



**Baubeschrieb - Allgemeines**

Erschliessung

Die Parkplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle angelegt. Die Einfahrt zur Halle erfolgt ab dem Strandweg und liegt am Rand der Überbauung. Die Ausfahrt erfolgt über die Einungerstrasse. Jedes Treppenhaus der 10 Punkthäuser ist mit der Einstellhalle direkt verbunden. Die Wohnetagen sind bequem mit Lift erreichbar. Sämtliche Häuser sind mit Zügel,-Notfall,-und Feuerwehrfahrzeugen erreichbar (Nutzlast 18 Tonnen). Ungedeckte Besucher-Parkplätze befinden sich entlang der Einungerstrasse sowie dem Strandweg. Die Besucherparkplätze sind nicht spezifisch zugeteilt. Die Überbauung ist verkehrsfrei. Die Wohnungen sind durch die offenen, aber privaten Fußgängerverbindungen erschlossen. Veloabstellplätze bieten die Velopavillons vor den Häusern. Am Strandweg befindet sich eine zentrale Abfallsammelstelle.

Minergie

MINERGIE steht für die Verbesserung von Komfort und Wertsicherheit durch nachhaltig rationellen Energieeinsatz. Die Gebäude der Wohnüberbauung erfüllen die Anforderungen des MINERGIE®-Standards, dadurch hat der Bewohner folgende Vorteile :

- gute Wärmedämmung, hilft den Wärmeverlust zu senken
- dichte Gebäudehülle, kein Wärmeverlust und keine Zuglufterscheinungen in der Wohnung
- alle Wohnungen sind mit einer Komfortlüftungsanlage ausgerüstet

Die Komfortlüftungsanlage bietet folgende Vorteile :

- konstant frische Luft : die Luft wird permanent erneuert, vorgewärmt eingeblasen
- Komfort und hohe Behaglichkeit im Innenraum wegen guter Wärmedämmung, dichter Hülle und hohen Oberflächentemperaturen
- Stabile Feuchtigkeitswerte wegen der Komfortlüftung : kein Kondensat, kein Schimmel
- Gewisse Unabhängigkeit von Energiepreisschwankungen durch rationelle, sparsame Energienutzung
- Schutz vor Pollen und Staub mit spez. Filtern möglich

Gebäude

Unterirdische sowie tragende Bauteile in Beton, Innenwände Untergeschoss Kalksandsteinmauerwerk roh, Zimmertrennwände in Leichtbau-Konstruktion. Kompaktfassade mit verputzter, gegen Algizid und Fungizid behandelter Aussenwärmedämmung in okkerfarbtönen. Holz-Metallfenster, aussen Farbton auf Fassade abgestimmt, innen weiss gestrichen. 2-fach Wärmeschutzisolierverglasung, U-Wert 1.10W/m2K. Der U-Wert richtet sich nach dem Energienachweis. Minergie-Standard wird erreicht. Bahnseitig werden zusätzlich Schallschutzgläser eingebaut. Pro Zimmer mit Lüftungsflügel (EG Dreh-Kipp-Funktion / OG Drehfunktion). Vorhangschienen sind in den Sturzkästen. (1 Schiene, VS 57 Aluminium). Wetterschutz und äusserer Sonnenschutz, mit Metalllamellenstoren, Farbton auf Fassade abgestimmt. Nicht begehbare Flachdächer extensiv begrünt.

**Baubeschrieb - Allgemeines**

Haustechnik

Elektro-Hauptverteilung für die Starkstrom-, Telefon- und TV-Installation in den einzelnen Häusern. Zähler im Untergeschoss, Unterverteilungen in den einzelnen Wohnungen.  
Wärmeerzeugung mit Grundwasserwärmepumpe (gemeinsame Energiezentrale im Contracting für die gesamte Überbauung, Standort UG Haus 2E). Fußbodenheizung.  
Die Wohnungen werden mit Einzelgeräten (Komfortlüftung) versehen: Zuluft via Fenstersturzkasten, Abluft via Sanitärzonen (Überströmung Türschwelle) und Küchenmöbel.  
Zentrale Zuleitung, Messstation und Übergabestationen in den einzelnen Häusern im Untergeschoss.  
Warmwasseraufbereitung zentral, pro Haus.  
Eine zentrale Abluftanlage regelt die Be- und Entlüftung der unterirdischen Einstellhalle.  
Die Entrauchnung im Brandfall wird mit vier Rauch- und Wärmeabzugsschächten und Frischluftnachströmungen im Ein- und Ausfahrtsbereich gewährleistet.

Umgebung

Wege und Plätze in Asphalt, Mergel, Split, Schotterrasen und dgl. Spielflächen und Aufenthaltsbereiche begrünt mit einheimischen Bäumen. Kinderspielplätze für Kleinkinder, inkl. Ausstattung (z. B. Rutschen, Sandkasten, Schaukel)  
Wegsystem mit Aussenbeleuchtung.  
Velopavillons aus Beton vorgefertigt. Innenseitig mit Wandbeleuchtung.

**allgemeine Räume**

Hauseingang EG	Boden	Hartbeton, vor Hauseingangstüre Schmutzschleuse (Fabrikat z. B. sms top clean trend, mit rips).
	Wände	unten bis Brüstungshöhe - Kompaktfassade - Aussenwärmedämmung verputzt, okkerfarbig. oben ab Brüstungshöhe - Metallblechpaneelen, fassadenfarbig.
	Decken	Aussenwärmedämmung verputzt, okkerfarbig.
Türen	Hauseingangstüre Metallrahmen mit 2-fach Wärmeschutzisolierverglasung, U-Wert 1.10W/m2K, mit Türschliesser, arretierbar.	
Briefkasten	1 Briefkasten pro Wohnung, Schließung über Wohnungsschlüssel, Informationstafel.	
Elektro	Sonnerieeinrichtung mit Gegensprechanlage mit Videobildschirm. Grundbeleuchtung Windfang mit Deckenleuchte, Schaltung mit Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr.	
Treppenhaus	Boden	Podeste Nadelfilzteppich (Eingangsbereich Schmutzschleusenteppich), Treppenläufe Nadelfilzteppich.
	Treppen	Elementtreppenläufe aus Beton vorfabriziert, einseitiges Metallgeländer. Treppenuntersicht Beton roh, Typ 2.
	Wände	Beton hydrophobiert, Schalung Typ 2, Liftschachtwände Verkleidung gestrichen, teilweise Lichtschachtverkleidung Mattglas - Verbundsicherheitsglas, absturzsicher.
	Decken	Beton roh, Schalung Typ 2.
	Elektro	Grundbeleuchtung Treppenhaus mit indirekter Beleuchtung Liftschacht und Deckenlampen Schaltung mit Bewegungsmelder und Zeitschalter.
Sicherheit	geprüfte Brandabschlussfronten gegen Einstellhalle EI30, Wohnungstüren mit Feuerwiderstand EI30 sowie Mehrpunktverriegelung, Hauseingangstüre EG dient als Fluchtwegtüre, integrierte Rauch- und Wärmeabzugsklappe im Dach.	
Personenaufzug	Allgemein	Personenaufzug 625 kg (8 Pers.) mit 5 Haltestellen (UG - 3. OG) Liftschacht treppenhausseitig teilweise verglast und via Oblicht natürlich belichtet. Antrieb maschinenraumlos, Traction Belts (Stahlseile mit Gummiumhüllung).
	Steuerung	Auf- und Abwärtssammelnd, Steuerungskasten in Türzarge 3. OG.
	Kabine	B= 1.20m; T=1.30m; H=2.14m, Türbreite 0.90m, behindertengängig. Wände Edelstahl gebürstet; Decke Kunststoff; Boden Gummibelag schwarz gesprenkelt. Kabinentüren Edelstahl gebürstet. Schachttüre und Zargen gestrichen. Beleuchtung in Decke integriert.
Sicherheit	Notruftelefon in Kabine, Telemonitoring Fernüberwachung. Brandfallsteuerung, automatische Evakuierung zum nächstgelegenen Halt.	
Gemeinschaftsraum Strandweg 11 Box beheizt Vorhalle unbeheizt (nutzbar für ganze Wohnüberbauung)	Boden	Holz.
	Wände	Holz.
	Decke	Holz.
	Türe	Flügeltüre in Glasfront, mit Isolierverglasung, Sicherheitszylinder.
	Fenster	Festverglasung mit Isolierverglasung.
	Einbauten	Küche mit Herdplatte, Dampfabzug, Kühlschrank und Spüle.
	Elektro	Grundinstallation mit Schalter, Steckdosen und Beleuchtung.
Heizung	Heizkörper.	
Sanitär	Separat WC mit Handwaschbecken und Spiegel.	

**Wohnungen**

Entrée	Boden	Fertigparkett Holzart Eiche, Schiffsboden, werkversiegelt.
	Wände	Wohnungstrennwände in Leichtbau-Konstruktion mit Deckputz, weiss gestrichen. Zimmertrennwände in Leichtbau-Konstruktion mit Gipsglattstrich, weiss gestrichen.
	Decke	Gipsglattstrich weiss gestrichen.
	Türen	Wohnungsabschlusstüre zum Treppenhaus, Türblatt gestrichen, Dichtung 4-seitig umlaufend, mit Schwelle. Ausführung EI 30, Mehrpunktverriegelung, Sicherheitszylinder und Spion. Mechanische Schliessanlage. 5 Schlüssel pro Wohnung kombiniert pro Hauszugang mit Hauseingangstüre, Briefkasten, Nebenräume, Keller und Einstellhalle.
	Einbauten	Garderobenschrank mit Tablar und Kleiderstange, Front und Sichtteile Innen und Aussen in Spanplatte Kunstharz weiss beschichtet. Flügeltüren raumhoch.
	Elektro	Gegensprechanlage mit Videobildschirm. Indirekte Grundbeleuchtung in Schrankblende integriert. Schalter / Steckdose kombiniert.
	Heizung	Wärmeverteilung mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung.

Korridor	Boden	Fertigparkett Holzart Eiche, Schiffsboden, werkversiegelt.
	Wände	Wohnungs- und Zimmertrennwände in Leichtbau-Konstruktion mit Deckputz, weiss gestrichen.
	Decke	Gipsglattstrich weiss gestrichen.
	Einbauten	Front, Sichtteile Innen und Aussen in Spanplatte Kunstharz weiss beschichtet. Flügeltüren raumhoch.
	Elektro	indirekte Grundbeleuchtung in Schrankblende integriert. Schalter / Steckdose kombiniert. Unterverteilung mit Sicherungskasten in Technikschränk Raumtrenner integriert.
	Heizung Lüftung	Wärmeverteilung mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung, ohne Raumthermostat. Komfortlüftungsgerät Minergie-Standard in Technikschränk Raumtrenner integriert. Revisionszuganglichkeit via Schranktüre.

Schrankraum / Reduit	Boden	Kunststoffbodenbelag auf schwimmenden Unterlagsboden verlegt.
	Wände	Wohnungs- und Zimmertrennwände in Leichtbau-Konstruktion mit Deckputz, weiss gestrichen.
	Decke	Gipsglattstrich weiss gestrichen.
	Elektro	Deckenlampe, Schalter / Steckdose kombiniert. Anschlüsse für Waschautomat / Tumbler.
	Heizung	Wärmeverteilung mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung, ohne Raumthermostat.
	Sanitär	Wäscheturm mit Waschautomat und Tumbler.
	Lüftung	Abluft Komfortlüftung, Luftüberströmung im Schwellenbereich.

Wohnen	Boden	Fertigparkett Holzart Eiche, Schiffsboden, werkversiegelt.
	Wände	Deckputz weiss gestrichen.
	Decke	Gipsglattstrich weiss gestrichen.
	Einbauten	Tablarschränke, Fronten, Sichtteile Innen und Aussen in Spanplatte Kunstharz weiss beschichtet. Flügeltüren raumhoch, integrierte Schiebetüre.
	Elektro	geschaltete Steckdosen (hochliegend in Sturzkanal). 3-fach Steckdosen geschaltet. 1 Telefonanschluss analog (ausbaubar ISDN/ADSL; Netzwerkanmeldung zu Lasten Mieter) 1 TV-Anschluss.
	Heizung Lüftung	Wärmeverteilung mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Komfortlüftung gemäss Minergie-Standard.
Loggia	Boden	Holzrost Lärche mit offenen Fugen, zwecks Reinigung elementweise demontierbar. Entwässerung mit Bodenablauf, Notüberlauf über Fassade.
	Brüstung	Loggia-Brüstung geschlossen. Kronenabdeckung in Metallblech.
	Decke	Untersicht wärme gedämmt, verputzt gestrichen.
	Elektro	Deckenlampenstelle vorbereitet (Leerrohr).
	Sanitär	kein Aussenwasseranschluss.
Küche	Boden	Fertigparkett Holzart Eiche, Schiffsboden, werkversiegelt.
	Wände	Küche in Schrankfront integriert.
	Decke	Gipsglattstrich weiss gestrichen.
	Elektro	Aufbauleuchte unter Oberschrank mit Schalter. 3-fach Steckdosen in Rückwand. Anschlüsse für sämtliche Apparate.
	Heizung	Wärmeverteilung mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung.
	Lüftung	Komfortlüftung gemäss Minergie-Standard.

Kücheneinrichtung	Beschrieb	<p>Einteilung und Anordnung nach Plan.  Fronten, Sichtteile Innen und Aussen in Spanplatte Kunstharz weiss beschichtet.  Vollauszüge und Einzugsdämpfung „Blumotion“.  Arbeitsfläche Naturstein 30 mm, Preisklasse 3, ohne Tropfteil eingeschliffen.  Chromstahl-Spülbecken von unten montiert.  Rückwand WSP-Platten, weiss.  Apparate: ELEKTROLUX AG.  Einbau-Kühlschrank, vollintegriert, Typ: IK 2065 RE  Einbau-Backofen, Luxe Linie, Typ: EB L40X CN  Glaskeramik-Kochfeld, 4 Kochzonen, Touch-Bedienung, Typ: GK 58TS O  Dampfabzughaube mit integrierter Beleuchtung, Umluftsystem, Typ: HL EFG 5530  Geschirrspüler, vollintegriert, Typ: GA 55LV 101</p>
Zimmer	<p>Boden  Wände  Decke  Türen  Elektro</p> <p>Heizung  Lüftung</p>	<p>Fertigparkett Holzart Eiche, Schiffsboden, werkversiegelt.  Wohnungs- und Zimmertrennwände in Leichtbau-Konstruktion mit Deckputz, weiss gestrichen.  Gipsglattstrich weiss gestrichen.  Holz-Rahmentüre, weiss gestrichen.  geschaltete Steckdose (hochliegend).  3-fach Steckdosen geschaltet.  Schalter / Steckdose kombiniert.  Telefon / TV-Steckdose. (1 Zimmer pro Wohnung)</p> <p>Wärmeverteilung mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung, mit Raumthermostat.  Komfortlüftung gemäss Minergie-Standard.</p>

Dusche / WC	Boden	Keramikplatten weiss, auf schwimmendem Unterlagsboden. Abschluss gegenüber anderen Bodenbelägen mit Schlüterprofil, schwellenlos.
	Wände	Keramikplatten weiss, raumhoch. Korridorseitig Holzabschluss gestrichen, abwaschbar.
	Decke	Gipsglattstrich weiss gestrichen.
	Türe	in Holzfront integrierte Türe, weiss gestrichen, Luftüberströmung im Schwellenbereich.
	Elektro	Anschlüsse für sämtliche Apparate. Schalter / Steckdose kombiniert. 1 Wandleuchte im Bereich Spiegel.
	Heizung	Wärmeverteilung mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung.
	Lüftung	Komfortlüftung gemäss Minergie-Standard. Lüftungsauslässe sichtbar.
	Sanitär	Apparate gemäss Typenbezeichnung SABAG, alle Apparate weiss. Wandklosett Keramik mit Einbauspülkasten UP, MODERNA, Abdeckplatte, BOLERO. Klosettsitz und Deckel mit Absenkautomatik, MODERNA PLUS. Wandlavabo Keramik, 45x35cm, VERO mit Einlochmischer verchromt, SWAP NEW. Spiegelschrank über Waschtisch. Waschtischunterbaumöbel. Handtuchhaken verchromt, PLAN/AMARO. Duschenwanne 80x120cm SCHMIDLIN FLOOR Duscharmatur verchromt SWAP NEW mit Schlauch, Brause und Gleitstange 110 cm FOCUS. Duschvorhangstange SURPRISE Drahtseifenhalter BODENSCHATZ. Badetuchstange 80 cm, PLAN. Papierhalter PLAN.



Bad / WC	Boden	Keramikplatten weiss, auf schwimmendem Unterlagsboden. Abschluss gegenüber anderen Bodenbelägen mit Schlüterprofil, schwellenlos.
	Wände	Keramikplatten weiss, raumhoch. Korridorseitig Holzabschluss gestrichen.
	Decke	Gipsglattstrich weiss gestrichen.
	Türe	in Holzfront integrierte Türe, gestrichen, Luftüberströmung im Schwellenbereich.
	Elektro	Anschlüsse für sämtliche Apparate. Schalter / Steckdose kombiniert. 1 Wandleuchte im Bereich Spiegel.
	Heizung	Wärmeverteilung mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung.
	Lüftung	Komfortlüftung gemäss Minergie-Standard. Lüftungsauslässe sichtbar.
	Sanitär	Apparate gemäss Typenbezeichnung SABAG, alle Apparate weiss. Wandklosett Keramik mit Einbauspülkasten UP, MODERNA, Abdeckplatte, BOLERO. Klosettsitz und Deckel mit Absenkautomatik, MODERNA PLUS. Papierhalter verchromt, PLAN. Waschtisch Keramik, 60x46cm, VERO mit Einlochmischer verchromt, SWAP NEW. Waschtischunterbaumöbel. Spiegel über Waschtisch. Handtuchhaken verchromt, PLAN/AMARO. Badewanne 180x75 cm Stahl, NORM CLASSIC mit Wannenträgerelement. Bademischer verchromt, SWAP. Duschvorhangstange SURPRISE Haltegriff EXPORT. Badetuchstange 80 cm, PLAN.

**Nebenträume**

Keller  
Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeteilt.  
Boden Beton abtalschiert oder Zementüberzug roh.  
Wände Beton / Kalksandstein roh oder Holz-Lattentrennwand.  
Decke Beton roh, Untersicht wärmegeämmt, Holzwollplatte.  
Türe Holzlattentüre, Zylinder mit Schließung über Wohnungsschlüssel.  
Elektro 1 Deckenlampe mit Schalter / Steckdose kombiniert.  
Lüftung mechanische Lüftung allgemein.  
Allgemein evtl. Durchgangsleitungen Elektro, Heizung, Lüftung und Sanitär an Decke/Wand.

Trockenraum  
Waschküche optional  
Nutzung Nutzung als Trockenraum mit Raumlüftrockner.  
Boden Beton abtalschiert oder Zementüberzug roh.  
Wände Beton / Kalksandstein roh.  
Decke Beton roh, Untersicht wärmegeämmt, Holzwollplatte.  
Türe Holzrahmentüre, weiss gestrichen, Zylinder mit Schließung über Wohnungsschlüssel.  
Sanitär 1 Raumlüftwäschetrockner mit Leinensystem.  
Zählersystem für individuelle Abrechnung Cash-Card.  
Elektro Deckenlampen mit Schalter / Steckdose kombiniert.  
Lüftung mechanische Lüftung allgemein.  
Allgemein Durchgangsleitungen Elektro, Heizung, Lüftung und Sanitär an Decke/Wand.

Einstellhalle  
Boden Beton abtalschiert, Ablaufrinne im Wandbereich (Bretteinlage in Betonplatte).  
Wände Beton roh, Schalung Typ 2.  
Decke Beton roh, Schalung Typ 2.  
Einbauten Pneukasten aus Metall, abschliessbar.  
Garagentor 2 automatische Garagentore mit Fluchttüren, Schlüsselschaltung.  
Elektro Fluoreszenzleuchten mit Bewegungsmelder, Sektionsweise,  
Lüftung mechanische Lüftungsanlage.  
Sicherheit Brandmelder, CO2-Warnung, Notbeleuchtung, Feuerlöschposten mit Handfeuerlöcher.  
Allgemein Durchgangsleitungen Elektro, Heizung, Lüftung und Sanitär an Decke/Wand.

**Zusatzmiete  
von Nebenräume**

Bastelräume

Boden	Beton abtalschiert oder Zementüberzug roh.
Wände	Beton / Kalksandstein roh, Holzlattenrost offen.
Decke	Beton roh, Untersicht wärmegeklämmt, Holzwollplatte.
Türen	Holztüren weiss gestrichen.
Elektro	Deckenlampen mit Schalter / Steckdose kombiniert.
Allgemein	evtl. Durchgangsleitungen Elektro, Heizung, Lüftung und Sanitär an Decke/Wand.

Baubeschrieb vom 01.10.2010  
Änderungen vorbehalten