

# BAUBESCHREIB

## ALLGEMEINES

---

Die Wohnungen entsprechen in allen Belangen den heutigen Anforderungen bezüglich Wärmedämmung und Schallschutz. Zudem sind die Häuser auf allen Ebenen rollstuhlgängig und die Wohnungen sehr gut möblierbar.

Ab Erdgeschoss werden die Häuser in moderner, individuell vorgefertigter Holzbauweise erstellt. Der Holzbau entspricht den neuesten Erkenntnissen und Vorschriften bezüglich Brandschutz.

### MINERGIE A

Die Gebäude werden nach MINERGIE-A zertifiziert. Es handelt sich dabei um den modernsten Minergie-Standard. Minergie-Standards stehen für hohe Lebensqualität und tiefen Energieverbrauch. Sehr gute Fenster, eine hochwertige Wärmedämmung und eine Komfortlüftung bilden die Grundelemente für diesen amtlich anerkannten Gebäudestandard.

Bei Minergie-A ist die Besonderheit, dass sämtliche für die Haustechnik benötigte Energie auf dem Gebäude selbst produziert wird. Zudem wird die Graue Energie einbezogen, die bei Erstellung und Rückbau des Gebäudes anfällt, und die Luftdichtheit der Gebäudehülle wird geprüft. Um den Minergie-A Standard zu erreichen, wird die Wärmedämmung der Gebäudehülle gegenüber dem normalen Minergie-Standard nochmals verbessert, und auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage für die erforderliche Stromproduktion installiert.

## ROHBAU

---

### BAUMEISTER

Liegenschaftsentwässerung mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation in der Badenerstrasse. Leitungen für Schmutzabwasser und Meteorwasser mit Polypropylen-Rohren als Trennsystem geführt, bis zum letzten Kontrollschacht vor der Einleitung in die öffentliche Mischwasserkanalisation.

Fundamentplatte in Beton, Oberflächen abgeglättet als Fertigbelag (Monobeton). Darunter erforderliche Wärmedämmung. Erdberührte Aussenwände aus Stahlbeton. Innenwände in den Kellerräumen im Untergeschoss aus Kalksandstein. Innere Treppenhauswände bis ins Attikageschoss in Sichtbeton für die Gewährleistung der Erdbebensicherheit. Kellerdecke und Treppenhausböden in Beton. Innentreppen mit vorgefertigten Betonelementen. Eingangsvordächer mit zugehörigen Wänden in Sichtbeton.

### HOLZBAU

Die Tragstruktur und Bauteile über Terrain werden in Holzbauweise ausgeführt. Die Aussenwände basieren auf einer ausgedämmten Holzkonstruktion. Auf der Innenseite wird zusätzlich ein gedämmter Installationszwischenraum mit einer Gipsfaserplatte aufgebracht. Die Fassade wird mit einer hinterlüfteten Aussenwandbekleidung in Holz ausgebildet. Die Innenwände werden entsprechend den vorhandenen Lasten dimensioniert und ausgebildet und beidseitig mit einer Gipsfaserplatte beplankt. Die Wohnungstrennwände werden zweischalig ausgeführt. Die Geschossdecken sind mit Holz-Beton-Verbundelementen vorgesehen. Die Deckenuntersichten bleiben in Holz sichtbar und werden weiss lasiert. Bedingt durch den Elementbau weisen die Deckenuntersichten ein Fugenbild auf. Für die Einhaltung von schallschutztechnischen Anforderungen wird beim Bodenaufbau eine gebundene Schüttung mit Trittschalldämmung und darüber liegendem Unterlagsboden vorgesehen. Im Bereich der Balkone und Terrassen werden als Tragelement der Böden ebenfalls Brettsperrholzplatten verwendet. Die Lastabtragung im

Aussenbereich erfolgt mit einer Stahlkonstruktion. Die Untersichten bleiben i.d.R. ebenfalls sichtbar. Im Haus B werden die Untersichten im Obergeschoss und Attikageschoss zusätzlich mit einer schallabsorbierenden Deckenplatte bekleidet.

### FENSTER, HAUSTÜRE, GARAGENTOR

Holz-Metall-Fenster mit Wärmeschutzglas (U-Wert Fenster: 0.9 W/m<sup>2</sup>K, Glas: < 0,7 W/m<sup>2</sup>K). Verglaste Hauseingangstüren mit thermisch getrennten Aluprofilen. Garagenkipptor mit 1 Handsender pro Tiefgaragenplatz.

### SPENGLER

Sämtliche Spenglerarbeiten wie Dachrandabschlüsse, Ablaufrohre, Einfassungen mit Uginox-Chromstahlblech. Sockelrohre aus Kunststoff grau.

### ABDICHTUNGEN/BEDACHUNGEN

Erdberührte Aussenwände werden mit einer wassersperrenden Beschichtung und einer Kunststoff-Noppenfolie geschützt. Das Tiefgaragendach wird mit 1-lagigen Polymerbitumendichtungsbahnen abgedichtet und mit einem Sickerbetonbelag geschützt.

Flachdachaufbau: Dampfsperre, Wärmedämmung mit Gefällsbildung, 2-lagige Abdichtung aus Polymerbitumendichtungsbahnen. Nutzschichten: Hauptdach mit Rundkies, nichtbegehbares Flachdach im Attikageschoss mit Extensivbegrünung. Vordächer Hauseingang mit 1-lagigen Polymerbitumendichtungsbahnen abgedichtet und mit Rundkies abgedeckt.

Die Balkon- und Terrassenböden werden abgedichtet und mit dem erforderlichen Bodenaufbau versehen (Gefällsbildung mit Entwässerung). Als Bodenbelag sind Zementplatten vorgesehen.

### SONNENSCHUTZ

Verbundraffstoren aus Aluminium als äusserer Sonnenschutz mit elektrischem Antrieb in allen Zimmern, Küchen, Wohn- und Esszimmern. 1 Gelenkarmmarkise pro Wohnung.

## INSTALLATIONEN

---

### ELEKTROINSTALLATIONEN

Pro Haus ein zentraler Zählerkasten im Untergeschoss, mit je einem Zähler pro Wohnung. Der Allgemeinstrom wird separat gemessen. In jeder Wohnung ein Sicherungsverteiler mit Multimedia-Teil. Installationen gemäss separaten Elektroplänen. Je 1 Multimedia-Anschluss für Telefon/TV im Wohn- und Elternschlafzimmer, in den übrigen Zimmern je 1 Leerrohranschluss. Schwachstrom: Es werden Swisscom-Anschlüsse ins Haus und bis auf die Wohnungsverteiler geführt. Sonnerie mit Audiogegensprechanlage.

Photovoltaik: Auf den Dächern wird eine Solarstromanlage installiert, welche die für die Haustechnik benötigte Energie selber produziert. Zudem ist eine Eigenverbrauchs-Optimierung vorgesehen, um den produzierten Strom möglich optimal selber zu nutzen.

### HEIZUNGSINSTALLATIONEN

Wärmeerzeugung: Pro Haus ist eine Luft/Wasser-Wärmepumpe vorgesehen, die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Wärmepumpe. Pro Anlage je ein Pufferspeicher und ein Warmwasserspeicher. Wärmeverteilung: In jeder Wohnung ein separater Heizverteiler für Niedertemperatur-Fussbodenheizungssystem. Individuelle Wärmemessung und Einzelraumregulierung.

### LÜFTUNGSANLAGE

Kontrollierte Wohnraumlüftung: Pro Wohnung wird je ein eigenes Lüftungsgerät mit Filter, Wärme- und Feuchte-Rückgewinnung und Schalldämpfern im UG platziert. In den Wohnungen werden die Leitungen im Eingangsbereich in einer abgehängten Hohldecke in die einzelnen Räume geführt. Die Zuluft erfolgt in alle Wohnräume und Zimmer, die Abluft wird aus allen Nasszellen und Küchen abgeführt. Die freie Luftzirkulation wird mit einem Schlitz unter den Türen sichergestellt (ca. 1 cm Bodenabstand). Die Luftmengen können in jeder Wohnung individuell

eingestellt werden. Der Dampfabzug in den Küchen ist unabhängig von der Komfortlüftung und ist als Umluftgerät mit Aktivkohlefilter konzipiert.

## SANITÄRINSTALLATIONEN

Im Preis inbegriffen sind die Apparate, Armaturen und Garnituren gemäss separater Apparate-Liste. In jeder Wohnung ein Wasserverteiler mit Wasserzählung. In den Nasszellen werden für die Leitungsinstallationen Leichtbaurahmen montiert. Pro Haus ist eine Wasserenthärtungsanlage vorgesehen. Im Aussenbereich pro Haus je ein frostsicherer Gartenhahn (allgemein) und zusätzlich je 1 Gartenhahn zu jeder Parterrewohnung (privat).

## LIFT

In jedem Haus ein behindertengerechter, maschinenraumloser Lift. Notrufsystem mit Mobilfunk-Modul.

# INNENAUSBAU

---

## KÜCHENEINRICHTUNG

Küchenkombination mit Steinabdeckung. Geräte: Hochliegender Backofen, Glaskeramik-Kochfeld, Einbau-Kühlschrank mit Gefrierteil, Einbau-Geschirrspüler. Küchenbudget und Einteilung gemäss detaillierter Offerte mit Plänen. Mehr-/Minderkosten werden im direkten Vergleich mit der Standardküche abgerechnet.

## WASCHEN

Pro Haus eine zentrale Waschküche mit folgender Ausstattung: 2 Waschmaschinen, 1 Wäschetrockner, Wäscheleinen mit Secomat.

## GIPSERARBEITEN

Ausgedämmte Ständerwände und Vorsatzschalen aus Metallprofilen mit einseitiger oder beidseitiger Beplankung aus Gipskartonplatten.

Wände mit Vollabrieb 1.5 mm zum Streichen, Decken im Eingang und Korridor mit abgehängter Gipskartonplattendecke mit Weissputz zum Streichen oder gleichwertig.

## SCHLOSSERARBEITEN

Balkone: Staketengeländer feuerverzinkt. Haus B mit zusätzlichem Klarglas auf der Balkoninnenseite aus Schallschutzgründen. Balkontrennwände aus Metallrahmen mit satiniertem Glas. Treppenhaus: Staketengeländer farbbehandelt mit Handläufen aus Holz. Pro Haus eine zentrale Briefkastenanlage im Eingangsbereich.

## INNENTÜREN

Innentüren im Untergeschoss mit Stahlzargen, Türblatt mit Kunstharzplattendeck. Innentüren in den Wohnungen mit Blockfutter aus Holz gestrichen und Türblatt zum streichen. Standard-Drückergarnituren aus Kollektion Unternehmer. Wohnungstüren mit Mehrpunktverriegelung.

## SCHREINERARBEITEN/WANDSCHRÄNKE

Fenstersimse gestrichen, Vorhangbrett mit 1 Vorhangschiene in den Zimmern.

Pro Wohnung eine 2-türige Schrankfront für Wohnungsverteiler (Heizung, Wasser, Elektro). Zusätzlich steht pro Wohnung ein Budgetbetrag von Fr. 1'250.- für den Einbau einer Garderobe zur Verfügung.

Trennwände der Kellerabteile aus Holz-Lattenrosten.

## SCHLIESSANLAGE

Sicherheits-Schliessanlage für Hauseingangstüren, Wohnungstüren, Kellertüren, Bastelräume, Briefkasten und Tiefgarage, pro Wohnung 3 Schlüssel.

## UNTERLAGSBÖDEN

Schwimmende Anhydrit-Unterlagsböden in den Wohngeschossen mit Bodenheizung auf Trittschalldämmung eingebracht.

Hartbetonbelag im Verbund auf Betonplatte auf der Garagenrampe, mit Gleitschutzrillen).

## BODENBELÄGE

Vorgesehene Budgetbeträge für Bodenbeläge in den Wohnungen (Nettoflächen, Preise fertig verlegt inkl. sämtlichen Nebenarbeiten): Wohn-/Essbereich, Gang und Nasszellen (Platten, Parkett oder gleichwertig), 140 Fr./m<sup>2</sup>; Zimmer (Linoleum, Teppich oder gleichwertig), 90 Fr./m<sup>2</sup>.

## WANDBELÄGE

Vorgesehene Budgetbeträge für Wandbeläge in den Wohnungen (Nettoflächen, Preise fertig verlegt inkl. sämtlichen Nebenarbeiten): Nasszellen Plattenbeläge auf eine Höhe von 1.20 m, im Duschenbereich raumhoch, 130 Fr./m<sup>2</sup>.

## MALERARBEITEN

Anstriche auf verputzte Wände und Decken. Türen, Blockfutter und Stahlzargen deckend gestrichen. Im Untergeschoss werden folgende Räume gestrichen (Boden, Wand und Decke): Technikraum, Waschen/Trocknen.

## UMGEBUNG

---

### UMGEBUNG

Umgebungsgestaltung nach separatem Plan vom Landschaftsarchitekten. Die gemeinsamen Beläge für Plätze und Zugangswege werden vom Verkäufer festgelegt.

## BEMERKUNGEN

---

### PROJEKTENTWICKLUNG

Die äussere Gestaltung sowie die allgemeinen Teile werden durch das Büro KunzArchitektur Höri in Absprache mit der Bauherrschaft festgelegt. Änderungen bei den beschriebenen Ausführungen und Materialien sowie Änderungen aufgrund der weiteren Projektentwicklung bleiben vorbehalten. Aus sämtlichen Plänen und Darstellungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.

### KÄUFERWÜNSCHE

Folgende Teile des Innenausbaus werden dem Käufer im Zuge des Baufortschrittes zur Auswahl vorgelegt oder können in Ausstellungen bestimmt werden: Kücheneinrichtung, Sanitärapparate, Elektroinstallationen, Boden- und Plattenbeläge, Farben und Beschläge der Innentüren.

Vor Ausführung der entsprechenden Arbeiten wird dem Käufer ein entsprechendes Mehrkostenprotokoll zur Genehmigung vorgelegt. Bei sämtlichen Mehrkostenangaben wird eine Gebühr für Baunebenkosten, Planungs- und Bauleitungsarbeiten von 20 % eingerechnet.

Bei Minderleistungen infolge Einsparungen etc. werden maximal 90% der entsprechenden Budgetbeträge vergütet.