

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.

MINERGIE

Die Überbauung wird im Minergie-Standard zertifiziert.

KANALISATION

Alle Leitungen in PE 10–25 cm mit den notwendigen Bodenabläufen und Kontrollschächten. Anschluss an das Gesamt-Kanalisationsnetz gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt.

UNTERGESCHOSSE

Spezialfundationen nach geologischen Erfordernissen. Armierte Betonplatte als Fundamentplatte. Aussenwände in armiertem Beton 25–30 cm mit abgedichteten Fugen. Innenwände Kalksandstein oder Beton 15–25 cm. Decken in Beton nach statischen Erfordernissen. Treppe vorfabriziert, mit Feinsteinzeugplatten (30x60 cm, nach Auswahl Bauherr) belegt.

ERD- BIS ATTIKAGESCHOSS

Aussenwände: Backstein 17,5 cm, wo statisch bedingt Beton 18–25 cm, mit aussen aufgeklebtem, hochwertigem Dämmstoff (gemäss Energie- und Minergienachweis). Fassadenverputz mit Einbettmörtel und Armierungsgewebe, Deckputz zweimal gestrichen, inkl. Algenschutz. Innenwände: Backstein 12,5–15 cm, wo statisch bedingt Beton 18–25 cm. Treppenhauswände und Wohnungstrennwände als Einschalen-Ausführung in Beton 25 cm. Decken in Stahlbeton mit vorfabrizierten Elementplatten nach statischen Erfordernissen. Treppe vorfabriziert, mit Feinsteinzeugplatten (30x60 cm, nach Auswahl Bauherr) belegt. Wärmeschutzanforderungen gemäss Norm SIA 180. Schallschutzanforderungen gemäss Norm SIA 181. Erdbebensicherheit gemäss Norm SIA 260 und 261.

FLACHDACHAUFBAU

Betondecke im Gefälle, Dampfbremse, Wärmedämmung gemäss Energie- und Minergienachweis, 2-lagige Abdichtungsbahn aus Polymerbitumen, Systemtrennflies, extensive Begrünung. Anforderungen Flachdach gemäss Norm SIA 271.

FENSTER

In Holz-Metall mit Gummidichtungen, 3-fach-Isolierverglasung, Drehkippverschluss in jedem Raum. Holz-Metall-Hebeschiebetüren beim Ausgang Wohnen auf Balkon/Terrasse/Sitzplatz gemäss Planbeilagen.

SPENGLERARBEITEN

Spenglerarbeiten in Chromstahl Matt für Bleche, Rinnen und Rohre.

SITZPLÄTZE/TERRASSEN

Bei Terrassen Betondecke im Gefälle, Dampfbremse, Wärmedämmung gemäss Energie- und Minergienachweis, 2-lagige Abdichtungsbahn aus Polymerbitumen, Schutz- und Trittschallmatte als Schallschutz und Drainage, Splitt, Feinsteinzeugplatten (40x80 cm, nach Auswahl Bauherr). Massive Brüstung mit Metallgeländerkonstruktion gemäss Norm SIA 358 und SUVA-Vorschriften. Bei Sitzplätzen ebenfalls Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt, nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller.

BALKONE

Bei Balkonen Betondecke im Gefälle, thermisch getrennt, mit Feinsteinzeugplatten (40x80 cm, nach Auswahl Bauherr) in Splitt belegt. Massive Brüstung mit Metallgeländerkonstruktion gemäss Norm SIA 358 und SUVA-Vorschriften. Wohnungen 0.4/1.4 und 2.4: Balkon-/Sitzplatz-Schiebeverglasungen mit offenen vertikalen Glasstössen, profillos und nicht absolut dicht; keine speziellen Schall- und Dämmwerte, nach einheitlicher Auswahl durch den Bauherr. Weitere Verglasungen werden durch die Gemeinde nicht bewilligt.

WETTERSCHUTZ

Verbundraffstoren 90 mm, einbrennlackiert und elektrisch angetrieben.

SONNENSCHUTZ

Pro Wohnung eine Gelenkarmmarkise mit elektrischem Antrieb und integriertem Windwächter. In den Attika-Wohnungen werden jeweils zwei Gelenkarmmarkisen vorgesehen.

HEIZUNGSINSTALLATION

Die Wärmeerzeugung basiert auf einer zentralen Gasheizung mit Kondensationskessel. Die Abluft der Gasheizung wird durch einen Schacht über Dach abgeführt. Notwendige Steuer- und Sicherheitseinrichtung gemäss Vorschriften. Die Steigleitungen werden in den zentralen Technik-Schächten und Vorwandinstallationen zu den jeweiligen Heizungsverteilkasten geführt. Steuerung und Regulierung mittels Aussentemperaturfühler. Wärmeabgabe mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Kunststoffrohren (diffusionsdicht). Jede Wohnung hat einen zugänglichen Heizungsverteiler. Alle sichtbaren Leitungen werden isoliert. Die Heizkostenabrechnung erfolgt für jede Wohnung individuell und ist zentral ablesbar.

ELEKTROINSTALLATION

Diese entsprechen den SEV- sowie den örtlichen Vorschriften. Hauptverteilung mit Zähler, zentral im Untergeschoss. Sicherungs- und Mediatableau 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. LED-Einbauspots in jeder Wohnung im Entrée, Küche, Bad, Dusche/WC, eine Deckenleuchte auf den Balkonen/Sitzplätzen/Terrassen (gemäss separatem Elektroprojekt). Je zwei Anschlüsse für Homenet und TV im Wohnzimmer und je ein Anschluss in den Schlafzimmern. Ausbau in jeder Wohnung mit dem Elektroniksystem «smart PLACE» mit Touchscreen für die Steuerung von Licht, Verbundraffstoren, Heizung und Lüftung. Im System integrierte Videogegensprechanlage, mit Etagendrücker und Haustüröffner. Die Wohnungssteuerung kann auf Käuferwunsch mit einem mobilen Gerät wie iPhone oder iPad bedient werden. Beleuchtung in allgemein zugänglichen Räumen. Je eine Steckdose pro Kellerabteil, auf Wohnungszähler. Leerohrinstallationen für Stromanschluss in der Tiefgarage, mit entsprechendem Platz in der Hauptverteilung für Absicherung und separater Ablesung. In den Nebenräumen ausserhalb der Wohnungen mit sichtbaren Installationen. Auf dem Hauptdach wird eine Kollektoren-Anlage für die Gebäudeeigene Stromerzeugung und -nutzung platziert.

SANITÄRE INSTALLATION

Ablaufleitungen in PE an bestehende Kanalisation angeschlossen, Entlüftung über Dach. Kalt- und Warmwasser über Verteilbatterie im Einzelleitungssystem zu den jeweiligen Apparaten geführt. Die Warmwasserhochhaltung zur Reduktion der Ausstosszeiten wird mittels Zirkulationssystem erzielt. 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 V-ZUG Adora S und ein Tumbler V-ZUG Adora TS/WP pro Wohnung, Standort gemäss Projekt. Der Waschturm mit Waschmaschine/Tumbler ist im Kaufpreis inkludiert. Apparatebudget exkl. Montage. Ausführung gemäss detaillierter Listen:

Wohnungen 0.1 / 0.2 / 1.1 / 1.2	CHF 27'000.–
Wohnungen 0.3 / 1.3 / 2.3	CHF 18'500.–
Wohnungen 0.4 / 1.4 / 2.4	CHF 29'000.–
Wohnungen 0.5 / 1.5	CHF 20'000.–
Wohnungen 0.6 / 1.6	CHF 32'000.–
Wohnung 2.1	CHF 21'000.–
Wohnung 2.2	CHF 24'500.–
Wohnung 2.5	CHF 38'000.–
Wohnungen 3.1 / 3.2 / 3.3	CHF 31'000.–

LÜFTUNG

Kontrollierte Wohnraumlüftung in sämtlichen Wohnungen. In jeder Wohnung Einzel-Komfortlüftungsgerät, in einem Einbauschränk oder im Waschraum integriert. Die Aussenluft wird über die Fassade angesogen, während die Abluft über Dach abgeführt wird. Untergeschoss separat gelüftet mit einer Adsorptionslüftung.

KÜCHENEINRICHTUNGEN

Küchenmöbel mit Normelementen in schallhemmender Ausführung, gemäss Typ und Planvorlagen. Fronten, Sichtseiten und Kanten in Kunstharz belegt. Arbeitsplatte in Naturstein 30 mm, Preisklasse 2 mit Wandschild aus Glas. Ausstattung mit Abfalltrennsystem MüllEx Boxx Euro 55/60. Schubladen und Auszüge: Blum Grau mit Selbsteinzug, Türen mit Öffnungsdämpfer, zum Öffnen mit Griffmulden (grifflos). Türöffnungsbeschlag TIP-ON für eintürige Schränke, Öffnen der Türen durch leichtes Gegendrücken. Spülbecken und Auszugsbrause: Spülbecken Suter SIL 55U und zugehöriger Batterie/Armatur mit Zugauslauf. Kochfeld: Bei allen Küchentypen als BORA Basic Induktions-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug (Umluft). Weitere Apparate von V-ZUG: Kühlschränk Cooltronic, Geschirrspüler Adora S, Backofen Comhair XSE, Combi-Steam XSL. Details und Kücheneinteilungen gemäss Planunterlagen. Budget inkl. Montage und aller nötigen Anschlüsse entsprechend den Projektküchen.

Wohnungen 0.1 / 0.3 / 0.5 / 1.1 / 1.3 / 1.5 / 2.3	CHF 29'000.-
Wohnungen 0.2 / 0.4 / 0.6 / 1.2 / 1.4 / 1.6 / 2.4	CHF 32'000.-
Wohnungen 2.1 / 2.2	CHF 33'000.-
Wohnungen 2.5 / 3.1 / 3.2 / 3.3	CHF 37'000.-

AUFZÜGE

Personenlift: Kabinengrösse 110 x 140 cm rollstuhlgängig, Nutzlast ca. 630 kg, automatische Teleskop-Schiebetüren, Druckknopf-Steuerung mit Brailleschrift.

SCHLOSSERARBEITEN

Hauseingangstüren: Mit Aluprofilen, einbrennlackiert, Isolierverglasung, Zylinderschloss, Türschliesser. Treppengeländer: Metallgeländerkonstruktion aus Stahlprofilen, Füllungen mit Vertikalstäben, einbrennlackiert. Glasgeländerkonstruktion als Absturzsicherung bei den Fenstern mit niedrigen Brüstungen. Terrassen- und Balkongeländer: Metallgeländerkonstruktion an massive Brüstung montiert und Einbrennlackiert, gemäss Norm SIA 358 und SUVA-Vorschriften. Normbauteile: Brief- und Ablagekasten nach Post-Norm. Schmutzschleusenbelag bei Hauseingang.

GIPSERARBEITEN

Wände mit mineralischem Grundputz und Abrieb 1,5 mm, gestrichen. Decken mit Weissputz (glatte Oberfläche), gestrichen.

SCHREINERARBEITEN

Türzargen: Metallzargen 2,10 m hoch, gestrichen, mit Gummidichtung. Wohnungstüren: Schallhemmende Flügeltüren belegt mit Kunstharzplatten, Zylinderschloss mit Sicherheitsrosette und 3-Punkt-Sicherheitsverschluss. Zimmertüren: Mittelschwere, stumpfeinschlagende Flügeltüren belegt mit Kunstharzplatten, Ziffernenschloss. Nebenräume: Mittelschwere Flügeltüren belegt mit Kunstharzplatten. Zylinder- oder Ziffernenschloss je nach Bereich. Wandschränke: Elementschränke. Fronten beschichtet mit Kunstharzplatten, innen weiss, Einteilung gemäss separaten Planbeilagen.

UNTERLAGSBODEN

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

BODENBELÄGE/WANDBELÄGE

Bodenplatten oder Parkett nach Wahl gemäss Preisgrenze, verlegt bzw. aufgeklebt und ausgefugt, teilweise Sockel, inkl. aller Nebenarbeiten:

Geschosswohnungen	Sämtliche Räume	CHF 150.-/ m ²
Attikawohnungen	Sämtliche Räume	CHF 180.-/ m ²

Wandplatten nach Wahl gemäss Preisgrenze, verlegt, aufgeklebt und ausgefugt, teilweise Silikonfuge beim Übergang Boden-Wand, inkl. aller Nebenarbeiten:

Geschosswohnungen	Alle Nassräume raumhoch	CHF 140.-/ m ²
Attikawohnungen	Alle Nassräume raumhoch	CHF 140.-/ m ²

Die Kittfugen werden durch den Generalunternehmer ausschliesslich in den Nassräumen und in der Küche ausgeführt. Auf ausdrücklichen Wunsch können die Kittfugen in den andern 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 und Trocknungsräume werden mit Feinsteinzeug (34x34 cm, strukturiert, nach Auswahl Bauherr) belegt. Wände und Decken Beton roh, gestrichen. Elektroinstallationen sind Aufputz montiert. Trocknungsräume mit Bodenablauf, Raumluft-Wäschetrockner sowie Wäscheseilsystem.

TIEFGARAGE

Ein- und Ausfahrt mit elektrischem Garagentor mit Funksteuerung, zusätzlich aussen Schlüsselschalter und innerem Radarpunktkontakt. Pro Tiefgaragenplatz ein Handsender zur Torbedienung. Bodenplatte in Hartbeton, entwässert. Wände und Decke Beton roh, gestrichen, teilweise in Signalfarbe. Einzelne Bereiche werden zusätzlich wärme-gedämmt. Lüftungsanlage in der Tiefgarage mittels einfacher Fortluftanlage und freier Aussenluft-Nachströmung. Der Standort allfälliger Schächte wir amtlich vorgegeben.

UMGEBUNG

Ausführung, Gestaltung und Materialisierung gemäss Umgebungs-gestaltung. Zugänge und Verbindungswege mit Asphalt, Verbundsteinen oder Gehwegplatten. Rasen angesät sowie zweckmässige Bepflanzung nach Vorgaben des Erstellers. Kinderspielplatz und Unterflurcontainer als zentrale Abfallentsorgungsstelle gemäss Vorgabe der Behörden.

BAUREINIGUNG

Bau- und Endreinigung im ganzen Gebäude.

GARANTIELEISTUNGEN

Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt. Garantieleistungen nach SIA: Offene Mängel zwei Jahre, verdeckte Mängel fünf Jahre nach einheitlich festgelegtem Datum. Elektroapparate zwei Jahre gemäss Hersteller und separaten Garantiekarten.

PREISANGABEN

Sämtliche Budgets verstehen sich brutto inkl. MwSt.

Grundsätzlich gilt der vorgehend beschriebene Grundausbau.

Es besteht die Möglichkeit, folgende Bauteile bzw. Materialien im Rahmen der Budgetpositionen selber zu bestimmen, sofern dies der Baufortschritt zulässt und die baupolizeilichen Vorschriften eingehalten werden.

- Anpassungen Elektroprojekt
- Sanitärapparate (Modellwechsel)
- Küchen (Fronten, Abdeckungen, Einteilungen, Apparate-/Modellwechsel)
- Bodenbeläge/Wandbeläge (Material, Verlegeart)
- Einbauschränke/Ankleide (Oberflächen, Einteilung)

VORGEHEN

1. Schritt
Kaufzusage (Reservation) und Anzahlung
2. Schritt
Beurkundung des Kaufvertrags
3. Schritt
Erste Besprechung mit folgenden Traktanden:
 - a) Erklärung der Raumeinteilung, Erläuterung der Grundbauteile des Innenausbaus und weiterführende Hinweise zum Baubeschrieb in Bezug auf den Innenausbau im Zusammenhang mit den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.
 - b) Übergabe 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 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 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.
 - d) Übergabe Elektroprojekt: Der Elektroplaner wird Sie auf Wunsch in einer separaten Besprechung beraten und Ihre individuellen Wünsche nachofferieren.
 - e) Bodenbeläge, Wandbeläge: Im Grundausbau inbegriffen sind die im Baubeschrieb festgelegten m²-Preise (verlegt, inkl. Sockel, inkl. MwSt.) als Gesamtbudget für Ihren Wohnungstyp. Sie erhalten die Adresse der Ausstellung, wo Sie Ihre Wahl treffen können. Die Änderungen werden Ihnen vom ausführenden Unternehmer nachofferiert.

f) Schreinerarbeiten: Sie erhalten ein Planschema der Einbauschränke/Ankleide sowie ein Muster der Kunstharz-Oberfläche aus der Kollektion. Falls Sie Änderungen der Schrankeinteilung oder zusätzliche Schränke wünschen, können Sie diese direkt mit dem ausführenden Schreiner besprechen. Die Änderungen werden Ihnen vom Unternehmer nachofferiert.

4. Schritt
Auswahl Sanitärapparate, Küchen, Elektroprojekt und Materialien durch den Käufer. Zusammenstellung der Mehrkosten und Revision der Ausführungspläne durch die Architekten / Bauleiter und die vorgehend aufgeführten Unternehmer. Als Zeichen Ihres Einverständnisses ersuchen wir Sie, diese Pläne sowie alle Ausbauwünsche zu unterzeichnen und damit den Auftrag zu erteilen.
5. Schritt
Nach der Auswahl wird, falls Sie es wünschen, nochmals eine Besprechung als letzte Bereinigung und Koordination durchgeführt.

KOSTEN DER INDIVIDUELLEN AUSBAUWÜNSCHE

Inbegriffen im Kaufpreis sind die Honorare des Elektroplaners (total 3 Std. Beratung zusammen mit den Plananpassungen bzw. 5 Std. für die Attikawohnungen) sowie des Architekten/Bauleiters (Beratungsgespräche, Anpassung der Ausführungspläne, Berechnung der Mehrkosten und Zusammenstellungen der individuellen Ausbauwünsche, (total 6 Std. bzw. 10 Std. für die Attikawohnungen). Alle weiteren von Ihnen gewünschten Beratungen oder Änderungen werden separat nach Aufwand mit der Schlussabrechnung gestellt.

Die Kosten der individuellen Ausbauwünsche werden Ihnen nach Ihrer Auswahl zusammengestellt. Allfällige Nachträge der Änderungen werden offeriert und nach Ihrer Freigabe im vorliegenden Kostenrahmen ausgeführt. Die genauen Kosten erhalten Sie vor Eigentumsübertragung (Mehr- und Minderkosten). Diese Kosten sind zusammen mit dem Restpreis bei Eigentumsübertragung auf dem Notariat zu bezahlen. Bitte beachten Sie, dass auf alle Mehrkosten die Mehrwertsteuer, ein GU-Honorar von 10% sowie zusätzlich ein Gebührenanteil (Anschlussgebühren Gemeinde) von 5% berechnet werden.

FASSADENFARBGEBUNG

Das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes wird durch den Bauherrn 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 Kaufpreisverminderung 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 Eigentumswohnung inkl. Innenausstattung gemäss Baubeschrieb und Plänen, inkl. Gesamterschliessungskosten, Anschlussgebühren und Baukreditzinsen, gemäss baubewilligtem Projekt. Verkaufspreise gemäss separater Liste.

KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG

1. CHF 20'000.– bei Unterzeichnung der Kaufzusage (Reservation).
2. 10% bis 20% des Kaufpreises bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.
3. Restzahlung inklusive allfälliger Mehr-/Minderkosten bei Eigentumsübertragung respektive Bezugsbereitschaft.
4. Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte vom Käufer/Verkäufer übernommen.

FREMD-FINANZIERUNG

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

Der Baubeginn erfolgt ca. im Sommer 2017.

Bezugsbereitschaft erfolgt ab Frühling 2019.

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

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Geschossfläche (GF) pro Wohnung:

Geschossfläche pro Wohnung inklusive der Aussenwände, der halben Breite der angrenzenden Wohnungs- und Treppenhaustrennwände und der Installationsschächte.

Nutzfläche (NF) pro Wohnung:

Nutzfläche netto pro Wohnung exklusiv der Aussenwände, der Wohnungstrennwände, der Innenwände und der Installationsschächte (Rohmasse).

Aussennutzfläche (ANF):

Äussere, nutzbare Fläche ohne Stützen, Geländer, Brüstung und Trennwände (Rohmasse).

Umgebungsfläche (UF): Gartenfläche

WT: Waschturm

L: Einzel-Komfortlüftungsgerät, Minergie zertifiziert