

# Baubeschrieb

## Baumeisterarbeiten

Aussenwände unter Terrain in armiertem Beton. Wohnungstrennwände und statisch notwendige Tragwände in armiertem Beton. Statische Stützen in den Untergeschossen in vorfabriziertem Beton. Sämtliche Geschossdecken und Bodenplatte in armiertem Beton. Einfahrtsrampe zur Tiefgarage in gerilltem Hartbetonbelag. Lisenen an der Fassade sowie Balkonplatten in armiertem Beton. Treppenelemente und Mittelpodeste in vorfabriziertem Beton (schalltechnisch getrennt). Nicht tragende Wände in den Untergeschossen in Kalksandstein. Einsteinfassadenmauerwerk mit Wärmedämmsteinen (Backstein mit Perlitfüllung) – partiell mit Holz verkleidet.

## Zimmerarbeiten

Sichtbare Dachkonstruktion: Dachschalung, Pfetten, Schwellen und Pfosten Fichte natur, gehobelt. Vertikale und hinterlüftete Fassadenverkleidungen. Balkonbrüstungen und Absturzsicherung bei den raumhohen Fenstern aus Holzbrettern.

## Fenster

Holz-Fenster mit Isolierverglasung. Balkonverglasungen teilweise mit Hebe-Schiebetüren in Holz.

## Bedachung

Sparrendach mit Wärmedämmung auf Schalung gemäss energetischen Auflagen. Eindeckung mit dunkelgrauen Ziegeln und integrierten Schneehaltern. Flachdächer (gedeckter Eingang und Kellerdecke) abgedichtet mit Bitumendichtungsbahn. Balkonplatten abgedichtet mit Bitumendichtungsbahn.

## Türen

Hauseingangstüren in Metall mit seitlicher Fixverglasung. Windfangtüren im Erdgeschoss in Metall mit seitlicher Fixverglasung sowie Einbruchschutz (WK2). Schleusen- und Treppenhaustüren in der Tiefgarage in Metall mit Verglasung. Wohnungs-

terne Türen in Holz mit Blockfutter und Planetdichtung. Wohnungseingangstüren in Holz mit Schalldämmung und Einbruchschutz (WK2) sowie Spion. Keller- und Technikraumtüren mit Metallzargen und kunstharzbeschichteten Türblättern. Sämtliche Türen ausgeführt gemäss den gültigen Brand- und Energievorschriften.

## Garagentor

Deckensektionaltor mit Elektroantrieb. 1 Fernbedienung pro Parkplatz.

## Spenglerarbeiten

Sämtliche Bleche in Chromstahl oder Aluminium nach Farbkonzept des Architekten ausgeführt. Balkonentwässerungen über Speier. Im Erdgeschoss mit zusätzlicher Sicherheitsrinne.

## Fassadenverputz

Eingefärbter mineralischer Fassadenputz, Vollantrieb.

## Äussere Malerarbeiten

Gemäss Farbkonzept des Architekten.

## Beschattungsanlagen

Senkrechtmarkisen mit Motorantrieb und elektrischem Endschalter.

## Elektroanlagen

Zentrale Hauptverteilung mit Energiemessung für alle Wohnungen im Technikraum im Untergeschoss. Unterverteilung mit Multimedia in jeder Wohnung. Sämtliche Installationen Unterputz, ausser bei Sichtmauerwerk in den Untergeschossen. Komplette Beleuchtung innen wie aussen mit LED-Leuchten Allgemeines Licht innen und aussen über Bewegungsmelder einschaltbar. In der Tiefgarage Leerrohre für eine spätere Installationen von E-Fahrzeug-Ladestationen. Maximaler Bezug pro Ladestation 3x400V/16A. Das Fabrikat und der Typ der Ladestationen sind bestimmt und können über die Verwaltung angefordert werden.

## Ausbau Wohnungen

### Zimmerausstattung:

- 2 x 3-fach Steckdose
- 1 Multimediasteckdose
- 1 Anschluss für Deckenlampe
- 1 Lichtschalter mit Steckdose
- 1 Storen-Schalter
- 1 Raumthermostat

### Elternzimmerausstattung:

- 3 x 3-fach Steckdose
- 1 Multimediasteckdose
- 1 Anschluss für Deckenlampe
- 1 Lichtschalter mit Steckdose
- 1 Storen-Schalter
- 1 Raumthermostat

### Wohn- und Esszimmerausstattung:

- 3 x 3-fach Steckdose
- 1 Multimediasteckdose (mit zusätzlichem Leerrohr für zusätzliche Multimediadose)
- 1 Anschluss für Deckenlampe
- 2 Lichtschalter mit Steckdose
- 1 Storen-Schalter
- 1 Raumthermostat

### Küchenausstattung:

- LED-Einbauleuchten
- 1 Anschluss Unterbauleuchten
- 1 x 3-fach Rüststeckdosen sowie benötigte Anschlüsse gemäss Küchenplan
- 1 Anschluss für Deckenlampe über Esstisch
- 2 Lichtschalter mit Steckdose
- 1 Storen-Schalter und Raumthermostat

### Korridor- und Entréerausstattung:

- LED-Einbauleuchten
  - 1 Lichtschalter mit Steckdose
- ### Nasszellenausstattung:
- LED-Einbauleuchten
  - 1 Anschluss für Spiegelschrank
  - 1 Lichtschalter mit Steckdose

### Balkon- und Sitzplatzausstattung:

- Leuchten gemäss Lichtkonzept Architekt
- 1 Schalter
- 1 Steckdose

*Kraftinstallationen für:*

- Waschmaschinen, Wäschetrockner und Secomat in den Wasch- und Trockenräumen
- Elektrisch betriebene Sonnenstoren auf den Balkonen und Sitzplätzen
- Senkrechtmarkisen
- Kücheninstallationen wie Kochherd, Backofen, Steamer, Geschirrspüler, Kühlschrank, Dampfabzug und zwei Rüststeckdosen
- Je 1 Raumthermostaten pro Raum (ausser in innen liegenden Nasszellen und Abstellräumen, gemäss Vorgabe Heizungsingenieur)

Anschlüsse für Handtuchradiatoren in sämtlichen Nasszellen (exkl. sep. WC). Leerrohr für Closomat bei jedem WC. Video-Gegensprechanlage mit Aussenstation beim Haupteingang in der Briefkastenanlage und Innen-Video-Gegensprechstationen für jede Wohnung. Der elektrische Türöffner beim Haupteingang kann von jeder Wohnung aus bedient werden

### **Heizungsanlage**

Zentralheizung mit Holzpelletfeuerung. Warmwasseraufbereitung durch Speicher-Wassererwärmer. Witterungsgeführte Temperaturregelung. Tiefgarage, Keller-, Wasch- und Trockenräume sowie Disponibelräume unbeheizt. Treppenhäuser und Skiraum werden mittels Bodenheizung beheizt. Wärmeverteilung in den Wohnungen über Bodenheizung mit Einzelraumthermostaten. Wärmezähler pro Wohnung mit Fernablesung. Zweitwohnungen werden mit einem Gerät zur Fernabsenkung der Raumtemperatur ausgerüstet.

### **Lüftungsanlagen**

Lüftungsanlage in der Tiefgarage gemäss Vorschrift (inkl. CO<sub>2</sub>-Messung). Mechanische Be- und Entlüftung in den Keller-, Wasch und Trockenräumen sowie Skiraum und Disponibelräumen (inkl. Absorptionsanlage für die Entfeuchtung). Umluft-Dampfabzüge in den Küchen.

### **Cheminéeanlagen**

Sämtliche 4½-Zimmerwohnungen sowie beide 5½-Zimmerwohnungen im Dachgeschoss mit Kaminanlage und Frischluftzufuhr für ein bauseitiges Erstellen eines Cheminée- oder Schwedenofens.

### **Sanitäranlagen**

Sämtliche Sanitärapparate mit hochwertigen Armaturen aus Chrom. Die genauen Sanitärapparate pro Wohnungstyp können den einzelnen Aparatelisten der Firma Sanitas Trösch entnommen werden. 1 Waschmaschine Sibir WA V2000 und 1 Wäschetrockner Sibir WT 2000 in jedem Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss.

Hinweis: Sollte in den Trockenräumen im Untergeschoss Wäsche zum Trocknen aufgehängt werden, ist durch den Käufer zwingend ein Secomat zu montieren! Der Betrieb des Wäschetrockners ist allerdings kein Problem. Die Anzahl der Wasseranschlüsse und die Standorte der Nasszellen sind in den Grundrissen ersichtlich. Individuelle Messung des Warmwasser-Verbrauchs pro Wohnung. Abwasserpumpe für das Tiefgaragengeschoss. Aussenwasserhahn (nur Kaltwasser) auf jedem Sitzplatz im Erdgeschoss. Nasszellen ohne Fassadenöffnungen mit Ventilatoren über Dach entlüftet.

### **Kücheneinrichtungen**

Kücheneinrichtung mit Apparaten wie Geschirrspüler, Backofen, Mikrowelle, Glaskeramikkochfeld, Kühlschrank usw. Mit Natursteinabdeckung und Bora-Dampfabzug (Umluft).

Budgetpreise (fertig montiert – inkl. MwSt.):

- 2½-Zimmerwohnungen: CHF 20'000. –
- 3½-Zimmerwohnungen: CHF 25'000. –
- 4½-Zimmerwohnungen: CHF 30'000. –
- 5½-Zimmerwohnungen: CHF 40'000. –

### **Aufzüge**

1 Personenaufzug pro Hausteil vom Tiefgaragengeschoss bis ins Attikageschoss. Nutzlast: 675 kg

(9 Personen). Kabinengrösse (BxTxH):

120 cm x 140 cm x 210 cm. Türabmessung: 90 x 200 cm. Türtyp: zweiteilige Teleskop-Schiebetüren. Geschwindigkeit: 1.6 m/sec. Antrieb: elektrischer Antrieb ohne Getriebe, Platzierung im Schachtkopf (ohne Maschinenraum). Marke, Typ: Schindler 3300. Zutrittssteuerung für die Attikageschosswohnungen mittels Rundzylinder im Aufzug.

### **Verputzarbeiten (innere)**

Nichttragende Gipsständerwände in den Wohnungen. Gipsspachtelung auf Gipsständerwänden in den Wohnungen. Sämtliche Decken in den Wohnungen und in den Treppenhäusern in Weissputz, gestrichen. In sämtlichen Wohn- und Schlafzimmern 2 Vorhangschienen bei Fenstern und Hebe-Schiebetüren. Vollabrieb auf Wänden in den Wohnungen und in den Treppenhäusern. In den Nasszellen mineralischer Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen.

### **Schreinerarbeiten**

1 Garderobenschrank pro Wohnung. 1 Aussen-schrank auf dem Balkon bei jeder Wohnung (exkl. Dachwohnungen). Vorhangbretter mit 2 Vorhangschienen in den Attikawohnungen. Absturz-sicherung mit zementgebundener Holz-faserplatte in den Treppenhäusern.

### **Schliessanlage**

Schliessanlage mit Sicherheitszylinder. Pro Wohnung 5 Schlüssel. Tiefgaragentor, allgemeine Räume, Briefkasten, Keller-, Wasch- und Trockenräume usw. in die Schliessanlage integriert.

### **Unterlagsböden**

Anhydrit-Fliesestrich, zur Aufnahme von Parkett, keramischen oder textilen Bodenbelägen in sämtlichen Wohnräumen. Zementüberzug im Gangbereich des Kellergeschosses zur Aufnahme eines textilen Bodenbelages. Anhydrit-Fliesestrich zur Aufnahme eines keramischen Plattenbelages im Skiraum.

### Bodenbeläge

Abgeglätteter Betonboden in der Tiefgarage und in den Technikräumen. Keller-, Wasch- und Trockenräume sowie Abwart- und Skiraum mit Plattenbelägen. Textiler Bodenbelag in Schleusen, Windfängen und in den Treppenhäusern. Terrassenbelag mit keramischen Platten.

Wohnungen:

- Küche mit Plattenbelägen (Budgetpreis: 130 Fr./m<sup>2</sup> (fertig eingebaut, inkl. MwSt.)
- Wohn- und Ess- und Schlafräume mit Eichenparkett (Budgetpreis: 120 Fr./m<sup>2</sup> (fertig eingebaut, inkl. MwSt.)
- Nasszellen und Reduits mit Plattenbelägen (Budgetpreis: 130 Fr./m<sup>2</sup> (fertig eingebaut, inkl. MwSt.)

### Wandbeläge

Wände in den Nasszellen mit Plattenbelag.

### Innere Malerarbeiten

Wände gestrichen in Tiefgarage, Keller-, Wasch- und Trockenräumen, Technikräumen und Abwartraum. Stützen gestrichen in Tiefgarage, Keller-, Wasch- und Trockenräumen. Absturzsicherung in den Treppenhäusern lackiert. Liftmetallfront lackiert. Parkplatznummerierung und Parkplatzeinteilung in der Tiefgarage gemäss der StWE-Begründung.

### Umgebung

Rasenflächen humusiert und angesät. Abtreppungen bei Eingangsfassade mit Mauerwerk aus Bruchsteinen. Bruchsteinmauerwerk bei Landstrasse und südseitigem Zugangsweg. Absturzsicherung wo nötig mit bewachsenem Drahtgeflecht. Asphaltbeläge bei der Landstrasse. Pflasterbeläge mit nötigen Entwässerungsrinnen beim südseitigem Zugangsweg, ostseitigen Plätzen und Fahrradstellraum sowie gedecktem Eingangsbereich.

### Bemerkungen

Änderungen an diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten! Ausbauwünsche von Wohnungskäu-

fern werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern sie technisch realisierbar sind, die Konstruktion und Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden und wenn sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen. Die Mehr- und Minderkosten bei baulichen Änderungen sind honorarpflichtig gemäss folgender Aufschlüsselung:

- sämtliche Architektur- und Fachplanungsleistungen sind im Aufwand zu vergüten (Stundensatz: CHF 130 – exkl. MwSt.)
- Bauleitungs- und Baumanagementaufgaben werden zu einem Tarif von 8.00% (exkl. MwSt.) der Mehrkosten verrechnet
- die Anschlussgebühren, von den Netto-Mehrkosten inkl. MwSt., sind durch den Käufer zu tragen und berechnen sich wie folgt:
  - > Baupolizeigebühren 0.25% (zuzüglich 7.70% MwSt.)
  - > Anschlussbeitrag Kanalisation 1.75% (zuzüglich 7.70% MwSt.)
  - > Anschlussbeitrag Wasserversorgung 2.00% (zuzüglich 2.50% MwSt.)

Im Kaufpreis enthalten sind in den Grundrissen eingezeichnete Schränke, die mit einem Kreuz versehen sind. Die restliche eingezeichnete Möblierung ist ein Vorschlag und nicht Bestandteil des Wohnungspreises. Direktlieferung und Montagearbeiten ausserhalb der Kaufverträge sind nicht möglich.

### Hinweis

Alle in den Verkaufsunterlagen enthaltenen Informationen sind ohne Gewähr und dienen nur der allgemeinen Information. Aus allen Angaben oder Plänen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.