

vorstatt
nebikon

Projektbeschrieb
Haus A



Eigentumswohnungen Vorstatt, Nebikon
Wohnen am Bächli

Erläuterung

Projektbeschrieb

Das vorliegende Dokument dient als allgemeiner Baubeschrieb, massgebend sind die Ausführungspläne. Das Mehrfamilienhaus wird nicht nach dem Minergie-Standard zertifiziert (ohne kontrollierte Lüftung).

Gebäude

201

Baugrubenaushub

Aushubarbeiten für Wohnhaus und Einstellhalle, mit Hinterfüllung bis Rohplanie.
Anlegen von Deponie, Abführen von nicht mehr benötigtem Aushubmaterial.
Böschungssicherung und Materialersatz wo notwendig, nach Angabe Ingenieur.
Offene Wasserhaltung mit Pumpensümpfen wo notwendig, nach Angabe Ingenieur.

211

Baumeisterarbeiten

Untergeschoss:
Bodenplatte und erdberührte Aussenwände in wasserdichtem Beton (ca. 25 - 30 cm) gem.
Angaben Ingenieur.
Innere Trag- und Trennwände in Beton oder Kalksandstein.
Zentrale Tiefgarage (Aufteilung entsprechend Haus A, Haus B und Haus C) Haus A = 45
Parkplätze.
Direkter Zugang von der Tiefgarage via Lift (Rollstuhlgängig) zu den Wohnungen.
Kanalisationsleitungen in Kunststoffrohren (PE oder PP).
Schächte in Zementrohren, Ausführung nach behördlichen Vorschriften.

Erdgeschoss / Obergeschosse / Attikageschoss:
Aussenwände in Backstein oder Beton gem. Angabe Ingenieur .

Innere Trag- und Zwischenwände in Backstein oder Beton gemäss Angabe Ingenieur
 $d = 15 - 18 \text{ cm}$.
Decken in Beton (ca. 28 cm gem. Angaben Ingenieur).
Treppenhaustrennwände und Wohnungstrennwände in Beton $d = 30 \text{ cm}$.
Kragplattenanschlüsse zwischen Geschossdecken und Balkonen.

212.2

Betonelemente

Treppenhaus:

Treppen-Läufe und Zwischen-Podeste in Ortbeton oder Betonelementen auf Trittschall-Lagern gemäss Konzept Architekt / Bauingenieur.

Untersichten: schalungsglatt zum Verputzen.

Liftschächte: Ortbeton oder Betonelemente.

Schleuderbetonstützen in der Tiefgarage.

Schleuderbetonstützen oder Stahlbetonverbundstützen in Erd-, Ober- und Attikageschossen.

215.5

Äussere Bekleidungen

Umlaufende horizontale Fassadenverkleidung in Blech im Bereich der Brüstungen:

Hinterlüftungskonstruktion mit liegender und stehender Lattung auf Backstein geschraubt oder gleichwertiger Aufbau.

Profilblechverkleidung z.B. Montana MF Design 25-13/816 mit Distanzprofilen auf Unterkonstruktion montiert.

Ausbilden der Abschlussprofile, Bänke, Stürzen, Storenkästen und Ecken.

Fliegengitter bei Hinterlüftungsöffnungen.

221.2

Fenster in Holz/Metall

Fenster aus Holz/Metall mit 3-fach Isolierverglasung. Pro Raum ein Fensterflügel mit Drehkipp.

Rahmenfarbe aussen nach Farbkonzept Architekt.

Rahmenfarbe innen nach Farbkonzept Architekt.

Fenster-Flügeltüren auf Terrassen. Bei Wohnraum Hebeschiebetüre.

221.5

Aussentüren aus Metall

Haupteingänge:

Alu-Rahmenprofil-Konstruktion, isoliert mit Glasfüllung und umlaufender Gummidichtung, einbrennlackiert nach Farbkonzept Architekt, Türschwelle in Alu-Profil.
Beschläge, Einstckschloss mit Zylinderausschnitt, elektrischer Türöffner inkl. Türschliesser.
Aussen Chromstahl-Griffstange, innen Chromstahldrücker.
Fluchtweg-Funktion mit mechanischer Entriegelung innen.

Fluchttüren Einstellhalle:

Alu-Rahmenprofil-Konstruktion mit umlaufender Gummidichtung.
Oberfläche einbrennlackiert aus Kollektion Unternehmer nach Farbkonzept Architekt, Türschwelle in Alu-Profil.
Beschläge, Einstckschloss mit Zylinderausschnitt, Türschliesser.
Aussen Chromstahl Knopf, innen Chromstahldrücker.
Fluchtweg-Funktion mit mechanischer Entriegelung innen.

221.6

Tore aus Metall

Garagentor:

Garagentor zu Einstellhalle mit Servicetüre: Metall- Rahmenkonstruktion, mit Füllung aus isolierten Lamellen (Sicken), Oberfläche einbrennlackiert aus Kollektion Unternehmer nach Farbkonzept Architekt. (Bereits vorhanden)

Elektro-Torantrieb mit Funksteuerung, aussen zum Öffnen mit Handsender innen mit Radar Bewegungsmelder, inkl. Öffnungsschalter aussen.

Servicetüre nach aussen öffnend mit Einstckschloss und Türschliesser.

Brandschutztor: (zu 2. Etappe der ÜEB)

Brandschutztor 2-flg. gemäss Brandschutzkonzept zur Unterteilung der Autoeinstellhalle gemäss Richtlinien.

222

Spenglerarbeiten

Fallrohre für Entwässerung Balkone und Terrassen.

Not-Ausspeier bei Flachdächer und Terrassen.

Entlüftungs- und Rauchrohre über Dach einfassen.

Dachrandabschluss, Abdeckungen für Simse und Brüstungen bei Flachdächern.

Flachdach**Flachdach Hauptdach:**

Voranstrich der Betondecke mit Bitumenlack, Dampfsperre vollflächig aufschweißen, Wärmedämmung über die ganze Fläche mit Hartschaumplatten. Materialstärke gemäss Energienachweis, resp. den behördlichen Vorschriften entsprechend.

Abdichtung mit 2-lagiger Bitumendichtungsbahnen verschweisst, inkl. allen Aufbordungen und Abschlüssen. Schutzbahnen sowie notwendige Drainagematten.

Liefern und versetzen von Dachwasserabläufen, Notüberläufen, inkl. An- und Abschlüssen.

Retentionsschicht und Substratschicht für extensive Begrünung. Hauptdach mit PVA gem. BKP 234 Elektro.

Flachdach Attika:

Voranstrich der Betondecke mit Bitumenlack, Dampfsperre vollflächig aufschweißen, Wärmedämmung über die gesamte Fläche mit Hartschaumplatten. Materialstärke gemäss Energienachweis resp. den behördlichen Vorschriften entsprechend.

Abdichtung mit 2-lagiger Bitumendichtungsbahnen verschweisst, inkl. allen Aufbordungen und Abschlüssen.

Liefern und versetzen von Dachwasserabläufen, Notüberläufen inkl. An- und Abschlüssen.

Retentionsschicht und Substratschicht für extensive Begrünung.

Flachdach Einstellhalle:

Voranstrich der Betondecke mit Bitumenlack.

Abdichtung mit 1-lagiger Bitumendichtungsbahn vollflächig aufgeklebt, inkl. allen Auf- und Abbordungen, An- und Abschlüssen. Schutzbahnen sowie notwendige Drainagematten.

Nutzbeläge gemäss Umgebungsplan.

226.2

Verputzte Aussendämmung

Aussendämmssystem nach Vorschrift des Systemherstellers.

Dämmstärke min. 200 mm Polystyrol mit Grundputz und Netzeinbettung abgeglättet, Abrieb 1.5 mm gestrichen.

Im Sockelbereich Perimeterdämmung PU mit Schutzanstrich bis Bodenplatte (Sockelblech in Chromstahl).

Umlaufende horizontale Blechverkleidung gem. BKP 215.5.

228

Sonnenschutz/Wetterschutz

Verbundraffstoren:

Leichtmetall-Verbund Rafflamellen VR 70 (ohne Einbruchssicherung) alle Storen elektrisch bedient.

Sonnenstoren:

Sonnenstoren bei Sitzplätzen, Balkonen und Dachterrassen mit Motoren. Grösse gemäss Plänen Architekt. Jede Wohnung 450 x 180 cm Markiese.

Elektroinstallationen / Starkstrominstallation

Allgemeines:

- Elektro-Apparatepläne sind grundsätzlich verbindlich.
- Erschliessungsleitungen werden bauseits verlegt und abgedichtet. Diverse Kabelschutzrohre HDPE 132x120 geschweisst und dickwandig.
- Sämtliche KRS Rohre werden bauseits unter Bodenplatte verlegt gemäss Konzept Elektroplaner
- Eine Hauptverteilung im Untergeschoss mit Zähler für alle Wohnungen.
- Wandleitungen im Untergeschoss auf Putz (AP), restliche Installationen in Erd- und Obergeschossen unter Putz (UP).
- Pro Kellerabteil beim Lichtschalter eine Steckdose und eine weitere Steckdose.
- Kellerabteile über jeweiligen Wohnungszähler gemessen.
- Im Treppenhaus pro Etage eine Steckdose
- Trockenräume mit Secomat und Waschmaschinen-Zähler-Umschaltung (WZU).
- Beleuchtung: In allen gemeinsamen Räumen, wie Keller, ESH, Veloräume und Treppenhaus werden Beleuchtungskörper installiert.
- Sämtliche Leitungen zu Aussenbeleuchtungen werden bauseits im Erdreich verlegt. Drei Pollerleuchten für die Wegbeleuchtung.
- Elektroinstallation für Heizung gemäss Konzept HLKS.

Wohnungen:

- Unterverteilung / Multimedia-Feldverteiler wird jeweils in der Wohnung platziert.
- Elektrische Anschlüsse gemäss Apparatepläne Elektroplaner und Anordnung Architekt.
- Storen alle elektrisch / Balkonmarkisen elektrisch.
- Anschluss aller bauseits gelieferten Küchenapparate.
- Steckdosen für Waschmaschine und Tumbler in Wohnung.
- Beleuchtung: Einbauspot in Korridor – und Küchenbereich. Balkon mit Aufbauleuchte. In den Zimmern und Reduits werden die Lampenstellen vorbereitet.
- Multimediaanschluss jeweils in Wohnen mit LWL-Dose. Restliche Zimmer Reserverohre.
- Video-Gegensprechanlage mit Drücker und Namensschild beim Haus – und Wohnungseingang. Innensprechstelle im Entrée mit Bedienung Türöffner.

Photovoltaikanlage

- Konzept gemäss Elektroplaner.
- Vorgesehen ist eine Flachdachanlage gemäss Pflichtteil von mindestens 30 kW und Wechselrichter Leistung von 30 kVA.
- Energieoptimierung mit Ansteuerung der Wärmepumpe und des Brauchwarmwassers.
- Wechselrichterstandort in den Elektroräumen.
- NA-Schutz ist notwendig, da die gemeinsame Wechselrichterleitung von allen drei Häusern über 30 kVA ist. Im Haus C wird der geforderte NA-Schutz nachgerüstet.
- Absturzsicherung muss bauseits erstellt werden.

ZEV:

- Nicht vorgesehen.
- Reserveplatz für ZEV-Hauptmessung ist in der Hauptverteilung im Haus C vorbereitet.

E-Mobility:

- Von der Hauptverteilung sind neun Leerohre bis zu den Parkplätzen für Ladepunkte auf Messungen der Eigentumswohnungen vorbereitet. Allfälliges Ausführungskonzept wird durch ausführenden Unternehmer erstellt.
- Von der Hauptverteilung sind zwei Leerohre bis zum Veloraum vorbereitet.
- Die ersten beiden Anschlüsse können direkt an der Wohnung angeschlossen werden. Ab dem dritten Anschluss muss ein Lastenmanagement eingebaut werden. Jeder beteiligt sich an den Grundkosten des Lastenmanagements zu gleichen Teilen.

Schwachstrominstallation

- Konzept gemäss Elektroplaner.
- Wärmemessung ist vorhanden und wird verkabelt installiert (Heiz-, Warm- und Kaltwasser).
- Video-Aussensprechstelle ist in Briefkastenanlage integriert. Erschliessung von unten.
- Swisscom erschliesst einmal pro Haus.
Die Einführung in das Haus A erfolgt im Veloraum mit einem Stahlrohr 2". Via Schalungskasten gelangt die Swisscom zum Elektroraum. Der Elektrounternehmer macht sämtliche Installationen ab BEP pro Haus inkl. Spleissung von BEP.
- WWZ AG erschliesst die gesamte Überbauung einmal pro Haus.
- Swisscom und WWZ verkabeln die Überbauung mit LWL (Glasfaser).

Sicherheitsanlagen:

- Notbeleuchtung in der Autoeinstellhalle gemäss Brandschutzplan.
- Installation Brandschutztor beim Übergang.
- CO-Warnanlage in der Autoeinstellhalle mit Verbindung zur Lüftung
- Steckdose für Luftschutzaggregat im Schutzraum

Übriges

Fachbauleitung wird durch den Elektrounternehmer erstellt.

Apparatepläne sind vorhanden.

Elektrozähler werden direkt durch das energieliefernde Werk geliefert, montiert und verrechnet.

Heizungsanlage Stalder + Felber AG

Allgemein:

Beim Konzept der neuen HLK-Anlage wurde folgenden Punkten spezielle Beachtung geschenkt:

Optimale Erfüllung der geforderten Bedingungen.

Wirtschaftliche Anlageaufteilung.

Hohe Betriebssicherheit.

Einfache Bedienung und Wartung.

Im Weiteren wurde die Anlage nach den gültigen Normen und Richtlinien geplant.

Energiegewinnung:

Die Energiegewinnung erfolgt mittels einer gemeinsamen Grundwasserfassung von Haus A + B, welche auf der Gebäudeparzelle von Haus A platziert ist. Damit kann dem Grundwasser ganzjährig Energie entzogen und den Wärmepumpen zugeführt werden. Die Verbindungsleitungen verlaufen im Erdreich sowie an der Decke ESH und werden in den Technikraum und anschliessend auf die Wärmepumpe geführt.

Wärmeerzeugung:

Die Heizzentrale befindet sich im Technikraum. Für die Wärmeerzeugung werden zwei Sole/Wasser-Wärmepumpen mit zwei Leistungsstufen installiert. Die Wärmepumpen versorgen die Gebäude mit genügend Wärme für den Heizungs – und Warmwasserbetrieb. Die erzeugte Wärme wird mittels Umschaltventil auf den Heizungsspeicher oder auf die Brauchwarmwasserladung (externer Wärmetauscher) umgestellt. Zum Ausgleich der Sperrzeiten sowie um die Laufzeiten der Wärmepumpen zu optimieren wird ein technischer Speicher von 1'000 lt. eingebaut. Die Regulierung der Wärmepumpen erfolgt gleitend über eine witterungsgeführte Vorlauftemperaturregelung. Die Bauaustrocknung erfolgt nicht über die Wärmepumpen, sondern es wird eine mobile Heizzentrale eingesetzt.

Sicherheitseinrichtungen:

Auf der Energiequellenseite sowie auf der Heizungsseite werden zur Aufnahme des Ausdehnungsvolumens geschlossene Expansionsgefässe mit fester Gasfüllung eingesetzt. Für die Abführung eines anlageuntypischen Überdruckes werden Sicherheitsventile eingesetzt. Das Sicherheitsventil auf der Soleseite muss in einen Auffangbehälter geführt werden um zu vermeiden, dass das Wasser-Glykolgemisch in das Abwasser gelangt. Auf der Heizungs- wie auch auf der Soleseite wird für die Absicherung einer Verschmutzung der Wärmepumpe ein Schmutzfänger eingebaut.

Brauchwarmwasser-Erwärmung:

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ganzjährlich über die Wärmepumpen. Der Speicher-Wassererwärmer von 2'000 lt. ist zentral im Technikraum angeordnet. Das Warmwasser wird mittels Wärmepumpe über einen externen Wärmetauscher auf mindestens 55°C aufgeheizt, die Legionellenschaltung erfolgt täglich über einen Elektroeinsatz auf 65°C. Die minimalen Austrittstemperaturen an den Trinkwasserstellen werden durch ein Begleitheizband sichergestellt.

Heizungsanlage

Umwälzpumpen:

Für die Erzeuger – sowie Verbraucherseite werden drehzahlgesteuerte Umwälzpumpen eingesetzt.

Wärmeabgabe- & Verteilung:

Die Heizungsgruppe der Wohnungen wird mit einer witterungsgeführten Vorlauftemperatur betrieben und wird ab dem Pufferspeicher bewirtschaftet. Die Vorlauftemperatur beträgt 32°C bei einer Außentemperatur von -6°C. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über sauerstoffdiffusionsdichte Bodenheizungs-Verbundrohre. Pro Nutzeinheit ist ein Bodenheizungsverteiler installiert. Die Wohn - & Schlafzimmer werden mittels elektrischen Raumthermostaten automatisch reguliert.

Wärmemessung:

Zur verbrauchsabhängigen Heiz – und Warmwasserkostenabrechnung werden entsprechende Messinstrumente installiert. Diese befinden sich beim Wassererwärmer sowie bei jedem einzelnen Bodenheizungsverteiler und werden über eine M-Bus Leitung verbunden und gespiessen. Die Ablesung erfolgt zusammen mit den Wasserzählern zentral im Technikraum, kann aber auch individuell bei den einzelnen Zählern erfolgen.

Lüftungsanlage

Fortluftanlage Einstellhalle:

An der Decke der Einstellhalle wird eine Lüftungsanlage installiert. Die Luft wird über die Lüftungskanäle abgesogen und über einen Fortluftkanal im Bereich der Einfahrt ins Freie geblasen. Die Steuerung der Lüftungsanlage erfolgt über eine CO/NO-Überwachungsanlage. Die Nachströmung erfolgt über das Gittertor und bauseits erstellte Nachströmöffnungen.

Lüftungsanlage Kellerräume:

Zur Belüftung der Technik- & Kellerräume im UG wird eine Adsorptionslüftungsanlage installiert. Diese dient gleichermaßen für die Zuführung von Frischluft sowie zur optimalen Haltung der Raumfeuchte in einem unkritischen Bereich. Die Außenluft sowie die Fortluft werden über die Fassade angesogen bzw. ausgeblasen. Die Luftverteilung erfolgt ab dem Ventilator über Blechrohre in die einzelnen Räume.

Lüftungsanlage Nasszellen/Reduit:

Die innenliegenden Nasszellen und Abstellräume in den Wohnungen werden über eine mechanische Lüftung entlüftet. Dazu wird in jedem Raum ein Abluftventilator installiert. Diese werden pro Wohnung über ein gemeinsames Rohr über Dach geführt. Die Ventilatoren werden über den Lichtschalter in Betrieb gesetzt und sind mit einem Nachlaufmodul ausgerüstet. In jedem Ventilator ist zusätzlich ein Zeitschaltmodul integriert, welches die Ventilatoren zusätzlich dreimal am Tag 15 Minuten in Betrieb setzt, um einen genügenden Luftaustausch zu gewährleisten.

Abluftanlage Küche:

Die Abluftanlage der Küche erfolgt bauseits mittels einem Aktiv-Kohlefilter.

Nachströmluft:

Zur Vermeidung eines zu hohen Unterdruckes in den Wohnungen werden gedämmte Spirohöre mit einer Rückstauklappe in der Decke eingelegt. Diese werden ab der Fassade über die Garderobenschränke geführt. Wenn beim Betrieb der Abluftventilatoren oder der Küchenabluft in der Wohnung Unterdruck entsteht, öffnet sich die Klappe und der Unterdruck kann so minimiert werden.

Sanitär Instalation**Gut AG**

Alle Wohnungen: inkl. WM/TU, Trockenräume Untergeschoss mit Secomat Wäschetrockner.

Sanitäre Apparate:

Alle Apparate weiss, Bestückung gemäss den Plänen, inkl. allen notwendigen Armaturen und Garnituren.

Spiegelschränke mit integrierter FL-Beleuchtung über jedem Waschtisch.

Einhebelmischbatterie bei allen Waschtischen.

Duschetasse im Gefälle inkl. Abdichtung durch den Plattenleger.

Duschetrennwand in Glas, wird durch die Glastec GmbH, Altishofen geliefert und montiert.

CHF 616.00 netto inkl. MWST pro Wohnung

Aussenhahnen:

Aussenhahnen Netzdruck, 1 x Einstellhalle sowie bei allen Sitzplätzen

Lieferung Sanitäraparate

Lieferung der Sanitäraparate gemäss Vorauswahl Offerte Marmobisa AG Ebersecken vom 05. April 2022.

Die definitive Auswahl der gewünschten Sanitäraparate erfolgt nach Rücksprache mit der Bauherrschaft.

Budgetbetrag:

Budgetbetrag Sanitäre Apparate (ohne Waschmaschine und Wäschetrockner) ohne Montage:

Sanitäraparate Typ	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Wohnungen 0.1 / 0.5 / 1.1 / 1.3 / 1.5 / 2.1 / 2.3 / 2.5/ 3.1 / 3.3 / 3.5 / 4.3	4 1/2 Zimmer EG / 1. OG / 2. OG/ 3. OG / Attika	05.04.2022 (WG 2.3 18.03.22)	12'957.00	3.50%	13'410.50	7.70%	14'443.10	18%	10'624.75	3.50%	10'996.60	7.70%	11'843.35
2	Wohnungen 0.2 / 0.4 / 1.2 / 1.4 / 2.2 / 2.4 / 3.2 / 3.4 / 4.2	3 1/2 Zimmer EG / 1. OG / 2. OG/ 3. OG / Attika	05.04.2022	9'863.00	3.50%	10'208.20	7.70%	10'994.25	18%	8'087.65	3.50%	8'370.70	7.70%	9'015.25
3	Wohnung 0.3	3 1/2 Zimmer EG	18.03.2022	10'454.00	3.50%	10'819.90	7.70%	11'653.05	18%	8'572.30	3.50%	8'872.35	7.70%	9'555.50
4	Wohnung 4.1	5 1/2 Zimmer Attika	05.04.2022	13'116.00	3.50%	13'575.05	7.70%	14'620.35	18%	10'755.10	3.50%	11'131.55	7.70%	11'988.70

Pro Wohnung

Waschmaschine Modell Electrolux WAL5E400

CHF 1'055.30 netto inkl. MWST pro Stück

Wäschetrockner Modell Elektrolux TWL3E400

CHF 1'024.50 netto inkl. MWST pro Stück

Warmwassererzeugung

Warmwassererzeugung durch Heizung.

Siehe BKP 242

254.0/1/3

Kalt- und Warmwasserleitungen

Liefern und montieren der Kalt- und Warmwasserleitungen.

Die Kaltwasserleitung wird an der bauseitigen Zuleitung im UG (Zähler bauseits) abgenommen und über eine Verteilbatterie bis zu den Pex-Verteilern bzw. Verbrauchern geführt.

Die Kalt- und Warmwasserzähler pro Wohnung werden auf die bauseitigen Wärmezähler aufgeschaltet.

254.4

Dachwasserleitungen

Die Dach- und Terrassenwasser werden an den Einläufen abgenommen und bis zur Fassade geführt. (Anschluss an Spenglerfallrohre).

Die Entwässerungsfallleitungen im Bereich der Einstellhalle werden UK Decke abgenommen und bis ausserhalb des Gebäudes geführt.

Kücheneinrichtungen / Garderobenschränke

Ausführung der Küchenfronten in Kunstharz belegt gemäss Detailplan und Beschrieb KAWA Desing AG, Kreuzmatt 12, 6242 Wauwil vom 28.03.2022 mit Plänen vom 10.03.2022

Garderobenschränke Kunstharz belegt nach Kollektion Unternehmer, innen Kunstharz weiss beschichtet. Putz-, Garderobe- und Tablarschrank gemäss Grundrisspositionen.

Im Sockelbereich teilweise Anpassungen für Bodeheizungs - und Sanitär-Unterverteilung (gemäss Plan)

Küchen / Garderoben typ	A	B	C	D	E	F	F	H	I	J	K	L
			Auftragsbe- stätigung Nr. 22149 28.03.22 / Datum Pläne	Brutto exkl. MWST	MWST	Brutto inkl. MWST	Rabatt von Spalte D (Brutto exkl. MWST)	Zwischentotal	Skonto	Zwischentotal	MWST	Netto inkl.MWST
Küche Typ 1	Wohnungen 0.1 / 0.5 / 1.1 / 1.5 / 2.1 2.5 / 3.1 / 3.5 / 4.3	4 1/2 Zimmer EG / 1. OG / 2. OG/ 3. OG / Attika	10.03.2022	24'288.00	7.70%	26'158.20	3%	23'559.35	2.00%	23'088.15	7.70%	24'865.95
Garderobe Typ 1	Wohnungen 0.1 / 0.5 / 1.1 / 1.5 / 2.1 2.5 / 3.1 / 3.5 / 4.3	4 1/2 Zimmer EG / 1. OG / 2. OG/ 3. OG / Attika	10.03.2022	2'341.00	7.70%	2'521.25	3%	2'270.75	2.00%	2'225.35	7.70%	2'396.70
Küche Typ 2	Wohnungen 0.2 / 0.4 / 1.2 / 1.4 / 2.2 2.4 / 3.2 / 3.4 / 4.2	3 1/2 Zimmer EG / 1. OG / 2. OG/ 3. OG / Attika	10.03.2022	23'563.00	7.70%	25'377.35	3%	22'856.10	2.00%	22'399.00	7.70%	24'123.70
Garderobe Typ 2	Wohnungen 0.2 / 0.4 / 1.2 / 1.4 / 2.2 2.4 / 3.2 / 3.4 / 4.2	3 1/2 Zimmer EG / 1. OG / 2. OG/ 3. OG / Attika	10.03.2022	2'405.00	7.70%	2'590.20	3%	2'332.85	2.00%	2'286.20	7.70%	2'462.25
Küche Typ 3	Wohnungen 1.3 / 2.3 / 3.3	4 1/2 Zimmer 1. OG / 2. OG / 3. OG	10.03.2022	24'288.00	7.70%	26'158.20	3%	23'559.35	2.00%	23'088.15	7.70%	24'865.95
Garderobe Typ 3	Wohnungen 1.3 / 2.3 / 3.3	4 1/2 Zimmer 1. OG / 2. OG / 3. OG	10.03.2022	2'782.00	7.70%	2'996.20	3%	2'698.55	2.00%	2'644.60	7.70%	2'848.25
Küche Typ 4	Wohnung 0.3	3 1/2 Zimmer EG	10.03.2022	25'218.00	7.70%	27'159.80	3%	24'461.45	2.00%	23'972.20	7.70%	25'818.05
Garderobe Typ 4	Wohnung 0.3	3 1/2 Zimmer EG	10.03.2022	1'776.00	7.70%	1'912.75	3%	1'722.70	2.00%	1'688.25	7.70%	1'818.25
Küche Typ 5	Wohnung 4.1	5 1/2 Zimmer Attika	10.03.2022	25'425.00	7.70%	27'382.75	3%	24'662.25	2.00%	24'169.00	7.70%	26'030.00
Garderobe Typ 5	Wohnung 4.1	5 1/2 Zimmer Attika	10.03.2022	2'782.00	7.70%	2'996.20	3%	2'698.55	2.00%	2'644.60	7.70%	2'848.25

261

Liftanlagen

Aufzüge mit Tragfähigkeit für 6 Personen ca. 630 kg, Kabinengrösse ca. 110/140

(rollstuhlgängig).

Kabinenwände und Ausstattung nach Kollektion Liftbauer.

271

Gipserarbeiten

Wände: In allen Wohnräumen inkl. Treppenhaus Abrieb 1 mm positiv.

Nassräume: Grundputz zementgebunden zur Aufnahme von keramischen Wandplatten 30 x 60 cm (grössere Platten gegen Aufpreis).

Decken: Wohnräume inkl. Treppenhaus: Weissputz gestrichen mit 2 Vorhangschienen versenkt.

Nassräume: Zementabglättung gestrichen mit 1 Vorhangschiene versenkt.

272.1

Metallbaufertigteile

Briefkastenanlage pro Haus im Hauptzugangsbereich, nach Vorschrift der Post.

Wäschehänge in Trocknungsräumen (Secomat).

Unterflurcontainer für Kehrichtabfälle für gesamte Überbauung bei Einfahrt zur Einstellhalle.

Grüncontainer bei Fluchttreppe Einfahrt.

(Bestehend)

272.2

Allg. Metallbauarbeiten

Treppengeländer mit Handlauf nach Detailplan Architekt.

Balkongeländer nach Detailplan Architekt.

Gitterroste bei Entlüftungen und Lichtschächten, feuerverzinkt.

273.0

Innentüren in Holz

Wohnungseingangstüren: Metallzarge mit umlaufender Gummidichtung, Schallschutztüre beidseitig mit Kunstharsz belegt.

inkl. Triblock - Sicherheitsverschluss und Spion raumhoch.

Innentüren Stahlzargen beidseitig mit Kunstharsz belegt, Farbe weiss, raumhoch.

UG Stahlzargen/Rahmentüren beidseitig Kunstharsz belegt z.T. feuerhemmend EI30 gemäss Vorschrift der Gebäudeversicherung.

275

Schliessanlage

Registrierte Markenschliess-Anlage (z.B. Kaba od. Keso) für Hauseingang, Wohnungstüren, Briefkästen, Tor zu Einstellhalle, Kellerabteile, allgemeine Räume, Unterfluranlage.

281.0

Unterlagsboden

Erdgeschoss: Wärmedämmung U-Wert für gesamte Konstruktion nach geltenden Vorschriften. (siehe Dämmperimeter) mit 8 cm Zementunterlagsboden.

Obergeschosse: 2 cm Wärme- und 2 cm Trittschalldämmung, 8 cm Zementunterlagsboden.

Kellerräume Zementüberzug.

Einstellhalle: Zementüberzug/Hartbeton.

281.1

Bodenbeläge

Balkone und Sitzplätze

Alle Wohnungen mit Kunststeinplatten 60 x 60 cm.

281.2

Bodenbeläge in Holz

Zimmer, Wohnen/Essen Parkettbeläge (Hartholz: Eiche/Buche) mit passenden Holzsockelleisten

Preis: CHF 100.00/m² fertig verlegt inkl. allen Anschlüssen, wie Kittfugen, Ausschnitten und dgl. (Nettopreis inkl. MWST).

Boden- und Wandbeläge

Boden: Treppenhäuser, Küche, Entrée, Bad, DU/WC und Reduit mit Feinsteinzeugplatten.

Wände: Bad und DU/WC keramische Wandplatten (max. 60 x 30 cm) bis UK-Decke (raumhoch oder nach Wunsch).

Duschboden: keramische Platten im Gefälle inkl. Abdichtung und Gefällsausbildung.

Preis CHF 100.00/m² fertig verlegt inkl. allen Anschlüssen, wie Kittfugen, Ausschnitten und dgl. inkl. MWST.

Schmutzschleuse bei Haupteingangstüre. (Beiblatt Plattenarbeiten)

Die Kittfugen werden durch die Verkäuferin ausgeführt. Eine Garantiegewährleistung bei Setzung des Unterlagsbodens seitens der Verkäuferin besteht nicht.

285.1

Malerarbeiten

Wohnungen:

Wände

Abrieb 2 x gestrichen Farbe gemäss Architekt.

Farbe Innenwände mit Farbzuschlag als Option möglich.

Decken

Weissputz 2 x gestrichen matt Farbe gemäss Architekt.

Treppenhaus:

Wände

Abrieb 2 x gestrichen Farbe gemäss Architekt.

Decken

Weissputz 2 x gestrichen Farbe gemäss Architekt,

Treppenundersicht Weissputz gestrichen.

Keller:

Boden

Kellerräume und Verkehrswege PU gestrichen.

Decke

Kellerräume Beton 2 x gestrichen Farbe gemäss Architekt.

Wände

2 x gestrichen Farbe nach Architekt.

Einstellhalle:

gestrichen

Decke, Wände und Stützen Dispersion Farbe nach Architekt
(Boden roh).

Signaletik gem. Konzept Architekt.

Technikraum:

roh

Balkonundersichten:

Betonlasur oder hell gestrichen.

287

Baureinigung

Baureinigung und Absäuern der Bodenplatten nach Fertigstellung des Werkes.

291

Honorare

Honorare aller am Werk beteiligten Planer, Ingenieure, Architekten und Spezialisten;
Pro Wohnung sind 5 Stunden Betreuung inbegriffen

Umgebung

421

Gärtnerarbeiten

Die Grünflächen werden gemäss Umgebungsplan mit Rasen, Bäumen und Sträuchern in einheimischen Arten ausgeführt.

461

Plätze und Wege

Flächen zu Plätzen, Zufahrten und Verbindungs wegen werden gemäss Umgebungsplan ausgeführt.

Privater Gartenanteil:

Erdgeschosswohnungen Nr. 0.1 bis 0.5 besitzen einen privaten Gartenanteil.

Die Gartensitzplätze werden mit einer Hecke abgetrennt

Verkaufsbedingungen

Verkaufspreis

Dieser versteht sich für die schlüsselfertige Eigentumswohnung inkl. der Umgebung und dem Land, gemäss Baubeschrieb und den Plänen.
Die Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation und Energie (Strom) sind im Preis enthalten.

Gebühren

Die Beurkundungs- Grundbuch- und Handänderungskosten sind durch die Käuferin zu entrichten.

Zahlungskonditionen

Anzahlung bei schriftlicher Kaufzusage	CHF	20'000.00
Bei Unterzeichnung der öffentlichen Urkunde beim Notar	CHF	100'000.00
Nach Erstellen der obersten Betondecke	CHF	300'000.00
Bei Wohnungsübergabe	CHF	Restbetrag

Abrechnung Mehr- oder Minderkosten; Nach Aufstellung Verkäufer.

Aufgrund der ausserordentlichen Marktsituation wird die Preisänderung infolge Teuerung zum Zeitpunkt der öffentlichen Beurkundung geprüft.

Termine

Bezugstermin:
Dezember 2023. Definitiver Bezugstermin wird 4 Monate im Voraus bekanntgegeben.

Schallschutz

Die Anforderungen gemäss SIA Norm werden eingehalten. Die erhöhten Anforderungen werden angestrebt.

Verzögerungen

Sollte infolge von schlechtem Wetter der Bezugstermin nicht möglich sein, ist die Verkäuferin berechtigt 4 Monate vor dem Bezugstermin, Dezember 2023 den neuen Bezugstermin festzulegen.

Ausbauwünsche

Änderungswünsche können sofern terminlich möglich berücksichtigt werden. Die Wüest AG offeriert der Käuferin die Änderungs-/Ausbauwünsche schriftlich. Diese Offerte ist für die Auftragerteilung unterzeichnet zu retournieren.

Bei Mehrkosten werden jeweils 15 % der Kosten infolge Mehraufwand zusätzlich in Rechnung gestellt. Zusätzlich müssen auf Mehrkosten, die den Wohnungswert gemäss Kaufvertrag übersteigen, 5 % für Anschlussgebühren Wasser/Kanalisation (Abgabe an Gemeinde) und Zinsen belastet werden. Solange der Totalunternehmerin keine schriftliche Auftragerteilung vorliegt, wird das Objekt gemäss Projektbeschrieb ausgeführt.

Änderungen vorbehalten

Änderungen, die gegenüber diesem Projektbeschrieb sowie den Plänen aus technischen – oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden oder solche, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten sowie behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen. Kleine Abweichungen der Wohnungsflächen (m²) können möglich sein.

Vorgehen und Terminablauf

Reservation

Der Käufer kann eine Wohnung mündlich beim Verkäufer reservieren lassen. Der Verkäufer orientiert den Interessenten, sofern in der Zwischenzeit ein weiterer Kaufinteressent für die reservierte Wohnung vorhanden ist.

Kaufzusage

Mit der schriftlichen Kaufzusage wird die 1. Zahlung von CHF 20'000.00 fällig. Die Anweisung des Betrages ist auf das Konto der finanzierenden Bank zu überweisen

Kaufvertrag

Dem Notar werden umgehend die Unterlagen zur Ausfertigung des Kaufvertrages übergeben. Der Vertragsentwurf mit Beilagen (Reglement der STWEG) wird beiden Parteien zur Beurteilung zugestellt. Die Beurkundung ist innert 30 Tagen beim Notar vorzunehmen. Eine unwiderrufliche Zahlungsgarantie durch eine schweizerische Bank mit den ausgehandelten Zahlungsbedingungen ist dem Notar bei der Unterzeichnung vorzulegen. Der Kaufvertrag wird nach Unterzeichnung im Tagebauch des Grundbuchs zur Eintragung angemeldet.

Rücktritt von der Kaufzusage

Tritt der Käufer von einer schriftlichen Kaufzusage zurück, erlischt der Anspruch von CHF 20'000.00 auf Rückvergütung durch die Verkäuferschaft. Die Anzahlung verfällt als Reuegeld.

Ausführungsduer

Baubeginn: April 2022
Bezug: Dezember 2023 (siehe Seite 25 „Verzögerungen“)

Bezugsbereitschaft

Nach erfolgter Endreinigung werden die Wohnungen mit Nutzen und Schaden an den Käufer übergeben.

Kontakt

Bauherrschaft
Wüest AG
Nebikon | Olten | Schüpfheim |
Zofingen
062 748 40 40
info@wuest.ch
www.wuest.ch

wüest

Baumanagement
Kollektiv.w AG
Nebikon
062 748 40 30
info@kollektiv-w.ch
www.kollektiv-w.ch

kollektiv.w
architektur + baumanagement

Architektur
Leuenberger Architekten AG
Sursee
041 459 72 00

Leuenberger
Architekten
L

Verkauf und Immobilienverwaltung
Tibag AG
Nebikon
062 748 40 60
info@tibag-immobilien.ch
www.tibag-immobilien.ch

tibag

Verkauf

Marc Staffelbach-Wüest
062 748 40 40
m.staffelbach@wuest.ch

Mehr Infos

www.wohnen-am-baechli.ch



vorstatt nebikon

Wohnen am Bächli