche	185.55 m <sup>2</sup>
Bruttowohnfläche	220.31 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	22.96 m <sup>2</sup>
Keller   Waschen   Hobby	61.38 m <sup>2</sup>
Parzellengrösse	273.59 m <sup>2</sup>



Erdgeschoss



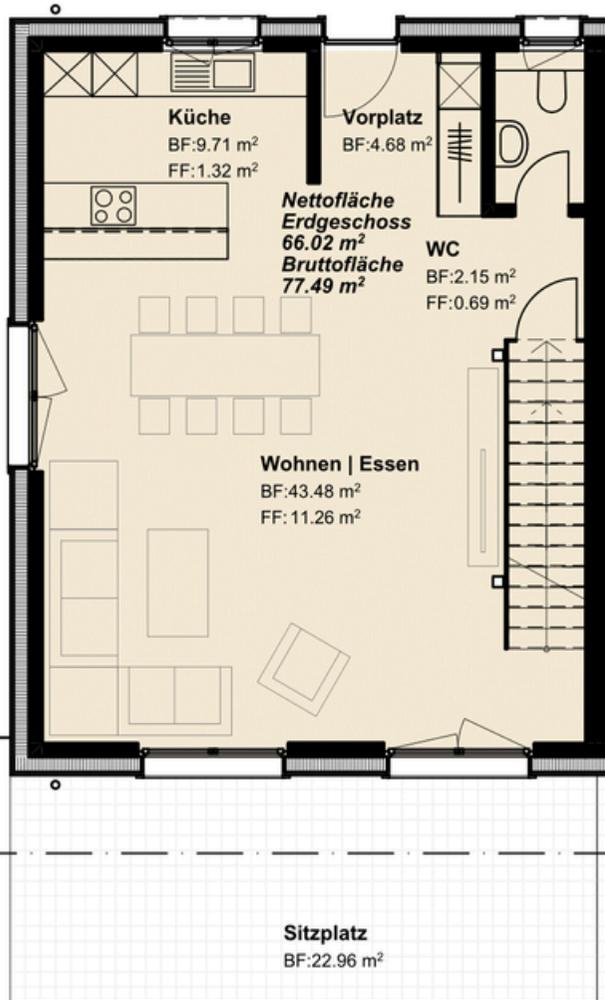
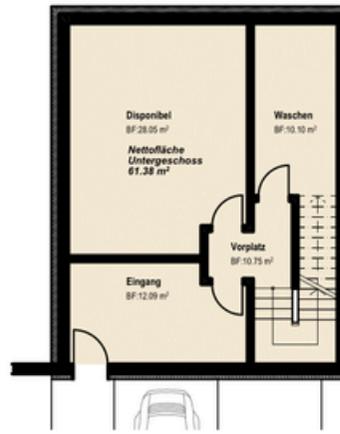
1. Obergeschoss



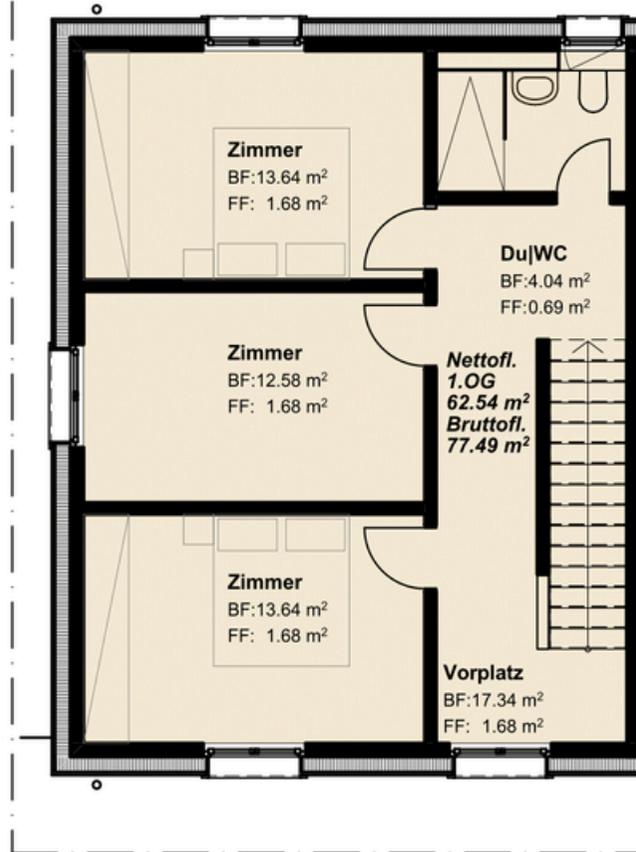
Dachgeschoss

# DEFH B5

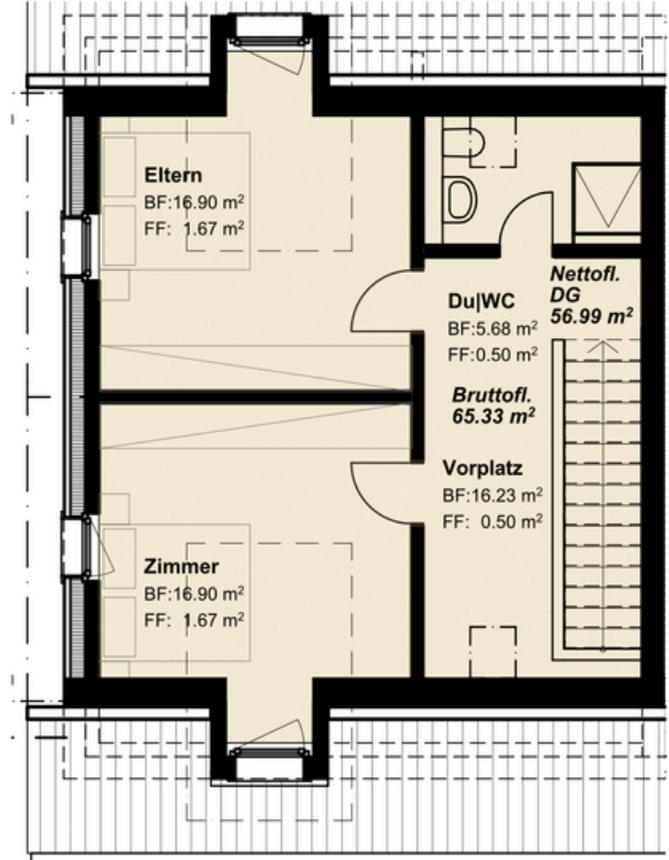
Nettowohnfläche	185.55 m <sup>2</sup>
Bruttowohnfläche	220.31 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	22.96 m <sup>2</sup>
Keller   Waschen   Hobby	61.38 m <sup>2</sup>
Parzellengrösse	285.35 m <sup>2</sup>



Erdgeschoss



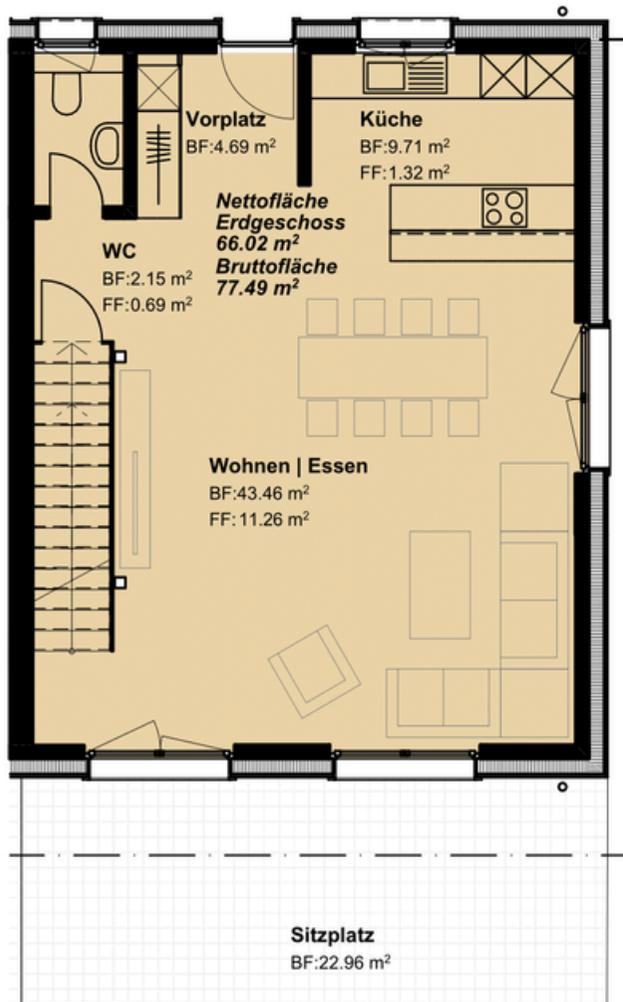
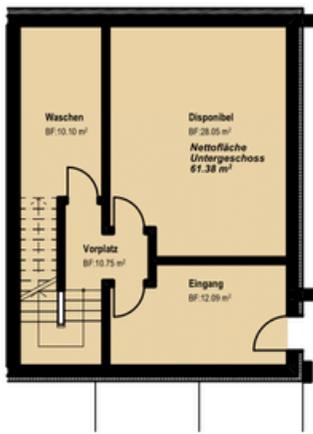
1. Obergeschoss



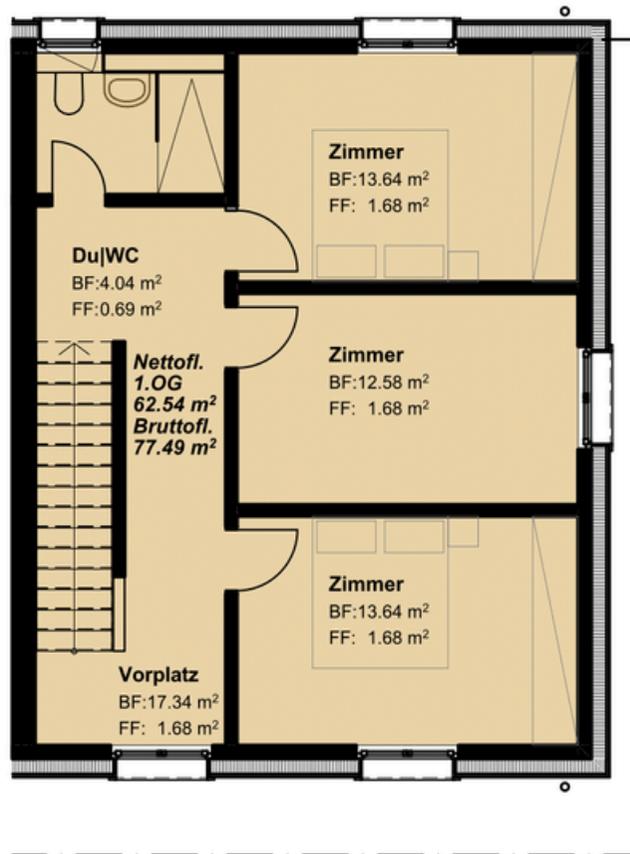
Dachgeschoss

# DEFH B6

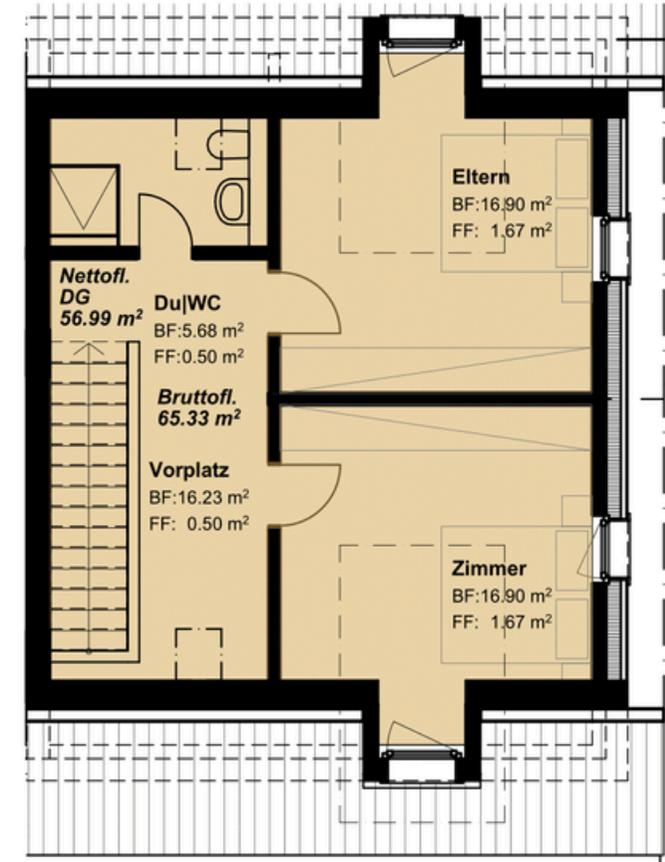
Nettowohnfläche	185.55 m <sup>2</sup>
Bruttowohnfläche	220.31 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	22.96 m <sup>2</sup>
Keller   Waschen   Hobby	61.38 m <sup>2</sup>
Parzellengrösse	389.22 m <sup>2</sup>



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

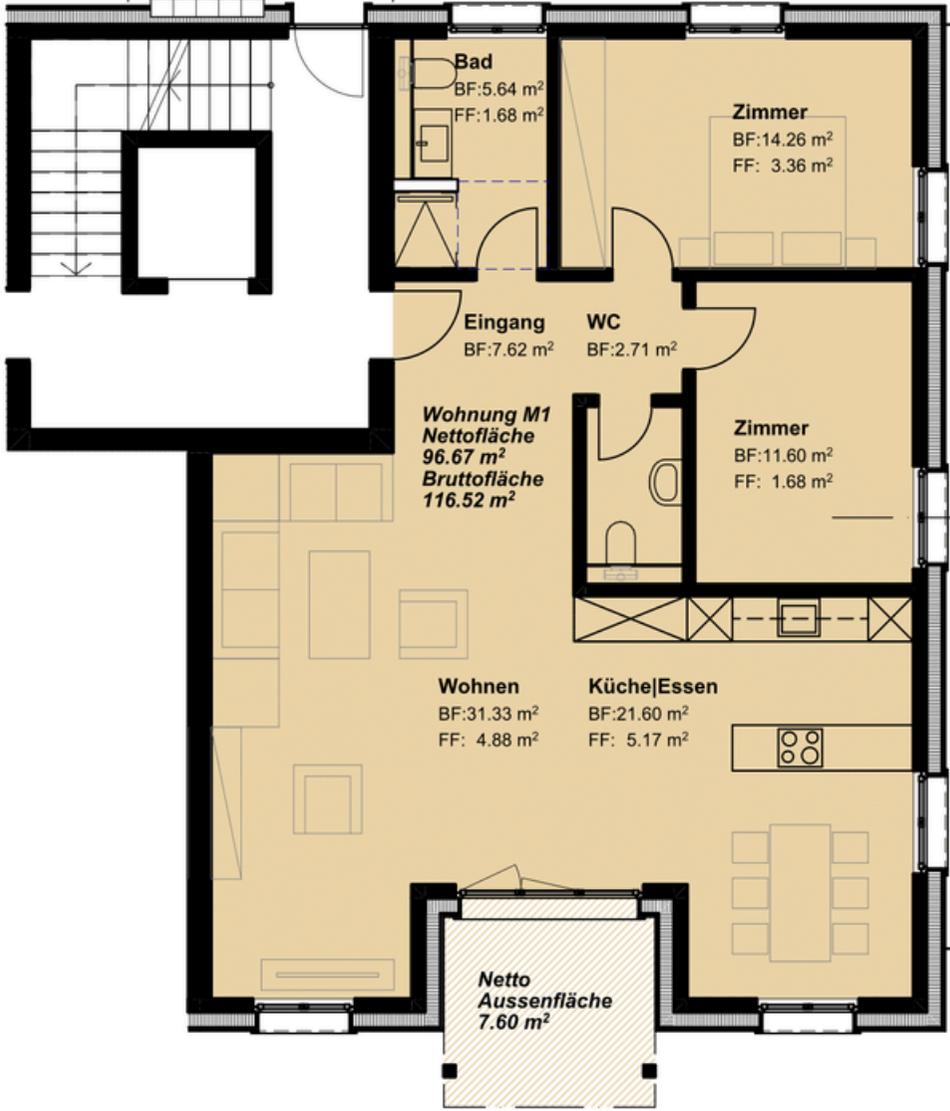
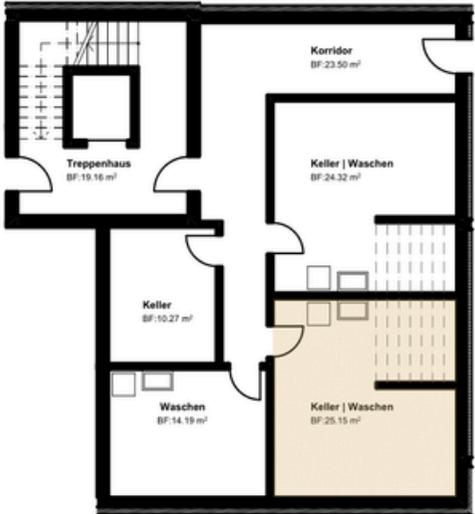


Dachgeschoss

# Mehrfamilienhaus Erdgeschoss Wohnung M1

## 3½ Zimmer Wohnung

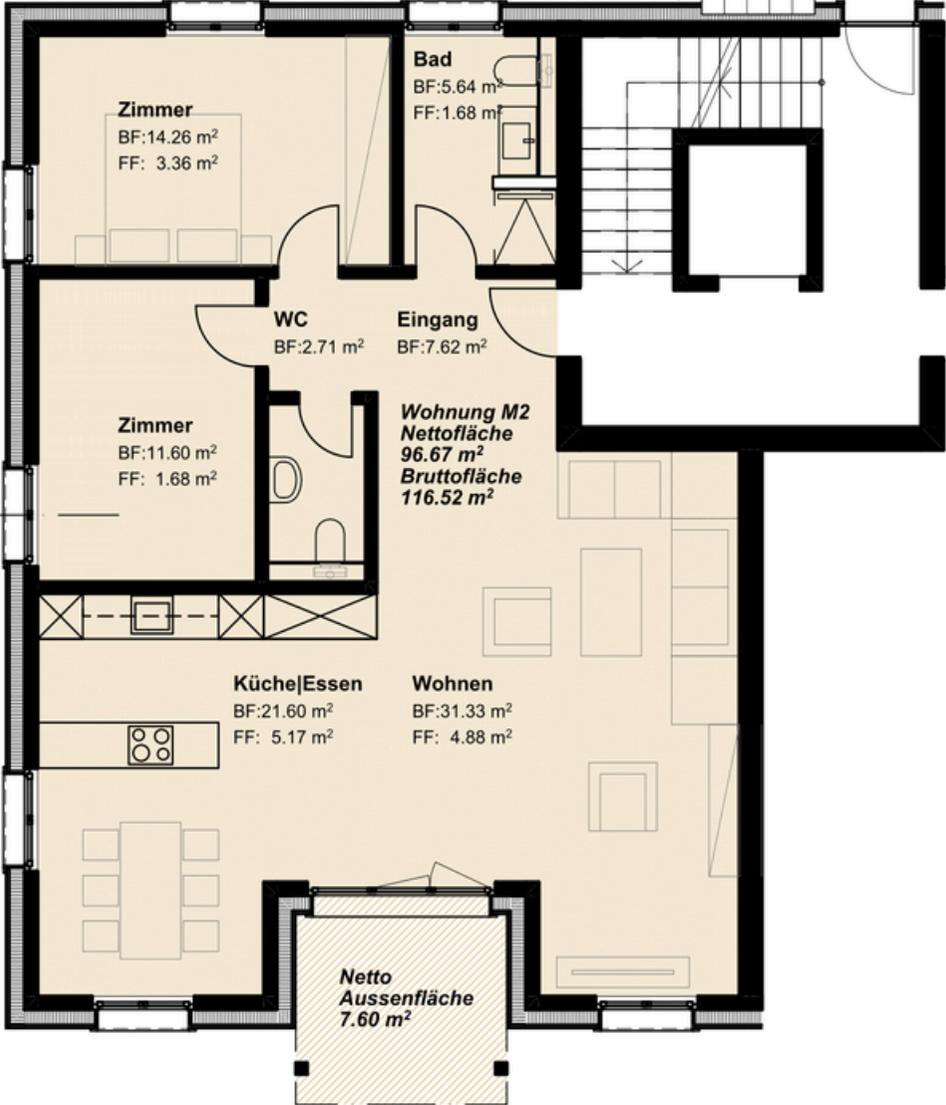
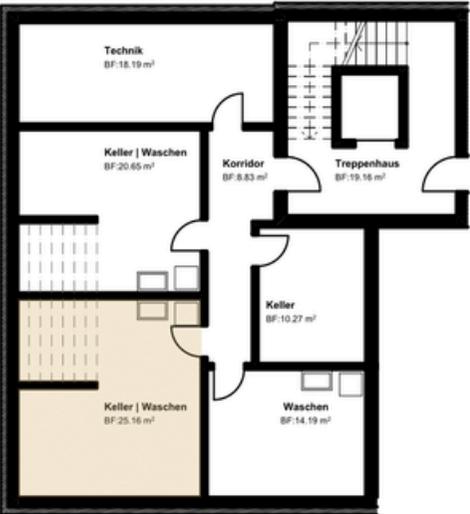
Nettowoohnfläche	96.67 m <sup>2</sup>
Bruttowoohnfläche	116.52 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	7.60 m <sup>2</sup>
Keller   Waschen	25.15 m <sup>2</sup>



# Mehrfamilienhaus Erdgeschoss Wohnung M2

## 3½ Zimmer Wohnung

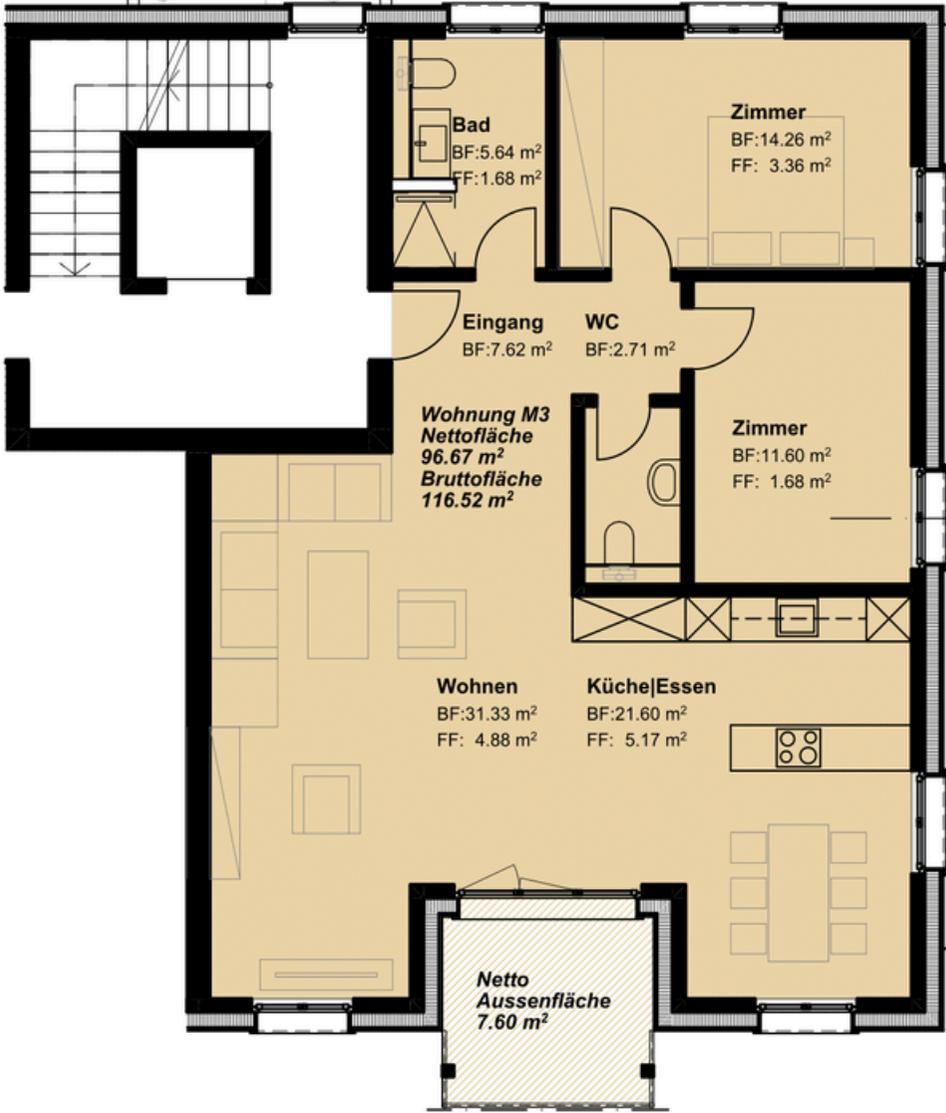
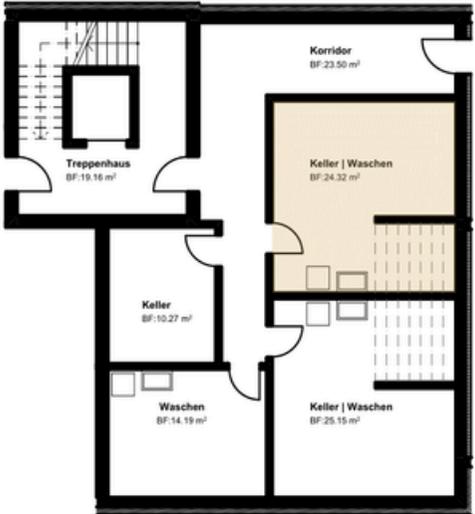
Nettowoohnfläche	96.67 m <sup>2</sup>
Bruttowoohnfläche	116.52 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	7.60 m <sup>2</sup>
Keller   Waschen	25.16 m <sup>2</sup>



# Mehrfamilienhaus 1.Obergeschoss Wohnung M3

## 3½ Zimmer Wohnung

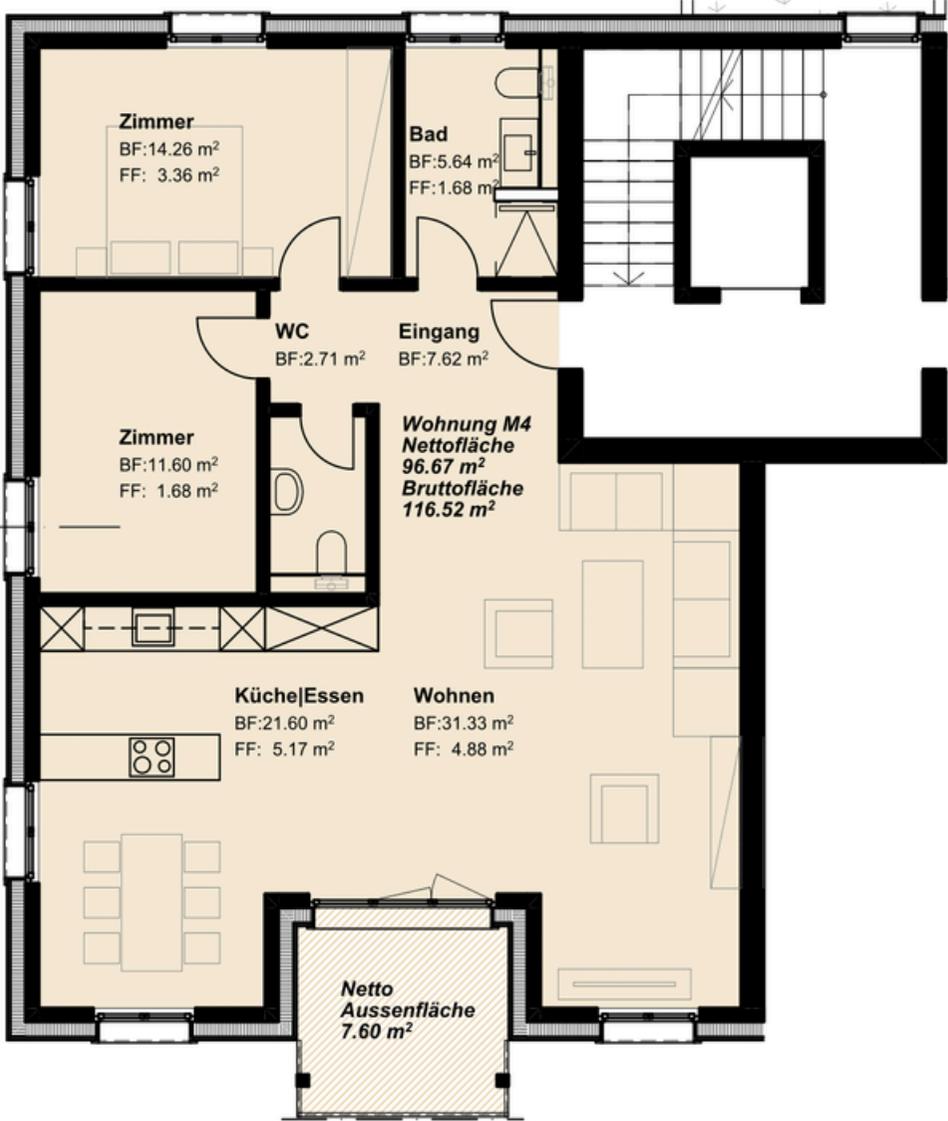
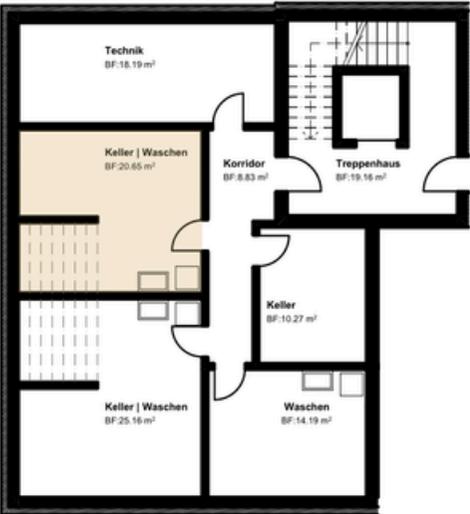
Nettowohnfläche 96.67 m<sup>2</sup>  
 Bruttowohnfläche 116.52 m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz 7.60 m<sup>2</sup>



# Mehrfamilienhaus 1.Obergeschoss Wohnung M4

## 3½ Zimmer Wohnung

Nettowohnfläche 96.67 m<sup>2</sup>  
 Bruttowohnfläche 116.52 m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz 7.60 m<sup>2</sup>





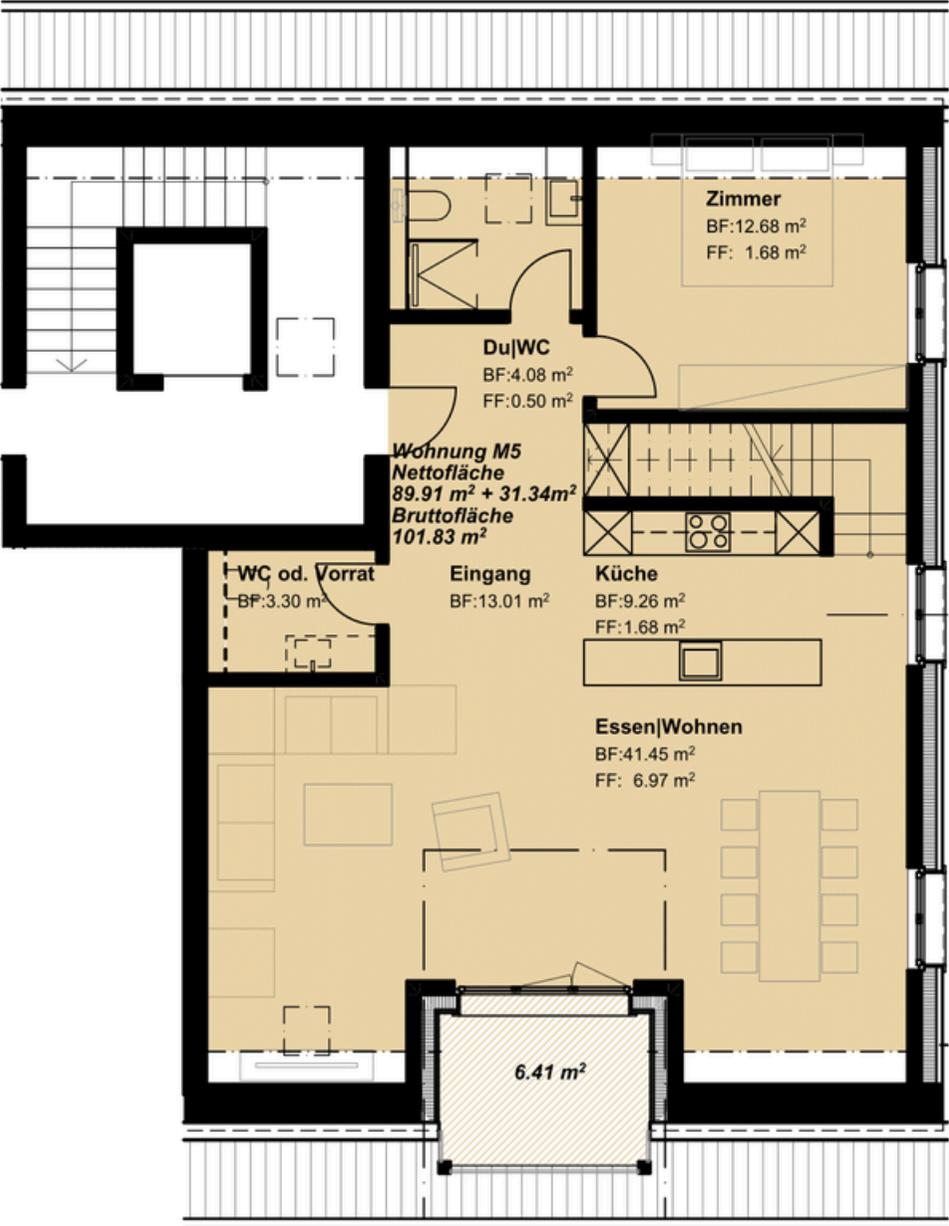
# Mehrfamilienhaus Untergeschoss Wohnung M5

## 3½ Zimmer Wohnung

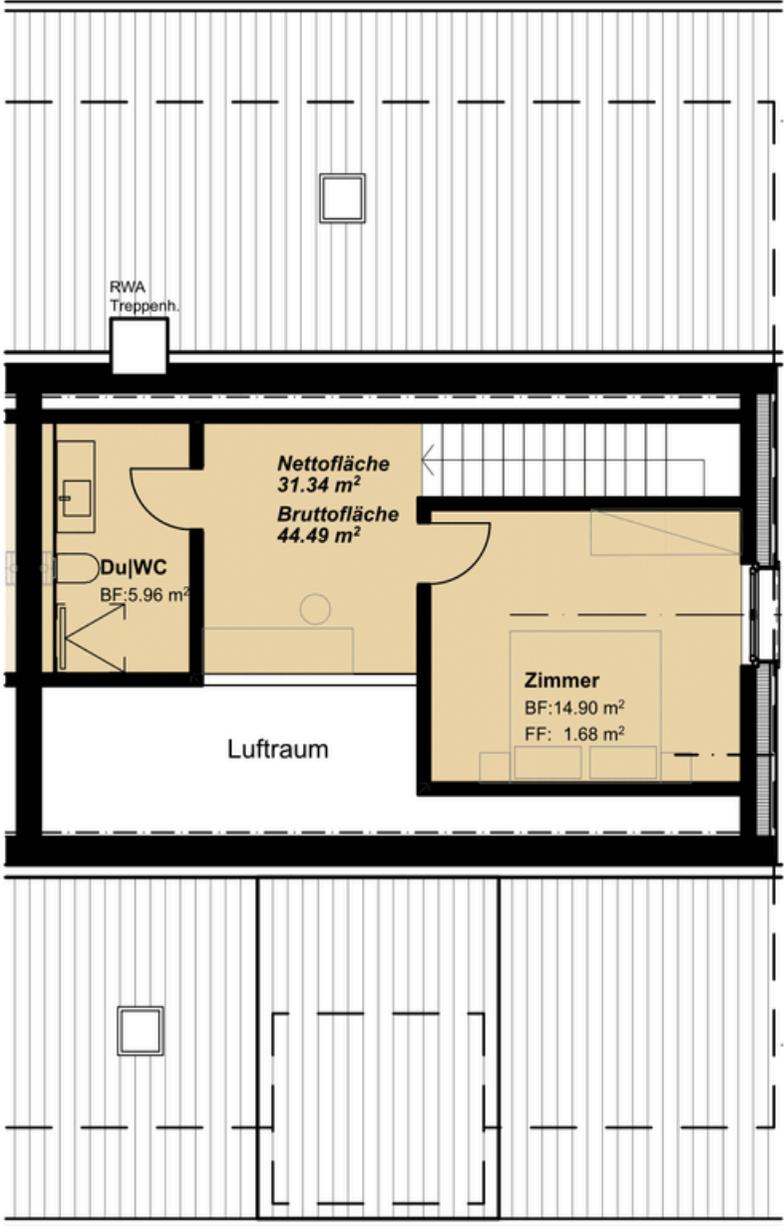
Nettowohnfläche	121.25 m <sup>2</sup>
Bruttowohnfläche	146.32 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	6.41 m <sup>2</sup>



# Mehrfamilienhaus Dachgeschoss Wohnung M5



Dachgeschoss



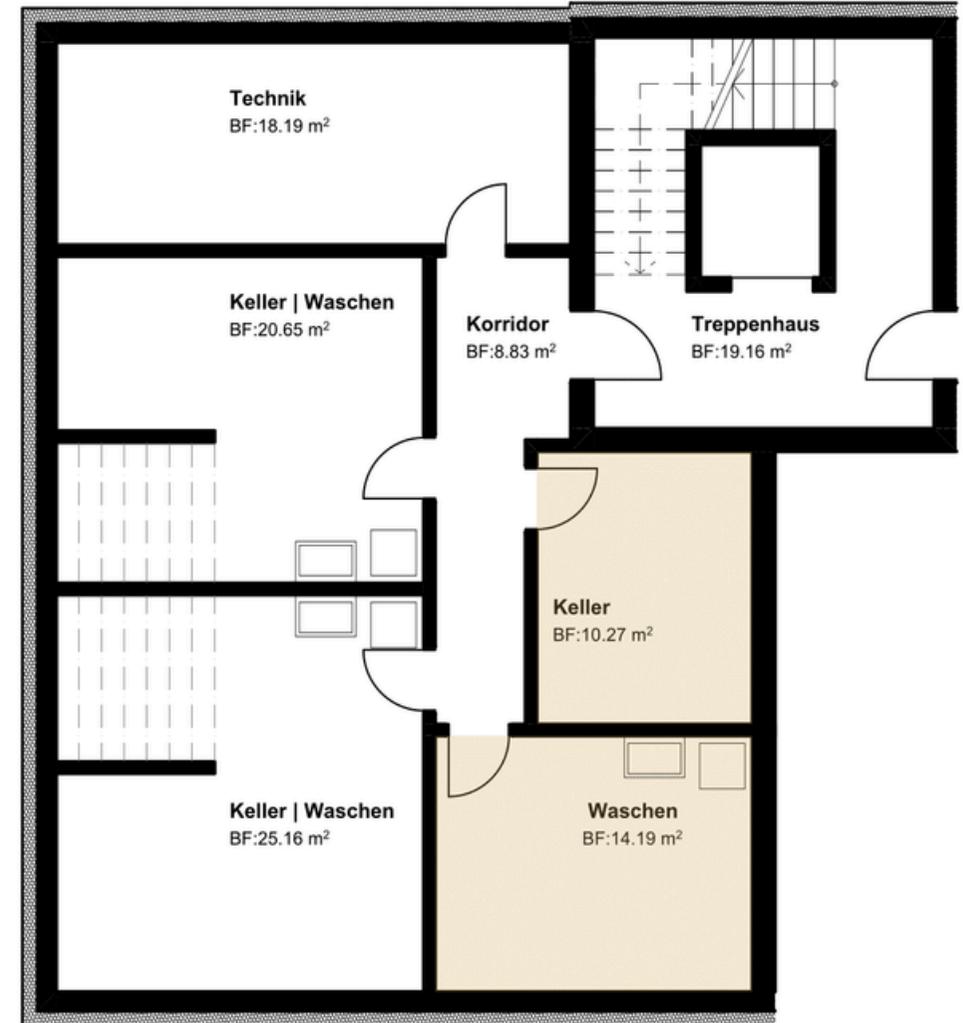
Kehlgessch



# Mehrfamilienhaus Untergeschoss Wohnung M6

## 3½ Zimmer Wohnung

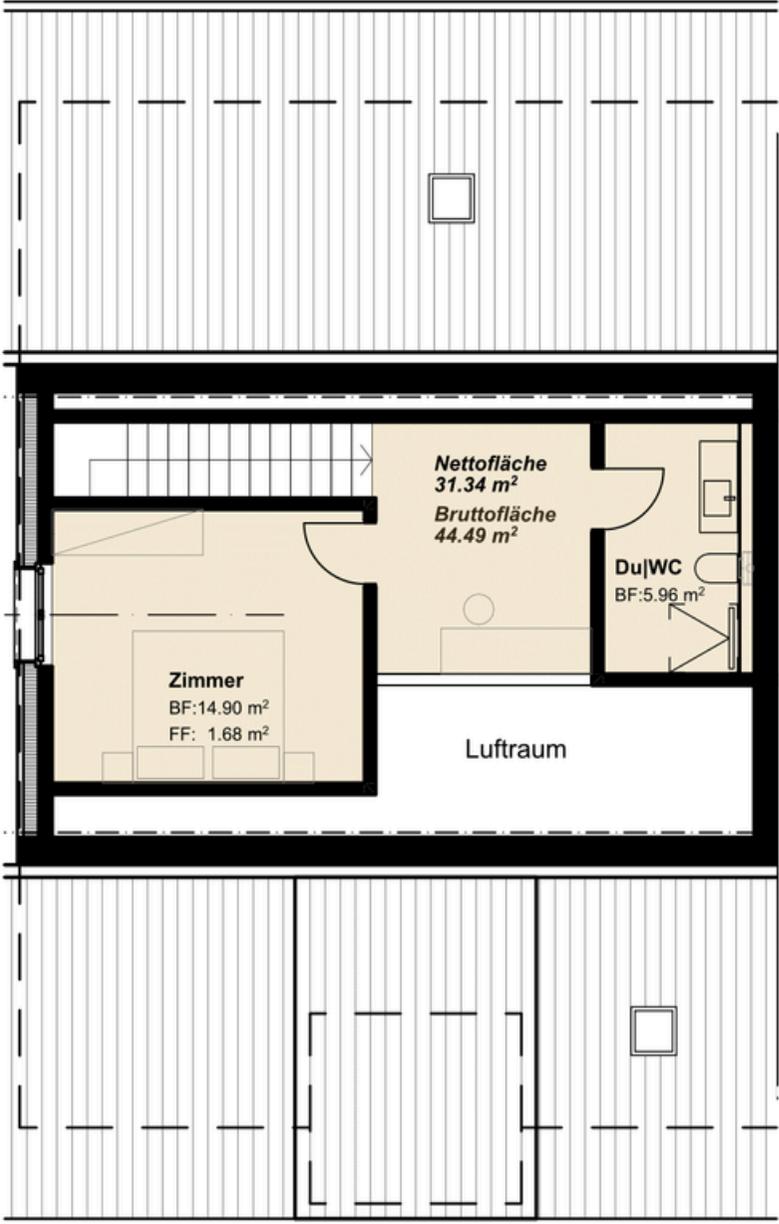
Nettowohnfläche	121.25 m <sup>2</sup>
Bruttowohnfläche	146.32 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	6.41 m <sup>2</sup>
Keller   Waschen	24.46 m <sup>2</sup>



# Mehrfamilienhaus Dachgeschoss Wohnung M6



Dachgeschoss



Kehlgessch

# Einstellhalle



# Kurzbaubeschrieb

## Allgemein

Die Liegenschaften werden nach der SIA Norm 261 (aktuelle Ausgabe) erdbebensicher gebaut. Die Wohnungen sind nach den erhöhten Schallanforderungen konzipiert.

## Betonarbeiten

Untergeschoss und Geschosdecken, vereinzelte Innen- und Aussenwände sowie Treppen werden in Stahlbeton gemäss Vorgaben Bauphysiker und Bauingenieur erstellt.

## Maurerarbeiten

Aussenwände: Backstein, 15 cm stark. Innenwände: Backstein, 10-15 cm stark. Aufgrund von Schallschutz- und Statikvorgaben werden Wände teilweise aus Beton, Calmo- oder Sumo-Backstein erstellt.

## Fassade

Hinterlüftete Fassade mit Holzverschalung sowie vorgefertigten Betonelementen und Wärmedämmung, z.T. Metall- und Holzjalousien bei Fenstern. Kompaktfassade mit verputzter Aussenwärmedämmung. Fassadenflächen mit Vollanstrich und Anstrich.

## Bedachung

Hauptdach: Gibeldach mit Wärmedämmung. Dachfenster in Dachgeschoss und Treppenhäusern gemäss Architektenplan. Balkone MFH aus Stahlbeton.

## Spenglerarbeiten

Dachrand und Fallrohre in Kupfer, oder gleichwertigem Material.

## Fenster

Fenster aus Aluminium und Kunststoff mit 3-fach Wärmedämmverglasung. Zugang von Wohnen auf den Sitzplatz/Balkon mit Flügeltür. Ausführung gemäss Architektenplänen.

## Sonnen- und Wetterschutz

Bei sämtlichen Fenstern (ausgenommen Treppenhaus) werden einbrennlackierte Verbund-Rafflamellenstoren mit elektrischem Antrieb eingebaut. Pro Haus/Wohnung wird eine Gelenkarmmarkise montiert.

## Türen

Haupteingangstüre: Aluminium pulverbeschichtet (MFH elektronischem Türöffner, Gegensprechanlage in der Wohnung bedienbar). Keller: Türen mit Metalljalousien. Eingangstüren mit Metalljalousien, 3-Punkt Sicherheitsverschluss, Sicherheitslangschild, Türspion und umlaufender Gummidichtung. Innentüren mit Metalljalousien, Langschild mit Gehrungsgriff und umlaufender Gummidichtung. Alle Türblätter Kunstharz beschichtet.

## Schliessanlage

Ein Schlüssel für alle Türverschlüsse inkl. Briefkasten, Waschen/Keller, Veloraum und Tiefgarage.

# Kurzbaubeschrieb

## Metallbauarbeiten

Treppenhaus mit Staketen-Geländer und Handlauf. Geländer bei raumhohen Fenstern Staketen-Geländer, feuerverzinkt und einbrennlackiert.

## Elektro- und Multimedia-Installation

Ausreichende Steckdosen, Lampenanschlüsse und Schalter in den gesamten Häusern/Wohnungen. Eingang, Nassräume und Kochen mit Einbaus pots, Sitzplatz/Balkon mit aufgesetzter Leuchte. MFH Sonnerie-/Gegensprechanlage mit Türöffnung. Unterverteilung mit Sicherungen und Multimediaverteiler im Technikschränk. Medienschiessung mit Glasfaserkabel. In Wohn- und Schlafzimmern je ein Multimediaanschluss für Telefon, Internet und TV. Massgebend sind die Elektropläne.

## Photovoltaik

Pro Haus eine Photovoltaikanlage mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV). Der Überschuss wird ins öffentliche Netz abgegeben.

## Lüftung

Lüftungsgeräte für Zu- und Abluft für die Räume im Untergeschoss.

## Heizung

Die Wärmeerzeugung für die Raumheizung erfolgt mittels Fernwärme (Fernwärmenetz). Bodenheizung mit Einzelraumregulierung in allen Wohnräumen. Der Verbrauch von Heizenergie wird pro Haus/Wohnung separat erfasst und kann per Funk ausgelesen werden.

## Warmwasser

Das Warmwasser wird beim MFH über einen Wärmespeicherboiler produziert. Der Verbrauch pro Wohnung wird separat erfasst und ausgelesen. Dasselbe gilt für das Kaltwasser.

## Sanitärausrüstung

Der Sanitärapparate-Ausbau in den Nassräumen wird in einem gehobenen Standard ausgeführt. Dusche mit Glastrennwand und schwellenlos gefliestem Boden. Waschtisch mit Unterbaumöbel, Spiegelschränk und Wand-WC in sämtlichen Nassräumen.

## Küche

Hochwertige Einbauküche mit Unterbauten, Hängeschränken und Pfannen- und Flaschenauszug. Sämtliche Schubladen und Schranktüren mit Dämpfungssystem und modernsten Apparaturen (in Edelstahl): Glaskeramikkochfeld mit Induktion, Kompakt-Backofen, Backofen mit Dampf/Heissluft, Geschirrwashmaschine, Kühlschrank mit separatem Tiefkühlshrankteil, Dunstabzugshaube (Umluft). Spültrog Edelstahl mit Schwenkauslauf-Armatur. Arbeitsflächen mit Granitabdeckung.

## Plattenarbeiten und Bodenbeläge

Böden in Nasszellen werden mit keramischen Platten belegt. Wandplatten in Nassräumen bis ca. 200 cm (Türhöhe). Böden in Küche, Eingang/Korridor, Wohn-/Esszimmer und Schlafzimmer mit Parkett belegt.

# Kurzbaubeschrieb

## Schreinerarbeiten

Einbauschränke und Türen Kunstharz beschichtet, weiss. Im Wohn- und Schlafbereich wird vor jedem Fenster eine weisse Vorhangschiene direkt an die Decke montiert.

## Gipser- und Malerarbeiten

Wände: Abrieb, weiss gestrichen oder gespritzt. Decken: Weissputz, glatt, weiss gestrichen oder gespritzt. Sämtliche Türrahmen und -Zargen weiss.

## Lift MFH

Es wird ein elektromechanischer Lift mit Notruf- und Fernüberwachungssystem eingebaut (Unter- bis Dachgeschoss). Die Anlage ist rollstuhlgängig.

## Untergeschoss

Böden: Beton fertig abgerieben oder mit Zementüberzug. Wände: Kalksandstein / Beton roh weiss gestrichen oder gespritzt. Decken: Beton roh, teilweise mit Einschichtputz / Holz-Zement-Faserplatte belegt, weiss gestrichen oder gespritzt. Leitungen (Sanitär, Heizung, Lüftung, Elektroinstallation, etc.) werden teilweise sichtbar geführt.

## Tiefgarage

Wände und Decken: Beton roh. Einzelne Wände und Stützen, wo nötig farbig. Boden: Beton fertig abgerieben oder Hartbeton, unbehandelt. Automatisches Garagentor mit Funksteuerung (1 Sender pro Tiefgaragenplatz). Für die Elektromobilität wird entlang der Parkplätze ein Flachbandkabel eingebaut, Einspeisung über ein Lastmanagement. Ladestationen pro Tiefgaragenplatz optional möglich.

## Umgebung

Die Gartensitzplätze sind mit Zementplatten belegt. Die Gehwege und Hauszugänge werden asphaltiert, mit Verbundsteinen, Zementplatten oder Kies erstellt. Rasensaat und erster Schnitt sowie reichhaltige Bepflanzung sind inklusive. Gestaltung in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekt.

## Material- und Farbkonzept

Das gesamte Material, Farb- und Landschaftskonzept wird durch die Bauherrschaft festgelegt und bildet eine Einheit für die ganze Überbauung.

# Anmerkung



## Anmerkung

Massgebend für die Ausführung sind Werk-, Detailpläne sowie der detaillierte Bau- und Leistungsbeschriebe. Änderungen, die gegenüber diesem Konstruktions-, resp. Bau- und Leistungsbeschrieb sowie den Plänen aus technischen- oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden, oder solche, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dies gilt auch für behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen.

Die Flächenangaben sind wie folgt berechnet:

- Bruttogeschossfläche (BGF): Total Wohnungsfläche inklusive der Aussen- und Innenwände, ohne Balkon/Sitzplatz.
- Nettogeschossfläche (NGF): Gesamte Wohnungsfläche exklusive Wände, Installationschächte und Balkon/Sitzplatz.

Geringfügige Änderungen der Flächen, welche durch Auflagen der Behörden, der Fachplaner oder Architekten entstehen (wie beispielsweise Lage und Dimensionierung der Steigschächte, statisch bedingte Stützen, Dimensionen von Wänden, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen), bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Visualisierungen sind Anschauungsbeispiele und nicht verbindlich. Die Flächenangaben sind unverbindlich und können leicht abweichen.

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb sowie gegenüber Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten sowie den Bewilligungsaufgaben bleiben vorbehalten.

Elgg, im Dezember 2024



zur alten  
Schmitte



**Kurt Sauter Verwaltungen und Treuhand AG**

Breiteackerstrasse 4

8422 Pfungen

052 315 21 12

[info@sauterverwaltungen.ch](mailto:info@sauterverwaltungen.ch)

[www.sauterverwaltungen.ch](http://www.sauterverwaltungen.ch)

**EMVOLIO AG**

**Emvolio AG**

c/o Flach-Kretz Baumanagement AG

Obergasse 2

8353 Elgg

[kontakt@emvolio.ch](mailto:kontakt@emvolio.ch)

[www.emvolio.ch](http://www.emvolio.ch)