



Baubeschrieb
und
Kaufabwicklung

1. November 2020, West Village GmbH,
Änderungen vorbehalten

Baubeschrieb

Die nachfolgenden Ausführungen dienen als Baubeschrieb für alle Wohnobjekte der Überbauung West Village. Massgebend sind die Ausführungspläne, Vorschriften und Vorgaben von Behörden, die Vorgaben der Fachingenieure sowie die SIA Normen.

Minergie

Die Wohnobjekte werden alle im Minergiestandard gebaut und erfüllen damit mit kontrollierter Wohnraumlüftung, Dämmung und Isolation sowie Energiegewinnung (Photovoltaik auf dem Dach) die entsprechenden Anforderungen. Auf eine Zertifizierung wird mangels Fördergelder jedoch verzichtet.

Baugrube, Kanalisation

Baugrubensicherung falls nötig mittels Erdanker und Gunitwand. Hauptleitungen aus Polypropylen oder Polyethylen unter Bodenplatte geführt, neue Kontrollschächte. Leitungen an Decke UG durch Sanitär geführt, Pressmuffen durch Baumeister geliefert. Kontrollschächte, Schlamm-sammler etc. aus Fertigbetonrohren. Ausführung gem. Vorschriften der Gemeinde. Grundwasserabdichtung mittels gelber Wanne in definierten Bereichen (ausgebaute Bereiche im Untergeschoss wie Treppenhaus, siehe Detailschema HBAG).

Rohbau und Bodenplatte

Bodenplatte in Stahlbeton, Aussenwände gegen Erdreich in wasserdichter Ausführung. Statisch bedingte Betonwände in sämtlichen Geschossen. Decken in Stahlbeton. Balkone mit Kragplattenelementen aus Steinwolle thermisch von den Betondecken getrennt. Vorfabrizierte Treppenläufe in Beton inkl. Schalldämm-lager. Sichtbare Betonaussenwände mit Schalung Typ 2. Definition der Sichtbetonflächen durch Architekt. Unterirdische Aussenwände wasserdicht.

Mauerwerk

Innenwände aus Backstein, Wände in Nebenräumen mit Kalksandytein gemauert in Sichtqualität. Gedämmte Garagendecke, Noppenmatte an erdberührten Aussenwänden, Versetzarbeiten sämtlicher vorgefertigter Betonelemente. Zementüberzug im Technikraum.

Innere Maler und Verputzarbeiten

Decken mit Grundputz und Weissputz Q3, Wände mit Grundputz und Weissputz Q3 Einläufige Vorhangschiene in Wohn- und Schlafräumen. Wärmedämmung von beheizt zu unbeheizt inkl. Einbettung.

Dachkonstruktion

Ganzer Dachstuhl in Holz (schräg und horizontal). Dachelemente als gedämmte Kastelemente komplett fertig geliefert und montiert inklusive Aufbauten und Dachfenstern. Dachrand aus 3-Schichtplatten. Dacheindeckung der gedämmten Kasten-Dachelemente mit Faserzementschiefer (z. Bsp. Eternit oder Ähnliches). Dachwasserabführung sowohl innen als auch aussenliegend.

Bei den Twinhäusern je 1 eckiges Oblicht mit Sonnenschutz, manuell zum Öffnen in Zimmer DG. Je 1 weiteres Oblicht als Option.

Metallbauarbeiten

Staketengeländer ohne Handlauf duplexiert im Aussenbereich.

Baubeschrieb

Fenster

Einzel Fenster aus Holz-Metall, fertig behandelt, 3-fach Verglasung
Beschläge: OPO Oeschger, Hope Amsterdam
Edelstahl matt. Einbruchwiderstandsklasse
Grundsicherung.
Hebeschiebeture: Im DEFH je eine
Schiebetüre. Fensterrahmen innen schwarz
lackiert nach Standardfarbe Fensterbauer,
ausser Standardfarbe Fensterbauer nach
Gestaltungskonzept Architekt,
schwarz/anthrazit einbrennlackiert.

Lamellenstoren 90/70 elektrisch,
einbrennlackiert in schwarz gem.
Standardfarbe Unternehmer.

Aussenflächen/Balkone

Zu den Wohnobjekten gehörende
Gartensitzplatze und Balkone teilweise
überdacht mit Betondecken. Bei Twinhusern
Option erweiterter Sonnenschutz durch
vertikal oder horizontal Markise.
Bodenbeläge auf Aussenflächen in
Zementplatten. Absturzsicherungen bei
Terrassen und Balkonen mit
Staketengeländer.

Elektroinstallationen

Elektroanlagen nach Komfortstufe 1,
Photovoltaik-Anlage auf den Dächern gemäss
Minergie-Vorgaben (Mindest-Anlage nach
Minergie).

Be- und Entlüftung

Zuluft-System via Einlasse vor den Fenstern
und Abluftventilatoren zur
Wärmerückgewinnung in Warmwasser-
system. Keine Kuchenabluft, Umluftvariante
mit Aktivkohlefilter.
Absorption-Lüftungsanlage in den
Kellerrumen UG.

Heizung & Wärmeverteilung

Luft-Wasser-Wärmepumpe jeweils für die
beiden Twinhuser zusammen, für das MFH
sowie für die Townhuser zusammen.
Verteilung mittels Bodenheizung mit
sauerstoffdichten Metall-Verbundrohr.
Lieferung Einzelraumregulierung mit
Raumthermostaten (Bedienung optisch wie
Feller).

Türen

Hauseingangstüren in Metall mit seitlichem
Glaseinsatz, Wohnungseingangstüren im MFH
in Stahlzarge schwarz. Sicherheits-
schliessenanlagen Kaba Star oder gleichwertig
mit Sicherheitsrosetten.

Innentüren raumhoch kunstharz-beschichtet
schwarz in Stahlzargen putzbündig schwarz.
Bei Nasszellen WC-Rosetten ohne Anzeige.

Transportanlagen

Im Mehrfamilienhaus Standardpersonenlift
für mind. 6 Personen, bedingt
behindertengerecht.
In den Twin- und Townhusern besteht für
die Käufer Option einer Personenliftanlage
(nicht behindertengerecht), gegen Mehrpreis.

Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten wie z.B.
Kastenrinnen, Dachwasserablaufe oder
Dachabschlüsse in Chromstahl matt Plus.
Fensterbänke in Aluminium natur.

Fassade

Fassadengestaltung und Farbe nach Konzept
des Architekten in Abstimmung mit dem
Gestaltungsplan und der Gemeinde Wollerau.
Die Visualisierungen des Projektes zeigen die
grundlegende Idee der Fassadengestaltung.

Baubeschrieb

Sanitärinstallation

Ausführung gemäss Vorschriften und Planung Sanitäringenieur.

Warmwasserleitung, Verteilung mit Zirkulationspumpe bis zentrale Sanitärverteiler. Warmwassererzeugung über Wärmepumpe, zentraler Brauchwarmwasserspeicher im Technikraum. Fallleitungen in Vorwänden in Geberit Silent-Rohr. GIS-Vorwandsystem für schallgedämmte Apparateinstallation inkl. Bepunktung. Reduzierter Druck-Aussenhahn bei den Sitzplätzen (kleiner 5 bar).

Sanitärapparate, Badkeramik, Schränke und Duschkabinen nach Auswahl Käufer gem. Budget. Sämtliche Apparate werden vom Käufer über Reuter.de ausgesucht und durch die Bauherrschaft zentral bestellt.

Budget Waschturm:
Wohnungen/Häuser je CHF 2'500 inkl. MWSt.

Budget Sanitärapparate:
Wohnungen je CHF 12'000 inkl. MWSt.
Häuser je CHF 15'000 inkl. MWSt.

Schreinerarbeiten

Sämtliche Schreinerarbeiten nach Ausbauwunsch des Käufers. Budget Garderobe CHF 5'000 inkl. MWSt. Weiterer Ausbau nach Wunsch des Käufers, z. Bsp. Ankleide.

Küchen

Hochwertige Schreinerküchen nach Ausbauwunsch des Käufers inkl. Geräte; Kochfeld mit integriertem Dampfzug, Backofen, Steamer, Geschirrspülmaschine. Für jedes Wohnobjekt wird eine dem Budget entsprechende Musterküche vorgeschlagen. Budget pro Küche CHF 30'000 inkl. MWSt.

Unterlagsboden & Abdichtung

Bondeaufbau mit Bodenheizung und trittschallgedämmtem Unterlagsboden. Abdichten von Fugen wie Plattenanschlüsse und Dilatationsfugen.

Boden-/Wandbeläge

Bodenbeläge in Wohnräumen und Nasszellen nach Budget mit oder ohne Sockel (Kittfugen im Falle ohne Sockel erst nach zwei Heizperioden). Wandplatten in Nasszellen mit Plattenschildern gemäss Nasszellenplänen (Verhältnis Platten zu Weissputz ca. 50%/50%).

Keramik- oder Feinsteinzeug-plattenbelag / Fertigparkett oder ortsgeschliffener Parkett vollflächig auf Unterlagsboden verklebt und verfugt. Preis pro m² gemäss Budget inkl. allen Schnitten, An- und Abschlüssen, Treppen und Kittfugen etc.

Budget pro m²:
Je Objekt CHF 140.00/m² inkl. MwSt.

Garage

Gemeinsame Tiefgarageneinfahrt für Twinhäuser, MFH und Townhäuser. Twinhaus A und B je mit offener Doppel-Garagenbox und je einem Besucherparkplatz gem. Plan. Option Garagentor bei den Twinhäusern. MFH und Townhäuser mit natürlich belüfteter, offener Garage. Garagendach mit 1-lagiger PBD-Abdichtung vollflächig verklebt und Drainagematte. Unbehandelter Hartbetonbelag mit leichtem Gefälle zur Rinne in Garagen.

Keller u. Nebenräume

Mineralische Deckendämmung in Nebenräumen / Garage (Kondensatschutz). Z. Bsp. ZZ Wancor Tektalan A2-SD 50/150mm, nachträglich montiert. Hartbeton in Kellerräumen und Technikraum.

Umgebung

Für die Gestaltung der Umgebung der gesamten Überbauung gilt das Gestaltungskonzept des Architekten unter Berücksichtigung des geltenden Gestaltungsplanes für die Landparzellen sowie Vorgaben der Gemeinde.

Normen

Heizung / Lüftung / Sanitär Technische Vorgaben

Heizungsauslegung auf eine Tiefsttemperatur von $t_m -8^{\circ}\text{C}$

(Berechnung nach Norm SIA, Raumtemperaturen nach Norm SIA 384/2)

Raumtyp	Lüftung	beheizt	Raumtemp.	Diverses
Wohnen / Essen	ja	ja	20° C	Zu- und Abluftsystem mit WRG
Küche	-	ja	20° C	Umluft Dunstabzug
Zimmer	ja	ja	20° C	Zu- und Abluftsystem mit WRG
Nasszellen mit Fenster	ja	ja	22° C	Zu- und Abluftsystem mit WRG
Nasszellen gefangen	ja	ja	22° C	Zu- und Abluftsystem mit WRG
Garage	Natürlich	nein	-	
Keller	Absorption	nein	-	
Technikraum	Ventilator	nein	-	

Schallschutz

Es werden die Standard-Anforderungen gemäss Norm SIA 181 eingehalten.

Wärmeschutz

Die Bauteile werden mittels Energienachweis berechnet und nach dessen Einzelbauteilwerten ausgeführt.

Der Energienachweis hält die kantonalen Wärmedämmvorschriften ein und wird von der Gemeinde bewilligt. Die Wohnobjekte werden im Minergie-Standard ausgeführt.

Nutzlasten

Die Nutzlasten richten sich nach den SIA Normen und betragen:

Wohnraum / Keller 200 kg/m ²	Gewerbe 500 kg/m ²	Treppen / Korridore 400 kg/m ²
Balkone 300 kg/m ²	Terrassen Dachgeschoss 500 kg/m ²	Umgebung über Garage 500 kg/m ²

Budgets und Käuferänderungen

Handling Budgets

Sämtliche Budgets verstehen sich inkl. MWSt. Sollten Budgets nicht ausgeschöpft werden, werden allfällige Restbeträge dem Käufer angerechnet resp. mit Käuferänderungen/Zusatzwünschen verrechnet. Der Käufer hat somit auch die Möglichkeit, Budgets auch individuell zu verwenden (z. Bsp. falls der Käufer beim Bodenbelag unter Budget ist, kann er den Restbetrag z. Bsp. für die Küche anrechnen).

Handling Käuferänderungen / Käuferwünsche

Änderungen am Werk:

Es gibt grundsätzlich kein Recht auf Änderungen am Werk ausserhalb des durch die Ausbaubudgets vorgesehenen Käuferentscheidungen. Alle vom Käufer dennoch gewünschten Änderungen am Werk (z. Bsp. Wände verschieben, Veränderung der Anordnung Sanitäranschlüsse etc.) werden nach Aufwand durchgeführt. Der Käufer erhält vom Verkäufer hierfür vor Start der Änderungsplanung und Umsetzung eine Offerte, in welcher sämtliche beteiligten Parteien (Architekt, Fachplaner, Bauleitung, Lieferant, Handwerker etc.) seine vorgesehenen Kosten mit der Genauigkeit von +/- 10% deklariert. Die Änderungen werden erst in Angriff genommen, wenn die Offerte rechtzeitig durch den Käufer unterschrieben wurde und die Änderungen durch den Verkäufer und an den Änderungen

involvierte Parteien bewilligt werden. Der späteste Zeitpunkt der Freigabe (abhängig vom Bauablauf / Baufortschritt) wird durch den Verkäufer definiert. Änderungswünsche, welche eine Bauausschreibung erfordern (öffentliche Ausschreibung/Baubewilligung) können nicht berücksichtigt werden.

Käuferänderungen:

Veränderungen durch den Käufer im Sinne einer Budgeterhöhung oder der Auslösung/Bestellung einer Option (z. Bsp. Dachfenster, Markise, Lift) erfolgen mit einem fixen Honorar-Zuschlag von 20% auf die effektive Budgeterhöhung resp. auf den Optionspreis, welcher sämtliche Planungs- und Betreuungskosten abdeckt.

Der Kostenteiler beträgt:

7% Architekt

7% Bauleitung

6% Käuferbetreuung und Beratung / Honorare Dritte / Verkäufer

Die Kosten für Optionen werden durch den Verkäufer definiert und Änderungen erfolgen erst nach einer schriftlichen Freigabe der Käufer. Es gibt grundsätzlich kein Recht für Käuferänderungen, sämtliche Änderungen müssen durch den Verkäufer bewilligt / freigegeben werden. Der späteste Zeitpunkt der Freigabe (abhängig vom Bauablauf / Baufortschritt) wird durch den Verkäufer definiert.

Änderungen an Baubeschrieb und Ausbau

Die Verkäuferin behält sich das Recht vor, im Zuge der Ausführungsplanung Änderungen an diesem Baubeschrieb vorzunehmen. Es gilt der in der Kaufvertragsbeurkundung festgelegte Baubeschrieb.

Kaufabwicklung

- Die West Village GmbH garantiert der Käuferschaft eine zentrale Abwicklung des Bauprojektes als Verkäuferin, Bauherrin und Käuferbetreuerin.
- Sicherheit für Käuferschaft durch bewährtes Team aus Bauherrschaft/Verkäufer, Architekt, Bauleitung und Finanzierungspartner UBS AG.
- Notariats- und Grundbuchgebühren teilen sich Käufer und Verkäufer hälftig.
- Auf Wunsch der Käuferschaft vermitteln wir eine Finanzierungslösung mit UBS AG.
- Kaufabwicklung in drei Schritten:



Bauherrschaft/Verkäuferin:



West Village GmbH
Chaltenbodenstr. 4A
8834 Schindellegi

Architektur:

FORMENSPRACHE S GmbH
Architektur & Design

Formensprache S GmbH
Lüthärtigen 4a
6313 Edlibach

Bauleitung:



Hochbau Management AG
Chaltenbodenstr. 4A
8834 Schindellegi

Finanzierungspartner:



UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
8098 Zürich

Ihr Kontakt:

Sarah Costa

West Village GmbH
Chaltenbodenstrasse 4A
8834 Schindellegi
Mobil: +41 76 324 33 50
eMail: welcome@westvillage.ch

