

KURZBAUBESCHRIEB

(Stand Oktober 2025)

Die Wohnungen verfügen über einen hohen Ausbaustandard. Die Räume sollen einen zeitlosen Rahmen bilden, welcher den Bewohnerinnen und Bewohnern hohe Lebensqualität und stilvolles Wohnen ermöglichen soll.

Im Baubeschrieb ist der Roh- und Ausbaustandard festgelegt. Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor. Änderungen bei gleichwertiger Qualität, welche sich im Interesse der Projektweiterentwicklung ergeben, bleiben vorbehalten, ebenso Anpassungen aufgrund der Statik.

Die architektonische und farbliche Gestaltung der allgemeinen Flächen und Fassaden, wie auch die Umgebungsgestaltung mit der Grundbepflanzung sind ausschliesslich Sache der Bauherrschaft und der Architekten. Käuferwünsche im Innenausbau werden, sofern es der Projektstand bzw. der Baufortschritt zulassen, gerne berücksichtigt. Die Lieferanten und Handwerker werden durch den Bauherrn bestimmt. Die allfälligen Mehrkosten werden jeweils offeriert und nach Unterschrift der Käuferschaft ausgeführt. Auf individuelle Ausbauwünsche wird hierbei ein Planungsaufwand von 15% aufgerechnet.

▪ ROHBAU

Foundation, Bodenplatten, Decken und erdberührte Aussenwände in Stahlbeton. Kellerinnenwände in Kalkstein. Aussenwände in Beton und Backstein mit Aussendämmung. Wärmedämmwerte entsprechen den erhöhten Anforderungen (Minergie-Standard) nach kantonalen Vorschriften des Energiegesetzes, sowie nach Berechnungen SIA 380/1.

Innenwände vorwiegend in Backstein. Beheizte Räume mit schwimmenden Unterlagsböden. Vorfabrizierte Stahlbetonelemente für Treppenläufe und Liftschachtelemente.

▪ TIEFGARAGE

Bodenplatten, Aussenwände und Decken in Stahlbeton. Direkter Zugang zur Autoeinstellhalle und pro Mehrfamilienhaus. Garagentor mit elektrischem Torantrieb und Schlüsselschalter. Pro Abstellplatz zwei Handsender. Bodenmarkierungen und PP-Nummerierung. Veloraum ist von aussen direkt zugänglich.

- Alle Wohnungen werden mit 2 Tiefgaragenparkplätzen verkauft. Ausgenommen davon sind Wohnungen **4A-101**, **4B-202**, **4B-302**, **6B-302** mit je 1 Tiefgaragenparkplatz. Die Wahl des Parkplatzes wird entsprechend dem Reservationseingang berücksichtigt.

▪ KELLER

Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet (Standort gemäss Plan Architekt), Abtrennung mit Mauerwerk KS, Volltüre mit Schliesszylinder. Boden, Wände und Decken gestrichen nach Konzept Architekt.

▪ DACH

Dampfsperre, Wärmedämmung, Flachdachabdichtung bituminös. Nicht begehbare Dächer mit extensiver Begrünung, Randzonen mit Kies, Terrassen mit Platten. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen Materialien.

▪ FASSADE

Verputzte Aussenwärmedämmung aus Mineralwolle, Fassadenverputz mit Biozid-Zusatz gestrichen.

▪ FENSTER

Fenster in Holz-Metall, Farbe gemäss Farbkonzept, 3-fach Isolierverglasung.

▪ HAUSEINGANGSTÜREN AUSSEN

Die Haupteingangstüren und Zugänge aus der Tiefgarage erfolgen als Aluminium mit Glaseinsatz.

▪ SCHLOSSERARBEITEN

Aussentreppen Handlauf oder Geländer in Chromstahl, Terrassengeländer und Fensterbrüstungen nach Farbkonzept.

▪ SONNENSCHUTZ

Sonnenschutz mit Motorantrieb. Alu-Rafflamellenstoren bei allen Fenstern. Bei Balkonen vertikale Markisen, bei Terrassen Ausstellmarkise, nach Plan.

▪ ELEKTROANLAGEN

Zähler und Hauptsicherung im Technikraum. Pro Wohnung ein Elektrounterverteiler und Multimediaververteiler im Reduit.

Multimediainstallation ausgebaut in einem Zimmer, zugleich pro Zimmer mindestes eine Leerrohrinstallation. LED-Einbauleuchten in Entrée, Gang, Küchenzone, Nasszellen.

Deckenlampenanschlüsse und geschaltete Steckdosen im Wohn- und Essbereich. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei Dreifachsteckdosen. Aussenbeleuchtung auf gedecktem Sitzplatz. Video-Türsprechanlage, elektrischer Türöffner.

In der Tiefgarage sind Installationen vorbereitet, damit bei Bedarf der Autostellplatz mit e- Ladestationen nachgerüstet werden kann. Auf dem Flachdach jedes MFH bzw. Attikageschoss ist eine Photovoltaik-Anlage zur Installation vorgesehen, welche primär zur Eigenverbrauchsoptimierung vorgesehen ist. Damit sämtliche Wohneinheiten respektive Eigentümer davon profitieren, wird ein ZEV / Zusammenschluss zum Eigenverbrauch realisiert.

▪ HEIZUNGSANLAGE / WARMWASSER

Zentrale, emissionsfreie Heizungsanlage mit Wärmepumpe und Erdsonden, inkl. Speicher für Raumheizung und Warmwasser installiert. Das Warmwasser wird pro Gebäude mit einem Erwärmer aufbereitet, und bei Bedarf mit einer Wasser-Enthärtungsanlage ausgestattet. Wärmeverteilung mittels Niedertemperatur-Bodenheizung, mit Einzelraumregulierung.

▪ FREECOOLING

Im Sommer wird das Gebäude über passive Kühlung (Freecooling) betrieben. Die Kälte wird direkt von der Erdsonden über einen Plattentaucher auf das Fussbodenheizungssystem übertragen, ohne dass

die Wärmepumpe aktiv in Betrieb ist. Die Wohnungen werden über das Fussbodenheizungssystem gekühlt (2 bis 3°C) und können in jedem Raum einzeln mit den Raumthermostaten betrieben werden.

▪ LÜFTUNGSANLAGEN

Jede Wohnung wird durch die kontrollierte Wohnungslüftung (Minergie P zertifiziert) mit Wärmerückgewinnung konstant belüftet. Die Lüftung erfolgt über das Kombigerät, welches im Reduit platziert ist und über ein Steuergerät verfügt. Die Abluft wird aus den Nasszellen bzw. Küche abgesaugt und zum Zweck der Wärmerückgewinnung über einen im Gerät eingebauten Wärmetauscher und Aktivkohlefilter geführt und anschliessend ins Freie über Dach ausgeblasen. In den Wohn- und Schlafräumen wird vorgewärmte Frischluft zugeführt, was eine komfortable Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern erlaubt.

Die Keller- und Nebenräume werden über ein zentral eingebautes Entfeuchtungsgerät mechanisch belüftet und entfeuchtet (ca. 60 % relative Feuchte). Die Autoeinstellhalle wird mechanisch be- und entlüftet.

▪ SANITÄRANLAGEN

Warmwasseraufbereitung mittels Wärmepumpen. Zentrale Speicher im Technikraum. Pro Wohnung ein Wasserzähler mit zentraler Ablesung.

Waschautomat, Wäschetrockner im eigenen Reduit.

▪ SANITÄRAPPARATE (SIEHE BUDGET)

Alle Apparate weiss.

Nasszellen:

Badewanne, Bademischer, Auflegewaschtisch (aus Corian) mit Einlochmischer, mit Unterbaumöbel mit Schublade und Spiegelschrank; Handtuchstange, Wandklosett. Dusche mit bodenebenen Feinsteinzeug-Plattenbelag, Rinne aus Chromstahl, Duschenmischer, Gleitstange, Duschtrennwand aus Klarglas, Auflegewaschtisch (aus Corian) mit Einlochmischer, mit Unterbaumöbel mit Schublade und Spiegelschrank. Vollverchromte Garnituren. Spiegelschränke mit integrierter LED-Beleuchtung, Steckdose.

Frostsicherer Aussenhahn bei Gartensitzplatz oder Terrasse Attika.

▪ KÜCHE (SIEHE BUDGET)

Einbauküchen

- Küche gemäss detaillierter Offerte
- Arbeitsplatte Naturstein 20mm, poliert
- Floatglas-Rückwand, Farbe nach Wahl
- Möbeloberflächen in Melaminharz beschichtet, gemäss Standardkollektion Unternehmer
- Bügelgriffe Edelstahl
- Spülbecken Edelstahl mit Drehknopfventil

- Dampfbackofen, Einbaubackofen, Geschirrspüler, Einbau-Kühlschrank mit Gefrierteil je 60 cm breit - SIEMENS
- Induktions-Glaskeramik-Kochfeld mit Abzug Hängeschrank (Umluft) - SIEMENS
- Kehrrechtssystem Unterbau mit Auszugsschublade und Abfalleimer
- Geräte nach Wahl; in Standardofferte Basis SIEMENS

▪ **BODENBELÄGE**

Wohnen, Essen, Küche, Gang, Zimmer: Bodenbeläge in Holz

- Flächen Bodenbeläge gem. detailliertem Beschrieb unter Innenausbau
- Nettobudget für Parkett, Laminat oder Teppich inkl. 8.1% MwSt. CHF 120.–/m², fertig verlegt (inkl. Sockel, sämtlichen Abdekarbeiten, Kittfugen, etc.)

Bad, Dusche, Reduit: Keramische Plattenbeläge

- Flächen keramische Plattenbeläge gem. detailliertem Beschrieb unter Innenausbau
- Platten Wand- und Bodenbeläge fertig verlegt CHF 120.–/m² inkl. 8.1% MwSt., (inkl. Sockel, sämtlichen Abdekarbeiten, Kittfugen, etc.)
- Auswahl Bodenplatten, Format 30x60cm, Budget Brutto exkl. MwSt. CHF 60.–/m²
- Auswahl Wandplatten, Format 30x60cm, Budget Brutto exkl. MwSt. CHF 50.–/m²

Keller- und Technikraum: Zementüberzug gestrichen.

Sitzplatz und Terrassen: Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt.

Treppenhaus: Feinsteinzeugplatten-Belag.

Tiefgarage: Hartbeton mit Flächenabdichtung.

▪ **WANDBELÄGE - GIPSERARBEITEN**

- Backstein- und Betonwände im Erd-, Ober- und Attikageschoss mit mineralischem Grundputz und Abrieb 1.0 mm
- Decken im Erd- und Obergeschoss mit Weissputz (Qualitätsstufe 3), weiss gestrichen

Vorhangschienen

- Zwei Schienen VS57 direkt in Weissputzdecke eingelassen

▪ **SCHREINERARBEITEN**

Innentüren

- Stahlzarge, weiss gestrichen und umlaufender Gummidichtung
- Türblätter mit CPL-Oberfläche, Dekor nach Auswahl aus Standardsortiment
- Türdrücker nach Auswahl aus Standardsortiment

Wohnungseingangstüren

- Türblatt mehrschichtig, abgesperrt, beidseitige ALU-Einlagen 0.5mm, Dicke ca. 60mm

Oberfläche zum Streichen

- Stahlzarge zum Streichen mit umlaufender Doppelfalzdichtung
- Treplan 3-Punkt Schliessung
- Drückergarnitur mit Langschilder in Glutz CNS

Türen im UG, EG (Kellerräume)

- Stahlzarge, weiss gestrichen und umlaufender Gummidichtung
- Türblätter mit CPL-Oberfläche, Dekor nach Auswahl aus Standardsortiment
- Türdrücker nach Auswahl aus Standardsortiment

Garderoben / Einbauschränke (siehe Budget)

- Garderoben gem. Planunterlagen
- Fronten Kunstharzbelegt nach Kollektion Unternehmer
- Schränke Innen und Tablare weiss beschichtet
- Türen mit Türanschlagdämpfer

Fenstersimse

- Bei Fenster mit Brüstung (ausser Nasszellen) Fenstersimse aus MDF-Holz
- Oberflächen weiss gestrichen

▪ BUDGETPOSITIONEN

Wohnungsnr.	Budget Küche	Budget Sanitär	Budget Schreiner (Garderobe/Einbauten)
4a-001	CHF 26'000.00	CHF 20'000.00	CHF 2'500.00
4a-002	CHF 28'000.00	CHF 22'000.00	CHF 3'000.00
4a-101	CHF 24'000.00	CHF 15'000.00	CHF 3'000.00
4b-101	CHF 26'000.00	CHF 20'000.00	CHF 2'500.00
4b-201	CHF 28'000.00	CHF 22'000.00	CHF 3'000.00
4b-202	CHF 26'000.00	CHF 20'000.00	CHF 2'500.00
4b-301	CHF 28'000.00	CHF 22'000.00	CHF 3'000.00
4b-302	CHF 26'000.00	CHF 20'000.00	CHF 2'500.00
4b-401	CHF 30'000.00	CHF 22'000.00	CHF 3'500.00
6b-101	CHF 28'000.00	CHF 22'000.00	CHF 3'000.00
6b-302	CHF 26'000.00	CHF 20'000.00	CHF 3'000.00
6b-301	CHF 30'000.00	CHF 22'000.00	CHF 3'500.00

▪ SCHLIESSANLAGE

Sicherheits-Schliessanlage von Kaba Star, für sämtliche Zugänge, Briefkasten, Keller. Fünf Schlüssel pro Einheit, zwei Infrarothandsender pro Autohallenplatz.

▪ AUFZUGSANLAGE

Elektromechanische Liftanlage für 8 Personen, rollstuhlgerecht in allen Geschossen. Direktzugang der Attikawohnungen mit Schlüsselschalter. Kabine mit Spiegel und Kunstharzverkleidung, Edelstahldecke mit integrierter LED-Beleuchtung.

▪ UMGEBUNG

Hauszugänge mit Zementsteinen, Aussenparkplätze mit Rasenliner. Zufahrt Tiefgarage mit Hartbeton. Gestaltung der Umgebung, Bepflanzung und Begrünung inkl. Spielplatz gemäss Planung Architekt und Landschaftsarchitekt. Allfällig durch die Baubewilligung bedingte Anpassungen bleiben vorbehalten.

▪ ALLGEMEINES

- Die kantonalen und örtlichen Bauvorschriften sind einzuhalten.
- Die Auflagen aus Bewilligungen von Behörden und Amtsstellen sind einzuhalten.
- Die Dimensionierung und Abmessung von Wänden, Decken, Stützen und anderen Konstruktionen entsprechen in thermischer, akustischer, statischer und konstruktiver Hinsicht grundsätzlich den einschlägigen SIA-Normen.
- Unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität sowie des Ausbaustandards bleiben Änderungen vorbehalten.
- Ausführungsbedingte technische Änderungen oder Anpassungen, welche sich im Interesse der Projektentwicklung ergeben (bei annähernd gleichwertiger Qualität und Nutzung) bleiben ausdrücklich vorbehalten.

- Die Farbgebung und Gestaltung der Fassade, und alle der damit verbundenen Bauteile, erfolgen durch den Architekten in Absprache mit dem Gebäudeeigentümer.
- Wo nicht anders erwähnt, verstehen sich die Preisangaben in diesem Baubeschrieb inklusive Mehrwertsteuer.
- Die SIA-Norm 118 liegt den Werkvertragsabschlüssen und Garantieleistungen zu Grunde.

▪ **SCHALL- UND WÄRMESCHUTZ**

- Für den Schallschutz massgebend ist SIA-Norm 181 und die Vorgaben aus dem Schallschutzkonzept des Bauphysikers/Akustikers.
- Für den Wärmeschutz massgebend sind die SIA-Empfehlung 180 und 181/1 sowie 180/4, ergänzend sind die SIA-Empfehlungen 380 und 381 zu berücksichtigen, sowie die Vorgaben aus dem Energienachweis des Bauphysikers.