

BAUBESCHRIEB

BETON- & STAHLBETONARBEITEN

Bodenplatte	Einstellhalle: Ortbeton, vorbereitet für Hartbetonüberzug (30 mm) Technik: Ortbeton vorbereitet für Hartbetonüberzug 30mm..
Lichtschächte	Ortbeton gem. Aussenwandspezifikation UG inkl. Gitterroste mit Einbruchschutz.
Podeste / Treppen	Podeste und Treppenläufe in Beton, vorbereitet für Plattenbelag. Die Treppenkonstruktion wird schallhemmend ausgeführt, gemäss Schallschutzgutachten.

MAURERARBEITEN

Allgemein	Alle Konstruktionsdetails (Wände, Decken, Anschlüsse etc.) werden so ausgeführt, dass sie die erforderlichen Schalldämmwerte gemäss Mindestanforderungen nach SIA 181 und Schallschutzgutachten erreichen.
Aussenwände	UG: Erdberührt Beton 25cm EG/OG1/AT: Backstein 15cm
Innenwände	UG: Beton 20-25 cm, bzw. Kalksandstein 14.5 cm, Sichtfinish gemauert, Fugen geglättet. Wohngeschosse: 12 cm Backstein. Stahltonstürze bei den Türen. WHG-Trennwände: Beton 25 cm

FENSTER AUS KUNSTSTOFF-METALL

- Innen Farbe Weiss
- Dreifach verglast
- Umlaufender Gummidichtung
- Isolierverglasung (U-Wert gem. Kant. Energievorschriften sowie Energienachweis/Systemnachweis SIA 380/1)
- Pro Zimmer mindestens ein Drehkipp-Verschluss und Eingriff-Beschläge
- Alu-Wetterschenkel
- Im Schwellenbereich von Türen Rahmenverbreiterung
- Äusserer Abschluss: abgeklebt mit winddichtem, dampfopenem Band allseitig, Bandbreite 10-15cm

VERPUTZTE AUSSENWÄRMEDÄMMUNGEN

	Fassaden aus WDVS mit Steinwolle Rockwool oder gleichwertig. Wärmedämm-Verbundsystem mit geschlossener, fugenloser Putzoberfläche und zementfreier Armierungsmasse. Befestigung und Verklebung.
Befestigung	Rockwool Klebemörtel-Verklebung vollflächig.
Wärmedämmung	Rockwool Coverrock laut Energienachweis, schwer entflammbar, BKZ 5.1.
Armierung	Organisch, Einbettungsmasse, Armierung mit Glasfasergewebe
Deckputz	Silikonharzputz 2mm
Fensterbänke	Metall, Aluminium Natur eloxiert

LAMELLENSTOREN

Lamellenstoren STOMA Swiss mit Somfy Motor. Vertikaler Sonnenschutz oder Rafflamellenstoren mit elektrischem Antrieb bei Schlafräumen, Küche und Fenstern im Wohnraum. Badezimmer und Treppenhaus ohne Storen.
Normfarben gemäß Hersteller. Auswahl in Abstimmung mit den Behörden und dem Bauherrn.

SONNENSTOREN

Gelenkarmmarkisen, Breite 3-4 m, Ausladung 2,5-3,5 m, Aluminium oder pulverbeschichtet. Markisentuch aus der Standardkollektion des Herstellers.
Elektrisch bedienbar. Eine Sonnenstore pro Wohnung, gemäss Plänen und Farbkonzept des Architekten.

BAUBESCHRIEB

ELEKTROANLAGEN

Einbauspots	Wohnung 0.1 Wohnung 0.2 Wohnung 1.1 Wohnung 1.2 Wohnung Attika 2.1	Anzahl 14 Stück Anzahl 16 Stück Anzahl 7 Stück Anzahl 15 Stück Anzahl 12 Stück
Entrée / Gang	3 Deckenleuchtenanschlüsse inkl. LED-Einbauleuchte in warmweiss, 2 Schalter mit Steckdose.	
Wohnen	1 Deckenanschluss, 1 Schalter, mindestens zwei 3-fach Steckdosen, 1 Multimediasteckdose.	
Küche/Essen	3 Deckenleuchtenanschlüsse inkl. Einbauleuchte LED warmweiss. 1 Schalter mit Steckdose, eine 3-fach Steckdose über der Arbeitsfläche, eine Unterbauleuchte mit Steckdose, eine 3-fach Steckdose in der Nähe des Essbereichs. Anschluss für Kochherd, Backofen, Geschirrspülmaschine, Dampfabzug und Kühlschrank.	
Zimmer-	1 Deckenanschluss mit Schalter und Steckdose, zwei 3-fach Steckdosen. Eine Reservedose für Multimedia nicht ausgebaut.	
Nasszellen-	1 Deckenanschluss Schalter und Steckdose. 1 Anschluss und Schalter für Spiegelschrank und 1 Steckdose in Spiegelschrank integriert.	

LED LEUCHTEN UND LAMPEN

Aussenbeleuchtung	Hauseingang mit Aussenbeleuchtung.
Einstellhalle	LED mit Bewegungsmeldern
Treppenhaus/Zugang	Wand-/Deckenleuchte mit Bewegungsmelder
Restliche Räume UG	Deckenleuchte LED
Kellerabteile	LED
Wohnungen	Entrée, Gang und Küche mit Einbauleuchten (LED, warmweiss)

SCHWACHSTROMINSTALLATIONEN

T+T / TV	Die Hauseinführung erfolgt in den Technikraum im Untergeschoss. Die Verteilung zu den Wohnungen erfolgt über den Steigkanal zum Elektroverteilkasten jeder Wohnung. Anschluss an die Multimedia-Dosen. Glasfaser in jede Wohnung.
Gegensprechanlage	Lieferung und Installation der Türsprechanlagen. Jeweils eine Aussensprechstelle am Haupteingang (inkl. Anschluss des Türöffners) sowie jeweils ein Etagendrucker aussen und eine Innensprechstelle im Flur der Wohnung.

WÄRMEERZEUGUNG

Wärmeerzeugung mittels Sole-Wasser-Wärmepumpen mit Erdsonden gemäss behördlicher Bewilligung, mit sensorgesteuertem Kältekreislauf. Mikroprozessorgesteuerte, witterungsabhängige Vorlauftemperaturregelung mit Aussen- und Vorlauffühler, automatische Nachtabsenkung und Sommer-/Winterautomatik sowie Boilerladung. Menügeführtes Display zur Anzeige von Betriebszuständen sowie von Betreibereinstellungen in der Heizungsanlage. Warmwassererzeugung mit Beistellboiler.

WÄRMEVERTEILUNG / -STEUERUNG

In den Wohngeschossen wird eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit einer maximalen Vorlauftemperatur von 35 / 25°C betrieben. Die Leistung der Fussbodenheizung ist so ausgelegt, dass folgende Raumlufttemperaturen mindestens erreicht werden: Nasszellen +22°C, restliche Räume +21°C.

ALLGEMEINE SANITÄRAPPARATE

Budget: CHF 17'000 (Nasszelle mit Wanne) und CHF 12'000 (Nasszelle mit Dusche), inkl. Glastrennwände bei den Duschen. Sämtliche Apparate gemäss Apparatenliste TU.

BAUBESCHRIEB

WASCHMASCHINE / TUMBLER

Liefern und Montieren von 5 Waschmaschinen/Trocknern der Marke Electrolux oder gleichwertig gemäss Lieferant TU. Budget pro Wohnung CHF 4'000.

KÜCHENEINRICHTUNGEN BUDGET

Wohnung 0.1 und 0.2	je	CHF 37'000
Wohnung 1.1		CHF 22'000
Wohnung 1.2		CHF 30'000
Wohnung Attika 2.1		CHF 28'000

Küchen gemäss Pläne und Lieferant TU.

SANITÄR BUDGET

Wohnung 0.1 und 0.2	je	CHF 29'000
Wohnung 1.1		CHF 17'000
Wohnung 1.2		CHF 29'000
Wohnung Attika 2.1		CHF 29'000

INNENTÜREN AUS HOLZ MIT METALLZARGEN

Wohnungseingangstüren	Schallhemmendes Türblatt ≥ 40 dB, 48mm stark, Schliesssystem (3-Punkte-Verriegelung).
Zimmertüren	Röhrenspantürblatt 40mm stark mit grundierten Stahlzargen ohne Schwellen, Höhe 2.20m lichtet Durchgangsmass
Nasszellentüren	Analog Zimmertüren

WANDSCHRÄNKE, GESTELLE

Garderoben gemäss Plänen. Budget pro Wohnung CHF 5'000

UNTERLAGSBÖDEN

Nebenräume UG	Hartbetonüberzug 30mm aufgetragen.
Einstellhalle	Hartbetonüberzug 30mm aufgetragen.
Wohngeschosse / Treppenhaus	Schwimmender Zementunterlagsboden 50-60mm

BODENBELÄGE

Plattenarbeiten Budget CHF 130/m² gemäss Raumbeschrieb

WANDBELÄGE

Plattenarbeiten CHF 130/m² Gemäss Raumbeschrieb

UMGEBUNG

Gemäss bewilligten Plänen

GRUNDLAGEN, ÄNDERUNGEN, STANDARDS & QUALITÄTSANFORDERUNGEN

ALLGEMEIN

Dieser Kurz-Baubeschrieb basiert auf den Baubewilligungsplänen und beinhaltet die wichtigsten Punkte von Roh- und Ausbaurbeiten. Allfällige Anpassungen müssen immer im Rahmen der Baubewilligung und deren Auflagen erfolgen. Die Positionen sind nach BKP-Nummer aufgelistet.

ÄUSSERE GESTALTUNG & FARBGEBUNG

Das gesamte Erscheinungsbild des Gebäudes wie Fassade, Fenster, Türen, Farben und die Umgebungsgestaltung ist durch die Baubewilligungspläne vorgegeben und kann nicht verändert werden.

AUSKÜNFTE UND WEISUNGEN

Die Eigentümer haben das Recht, zu den üblichen Baustellenarbeitszeiten, unter Voranmeldung bei der Bauleitung, den Baufortschritt zu kontrollieren und von der Erstellerin jederzeit Auskunft zu verlangen. Sie sind jedoch nicht berechtigt, den am Bau beteiligten Planern, Subunternehmern und Lieferanten Weisungen zu erteilen. Allfällige Weisungen und Wünsche sind nur schriftlich an die Erstellerin zu richten.

AUSWAHLEN DURCH EIGENTÜMER

Die Eigentümer haben das Recht, je nach Baufortschritt, folgende interne Ausbauten individuell mitzubestimmen:

- Kücheneinrichtung
- Bodenbeläge
- Nasszellen (Sanitärapparate, Beläge)
- Elektroinstallationen

KONSTRUKTION

Massivbauweise aus Stahlbeton und Backstein.

MINERGIE

Es werden die Minergie-Standard Anforderungen erfüllt, jedoch ohne kontrollierte Be- und Entlüftungsanlagen, Photovoltaikanlage und keine Zertifikate.

BEZUGSTERMIN

Herbst 2025 / Frühjahr 2026

GARANTIELEISTUNGEN

2 Jahre nach Übergabe des Objekts

PROJEKTANPASSUNG

Im Rahmen des PBG/SIA Möglichen. Anpassungen werden bilateral mit dem TU abgegolten. Für die Mehrkosten wird ein TU-Honorarzuschlag in Höhe von 18 % zuzüglich MwSt. in Rechnung gestellt.



KAUF- & ZAHLUNGSABWICKLUNG

CHF 30'000 bei Unterzeichnung der Kaufzusage als Reservation.

20% des Kaufpreises bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages inkl. Zahlungsverprechen über den Restkaufpreis.

Weitere Teilzahlungen in Absprache mit dem Totalunternehmer (TU) unter Berücksichtigung allfälliger Mehr- oder Minderkosten.

Schlüsselübergabe erfolgt nach Eigentumsübertragung.

Die Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.

1. SCHRITT

Kaufzusage (Reservation) und Anzahlung

2. SCHRITT

Beurkundung des Kaufvertrages und Übergabe des Zahlungsverprechens.

3. SCHRITT

Erste Besprechung beim Bauleiter mit folgenden Traktanden:

a) Erklärung der Raumeinteilung, Erläuterung der Grundbauteile des Innenausbaus und weiterführende Hinweise zum Baubeschrieb in Bezug auf den Innenausbau im Zusammenhang mit den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

b) Übergabe der Sanitärliste: Darin sind alle Apparate enthalten, die im Kaufpreis der Wohnung als Standard festgelegt wurden. Sie dient Ihnen als Grundpreisliste für die Auswahl. In der Sanitärausstellung kann diese Auswahl besichtigt und Ihren individuellen Wünschen angepasst werden. Wichtig ist, dass der Standort der definierten Sanitärapparate nicht verändert wird. Die geänderte Liste mit Ihren Wünschen wird Ihnen von der ausführenden Sanitärfirma nachofferiert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit den individuell ausgefertigten Nasszellenplänen zur Ausführung schriftlich zu bestätigen.

c) Übergabe Küchenpläne: Zusammen mit den Küchenplänen erhalten Sie den Grundpreis Ihres Küchentyps, der im Kaufpreis enthalten ist, sowie die Adresse der ausführenden Küchenfirma. Dort werden Sie beraten und können Ihre individuellen Wünsche mitteilen. Diese werden Ihnen von der Küchenfirma nachofferiert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit den individuell angefertigten Küchenplänen zur Ausführung schriftlich zu bestätigen.

d) Boden-/Wandbeläge: Im Grundausbau inbegriffen sind die im Baubeschrieb festgelegten m²-Preise als Gesamtbudget für Ihre Wohnung. Diese verstehen sich fertig verlegt, inkl. Sockelleisten und MwSt. Sie erhalten die Adresse der Ausstellung, wo Sie Ihre Wahl treffen können. Die Änderungen werden Ihnen vom ausführenden Unternehmer nachofferiert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit dem individuell ausgesuchten Material zur Ausführung schriftlich zu bestätigen.

e) Übergabe Schreinerpläne: Zusammen mit den Schrankplänen der ausgesuchten Kunstharzoberfläche aus der Unternehmerkollektion erhalten Sie den Grundpreis Ihres Schranktyps, der im Kaufpreis enthalten ist, sowie die Adresse der ausführenden Schreinerfirma. Dort werden Sie beraten und können Ihre individuellen sowie auch weitere Innenausbauwünsche mitteilen. Diese werden Ihnen von der Schreinerfirma nachofferiert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit den individuell angefertigten Innenausbauplänen zur Ausführung schriftlich zu bestätigen.

4. SCHRITT

Auswahl der Sanitärapparate, Küchen, des Elektroprojekts und der Materialien durch den Käufer. Zusammenstellung der Mehrkosten sowie Revision der Ausführungspläne durch den zuständigen Architekten/Bauleiter und die oben genannten Unternehmer. Als Zeichen Ihres Einverständnisses ersuchen wir Sie, die Plananpassungen sowie alle Ausbauwünsche termingerecht gemäss den zeitlichen Vorgaben des Architekten zu unterzeichnen, um den Auftrag rechtzeitig auszulösen.

5. SCHRITT

Nach der Auswahl wird auf Wunsch eine abschliessende Besprechung zur finalen Abstimmung und Koordination durchgeführt.

6. SCHRITT

Eigentumsübertragung/Bezug, Restzahlung.