



Eigentumswohnungen Adelboderallmend, Wikon

## Wohnen am Waldrand

[www.adelboderallmend-wikon.ch](http://www.adelboderallmend-wikon.ch)



# Erläuterung

## Projektbeschreibung

Das vorliegende Dokument dient als allgemeiner Baubeschrieb, massgebend sind die Ausführungspläne. Die beiden Mehrfamilienhäuser werden nicht nach dem Minergie-Standard zertifiziert (ohne kontrollierte Lüftung).

# Gebäude

201

## Baugrubenaushub

Aushubarbeiten für zwei Wohnhäuser und Einstellhalle, mit Hinterfüllung bis Rohplanie.  
Anlegen von Deponie, Abführen von nicht mehr benötigtem Aushubmaterial.  
Böschungssicherung und Materialersatz wo notwendig, nach Angabe Ingenieur.  
Offene Wasserhaltung mit Pumpensäugern wo notwendig, nach Angabe Ingenieur.

211

## Baumeisterarbeiten

Untergeschoss:

Bodenplatte und erdberührte Aussenwände in wasserdichtem Beton (ca. 25 - 30 cm) gem.  
Angaben Ingenieur.

Innere Trag- und Trennwände in Beton oder Kalksandstein.

Tiefgarage Haus 1 = 12 Parkplätze, Haus 2 = 4 Parkplätze.

Kanalisationsleitungen in Kunststoffrohren (PE oder PP).

Schächte in Zementrohren, Ausführung nach behördlichen Vorschriften.

Kellergeschoss / Einstellhalle / Parterre / Erdgeschoss / Attikageschoss:

Aussenwände in Backstein oder Beton gem. Angabe Ingenieur .

Innere Trag- und Zwischenwände in Backstein oder Beton gemäss Angabe Ingenieur

d = 15 - 18 cm.

Decken in Beton (ca. 28 cm gem. Angaben Ingenieur).

Treppenhaustrennwände und Wohnungstrennwände in Beton d = 28 cm.

Kragplattenanschlüsse zwischen Geschossdecken und Balkonen.

212.2

### **Betonelemente**

Treppenhaus:

Treppen-Läufe und Zwischen-Podeste in Ortbeton oder Betonelementen auf Trittschall-Lagern gemäss Konzept Architekt / Bauingenieur.

Untersichten: schalungsglatt zum Verputzen oder Streichen

Liftschächte: Ortbeton

Betonelementstützen in der Tiefgarage.

Stahlbetonverbundstützen in Erd-, Ober- und Attikageschossen.

221.2

### **Fenster in Holz/Metall**

Fenster aus Holz/Metall mit 3-fach Isolierverglasung (CNS-Beschläge).

Pro Raum ein Fensterflügel mit Drehkipp.

Rahmenfarbe aussen nach Farbkonzept Architekt.

Rahmenfarbe innen nach Farbkonzept Architekt.

Fenster-Flügeltüren auf Terrassen. Bei Wohnraum eine Hebeschiebetüre.

Spezieller Glasaufbau mit Weissglas in der Mitte.

Fenster waldseitig Glasaufbau aussen mit Bright neutral für eine höhere Lichtreflexion.

221.5

### **Aussentüren aus Metall**

Haupteingänge:

Alu-Rahmenprofil-Konstruktion, isoliert mit Glasfüllung und umlaufender Gummidichtung, einbrennlackiert nach Farbkonzept Architekt, Türschwelle in Alu-Profil.

Beschläge, Einsteckschloss mit Zylinderausschnitt, elektrischer Türöffner inkl. Türschliesser.

Aussen Chromstahl-Griffstange, innen Chromstahldrücker.

Fluchtweg-Funktion mit mechanischer Entriegelung innen.

Bei den zwei Haupteingangstüren im Einstellhallengeschoss wird jeweils ein Motorenschloss verbaut mit einem Codetaster aussen.

221.6

### **Tore aus Metall**

Garagentor:

Kipptor zu Einstellhalle mit Servicetüre: Metall- Rahmenkonstruktion, mit Füllung aus Streckmetall zur Belüftung der Einstellhalle, einbrennlackiert (mit Fernbedienung).

222

### **Spenglerarbeiten in CNS**

Fallrohre für Entwässerung Balkone und Terrassen.

Not-Ausspeier bei Flachdächer und Terrassen.

Entlüftungs- und Rauchrohre über Dach einfassen.

Dachrandabschluss, Abdeckungen für Simse und Brüstungen bei Flachdächern.

**Flachdach**

Flachdach Hauptdach:

Voranstrich der Betondecke mit Bitumenlack, Dampfsperre vollflächig aufschweissen, Wärmedämmung über die ganze Fläche mit Hartschaumplatten. Materialstärke gemäss Energienachweis, resp. den behördlichen Vorschriften entsprechend. Gefälledämmung vollflächig über gesamte Dachfläche verlegt.

Abdichtung mit 2-lagiger Bitumendichtungsbahnen verschweisst, inkl. allen Aufbordungen und Abschlüssen. Schutzbahnen sowie notwendige Drainagematten.

Liefern und versetzen von Dachwasserabläufen, Notüberläufen, inkl. An- und Abschlüssen.

Retentionsschicht und Substratschicht für extensive Begrünung. Hauptdach mit PVA gem. BKP 234 Elektro.

Flachdach Attika:

Voranstrich der Betondecke mit Bitumenlack, Dampfsperre vollflächig aufschweissen, Wärmedämmung über die gesamte Fläche mit Hartschaumplatten. Materialstärke gemäss Energienachweis resp. den behördlichen Vorschriften entsprechend. Gefälledämmung vollflächig über gesamte Terrassenfläche verlegt.

Abdichtung mit 2-lagiger Bitumendichtungsbahnen verschweisst, inkl. allen Aufbordungen und Abschlüssen.

Liefern und versetzen von Dachwasserabläufen, Notüberläufen inkl. An- und Abschlüssen.

Schutzbahnen sowie notwendige Drainagematten, Nutzbeläge gemäss Umgebungsplan.

Flachdach Erdgeschoss, Parterre und Einstellhalle:

Voranstrich der Betondecke mit Bitumenlack.

Abdichtung mit 1-lagiger Bitumendichtungsbahn vollflächig aufgeklebt, inkl. allen Auf- und Abbordungen, An- und Abschlüssen. Schutzbahnen sowie notwendige Drainagematten.

Nutzbeläge gemäss Umgebungsplan.

226.2

### **Verputzte Aussendämmung**

Aussendämmsystem nach Vorschrift des Systemherstellers.

Dämmstärke 200mm Mineralwollplatten vollflächig geklebt. Einbettung des Armierungsgewebes mit durOeco Mittelschichtmörtel. Deckputz mit mineralischem Rauputz 2mm Vollabrieb, Deckputz 2x mineralisch gestrichen.

Im Sockelbereich und bei Anschlüssen an wasserführende Schichten mit Perimeterdämmung XPS und Sockelputz (Sockelbleche bei Balkon- und Terrassenabschlüssen).

Bei den Balkonen/Terrassen auf der Südseite wird zusätzlich zum Kompaktfassadensystem ein Teil als hinterlüftete Holzfassade ausgeführt.

228

### **Sonnenschutz/Wetterschutz**

Verbundraffstoren:

Leichtmetall-Verbund Rafflamellen VR 90 (ohne Einbruchsicherung) alle Storen elektrisch bedient.

Sonnenstoren:

Sonnenstoren bei Sitzplätzen mit Motor.

Wohnung 1.1 / 2.1 3m x 1.80m Markise

Wohnung 1.2 / 2.2 3m x 1.80m Markise

Wohnung 2.1 / 2.2 5m x 1.80m Markise

## Elektroinstallationen / Starkstrominstallation

Allgemeines:

- Elektro-Apparatepläne sind grundsätzlich verbindlich.
- Erschliessungsleitungen werden bauseits verlegt und abgedichtet. Diverse Kabelschutzrohre HDPE 132x120 geschweisst und dickwandig.
- Sämtliche KRS Rohre werden bauseits unter Bodenplatte verlegt gemäss Konzept Elektroplaner
- Eine Hauptverteilung im Untergeschoss mit Zähler für alle Wohnungen.
- Wandleitungen im Untergeschoss auf Putz (AP), restliche Installationen in Erd- und Obergeschossen unter Putz (UP).
- UG, ESTH und Keller im PT auf Putz (AP)
- Nebenräume sind AP, Wohnungen und Treppenhäuser UP
- Pro Kellerabteil beim Lichtschalter eine Steckdose und eine weitere Steckdose.
- Kellerabteile über jeweiligen Wohnungszähler gemessen.
- Im Treppenhaus pro Etage eine Steckdose
- Beleuchtung: In allen gemeinsamen Räumen, wie Keller, ESH, Veloräume und Treppenhaus werden Beleuchtungskörper installiert.
- Elektroinstallation für Heizung gemäss Konzept HLKS.
- Die Auslüftung der Treppenhäuser mittels Fenster wird über die Automation Loxone gesteuert.

Wohnungen:

- Unterverteilung / Multimedia-Feldverteiler wird jeweils in der Wohnung platziert.
- Elektrische Anschlüsse gemäss Apparatepläne Elektroplaner und Anordnung Architekt.
- Storen alle elektrisch / Balkonmarkisen elektrisch.
- Anschluss aller bauseits gelieferten Küchenapparate.
- Steckdosen für Waschmaschine und Tumbler in Wohnung.
- Beleuchtung: Einbauspots in Korridor – und Küchenbereich. Balkon mit Aufbauleuchte. In den Zimmern und Reduits werden die Lampenstellen vorbereitet.
- Multimediaanschluss jeweils in Wohnen mit LWL-Dose. Restliche Zimmer Reserverohre.
- Video-Gegensprechanlage mit Drücker und Namensschild beim Haus – und Wohnungseingang. Innensprechstelle im Entrée mit Bedienung Türöffner. Mit Bedienung per APP (Doorbird)

### Photovoltaikanlage

- Konzept gemäss Elektroplaner.
- Vorgesehen ist eine Flachdachanlage Haus 1 = 25,8 KWp, Haus 2 = 20,47 KWp
- Im Eingangsbereich der Treppenhäuser wird eine Anzeigeleuchte bei Stromüberschuss grün geschaltet. Die Ansteuerung erfolgt via Loxone.
- Energieoptimierung mit Ansteuerung des Brauchwarmwassers.
- Wechselrichterstandort im Technikraum.
- NA-Schutz ist notwendig, da die gemeinsame Wechselrichterleitung von allen zwei Häusern über 30 kVA ist.
- Absturzsicherung muss bauseits erstellt werden.

### ZEV:

- Es wird ein ZEV installiert. (ZEV = Zusammenschluss zum Eigenverbrauch)

### E-Mobility:

- Von der Hauptverteilung sind Leerrohre bis zu den Parkplätzen für Ladepunkte auf Messungen der Eigentumswohnungen vorbereitet.
- Pro Partei eine Steckdose beim Veloparkplatz ab Wohnungszähler.
- Das Lastmanagement ist mittels Automation-Loxone vorbereitet

### Schwachstrominstallation

- Konzept gemäss Elektroplaner.
- Wärmemessung ist vorhanden und wird verkabelt installiert (Heiz-, Warm- und Kaltwasser).
- Video-Aussensprechstelle ist in Briefkastenanlage integriert. Erschliessung von unten.
- Swisscom erschliesst gemeinsam im Technikraum.  
Die Einführung in das Haus erfolgt mit einem Stahlrohr 2". Der Elektrounternehmer macht sämtliche Installationen ab BEP pro Haus inkl. Spleissung von BEP.
- UPC noch keine Angaben vorhanden
- Die Wohnungen werden mit einem Glasfaserkabel FTTH erschlossen
- Es wird ein technisches Netzwerk für die Gegensprechanlage, die ZEV-Abrechnung, die Visualisierung der Energienutzung und Automation Loxone erstellt.

**Übriges**

Fachbauleitung wird durch den Elektrounternehmer erstellt.

Apparatepläne sind vorhanden.

Hauptzähler ZEV wird direkt durch das energieliefernde Werk geliefert, montiert und verrechnet. Unterzähler ZEV werden durch die Elektrounternehmung geliefert.

## Heizungsanlage

Allgemein:

Beim Konzept der neuen HLK-Anlage wurde folgenden Punkten spezielle Beachtung geschenkt:

Optimale Erfüllung der geforderten Bedingungen.

Wirtschaftliche Anlageaufteilung.

Hohe Betriebssicherheit.

Einfache Bedienung und Wartung.

Im Weiteren wurde die Anlage nach den gültigen Normen und Richtlinien geplant.

Energiegewinnung:

Die Energiegewinnung erfolgt mittels Erdwärme. Damit kann über die Erdwärmesonden ganzjährig Energie entzogen und der Wärmepumpe zugeführt werden. Die Verbindungsleitungen verlaufen im Erdreich und werden in den Technikraum und anschliessend auf die Wärmepumpe geführt.

Wärmeerzeugung:

Die Heizzentrale befindet sich im Technikraum. Für die Wärmeerzeugung wird eine Sole/Wasser-Wärmepumpen mit zwei Leistungsstufen installiert. Die Wärmepumpe versorgt die Gebäude mit genügend Wärme für den Heizungs- und Warmwasserbetrieb. Die erzeugte Wärme wird mittels Umschaltventil auf den Heizungsspeicher oder auf die Brauchwarmwasserladung umgestellt. Zum Ausgleich der Sperrzeiten sowie um die Laufzeiten der Wärmepumpen zu optimieren werden zwei technische Speicher von je 1'500 lt. eingebaut. Um den Eigenverbrauchs-wert der PV-Anlage zu optimieren, werden zusätzliche PV-Elektroheizregister in den Speichern eingebaut. Diese können bei einem Energieüberschuss der PV-Anlage angesteuert werden und wandeln den Strom in Thermische Energie um. Die Regulierung der Wärmepumpe erfolgt gleitend über eine witterungsgeführte Vorlauftemperaturregelung. Die Bauaustrocknung erfolgt nicht über die Wärmepumpen, sondern es wird eine mobile Heizzentrale eingesetzt.

Sicherheitseinrichtungen:

Auf der Energiequellenseite sowie auf der Heizungsseite werden zur Aufnahme des Ausdehnungsvolumens geschlossene Expansionsgefäße mit fester Gasfüllung eingesetzt. Für die Abführung eines anlageuntypischen Überdruckes werden Sicherheitsventile eingesetzt. Das Sicherheitsventil auf der Soleseite muss in einen Auffangbehälter geführt werden, um zu vermeiden, dass das Wasser-Glykolgemisch in das Abwasser gelangt. Auf der Heizungs- wie auch auf der Soleseite wird für die Absicherung einer Verschmutzung der Wärmepumpe ein Schmutzfänger eingebaut.

Brauchwarmwasser-Erwärmung:

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ganzjährig über die Wärmepumpe. Der Speicher-Wassererwärmer von 1`500 lt. ist zentral im Technikraum angeordnet. Um den Eigenverbrauchswert der PV-Anlage zu optimieren, wird ein zusätzliches PV-Elektroheizregister in den Speichern eingebaut. Dies kann bei einem Energieüberschuss der PV-Anlage angesteuert werden und wandelt den Strom in Wärme um. Das Warmwasser wird mittels Wärmepumpe über einen internen Wärmetauscher auf mindestens 55°C aufgeheizt. Die Legionellenschaltung erfolgt bei Bedarf über einen Elektroeinsatz auf 65°C. Die minimalen Austrittstemperaturen an den Trinkwasserstellen werden durch eine Zirkulation sichergestellt.

Umwälzpumpen:

Für die Erzeuger- sowie Verbraucherseite werden drehzahlgesteuerte Umwälzpumpen eingesetzt.

Wärmeabgabe- & Verteilung:

Die Heizungsgruppe der Wohnungen wird mit einer witterungsgeführten Vorlauftemperatur betrieben und wird ab dem Heizungsspeicher bewirtschaftet. Die Vorlauftemperatur beträgt 35°C bei einer Aussentemperatur von -8°C. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über sauerstoffdiffusionsdichte Bodenheizungs-Verbundrohre. Pro Nutzereinheit ist ein Bodenheizungs-verteiler installiert.

#### Passive Kühlung (Freecooling):

Aufgrund der wärmer werdenden Sommermonate kann eine sanfte Kühlung der Räumlichkeiten zu einer Behaglichkeitssteigerung führen. Dabei fließt kaltes Heizungswasser durch die Fussbodenheizung, nimmt Energie aus dem Raum auf und erwärmt sich selbst. Das erwärmte Heizungswasser strömt zum Wärmetauscher (neben der Wärmepumpe), welcher die thermische Energie an die Sole überträgt. Diese zirkuliert zwischen Haus und Erdreich und gibt die aufgenommene Wärme an das Erdreich ab und regeneriert so auch zusätzlich die Erdwärmesonden.

#### Einzelraumregulierung:

Sämtliche Wohnräume und Nasszellen werden mittels elektrischen Raumthermostaten automatisch reguliert. Die Raumthermostaten haben eine Umstellfunktion. Diese funktionieren für den Heizbetrieb im Winter oder den Kühlbetrieb im Sommer. Der Kühlbetrieb im Sommer kann nach Bedarf separat ein- oder ausgeschaltet werden.

#### Wärmemessung:

Zur verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung werden entsprechende Messinstrumente installiert. Diese befinden sich bei jedem einzelnen Bodenheizungsverteiler und werden über eine M-Bus Leitung verbunden und gespiesen. Die Ablesung erfolgt zusammen mit den Wasserzählern zentral im Technikraum, kann aber auch individuell bei den einzelnen Zählern erfolgen.

## Lüftungsanlage

### Einstellhalle:

Die Be- und Entlüftung der Einstellhalle erfolgt natürlich über Frischluftöffnungen.

### Lüftungsanlage Kellerräume:

Zur Belüftung der Technik- & Kellerräume wird eine Adsorptionslüftungsanlage installiert. Diese dient gleichermaßen für die Zuführung von Frischluft sowie zur optimalen Haltung der Raumfeuchte in einem unkritischen Bereich. Die Aussenluft sowie die Fortluft werden über die Fassade angesogen bzw. ausgeblasen. Die Luftverteilung erfolgt ab dem Ventilator über Blechrohre in die einzelnen Räume.

### Lüftungsanlage Nasszellen/Reduit:

Die innenliegenden Nasszellen und Abstellräume in den Wohnungen werden über eine mechanische Lüftung entlüftet. Dazu wird in jedem Raum ein Abluftventilator installiert. Diese werden pro Wohnung über ein gemeinsames Rohr an die Fassade geführt. Die Ventilatoren werden über den Lichtschalter in Betrieb gesetzt und sind mit einem Nachlaufmodul ausgerüstet.

### Abluftanlage Küche:

Die Abluftanlage der Küche erfolgt bauseits mittels einem Aktiv-Kohlefilter.

### Nachströmluft:

Zur Vermeidung eines zu hohen Unterdruckes in den Wohnungen werden gedämmte Spirorohre mit einer Rückstauklappe in der Decke eingelegt. Diese werden ab der Fassade über in die Reduits geführt. Wenn beim Betrieb der Abluftventilatoren in der Wohnung Unterdruck entsteht, öffnet sich die Klappe und der Unterdruck kann so minimiert werden.

## Sanitär Installation

Allgemein:

Alle Wohnungen inkl. WM/TU

Sanitäre Apparate:

Alle Apparate weiss, Bestückung gemäss den Plänen, inkl. allen notwendigen Armaturen und Garnituren.

Aufputz-Spiegelschränke mit integrierter FL-Beleuchtung über jedem Waschtisch.

Einhebelmischbatterie bei allen Waschtischen.

Duschetasse im Gefälle inkl. Abdichtung durch den Plattenleger.

Duschetrennwand in Glas, wird durch die Glastec GmbH, Altishofen geliefert und montiert.

**CHF 616.00 netto inkl. MWST pro Wohnung**

Aussenhahnen:

Aussenhahnen Netzdruck, 1 x Einstellhalle sowie bei allen Sitzplätzen, 1x Seite Wald beim Treppenhaus Haus 1

251.0

### Lieferung Sanitärapparate

Lieferung der Sanitärapparate gemäss Vorauswahl Offerte Richner AG, Kriens. Die definitive Auswahl der gewünschten Sanitärapparate erfolgt nach Rücksprache mit der Bauherrschaft.  
Budgetbetrag:

**Budgetbetrag Sanitäre Apparate** (ohne Waschmaschine und Wäschetrockner) ohne Montage:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
Sanitär- apparate Typ			Offert- Datum	Brutto exkl. MWST	Transport	Brutto exkl. MWST inkl. Transport	MWST	Brutto inkl. MWST inkl. Transport	Rabatt von Spalte D (Brutto exkl. MWST)	Zwischentotal	Transport	Zwischentotal	MWST	Netto inkl.MWST
<b>1</b>	Wohnungen 1.1 / 1.3	4 1/2 Zimmer Parterre / OG	19.02.2024	16'569.40	4.00%	17'232.20	8.10%	18'628.00	15%	14'084.00	4.00%	14'647.35	8.10%	15'833.80
<b>2</b>	Wohnungen 1.2 / 1.4	2 1/2 Zimmer Parterre / OG	19.02.2024	6'937.00	4.00%	7'214.50	8.10%	7'798.85	15%	5'896.45	4.00%	6'132.30	8.10%	6'629.00
<b>3</b>	Wohnungen 2.1 / 2.2	5 1/2 Zimmer Parterre / OG	19.02.2024	16'569.40	4.00%	17'232.20	8.10%	18'628.00	15%	14'084.00	4.00%	14'647.35	8.10%	15'833.80
<b>4</b>	Wohnung 1.5	4 1/2 Zimmer Attika	19.02.2024	16'569.40	4.00%	17'232.20	8.10%	18'628.00	15%	14'084.00	4.00%	14'647.35	8.10%	15'833.80
<b>5</b>	Wohnung 2.3	3 1/2 Zimmer Attika	19.02.2024	9'097.00	4.00%	9'460.90	8.10%	10'227.25	15%	7'732.45	4.00%	8'041.75	8.10%	8'693.15

Pro Wohnung

Waschmaschine Modell Electrolux WAL6E500 (9kg)

CHF 1'101.80 netto inkl. MWST pro Stück

Wäschetrockner Modell Elektrolux TWGL5 E500 (8Kg)

CHF 923.00 netto inkl. MWST pro Stück

253.2/3

### Warmwassererzeugung

Warmwassererzeugung durch Heizung.

Siehe BKP 242

254.0/1/3

### **Kalt- und Warmwasserleitungen**

Liefern und montieren der Kalt- und Warmwasserleitungen.

Die Kaltwasserleitung wird an der bauseitigen Zuleitung im UG (Zähler bauseits) abgenommen und über eine Verteilbatterie bis zu den Pex-Verteilern bzw. Verbrauchern geführt.

Die Kalt- und Warmwasserzähler pro Wohnung werden auf die bauseitigen Wärmezähler aufgeschaltet. Es wurde keine Enthärtungsanlage eingebaut. Im Technikraum ist jedoch alles für eine spätere Nachrüstung vorbereitet.

254.4

### **Dachwasserleitungen**

Die Dach- und Terrassenwasser werden an den Einläufen abgenommen und bis zur Fassade geführt. (Anschluss an Spenglerfallrohre).

Die Entwässerungsfalleleitungen im Bereich der Einstellhalle werden UK Decke abgenommen und bis ausserhalb des Gebäudes geführt.

### Kücheneinrichtungen / Garderobenschränke

Ausführung der Küchenfronten in Kunstharz belegt gemäss Beschrieb KAWA Desing AG, Kreuzmatt 12, 6242 Wauwil vom 23.02.2024 mit Plänen vom 01.02.2024.

Garderobenschränke Kunstharz belegt nach Kollektion Unternehmer, innen Kunstharz weiss beschichtet. Putz-, Garderobe- und Tablarschrank gemäss Grundrisspositionen.

Im Sockelbereich teilweise Anpassungen für Bodeheizungs - und Sanitär-Unterverteilung (gemäss Plan)

	A	B	C	D	E	F	F	H	I	J	K	L
Küchen / Garderoben Typ			Auftragsbestätigung Nr. 23407	Brutto exkl. MWST	MWST	Brutto inkl. MWST	Rabatt von Spalte D (Brutto exkl. MWST)	Zwischentotal	Skonto	Zwischentotal	MWST	Netto inkl. MWST
<b>Küche Typ 1</b>	Wohnungen 1.1 / 1.3	4 1/2 Zimmer Parterre / OG	23.02.2024	29'984.00	8.10%	32'412.70	3%	29'084.50	2.00%	28'502.80	8.10%	30'811.55
<b>Garderobe Typ 1.0</b>	Wohnungen 1.1	4 1/2 Zimmer Parterre	23.02.2024	2'327.00	8.10%	2'515.50	3%	2'257.20	2.00%	2'212.05	8.10%	2'391.25
<b>Garderobe Typ 1.1</b>	Wohnungen 1.3	4 1/2 Zimmer OG	23.02.2024	3'721.00	8.10%	4'022.40	3%	3'609.35	2.00%	3'537.15	8.10%	3'823.65
<b>Küche Typ 2</b>	Wohnungen 1.2 / 1.4	2 1/2 Zimmer Parterre / OG	23.02.2024	27'779.00	8.10%	30'029.10	3%	26'945.65	2.00%	26'406.75	8.10%	28'545.70
<b>Garderobe Typ 2</b>	Wohnungen 1.2 / 1.4	2 1/2 Zimmer Parterre / OG	23.02.2024	2'518.00	8.10%	2'721.95	3%	2'442.45	2.00%	2'393.60	8.10%	2'587.50
<b>Küche Typ 3</b>	Wohnungen 2.1 / 2.2	5 1/2 Zimmer Parterre / OG	23.02.2024	28'882.00	8.10%	31'221.45	3%	28'015.55	2.00%	27'455.25	8.10%	29'679.15
<b>Garderobe Typ 3</b>	Wohnungen 2.1 / 2.2	5 1/2 Zimmer Parterre / OG	23.02.2024	1'530.00	8.10%	1'653.95	3%	1'484.10	2.00%	1'454.40	8.10%	1'572.20
<b>Küche/ Garderobe Typ 4</b>	Wohnung 1.5	4 1/2 Zimmer Attika	23.02.2024		8.10%		3%		2.00%		8.10%	35'000.00
<b>Küche/ Garderobe Typ 5</b>	Wohnung 2.3	3 1/2 Zimmer Attika	23.02.2024		8.10%		3%		2.00%		8.10%	30'000.00

### Lifanlagen

Hydrauliklift mit Tragfähigkeit für 10 Personen ca. 800 kg, Kabinengrösse ca. 120/160cm (rollstuhlgängig).

Kabinenwände und Ausstattung nach Kollektion Liftbauer.

271

### **Gipserarbeiten**

Wände: In allen Wohnräumen inkl. Treppenhaus Abrieb 1 mm positiv.

Nassräume: Grundputz zementgebunden zur Aufnahme von keramischen Wandplatten  
30 x 60 cm (grössere Platten gegen Aufpreis).

Decken: Wohnräume inkl. Treppenhaus: Weissputz gestrichen mit 2 Vorhangschiene versenkt.

Nassräume: Zementabglättung gestrichen mit 1 Vorhangschiene versenkt.

272.1

### **Metallbaufertigteile**

Briefkastenanlage im Hauptzugangsbereich mit Paketfächer M & XL (mit Griff und Kugelschnäpper), nach Vorschrift der Post.

Kehrichtabfälle für gesamte Überbauung bei Einfahrt zur Einstellhalle 2.

272.2

### **Allg. Metallbauarbeiten**

Treppengeländer mit Handlauf nach Detailplan Architekt.

Balkongeländer nach Detailplan Architekt.

Gitterroste bei Entlüftungen und Lichtschächten, feuerverzinkt.

273.0

### **Innentüren in Holz**

Wohnungseingangstüren: Metallzarge mit umlaufender Gummidichtung, Schallschutztüre beidseitig mit Kunstharz belegt.

inkl. Triblock - Sicherheitsverschluss und Spion.

Innentüren Stahlzargen beidseitig mit Kunstharz belegt, Farbe weiss, raumhoch.

UG Stahlzargen/Rahmentüren beidseitig Kunstharz belegt z.T. feuerhemmend EI30 gemäss Vorschrift der Gebäudeversicherung.

275

### **Schliessanlage**

Registrierte Markenschliess-Anlage (z.B. Kaba od. Keso) für Hauseingang, Wohnungstüren, Briefkästen, Tor zu Einstellhalle, Kellerabteile, allgemeine Räume.

- 281.0 **Unterlagsboden**  
65 mm Calciumsulfat-Fliesestrich KBS Eco-21, C30-F6. Eine Lage Glaswolle-Trittschalldämmung 22 mm mit gitterarmerter Beschichtung (für die Befestigung der Bodenheizungsrohre). Zusätzliche Lage Glaswolle als Dämmschicht, ohne Beschichtung.  
Kellerräume Zementüberzug.  
Einstellhalle: Zementüberzug/Hartbeton.
- 281.1 **Bodenbeläge**  
Balkone und Sitzplätze  
Alle Wohnungen mit Kunststeinplatten 60 x 60 cm.
- 281.2 **Bodenbeläge in Holz**  
Zimmer, Wohnen/Essen Parkettbeläge (Hartholz: Eiche/Buche) mit passenden Holzsockelleisten  
Preis: CHF 110.00/m<sup>2</sup> fertig verlegt inkl. allen Anschlüssen, wie Kittfugen, Ausschnitten und dgl. (Nettopreis inkl. MWST).
- 281.6 **Boden- und Wandbeläge**  
Boden: Treppenhäuser, Küche, Entrée, Bad, DU/WC und Reduit mit Feinsteinzeugplatten.  
Wände: Bad und DU/WC keramische Wandplatten (max. 60 x 30 cm) bis UK-Decke (raumhoch oder nach Wunsch).  
Duschboden: keramische Platten im Gefälle inkl. Abdichtung und Gefällsausbildung.  
Preis CHF 110.00/m<sup>2</sup> (Brutto ca. CHF 130.00) fertig verlegt inkl. allen Anschlüssen, wie Kittfugen, Ausschnitten und dgl. inkl. MWST.  
Schmutzschleuse bei Haupteingangstüre. (Beiblatt Plattenarbeiten)  
Die Kittfugen werden durch die Verkäuferin ausgeführt. Eine Garantiegewährleistung bei Setzung des Unterlagsbodens seitens der Verkäuferin besteht nicht.

285.1

### **Malerarbeiten**

Wohnungen:

Wände

Abrieb 2 x gestrichen Farbe gemäss Architekt.  
Farbe Innenwände mit Farbzuschlag als Option möglich.

Decken

Weissputz 2 x gestrichen matt Farbe gemäss Architekt.

Treppenhaus:

Wände

Abrieb 2 x gestrichen Farbe gemäss Architekt.

Decken

Weissputz 2 x gestrichen Farbe gemäss Architekt,  
Treppenuntersicht Weissputz gestrichen.

Keller:

Boden

Kellerräume und Verkehrswege roh.

Decke

Kellerräume Beton 2 x gestrichen Farbe gemäss Architekt.

Wände

2 x gestrichen Farbe nach Architekt.

Einstellhalle:

gestrichen

Decke, Wände und Stützen Dispersion Farbe nach Architekt  
(Boden roh).

Signaletik gem. Konzept Architekt.

Technikraum:

roh

Balkonuntersichten:

Betonlasur oder hell gestrichen.

287

### **Baureinigung**

Baureinigung und Absäuern der Bodenplatten nach Fertigstellung des Werkes.

291

### **Honorare**

Honorare aller am Werk beteiligten Planer, Ingenieure, Architekten und Spezialisten;  
Pro Wohnung sind 2 Stunden Betreuung inbegriffen

# Umgebung

421

## **Gärtnerarbeiten**

Die Grünflächen werden gemäss Umgebungsplan mit Rasen, Bäumen und Sträuchern in einheimischen Arten ausgeführt.

Es wird ein Bewässerungssystem für die Bepflanzung unter den Balkonen bei den Einstellhallen installiert. Diese wird mittels Zeitschaltuhr betrieben.

461

## **Plätze und Wege**

Flächen zu Plätzen, Zufahrten und Verbindungswegen werden gemäss Umgebungsplan ausgeführt.

# Verkaufsbedingungen

**Verkaufspreis** Dieser versteht sich für die schlüsselfertige Eigentumswohnung inkl. der Umgebung und dem Land, gemäss Baubeschrieb und den Plänen.  
Die Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation und Energie (Strom) sind im Preis enthalten.

**Gebühren** Die Beurkundungs- Grundbuch- und Handänderungskosten sind durch die Käuferin zu entrichten.

<b>Zahlungskonditionen</b>	Anzahlung bei schriftlicher Kaufzusage	CHF	40'000.00
	Bei Unterzeichnung der öffentlichen Urkunde beim Notar	CHF	200'000.00
	Nach Erstellen der obersten Betondecke	CHF	300'000.00
	Bei Wohnungsübergabe	CHF	Restbetrag

Abrechnung Mehr- oder Minderkosten; Nach Aufstellung Verkäufer.

Aufgrund der ausserordentlichen Marktsituation wird die Preisänderung infolge Teuerung zum Zeitpunkt der öffentlichen Beurkundung geprüft.

**Termine** Bezugstermin:  
August 2025. Definitiver Bezugstermin wird 4 Monate im Voraus bekanntgegeben.

**Schallschutz** Die Anforderungen gemäss SIA Norm werden eingehalten. Die erhöhten Anforderungen werden angestrebt.

**Verzögerungen** Sollte infolge von schlechtem Wetter der Bezugstermin nicht möglich sein, ist die Verkäuferin berechtigt 4 Monate vor dem Bezugstermin, den neuen Bezugstermin festzulegen.

#### Ausbauwünsche

Änderungswünsche können sofern terminlich möglich berücksichtigt werden. Die Wüest AG offeriert der Käuferin die Änderungs-/Ausbauwünsche schriftlich. Diese Offerte ist für die Auftragserteilung unterzeichnet zu retournieren.

Bei Mehrkosten werden jeweils 15 % der Kosten infolge Mehraufwand zusätzlich in Rechnung gestellt. Zusätzlich müssen auf Mehrkosten, die den Wohnungswert gemäss Kaufvertrag übersteigen, 5 % für Anschlussgebühren Wasser/Kanalisation (Abgabe an Gemeinde) und Zinsen belastet werden. Solange der Totalunternehmerin keine schriftliche Auftragserteilung vorliegt, wird das Objekt gemäss Projektbeschreibung ausgeführt.

#### Änderungen vorbehalten

Änderungen, die gegenüber diesem Projektbeschreibung sowie den Plänen aus technischen – oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden oder solche, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten sowie behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen. Kleine Abweichungen der Wohnungsflächen (m<sup>2</sup>) können möglich sein.

# Vorgehen und Terminablauf

<b>Reservation</b>	Der Käufer kann eine Wohnung mündlich beim Verkäufer reservieren lassen. Der Verkäufer orientiert den Interessenten, sofern in der Zwischenzeit ein weiterer Kaufinteressent für die reservierte Wohnung vorhanden ist.
<b>Kaufzusage</b>	Mit der schriftlichen Kaufzusage wird die 1. Zahlung von CHF 40'000.00 fällig. Die Anweisung des Betrages ist auf das Konto der finanzierenden Bank zu überweisen
<b>Kaufvertrag</b>	Dem Notar werden umgehend die Unterlagen zur Ausfertigung des Kaufvertrages übergeben. Der Vertragsentwurf mit Beilagen (Reglement der STWEG) wird beiden Parteien zur Beurteilung zugestellt. Die Beurkundung ist innert 30 Tagen beim Notar vorzunehmen. Eine unwiderrufliche Zahlungsgarantie durch eine schweizerische Bank mit den ausgehandelten Zahlungsbedingungen ist dem Notar bei der Unterzeichnung vorzulegen. Der Kaufvertrag wird nach Unterzeichnung im Tagebauch des Grundbuches zur Eintragung angemeldet.
<b>Rücktritt von der Kaufzusage</b>	Tritt der Käufer von einer schriftlichen Kaufzusage zurück, erlischt der Anspruch von CHF 40'000.00 auf Rückvergütung durch die Verkäuferschaft. Die Anzahlung verfällt als Reuegeld.
<b>Ausführungsdauer</b>	Baubeginn: Januar 2024 Bezug: August 2025 (siehe Seite 24 „Verzögerungen“)
<b>Bezugsbereitschaft</b>	Nach erfolgter Endreinigung werden die Wohnungen mit Nutzen und Schaden an den Käufer übergeben.

## Kontakt

### Bauherrschaft

Wüest AG  
Marc Staffelbach  
Nebikon | Olten | Schüpfheim | Zofingen  
T 062 748 40 40  
m.staffelbach@wuest.ch  
www.wuest.ch

### Baumanagement

Kollektiv.w AG  
Architektur und Baumanagement  
Nebikon  
T 062 748 40 30  
info@kollektiv-w.ch  
www.kollektiv-w.ch

### Verkauf und Immobilienverwaltung

Tibag AG  
Marc Staffelbach  
Nebikon  
T 062 748 40 40  
m.staffelbach@wuest.ch  
www.tibag-immobilien.ch

### Architekt

SCHWEGLER - ARCHITEKTUR  
Dipl. Architekten HTL/SIA  
Gettnau  
T 041 971 00 30  
kontakt@schwegler-architektur.ch  
www.schwegler-architektur.ch

**wüest**

**kollektiv.w**  
architektur + baumanagement

**tibag**

**SCHWEGLER-**  
**ARCHITEKTUR.CH**  
| Dipl. Architekten HTL/SIA | 6142 Gettnau | 041 971 00 30 |

## Mehr Infos

[www.adelboderallmend-wikon.ch](http://www.adelboderallmend-wikon.ch)



# adelboder allmend

Wohnen am Waldrand