

## Baubeschrieb

gültig ab 01.11.2023

### Adresse

Haus A Zum Höhenweg 13, 3900 Brigerbad  
Haus B Zum Höhenweg 15, 3900 Brigerbad

### Bauherrschaft

TU Weger AG  
Furkastrasse 743  
3985 Münster

### Konstruktion

Foundation und Tragwände im Erdgeschoss werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Obergeschosse sind in Backsteinmauerwerk und in Stahlbeton, wo es für die Erdbebensicherheit (SIA 260ff.) nach den statischen Berechnungen des Bauingenieurs notwendig ist. Die inneren Trennwände sind in Backstein, Beton oder Leichtbau. Die Zwischendecken sind aus Stahlbeton nach statischer Berechnung des Ingenieurs. Schallschutzmassnahmen werden nach den Angaben des Akustikers ausgeführt.

### Fassaden

Aussenwände in massiver Ausführung in Backstein oder Stahlbeton. Aussenwärmedämmung mit mineralischem Aussenputz gemäss Farb- und Materialkonzept.

### Fenster

Qualitätsfenster und Hebeschiebetüren aus hochwertigen Kunststoffverbund mit 3-fach Isolierverglasung U-Wert 0.6 W/m<sup>2</sup> K, 3 Gummidichtungen mit fixen, dreh und kippbaren Elementen. Schalldämmung Fenster Rw 33dB, Schiebefenster 38dB. Pro Zimmer minimal ein Dreh-Kippflügel. Farbe weiss. Drückergarnitur Chromstahl.

### Spenglerarbeiten

Ausführung Abdeckungen und Dachwasserfallstränge in Titan- Zink.

### Bedachungsarbeiten

Flachdachaufbau mit notwendiger Abdichtung auf Bitumenbasis.

### Storen/ Vorhangschienen

In den Wohnungen wird in die Decke pro Fenster eine Vorhangschiene in den Deckenputz eingelassen.

Alle Fenster und Balkontüren in den Wohnungen sind mit Verbundraffstoren VR 70 in Aluminium ausgestattet, mit Elektroantrieb.

In den Attika Wohnungen 1 Markise mit Elektroantrieb pro Wohnung, übrige Wohnungen keine Sonnenstoren enthalten.

### Elektroanlagen

Installationen gemäss Vorschriften der SEV. Massgebende Installation gemäss den Standardelektroplänen. Küche Anschlüsse für Kühlschrank, Backofen, Steamer, Kochherd, Dampfzug, Geschirrspüler.

Waschmaschinen- und Tumbler- Anschluss in jeder Wohnung.  
Glasfaserverkabelung in der Wohnung fertig installiert. (1 Anschluss). Leerverrohrung (1 Stk EG Rest 2 Stk) ab Hauptanschluss in Hauptschlafzimmer + Büro.

Leuchtmittel (LED) inkl. Lieferung und Montage enthalten im Kaufpreis:  
Wohnungen

- LED-Einbauspots Eingang, Küche + Nasszellen in weiss gemäss Standardplanung
- LED Band Decke/Wand Wohnen
- Balkon Deckenlampe und 1 Aussensteckdose

Garagen

- Garagentor Elektrisch, pro Platz 1 Handsender E- Ladestation bei jedem Platz (Lastgesteuert, System Volta max. 22 KWA)

Carport

- 2 E- Ladestation installiert die sich die Parkplätze teilen (Lastgesteuert, System Volta max. 22 KWA)

Garagen-Keller

- Stromverbrauch auf den jeweiligen Wohnungszähler
- Ausbau Garage und Keller: LED Beleuchtung und Steckdose 230V

Allgemeinräume

- alle mit LED-Lampen und Bewegungsmeldern ausgerüstet.

### Energie

Heizung und Warmwasser wird durch die zentrale Wärmepumpe bereitgestellt.

Energieabrechnung via Verbrauchszähler pro Wohnung (Strom, Heizenergie und Warmwasserverbrauch).

Wärmeverteilung in den Wohnungen über Niedertemperatur- Fussbodenheizung mit Raumthermostaten pro Raum.

Zusätzlich wird ein Free- Cooling System zur Kühlung im Sommer via die Bodenheizung eingebaut. Steuerbar via Raumthermostaten.

Die Gebäude sind mit einem ZEV (Energieverbund) ausgerüstet. Dies ermöglicht eine optimale Energienutzung der Wohnungen, Allgemeinräume, Heizungstechnik, E-

Ladestationen und der Photovoltaik Anlagen auf den Dächern beider Gebäude, kombiniert mit Speicherbatterien. Das ZEV muss von allen Wohnungseigentümern übernommen werden.

### Lüftung

Pro Wohnungseinheit ist eine Komfortlüftung eingebaut. Ein Lüftungsgerät pro Wohneinheit für den notwendigen Frischluftersatz. (Luft Abzug: Nasszellen und Küche, Frischluft Zufuhr: Wohnen und Schlafen)

Die Küchenabluft wird im Umluftbetrieb mittels Dunstabzugshauben gefiltert und der Raumluft wieder abgegeben (Minergie).

### Sanitäre Anlagen

Warmwasser zentral über die Heizungsanlage mit Verbrauchszähler. Kaltwasserverteilung ohne Zähler.

Jede Wohnung ist mit einem Anschluss für Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) ausgestattet.

### Ausstattungen

- Duschen: Rinnenduschen bodenbündig (Platten in die Dusche gezogen), Armatur: Unterputzinstallation Grohe mit Handbrause und Kopfbrause, mit Gleitstange, Klarglas ESG Walk-In Duschwand Länge 120cm oder mit Pendeltüre je nach Platz, Duschmittel Halter
- Badewannen: Wanne 180 x 80 cm, mit isoliertem Wannenträger, (Attika Freistehend) Armatur: Unterputzinstallation Grohe Einhandwannenmischer mit Brausegarnitur und Gleitstange,
- Toiletten: Wand- WC spülrandlos weiss, Unterputzspülkasten, WC Deckel mit Absenkautomatik und 2 Mengen Taster weiss.
- Spiegelschrank: Geberit Option mit LED-Beleuchtung und einer Steckdose, Breite 60 - 120cm je nach Platzverhältnissen
- Waschtischarmatur: Standard Armatur Grohe inkl. Siphon, Waschtisch mit Unterbaumöbel gemäss Auswahlvarianten pro Wohnung oder maximal CHF 4'000.- liefern und montieren.
- Badaccessoires: Serie Grohe Essentials: pro Nasszelle WC Papierhalter, WC-Bürste, WC Reserverollenhalter, Seifenspender mit Halter, ein Zahnglas mit Halter, Handtuchhalter 2 St. 1 x Badetuchstange 65-75 cm
- Handtuchwärmer: 1 x Elektro- Handtuchwärmer weiss pro Wohnung installiert mit Steuerteil am Radiator

- Waschmaschine: Unterputzinstallation für Ablauf, Wasseranschluss.
- Wäschetrockner: Unterputzinstallation für Ablauf in Kombination mit Waschmaschine.
- Erdgeschoss- und Attikawohnungen mit Gartenwasseranschluss auf Wohnungsinstallation.

### Trocknungsraum

Ein Trocknungsraum für beide Häuser im Haus B mit installiertem Raumlufttrockner (Secomat). Verbrauch auf Allgemeinzähler.

### Kücheneinrichtung

In allen Wohnungen Küchen nach Wunsch, vom Käufer individuell veränderbar, inkl. Küchenschild, Geräteanschlüsse für Herd, Backofen, Kühlschrank, Dunstabzug, Geschirrspüler, Unterbaubeleuchtung inkl. Lieferung, Montage, zuzüglich MwSt.

- Alle Wohnungen ausser Attika CHF 28'000.-
- Attika Wohnungen CHF 33'000.-

### Gipser- und Malerarbeiten

Wohnungen Wände in Gips- oder Zementgrundputz Mineralisch.

Deckputz weiss eingefärbt

- 0.5 mm Abrieb in den Wohnungen
- 1.0 mm Abrieb im Treppenhaus / Allgemein

Decken

- Gipsgrundputz mit feinem Spritzputz weiss in den Wohnungen + Treppenhaus

Nebenräume Wand und Decke Beton roh. teilweise Schichtex (Wärmedämmplatten)

### Keller, Allgemeinräume

Ausführung des Bodens als roher Unterlagsboden oder Monobeton. Die Abtrennungen sind als rohe Beton-/Backsteinwände ausgeführt. Die Kellerräume sind nicht gedämmt und nicht beheizt.

### Garagen

Ausführung des Bodens als roher Unterlagsboden oder Monobeton. Die Wände sind als rohe Massivbauwände (Beton roh, Mauerwerk verputzt ohne Deckputz) ausgeführt, die Decke als rohe Mehrschichtplatte an welcher teilweise Installationsleitungen geführt werden.

Der Raum ist nicht beheizt oder gedämmt  
Durchfahrts Höhe des Garagentors beträgt minimal 2.18 Meter.

### Metallbauarbeiten

Haus- Eingangstüren in Alu/Stahl mit Isolierverglasung. Balkongeländer in Metallkonstruktion.

Treppengeländer Metallkonstruktion.

Briefkastenanlage freistehend nach Vorschrift der Post zentral beim der Einfahrt.

### Türen

Wohnungseingangstüren EI30 in weiss als Volltüren mit Zargen, schallhemmend mit Gummidichtung. Drückergarnitur mit Rundschildern aus Chromstahl mit Sicherheitszylinder.

Zimmertüren mit Metallzarge in weiss, Drückergarnitur mit Rundschildern aus Chromstahl mit Einsteckzimmertürschloss und einem Schlüssel pro Türe. Distanz zum Bodenbelag bis 15mm (Minergie Luftzirkulation)

### Garderobe

Im Kaufpreis enthalten ist in weiss Einbauschränk im Wohnungseingang bestehend aus

- 2 geschlossene Teile 1x mit Tablar, Kleiderstange 1x mit Putzschrank Ausrüstung
- offener Teil mit Hutablage und verdeckter Kleiderstange.

### Einbauschränke

Im Kaufpreis sind keine Einbauschränke (ausser Garderobe) enthalten. Der Einbau von Einbauschränken kann nach Kundenwunsch organisiert werden.

### Unterlagsböden

Fliessestrich oder Zement- Unterlagsboden mit Trittschalldämmung.

### Bodenbeläge

- Erdgeschoss / Nebenräume / Keller: Unterlagsboden roh oder Monobeton
- Treppen, Podeste Platten / Kugelgarn
- Garagen: Unterlagsboden roh oder Monobeton
- Balkone: Monobeton im Gefälle taloschiert

- Wohnungen: Boden- und Wandbeläge gemäss Kundenwunsch und Budgetposten:
- Nasszellen: Boden Platten  
Wände bei Duschen: Dusche innen 3 Seiten und Seite Lavabo + WC Platten bis an Decke.  
Wände bei Bad: Bereich Badewanne 2 Seiten bis an Decke, Lavabo und WC Platten bis auf Höhe UK Spiegel  
Lavabo ca. 1.20m liefern und verlegen bis CHF. 130.-/ m2; Sockel: Platten liefern und verlegen bis CHF 20.-/ m1
- Wohnräume, Eingang und Schlafzimmer; Material nach Wahl (Parkett oder Platten) liefern und verlegen bis CHF 130.-/ m2; Sockelleisten liefern und verlegen bis CHF 20.-/ m1

#### **Aufzug**

Behindertengerechter Personenlift für 8 Personen (630 kg) pro Gebäude.

#### **Feuerlöscher**

Gemäss den feuerpolizeilichen Vorschriften und Auflagen aus der Baubewilligung.

#### **Umgebung**

Roh- und Feinplanie mit Ansaat (Rasen, Naturwiese) aller Grünflächen

Bepflanzung keine Vorgesehen ausser zur Strasse 3-4  
Bäume gemäss Vorgabe Baubewilligung.

Kinderspielplatz mit Geräten.

Rasengittersteine oder Sickerbelag im Bereich der Aussen  
Parkplätze nach Vorgaben Bewilligungsbehörde, Bauherr.

Wegführungen mit Gehwegplatten oder Sickerbelag.

Zufahrten asphaltiert oder Verbundsteinplatten, nach  
Vorgabe der Stadtgemeinde + Bauherr.

#### **Änderungen / Käuferwünsche**

Spezialwünsche können berücksichtigt werden, wenn diese die Bauausführung nicht beeinträchtigen und der Bauleitung frühzeitig mitgeteilt werden.

Die Mehrpreise gehen zu Lasten des Käufers. Die durch den Käufer verursachten Mehrkosten (Zusatzwünsche) verursachen ein Zusatzhonorar. Dies beträgt 10% der betroffenen Arbeitsgattungen.

#### **Planänderungen/ Bemerkungen**

Der Verkaufspreis basiert auf den Standard- Grundrissen und Verrechnungswerten, bevor die Wohnungen auf die Käuferwünsche angepasst wurden. Es steht dem Käufer zu, an Stelle des Standardprogramms die Verrechnungswerte zu bevorzugen, soweit dies Umsetzbar ist.

Die Aufträge für allfällige Planänderungen erfolgen mit einem separaten Auftrag. Diese Aufträge für Änderungen am Bau können nur in Absprache mit der Bauherrschaft erfolgen. Die hieraus entstehenden Kosten werden separat abgerechnet. Die geltenden Normen sind bei allen Änderungen zwingend einzuhalten. Architekten- / Bauleitungszuschlag 10%.

Minderwerte werden bei Änderungen keine zurückerstattet. Sämtliche Planänderungen und Änderungen am Bau sind vorgängig mit dem Verkäufer und dessen Planer zu koordinieren.

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus gesetzlichen, technischen oder planerischen Gründen geändert werden und bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Leistungen, die im Baubeschrieb nicht erwähnt sind, werden In einer Standardqualität ausgeführt. Die in den Plänen eingezeichneten Möblierungen sind nicht im Kaufpreis enthalten.

#### **Baureinigung**

Professionelle Endreinigung vor dem Bezug der Wohnungen.

#### **Bautermine**

Baubeginn	Juni 2023
Rohbau Ende	Dezember 2023
Bezugsbereit	Ziel 1.10.2024

#### **Verkaufshinweise**

Im Pauschalpreis inbegriffen sind:

- Schlüsselfertige bezugsbereite Wohnungen inklusive entsprechendem Landanteil in einer fertig erstellten Gesamtanlage mit Umgebung.
- Vollständige Gebäudeerschliessung inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektro und Telefon.
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb enthalten Umfang.
- Alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Bauphysiker, Bauingenieur und Ingenieure der Haustechnik.

- Kosten für Gebäude-, Bauherrnhaftpflicht- und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme, bzw. Bezug des Hauses.
- Kosten für die Stockwerkseigentumsbegründung und das Verwaltungsreglement sowie die Regelung der Dienstbarkeiten.

#### **Zahlungsmodalitäten**

- 30% vom Verkaufspreis bei Beurkundung des Kaufvertrages.
- 30% bei Rohbauende.
- Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentumsübertrag.
- Käuferwünsche (Mehrkosten) gemäss Baufortschritt Abschlagszahlungen.

#### **Bauherrschaft**

TU Weger AG  
Furkastrasse 743  
3985 Münster

Münster, 1.11.2023