

## Baubeschrieb

gültig ab 01.01.2024

### Adresse

Bielstrasse 28  
3982 Bitsch

### Bauherrschaft

TU Weger AG  
Furkastrasse 743  
3985 Münster

### Konstruktion

Foundation und Wände gegen das Erdreich werden in Stahlbeton ausgeführt. Die übrigen Wände sind in Backsteinmauerwerk und in Stahlbeton wo es für die Erdbebensicherheit (SIA 260ff.) nach den statischen Berechnungen des Bauingenieurs notwendig ist. Die inneren Trennwände sind in Backstein, Beton oder Leichtbau. Die Zwischendecken sind aus Stahlbeton nach statischer Berechnung des Ingenieurs. Schallschutzmassnahmen werden nach den Angaben des Akustikers ausgeführt.

### Fassaden

Aussenwände in massiver Ausführung in Backstein oder Stahlbeton. Aussenwärmedämmung mit mineralischem Aussenputz gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten.

### Fenster

Qualitätsfenster und Hebeschiebetüren aus hochwertigen Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung U-Wert 0.6 W/m<sup>2</sup> K, 3 Gummidichtungen mit fixen, dreh und kippbaren Elementen. Schalldämmung Fenster 35dB, Schiebefenster 33dB. Pro Zimmer minimal ein Dreh-Kippflügel. Farbe weiss. Drückergarnitur Chromstahl.

### Spenglerarbeiten

Ausführung Abdeckungen und Dachwasserfallstränge in Titan- Zink.

### Bedachungsarbeiten

Flachdachaufbau mit notwendiger Abdichtung auf Bitumenbasis.

### Storen/ Vorhangschienen

In den Wohnungen wird in die Decke pro Fenster eine Vorhangschiene in den Deckenputz eingelassen.

Alle Fenster und Balkontüren in den Wohnungen sind mit Verbundraffstoren VR 70 in Aluminium ausgestattet, mit Elektroantrieb.

Sonnenstoren ein Elektroanschluss vorbereitet beim gedeckten Sitzplatz. Storen Option Käufer

### Elektroanlagen

Installationen gemäss Vorschriften der SEV. Massgebende Installation gemäss den Standardelektroplänen. Küche Anschlüsse für Kühlschrank, Backofen, Steamer, Kochherd, Dampfabzug, Geschirrspüler.

Waschmaschinen- und Tumbler- Anschluss in jeder Wohnung.

Telefonverkabelung in die Wohnung Bereich TV fertig installiert. (1 Anschluss). In die Hauptschlafzimmer und Büro/ Mehrzweckraum eine Leerverrohrung (2 Stk) ab Hauptanschluss.

Nasszellen: Steckdose bei Lichtschalter + Spiegelschrank. Decke 2 Einbauspot, Spiegelschrank mit Beleuchtung. grosses Bad Anschluss Handtuchwärmer.

Leuchtmittel (LED) inkl. Lieferung und Montage enthalten im Kaufpreis:

Wohnungen

- LED-Einbauspot Eingang, Küche + Nasszellen in weiss gemäss Standardplanung
- LED Band Decke/Wand Wohnen Süd, weiss, dimmbar
- Vorraum Treppenhaus, Keller + Reduit LED Deckenlampe
- Balkon Decken- oder Wandlampe und 1 Aussensteckdose mit Lichtschalter kombiniert.

Allgemeinräume

- alle mit LED-Lampen und Bewegungsmeldern ausgerüstet.

### Einstellhalle

Garagotor steuerbar mit Funk- und Schlüsselschalter aussen und Bewegungsmelder innen.

- Boxen innen Standardmässig offen. Garagotor Boxen elektrisch optional
- pro Boxenabteil 1x Steckdose, 1x Steckdose für optionales Garagotor und LED Röhren auf den Wohnungszähler geschaltet.

### E- Ladestation

Bei jedem Doppel- / Dreifachplatz in der Autoeinstellhalle wird eine Station installiert. (Lastgesteuert, System Volta max. 22 KWA) Die Mehranschlussleistung EW ist im Kaufpreis enthalten.

### Energie

Heizung und Warmwasser wird durch die zentrale Wärmepumpe bereitgestellt.

Energieabrechnung via Verbrauchszähler pro Wohnung (Strom, Heizenergie und Warmwasserverbrauch).

Wärmeverteilung in den Wohnungen über Niedertemperatur- Fussbodenheizung mit Raumthermostaten pro Raum.

Zusätzlich wird ein Free- Cooling System zur Kühlung im Sommer via die Bodenheizung eingebaut. Steuerbar via Raumthermostaten.

Photovoltaik Anlagen auf den Dächern beider Gebäude, kombiniert mit Speicherbatterien. Die Energie wird möglichst im Gebäude verbraucht. Dazu wird ein Energieverbundsystem (ZEV). Jeder STWE Eigentümer muss zwingend sich dem System anschliessen.

### **Lüftung**

Nasszellen und Reduit entlüftet mit Einzelraumlüftungen an die Aussenluft bei Wohnungen A11+B01 restliche Wohnungen mittels Fenster in den Hohlraum oder direkt nach Aussen.

Die Küchenabluft wird im Umluftbetrieb mittels Dunstabzugshauben gefiltert und der Raumluft wieder abgegeben.

### **Sanitäre Anlagen**

Warmwasser zentral über die Heizungsanlage mit Verbrauchszähler. Kaltwasserverteilung ohne Zählereinbau.

Jede Wohnung ist mit einem Anschluss für Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) im Reduit ausgestattet.

### **Ausstattungen**

- Duschen: Rinnenduschen bodenbündig (Platten in die Dusche gezogen), Armatur: Unterputzinstallation Grohe Cosmopolitan mit Handbrause und Kopfbrause, mit Gleitstange, Klarglas ESG Walk-In Duschwand Länge 100- 120cm, Duschmittelbox Chromstahl 30 x 30 cm in Wand eingelassen soweit technisch umsetzbar
- Badewannen: Duravit D Code Wanne 180 x 80 cm, mit isoliertem Wannenträger, (Attika 1x Sprudel) Armatur: Unterputzinstallation Grohe Cosmopolitan Einhandwannenmischer mit Brausegarnitur und Gleitstange, Wassereinlauf über Überlauf der Wanne.
- Toiletten: Wand- WC spülrandlos weiss, Unterputzspülkasten, WC Deckel mit Absenkautomatik und 2 Mengen Taster weiss.
- Spiegelschrank: Geberit Option mit LED-Beleuchtung und einer Steckdose, Breite 80cm DU, Breite 120cm DU/Bad, Attika Tages WC Breite 60cm

- Waschtischarmatur: Standard Armatur Grohe Cosmopolitan inkl. Siphon,
- Waschtisch mit Unterbaumöbel Laufen Pro S oder Burgbad Ecqio DU breite 80cm, DU/Bad breite 120 oder 140cm mit 1 oder 2 Wasserstellen  
Waschbecken Budgetposten pro Wohnung Fr. 3'000.- (wenn nicht Standardauswahl)
- Badaccessoires: Serie Grohe Essentials: pro Nasszelle WC Papierhalter, WC-Bürste, WC Reserverollenhalter, Seifenspender mit Halter, ein Zahnglas mit Halter, Handtuchhalter 2 Stk am Möbel, 1 x Badetuchstange 65-75 cm
- Handtuchwärmer Anschluss (rein Strom) im grösseren Bad vorhanden, Handtuchwärmer Optional
- Reduit Waschbecken Kunststoff ca. 60x44cm mit Standbatterie + Anschluss Waschmaschine + Tumbler
- Alle Wohnungen Gartenwasseranschluss auf der Terrasse auf Wohnungsinstallation.

### **Kücheneinrichtung**

In allen Wohnungen Küchen nach Wunsch, vom Käufer individuell veränderbar, inkl. Küchenschild, Geräteanschlüsse für Herd, Backofen, Kühlschrank, Dunstabzug, Geschirrspüler, Unterbaubeleuchtung inkl. Lieferung, Montage, zuzüglich MwSt.

- Alle Wohnungen CHF 30'000.-

### **Gips- und Malerarbeiten**

Wohnungen Wände in Gips- oder Zementgrundputz mineralisch

- 0.5 mm Abrieb in den Wohnungen
- 1.0 mm Abrieb im Treppenhaus / Allgemein
- 2.0 mm Abrieb Fassade

Decken

- Gipsgrundputz mit feinem Spritzputz in den Wohnungen.
- Treppenhaus Beton sichtbar

Einstellhalle / Luftschutz Decke Beton roh. teilweise Wärmedämmplatte roh

### **Treppenhaus**

Ausführung Boden + Treppenlauf Plattenbelag nach Wahl Architekt.

### **Garagen**

Ausführung des Bodens als Beton Monobeton. Die Wände sind als rohe Massivbauwände (Beton roh) ausgeführt, die Decke als rohe Betondecke, teilweise mit Mehrschichtplatte an welcher teilweise Installationsleitungen geführt werden. Der Raum ist nicht beheizt oder gedämmt  
Durchfahrtshöhe der Einstellhalle beträgt minimal 2.20 Meter.

### **Metallbauarbeiten**

Haus- Eingangstüren in Alu/Stahl mit Verglasung. Balkongeländer in Metall- Glas Konstruktion  
Treppengeländer Metallkonstruktion.

Briefkastenanlage nach Vorschrift der Post zentral beim Hauseingang.

### **Türen**

Wohnungseingangstüren EI30 in weiss als Volltüren mit Zargen, schallhemmend mit Gummidichtung.  
Drückergarnitur mit Rundschildern aus Chromstahl mit Sicherheitszylinder.

Zimmertüren mit Metallzarge in weiss, Drückergarnitur mit Rundschildern aus Chromstahl mit Einsteckzimmertürschloss und einem Schlüssel pro Türe.

### **Garderobe**

Im Kaufpreis enthalten ist in weiss Einbauschränk im Wohnungseingang bestehend aus

- 3 geschlossenen Teilen 1x Tablar, 2x Kleiderstange
- offener Teil mit Hutablage und verdeckter Kleiderstange integriert, Wände Putz, ohne Sockel

### **Einbauschränke**

Im Kaufpreis sind keine Einbauschränke (ausser Garderobe) enthalten. Der Einbau von Einbauschränken kann nach Kundenwunsch organisiert werden.

### **Unterlagsböden**

Fliessestrich oder Zement- Unterlagsboden mit Trittschalldämmung.

### **Bodenbeläge**

- Treppen, Podeste Platten oder Naturstein
- Garagen, Luftschutz: Monobeton
- Balkone: Platten hellgrau belegt

- Wohnungen: Boden- und Wandbeläge gemäss Kundenwunsch und Budgetposten:
- Nasszellen: Boden Platten  
Wände kl. Bad:2 Seiten Wandplatten bis an Decke  
gr. Bad: Dusche + Seite WC/ Lavabo bis an Decke.  
Wanne Höhe 1.20m. restliche Wandflächen Putz weiss.  
Platten liefern und verlegen bis CHF. 130.-/ m2; Sockel-  
Platten liefern und verlegen bis CHF 20.-/ m1
- Wohnräume, Eingang und Schlafzimmer; Material nach Wahl (Parkett oder Platten) liefern und verlegen bis CHF 130.-/ m2; Sockelleisten liefern und verlegen bis CHF 20.-/ m1
- Reduit + Keller Platten liefern und verlegen bis CHF 80.- /m2; Sockel liefern und verlegen bis CHF 20.-/m1

#### **Aufzug**

Behindertengerechter Personenlift für 8 Personen (630 kg) pro Gebäude.

#### **Feuerlöscher**

Gemäss den feuerpolizeilichen Vorschriften und Auflagen aus der Baubewilligung.

#### **Umgebung**

Roh- und Feinplanie mit Ansaat (Naturwiese) aller Grünflächen

Bepflanzung keine Vorgesehen

Rasengittersteine oder Sickerbelag im Bereich der Aussen Parkplätze nach Vorgaben Bewilligungsbehörde, Bauherr.

Wegführungen mit Gehwegplatten oder Sickerbelag.

Zufahrten asphaltiert oder Verbundsteinplatten, nach Vorgabe der Gemeinde + Bauherr.

#### **Änderungen / Käuferwünsche**

Spezialwünsche können berücksichtigt werden, wenn diese die Bauausführung nicht beeinträchtigen und der Bauleitung frühzeitig mitgeteilt werden.

Die Mehrpreise gehen zu Lasten des Käufers. Die durch den Käufer verursachten Mehrkosten (Zusatzwünsche) verursachen ein Zusatzhonorar. Dies beträgt 10% der betroffenen Arbeitsgattungen.

#### **Planänderungen/ Bemerkungen**

Der Verkaufspreis basiert auf den Standard- Grundrissen und Verrechnungswerten, bevor die Wohnungen auf die

Käuferwünsche angepasst wurden. Es steht dem Käufer zu, an Stelle des Standardprogramms die Verrechnungswerte zu bevorzugen, soweit dies Umsetzbar ist.

Die Aufträge für allfällige Planänderungen erfolgen mit einem separaten Auftrag. Diese Aufträge für Änderungen am Bau können nur in Absprache mit der Bauherrschaft erfolgen. Die hieraus entstehenden Kosten werden separat abgerechnet. Die geltenden Normen sind bei allen Änderungen zwingend einzuhalten. Architekten- / Bauleitungszuschlag 10%.

Minderwerte werden bei Änderungen keine zurückerstattet. Sämtliche Planänderungen und Änderungen am Bau sind vorgängig mit dem Verkäufer und dessen Planer zu koordinieren.

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus gesetzlichen, technischen oder planerischen Gründen geändert werden und bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Leistungen, die im Baubeschrieb nicht erwähnt sind, werden In einer Standardqualität ausgeführt. Die in den Plänen eingezeichneten Möblierungen sind nicht im Kaufpreis enthalten.

#### **Baureinigung**

Professionelle Endreinigung vor dem Bezug der Wohnungen.

#### **Bautermine**

Baubeginn	Herbst 2023
Rohbau Ende	Sommer 2024
Bezugsbereit	Sommer 2025

#### **Verkaufshinweise**

Im Pauschalpreis inbegriffen sind:

- Schlüsselfertige bezugsbereite Wohnungen inklusive entsprechendem Landanteil in einer fertig erstellten Gesamtanlage mit Umgebung.
- Vollständige Gebäudeerschliessung inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektro und Telefon.
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb enthalten Umfang.
- Alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Bauphysiker, Bauingenieur und Ingenieure der Haustechnik.
- Kosten für Gebäude-, Bauherrnhaftpflicht- und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme, bzw. Bezug des Hauses.

- Kosten für die Stockwerkseigentumsbegründung und das Verwaltungsreglement sowie die Regelung der Dienstbarkeiten.

#### **Zahlungsmodalitäten**

- 30% vom Verkaufspreis bei Beurkundung des Kaufvertrages.
- 30% bei Rohbauende.
- Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentumsübertrag.
- Käuferwünsche (Mehrkosten) gemäss Baufortschritt Abschlagszahlungen.

#### **Bauherrschaft**

TU Weger AG  
Furkastrasse 743  
3985 Münster

Münster, 2.01.2024