

# Baubeschrieb

## **ALLGEMEINES**

Das Mehrfamilienhaus ist modern konzipiert, die Wohnungen sind gut möblierbar mit Innen- und Aussenreduits. Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den heutigen Anforderungen. Insbesondere werden die SIA-Normen 181 bezüglich Schallschutz erfüllt und eine Minergie-Zertifizierung erreicht.

Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile werden durch die Architekten festgelegt. Die Wohnungen können durch die Käufer auch individuell umgestellt werden, wenn dies statisch, technisch und bauphysikalisch möglich ist. Die Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen.

## **ROHBAU**

### **Aussenwände**

Die Gebäudeaussenwände im Untergeschoss in armiertem Beton, aussen teilweise mit Wärmedämmungen belegt.

Die Gebäudeaussenwände über Terrain aus Backsteinmauerwerk oder Beton, Innen verputzt, aussen verkleidet mit verputzter Kompaktfassade.

### **Innenwände**

Die Gebäudeinnenwände im Untergeschoss mit armiertem Beton oder Kalksandstein.

Die Wohnungstrennwände gemäss Vorgaben Akustiker aus armiertem Beton, die Wohnungszwischenwände in allen Geschossen über Terrain aus Backsteinmauerwerk verputzt, wo notwendig mit Vorsatzschalen oder teilweise als Leichtbaukonstruktion.

### **Decken**

Alle Decken in Stahlbeton nach Vorgaben Bauingenieur.

### **Dachkonstruktion**

Hauptdach als nur für Revisionszwecke begehbare, begrüntes Warmdach (Flachdach) mit PV-Anlage erstellt. Notwendige technische Aufbauten für die Haustechnik. Attikaterrassen im Bereich als begehbare Warmdach (Flachdach) mit Platten auf Stelzlager.

### **Balkone/Terrassen**

Begehbare Balkone/Terrassen mit Platten auf Stelzlager verlegt. Teilweise gedämmt als Warmdach (Flachdach).

## **Fenster**

In den Wohnungen Holz-Metall-Fenster mit Wärmeschutzverglasung. Teilweise raumhoch und teilweise mit Brüstungen. Pro Wohnung jeweils eine bzw. zwei Hebeschiebetüren mit Festverglasungsteil auf den Sitzplatz/Balkon/Terrassen.

Die Fenster bei beiden Häusern generell mit Drehkippflügel ausgestattet. Im Erdgeschoss mit Einbruchschutz Widerstandsklasse RC2 N (abschliessbar).

## **Spenglerarbeiten**

Rinnen, Fallrohre, Dachrandabschlüsse, Abdeckbleche und Einfassungen der technischen Einbauten über Dach in Chromnickelstahl.

## **Sonnenschutz**

Rafflamellenstoren in allen Räumen (inkl. Nasszellen) Aluminium eloxiert oder einbrennlackiert nach Konzept Architekt. Bedienung elektrisch.

Vor den Fenstern der Balkone/Sitzplätze teilweise Senkrechtmarkisen aus Stoff anstelle der Rafflamellenstoren.

Pro Wohnung ein Aussenvorhang unter die Betondecke der Balkone/Sitzplätze montiert. Bedienung manuell.

In den Attikawohnungen eine Faltmarkise in den Dachausschnitten.

## **AUSBAU**

### **ELEKTROINSTALLATIONEN**

#### **Photovoltaik-Anlage (PVA)**

Auf dem begrünten Hauptdach wird eine gemeinsame PVA installiert.

#### **Kraft- und Lichtinstallation**

Unterverteilung in Wohnungen. 2 Steckdosen pro Zimmer, einzelne davon geschaltet, sowie eine Deckenanschlussstelle. 3 Steckdosen in Wohn-/Esszimmer, einzelne davon geschaltet. 2 Deckenanschlussstellen, diverse Einbauspots (LED), Anzahl je nach Wohnungstyp.

Eine Aussensteckdose pro Wohnung beim Sitzplatz/Balkon. Eine Gegensprechanlage pro Wohnung mit Video. Umgebungsbeleuchtung und Tiefgaragenbeleuchtung mit LED nach Konzept der Architekten. 1 Dreifachsteckdose und 1 LED-Deckenleuchte pro Keller.



In der Garage wird ein Flachbandkabel installiert, womit jeder Parkplatz einfach mit einer Ladestation für Elektroautos nachgerüstet werden kann. 60 % der Parkplätze sind aufgrund des Minergie-Standards bereits mit einer Ladestation vorbereitet. Steuerung und Zählung sind mittels WLAN-Abdeckung vorgesehen. (Weitere Ladestationen ab Flachbandkabel – Ausbau Käufer in Absprache mit Verkauf/Verwaltung, die Ladestationen müssen aufeinander abgestimmt sein.) Fahrradabstellplätze in der Garage für jede Wohnung ein eigener 230V-Anschluss, um E-Bikes direkt zu laden.

### Multimedia

Glasfasererschliessung von Swisscom in allen Wohnzimmern mittels einer OTO-Dose. Individuelle Nutzung des Angebots von Swisscom oder anderen Anbietern möglich. Verteilung ab dem Wohnzimmer zu den Zimmern mittels UKV-Leitungen, 2 Anschlüsse ausgebaut.

### Gebäudeautomation

Es wird ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) gegründet, um den selbst produzierten Solarstrom möglichst effizient zu nutzen. Dafür wird eine Eigenverbrauchsenergielösung mit diversen Hard- und Software-Modulen eingebaut, welche die Komponenten verbindet und einen reibungslosen und energieeffizienten Betrieb ermöglicht (Optimierung Eigenverbrauch).

### Heizung / Wärmepumpe

Wärmepumpe mit Erdwärmesonden und Bodenheizung (Niedertemperatur). Warmwasseraufbereitung mit zentraler Frischwasserstation (direkte Nutzung PVA). Individuelle Wärmemessung (Minergiemonitoring). Die Einzelraumregulierung erfolgt über konventionelle Raumthermostaten. Im Sommer steht eine Freecooling-Funktion zur Verfügung. Raumtemperaturen nach den SIA-Normen.

### Lüftung

In allen Wohnungen wird eine kontrollierte Wohnungslüftung mit einem zentralen Gerät auf dem Hauptdach, nach den Vorgaben HLS-Ingenieur, installiert.

Die Kellerräume sind mechanisch mit Zu- und Abluft belüftet. Die Tiefgarage verfügt über eine mechanische Abluft und eine natürliche Nachströmung.

### Sanitäre Apparate

Alle Apparate gem. Basisofferten: Pro Nasszelle ein Spiegelschrank mit integrierter Leuchte, ein Waschtisch mit Unterbausschrank. Je nach Wohnungstyp mit einer oder zwei Nasszellen mit integriertem Duscbereich mit Platten belegt, Regenbrause und Glas-Duschtrennwand und/oder einer Badewanne. Waschmaschine/Wäschetrockner in der Wohnung, im Reduit integriert.

Je ein frostsicheres Gartenventil pro Wohnung im Aussenbereich und eines in der allgemeinen Umgebungsfläche.

### Kücheneinrichtungen

Kunstharzfronten, Naturstein-Abdeckung (Preis-Kl. 4), Küchenrückwand im Bereich Spülen/Kochen teilweise aus Glas.

Küchenapparate: Geschirrspüler vollintegriert, Steamer und Backofen, Kühl-Gefrier-Kombination, Spülbecken mit Zugauslauf, Umluft-Dampfabzug, flächenbündiges Glaskeramik-Kochfeld (Induktion), Auszug mit Kehrlichttrennsystem.

Küchen-Preisbasis (netto inkl. MwSt.) pro Wohnung gemäss separater Auflistung.

### Aufzugsanlagen

Behindertengerechte Personenaufzugsanlage.

### Türen/Schliessanlage

Zimmertüren: Vollspan-Türblätter, kunstharzbeschichtet, stumpfeinschlagend. Stahlzargen mit dreiseitigen Gummidichtungen; gestrichen.

Wohnungstüren: Vollspan-Türblätter mit Spion, kunstharzbelegt, stumpfeinschlagend. Stahlzargen mit umlaufender Gummidichtung; gestrichen.

Schliessanlagen: KABA-Sicherheitszylinder mit 3-Punkte-Verschluss an Wohnungstüren.

### Bodenbeläge

Sämtliche Räume mit schwimmenden Unterlagsböden. Zementüberzüge in den Untergeschossräumen und im Treppenhaus sowie ein Hartbetonbelag in der Garage.

Keramische Plattenbeläge in allen Nasszellen, Reduit und Küchen: Preisbasis inkl. Sockel und allen Zuschlägen (exkl. Abdichtung): CHF 140.-/m<sup>2</sup>. Entspricht ca. 50.-/m<sup>2</sup> Plattenmaterial (Standardformat 30 x 60 bis 60 x 60 cm) Bruttopreis in der Ausstellung.

Bodenbeläge aus Holz (Parkettarbeiten) in allen Entrées, Wohnen, Essen und Zimmer.