

Kurzbaubeschrieb

provisorisch Stand März 2023

Allgemein

Dieser Baubeschrieb dient als Grundlage für die Planung und Bauausführung. Marken und Produktebezeichnungen sind verbindlich. Allfällige Abweichungen zu diesem Beschrieb sind von der Bauherrschaft genehmigen zu lassen. Integrierende Bestandteile dieses Baubeschriebs sind die Architektenpläne im Massstab 1 : 100.

Folgende Grundleistungen sind speziell zu erwähnen:

- Guter Ausbaustandard von Küche, Bad und WC/DU
- Grosszügige Wohn-, Ess- und Kochbereiche (individuell gestaltbar)
- Gut dimensionierte, multifunktional nutzbare Schlafzimmer
- Einbauleuchten im Gang, Korridor, Küche sowie Bad und WC/DU
- Jede Wohnung verfügt über ein Reduit, Waschmaschine und Tumbler und über ein separates Kellerabteil
- Abstellraum für Kinderwagen auf Niveau Einstellhalle
- Wohnungszugänge und Balkontüren sind rollstuhlgängig
- Rollstuhlgängiger Aufzug ab Einstellhalle sowie rollstuhlgängiger Zugang zum Haupteingang
- Erhöhte Gebäudedämmung (orientiert sich am MINERGIE-Standard)
- Kontrollierte Wohnungsbelüftung

Änderungen von Bauplänen, Installationen und organisatorischen Aufwendungen auf der Baustelle durch die Käuferschaft, welche vom Verkaufsangebot und den Projekt- und den Bauplänen abweichen, werden separat verrechnet (Ansatz Architekt, Fachplaner und Bauingenieur: Miltariff 125.- Fr./h exkl. MwSt.) Dieser Baubeschrieb ist integrierender Bestandteil des Kaufvertrags.

Umgebung

Zufahrt zur Einstellhalle ab der Unterdorfstrasse in Asphalt. Besucherparkplätze vor Einstellhalle in sickerfähigem Belag (z.B. Betonverbundsteine). Flachdach über Einstellhalle bekiest, z.T. begrünt mit einfacher Bepflanzung. Wegführung und Anordnung der Aussenplätze gemäss Umgebungsplan. Materialisierung gemäss Materialkonzept Architekt.

Spielplatzeinrichtung mit Sandkasten, Schaukel, einer Rutschbahn und zwei Wiegetierchen.

Rohbau

Aussenwände unter Terrain:

Wasserdichter Stahlbeton, Beton unter Terrain mit teilweiser Perimeterdämmung, Dichtungsschlämme oder Schwarzanstrich und Noppenmatte bzw. Filterplatten (hangseitig) gegen Erdrreich.

Boden-Wandanschluss mit Fugendichtungen (Combiflex) und mit Fugenbänder Außen wasserdicht abgeklebt. Zudem werden sämtliche Wände unter Terrain vollflächig mit Bitumenbahnen abgeklebt.

Kellerboden:

Stahlbetonbodenplatte mit Zementüberzug mit Anstrich.

Einstellhallenboden:

Monobeton oder Stahlbetonbodenplatte mit Hartbetonüberzug ohne Anstrich.

Innenwände Keller:

Kalksandstein oder Stahlbeton gestrichen

Innenwände Einstellhalle:

Stahlbeton und Stahlbetonstützen gestrichen. Parkplätze gekennzeichnet.

Kellerdecken zu Sitzplatz/Aussenbereich:

Wasserdichte Stahlbetondecke mit Flachdachabdichtung, gedämmt und begrünt.

Decke ü. Einstellhalle und Kellerdecken zu Wohnen:

Stahlbetondecke mit Deckendämmung

Aussenwände über Terrain:

Sockelgeschoss Kompaktfassade, übrige Geschosse hinterlüftetes Fassadensystem, Verkleidung mit farbigem Eternit.

Innenwände Wohnen:

Backstein, Stahlbeton oder Leichtbau mit Grundputz und Abrieb gestrichen.

Geschossdecken:

Stahlbetondecke mit Trittschall- und Wärmedämmung, Unterlagsboden (Schalldämmung gemäss erhöhten Anforderungen nach SIA 181).

Decke über Dachgeschoss:

Stahlbetondecke mit Wärmedämmung (Dimension Wärmedämmung gemäss Wärmeschutznachweis), Flachdachabdichtung, bekiest für PV-Anlage.

Treppen:

Stahlbeton-Elementtreppen, Oberfläche keramischen Platten, Kunststein oder Naturstein. Treppenelemente auf schalldämmende Lager versetzt.

Fassade:

Sockelgeschoss Backstein oder Stahlbeton mit Aussenwärmedämmung mit eingefärbtem Abrieb verputzt, übrige Geschosse hinterlüftetes Fassadensystem, Verkleidung mit farbigem Eternit.

Balkone / Terrasse:

Balkondecke Holzlattung mit offenen Fugen auf Holzrost (Akustik). Wandverkleidung in Holzschalung. Bodenbelag keramische Platte, im Attika z.T. extensiv begrünt. Abdichtung an Fenstertüren, bei Dilatationsfugen und bei Aufbordungen mit Flüssigkunststoff.

Fenster -und Balkontüren:

Fenster in Holz-Metall, 3-fach Isolierverglast (U-Wert Glas 0.7 W/m²K). Luftdicht an Mauerwerk abgeklebt. Mindestens eine Balkontüre pro Wohnung rollstuhlgängig. Drückergarnitur Glutz Memphis oder Gleichwertige. Farbgebung nach Farbkonzept Architekt.

Sonnenschutz:

Verbundrafflamellenstoren aus Leichtmetall mit Elektroantrieb. Zwei Senkrechtmarkisen (Süd, West) bei den Balkonen mit Elektroantrieb und Windwächter. Farbgebung nach Farbkonzept Architekt.

Spenglerarbeiten:

Alle Spenglerbleche (Rinnen, Randbleche, Abdeckungen, usw.) in Chromstahl oder einbrennlackiert. Farbgebung nach Farbkonzept Architekt.

Gebäudetechnik

Heizung:

Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden oder Fernheizung. Wärmeverteilung via Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Wärmemessung pro Wohnung mit zentraler Ablesung.

Bodenheizverteiler im Sockel des Garderobenschrank oder im Reduit positioniert.

Lüftung:

Kontrollierte, individuelle Wohnungsbelüftung. Pro Wohnung ein Lüftungsgerät (platziert im Reduit). Zuluft in Schlaf- und Wohnräumen sowie Fortluft in Küche, Nasszellen und Reduit/Technik.

Sanitäre Installationen:

Allgemein:

Warmwasseraufbereitung mit Boiler. Wassermessung Kalt- und Warmwasser pro Wohnung. Pro Haus ein bis zwei allgemeine Aussenwasseranschlüsse (frostsicher). Ablaufleitungen in Kunststoff schalldämmt. Dachwasser innerhalb des Gebäudes geführt. Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohnung im Reduit/Technik bzw. Du/WC positioniert.

Kalt- und Warmwasserleitungen:

Sanitärverteiler in Reduit/Technik.

Verteil- und Steigleitungen in Chromstahl.

Ausstattung Bad und WC/DU:

Gemäss durch den Architekten definierter Apparatliste. Anordnung und Einrichtung gemäss Architektenplan.

Feuerlöschposten:

Ein Feuerlöschposten (30m Schlauch) zwischen den Einstellhallen platziert, zwei Handfeuerlöscher, je einen pro Einstellhalle. Zwei Handfeuerlöscher pro Treppenhaus.

Elektroinstallationen:

Hausanschlusskasten und Hauptelektroverteiler mit Zählern und Hauptsicherungen im Raum Hauswartung / Technik im Untergeschoss.

Pro Wohnung ein eigener Sicherungskasten im Reduit/Technik.

Montage der Leitungen, Schalter und Steckdosen in den untergeordneten Räumen (Einstellhalle, Keller, Technikraum) auf Putz (AP), in den Wohnungen und im Treppenhaus unter Putz (UP). Sonnerie mit Videosprechanlage. Leerrohrinstallation für Multimedia in allen Wohn- und Schlafräumen (2-3 Dosen verkabelt).

Lampenstellen, Einbauspots, Steckdosen, Anschlüsse, Sonnerie, etc. gemäss Elektroplan.

Photovoltaikanlage Optional:

Eine Photovoltaikanlage je Haus, zur Entlastung des Allgemeinstroms, ist auf dem Dach der Attikawohnungen angedacht.

Innenausbau

Metallbauarbeiten:

Front Haupteingangstüren in Metall einbrennlackiert, Profile thermisch getrennt, Verglasung ESG (U-Wert Glas 0.7 W/m²K). Handläufe im Treppenhaus aus Chromstahl, einbrennlackiert oder Holz. Briefkastenanlage einbrennlackiert integrierte Sonnerie mit Videosprechanlage. Balkongeländer in Metall einbrennlackiert.

Farbgebung Metallbauteile nach Farbkonzept Architekt.

Garagentor:

Kipptor in Metall einbrennlackiert, stabile Torausführung, Einfahrt Torfüllung aus Lochblech, Streckmetall oder Gitter, Ausfahrt geschlossene Torfüllung. Elektroantrieb mit Fernbedienung oder Schlüsselschalter. Farbgebung nach Farbkonzept Architekt.

Gipserarbeiten:

Innenwände:

Grundputz abgeglättet mit Abrieb 1.5mm gestrichen.

Decken:

Glattputz gestrichen.

In Nasszellen und Küche eine Vorhangschiene (VS57), in allen restlichen Räumen mit Fenster zwei Vorhangschieben in Deckputz eingelegt.

Innere Malerarbeiten:

Wände und Decken gestrichen (Dispersion). Treppennuntersicht gestrichen oder lasiert. Türzargen mit Kunstharzfarbe gestrichen. Farbton in allen öffentlichen Räumen und den Wohnungszugangstüren gemäss Farbkonzept Architekt. Holzteile mit Kunstharzfarbe gestrichen.

Unterlagsböden:

Tritt- und Wärmedämmung (Schalldämmung gemäss erhöhten Anforderungen nach SIA 181), Unterlagsböden mit Bodenheizung. Im Sockelgeschoss zusätzlich Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit über dem Stahlbeton.

Bodenbeläge:

Korridor	Parkett
Wohnen/Essen	Parkett
Küche	Keramische Platten / Parkett
Zimmer	Parkett
Bad, WC/DU	Keramische Platten
Reduit	Keramische Platten
Trocknen SG	Zementüberzug, 2K-Farbe gestr.
Keller SG	Zementüberzug, 2K-Farbe gestr.
Nebenräume SG	Zementüberzug, 2K-Farbe gestr.
Treppenläufe	Keramische Platten

Podeste, TH allg. Keramische Platten

Hauseingänge Schmutzschleuse

Wandbeläge:

Keramische Platten in den Nasszellen (z.T. nur ca. 1/2 der Wandflächen, restliche Fläche Abrieb gestrichen)

Materialpreise für Standardkollektion Boden- und Wandbeläge (inkl. MwSt.):

Die Preise verstehen sich als Brutto-Materialpreise pro m²

Parkett	CHF	80.- / m ²
Keramische Platten Boden	CHF	55.- / m ²
Keramische Platten Wand	CHF	55.- / m ²

Die Boden- und Wandbeläge werden bei der vom Verkäufer vorgegebenen Verlegefirma ausgewählt (Standardkollektion).

Innentüren:

Stahlzargen gestrichen, Farbton nach Wahl Käufer. Türblätter in Kunstharz belegt nach Standardkollektion Türlieferant. Drückergarnitur Glutz Memphis oder Gleichwertige.

Wohnungstüren:

Stahlzargen gestrichen, Türblatt in Kunstharz belegt, Farbgebung nach Farbkonzept Architekt. Brandschutzklasse EI 30, Klimaklasse 2, Schalldämmmass 42dB, Dreipunkt-Schliessung und Sicherheitsrosette, Spion.

Schreinerarbeiten:

Ein Garderobenschrank pro Wohnung bestehend aus einem offenen Teil mit Kleiderstange, einem Schrank mit Tablaren und/oder einem Putzschrank. Grosse Schrankfront im Entrée Attika (8-teilig). Einteilung der Schrankfronten gemäss Plan Architekt. Oberfläche in Kunstharz beschichtet nach Standardkollektion Schranklieferant.

Schliessanlage:

Sicherheitsschliessanlage: Pro Wohneinheit einheitlicher Schlüssel für Zugang Treppenhaus, Wohnung, Briefkasten, Kellerabteil und Einstellhalle (Schlüsselschalter).

Küche Ausstattung:

Disposition der Küchen gemäss Konzept Architekt (Küchenplan und Budgetpreis inkl. MwSt. liegt dem Kaufvertrag bei). Kücheneinrichtung gemäss Basisofferte und Plan des durch den Verkäufer bestimmten Küchenlieferanten. Die Auswahl der Einbauküche erfolgt durch die Käuferschaft individuell direkt bei dem bestimmten Küchenlieferanten. Allfällige Mehrpreise gegenüber dem Budgetpreis inkl. MwSt. gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Ausführung und Montage der Küchenmöbel unter Berücksichtigung des Schalldämmnachweises des Bauakustikers. Küchenmöbel aus Holzwerkstoffplatten mit Kunstharz beschichtet und aufgeschweissten Kanten. Farbe der Kunstharzbeschichtung nach Wunsch der Käuferschaft und gemäss Kollektion des Küchenlieferanten. Schubladen und Türen mit Bluemotion (Einzugsdämpfung). Küchenabdeckung mit Granit Preisklasse 2 oder Gleichwertigem. Rückwand zwischen Ober- und Unterbau aus sekurisiertem und emailliertem Glas oder alternativ mit Plattenschild. Untereinbau-Spühlbecken aus Chromstahl (Franke, Suter oder Gleichwertiges).

Apparate:

Glaskeramik-Kochfeld flächenbündig eingebaut mit integriertem Dampfabzug (Umluftsystem), Kühlschrank mit Gefrierfach und Frischhalteschublade, Geschirrspüler, Backofen und z.T. Steamer.

Baureinigung:

Reinigung der Wohnungen und den allgemeinen Räumen. Kleinere Nachreinigungen durch die Käufer üblich.

Planung und Bauleitung:

Die Planung und Bauleitung wird durch spezialisierte Fachleute ausgeführt (Architekt, Bauingenieure, Fachplaner, usw.).