

BAUBESCHRIEB

Einfamilienhäuser
Alpenweg, Schwarzenburg

September 2025

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Der Baubeschrieb definiert Ausführungsarten, Qualitäten und Inhalte. Baubeschrieb und Verkaufspläne basieren auf dem Planungsstand vom 28.02.2025.

Änderungen zu den beschriebenen Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projekts erreicht werden kann.

Änderungen bei gleichbleibender Qualität sind vorbehalten. Für die Küchen und die Sanitäranlagen wurden Budgetpositionen gebildet.

NORMEN UND VORSCHRIFTEN

Die Dimensionierungen der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entsprechen in thermischer, akustischer, bauphysikalischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen.

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen.

Wärmeschutz gemäss SIA Norm 180 (2014), und kantonalem Energiegesetz. Schallschutz gemäss SIA Norm 181 (2006).

Zudem gelten alle im Bauentscheid festgehaltenen Auflagen und Weisungen der Behörden.

VERKAUFSPLÄNE

Die Verkaufspläne definieren die einzelnen Flächenmasse und zeigen die räumlichen Anforderungen von Bauteilen.

Die Küchen- und Badausstattungen sind im Verkaufspreis enthalten, haben jedoch in den Verkaufsplänen lediglich illustrativen Charakter. Allfällige weitere Möblierung (Schränke, Betten, etc.) dient der

schematischen Darstellung und ist nicht im Verkaufspreis enthalten.

AUSFÜHRUNG

Eigenleistungen durch die Käufer:innen, sowie Materiallieferungen und Arbeitsausführungen vor Ort sind nicht erlaubt.

Die Käufer:innen haben das Recht, je nach Baufortschritt, folgende Punkte im Innenausbau individuell mitzubestimmen:

- Elektroinstallationen
- Sanitärapparate (Modellwechsel)
- Küchen (Fronten, Abdeckung, Einteilung, Apparate-/Modellwechsel)
- Bodenbeläge Nasszellen (Plattenauswahl)

Grundlage bildet vorliegender Baubeschrieb mit den Budgetbeträgen und die gemäss aktuellem Arbeitsstand bereits vor Ort ausgeführten Bauarbeiten und Rohbaueinlagen.

Käuferwünsche wie zusätzliche Möblierungen und Ausbauten sind nach Absprache mit der Bauherrschaft und gemäss bautechnischen Möglichkeiten nach der Beurkundung und vor der Arbeitsausführung möglich. Sie werden nach Freigabe der Mehr- und Minderkosten (Nachträge) ausgeführt und mit der Schlussrechnung abgerechnet.

AUSKÜNFTE UND WEISUNGEN

Die Baustelle ist nach vorheriger Absprache und nur in Begleitung der Bauherrschaft zu besichtigen. Eigenständige Baustellenbesuche sind aus versicherungstechnischen Gründen verboten.

Käufer:innen sind nicht berechtigt, den am Bau beteiligten Ingenieuren, Unternehmern und Lieferanten Weisungen zu erteilen.

HOLZBAUARBEITEN

- Wände und Decken ab Erdgeschoss in Holzelementbauweise
- Aussenwände mineralisch ausgedämmt

GEBÄUDEHÜLLE

- Fassade mit hinterlüfteter, vertikaler Holzschalung
- Holz farblich behandelt mit Alterungsschutz
- Oberflächen hauptsächlich in einem Sandton; Zwischenbauten in einem Silber-/Grauton

DACH / PHOTOVOLTAIK

- Dachterrassen mit keramischen Platten (60 x 60 cm) auf Kiesschüttung
- Extensiv begrünte Zwischendächer mit Rundkiesschicht in den Randbereichen (nicht begehbar)
- Bewährtes Bitumenklebedach oder PVC-freie Variante mit Systemnachweis
- Sämtliche Spenglerarbeiten sind in Chromstahl vorgesehen
- Photovoltaikanlage auf den südlich gelegenen Carport-Dächern

FENSTER

- Holz-Metall-Fenster mit Brüstung, montiert innerhalb der Fassadenkonstruktion
- Fenster mit Zugang zu den Aussenräumen mit einer Schwelle
- Oberflächenbehandlung: aussen Aluminium eloxiert; innen Holz weiss
- Einteilige Fenster mit Dreh-/Kippbeschlag
- Zweiteilige Fenster mit beweglichem Drehflügel (breiter Teil); ein Flügel mit Dreh-/Kippbeschlag
- Beschläge gemäss Materialisierungskonzept
- 3-fach Isolierverglasung, U-Werte gemäss energetischen Anforderungen
- Pro Fenster eine Aufputz Vorhangschiene gemäss Materialisierungskonzept

- Dachfenster in Dusche mit Regensensor, elektrisch bedienbar

AUSSENTÜREN

- Eingangstüren als Brandschutztüren EI 30
- Türen in Fluchtwegen weisen einen Feuerwiderstand EI 30 auf
- Beschläge und Farbe gemäss Materialisierungskonzept

SONNENSCHUTZ

- Alle Zimmer (ausgenommen Nasszellen, Keller und Atelierraum) Verbundraffstoren, elektrisch
- Gartensitzplätze mit einer Gelenkarmmarkise, Typ «Kompaktmodell» geschlossen, elektrisch
- Dachterrasse: Ampelschirm, Kurbelantrieb, 360° drehbar, rechteckig 4 x 3 m, speziell für Nutzung an windexponierten Stellen bis 55 km/h
- Einfarbige, wetterbeständige Stoffe aus Kollektion gemäss Materialisierungskonzept

HEIZ- UND KÜHLSYSTEM

- Für alle 8 Wohneinheiten eine zentrale Erdsonden-Wärmepumpe und Warmwasserspeicher
- Niedertemperatur Bodenheizung mit individueller Wärmezählung
- Wärmepumpe mit Free Cooling (natürliches Kühlen im Sommer: Das System ermöglicht im Sommerbetrieb über die Fussbodenheizung Wärme aus dem Gebäude abzuführen und ins Erdreich zurückzuspeisen)
- Wärmeverteilung durch Bodenheizung
- Jeder Raum ist mit Raumthermostat individuell regulierbar

SANITÄRE INSTALLATIONEN

Standard-Ausstattung gemäss Apparate-
liste Sanitas Troesch. Budget (netto exkl.
MWST) im Kaufpreis enthalten:

2.5-Zimmer (1 Nasszelle)	CHF	10'765
4.5-Zimmer (2 Nasszellen)	CHF	15'615

Individuelle Käuferauswahlen (Mehr- oder
Minderkosten gegenüber dem Standard)
werden als Nachtrag aufgenommen. Der
Aufwand für die Nachbearbeitung (Nach-
trag, Koordination und Abwicklung) wird
nach effektivem Aufwand separat verrech-
net.

- Armaturen und Geräte gemäss Budget
- Sanitär-Apparate in weisser Keramik
- Waschtische mit Unterbaumöbel (2
Schubladen); Gäste-WC mit Spiegel,
Bad mit Spiegelschrank mit integrierter
Beleuchtung
- Duschen mit Duschtasse
- Dusch-Trennwand Leichtbauwand mit
Plattenbelag
- Praktische Schranklösung für Waschma-
schine und Tumbler in der Nasszelle
- 4.5-Zimmer: ein Waschtrog im Keller
- Je ein frostsicheres Aussenventil im EG
(nur 4.5-Zimmer) und auf der Dachter-
rasse

ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN

- Eine Elektrounterverteilung mit Abgangs-
sicherungen im Technikraum
- Unterverteilung im Haus in einem Medi-
enverteiler
- Telefon- und Kommunikationsanbindung
via Glasfasernetz Swisscom
- Multimediateverkabelung mit Steckdosen
für TV, Telefon- und EDV-Netzwerk; zwei
ausgebaute Multimediaanschlüsse
(Swisscom und Sunrise) pro Haus
- Elektroinstallation erfolgt grundsätzlich
Unterputz
- EG: Entrée und Küche 8 LED-Einbau-
leuchten gemäss Materialisierung

- WC, Treppenhaus, Atelierraum, Decken-/
Wandlampenanschlüsse, ohne Leuch-
ten-Lieferung
- Reduit und Keller, LED-Leuchten
- OG: Beleuchtung über geschaltete
Steckdosen im Decken- oder Wandbe-
reich
- EG: WC mit Ventilator
- Dachterrasse und Sitzplatz je eine Aus-
senleuchte gemäss Materialisierung
- Steckdosen in ausreichender Anzahl ge-
mäss Elektroplan
- Lichtinstallationen mit Schaltern und
Steckdosen, Aussenbeleuchtung Allge-
mein gemäss Materialisierungskonzept
- Infrastruktur für Elektroladestation vor-
handen, Ausbau der Ladestation geht zu
Lasten Käufer:in (Option)
- Der erzeugte Strom der PV-Anlage wird
eigegenutzt zur Unterstützung des All-
gemeinstroms, der Warmwasseraufberei-
tung und Heizungsanlage
- Abrechnungssystem NeoVac mit Bezü-
ger-Zählsystem «Smart-me» (Wärme-
zähler, Wasserzähler, Elektrozähler und E-
Mobility)

KÜCHE

Qualitätsküche mit hochwertigen Electrolux
Geräten gemäss Küchenplan. Budget für
Kücheneinrichtung: inkl. Geräte, Armatur
und Unterbaubeleuchtung (netto exkl.
MWST.) im Kaufpreis enthalten:

2.5-Zimmer	CHF	22'600
4.5-Zimmer	CHF	29'600

- Fronten Melaminharzbeschichtung Fein-
struktur gemäss Kollektion
- Fraganite-Becken (Quarz) mit Armatur
in schwarz
- Natursteinabdeckung (Preisklasse 3)
- Induktions-Glaskeramik-Kochfeld
- Kombi-Steamer matt schwarz
- Backofen matt schwarz
- Dampfabzug Umluft mit Aktivkohlefilter
- Kühl-/Gefrierkombination
- Geschirrspüler vollintegriert
- Rückwand in Argolite

WAND-/DECKENBELÄGE

- Wände und Decken in Dreischichtplatte Nut und Feder, gelaugt und geseift, geschraubt
- Nasszellen Wände mit keramischen Platten gemäss Materialisierung

BODENBELÄGE

- Alle Böden, exkl. Nasszellen und Treppenstufen: geschliffener und versiegelter Anhydrit-Sichtestrich
- Sockelleisten Fichte gelaugt und geseift, sichtbar geschraubt
- Treppen: Setzstufen Fichte gelaugt und geseift, Trittstufen Hartholz geölt
- Nasszellen: keramische Platten gemäss Materialisierung
- Keller und Technikraum Beton mit 2-Komponentenfarbe gestrichen
- Sitzplatz und Dachterrasse mit keramischen Platten

SCHREINERARBEITEN

- Futtertür stumpf einschlagend, aus Holz, deckend weiss
- Schiebetür mit Verkleidung in Wandtasche
- N°4a und N°16a: Einbauschränk im OG-Korridor

PARKIERUNG

- 4.5-Zimmer:
2 Sammel-Carports mit je 3 Parkplätzen, Metallkonstruktion, vor jedem Parkplatz eine abschliessbare Velobox mit Steckdose (direkt auf den Wohnungszähler)
- 2.5-Zimmer:
Carport mit 2 Parkplätzen, Metallkonstruktion
- 2 ungedeckte Besucherparkplätze

UMGEBUNG

- Gestaltung gemäss Umgebungsplan

- Zufahrtsstrasse, Vorplatz, Carportbelag, Innenhöfe und Häuserzugänge mit sicherfähigen Verbundsteinen
- Innenhöfe mit Pflanztrögen und automatischer Bewässerung für Hofbaum
- 4.5-Zimmer: Rasen, 14.4 m² Sitzplatz mit Verbundsteinen, Grundbepflanzung Grundstücksgrenze
- Jede Einheit verfügt über ein angeschlossenes Regenfass zur Nutzung von Dachwasser für die Gartenbewässerung
- Pro Gebäudekomplex je ein zentraler GPS-Rasen-Roboter

FASSADENFARBE/UMGEBUNG

Im Rahmen der Gesamtanlage werden alle äusseren Material- und Farbkonzepte gemäss Baubewilligung durch die Architektur gestaltet.

ÜBERGABE

Die Häuser werden schlüsselfertig und in gereinigtem Zustand übergeben.

ALLGEMEIN

Allfällige Plan- und Baubeschriebs-Änderungen sowie Auflagen der Behörden bleiben diesem Beschrieb (Pläne) ausdrücklich vorbehalten und berechtigen nicht zu Nachforderungen, m²-Angaben und Grundrisse ohne Gewähr bis zur Fertigstellung.