

## KURZBAUBESCHRIEB WOHNÜBERBAUUNG

### Grundlagen

Der Standard der Ausstattung ist hochwertig. Der Käuferschaft stehen für die Sanitärapparate, die Küche, die Garderobenschränke, die Parkett- und Plattenbeläge der Nasszellen Budgetpositionen zur Verfügung. Der Kurzbaubeschrieb hält sich soweit möglich an die Normen der SIA und Fachverbände sowie an das Baugesetz. Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Schallschutz (erhöhte Anforderungen gemäss SIA 181) und der Wärmedämmung.

### Rohbau

#### **BAUMEISTERARBEITEN NEUBAU**

Boden- und Deckenplatten, Aussen- und Wohnungstrennwände, Liftschacht, Treppenhaus, Unterzüge und Stützen in Stahlbeton gemäss Angaben und Dimensionierung Bauingenieur. Die entsprechenden Vorschriften Erdbebensicherheit werden erfüllt. Wohnungsinnenwände Erd- bis Attikageschoss haben grundsätzlich keine tragende Funktion und bestehen aus Leichtbau- oder Gipsständerkonstruktionen.

#### **BAUMEISTERARBEITEN SCHEUNE**

Durchgehende Bodenplatte und Unterfangung der bestehenden Aussen- und Innenwände in Stahlbeton.

Bestehendes historisches Bruchsteinmauerwerk ausgebessert und neu verputzt.

#### **ZIMMERARBEITEN NEUBAU**

Dachstuhl nach Angaben des Bauingenieurs. Aussenwärmedämmung gemäss Angaben des Bauphysikers.

#### **ZIMMERARBEITEN SCHEUNE**

Holztragstruktur, massive Holzdecken, Dachstuhl nach Angaben des Bauingenieurs. Aussenwände in Holzleichtbau, Wärmedämmung und Schallschutzmassnahmen gemäss Angaben des Bauphysikers.

#### **BEDACHUNGS- / SPENGLERARBEITEN**

Steildächer mit Eindeckung aus Flachziegeln. Dachflächenfenster mit manueller Bedienung. Dachbleche, Einfassungen, Rinnen, Ablaufrohre in Uginox, Alu einbrennlackiert oder Chromstahl gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

#### **FASSADE NEUBAU**

Vorgehängte, hinterlüftete witterungsbeständige Fassade mit druckimprägnierter Holzschalung, geölt. Dämmung in Mineralwolle gemäss Angaben des Bauphysikers. Farb- und Materialkonzept gemäss Architekt.

#### **FASSADE SCHEUNE**

Vorgehängte, hinterlüftete Fassade. Ost- und Nordseite vertikale Holzschalung druckimprägniert. Denkmalgeschützte Südfassade, Diagonal-Fassadenschalung gestrichen. Dämmung in Mineralwolle gemäss

Angaben des Bauphysikers. Farben gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

### Grundausbau

#### **FENSTER AUS HOLZ**

Dreifachisolierverglasungsfenster in Holz, Schalldämmung gemäss Angaben des Bauphysikers. Teilweise festverglaste Teile. Pro Raum mindestens ein Fenster mit Dreh-/Kippvorrichtung. Absturzsicherungen aus Holz- oder Metallstaketengeländer gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

#### **AUSSENTÜREN / TORE**

Hauseingangstür Neubau aus Glas mit Holz-Rahmenkonstruktion, restliche Aussentüren als Holz-Rahmenkonstruktion, 3-Punkt-Sicherheitsverschluss, fertig behandelt, gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt, Dämmung gemäss Angaben des Bauphysikers.

Garagentor mit sämtlichen Antriebs-, Steuerungs-, und Sicherheitselementen, Torfüllung gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt. 1 Handsender pro Einstellhallenplatz.

#### **SONNENSCHUTZ NEUBAU**

Alle Räume mit vertikalen Stoffmarkisen elektrisch angetrieben mit seitlichen Führungsschienen. Wohnzimmer Wohnung 06 mit Knickarm-Markise elektrisch angetrieben gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

#### **SONNENSCHUTZ SCHEUNE**

Gemäss Baubewilligung Holzfensterläden manuell bedient. Vertikale Stoffmarkisen elektrisch angetrieben mit seitlichen Führungsschienen gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

### Haustechnik

#### **ELEKTROANLAGEN**

Die Elektroinstallationen in den Wohnungen entsprechen einem guten Standard. Glasfaseranschluss bis in die Wohnungen geführt. Video-Gegensprechanlage bei den Hauseingängen und in der Einstellhalle mit automatischer Türöffnerfunktion und Bildschirm im Entrée. Deckeneinbauleuchten in Eingangsbereich mit vereinzelt zusätzlichen LED-Schienen in den Nasszellen und der Küche. Anschluss für Deckenleuchten im Zimmer. Ausreichend 3-fach Steckdosen in allen Räumen sowie ausreichend Multimediaanschlüsse in Wohn- und Schlafzimmern mit Leerrohren für zusätzliche Installationen.

LED-Decken- oder Wandleuchten in Treppenhaus und Einstellhalle über Bewegungsmelder, Aussenbeleuchtung bei Terrassen-, Balkone und Gartensitzplatz gemäss Beleuchtungskonzept Architekt. Dezentale Aussenbeleuchtung Umgebung gemäss Beleuchtungskonzept Architekt. In Tiefgarage Vorbereitung zu Elektroladesteckdosen pro Einstellplatz und Elektroladesteckdosen in Veloraum. System nach Vorgaben Architekt.

**HEIZUNGSANLAGE / KÜHLUNG**

Zentrale Wärmeerzeugung mittels umweltfreundlicher Erdsonden-Wärmepumpenanlage gemäss örtlichen Vorschriften. Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Die Räume lassen sich mittels Raumthermostaten regulieren.

Keller- und Kellernebenräume unbeheizt.

Zentrale Warmwasseraufbereitung mit Warmwasserspeicher für den Neubau und die Scheune jeweils separat. Die Wohnungen verfügen über ein Free-Cooling System. Mittels eines integrierten Wärmetauschers wird die zum Heizen vorhandene Fussbodenheizung in warmen Sommermonaten zum Kühlen und zur Regeneration der Erdsonden verwendet.

**LÜFTUNGSANLAGE**

Kontrollierte Wohnraumbelüftung mittels individueller Lüftungsanlage pro Wohnung mit Wärmerückgewinnung und individueller Steuerung. Frischluftansaugung und Fortluft über Dach geführt. Kellerräume und Tiefgarage mit einfacher mechanischer Lüftungsanlage.

**PERSONENAUFZUG NEUBAU**

Personen-Aufzug rollstuhlgängig mit elektromechanischem Antrieb. Im Ober- und Dachgeschoss mit direktem Wohnungszugang.

*Innenausbau***SANITÄRE ANLAGEN**

Die Wasserzuleitung ab Unterverteilung bzw. Wasserbatterie im Technikraum des Neubaus. Die Scheune wird über den Neubau gespiesen. Pro Wohnung ein separater Warm-/Kaltwasserzähler. Liefern und montieren der Apparate, Garnituren und Armaturen in den Nasszellen und Küchen inklusive zugehörigen Schallschutzsets und Zubehör für Montage. Hochwertige, moderne Apparate und Armaturen gemäss Budgetposition. Waschmaschine/Tumbler V-Zug Typ Adora V 6000 oder vergleichbar im Grundausbau enthalten. Glastrennwände gemäss wohnungsspezifischen Planunterlagen Architekt. Mindestens ein Wasseranschluss pro Wohnung bei Terrassen-, Balkone und Gartensitzplätzen, frostsichere Ausführung.

**BUDGET SANITÄRAPPARATE**

Sämtliche Sanitärapparate und Armaturen inklusive Zubehör fertig montiert (exkl. WM/TU und Glastrennwände gemäss wohnungsspezifischen Planunterlagen Architekt). Bruttopreise inkl. Transport, Montage, Nebenarbeiten und MwSt.

WHG 01	Neubau Erdgeschoss (3.5)	CHF 30'000.-
WHG 02	Neubau Erdgeschoss (4.5)	CHF 30'000.-
WHG 03	Neubau Obergeschoss (3.5)	CHF 30'000.-
WHG 04	Neubau Obergeschoss (4.5)	CHF 30'000.-
WHG 05	Neubau Dachgeschoss (3.5)	CHF 30'000.-
WHG 06	Neubau Dachgeschoss (4.5)	CHF 30'000.-
WHG 07	Scheune Erdgeschoss-Obergeschoss (5.5)	CHF 40'000.-
WHG 08	Scheune Obergeschoss-Dachgeschoss (4.5)	CHF 30'000.-

**BUDGET KÜCHENEINRICHTUNGEN**

Hochwertige Einbauküche inklusive Möbel, Abdeckung, Kochinsel, Stehbord oder Rückwand, Geräte, Unterbauleuchten, Transport und Montage gemäss wohnungsspezifischen Planunterlagen Architekt und Budgetpositionen. Vorbestimmter Küchenlieferant. Bruttopreise inkl. Transport, Montage, Nebenarbeiten und MwSt.

WHG 01	Neubau Erdgeschoss (3.5)	CHF 40'000.-
WHG 02	Neubau Erdgeschoss (4.5)	CHF 60'000.-
WHG 03	Neubau Obergeschoss (3.5)	CHF 45'000.-
WHG 04	Neubau Obergeschoss (4.5)	CHF 60'000.-
WHG 05	Neubau Dachgeschoss (3.5)	CHF 50'000.-
WHG 06	Neubau Dachgeschoss (4.5)	CHF 60'000.-
WHG 07	Scheune Erdgeschoss-Obergeschoss (5.5)	CHF 60'000.-
WHG 08	Scheune Obergeschoss-Dachgeschoss (4.5)	CHF 50'000.-

**GIPSERARBEITEN**

Wände und Decken Weissputz Q3 gestrichen. In den Nassräumen Grundputz zur Aufnahme von Platten. Restflächen mit Weissputz Q3. Vorhangschienen bündig in Weissputz eingelassen, 1-fach vor jedem Fenster. Farb- und Materialkonzept gemäss Architekt.

**SCHLOSSERARBEITEN**

Treppenhaus einbrennlackierte Staketmetallgeländer seitlich in die Betonstirne montiert gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

**SCHREINERARBEITEN**

Wohnungsabschlussüren Holzrahmen Innenflächenbündig in Wand eingelassen, 3-Punkt-Sicherheitsverschluss, fertig behandelt, gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt. Schalldämmmass gemäss Angabe Bauphysiker.

Innentüren in Wohnungen bündig in Wand eingelassen, fertig behandelt, gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

Garderobe im Entréebereich und weitere Einbauschränke gemäss Planunterlagen Architekt. Budgetposition vorhanden.

## BUDGET GARDEROBE UND SCHRÄNKE

Bruttopreise inkl. Transport, Montage, Nebendarbeiten und MwSt.

WHG 01	Neubau Erdgeschoss (3.5)	CHF 14'000.-
WHG 02	Neubau Erdgeschoss (4.5)	CHF 7'000.-
WHG 03	Neubau Obergeschoss (3.5)	CHF 8'000.-
WHG 04	Neubau Obergeschoss (4.5)	CHF 10'000.-
WHG 05	Neubau Dachgeschoss (3.5)	CHF 9'000.-
WHG 06	Neubau Dachgeschoss (4.5)	CHF 10'000.-
WHG 07	Scheune Erdgeschoss-Obergeschoss (5.5)	CHF 9'000.-
WHG 08	Scheune Obergeschoss-Dachgeschoss (4.5)	CHF 7'000.-

## BODENBELÄGE ALLGEMEINRÄUME

Farb- und Materialkonzept gemäss Architekt.

## BODENBELÄGE PLATTENARBEITEN

Plattenbelag Nasszellen und Reduit Feinsteinzeug.

## BUDGET PLATTEN

Bruttopreise inkl. Transport, Verlege- und Nebendarbeiten, inkl. MwSt.  
CHF 180/m<sup>2</sup>

## BODENBELÄGE AUS HOLZ

Fertigparkett in allen Wohn- und Schlafräumen, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt, inkl. Sockelleisten aus Holz lackiert

## BUDGET PARKETT

Bruttopreise inkl. Transport, Verlege- und Nebendarbeiten, inkl. MwSt.  
CHF 180/m<sup>2</sup>

## WANDBELÄGE & PLATTENARBEITEN

Wandbelag Nasszellen mit Weissputz Q3 und Feinsteinzeug, vollflächig auf Grundputz oder Gipsplatten geklebt inkl. spezieller Feuchtigkeitsabdichtung in Dusch- und Badewan-

nenbereich. Plattenarbeiten in den Nassräumen gemäss Projektunterlagen Architekt.

Wände und Decken im Treppenhaus, Kellerräumen und Einstellhalle Beton roh oder verputzt. Farb- und Materialkonzept gemäss Architekt.

## INNERE MALERARBEITEN

Alle Anstriche gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.

## REINIGUNG

Komplette Wohnungsreinigung inklusive Fenster und Balkone/Terrassen.

## Aussenarbeiten

Umgebungsarbeiten nach den behördlich bewilligten Umgebungsprojektplänen gemäss Landschaftsarchitekten. Hauszugang Natursteinpflasterung, Einfahrt Einstellhalle Betonsteinpflasterung, Grünflächen, Bepflanzung gemäss Konzept Landschaftsarchitekt. Beleuchtung des Aussen-, Eingangs- und Hofbereichs gemäss Architekt.

## Vorbehalt

Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissensstand. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen des Baubeschriebs sowie des vorliegenden Kurzbaubeschriebs und/oder der vorliegenden Pläne aus technischen und architektonischen Gründen oder aufgrund neuer Erkenntnisse, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Auch ausdrücklich vorbehalten bleiben behördliche Entscheide, insb. die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen sowie alle weiteren behördlichen Entscheide oder Auflagen. Die Bewilligungsaufgaben müssen eingehalten werden. Grundsätzlich gilt, dass die Verkäuferschaft oder ihr Projektteam jederzeit und ohne Vorankündigung Abweichungen gegenüber dem Baubeschrieb vornehmen können sofern die Käuferschaft preislich und qualitativ nicht benachteiligt

wird. Untergeordnete Änderungen, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen, Haarrisse usw. bleiben vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderungen, bzw. Nachforderungen der Käufer. Der vorstehende Kurzbaubeschrieb beschränkt sich nur auf wesentlichste Ausführungspositionen. Für sämtliche Innenausbauten stehen entsprechende Budgets zur Verfügung. Aus den in dieser Dokumentation enthaltenen Plänen, Visualisierungen, Abbildungen und Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden. Sie erfolgen ohne Gewähr und bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Massgebend ist der detaillierte Baubeschrieb.

## Innenausbau Eigenleistung

Die Planer, Lieferanten und Handwerker werden ausschließlich durch die Verkäuferschaft bestimmt. Es besteht grundsätzlich kein Anspruch, auf die Verrechnung oder Rückerstattung nicht vollständig ausgeschöpfter Budgets.

Budgetpreise: Die Verkäuferschaft schliesst die Verträge mit den Architekten, dem Bauingenieur, den Spezialingenieuren sowie den an den Bauten beteiligten Unternehmern und Lieferanten ab. Die Budgetpreise verstehen sich als Bruttopreise inkl. MwSt., fertig geliefert, montiert und inklusive sämtlicher Vor- und Nebendarbeiten.

## *Normen / Bewilligungen*

Für die Bauausführung und die Garantien für Mängel gelten die zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen SIA-Normen.

## *Flächen*

Massgebend sind die tatsächlichen baulichen Verhältnisse. Eine allfällige Nichtübereinstimmung der tatsächlichen Wohnflächen mit den Vertragsplänen begründet bis zu einer Abweichung von +/- 4 % keinerlei gegenseitige finanzielle Ansprüche. Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass die Wohnfläche wie folgt gemessen wird: Gesamte Fläche der Wohnung innerhalb der Wohnungsumfassungswände/-fenster (Innenkante Wohnungsausenswände) inklusive Innenwände/Zimmertrennwände und Nebenräume, jedoch ohne allgemeine Steigschächte/Installationsschächte. In den Dachwohnungen wird die Wohnfläche ab einer Höhe von 1.20 Meter berechnet.

Als Aussenfläche gilt die gesamte Fläche im Aussenbereich, an der ausschliessliche Benutzungsrechte bestehen. Sie beinhaltet neben Sitzplätzen und Terrassen auch Teile der Umgebungfläche und Gartenanteile.

