

SECHS Einfamilienhäuser

sechsfach-gontenschwil.ch



 **ASA**  
DELTA BAU & MANAGEMENT AG

  
SECHSFACH  
GONTENSCHWIL



## SECHSFACH GONTENSCHWIL

### 03

#### **Das ist Gontenschwil**

Ein idyllisches Dorf im aargauischen Oberwytental, das neben seinem ländlichen Charme noch vieles mehr zu bieten hat.

### 04

#### **Informationen zum Projekt**

Die SECHS Einfamilienhäuser sind 3-geschossig und werden sowohl durch die Quartierstrasse Hettligen (Niveau EG) sowie über die grosszügige Einstellhalle (Niveau UG) über die Widenmattstrasse erschlossen. Die Häuser werden als Massivbauten erstellt und durch die asymmetrischen Fenstereinfassungen unterschiedlich strukturiert.

### 05

#### **Erreichbarkeit und Lage**

Die Parzelle liegt im Gebiet Oberdorf an der Widenmattstrasse und befindet sich in der Wohnzone 2 an ruhiger und zentraler Lage.

### 06

#### **Aussenraum / Umgebung**

Auf der grosszügigen Einstellhalle, welche ab der Widenmattstrasse erschlossen wird und ein Sockelgeschoss bildet, befinden sich die sechs Einfamilienhäuser.

### 11

#### **Übersicht Grundrisse**

6 Einfamilienhaustypen aufgeteilt in OST; A, B, C und WEST; D, E, F. Situation-, Grundrisse-, Schnitt- und Fassadenpläne.

### 23

#### **Verkaufspreise**

Schlüsselfertige Wohneinheit zu einem Fix-Preis inkl. Landanteil. Weiteres; Kaufvertrag, Zahlungsmodalitäten, Bezugstermine

### 25

#### **Baukonzept**

Die vom Totalunternehmer vorgesehenen Ausführungen sind nach Konstruktionsart gegliedert.



# Das ist Gontenschwil

## Informationen zum Dorf

**Gontenschwil liegt 529 m über Meer und zählt 2117 Einwohner, verteilt auf 1025 Haushalte.**

Gontenschwil liegt im aargauischen Oberwynental und verdankt seine besondere geografische Lage der Würmeiszeit vor rund 15 000 Jahren. Damals formte der Reussgletscher, welcher bis in diese Gegend vorsties, zwei Seitenmoränen und quer durchs Tal eine markante Endmoräne. Mit einer nachhaltigen Entwicklung will Gontenschwil seine hohe Lebensqualität beibehalten und seinen ländlichen Charakter bewahren. Ein vielfältiges Naherholungsgebiet und eine grosse Anzahl an qualifizierten Arbeitsplätzen im Dorf und in der näheren Umgebung macht Gontenschwil als Wohn- und Arbeitsort attraktiv. Das Dorf liegt an einer Nebenstrasse (K332), die von Zetzwil in Richtung Sursee führt. Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Verkehrs erfolgt durch eine Station der Wynentalbahn. An Wochenenden verkehrt ein Nachtbus (N24) vom Bahnhof Aarau durch das Wynental nach Menziken.

In Gontenschwil gibt es rund 1000 Arbeitsplätze, davon 9 % in der Landwirtschaft, 38 % in der Industrie und 53 % im Dienstleistungsbereich. Die meisten Erwerbstätigen sind Wegpendler und arbeiten in den grösseren Nachbardörfern wie Reinach oder der Region Aarau. Die Gemeinde verfügt über zwei Kindergärten und sechs gemischte Primarschulklassen. Die Oberstufenklassen befinden sich in Menziken, Reinach, Ober- und Unterkulm.

**Glück ist, wenn  
aus einem Haus  
ein Zuhause wird.**

# Sechsfach Gontenschwil

## Informationen zum Projekt

### ► Das Neubauprojekt

Die sechs Einfamilienhäuser mit der grosszügigen Einstellhalle liegen im ruhigen Wohnquartier Oberdorf an leicht erhöhter Lage. Die grosszügige Einstellhalle mit 16 Parkplätzen für Autos, einem allgemeinen Veloraum sowie weitere Flächen für Motorräder und dgl. wird über die Widenmattstrasse, welche in die Dorfstrasse einmündet, erschlossen.

Die 3-geschossigen Einfamilienhäuser werden alle direkt über die Einstellhalle erschlossen. Des Weiteren führt die Quartierstrasse Hettligen auf dem Niveau Zugangsgeschoss durch die kleine Siedlung und erschliesst im nördlichen Bereich die angrenzende Parzelle.

Die ökonomisch und offen gestalteten Grundrisse der Häuser sorgen für das eigene Raumwunder und zu einem gehobenen Wohnerlebnis. Der Wohnraum erstreckt sich über den gedeckten Sitzplatz (Pergola) zum eigenen Aussenbereich.

### ► Fassade/ Dach

Die Häuser sind als Massivbauten mit einer Putzfassade geplant. Die Fassaden werden durch die asymmetrisch angeordneten Fenstereinfassungen unterschiedlich gegliedert. Die mit feinkörnigem Abrieb versehenen Fenstereinfassungen werden durch einen dunklen Flachfalzziegel eingedeckt und führen zu einer einheitlichen und ruhigen Siedlungsstruktur.

Die Pergola, sowie die sichtbaren Teile von Fenster- und Türenkonstruktionen sind in einem dunklen Finish gehalten und verleihen der Fassade eine edle Optik.

### ► Materialisierung

Das Gebäudeinnere der Häuser soll ein behagliches Wohngefühl vermitteln. Der Bodenbelag aus Parkett zieht sich durch sämtliche Zimmer und Wohnräume, ergänzt durch hochwertige Plattenbeläge in den Nassbereichen. Der feinkörnige Wandputz sorgt für ein edles Finish. Abgerundet wird das behagliche Wohngefühl durch individuelle und massgenaue Schreinerbauten von der Hauseingangstüre, über die Garderobe und die Einbauschränke bis hin zur Wohnküche.

### ► Grundrisse

Die Häuser werden durch die Quartierstrasse in zwei Arten gespiegelt; 3 Haustypen OST & 3 Haustypen WEST. Ab dem Erdgeschoss sind die Grundrisse der Häuser grundsätzlich identisch. Das Untergeschoss ist aufgrund der Höhenlagen und der Zugänglichkeit aus der Einstellhalle individuell. Ab der Einstellhalle wird jedes Haus über einen Vorraum direkt erschlossen. Im Untergeschoss befindet sich nebst dem Technikraum die Waschküche und ein grosser Kellerraum, sowie ein grosszügiger Hobbyraum, welcher den Bedürfnissen entsprechend genutzt, oder gar ausgebaut werden kann. Über die innenliegende Treppe gelangt man ins lichtdurchflutete Erdgeschoss. Der helle und grosszügige Wohn- und Essbereich kann individuell möbliert und gestaltet werden.



Einblick in die Wohnküche  
und in das Wohnzimmer

#### ▸ **Aussenraum / Umgebung**

Die Einstellhalle welche parallel zur Widenmattstrasse verläuft, bildet für die sechs Häuser ein Sockelgeschoss. Der Niveausprung, welcher sich durch Stützmauern oder anderweitige Stützkonstruktionen bildet, ist in den Zwischenzonen und direkt an den Stützkonstruktionen zu begrünen. Somit wird das bestehende Erscheinungsbild der Hecke filigraner wieder hergestellt. Jedem Haus ist eine eigene Parzelle zugeordnet und somit verfügt jede Einheit über einen privaten Aussenraum.

Der zwischen den Häusern liegende Aussenbereich dient nicht nur als Quartierschliessung, sondern soll auch der Treffpunkt der Bewohner sein und den Kindern die Möglichkeit bieten, gemeinsam zu spielen. In diesem gemeinsamen Bereich sind auch die Besucherparkplätze integriert.

#### ▸ **Verkaufspreise**

Für jedes Haus wird eine einzelne Parzelle begründet und die gemeinsamen Nutzungen mit den entsprechenden Dienstbarkeiten geregelt.

Die Einstellhalle als Miteigentum begründet und durch die Verkäuferschaft wird eine Verwaltung der Einstellhalle bestimmt.

- Die Parzellierung der Häuser sowie die Begründung des Miteigentums der Einstellhalle wird durch die Verkäuferschaft nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung vorgenommen.
- Die Käufer erwerben die Wohneinheit mit Landanteil, das Miteigentum an der Einstellhalle als schlüsselfertige Immobilie im vorgegebenen Standard.
- Die Kosten der Beurkundung; Notar und Grundbuch, werden von der Verkäuferschaft und der Käuferschaft zu je 1/2 getragen.
- Allfällige Grundstücksgewinnsteuern werden, gemäss Steuergesetz, von der Verkäuferschaft bezahlt oder müssen durch diese sichergestellt werden. Die Wohneinheiten mit der Einstellhalle werden durch den Totalunternehmer schlüsselfertig erstellt und

beinhalten; BKP 0 Grundstück, BKP 1 Vorbereitungsarbeiten, BKP 2 Gebäude, BKP 4 Umgebung und BKP 5 Baunebenkosten.

- Der Ausbaustandard ist in der Verkaufsdokumentation sowie im Baubeschrieb definiert.
- Nach erfolgter schriftlicher Reservation muss innerhalb von 5 Arbeitstagen die Anzahlung von CHF 50`000.00 einbezahlt werden.
- Nach Erhalt der Reservationszahlung wird die Verkäuferschaft den Kaufvertragsentwurf erstellen und durch den Totalunternehmer wird die Käuferschaft ein Ordner mit allen Detailangaben über das Projekt und des Standards überreicht und erklärt.
- Allfällige Änderungen werden als Mehr- oder Minderkosten zwischen dem Totalunternehmer und der Käuferschaft separat vereinbart und abgerechnet.

#### ▸ **Verkaufspreise**

Rechtskraft Baubewilligung;  
September 2021  
Bezugsbereitschaft; ab März 2025



# Umgebung

## Erreichbarkeit und Lage

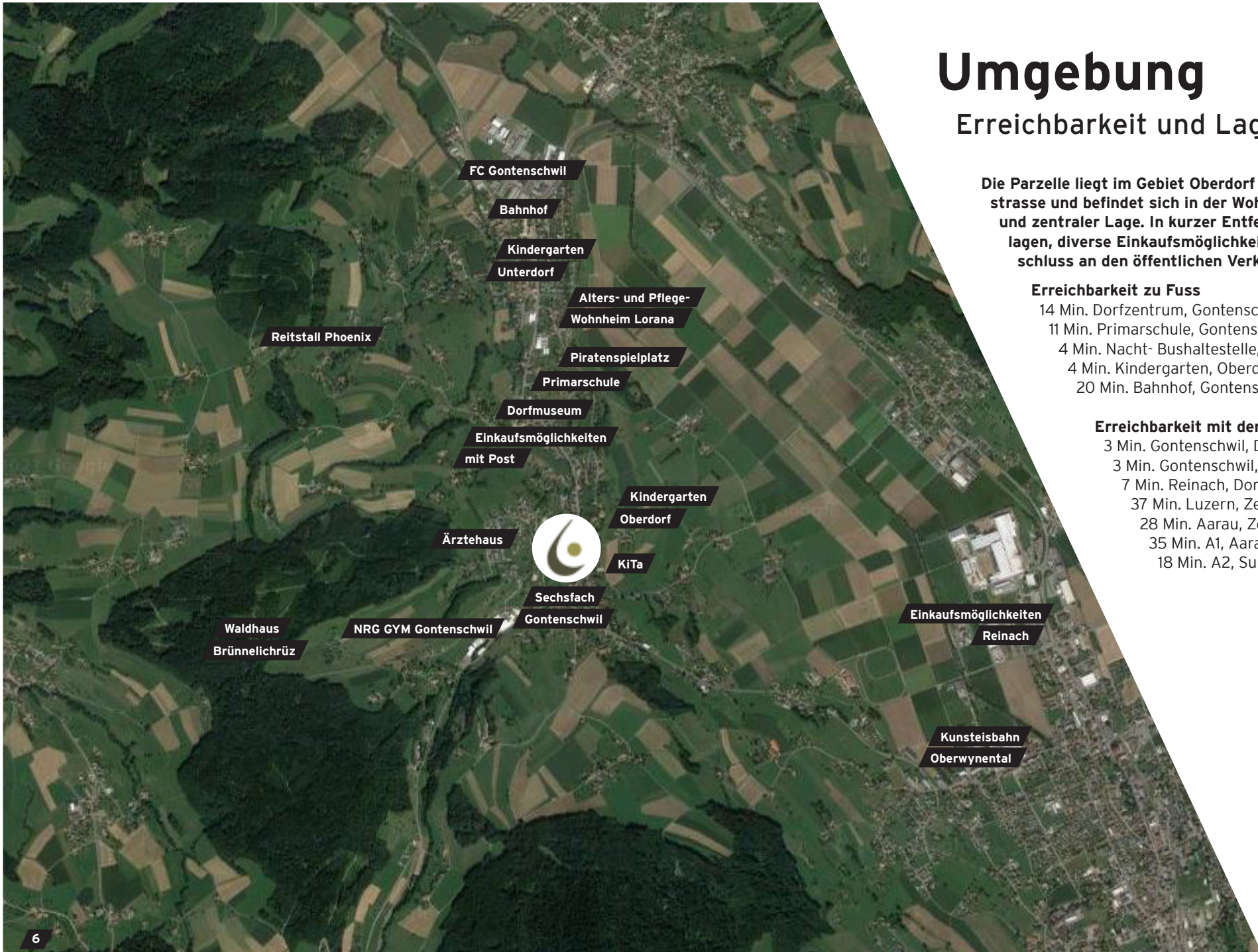
Die Parzelle liegt im Gebiet Oberdorf an der Widenmattstrasse und befindet sich in der Wohnzone 2 an ruhiger und zentraler Lage. In kurzer Entfernung sind Schulanlagen, diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie der Anschluss an den öffentlichen Verkehr zu erreichen.

### Erreichbarkeit zu Fuss

- 14 Min. Dorfzentrum, Gontenschwil
- 11 Min. Primarschule, Gontenschwil
- 4 Min. Nacht- Bushaltestelle, Oberdorf
- 4 Min. Kindergarten, Oberdorf
- 20 Min. Bahnhof, Gontenschwil

### Erreichbarkeit mit dem Auto

- 3 Min. Gontenschwil, Dorfzentrum
- 3 Min. Gontenschwil, Bahnhof
- 7 Min. Reinach, Dorfzentrum
- 37 Min. Luzern, Zentrum
- 28 Min. Aarau, Zentrum
- 35 Min. A1, Aarau- Ost
- 18 Min. A2, Sursee



# Situation Parzellen Umgebung



# Situationsplan

## SECHSFACH GONTENSCHWIL

▸ Gesamte Fläche 2 754 m<sup>2</sup>





# Flächen der Parzellen

## Parzellenfläche

HAUS A	ca. 536.00m <sup>2</sup>
HAUS B	ca. 471.00m <sup>2</sup>
HAUS C	ca. 474.00m <sup>2</sup>
HAUS D	ca. 394.00m <sup>2</sup>
HAUS E	ca. 390.00m <sup>2</sup>
HAUS F	ca. 430.00m <sup>2</sup>

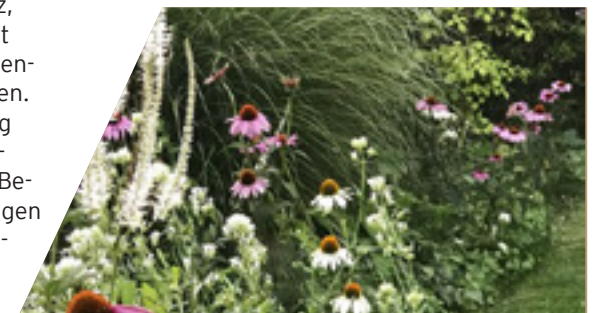


# Umgebungsplan



## Konzept

Rasenflächen und Bepflanzung mit ortsüblichen Gräsern, Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Platten führen zum Sitzplatz, sowie Hauszugang. Sie werden in Splitt verlegt und haben wo nötig entsprechende Randabschlüsse mit Randstellriemen. Die genaue Ausführung der Umgebung wird in Absprache mit den Käufern getroffen und soweit wie möglich deren Belangen berücksichtigt. Zu berücksichtigen sind die behördlichen sowie die Bebauungsplanvorschriften.



# Grundrisse

Die Grundrisse der Wohnhäuser A, B, C sind identisch, sowie die Grundrisse der Wohnhäuser D, E, F sind gleich. Einzig im Untergeschoss unterscheiden sich die Bauten.

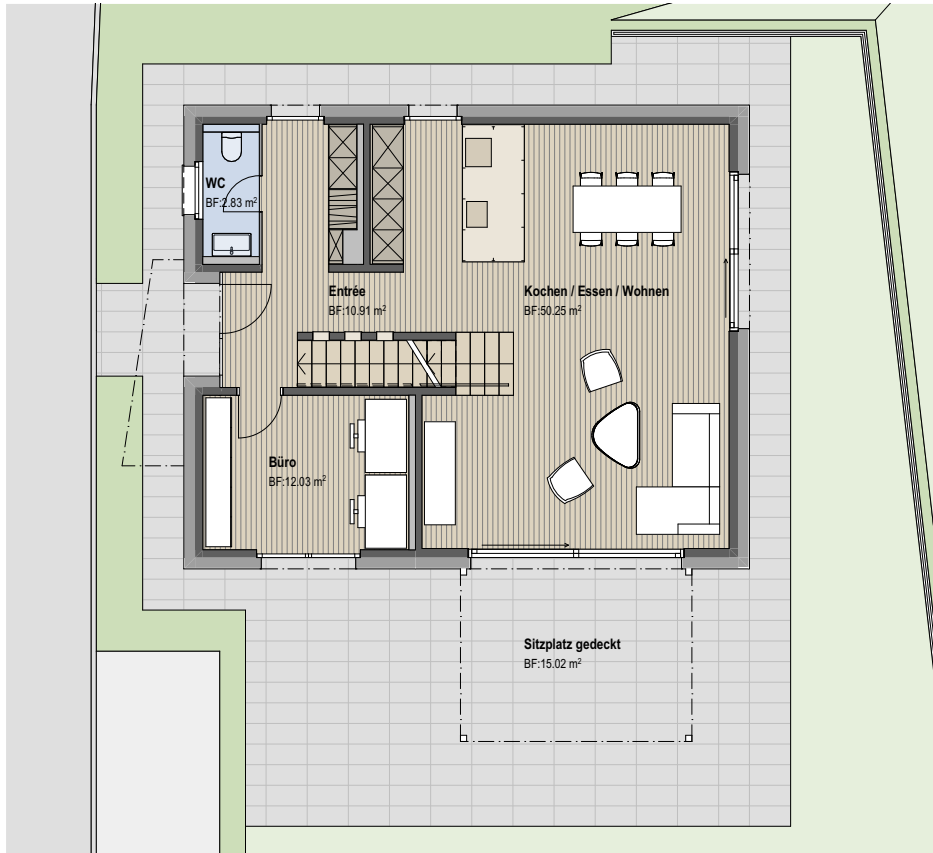


Einblick in den Wohnbereich

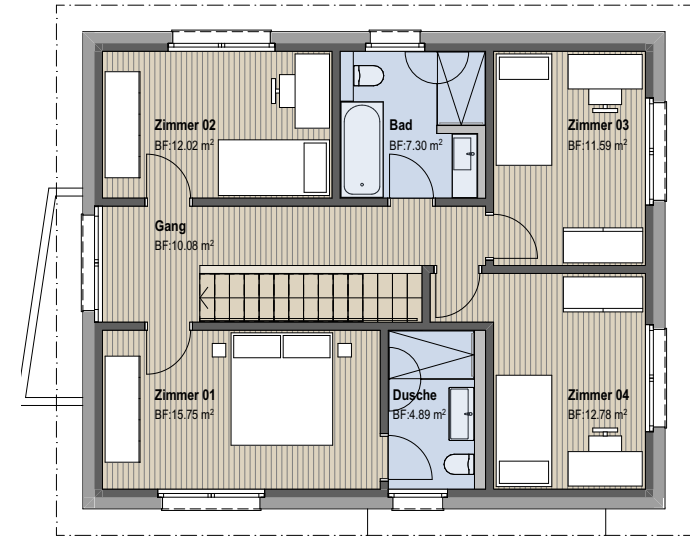
Offener Wohnraum mit Kochinsel und Mittagssonne

## HAUS A

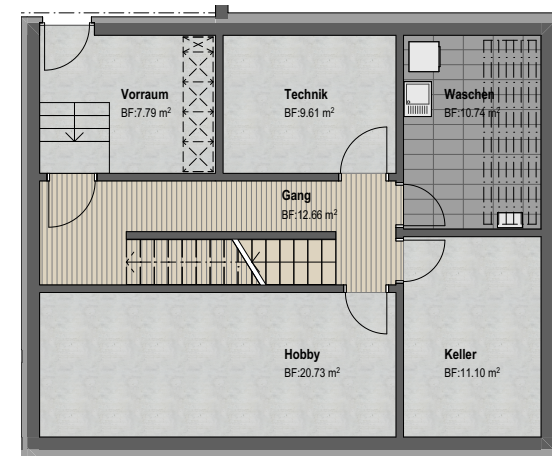
- NWF 223.58m<sup>2</sup>
- Sitzplatzfläche offen ca. 57.26m<sup>2</sup>
- Sitzplatz überdacht mit Pergola ca. 15.02m<sup>2</sup>



Erdgeschoss



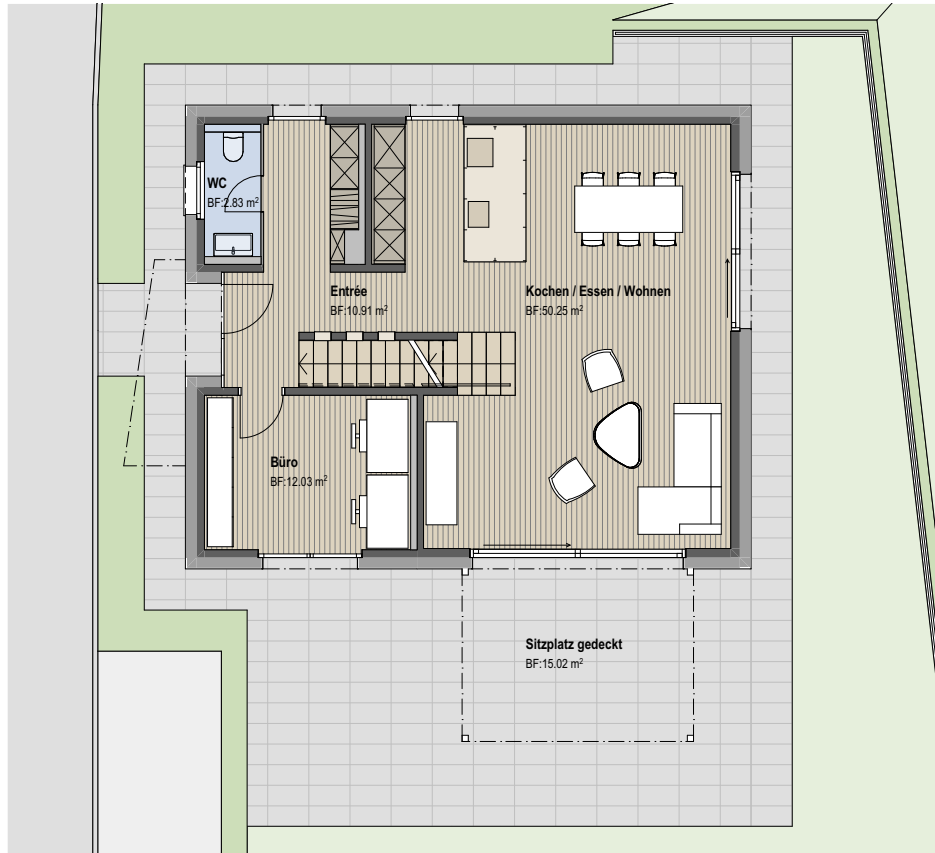
Dachgeschoss



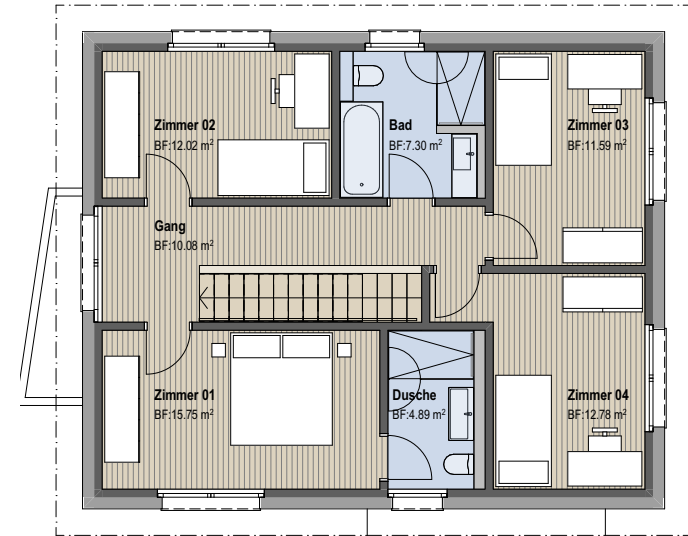
Untergeschoss

## HAUS B

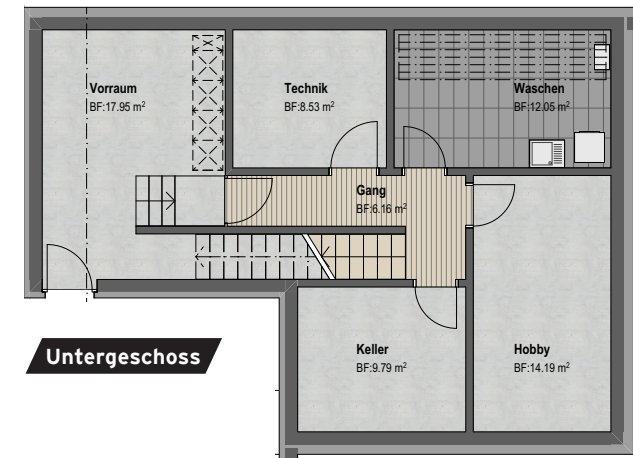
- NWF 219,26m<sup>2</sup>
- Sitzplatzfläche offen ca. 41,43m<sup>2</sup>
- Sitzplatz überdacht mit Pergola ca. 15,02m<sup>2</sup>



Erdgeschoss



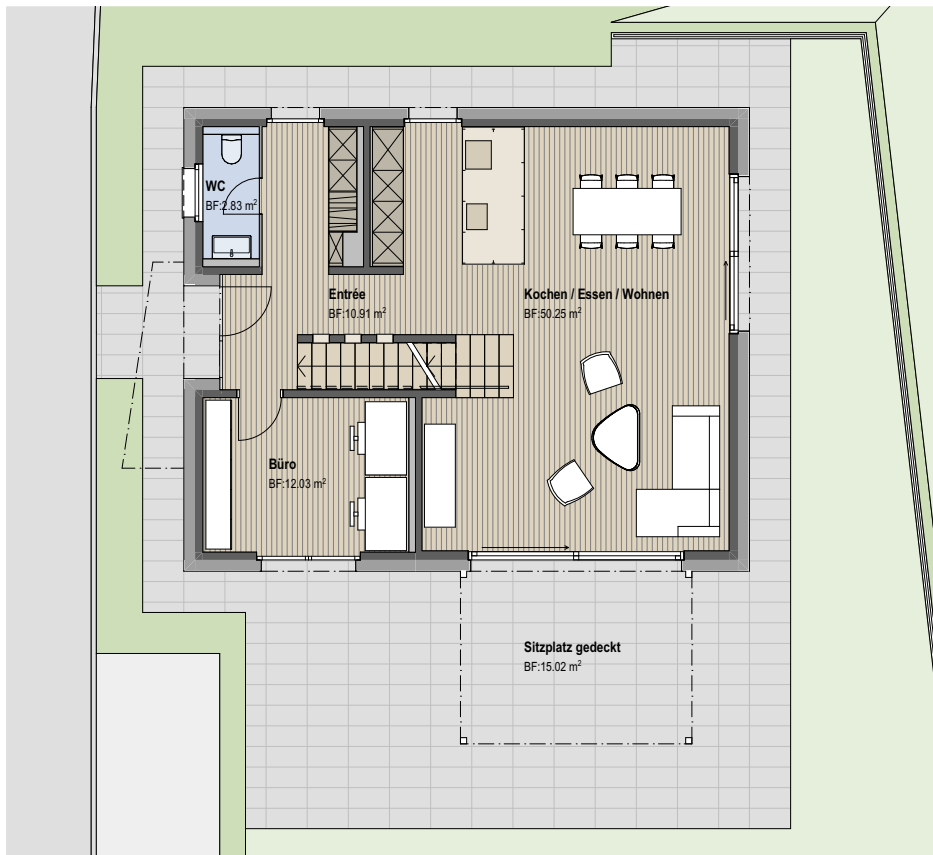
Dachgeschoss



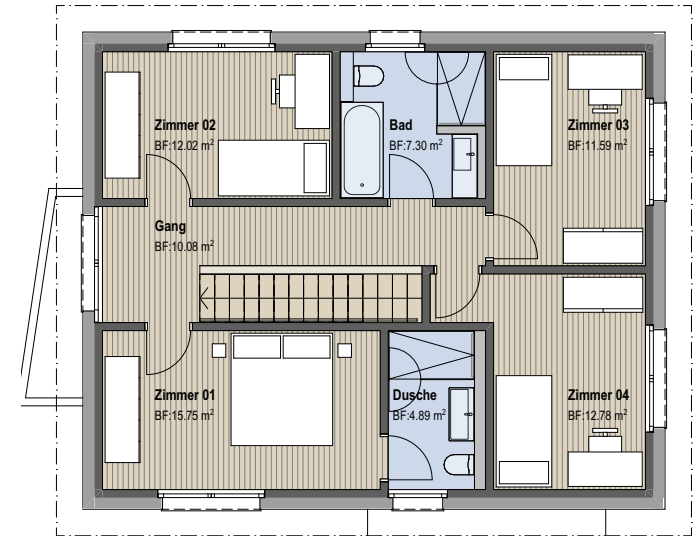
Untergeschoss

## HAUS C

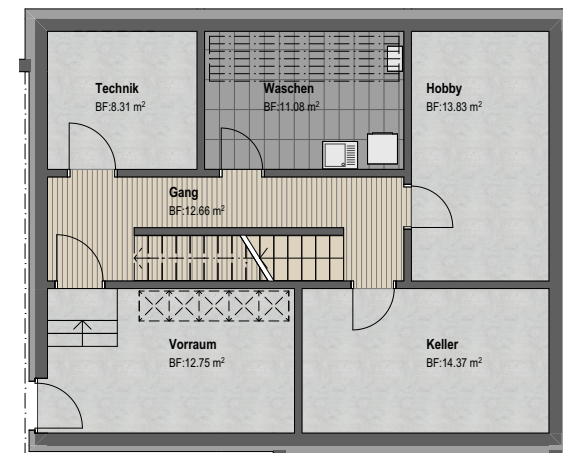
- NWF 223.6 m<sup>2</sup>
- Sitzplatzfläche offen ca. 37.88m<sup>2</sup>
- Sitzplatz überdacht mit Pergola ca. 15.02m<sup>2</sup>



Erdgeschoss



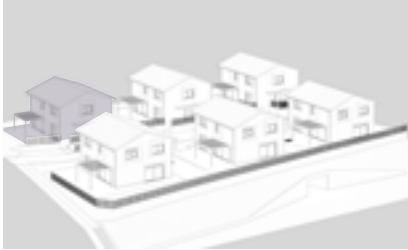
Dachgeschoss



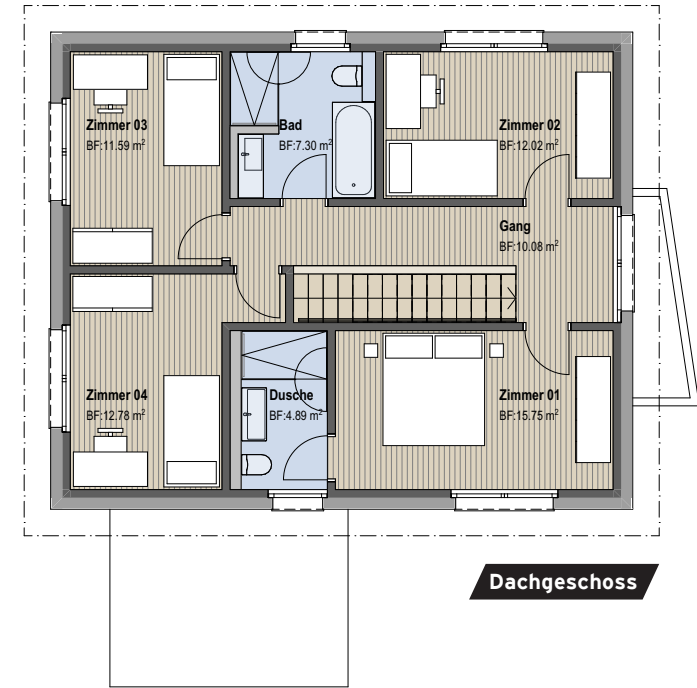
Untergeschoss

## HAUS D

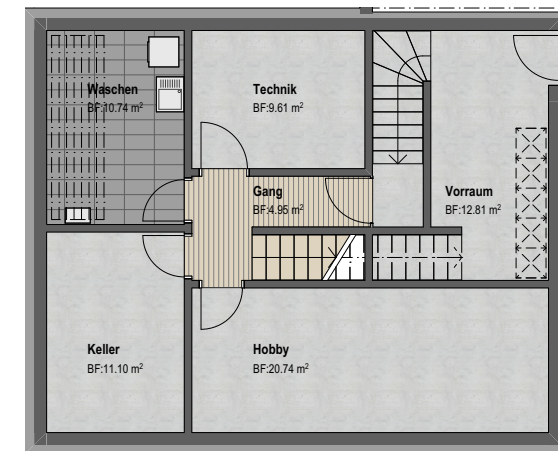
- NWF 220.54m<sup>2</sup>
- Sitzplatzfläche offen ca. 40.15m<sup>2</sup>
- Sitzplatz überdacht mit Pergola ca. 15.02m<sup>2</sup>



Erdgeschoss



Dachgeschoss



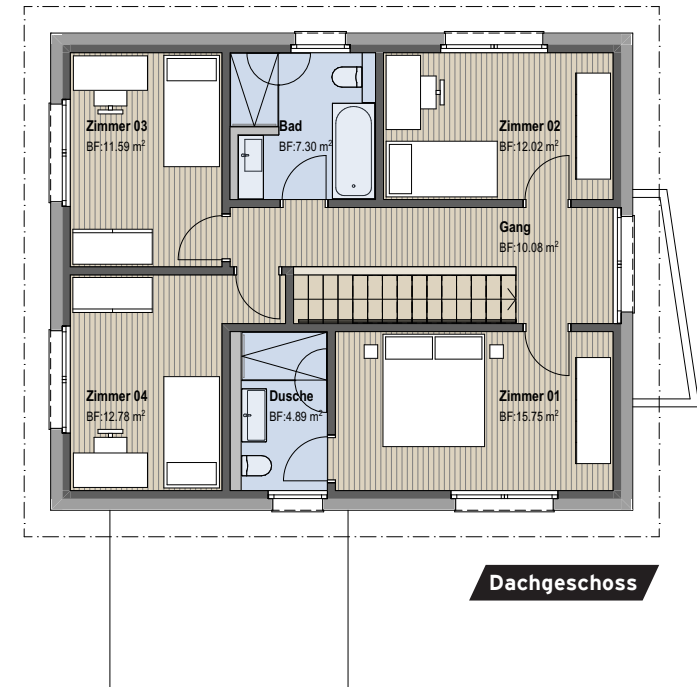
Untergeschoss

## HAUS E

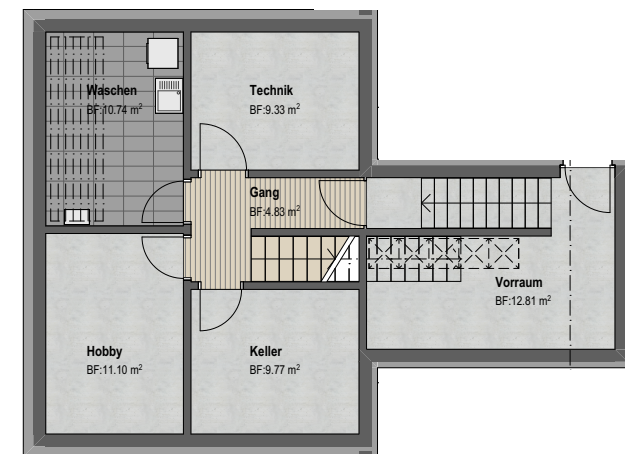
- NWF 209,17m<sup>2</sup>
- Sitzplatzfläche offen ca. 42,67m<sup>2</sup>
- Sitzplatz überdacht mit Pergola ca. 15,02m<sup>2</sup>



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

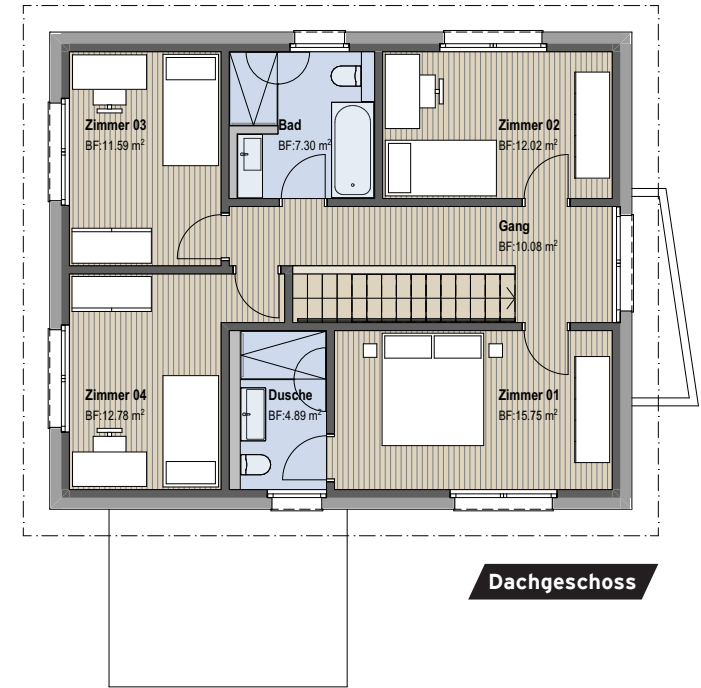


## HAUS F

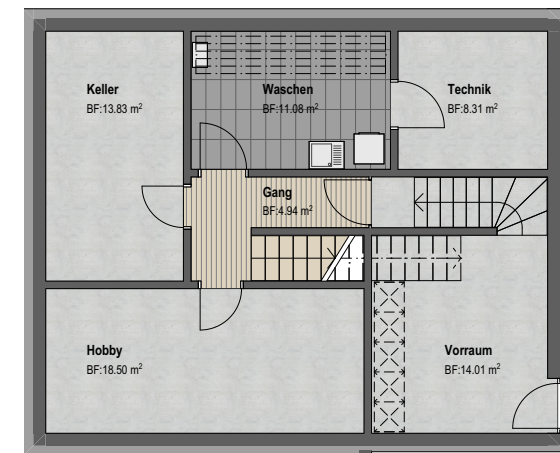
- NWF 210.18m<sup>2</sup>
- Sitzplatzfläche offen ca. 32.6m<sup>2</sup>
- Sitzplatz überdacht mit Pergola ca. 15.02m<sup>2</sup>



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss



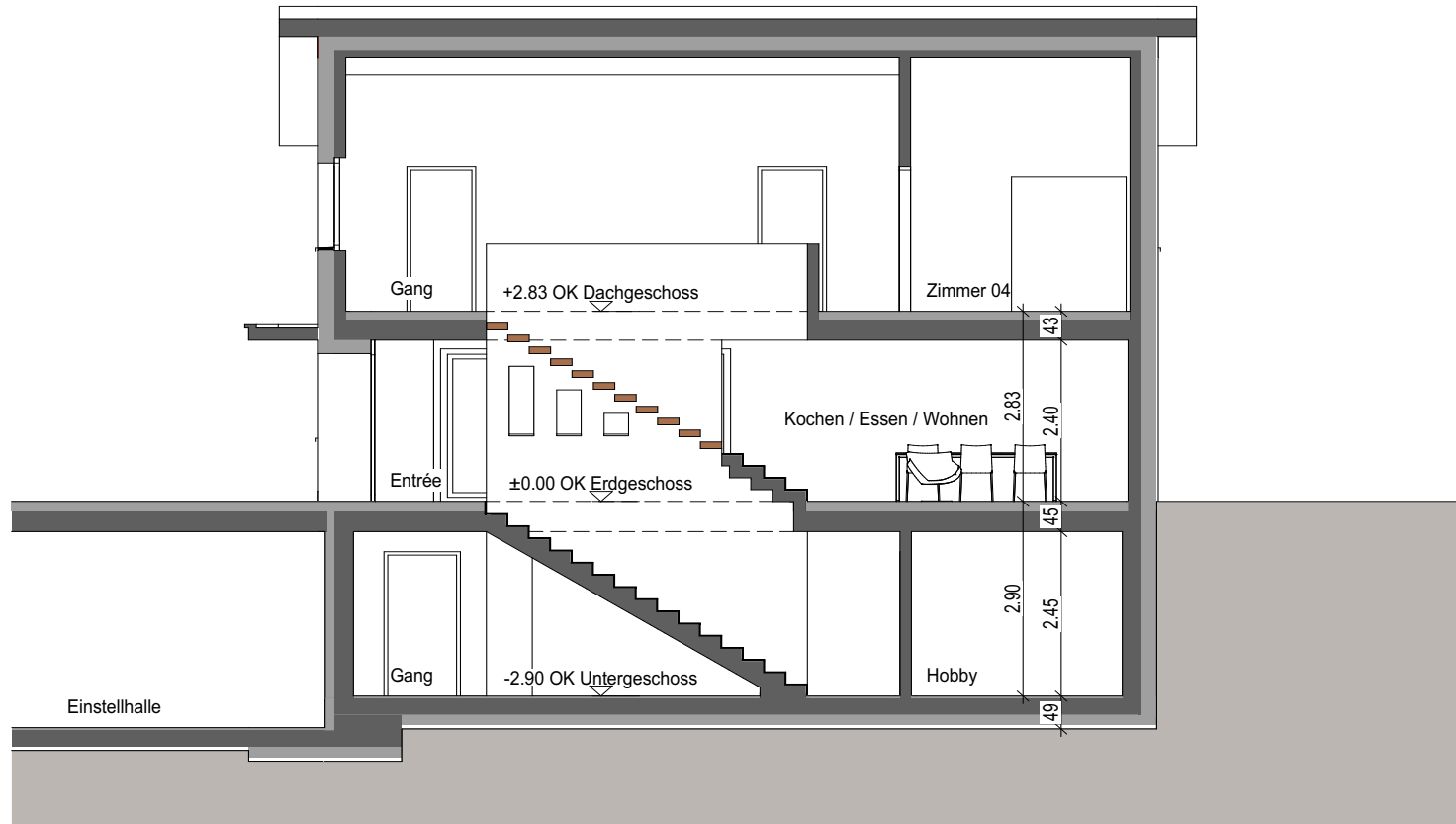
### Übersicht Einstellhalle

- 2 Parkplätze pro Haus
- 4 zusätzliche Parkplätze
- Veloraum (17 Veloparkplätze)
- Technikraum



# Schnitt A-A

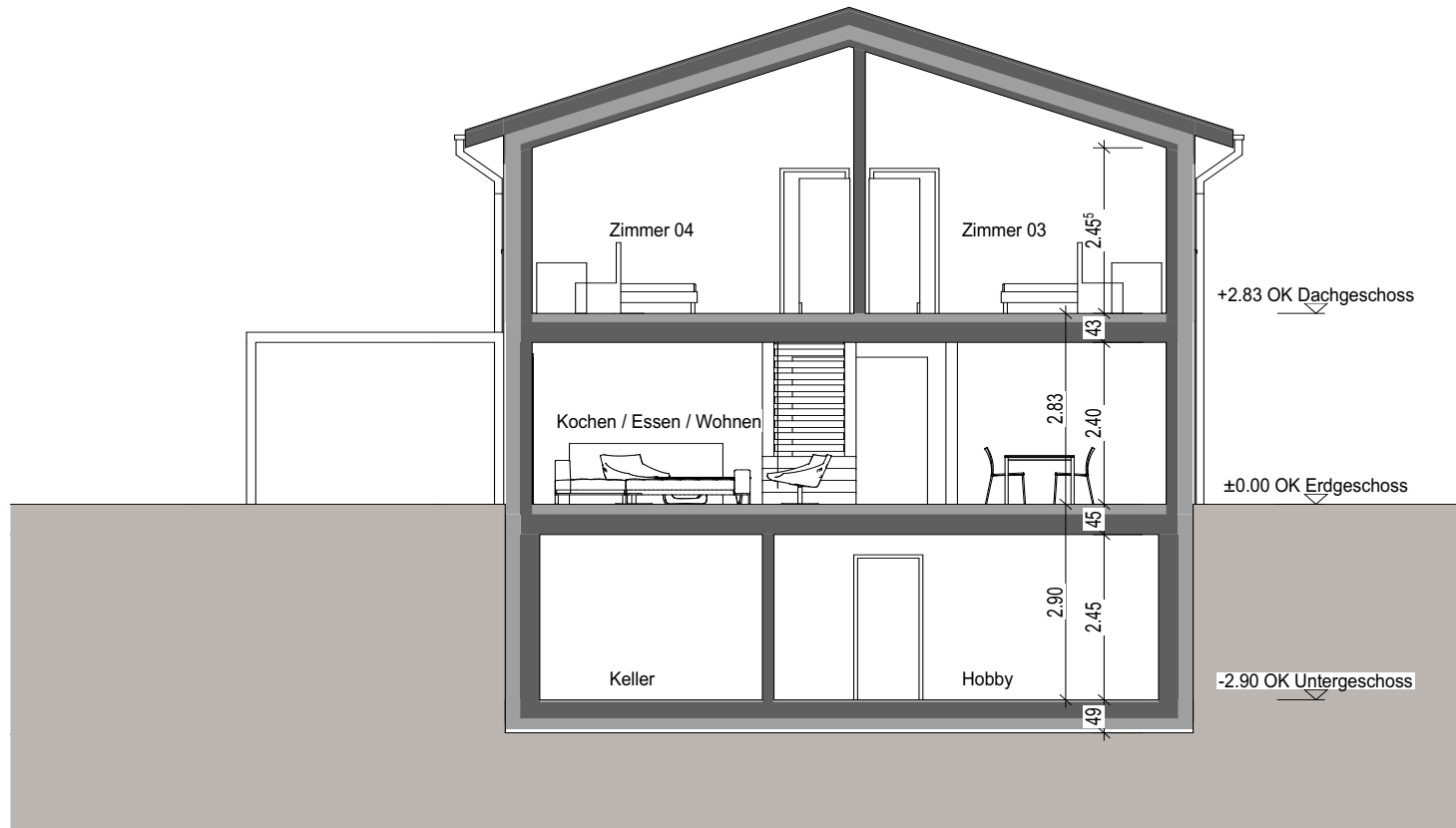
- Raumhöhe UG: 2.45 m
- Raumhöhe EG: 2.40 m
- Raumhöhe DG: 2.45 m



SCHNITT A-A

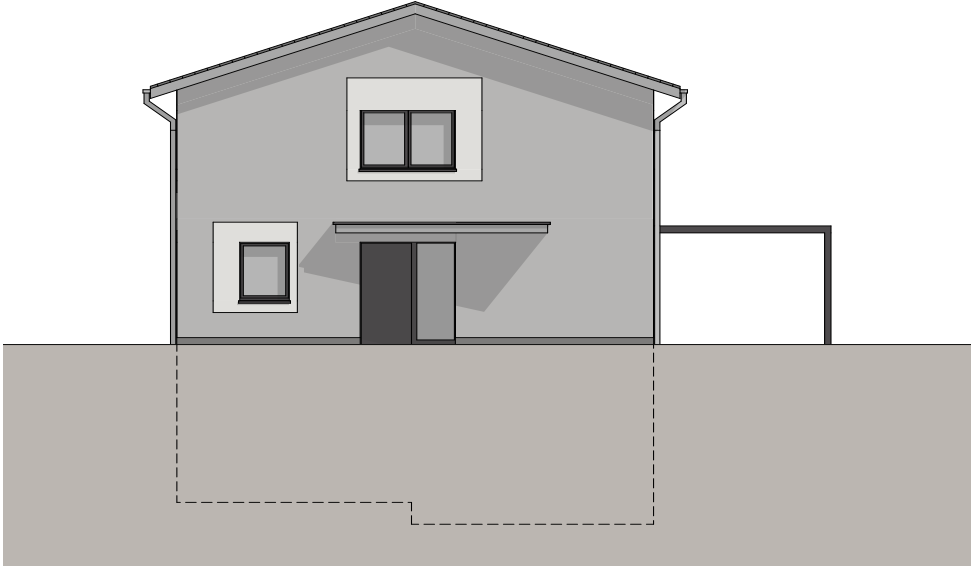
# Schnitt B-B

- Raumhöhe UG: 2.45 m
- Raumhöhe EG: 2.40 m
- Raumhöhe DG: 2.45 m

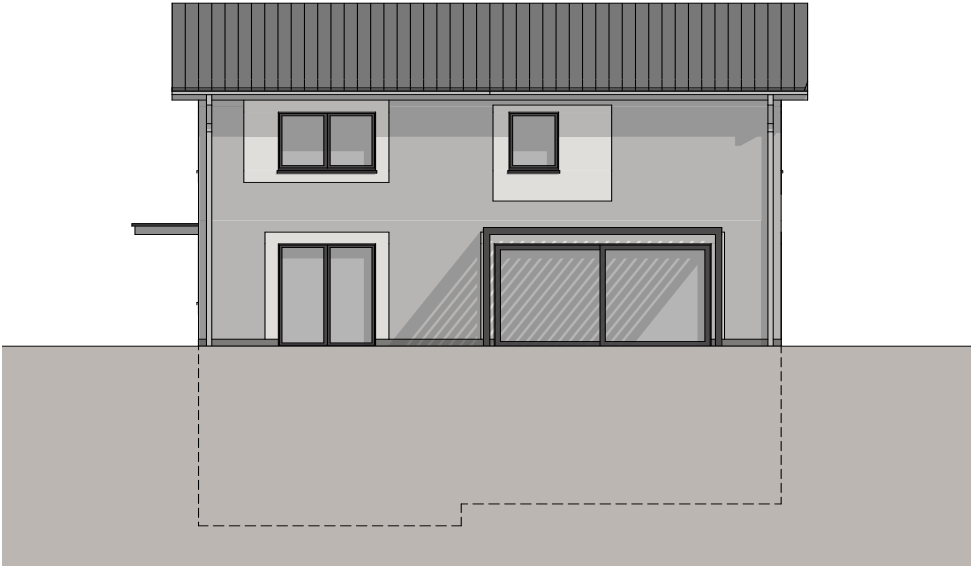


**SCHNITT B-B**

# Fassaden

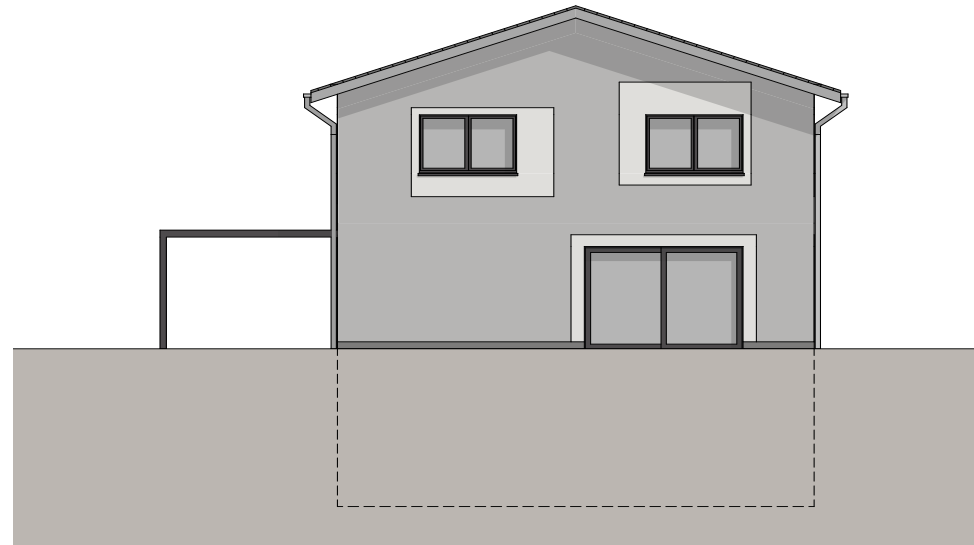


**WESTFASSADE**

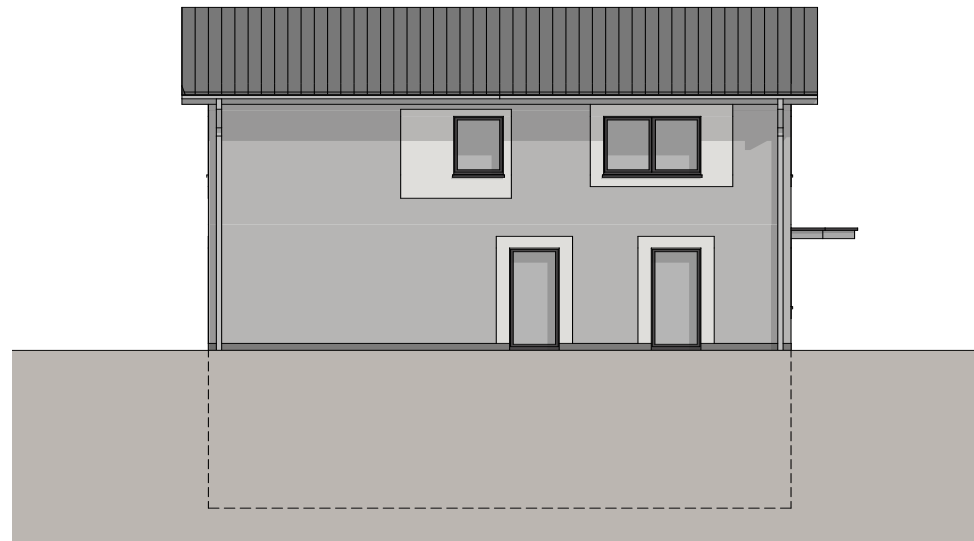


**SÜDFASSADE**

# Fassaden

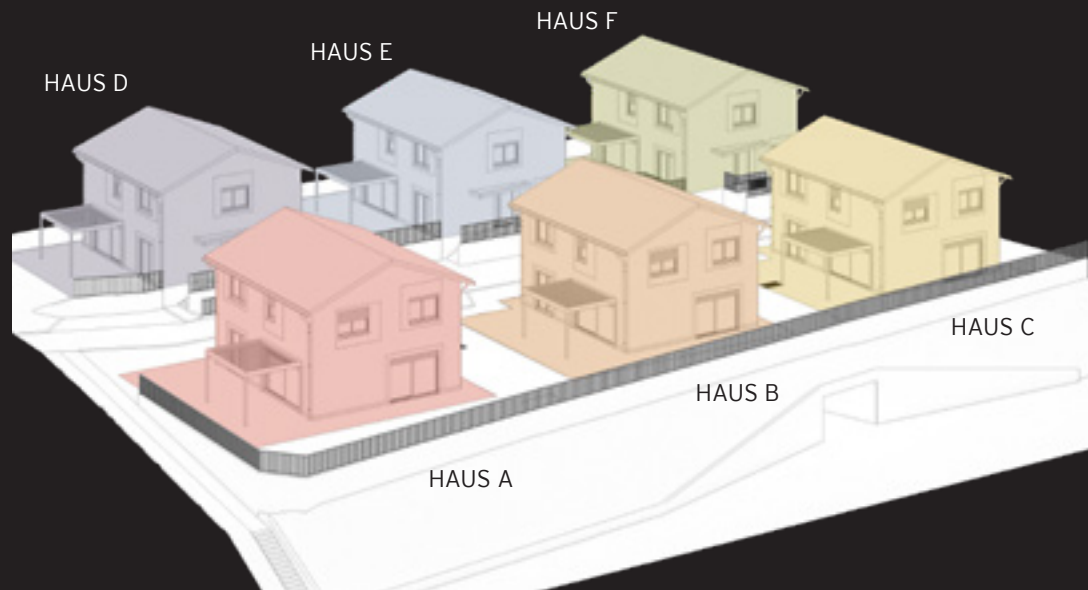


**OSTFASSADE**



**NORDFASSADE**

# Verkaufspreise



**HAUS A**

<b>Preis inkl. 2 Einstellhallenplätze</b>	CHF	1 390 000.00
<b>Parzellenfläche</b>	m <sup>2</sup>	536.00
<b>Wohnfläche UG/EG/OG NWF</b>	m <sup>2</sup>	163.25
<b>Hobbyraum UG NWF</b>	m <sup>2</sup>	20.73
<b>Waschküche UG NWF</b>	m <sup>2</sup>	10.74
<b>Nebenräume UG NWF</b>	m <sup>2</sup>	28.86

**HAUS B**

<b>Preis inkl. 2 Einstellhallenplätze</b>	CHF	1 350 000.00
<b>Parzellenfläche</b>	m <sup>2</sup>	471.00
<b>Wohnfläche UG/EG/OG NWF</b>	m <sup>2</sup>	156.75
<b>Hobbyraum UG NWF</b>	m <sup>2</sup>	14.20
<b>Waschküche UG NWF</b>	m <sup>2</sup>	12.05
<b>Nebenräume UG NWF</b>	m <sup>2</sup>	36.27

**HAUS C**

<b>Preis inkl. 2 Einstellhallenplätze</b>	CHF	1 370 000.00
<b>Parzellenfläche</b>	m <sup>2</sup>	474.00
<b>Wohnfläche UG/EG/OG NWF</b>	m <sup>2</sup>	163.25
<b>Hobbyraum UG NWF</b>	m <sup>2</sup>	13.83
<b>Waschküche UG NWF</b>	m <sup>2</sup>	11.08
<b>Nebenräume UG NWF</b>	m <sup>2</sup>	35.43

**HAUS D**

<b>Preis inkl. 2 Einstellhallenplätze</b>	CHF	1 290 000.00
<b>Parzellenfläche</b>	m <sup>2</sup>	394.00
<b>Wohnfläche UG/EG/OG NWF</b>	m <sup>2</sup>	155.54
<b>Hobbyraum UG NWF</b>	m <sup>2</sup>	20.74
<b>Waschküche UG NWF</b>	m <sup>2</sup>	10.74
<b>Nebenräume UG NWF</b>	m <sup>2</sup>	33.52

**HAUS E**

<b>Preis inkl. 2 Einstellhallenplätze</b>	CHF	1 160 000.00
<b>Parzellenfläche</b>	m <sup>2</sup>	390.00
<b>Wohnfläche UG/EG/OG NWF</b>	m <sup>2</sup>	155.42
<b>Hobbyraum UG NWF</b>	m <sup>2</sup>	11.10
<b>Waschküche UG NWF</b>	m <sup>2</sup>	10.74
<b>Nebenräume UG NWF</b>	m <sup>2</sup>	31.91

**HAUS F**

<b>Preis inkl. 2 Einstellhallenplätze</b>	CHF	1 250 000.00
<b>Parzellenfläche</b>	m <sup>2</sup>	430.00
<b>Wohnfläche UG/EG/OG NWF</b>	m <sup>2</sup>	155.53
<b>Hobbyraum UG NWF</b>	m <sup>2</sup>	18.50
<b>Waschküche UG NWF</b>	m <sup>2</sup>	11.08
<b>Nebenräume UG NWF</b>	m <sup>2</sup>	36.15





# Baukonzept

**Dieses Baukonzept definiert die vom Totalunternehmer vorgesehenen Ausführungen gegliedert nach Konstruktionsarten. Das Gebäude wird in Massivbauweise erstellt, nach dem Energiestandard des Kantons Aargau. Auf Wunsch der Käuferschaft können einzelne Häuser im Standard Minergie zertifiziert werden.**

## Normen und Qualitätsvorschriften

Die einschlägigen Normen, Richtlinien und Qualitätsvorschriften nach SIA werden eingehalten und berücksichtigt. Insbesondere gilt SIA-Norm 118 (Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten), Ausgabe 1977/1991. Ausgeführte Fabrikate/Typen im Baubeschrieb sind als Beispiel genannt und können vom Totalunternehmer durch qualitativ und optisch gleichwertige Produkte ersetzt werden. Das Farb- und Materialisierungskonzept der Gebäudehüllen und der allgemeinen Bauteile ist Sache des Totalunternehmers, ebenso die Gestaltung der Umgebung.

## Gesetzliche und behördliche Bestimmungen

Die Anforderungen des Baugesetzes, der Baubewilligung, der Lärmschutzbestimmungen und das Energiegesetz werden eingehalten. Im Weiteren sind die Bestimmungen und Vorgaben der SUVA verbindlich und werden eingehalten.

## Schallschutz

Für die Anforderungen an den Schallschutz gilt SIA 181, Ausgabe 2006. Für den Aussenlärm (Luftschall, Körperschall) und den Innenlärm zwischen den Nutzungseinheiten (Luftschall, Trittschall, Körperschall, Geräusche haustechnischer Anlagen und festen Einrichtungen im Gebäude) gelten die Mindestanforderungen, es werden jedoch die erhöhten Anforderungen angestrebt.

## Wärmeschutz

Massgebend für die Wärmeschutzmassnahmen sind die SIA-Norm 180, Ausgabe 2014 und 380/1, Ausgabe 2009 sowie die Energievorschriften der zuständigen Behörden und der zur Genehmigung einzureichende Energienachweis.



## Beschrieb der Bauausführung

### A Vorbereitung

Bestandsaufnahmen, Gutachten, Terrainvorbereitung, Rodungen, Abbrüche, gemeinsame Baustelleneinrichtungen, Verbrauchskosten für Energie, Wasser, etc. Anpassungen an Strassen und Werkleitungen. Baugrubenabschlüsse, Baugrundverbesserung, Spezialtiefbau wenn notwendig. Baugrubenaushub, inkl. Hinterfüllungen sowie Terrainanpassungen. Gerüstarbeiten gemäss den geltenden Vorschriften der SUVA.

### B Konstruktion Gebäude

Einstellhalle: Boden in Mono- oder Hartbetonbelag, Wände und Decken in Stahlbeton.  
Gebäude: Bodenplatten und Geschossdecken in Stahlbeton. Umfassungswände im Untergeschoss in Stahlbeton, inkl. entsprechendem Abdichtungssystem, wenn nötig. Zwischenwände im Untergeschoss in Stahlbeton oder Kalksandstein. Zwischenwände im Wohngeschoss in Backstein oder Stahlbeton. Montagebau in Beton allenfalls bei den Treppenkonstruktionen.

### C Technik Gebäude

#### ► Elektrische Installationen

In der Einstellhalle sowie in den Häusern werden in den Räumen; Vorraum, Technik, Waschen, Keller- und Hobbyraum eine technische Beleuchtung montiert. Es wird pro Wohneinheit eine Multimediadose für Telefon und TV ausgebaut, die übrigen Zimmer sind mit Leerrohren ausgestattet. Die Ausstattung der Schalter- Steckdosen und Lampenstellen entspricht einem üblichen Eigentums- Standard.

Option 1; KNX- System (Steuerung von Licht, Storen, Heizung und allenfalls Lüftung, sowie nach Bedarf die Integration von Multimedia und IT) kann ausgeführt und vom Käufer beliebig

installiert und erweitert werden.

Option 2; PV- Anlage auf dem Satteldach.

Option 3; Sämtliche Parkplätze in der Einstellhalle sind mit Leerrohren erschlossen, so dass Ladestationen für Elektrofahrzeuge auf Käuferwunsch nachgerüstet werden können.

#### ► Heizungsinstallationen

Die Wärmeerzeugung erfolgt pro Wohneinheit über eine Erdsonden- Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung in den Wohnungen mittels Nieder- temperatur-Fussbodenheizung. Die Regulierung erfolgt durch eine aussentemperaturabhängige Steuerung sowie die Raumregulierung durch Thermostaten in den Zimmern und im Wohn- und Essbereich.

#### ► Lüftungsinstallationen

Die Häuser werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet. Jedes Haus verfügt über ein Einzelgerät im Technikraum, wo auch die Räume im UG angeschlossen und entlüftet werden. Die Leitungsführung erfolgt in den Betondecken.

Die Einstellhalle wird soweit möglich natürlich be- und entlüftet oder mittels mechanischer Zu- und Fortluftanlage falls erforderlich.

#### ► Sanitärinstallationen

Apparate und Garnituren in den Nasszellen gemäss Basisauswahl Totalunternehmer. Detaillierte Zusammenstellung durch den Sanitärapparatenlieferanten. Im Waschen/Trocknen ist eine Waschmaschine und ein Wäschetrockner sowie eine Wäschehänge mit einem Luftentfeuchter optional vorgesehen.

#### ► **Küchen**

Einbauküchen gemäss den Grundrissplänen sowie der Basisauswahl Totalunternehmer. Detaillierte Zusammenstellung inkl. Apparaten durch den Küchenlieferanten. Die Küchenabluft wird jeweils über einen Umluftfilter (im Küchenbudget) gefasst, mit einem Aktivkohlenfilter gereinigt und anschliessend wieder der Raumluft zugeführt.

### **D** **Äussere Wandbekleidungen**

#### ► **Fassaden**

Einsteinmauerwerk mit verputzter Aussenwärmedämmung aus Polystyrol EPS. Dämmstärke gemäss Energienachweis. Die Fassaden werden durch die asymmetrisch angeordneten Fenstereinfassungen unterschiedlich gegliedert. Die mit feinkörnigem Abrieb versehenen Fenstereinfassungen werden durch einen grobkörnigen Putz umschlossen. Farbe gemäss Farbkonzept Architekt/Totalunternehmer.

#### ► **Fenster in Kunststoff / Metall**

Rahmenkonstruktionen in Kunststoff/Metall. Ein Drehkippbeschlag pro Zimmer. Wärmeschutzgläser 3-fach verglast. U-Wert der gesamten Fensterkonstruktionen gemäss Energienachweis (EN-Norm). Hebe- Schiebe- Fronten zu Terrassen gemäss Grundrissplänen, inkl. wärmegeprägten Rahmenverbreiterungen wo nötig. Verbundsicherheitsglas wenn die Absturzsicherheit gewährleistet werden muss.

#### ► **Türen / Tore / Geländer**

Aussentüre beim Eingang in Holz/Metall mit matterter Glasfüllung. Als Abschluss der Einstellhalle Schiebetor mit mechanischem Toröffner. Fluchttüren aus der Einstellhalle in Metall mit Gitterfüllungen. Geländerkonstruktionen den architektonischen Anforderungen entsprechend sowie gemäss den Vorgaben nach SIA 358.

#### ► **Äussere Anschlüsse, Sitzplatzüberdachung (Pergola)**

Verbundraffstoren VR 90 mit Motorantrieb und Führungsschienen mit Geräuschdämpfungseinlagen in allen Räumen der Häuser. Pergola mit variablem Lamellendach und als Mehrpreis mit weiteren individuellen Optionen wie vertikal Markisen, Verglasungen, Beschallung und Belichtung.

### **E** **Bedachung Gebäude**

#### ► **Steildach / Spengler / Flachdacharbeiten**

Die Holzkonstruktion der Satteldächer werden mit einem Flachfalzziegel eingedeckt. Dachränder sowie An- und Abschlüsse mit Spenglerblechen. Flachdächer mit bituminösen Abdichtungen und entsprechenden Schutz- und Nutzsichten. Nutzbeläge bei den Sitzplätzen mit in Splitt verlegten keramischen (Feinsteinzeug) Platten.

### **F** **Ausbau Gebäude**

#### ► **Innere Verputzarbeiten / Gipserarbeiten**

Wände in den Wohnungen mit Grundputz und Abrieb Korngrösse 1.5 mm. Im Obergeschoss sind die Decken mit weiss lasiertem Täfer verkleidet, während die Decke Wände in den Nassräumen mit Zementgrundputz (Untergrund für Platten). Decken in den Wohnungen mit Weissputz Qualitätsstufe Q3.

#### ► **Innentüren aus Holz**

Zimmertüren mit Metallzargen und Gummidichtung, Röhrenspantüre 40 mm, Türblatt mit Kunstharz beschichtet. Brandschutztüren EI 30 gemäss Brandschutzkonzept.

#### ► **Schreinerarbeiten**

Einbauschränkelemente und Garderoben, Kunstharz beschichtet gemäss Grundrissplänen. Bei den Fenstern ist eine Vorhangschiene, Alu VS 57- Profil, in den Weissputzdecken eingelassen und im OG werden bei den Fenstern Vorhangbretter mit einem VS 57- Profil ausgeführt.

▸ **Unterkonstruktion Bodenbeläge**

Schwimmend ausgeführter Fliessestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung. Aufbau und Materialstärken gemäss Vorschriften und Normen. Zementüberzüge im UG gemäss Raumlister (Vorraum, Kellerräume, Technikräume etc.).

▸ **Bodenbeläge in Holz**

Parkett in den Wohnbereichen und Zimmern, nach Musterkollektion Unternehmer mit Holzsockel. Budgetpreis; CHF 120.00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. Netto fertig verlegt, inkl. Zuschläge.

▸ **Keramische Boden- und Wandbeläge**

Bodenplatten in Waschen/Trocknen sowie in den Nasszellen. Wandplatten in den Nasszellen, zum Teil raumhoch. Budgetpreis; CHF 100.00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. Netto fertig verlegt, inkl. Zuschläge.

▸ **Malerarbeiten**

Sämtliche Bauteile wie Weissputzdecken und abgeriebene Wände werden mit Dispersion gestrichen, gemäss Raumbeschriftungen. In den allgemeinen Räumen; Vorraum, Waschküche, Keller-, Abstell-, Hobby- und Technikraum sind die Wände weiss gestrichen.

▸ **Baureinigung**

Zwischen- und Bauendreinigung sowie Kanalisationsreinigung vor der Bauabnahme.

**G** **Umgebung Gebäude**

Rasenflächen und Bepflanzung mit ortsüblichen Gräser, Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Platten führen zum Sitzplatz, sowie Hauszugang. Sie werden in Splitt verlegt und haben wo nötig entsprechende Randabschlüsse mit Randstellriemen. Optional können individuelle Kundenwünsche der geplanten Umgebungsausführung soweit möglich berücksichtigt werden.

**Vorbehalte**

**Allgemein**

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten. Baubeschriebe älteren Datums werden ungültig und berechtigten zu keinen Forderungen. Auflage von Behörde im Bewilligungsverfahren können Änderungen der Konstruktion oder Materialisierung bewirken. Kleinere Abweichungen zu den gemachten Farbangaben sind zu tolerieren.

Der Ersteller behält sich vor, kleinere Konstruktions- und Ausführungsänderungen ohne Rückfrage durchführen zu lassen. Dabei dürfen aber weder die bauphysikalischen noch die statischen Eigenschaften verschlechtert werden.

**Individuell**

Änderungen durch Ausbauwünsche und Bestellungsänderungen der Käuferschaft können Mehrkosten verursachen. Diese werden durch den Totalunternehmer offeriert und sind durch die Käuferschaft freizugeben. Minderkosten, welche durch die Auswahl bei den Basis- Budgets entstehen, können mit anderen Mehrkosten verrechnet werden. Eigenleistungen und / oder andere Bezugsquellen für Apparate, Küchen sowie Boden- und Wandbeläge sind nicht zulässig. Es gelten grundsätzlich die allgemeinen Bedingungen für die Ausführung von Käuferwünschen und Bestellungenänderungen des Totalunternehmers.

Aus den Darstellungen in der Verkaufsdokumentation (Planunterlagen und Visualisierungen) können keine Ansprüche über Materialisierung oder Farben abgeleitet werden. Es gelten hierzu der detaillierte Baubeschrieb, das Materialkonzept und die Ausführungsplanung. Die Flächenangaben für die Wohnungen und Umgebung sind ohne Gewähr bis Fertigstellung und können sich in der Ausführung verändern.

## Materialisierung



## Oberflächen Wohnungen

Raumbezeichnung	Bodenbeläge	Wandbeläge	Decken
Entrée, Korridor, Essen, Kochen, Wohnen, Büro	Parkett	Abrieb 1.5 mm	Weissputz
Zimmer	Parkett	Abrieb 1.5 mm	Schrägdach Weissputz
Bad, DU/WC	Feinsteinzeugplatten	Platten/Abrieb	Weissputz
Sitzplatz EG	Feinsteinzeugplatten	wie Fassade	Beton, lasiert

## Allgemeine Räume und Untergeschoss

Raumbezeichnung	Bodenbeläge	Wandbeläge	Decken
Vorraum	Zementüberzug, roh	Beton/KN, gestrichen	Beton, gestrichen
Korridor	Parkett	Abrieb 1.5 mm	Weissputz
Waschen/Trocknen	Feinsteinzeugplatten	Beton/KN, gestrichen	Beton, gestrichen
Hobby	Zementüberzug, roh	Beton/KN, gestrichen	Beton, gestrichen
Keller, Technikraum	Zementüberzug, roh	Beton/KN, gestrichen	Beton, gestrichen

## Budget Küchen und Sanitär

<b>Küchen</b>	CHF 30 000.00
<b>Sanitär Häuser OST</b>	ca. CHF 22 000.00
<b>Sanitär Häuser WEST</b>	ca. CHF 22 000.00

Die Preise verstehen sich inkl. MwSt.

## Richtpreise für Boden- und Wandbeläge

<b>Parkett</b>	CHF 120.00/m <sup>2</sup>
<b>Bodenplatten</b>	CHF 100.00/m <sup>2</sup>
<b>Wandplatten</b>	CHF 100.00/m <sup>2</sup>

Die Preise verstehen sich inkl. MwSt., Liefern, Verlegen sowie sämtliche Vorbereitungs- und Nebenarbeiten wie Abschlusschienen, Dilatationen, Sockelleisten usw.

Totalunternehmer

**DELTA**  
BAU & MANAGEMENT AG

Projekt- und Ausführungsplanung

**S T A D L E R**  
ARCHITEKTEN AG

Ausführungsplanung

**FORMER**  
Wirken. Wohnen. Wohlfühlen.

Verkauf

THE  
**RE/MAX**  
COLLECTION

056 621 31 11 / 076 392 31 11  
sasha.stojmenovski@remax.ch