

BAUBESCHRIEB

Überbauung
ALCHENFUHREN
Schwarzenburg

August 2026

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Der Baubeschrieb definiert Ausführungsarten, Qualitäten und Inhalte. Baubeschrieb und Verkaufspläne basieren auf dem Planungsstand vom 26.02.2026.

Änderungen zu den beschriebenen Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projekts erreicht werden kann.

Änderungen bei gleichbleibender Qualität sind vorbehalten. Für die Küchen, die Sanitäranlagen sowie für die Bodenbeläge wurden Budgetpositionen gebildet.

NORMEN UND VORSCHRIFTEN

Die Dimensionierungen der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entsprechen in thermischer, akustischer, bauphysikalischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen.

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen.

Wärmeschutz gemäss SIA Norm 180 (2014), und kantonalem Energiegesetz. Schallschutz gemäss SIA Norm 181 (2006).

Zudem gelten alle im Bauentscheid festgehaltenen Auflagen und Weisungen der Behörden.

VERKAUFSPLÄNE

Die Verkaufspläne definieren die einzelnen Flächenmasse und zeigen die räumlichen Anforderungen von Bauteilen.

Die Küchen- und Badausstattungen sind im Verkaufspreis enthalten, haben jedoch in den Verkaufsplänen lediglich illustrativen Charakter. Allfällige weitere Möblierung (Schränke, Betten, usw.) dient der

schematischen Darstellung und ist nicht im Verkaufspreis enthalten.

Ausführung

Eigenleistungen durch die Käuferinnen und Käufer, sowie Materiallieferungen und Arbeitsausführungen vor Ort sind nicht erlaubt.

Die Käuferinnen und Käufer haben die Möglichkeit, je nach Baufortschritt, folgendes im Innenausbau individuell mitzubestimmen:

- Sanitärapparate (Modellwechsel)
- Küchen (Fronten, Arbeitsplatte, Rückwand, Apparate-/Modellwechsel)
- Bodenbeläge (Parkett- und Plattenauswahl)
- Wandbeläge (Platten in Nasszellen)

Grundlage bildet vorliegender Baubeschrieb mit den Budgetbeträgen und die gemäss aktuellem Arbeitsstand bereits vor Ort ausgeführten Bauarbeiten und Rohbaueinlagen.

Käuferwünsche wie zusätzliche Möblierungen und Ausbauten sind nach Absprache mit der Bauherrschaft und gemäss bautechnischen Möglichkeiten nach der Beurkundung und vor der Arbeitsausführung möglich. Sie werden nach Freigabe der Mehr- und Minderkosten (Nachträge) ausgeführt und mit der Schlussrechnung abgerechnet.

AUSKÜNFTE UND WEISUNGEN

Die Baustelle ist nach vorheriger Absprache und nur in Begleitung der Bauherrschaft zu besichtigen. Eigenständige Baustellenbesuche sind aus versicherungstechnischen Gründen verboten.

Käuferinnen und Käufer sind nicht berechtigt, den am Bau beteiligten Ingenieuren, Unternehmern und Lieferanten Weisungen zu erteilen.

HOLZBAUARBEITEN

- Wände ab Erdgeschoss in Holzelementbauweise, beidseitige Beplankung mit Gipsfaserplatten
- Massivholzdecken
- Kellertrennwände aus Dreischichtplatten
- Hauptdach (Satteldach) in Holzelementbauweise, Dachelemente mit sichtbaren Dreischichtplatten
- Aussenwände mineralisch ausgedämmt
- Estrich-Aufzugtreppe

BETONARBEITEN

- Einstellhalle und Untergeschoss
- Treppenhaus mit sichtbar belassenen Treppenelementen

GEBÄUDEHÜLLE

- Fassade und untere Balkonbrüstungen mit hinterlüfteter, vertikaler (Fassade), resp. horizontaler (Balkonbrüstung) Holzschalung
- Holz-Oberflächen werden in zwei unterschiedlichen Grüntönen behandelt und so vor Alterung geschützt
- Fassade und Decke bei Briefkastenanlage mit Deckputz

SCHUTZRAUM

- Zivilschutzraum für 36 Personen
- Schutzraumteile und Einrichtungen gemäss kantonalen Vorschriften und geltenden Normen

DACH

- Satteldach mit Ton-Flachschiebeziegeln, Farbe naturrot
- Schneefanggitter feuerverzinkt
- Flachdächer als Kiesdächer
- Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Chromstahl ausgeführt

PHOTOVOLTAIK

- Photovoltaikanlage als beidseitige Aufdachanlage zur Eigenstromproduktion

- Nutzung des erzeugten Solarstroms im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV)
- Warmwasseraufbereitung PV-unterstützt

FENSTER

- Holz-Metall-Fenster mit Brüstung, montiert innerhalb der Fassadenkonstruktion
- Fenster mit Zugang zu den Aussenräumen mit einer Schwelle (max. 2.5 cm)
- Oberflächenbehandlung: aussen Aluminium roh; innen Holz grauweiss
- Einteilige Fenster mit Brüstung mit Dreh-/Kippbeschlag
- Zwei-, drei- oder vierteilige Fenster mit beweglichem Drehflügel (breiter Teil); ein Flügel mit Dreh-/Kippbeschlag
- Übrige Fenster sind festverglast
- Dachgeschoss-Fenster mit zu geringer Absturzhöhe: Ausstattung mit Spezialverriegelung
- Absturzsicherung mit feuerverzinktem Metallrohr
- Absturzsicherung bei französischen Fenstern mit feuerverzinktem Metallrohrrahmen, Füllung aus Maschendraht
- Beschläge gemäss Materialisierungskonzept
- 3-fach Isolierverglasung, U-Werte gemäss energetischen Anforderungen
- In Wohn- und Schlafräumen pro Fenster eine Aufputz Vorhangschiene gemäss Materialisierungskonzept

AUSSENTÜREN

- Hauseingangstüre in Metall
- Wohnungs-Eingangstüren als Brandschutztüren EI 30 in Holz
- Türen in Fluchtwegen weisen einen Feuerwiderstand EI 30 auf
- Beschläge und Farbe gemäss Materialisierungskonzept

EINSTELLHALLENTOR

- Elektrisches Kipptor aus Streckmetall mit integrierter Servicetür
- Durchfahrthöhe 2.15 m

LIFT

- Pro Haus ein behindertengerechter Lift für 8 Personen, 630 kg Nutzlast
- Kabinenausstattung mit Spiegel

SONNENSCHUTZ

- Alle Zimmer elektrische Verbunddraffstoren
- Gartensitzplätze und Balkone mit elektrischen Vertikalstoffstoren
- Einfarbige, wetterbeständige Stoffe aus Kollektion gemäss Materialisierungskonzept

ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN

- Zentraler Hausanschlusskasten (HAK) für beide Häuser in Alchenfuhren 8
- Hauptverteilung für Steuerung und Verbrauchszähler in den jeweiligen Technikräumen
- Abrechnungssystem Neovac mit nutzerbezogener Verbrauchserfassung für Wärme, Wasser und E-Mobility sowie interner Stromabrechnung im Rahmen eines ZEV
- Unterverteilung in der Wohnung in einem Medienverteiler
- Telekommunikationserschliessung durch Swisscom mittels Glasfaseranschluss
- Multimediamiaverkabelung mit Anschlussdosen für TV, Telefon und Datennetz; zwei ausgebaute Multimediaanschlüsse pro Wohnung
- Audiogegensprechanlage mit Aussensprechstelle und Türöffner-Funktion
- Elektroinstallation erfolgt grundsätzlich Unterputz; im UG Aufputz
- Keller: LED-Deckenaufbauleuchte, Lichtschalter mit Steckdose, eine 2-fach Steckdose
- Estrich: Lichtschalter mit Steckdose, LED-Balkenleuchte
- Deckenlampenanschlüsse in allen Zimmern (ohne Leuchten-Lieferung)
- LED-Einbauleuchten in Dusche, Wohnen/Küche/Essen und Entrée
- LED-Leuchte in Reduit, auf Balkon und Sitzplatz

- Steckdosen in ausreichender Anzahl gemäss Elektroplan
- Eine Unterputz-Steckdose pro Sitzplatz, resp. Balkon
- Lichtinstallationen Allgemein, Treppenhause, Einstellhalle und Aussenbeleuchtung gemäss Materialisierungskonzept
- Veloraum: eine E-Velo-Steckdose pro Wohnung
- Infrastruktur für Auto-Elektroladestationen mit Lastmanagement vorbereitet; der Ausbau einer eigenen Ladestation ist optional und erfolgt auf Kosten der Käu-ferschaft

LÜFTUNG/RAUMLUFTTECHNIK

- Abluftventilatoren in innenliegenden Nasszellen sowie in Reduits mit Waschmaschine/Tumbler
- Keller- und Nebenräume im UG mechanisch be- und entlüftet
- Mechanische Lüftungsanlage der Einstellhalle mit Zu- und Abluftführung; Steuerung über CO/NO-Überwachungsanlage
- Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) über Lichtschächte

HEIZUNG

- Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung über Fernwärme (Holzschnitzel)
- Wärmeverteilung über Bodenheizung
- Jeder Raum (ausser Nasszellen, Korridore und Reduits) ist mit Raumthermostat individuell regulierbar
- Steckdose in Nasszellen für einen Elektro-Handtuchradiator (OPTION)

UNTERLAGSBÖDEN

- Anhydrit-Fliessestrich in beheizten Räumen; schwimmende Konstruktion
- Zementestrich in Nasszellen
- Hartbetonbelag in Keller, UG-Korridoren und Einstellhalle

SANITÄRE INSTALLATIONEN

Standard-Ausstattung gemäss Apparate-
liste Sanitas Troesch und Budget (netto exkl.
MWST): Definitive Auswahl durch Käufer-
schaft

Individuelle Käuferauswahlen (Mehr- oder
Minderkosten gegenüber dem Standard)
werden als Nachtrag aufgenommen. Der
Aufwand für die Nachbearbeitung (Nach-
trag, Koordination und Abwicklung) wird
nach effektivem Aufwand separat verrech-
net.

- Armaturen und Geräte gemäss Budget
- Sanitär-Apparate in weisser Keramik
- Waschtische Hauptnasszelle mit Unter-
baumöbel (2 Schubladen), aufgesetz-
tem Spiegelschrank mit integrierter Be-
leuchtung; Gäste-WC: Waschbecken,
Spiegel
- Dusche mit Duschtasse
- Dusch-Trennwand Leichtbauwand mit
Plattenbelag
- Waschmaschine und Tumbler (Miele-Ge-
räte im Kaufpreis inbegriffen)
- EG-Wohnungen: ein frostsicheres Gar-
tenventil
- Allgemein: Drei frostsichere Gartenven-
tile; Vorbereitung für automatische Be-
wässerungsanlage
- Vorbereitung für nachträglichen Einbau
einer Wasserenthärtungsanlage
- Je ein Waschtrog in den Technik- und Ve-
loräumen

KÜCHE

Qualitätsküche mit hochwertigen Geräten
gemäss Küchenplan. Budget für Küchenein-
richtung inkl. Geräte, Armatur und Unter-
baubeleuchtung (netto exkl. MWST.) im
Kaufpreis enthalten:

- Fronten Melaminharzbeschichtung Fein-
struktur gemäss Kollektion
- Waschbecken mit Armatur in schwarz
- Natursteinabdeckung (Preisklasse 3)

- Induktions-Glaskeramik-Kochfeld mit in-
tegriertem Dunstabzug (Umluft mit Aktiv-
kohlefilter)
- Kombi-Steamer (für 2.5 Zimmer OPTION)
- Backofen
- Kühl-/Gefrierkombination
- Geschirrspüler
- Rückwand in Vollkernplatte

WAND-/DECKENBELÄGE

- Massivholzdecken weiss lasiert
- Wände aus Gipsfaserplatten, gespach-
telt; Weissputz mit 1.0 mm Abrieb, zum
Streichen
- Nasszellen Wände mit keramischen Plat-
ten gemäss Materialisierung
- Estrichräume: OSB-Platte unbehandelt,
Gipsplatten verleimt, unbehandelt

BODENBELÄGE

- Alle Böden (ausser Nasszellen und Re-
duit) Parkett gemäss Materialisierungs-
auswahl
- Sockelleisten Holz grauweiss, sichtbar
geschraubt
- Nasszellen: keramische Platten gemäss
Materialisierungsauswahl
- Sitzplatz resp. Balkon mit keramischen
Platten
- Keller, Technikraum, UG-Korridore Ze-
mentestrich mit transparenter 1-Kompo-
nentenbeschichtung zweimal gestrichen
- Estrich unbehandelte Dreischichtplatten
- Treppenhaus: Treppenstufen und Zwi-
schenpodeste Beton schalungsglatt,
Hauptpodeste mit keramischen Platten
- Hauseingänge mit Schmutzschleuse

SCHREINERARBEITEN

- UG: Blendrahmentüren
- Wohnungseingangstüre mit Spion als
Blendrahmentüre
- Zimmertüren als Futtertüren, stumpf ein-
schlagend, aus Holz, deckend weiss
- MDF Schiebetür mit Verkleidung in
Wandtasche, gestrichen
- Fensterleibungen, Fensterbank als Holz-
rahmen gestrichen

- Massgefertigtes Einbau-Garderoben-möbel mit Schrank und Kleiderstange; die dort angeordneten Verteiler werden elegant in das Möbel integriert und bleiben über die Rückwand zugänglich

METALLBAUARBEITEN

- Absturzsicherungen Balkon: Stahlkonstruktion; Oberer Abschluss feuerverzinktes Metallrohr; Füllung feuerverzinktem Maschendraht
- Absturzsicherungen Fenster: Horizontale Absturzstangen aus feuerverzinktem Metallrohr
- Absturzsicherungen französische Fenster: Feuerverzinkter Metallrohrrahmen mit Füllung aus feuerverzinktem Maschendraht
- Absturzsicherung Treppenhäuser: Feuerverzinkte Metallrohre, Füllungen aus feuerverzinktem Maschendraht

METALLBAUFERTIGTEILE

- Schliessanlage: Mechanische Schliessanlage, 4 Schlüssel pro Wohnung; Schlüsseltresor mit Technikschilüssel für Feuerwehr
- Briefkastenanlage mit Sonnerie und Gegensprechanlage: bei den Hauseingängen, wandmontiert, Briefkästen mit Brief- und Ablagefach
- 2 Abfall-Container 800 l
- Wandveloständer aus Stahl feuerverzinkt für Veloräume
- Aussen-Veloständer

PARKIERUNG

- Einstellhalle: 24 Autoabstellplätze (2.5 x 5 m) mit vorbereiteter E-Mobility; 1 Rollstuhlgängiger Parkplatz; 3 Motorrad-Abstellplätze; 2 Veloräume mit je 18 Plätzen
- Besucherparkplätze: 4 Aussenparkplätze
- Besucher Veloplatze: Ein Veloständer (ungedeckt)

UMGEBUNG

- Gestaltung gemäss baubewilligtem Umgebungsplan
- Einstellhallenrampe, Vorplatz, Zugangswege, Containerplatz mit sickerfähigen Verbundsteinen
- Allgemeine Grünflächen Rasen und Rabatten, Rasenflächen mit Rasenroboter
- Parzellen-Grenzzaun mit Maschendraht
- EG-Wohnungen gedeckte Sitzplätze mit Feinsteinzeugplatten, Rasenfläche, eine Grundbepflanzung; Wohnung Nr. 8.0-4.5b und Nr. 14.0-3.5 Sichtschutzhecke (Unterhalt der Hecke durch Miteigentum)

FASSADENFARBE/UMGEBUNG

Alle äusseren Material- und Farbkonzepte werden im Rahmen der Gesamtanlage gemäss Baubewilligung durch die Architektur gestaltet.

REINIGUNG

Die Wohnungen werden schlüsselfertig und in gereinigtem Zustand übergeben.

WERKVERTRAGLICHE BESTIMMUNGEN

Überbauung
ALCHENFUHREN
Schwarzenburg

August 2026

BAUBESCHRIEB

Allfällige Plan- und Baubeschreibs-Änderungen sowie Auflagen der Behörden bleiben diesem Beschrieb inkl. Pläne ausdrücklich vorbehalten und berechtigen nicht zu Nachforderungen, m²-Angaben und Grundrisse ohne Gewähr bis zur Fertigstellung.

VORSCHRIFTEN

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen. Wärmeschutz gemäss SIA Norm 180 (2014), und kantonalem Energiegesetz. Schallschutz gemäss SIA Norm 181 (2006).

ÄUSSERE GESTALTUNG UND FASSADENBILD

Es sind generell keine Änderungswünsche möglich, die das Fassadenbild beeinflussen.

Ein Mitspracherecht wird ausdrücklich ausgeschlossen.

MÄNGELHAFTUNG (GEMÄSS SIA-NORM)

Gemäss den anerkannten Regeln der Baukunde sowie den einschlägigen SIA-Normen können vereinzelte Risse bis 1.2 mm Breite in Wänden, Decken und Böden, in Mauerwerk und Stahlbeton vorkommen. Ebenso sind Risse bis zu 0.3 mm in Verputzen, Überzügen und dgl. durch die Anwendung unterschiedlicher Materialien physikalisch unvermeidbar.

Bei den sichtbaren Holzbauteilen wie CLT-Decken und Dreischichtplatten können Trockenrisse bis 2 mm vorkommen. Vereinzelte Harzgallen bis max. 3 x 50 mm sowie verwachsene Äste sind zulässig. Bei den Elementstössen können Fugen bis 3 mm auftreten.

Kleine Massungenauigkeiten, welche durch die handwerkliche Ausführung entstehen, sind ebenfalls nicht zu vermeiden und sind zu akzeptieren.

In nicht beheizten Untergeschossen kann bei extremer Luftfeuchtigkeit im Sommer

örtlich Oberflächenkondensat auftreten. Die Feuchte trocknet bei zurückgehenden Aussentemperaturen aus und es entstehen dadurch keine Schäden an der Konstruktion. Elastische Fugen können durch Austrocknung und Senkungen reissen und/oder die Haftung verlieren, diese Vorkommnisse sind bauphysikalisch bedingt. Solche Fälle sind von der Mängelhaftung ausgeschlossen.

Setzungen im Bereich von Baugrubenauffüllungen, Hinterfüllungen und neu erstellten Umgebungsflächen sind bautechnisch bedingt und können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Allfällige Anpassungen wie das Nachnivellieren oder Einebnen von Sitzplätzen, Wegen und angrenzenden Umgebungsflächen gelten nicht als Mangel und sind von der Mängelhaftung ausgeschlossen.

RÜGE- UND GARANTIEFRISTEN

Die Rüge- und Garantiefrieten richten sich nach den Bestimmungen im Kauf-/Werkvertrag.

Sie beginnen ab Übergabe/Abnahme des Werks an die Käufer.

Während der ersten zwei Jahre können festgestellte Mängel, ausgenommen Abnutzungserscheinungen, jederzeit schriftlich bei der Verkäuferin gerügt werden.

Nach Ablauf dieser zweijährigen Rügefrist können offene Mängel nicht mehr geltend gemacht werden.

Verdeckte Mängel sind nach ihrer Entdeckung innert 60 Tagen schriftlich bei der Verkäuferin anzuzeigen. Die Mängelrechte verjähren fünf Jahre nach Übergabe/Abnahme des Werks.

Im Fall berechtigter Mängel besteht Anspruch auf unentgeltliche Nachbesserung innert angemessener Frist.

Für Geräte gelten die jeweiligen Hersteller- bzw. Lieferantengarantien.