

Baubeschrieb

gültig ab 01.05.2023

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/m² 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.

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 Einbauspots, Spiegelschrank mit Beleuchtung. grosses Bad Anschluss Handtuchwärmer.

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

- LED-Einbauspots 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

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

- Boxen innen Standardmässig offen. Garagentor Boxen elektrisch optional
- pro Boxenabteil 1x Steckdose, 1x Steckdose für optionales Garagentor 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. (Reduit nur leicht beheizt, nicht steuerbar separat)

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 Einzelraumentlüftungen an die Aussenluft.

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

Sanitäre Anlagen

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

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 (nicht Beton/ Erdbebenwand).
- Badewannen: Duravit D Code Wanne 180 x 80 cm, mit isoliertem Wannenträger, (Attika 1x Sprudel Freistehend) Armatur: Unterputzinstallation Grohe Cosmopolitan Einhandwannenmischer mit Brausegarnitur und Gleitstange, Wassereinlauf über Überlauf der Wanne, Duschmittelbox Chromstahl 30 x 30 cm in Wand eingelassen.
- Toiletten: Geberit 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 DU breite 80cm, DU/Bad breite 120cm mit 2 Wasserstellen

Attika Tages WC Breite 60cm

- Badaccessoires: Serie Grohe Essentials: pro Nasszelle WC Papierhalter, WC-Bürste, WC Reserverollenhalter, Seifenspender mit Halter, ein Zahnglas mit Halter, Handtuchhalter 2 St. 1 x Badetuchstange 65-75 cm
- Handtuchwärmer Anschluss (rein Strom) in DU-Bad vorhanden, Wärmer Optional
- Waschmaschine: Unterputzinstallation für Ablauf, Wasseranschluss.
- Wäschetrockner: Unterputzinstallation für Ablauf in Kombination mit Waschmaschine.
- 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.-

Gipser- 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 oder 2 K Beschichtung nach Wahl Architekt.

Garagen

Ausführung des Bodens als roher Unterlagsboden oder Beton nass in nass taloschiert. Die Wände sind als rohe Massivbauwände (Beton roh) ausgeführt, die Decke als rohe Mehrschichtplatte an welcher teilweise Installationsleitungen geführt werden. Der Raum ist nicht beheizt oder gedämmt

Durchfahrtshöhe der Einstellhalle beträgt minimal 2.25 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, 1x Kleiderstange, 1x Putzschrank
- 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 / 2 K Beschichtung
- Garagen, Luftschutz: Unterlagsboden roh oder Monobeton
- Balkone: Platten 60x60 hellgrau belegt
- Wohnungen: Boden- und Wandbeläge gemäss Kundenwunsch und Budgetposten:
- Nasszellen: Dusche Boden und 2 Seiten Wandplatten bis an Decke, Dusche/Bad Seite WC/ Lavabo, Querwand Dusche-WC und DU Flügel Platten bis an die Decke, Bereich Badewanne bis 60cm ob Badewanne,

- Rest Putz 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

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

Kinderspielplatz mit Geräten.

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

Wegführungen mit Gehwegplatten oder Sickerbelag.

Zufahrten asphaltiert oder Verbundsteinplatten, nach Vorgabe der Stadtgemeinde + 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	Sommer 2023
Rohbau Ende	Frühjahr 2024
Bezugsbereit	April 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, 1.05.2023