

# Baubeschrieb: Projekt in der Quintessenz

## Eckdaten

Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Ateliers/Hobbyraum und Autoeinstellhalle

Neuweilerstrasse 33 (MFH C)  
Neuweilerstrasse 35 (MFH B)  
Neuweilerstrasse 37 (MFH A)  
4123 Allschwil

## Tragkonstruktion

Kelleraussenwände in Stahlbeton wasserdicht, Schalungstyp 2. Fundamente, Bodenplatte, Decken, Stützen, Lichtschächte und Treppen in Stahlbeton, Schalungstyp 2. Wohnungstrennwände und Treppenhauswände aus Stahlbeton, installationsfrei. Ausführung mit Sichtbetonoberflächen, Schalungstyp 4. Tragende Innenwände aus Backstein oder Lehmstein. Aussenwände teilweise aus Stahlbeton, äussere Oberfläche Schalungstyp 4 mit Schaltafelstruktur. Stahlstützen als tragende Teile in den Aussenwänden.

## Gebäudehülle

Hybridbauweise mit Wandelementen bestehend aus Holzrahmenkonstruktion gedämmt mit Mineralwolle, innerer Dampfbremse und äusserer Beplankung aus Holzfasertafeln, winddicht verklebt. Fassadenverkleidung mit Faserzementwellplatten, Unterkonstruktion mit Horizontallattung.

## Dachkonstruktion

Dampfsperre aus Polymerbitumenbahnen und Wärmedämmung mit extrudiertem Polystyrol über obersten Decken der beheizten Räume, Abdichtung aus zweilagigen Polymerbitumenbahnen, mit extensiver Begrünung auf den Dachflächen,

respektive Schutzbahn auf den Balkonen und Terrassen inkl. seitlichen Aufbordungen und Abschlüssen. Dachrand- und Balkonabschlüsse aus Chromstahlblech.

## Fenster

Fenster und Fenstertüren aus Holz-Metall mit 3-fach-Isolierverglasung. Alle Lüftungsflügel mit Drehkipp-Beschlag. Hebeschiebefenster mit seitlichen Festverglasungen in den Ess- und Wohnräumen zu den Balkonen und Terrassen. Einbruchhemmende Ausführung im Erd- und Sockelgeschoss.

## Sonnenschutz

Aussen liegende Senkrechtmarkisen mit Stoffgewebe bei allen Fenstern ausser Treppenhaus und Keller. Windresistente Ausführung mit seitlichen Führungsschienen (ZIP-System). Alle Storen elektrisch bedienbar. Stoffgewebe aus der Kollektion Twilight von Sattler.

## Elektroanlagen

Leuchtenanschlüsse und Leuchten in Entrée, Küche, Bädern, Reduits und auf den Balkonen, übrige Räume mit Deckenanschluss. Spiegelleuchten in Bad und Dusche. Geeignete Installation von Lichtschaltern und Steckdosen. Apparateanschlüsse für Küchengeräte, Waschmaschine, Trockner. Reserveanschluss für Dusch-WC im Bad. Aussensteckdosen spritzwassergeschützt bei den Balkonen und Terrassen. Geeignete Beleuchtung der Allgemeinräume wie Einstellhalle, Hauszugänge und Treppenhäuser sowie der Keller, Hobbyräume

und Ateliers. Dezenzte Umgebungsbeleuchtung bei den Erschliessungswegen und Hauszugängen. Vorbereitung für Elektroanschlüsse bei allen Parkplätzen in der Autoeinstellhalle (Ready to Power). Video-Gegensprechanlage mit Türöffner bei den Hauseingängen mit Bedienstelle in jeder Wohnung. Alle Zimmer mit Leerrohren für Internet oder Netzwerk, ausbaubar zu Multimediadosen. 2 ausgebaute Dosen pro Wohnung. Photovoltaikanlage auf den Dachflächen der Attikawohnungen, bestehend aus leicht geneigten Modulen mit Unterkonstruktion, mit Wechselrichter in den Technikräumen.

## Heizung

Umweltfreundliche Heizenergieerzeugung mit Sole-Wasser-Wärmepumpe inkl. Bohrungen und Speicher für Raumheizung und Warmwasser. Free-Cooling im Sommer. Wärmeabgabe über Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Wärmemessung für Raumerwärmung und Warmwasserverbrauch inkl. Fernablesung für jede Wohnung und jedes Atelier und Hobbyraum. Keller- und Nebenräume sowie die Einstellhalle sind unbeheizt.

## Lüftung

Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung für alle Wohnungen. Fortluft für innenliegende Nassräume, Küchen und Reduits, Zuluft für Gang, Essen und Wohnen. Individuell regulierbar über Volumenstromregler. Mechanische Lüftung für Keller- und Technikräume. Die Einstellhalle wird über Lichtschächte und Tor natürlich belüftet.

## Sanitäre Anlagen

Lieferung und Montage sämtlicher Apparate und Armaturen des Sanitärbereichs inklusive Waschtischunterbau, Spiegelschrank und Duschtrennwand, höherer Standard mit Wandarmaturen und Regenduschen (Linie Laufen Kartell), für Bäder und Duschen. Jede Wohneinheit verfügt über einen Waschturm (Waschmaschine und Trockner) im Reduit. Je ein frostbeständiger Aussenwasserhahn bei den Wohnungen im Erd- und Attikageschoss.

## Aufzugsanlagen

Die Personenaufzüge verfügen über eine Tragfähigkeit von mindestens 630 kg, sind rollstuhlgängig und bieten Platz für 8 Personen.

## Kücheneinrichtungen

Küche aus Holzwerkstoffplatten mit fertiger Oberflächenbehandlung, vom Küchenbauer auf Mass hergestellt. Mit allen nötigen Apparaten und Armaturen wie Induktionskochfeld, Backofen, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler und Spültischmischer höheren Standards. Abdeckung Chromstahl, Naturstein oder Kunststein, Kostendach CHF 35'000 inkl. MWST. (Etagenwohnungen) resp. CHF 45'000 inkl. MWST. (Attikawohnungen).

### **Metallbauarbeiten**

Brüstungsgeländer bei Balkonen und Fenstern mit Maschengitterfüllung aus Stahl einbrennlackiert. Innere Brüstungsgeländer im Treppenhaus aus Stahl feuerverzinkt oder einbrennlackiert mit Füllungen aus Chromstahlrohren oder Stäben. Wendeltreppen mit Geländer für die interne Verbindung der Maisonette-/Attikawohnungen aus Stahl einbrennlackiert.

### **Schreinerarbeiten**

Garderobe im Entrée und Einbauschränk im Zimmer aus Holzwerkstoffplatten mit fertiger Oberflächenbehandlung.

### **Schliessanlagen**

Schliesszylinder mit Sicherheitsrosette KESO oder KABA nach Schliessplan. Je 5 Schlüssel pro Wohnung passend zu Hauszugang, Wohnungseingang, Keller, allenfalls Hobbyraum oder Atelier, Autoeinstellhalle und Briefkasten.

### **Türen**

Wohnungsabschlussüren aus Holz Vollspan, Ausführung EI30 nach VKF, Oberflächen glatt fertig behandelt, mit Spion, Dreipunkteverriegelung und Sicherheitsschlössern. Blendrahmen aus Holz massiv, deckend farbig behandelt. Zimmertüren mit Blockzargen raumhoch aus Holz furniert mit fertiger Oberflächenbehandlung. Mit Gummidichtungen, Zimmertüreinsteckschloss und Drückergarnituren mit Rosetten. Türen Keller, Ateliers und Hobbyräume aus Holz Röhrenspan mit Stahlzargen inklusive deckender Oberflächenbehandlung.

### **Bodenbeläge**

Sämtliche Räume in den Wohnungen mit schwimmenden Unterlagsböden (Wärmespeicherschicht). Ausführung als fugenloser Sichtestrich eingefärbt, geschliffen und versiegelt oder alternativer Bodenbelag, Budget CHF 120/m<sup>2</sup> fertig verlegt, inkl. Fugenausbildung.

### **Wandbeläge**

Aussenwände innen und nichttragende Innenwände verkleidet mit Seekiefer-Schichtholzplatten, mit Vergilbungsschutz. Innenwände mit Lehmstein als Sichtmauerwerk oder verputzt mit Lehmputz, feine Struktur. Exponierte Wandflächen in Nassräumen (Vormauerungen, Bade- und Duschnische) mit Steinzeugplatten oder anderer wasserfester Oberfläche, Budget CHF 150/m<sup>2</sup>, fertig verlegt. Untergrund vollflächig abgedichtet mit Dichtspachtelung und Dichtungsbändern. Kittfugen bei Anschlüssen und Sanitärapparaten.

### **Keller- und Nebenräume**

Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet. Zwischenwände und Türen aus Holzprofilen, mit Unterkonstruktion aus Stahl feuerverzinkt. Wände aus Beton- oder Kalksandstein, bei Dämmungen Oberfläche verputzt, Decken Beton roh. Böden in den Keller- und Nebenräumen mit Zementüberzug, Oberfläche imprägniert.

### **Autoeinstellhalle, Veloräume**

Boden in Hartbeton mit leichtem Gefälle zu den Bodenabläufen. Parkplatzmarkierungen und Nummerierungen. Wände, Stützen und Decke Beton roh. Automatisches Schiebetor bei der Garageneinfahrt mit Lichtsignalanlage, je einem Handsender pro Parkplatz und Schlüsselschalter bei der Einfahrt.

### **Atelier- und Hobbyräume**

Wände aus Beton- oder Kalksandstein roh oder verputzt, bei Dämmungen Oberfläche verputzt, Decken Beton roh oder gestrichen. Böden als fugenloser Sichtbelag geschliffen und versiegelt oder alternativer Bodenbelag, Budget CHF 120/m<sup>2</sup> fertig verlegt, inkl. Fugenausbildung. Apparate und Armaturen mittlerer Standard mit Standardarmaturen und Duschbrausen (Linie Laufen Kartell) für WC/ Duschen.

### **Baureinigung**

Komplette bezugsbereite Bauschlussreinigung durch qualifizierte Unternehmung. Spülung der Grundleitungen bis Anschluss an die öffentliche Kanalisation nach Bauende.

### **Umgebung**

Zufahrt und Autoabstellplätze mit Asphaltbelag. Befestigte Umgebungsflächen wie Vorplätze, Sitzplätze sowie Spiel- und Aufenthaltsplätze mit Drainbelag. Hauszugangswege mit Holzstegen. Sorgfältig gestaltete Umgebung mit Rabatten, Wiesen und Bäumen. Die Briefkästen befinden sich vor den Hauszugängen. Belag Balkone mit Holzrost aus Accoya. Containerabstellplätze für

Kehricht und Grüncontainer befinden sich bei den Besucherparkplätzen. Stützmauern und Belag bei der Einstellhalleneinfahrt aus Beton, nötige Absturzsicherungen aus Diagonalgeflechtzaun mit verzinkten Pfosten und Streben.

### **Baunebenkosten**

Sämtliche Kosten für Bewilligungen und Gebühren, Vervielfältigungen, Versicherungen und dgl. sind im Kaufpreis enthalten.

### **Vorbehalte**

Geringfügige Änderungen der Flächen (+/- 3 %), welche durch Auflagen der Behörden oder durch Änderungen der Fachplaner oder Architekten entstehen (wie Lage und Dimensionierung der Steigschächte, statisch bedingte Stützen, Dimensionen von Wänden, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen, usw.), bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung beziehungsweise direkten oder indirekten Nachforderungen durch den Käufer. Bilder, Perspektiven und Ansichten sowie Fassadenpläne in der Verkaufsdokumentation haben lediglich informativen Charakter und geben keinen Aufschluss über Farben, Konstruktion und verwendete Materialien. Ebenso sind z.B. Farben, Materialisierung oder Bepflanzung in den Visualisierungen teilweise noch nicht definitiv festgelegt und / oder von den Behörden bewilligt. Allfällige Anpassungen bleiben vorbehalten.