

PARCO VERDE | BAUBESCHRIEB

Gilt als allgemeiner Beschrieb; massgebend sind die Ausführungspläne. Das Bauwerk wird nach den Vorschriften der örtlichen Behörden, den kantonalen Instanzen sowie den Normen der SIA ausgeführt.

Untergeschoss

Spezialfundationen je nach den geologischen Erfordernissen. Armierter Betonplatte als Fundamentplatte. Aussenwände in Stahlbeton 25–30 cm, mit abgedichteten Fugen. Innenwände aus Kalksandstein oder Beton 15–25 cm. Decke in Stahlbeton 20–30 cm stark, nach statischen Erfordernissen. Treppe vorfabriziert und mit Feinsteinzeug (strukturiert) belegt.

Erd- bis Attikageschoss

Aussenwände: Backstein 17,5 cm, wo statisch bedingt Beton 18–25 cm mit aussen aufgezogenen Wärmedämmplatten/ Glaswolle oder Steinwolle (Stärke nach bauphysikalischen und gesetzlichen Erfordernissen). Fassadenverputz mit Einbettmörtel und Armierungsgewebe, Deckputz 2x gestrichen inkl. Algenschutz oder mit Feinsteinzeug-Platten verklebt. Die horizontalen Unterteilungen (inkl. Fensterbank und Brüstungsabdeckungen) werden mit Aluminiumfensterbank oder Glasfaserbeton erstellt. Innenwände: Backstein 12,5–17,5 cm verputzt, wo statisch bedingt Beton 18–25 cm. Treppenhaus- und Wohnungstrennwände als Einschalen-Ausführung in Beton 25–30 cm. Decken 24–30 cm in Stahlbeton mit vorfabrizierten Elementplatten nach statischen Erfordernissen. Treppen vorfabriziert und mit Spezialteppich belegt. Wärmeschutzanforderungen gemäss Norm SIA 180. Schallschutzanforderungen gemäss Norm SIA 181. Erdbebensicherheit gemäss Norm SIA 260 und 261.

Flachdach

Betondecke im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung (Material/Stärke nach bauphysikalischen und gesetzlichen Erfordernissen), wasserdichte Sperrschicht bituminös, Schutzschicht, extensive Begrünung. Anforderungen Flachdach gemäss Norm SIA 271.

Sitzplätze

Bei Sitzplätzen Feinsteinzeug (40 x 80 cm) in Splitt verlegt oder mit eingefärbtem Asphalt/Hartbeton.

Balkone/Terrassen

Balkonplatten in Beton im Gefälle, thermisch getrennt, wasserdichte Sperrschicht bituminös, Schutz- und Trittschallmatte als Schallschutz und Drainage mit Feinsteinzeug (40 x 80 cm) in Splitt verlegt. Bei Terrassen Betondecke im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung (nach bauphysikalischen Erfordernissen), wasserdichte Sperrschicht bituminös, Schutz- und Trittschallmatte als Schallschutz und Drainage, Splitt, Feinsteinzeug (40 x 80 cm). Alle Plattenbeläge nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller. Massive Brüstung mit aufgesetztem Metallhandlauf gemäss Norm SIA 358 und SUVA-Vorschriften.

Verglasung

Bei den gedeckten Sitzplätzen, im gedeckten Bereich im Attikageschoss sowie auf den Balkonen werden Schiebeverglasungen mit offenen vertikalen Glasstössen, profillos und nicht absolut dicht, ohne spezielle Schall- und Dämmwerte installiert, nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller.



Fenster

In Holz-Metall mit Gummidichtungen, 3-fach Isolierverglasung, Drehkippsverschluss. Kunststoff-Metallfenster in den Nasszellen. Holz-Metall Hebeschiebetüre beim Ausgang Wohnen-Sitzplatz Balkon/Terrasse, gemäss Planbeilage. Deckleisten/ Fugen als oberer Abschluss.

Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten in Chromstahl matt für Bleche, Rohre und Rinnen.

Wetterschutz

Verbunddraffstoren 90 mm mit geräuscharmen Aluminiumlamellen, einbrennlackiert und elektrisch angetrieben.

Sonnenschutz

Wetterfestes Vorhangssystem bei den gedeckten Sitzplätzen/ Balkonen der Geschosswohnungen. Terrasse der Attikawohnungen mit Gelenkarmstoren (Kassettenmarkisen) und elektrisch angetrieben; eine Store pro Wohnung.

Elektroinstallation

Diese entsprechen den SEV- sowie den örtlichen Vorschriften. Hauptverteilung und Zählerkasten zentral im Untergeschoss (Tiefgarage), Sicherungs-/Mediatabeau mit Automatenicherungen inklusive FI-Schalter in den Wohnungen. Leitungsinstallationen im Untergeschoss Aufputz, in den oberen Geschossen Unterputz. Entsprechend den Nutzungen der Räume sind die notwendigen Elektroanschlüsse, Steckdosen, Schalter und Lampenstellen vorgesehen, Einbauspots gemäss separatem Elektroprojekt. Je zwei Anschlüsse für UKV (Telefon/LAN) und TV pro Wohneinheit und je ein Reserve-Anschluss in den Zimmern und Wohnen. Beleuchtung in allgemein zugänglichen Räumen. Video-Gegensprechanlage mit einer Innensprechstelle und Monitor, Etagedrucker und elektrischem Türöffner. Swisscom, fiberstream und UPC bis Wohnung erschlossen. In den Nebenräumen ausserhalb der Wohnung mit sichtbaren Installationen. Eine Steckdose pro Kellerabteil via Wohnungszähler. Auf den Flachdächern wird eine PV-Anlage installiert gemäss Vorschriften und Empfehlung Fachplaner.

Lüftungsinstallation

Kontrollierte Wohnungslüftung gemäss Minergie-Vorschriften. Pro Wohnung ein Gerät auf dem Dach platziert. Mechanische Absorptionsanlage aller gefangenen Allgeminräume im Untergeschoss.

Sanitärinstallation

Ablaufleitungen in PE an bestehende Kanalisation angeschlossen, Entlüftung über Dach. Kalt- und Warmwasser über Verteilbatterie zu den einzelnen Apparaten geführt. Die Kalt- und Warmwasserabrechnung erfolgt für jede Wohnung individuell und ist zentral ablesbar. Ablaufleitungen mit zusätzlicher Schalldämmung. Sämtliche Apparate, Armaturen und Garnituren in CH-Qualität gemäss separater Liste. Je eine Waschmaschine Adora Waschen V4000 und Tumbler Adora Trocknen V4000 in der Wohnung. Der Waschturm (WT) mit Waschmaschine/ Tumbler ist im Kaufpreis inkludiert. Apparatebudget brutto (exkl. Montage / exkl. WT) gemäss separater Budgetliste.

Heizungsinstallation

Wärmeerzeugung mit Erdsondenwärmepumpenheizung (inkl. FreeCooling). Warmwasseraufbereitung im UG nach Vorgaben Minergie-Standard; Steuerung mittels Aussentemperaturfühler. Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit diffusionsdichten Bodenheizungsrohren. Heizungsverteiler in der Wohnung.

Kanalisation

Kanalisationsleitungen in PE/PP und die Schächte in PE/Beton. Anschluss an das Gemeindekanalisationsnetz gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt. Das Schmutzwasser wird teilweise im UG gepumpt und das Meteorwasser wird über Retentionsanlagen eingeleitet.

Minergie

Die Überbauung wird im «Minergie®»-Standard erstellt und zertifiziert.

Kücheneinrichtungen

Küchenmöbel mit Normelementen gemäss Planvorlagen. Küchen aus Normelementen hergestellt und schallhemmend montiert. Ausstattung mit Abfalltrennsystem Müllflex Boxx. Schubladen und Auszüge: Blum weiss mit Selbstezug, Türen mit Dämpfer, zum Öffnen mit Alu-Griffmulde. Oberbauten grifflos, teils TIP-ON (Öffnen der Tür durch leichtes Gegendrücken). Arbeitsplatte: Natursteinabdeckung 20 mm (Preisklasse 2), Wandschild aus ESG-Glas. Spülbecken Suter Daneo und Batterie mit Zugauslauf. BORA-Induktions-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug, Umluft. Weitere Apparate von V-ZUG: Kühlschrank Cooltronic 60i, Grossraum-Geschirrspüler V4000-60S, Backofen Comhair V4000-60, Combi-Steamer V4000-45. Details und Kücheneinteilungen gemäss Planunterlagen.

Küchenbudgets brutto inkl. MwSt. und Montage gemäss separater Budgetliste.



BORA-Induktionsfeld mit integriertem Dunstabzug im Küchenbudget inklusive.

Schlosser-/Metallbauarbeiten

Hauseingangstüren: In Stahl- oder Aluprofilen, einbrennlackiert, Isolierverglasung, Zylinderschloss, Türschliesser. Treppengeländer: Staketengeländer, einbrennlackiert. Handlauf in Holz oder Metall. Terrassen- und Balkongeländer auf Brüstung mittels aufgesetztem Metallhandlauf. Gemäss Norm SIA 358 und Vorschriften SUVA. Terrassentrennwände Attikageschoss: Stahlprofilrahmen einbrennlackiert mit Metallfüllung. Normbauteile: Brief-/Ablagekasten nach Post-Norm. Veloparking mit entsprechenden Vorkehrungen. Schmutzschleusen bei den Hauseingängen im Plattenbelag eingelassen.

Schreinerarbeiten

Türzargen: Metallzargen 2,10 m hoch, gestrichen, mit Gummidichtung. Wohnungstüren: Schallhemmende Flügeltüre belegt mit Kunstharzplatten, 3-Punkt-Sicherheitsverschluss, Türspion. Sicherheits-Schliessanlage mittels Zylinderschloss. Zimmertüren: Mittelschwere Flügeltüre belegt mit Kunstharzplatten. Nebenräume: Mittelschwere Flügeltüre belegt mit Kunstharzplatten. Zylinder- oder Ziffenschloss je nach Bereich. Wandschrank: Elementschrank. Fronten beschichtet mit Kunstharzplatten, innen weiss, Einteilung mit verstellbaren Tablaren, Kleiderstange und Putzschrank gemäss Planbeilage.

Gipserarbeiten

Wände mit mineralischem Grundputz und Abrieb 1,0 mm, gestrichen. Decken mit Weissputz (glatte Oberfläche), gestrichen. Farbe weiss RAL 9016. Es sind Vorhangschienen (2-läufig) geplant.

Aufzugsanlage

Personenlift: Kabinengrösse 110 x 140 cm rollstuhlgängig, Nutzlast ca. 630 kg, automatische Teleskop-Schiebetüren. Mechanische Kurzhubtaster mit taktiler Beschriftung. Der Bodenbelag im Lift entspricht dem Plattenbelag im Treppenhaus EG.

Unterlagsboden

Trittschall- und Wärmedämmung mit schwimmendem Unterlagsboden gemäss Norm SIA V251/1.

Bodenbeläge

Bodenplatten oder Parkett nach Wahl, verlegt bzw. aufgeklebt und ausgefugt, teilweise Sockel, inkl. aller Nebenarbeiten, brutto inkl. MwSt.:
Geschosswohnungen: Sämtliche Räume CHF 130.-/m²
Attikawohnungen: Sämtliche Räume CHF 150.-/m²



Beispiel Eichenparkett (186 x 19 x 1,5 cm)

Wandbeläge

Wandplatten nach Wahl, verlegt, aufgeklebt und ausgefugt, teilweise Silikonfuge beim Übergang Boden-Wand, inkl. aller Nebenarbeiten, brutto inkl. MwSt.:
Geschosswohnungen: Alle Nassräume raumhoch CHF 110.-/m²
Attikawohnungen: Alle Nassräume raumhoch CHF 130.-/m²

Die Kittfugen werden durch den Generalunternehmer nur in den Nassräumen und in der Küche ausgeführt. Auf ausdrücklichen Wunsch können die Kittfugen in den anderen Räumen mit keramischen Belägen auf Kosten der Käufer ausgeführt werden. Wir empfehlen dies jedoch erst nach zwei Jahren, nach den zu erwartenden Setzungen im Unterlagsboden, vorzunehmen.

Keller/Trocknen

Die Kellerräume sind mit einem Zementüberzug (2-Komponentenanstrich) oder Monobeton ausgeführt. Wände und Decken roh Beton/ Kalksandstein weiss gestrichen. Unterteilung mittels halbtransparenter Metall-/ Holzwerkstoff-Verkleidungen mit Türelementen. Alle Installationen werden sichtbar geführt und berechtigen zu keiner Preisminderung. Die Trocknungsräume werden analog den Kellern ausgeführt, zusätzlich mit Feinsteinzeug (strukturiert) nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller belegt und verfügen über einen Bodenablauf. Im Trocknen mit Raumluft-Wäschetrockner sowie einem Wäscheiselsystem.

Tiefgarage

Ein- und Ausfahrt mit elektrischem Toröffner mit Funksteuerung, zusätzlich aussen Schlüsselschalter und innerem Radarpunktkontakt. Pro Tiefgaragenplatz einen Handsender zur Torbedienung. Bodenplatte in Hartbeton oder Monobeton, entwässert. Wände und Decke Beton roh, gestrichen, teilweise in Signalfarbe. Einzelne Bereiche werden zusätzlich wärmegeämmt. Maschinelle CO₂-Lüftung und LRWA (Rauch- und Wärmeabzugsanlage mit Lüfter) unter Einhaltung der Feuerpolizei-Vorschriften und den Richtlinien der SUVA. Der Standort allfälliger Schächte wird amtlich vorgegeben.

E-Mobility

Es ist ein einheitliches, intelligentes Lade-System vorgesehen, wobei die Nutzer systemgebunden sind. Die Grundinstallation für Elektrofahrzeuge ist in Form von einem Flachbandkabel und separatem Zähler Elektromobilität bauseitig vorhanden. Die Lieferung, Montage und Konfiguration der einheitlichen System-Ladestation (max. 22 kW) geht zulasten des jeweiligen Miteigentümers.

Umgebung

Ausführung gemäss Umgebung-Gestaltungplan. Zugänge und Verbindungswege mit Asphalt, Verbundsteinen oder Gehwegplatten. Rasen angesät sowie zweckmässige Bepflanzung nach Vorgaben des Erstellers. Kinderspielplatz und Kehrichtsammelstelle nach Vorgabe der Behörden. Ausführung gemäss baubewilligtem Umgebungsgestaltungplan und Vorgabe durch den Ersteller. Böschungen, Gefälle und Schachtdeckungen oder Belüftungsschächte in den Gärten berechtigen nicht zu einer Preisminderung.

Kosten der individuellen Ausbauwünsche

Inbegriffen im Kaufpreis sind die Honorare der Käuferbetreuung (total 8 Std. und 10 Std. für die Attikawohnung) Beratungsgespräche für den Grundriss und die Elektroinstallationen, Anpassungen der Ausführungspläne, Berechnung der Mehr-/Minderkosten und Zusammenstellung der individuellen Ausbauwünsche. Alle weiteren von Ihnen gewünschten Beratungen oder Änderungen werden separat nach Aufwand mit der Schlussrechnung gestellt. Die Kosten der individuellen Ausbauwünsche werden Ihnen nach Ihrer Auswahl zusammengestellt. Allfällige Nachträge der Änderungen werden offeriert und nach Ihrer Freigabe im vorgehenden Kostenrahmen ausgeführt. Die genauen Kosten erhalten Sie vier Wochen vor der Eigentumsübertragung (Mehr-/Minderkosten). Diese Kosten sind zusammen mit dem Restpreis bei Eigentumsübertragung auf dem Notariat zu begleichen. Bitte beachten Sie, dass auf alle Mehrkosten die Mehrwertsteuer sowie ein GU-Honorar von 10% sowie zusätzlich ein Gebührenanteil von 5% berechnet werden. Nicht bezogene Beratungskontingente werden nicht zurückvergütet und verfallen somit zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung.

Fassadenfarbgebung

Das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes wird durch den Ersteller in Übereinstimmung mit der Gemeinde bestimmt.

Vorbehalte

Geringfügige Änderungen der Ausführung, welche durch Auflagen der Behörden entstehen oder welche die Nutzung des Gebäudes nicht beeinträchtigen (wie Lage und Dimensionierung der Steigschächte, statisch bedingte Stützen, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen, Haarrisse usw.), bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung bzw. direkten oder indirekten Nachforderungen durch den Käufer. Alle Bilder und Perspektiven haben informativen Charakter. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Verkaufspreise

Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreis für die schlüsselfertige Wohnung inkl. Innenausstattung gemäss Baubeschrieb und Plänen, inkl. Gesamterschliessungskosten, Anschlussgebühren und Baukreditzinsen, gemäss bauwilligtem Projekt. Verkaufspreise gemäss separater Liste.

Kauf- und Zahlungsabwicklung

CHF 20'000.- bei Unterzeichnung der Kaufzusage als Reservation. 20% des Kaufpreises bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages inkl. Zahlungsverprechen über Restkaufpreis. Restzahlung inklusive allfälliger Mehr-/Minderkosten bei Eigentumsübertragung respektive Bezugsbereitschaft. Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte vom Käufer/Verkäufer übernommen.

Fremdfinanzierung

Wir können bei der Beschaffung der Hypotheken behilflich sein. Selbstverständlich sind Sie in der Wahl des Finanzinstitutes frei.

Offerte

Die Offerte ist unverbindlich und freibleibend. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf dem momentanen Stand der Planung, verbindlich sind die Abmachungen im Kaufvertrag.

Termine

Provisorische Bezugsbereitschaft ab Herbst 2024. Die genauen Bezugstermine werden spätestens vier Monate vor Bezug bekanntgegeben oder richten sich nach der Vereinbarung in den Kaufverträgen.

Grundsatz

Es gilt grundsätzlich der vorgehend beschriebene Grundausbau. Es besteht aber die Möglichkeit, folgende Bauteile bzw. Materialien im Rahmen der Budgetpositionen selber zu bestimmen, sofern dies der Baufortschritt sowie die allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten zulassen.

- Anpassungen Elektroprojekt
- Sanitärapparate (Modellwechsel)
- Küchen (Fronten, Abdeckung, Einteilung, Apparate-/Modellwechsel)
- Boden-/Wandbeläge (Material, Verlegeart)
- Einbauschränke (Oberflächen, Einteilung)

Vorgehen

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 Innenausbau 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 für die Auswahl als Grundpreisliste. In der Sanitärausstellung kann diese Auswahl besichtigt und Ihren individuellen Wünschen angepasst werden. Wichtig ist, dass der Standort der definierten Sanitärapparate nicht verändert wird (Abläufe → Schallprobleme). 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 angefertigten 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. Sockel, inkl. MwSt. Sie erhalten die Adresse der Ausst. l. 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 Kunsthartz-Oberfläche 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 Sanitärapparate, Küchen, Elektroprojekt und Materialien durch den Käufer. Zusammenstellung der Mehrkosten und Revision der Ausführungspläne durch den zuständigen Architekten/Bauleiter und die vorausgehend aufgeführten Unternehmer. Als Zeichen Ihres Einverständnisses ersuchen wir Sie, die Plananpassungen sowie alle Ausbauwünsche termingerecht nach den zeitlichen Vorgaben des Architekten zu unterzeichnen, um so den Auftrag rechtzeitig auszulösen.

5. Schritt

Nach der Auswahl wird, falls Sie es wünschen, nochmals eine Besprechung als letzte Bereinigung und Koordination durchgeführt.

6. Schritt

Eigentumsübertragung/Bezug, Restzahlung.

Abkürzungen

Nutzfläche (HNF) pro Wohnung: Nutzfläche netto pro Wohnung exklusiv Aussenwände, Wohnungstrennwände, der Innenwände und der Installationsschächte (Rohmasse).
 Ausseennutzfläche (ANF): Äussere, nutzbare Fläche inkl. Rinne und Fenstertürschwellen, ohne Stützen, Geländer, Brüstung und Trennwände (Rohmasse).
 Nebennutzflächen (NNF): Nebenräume im Unter- und Erdgeschoss, netto exklusiv Aussenwände, Innenwände und Installationsschächte.
 WT = Waschturm, TU = Tumbler, WM = Waschmaschine, UF = Umgebungsfläche/Gartenfläche, PV = Photovoltaik, PP = Parkplatz, AP = Aussenparkplatz

