

KURZBAUBESCHREIB

ALLGEMEIN

Energie und Schallschutz

Das Gebäude wird gemäss den gesetzlichen Energievorschriften erstellt. Die Bauweise der Wohnungen mit optimierter Qualität, insbesondere auf den Schallschutz bezogen, erhöht den Wohnkomfort und reduziert den Energieverbrauch, somit ist die Nachhaltigkeit wie auch die Werterhaltung gesichert.

Architektur

Das Wohnensemble der renommierten Architekten «GKS Architekten Generalplaner AG» besticht mit schlichter Eleganz, dezenter Materialisierung sowie eine im Dialog mit der ursprünglichen Bebauung stehende Architektur. Die Dreiteiligkeit des Areals setzt sich zusammen aus dem bestehenden Altbau «kreuz» sowie dessen Anbau und dem neuerstellten, nordwestlich gelegenen Neubau «quer». Die Anordnung der Volumina schafft eine Platzsituation, welche in südwestlicher Richtung mit einer intensiven Begrünung gefasst wird. Die Umgebung sowie die allgemeinen Bereiche wie Fenster und Fassade werden nach dem Farb- und Materialkonzept der Architekten umgesetzt.

ROHBAU UND GEBÄUDEHÜLLE

Konstruktionsart

Massivbauweise. Bodenplatte, Wände und Decken im Erdreich und in den Wohngeschossen sowie Stützmauern in der Umgebung: Stahlbeton, teilweise mit Sichtbetonoberflächen Typ 2, schalungsglatt. Elementbetonstützen in der Tiefgarage und Stahlstützen feuerverzinkt im Bereich der Terrassen/Loggien.

Aussenwände und innere Tragwände: Backstein oder Stahlbeton. Restliche Innenwände: Backstein.

Fassade

Hinterlüftete Fassadenkonstruktion, ca. 20 cm Wärmedämmung, mit offener, vorvergrauter, vertikaler Holzlattenverkleidung. In Loggien und Haupteingängen verputzte Aussenwärmedämmung aus EPS, ca. 20 cm, sowie Gewebeeinbettung, Abrieb 2 mm und 2-facher Anstrich.

Fenster

Konstruktion aus Holz, Fenstertüren mit Dreh-/Kippbeschlägen, sonst pro Raum einen Lüftungsflügel (3-fach Isolierverglasung).

Dacheindeckung und Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten wie Dachbleche, Einfassungen, Brüstungsabdeckungen, Notüberläufe, etc. in Kupfer-Titan-Zink. Dacheindeckungen, siehe Flachdächer.

Flachdächer

Nicht-Begehbare Flachdächer: extensiv begrünt.

Dächer über Einstellhalle

Begeh- und befahrbare Flachdächer mit einem Nutzbelag aus bekiestem Asphalt, übrige Flächen intensiv begrünt, gemäss Konzept Landschaftsarchitekten.

Terrassen/Loggien

Abdichtung der Loggienflächen mittels Bitumenbahnen, Betonplatten im EG bis 2.OG/Holzroste als Fertigbelag im 3.OG bis 4.OG.

Sonnenschutz/Verdunkelung

Sonnenschutz mit manuell bedienbaren Senkrechtstoffstoren. Gegen Mehrpreis elektrisch bedienbar möglich.

A U S B A U

Kellerräume, Nebenräume und Tiefgarage

Wand- und Deckenoberflächen in Sichtbeton Typ 2 oder Kalksandsteinmauerwerk roh belassen. Bodenbelag aus Zementüberzug oder Hartbeton, roh ohne Anstrich.

Treppenhaus/Lift

Geländer aus Stahl-Staketten, gestrichen. Betontreppenelemente inkl. Zwischenpodeste als Fertigelemente, gestrichen. Podeste mit Keramikplatten nach Farb- und Materialkonzept. Wände und Decken in Ortbeton Typ 2, schalungsglatt und mit Anstrich. Elektromechanische Liftanlage von UG bis Attikageschoss, Abmessung Liftkabine entsprechend den rollstuhlgängigen Anforderungen.

Wohn-, Ess- und Schlafräume

Wandoberflächen:

EG bis 2.OG: Aufgezogener Feinabrieb mit Korngrösse 1.5 mm, Q2 (Qualitätsstufe 2) mit Dispersionsfarbe deckend gestrichen. 3.OG bis 4.OG: Mineralischer Mehrschichtputz mit aufgezogenem Weissputz zum Streichen, Q3 (Qualitätsstufe 3).

Deckenoberflächen:

EG bis 2.OG: Ortbeton Typ 2, roh lasiert oder deckend gestrichen. Vorhangschiene VS 57, 1-fach, jeweils 20cm über die innere Fensterleibung hinausragend. 3.OG bis 4.OG: Decken in Weissputz, Q3 (Qualitätsstufe 3) gestrichen. Vorhangschiene VS 57, 1-fach, jeweils 20 cm über die innere Fensterleibung hinausragend.

Bodenbeläge:

Bodenbelag in Wohn-, Ess- und Schlafbereichen und Reduit: Eichenparkett. Budget für fertig verlegten Parkettbelag inkl. Sockel, EG bis 2.OG: CHF 90.00/m2 inkl. MwSt., 3.OG bis 4.OG: CHF 100.00/m2 inkl. MwSt.

Nassräume und Reduit

Sanitärapparate:

Grundausbau mit ein bis zwei Nasszellen (1 Bad oder 1 Dusche). Die Standorte der Nasszellen sind in den Grundrissplänen festgelegt. Ausstattung mit keramischen Sanitärapparaten in weiss sowie Garnituren gemäss beiliegender Referenz-Apparateliste.

Wandoberflächen:

Im Spritzwasserbereich (Duschenbereich raumhoch, bei Badewanne, Waschbecken und WC 1.20 Meter) keramische Platten. Im Reduit sind keine Wandplatten vorgesehen. Budget für fertig verlegte Keramikwandplatten CHF 115.00/m2 inkl. MwSt. Restliche Wandflächen aufgezogener Abrieb raumhoch mit Korngrösse 1.5 mm, Q2 (Qualitätsstufe 2), mit Dispersionsfarbe deckend gestrichen.

Deckenoberflächen:

EG bis 2.OG Ortbeton Typ 2, roh lasiert oder deckend gestrichen. 3.OG bis 4.OG: Weissputz-Decken, Q3 (Qualitätsstufe 3).

Bodenbeläge:

Bodenbelag in Nassräumen: Keramische Platten, Budget für fertig verlegten Plattenbelag inkl. Sockel und geflieste Duschwanne: CHF 115.00/m2 inkl. MwSt.

Küche

In allen Wohnungen wird eine Küche gemäss Plandarstellungen erstellt. Die Auswahl und Bemusterung der Küche erfolgt individuell durch jeden Käufer. Die Ausführung erfolgt mit Normmöbeln (EU-Norm 60cm) in Spanplatten, innen kunstharzbeschichtet, aussen Kunstharz belegt. Abdeckung mit Natur- oder Kunststein, Preisklasse 2, Glaskeramikherd, Umluft-Dampfabzug, Geschirrspüler

und Kühlschrank mit separatem Gefrierfach. Standardgerätetyp Electrolux oder gleichwertige Produkte.

Schreinerarbeiten

Türen:

Wohnungseingangstüren: Blockrahmentüren aus Massivholzrahmen weiss deckend gestrichen, Türblätter mit Doppelfalzdichtung, Oberfläche werkseitig mit Kunsthart beschichtet.

Innentüren: Normalstahlzarge weiss deckend gestrichen, Türblätter aus Röhrenspan, werkseitig mit Kunsthart beschichtet. Oberflächen Türblätter nach Standardkollektion Lieferant.

Garderobe:

Pro Wohnung eine Einbaugarderobe im Korridorbereich mit 1-3 Schrankelementen à 60 cm, raumhoch. Ab 2 Elementen ein Doppelschrankelement mit Kleiderstange und Tablar, ein Schrankelement mit Tablaren.

HAUSTECHNISCHE ANLAGEN

Elektroinstallationen

Verteilssystem:

Gemäss Konzept Elektroingenieur mit Multimediaverkabelung ab der Elektrounterverteilung im Garderoben- oder Reduitbereich. Ausgebaute Multimediaverkabelung 1x im Wohnbereich und 1x im Elternzimmer.

Wohnen, Essen, Küche, Entree und Korridor:

Eine zentrale Schalterkombination mit Steckdose im Bereich Entree/Wohnen. Einzelschalter für Lichtsteuerung im Entree und Korridor bei Hauseingangstüre und im Bereich der Schlafräume/Nasszelle. Im Wohn- und Essbereich Total 4 Steckdosen in 3-Fach-Ausführung, davon je 1 Steckdose geschaltet. Beleuchtung gemäss Beleuchtungskonzept. Lampenstellen in Decke nach Bedarf im Bereich Wohnen und Essen. Im Bereich der Küche 2 Steckdosen in 3-Fach-Ausführung sowie Elektroanschlüsse für die Küchengeräte wie Backofen, Glaskeramik, etc.

Schlafräume:

Ein Lichtschalter mit Steckdose, sowie 2 Steckdosen in 3-Fach-Ausführung, davon je 1 Steckdose geschaltet. Pro Raum 1 Lampenstelle in Decke.

Nasszellen:

Ein Lichtschalter ohne Steckdose für die Steuerung der Spiegelschrankbeleuchtung. 1-Fach-Steckdose in Spiegelschrank integriert. Beleuchtung gemäss Beleuchtungskonzept.

Kellerräume, Nebenräume und Tiefgarage:
FL-Balkenleuchten mit Bewegungsmeldern gemäss
Elektrokonzept Elektroingenieur. Pro Kellerabteil 1 FL-
Leuchte mit Schalter und Steckdose über den
Wohnungszähler laufend.

konstruktiv zwingend notwendiger Änderungen
angepasst werden. Generell gehen die Baupläne
(Ausführungspläne) und der detaillierte Baubeschrieb
diesem Kurzbaubeschrieb vor.

Treppenhaus, Terrassen/Loggien, Reduit:
Leuchten gemäss Beleuchtungs- und Elektrokonzept.
Im Treppenhaus über Bewegungsmelder gesteuert, im
Reduit und auf Terrassen/Loggien mittels Lichtschalter.
1 Aussensteckdose NUP je Terrasse/Loggia, 1
Steckdose im Reduit sowie 1 Steckdose je Treppenhaus
für den Hauswart.

Heizung

Pelletheizung für Heizenergie und Warmwasser nach
Konzept des Fachplaners. Zentraler Haustechnikraum
im UG.

In den Wohnungen Fussbodenheizung mit
Heizverteilung und Einzelraumregulierung mittels
Thermostaten.

Sanitärinstallationen

Wasserversorgung bis Bezugsstellen in den
Wohnungen: Frischwasserverteilnetz ab
Haupteinspeisung in Haustechnikzentrale aus
Chromnickelstahl. Ab Unterverteilung innerhalb der
Wohnung mit PEX-Leitungen. Abwasserleitungen
innerhalb des Gebäudes in Steigzonen und
Betondecken eingelegt, Leitungsmaterial PE. 2
Aussenwasserhähne in der Tiefgarage für den
Allgemeingebrauch. 3. bis 4. OG: 1 Wasseranschluss
pro Dachterrasse.

Installationen im Reduit und Garderobenbereich Wohnungen

Ein Turm mit Waschmaschine und Tumbler pro
Wohnung, Standardgerätetyp Elektrolux oder ähnlich.
Je nach Situation Bodenheizungs-, Warm- und
Kaltwasserverteilung sowie Elektroverteilung im
Inneren des Reduits Aufputz montiert oder im
Garderobenbereich eingelassen. 3. bis 4. OG:
Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss im Reduit.

U M G E B U N G

Parkplätze in der Einstellhalle. Besucherparkplätze im
Aussenbereich zwischen Alt- und Neubau zur
gemeinsamen Nutzung vorhanden. Umgebungskonzept
mit Wiese und Obstbäumen sowie bekiesten
Asphaltflächen gemäss Konzept Landschaftsarchitekt.

Gültigkeit des Baubeschriebs/Änderungen

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen
behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder