

# Stockwerkeigentumswohnungen im Haus I

Planung und Bau des Gebäudes sind angelehnt an die Bestimmungen der 2000-Watt-Gesellschaft (<https://www.local-energy.swiss>). Die Zusatzanforderungen für Erstellung und Betrieb betreffend Primärenergiebedarf und Treibhausgasemissionen werden erfüllt. Erhöhte Schallschutzanforderungen nach SIA 181 werden für alle Bauteile angestrebt, die regulären Schallschutzanforderungen werden garantiert.

## Allgemeiner Rohbau/Ausbau

### Baukonstruktion

Ganzes Gebäude in Holzhybridbauweise mit einem massiven Kern aus Beton. Erdgeschoss inkl. Decke in Massivbauweise. Geschossdecken ab 1. OG als Holz-Beton-Verbunddecken ausgeführt, auf Holzträgern aus Brettschichtholz in Baubuche aufliegend. Innenliegende Stützen aus Beton, im Erdgeschoss seitlich profiliert. Aussenwandelemente in Holzbauweise, allseitig gekapselt. Wohnungstrennwände in Holz, allseitig gekapselt.

Raumhöhe Erdgeschoss: 4.56 m bzw. 3.06 m;

Raumhöhe 1.–12. Obergeschoss: 2.67 m, unter Holzträger 2.31 m, in den Nasszellen 2.27 m;

Raumhöhe 13. Obergeschoss: 3.61 m, unter Holzträger 3.21 m, in den Nasszellen der Süd-gerichteten Wohnungen 3.21 m, in den Nasszellen der Nord-gerichteten Wohnungen 2.27 m.

### Fassade

Vorgehängte Fassadenelemente aus vorgefertigten Glasfaserbetonelementen, hinterlüftet. Im Erdgeschoss Holz-Metall-Pfosten-Riegel-Fassade bei Haupteingängen bzw. Pfosten-Riegel-Fassade aus Aluminium, eloxiert, in den restlichen Bereichen.

### Balkone und Loggias

Konstruktion aus Beton. Deckenuntersicht mit verputzter Aussenwärmedämmung gestrichen, Farbton gemäss Angabe Architektur. Aussenstützen als Rundrohr aus Stahl. Brüstungselement Staketengeländer, pulverlackbeschichtet. Boden Holzrost inkl. Unterkonstruktion. Witterungsbeständiger und frostsicherer Wasseranschluss. Keine Verglasung bei den Loggias.

Optional Sichtschutz, zur Montage an Staketengeländer,

Farbe und Materialisierung nach Vorgabe Architektur, gegen Aufpreis.

### Fenster

Erdgeschoss: Raumhohe Pfosten-Riegel-Fenster in Holz-Metall resp. Metall mit 3-fach Isolierverglasung. Einbruchschutz RC2. Alle Fenster innen deckend gestrichen, aussen Aluminium pulverlackbeschichtet. Farbe gemäss Angabe Architektur.

Obergeschosse: Fenster in Holz-Metall mit 3-fach Isolierverglasung bis Unterkante Holzträger. Fensterfronten zum Balkon, sowie im Wohnbereich nach Norden / Süden gerichtet und in den Maisonette-Wohnungen zur Gartenloggia als Hebeschiebefenster in Holz-Metall, restliche Fenster als Flügelfenster mit Dreh-Kipp-Verschluss. Alle Fenster innen deckend gestrichen, aussen Aluminium pulverlackbeschichtet. Farbe gemäss Angabe Architektur. Absturzsicherungen mit Staketengeländer.

Lift-Vorbereiche: in jedem Geschoss hochliegende festverglaste Fenster; im 1.–12. Obergeschoss etagenweise wechselnd Glasbausteine, mattiert; im 13. Obergeschoss Oblicht.

### Sonnenschutz

Motorisierte Rafflamellenstoren, Schienenführung. Bei allen Fenstern, ausser schmale Fenster Nord-/Süd- und Ost-West-gerichtet im Wohnraum. Aluminiumteile pulverbeschichtet. Gesteuert über Windwächter. Zudem vor allen Fenstern zwei Vorhangschienen, in Decke eingelassen.

Vor den vertieften Balkonbereichen, sowie bei den Loggias in der Südfassade vertikal geführte, motorisierte Stoffstoren. Auf den Terrassen im 13. Obergeschoss zusätzlich motorisierte horizontale Knickarmmarkise in den Dachöffnungen. Gesteuert über Windwächter. Farbe nach Angabe Architektur. Aluminiumteile pulverbeschichtet.

### **Aussentüren**

Hauszugang Siloplatz: automatische Schiebetüren aus Glas und Aluminium, eloxiert. Hauszugang Papieri-Ring: Flügeltüren aus Holz/Metall mit Glaseinsatz. Hauszugänge Tiefgarage: Brandschutztüre aus Metall, pulverlack-beschichtet, mit Glaseinsatz und Seitenteil, feststehend. Zugang Veloräume: automatische Flügeltüren, im Tiefparterre mit Feststellmagneten zum Offenhalten.

### **Flachdach**

Ausbildung gemäss SIA-Norm. Photovoltaikanlage, Kiesdach sowie extensive Begrünung. Oblicht in den Entrées innerhalb der Wohnungen im 13. OG. Blitzschutzanlage.

### **Eingangshalle und Korridor**

Boden Asphalt-Terrazzo, geschliffen, oder ähnlich, mit eingelassener Schmutzschleuse. Wände teils Metall profiliert, teils farbig pigmentiert verputzt und glänzend poliert, teils Spiegel. Decke Glattputz, farbig pigmentiert. Automatische Schiebetüre zum Siloplatz; elektrischer Türantrieb zum Papieri-Ring.

### **Treppenhaus**

Boden vorfabrizierte Betonelemente. Wände Beton, lasiert. Treppengeländer aus Stahlprofilen, duplexiert.

### **Lift-Vorbereiche**

Boden Asphalt-Terrazzo, geschliffen, oder ähnlich; mit eingelassener Schmutzschleuse vor den Wohnungseingangstüren. Wände teils Metall profiliert, inkl. Service-Öffnungen Steigzonen, teils glänzend verputzt, teils Glasbausteine mattiert, hochliegendes Fenster Festverglasung. Decke Sichtbeton, lasiert.

### **Untergeschosse inkl. Veloräume**

Boden Hartbeton. Wände in Vorraum Lift teils Metall profiliert, teils Sichtbeton, lasiert. Decke Beton, lasiert. Elektrischer Türantrieb zu den Veloräumen.

### **Schliessanlage**

Sicherheitszylinder-Schliessanlage, teils mechatronisches

System. Ein Schlüssel für Hauseingang, Wohnungseingangstür, Briefkasten, Keller, und Räume zur Mitbenutzung. 5 Stück je Wohnung.

### **Briefkasten- und Sonnerieanlage**

Anlage mit 63 Briefkästen in Aluminium mit integrierten Paketboxen und Video-Gegensprechanlage. Einfassung der Briefkastenanlage aus Holz mit Ablage für Taschen und integrierter Beleuchtung.

### **Lifтанlagen**

Zwei Personenaufzüge mit hochwertiger Innenausstattung, rollstuhlgängig mit einer Kapazität von je 13 Personen. Lifttüren Edelstahl gebürstet.

### **Wohnungseingangs- und Innentüren**

Wohnungseingangstüren: Blendrahmentüren aus Holz, deckend gestrichen. Türleibungen bei Lift und Tür zum Treppenhaus aus geschliffenem Kunststein. Sicherheitschloss mit 3-Punkteverschluss. Innentüren: Blockrahmentüren aus Holz, deckend gestrichen. Untergeschosse: Metallzargentüren.

### **Gipserarbeiten**

Nichttragende Innenwände: Gipsständerwände mit gleitendem Deckenanschluss, Weissputz, Q3, mit umlaufendem Horizont auf Unterkante der Holzträger.

### **Heizung und Kühlung**

Wärme- und Kälteerzeugung in arealweitem Energiesystem (100% CO<sub>2</sub>-neutral); Anschluss über Contracting-Vertrag. Die Raumheizung und -kühlung erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Raumtemperaturregelung. Temperierung der Räume im Sommer über Fussbodenheizung. Jeder Raum individuell regulierbar. Heizverteiler in Reduit oder Garderobenschrank eingebaut. Separate Wärmezählung.

### **Lüftung**

Kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung, individuell pro Wohnung regulierbar. Temperierung

der Zuluft im Sommer auf 26°C, bei einer Aussentemperatur von 30°C; im Winter Temperierung auf 21°C. Kellerabteile mit mechanischer Lüftungsanlage und Secomaten zur Entfeuchtung. Einstellhalle mit mechanischer Lüftungsanlage mit CO<sub>2</sub>-Überwachung.

### **Kellerabteile**

Kellertrennwände und Türen in Holz mit Einsichtschutz bis ca. 2m Höhe. Grundbeleuchtung und je Abteil 1x 3-fach Steckdose und 1x einfache Steckdose bei Lichtschalter.

### **Unterniveaugarage / Parking**

Parkierung im 3. Untergeschoss, Parking A, direkt an Gebäude angebunden. Alle Parkplätze VSS-Komfortstufe B, Breite mindestens 2.85m. Besucher-Parkplätze oberirdisch auf Papieri-Areal oder in öffentlich zugänglichem Bereich der Tiefgarage (Pooling).

### **Umgebung**

Mitbenutzung der hochwertig gestalteten Umgebung des Papieri-Areals mit Hartbelägen, Bäumen, Büschen und Rasenflächen, Unterflur-Containeranlagen, Kinderspielflächen etc.

## **Individueller Ausbau**

### **Küchen**

Hochwertige Markenküche OREA X. Küchenlayout gemäss Verkaufsplan.

- Arbeitsfläche Silestone, poliert.
- Küchenfronten MDF, Hochglanz; Innenleben Kunstharz beschichtet; gemäss Kollektion Küchenbauer.
- Griffmulde, Aluminium eloxiert, schwarz; Oberschränke ohne Griffe.
- Spülbecken CNS, eingelassen
- Spültischmischer mit ausziehbarem Hahn
- Rückwand mattiertes Glas
- Alle Geräte V-Zug, Linie Excellence: Backofen, Steamer, Induktionskochfeld und Dampfabzug/teils Tischlüfter (Umluft), Geschirrspüler mit Warmwasser-Anschluss,

Kühlschrank mit Gefrierteil (getrennte Türen)

Wohnungen im 13. Obergeschoss, sowie Wohnungen 54 und 55 im 12. Obergeschoss zusätzlich Wine-Cooler.

- Abfalltrennsystem

Anpassungen von Oberflächen und Geräten sind mit transparenter Ausweisung der Mehr- und Minderkosten möglich.

### **Waschen/Trocknen**

Waschmaschine mit Warmwasseranschluss und Trockner (V-Zug), als Wäscheturm in Nasszelle, Reduit oder Einbauschränk.

### **Schreinerarbeiten**

Garderoben: MDF, spritzlackiert, matt. Innenleben mit Kunstharz beschichtet. Geschlossene Garderobe gemäss Verkaufsplan, mit Hutablage, Kleiderstange und verstellbaren Regalböden, teilweise mit eingebautem Waschturm. Einbauschränke gemäss Verkaufsplan: MDF, spritzlackiert, matt. Innenleben mit Kunstharz beschichtet. Innenausstattung bestehend aus tiefliegenden Schubladen (Innenauszüge), Kleiderstange und verstellbaren Regalböden.

### **Bodenbeläge Wohnen und Küche**

Budget verlegt inkl. allen Nebenarbeiten gemäss Preisliste Unternehmer: CHF 150/m<sup>2</sup> exkl. MwSt. z.B. Parkett Eiche, Landhausriemen, gebürstet, geölt, 1480 x 138 x 10mm; oder Hartsteinholzbelag, geschliffen, matt versiegelt oder geölt, mit CNS-Inlets.

Wohnungen im 13. Obergeschoss, sowie Wohnungen 54 und 55 im 12. Obergeschoss: CHF 200/m<sup>2</sup> exkl. MwSt. z.B. Parkett Eiche, Landhausdielen, gebürstet, grau geölt, 2000 x 200mm; Hartsteinholzbelag, eingefärbt, geschliffen, matt versiegelt oder geölt, mit CNS-Inlets oder Gussboden Asphalt-Terrazzo, versiegelt.

### **Bodenbeläge Nasszellen und Reduit**

Budget verlegt inkl. allen Nebenarbeiten gemäss Preisliste Unternehmer: CHF 150/m<sup>2</sup> exkl. MwSt. z.B. Feinsteinzeug, unglasiert, matt, 200 x 200 x 10 mm.

Wohnungen im 13. Obergeschoss, sowie Wohnungen 54 und 55 im 12. Obergeschoss: CHF 200/m<sup>2</sup> exkl. MwSt. z.B. Bo-

denplatten Naturstein, geschliffen; oder Gussboden Asphalt-Terrazzo, versiegelt.

### **Wandbeläge Nasszellen**

Wandplattenbeläge gemäss Detailplan Architektur. Budget verlegt inkl. allen Nebenarbeiten gemäss Preisliste Unternehmer: CHF 150/m<sup>2</sup> exkl. MwSt. z.B. Feinsteinzeug, unglasiert, matt, 100 x 100 x 10 mm oder 200 x 200 x 10 mm.

Wohnungen im 13. Obergeschoss, sowie Wohnungen 54 und 55 im 12. Obergeschoss: CHF 200/m<sup>2</sup> exkl. MwSt. z.B. Stucco Veneziano, silberfarben, geschliffen und poliert, zudem im Nassbereich Glas, farbig hinterlegt; oder Wandplatten Naturstein, geschliffen.

### **Wandoberflächen**

Wandoberflächen in den Wohnungen: Weissputz, Q3, deckend gestrichen.

### **Betonstützen**

Vorfabrizierte Betonstützen, scharfkantig, mittig strukturiert.

### **Decken**

Brettsperrholz aus Weisstanne oder Fichte, UV-Schutzbehandelt gegen Vergilbung. Holzträger aus Baubuche sichtbar. Optional Lasierung oder Anstrich gegen Aufpreis. In den Nasszellen heruntergehängte Decke, Weissputz Q3, deckend gestrichen.

### **Elektro**

Fibre to the home (Glasfaseranschluss bis in die Wohnung). In allen Wohn- und Schlafzimmern 1x Multimediasteckdose, je ein bis zwei Lampenstellen und 3-fach Steckdosen, teilweise geschaltet. LED-Deckenaufbauspot im Korridor und in der Küche. LED-Einbauspot in den Nasszellen. LED-Arbeitsplattenbeleuchtung in der Küche, 2x 3-fach Steckdosen bei der Arbeitsfläche, sowie elektrische Anschlüsse für Küchen-Einbaugeräte. Beleuchtung über dem Spiegel in den Nasszellen, sowie Steckdose beim Spiegel. Witterungsbeständiger Elektroanschluss, sowie Aussenbeleuchtung

auf dem Balkon, der Garten-Loggia bzw. auf der Terrasse. Elektrosicherungskasten in Reduit oder Garderobenschrank eingebaut. Messeinrichtung in Elektrosteigzone.

### **Smart Living**

Alle Wohnungen ausgestattet mit Smart-Living-System. Alle wichtigen Funktionen (Heizung, Lüftung, Licht, Beschattung, Energiemanagement) können über Bedienterminal im Korridor oder App gesteuert und überwacht werden. Integration mit Video-Gegensprechanlage.

### **Sanitär**

Hochwertige Sanitärapparate gemäss Auswahl Architektur mit Waschtischmischer, Duschbrause und Rain-Shower von Gessi, bodenebener Dusche mit Glastrennwand, Badewanne von Schmidlin, Waschtisch Laufen Val mit Unterbaumöbel, weiss, und Spiegel, sowie WC von Kartell by Laufen. Jede Wohnung mit Warmwasserzählung. Wohnungen im 13. Obergeschoss, sowie Wohnungen 54 und 55 im 12. Obergeschoss: hochwertigeres Unterbaumöbel, Oberfläche Holz furniert.

### **Ihre speziellen Wünsche**

Individuelle Ausbaumwünsche, soweit technisch und zeitlich möglich nach Absprache und gegen Mehrpreis.

### **Vorbehalt**

Der Kurzbaubeschrieb basiert auf heutigem Wissensstand der Planung und weist nur einige wesentliche Punkte des Bauprojekts aus. Allfällige Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.