Projektbeschrieb

aarefeld schönenwerd



Eigentumswohnungen Aarefeldstrasse, Schönenwerd

Komfort mit Stil

Stilvolle Maisonettewohnungen mit Komfort und Einfamilienhaus-Charakter in modernen Mehrfamilienhäusern www.aarefeld-schoenenwerd.ch

Erläuterung

Projektbeschrieb

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

Projektbeschrieb

Gebäude

201

Baugrubenaushub

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

211

Baumeisterarbeiten

Untergeschoss:

Bodenplatte und Umfassungswände in Beton (ca. 25 - 30 cm stark) gem. Angaben Ingenieur Innere Trag- und Trennwände in Beton oder Kalksandstein

Kanalisationsleitungen in Kunststoffrohren (PE) Schächte in Zementrohren, Ausführung nach behördlichen Vorschriften Boden: Kellerräume mit Zementüberzug.

Erdgeschoss / Obergeschosse / 1. & 2. Dachgeschoss:

Aussenwände in Beton oder Backstein, Wohnungstrennwände in Beton (30 cm) Innere Trag- und Zwischenwände in Backstein / Beton, cm 12 – 15, Decken in Beton (ca. 25 cm gem. Angaben Ingenieur), Treppenhaustrennwände in Beton.
6 Einzelgaragen im Gebäude integriert, Aussenparkplätze teils überdacht sowie 2 Besucherparkplätze.

Zugang via Personen-, Fahrradlift (rollstuhlgängig) zu den Wohnungen.

212.2

Betonelemente

Treppenhaus:

Treppen-Läufe und Zwischen-Podeste in Ort- oder Betonelementen auf Trittschall-Lager Liftschacht: Ortbeton oder Betonelemente Untersichten gestrichen.

214 Montagebau in Holz

Dachschrägen & Lukarnen in Holzbau ausgeführt. Holzkonstruktion als Sparrenlage ausgeführt, dazwischen Zellulosedämmung hohlraumfüllend eingeblasen. Dämmstärke 180 mm. Innen mit einer Dampf-Luftdichtigkeitsfolie. Unterdach mit Weichfaserplatte 60 mm für einen optimalen sommerlichen Wärmeschutz. Konterlattung 60/80 mm. Dachuntersicht aussen aus 19 mm Dreischichtplatten mit feinen Schrauben sichtbar befestigt. Im Innenbereich mit einem 30x50 mm Lattenrost (Installationslattung) und einer 3-Schichtpaneele aus Fichte 19 mm verkleidet. Behandlung fixfertig 2x Lackiert.

221.1 Fenster aus Holz/Metall

Fenster aus Holz/Metall, 3-fach Isolierverglasung, innen weiss gestrichen.

In den Wohnungen sind im Wohnen/Essen zum gedeckten Sitzplatz/Loggia Hebeschiebetüren vorgesehen.

Fensterbänke 2 mm Alu-Blech eloxiert.

Verglasung der Balkone ist nicht vorgesehen. (optional Kundenwunsch/Bewilligungspflichtig)

Fenster aus Aluminium (Aussentreppenhaus)

Alu- Rahmenprofil-Konstruktion, isoliert mit 2-fach-VSG Füllung und umlaufender Gummidichtung. Oberflächenbehandlung einbrennlackiert nach RAL.

221.5 Aussentüren aus Holz

Wohnungseingangstüren aus Holz (Rahmentüren). Türblatt mit Doppel ohne Glas, inkl. Türspion. Sicherheitslangschild abgerundet & Gehrungsdrücker. Mehrpunktverriegelung GU-Secury schlüsselbedient. 3-seitige Rahmendichtung und 4-seitige Überschlagsdichtung im Türblatt.

221.6 Garagentore aus Metall

Sectionaltore zu Einzelgaragen mit geschlossener Torfüllung nach Standard-RAL Farbton. Torantrieb inkl. 2 Handsender. (Optional mit Funk-Codetaster möglich)

221.4

222

Spenglerarbeiten

Kasten-, Einlegerinnen im Traufbereich. Fallrohre DN 100 an Fassade nach unten geführt. Traufund Stirnbrettverkleidungen. Entlüftungsrohre über Dach eingefasst.

Ausspeier bei Logien und Balkonen. Abdeckungen für Simse und Brüstungen bei Loggien/Laubengängen.

Metallfalzdach bei Dachschrägen & Wandbekleidung der Lukarnen auf bauseitige Rauspundschalung befestigt.

224

Deckungen geneigte Dächer

Ziegellattung 30x50 mm auf bauseitige Konterlattung befestigt. Flachschiebeziegel Typ Topas 13V über gesamte Dachfläche (ausgenommen Lukarnendächer in Metallfalz). Firstziegel halbrund mit Figaroll Plus auf Firstlattung befestigt.

224.1

Flachdach

Dampfbremse/Bauzeitabdichtung, Wärmedämmung min. 200 mm, Abdichtung (Dachhaut) in Polymer-Bitumen-Dichtungsbahnen, Abschottungen und Anschlüsse an Abläufe.

226.2

Verputzte Aussendämmung

Aussendämmsystem nach Vorschrift des Systemherstellers.

Dämmstärke min. 200 mm Mineralwolle mit Grundputz und Netzeinbettung abgeglättet. Vollabrieb 2.0mm 2 x gestrichen. Im Sockelbereich Perimeterdämmung mit geeignetem Spritzwasserschutz.

228

Sonnenschutz/Wetterschutz

Leichtmetall-Verbund Rafflamellen VR 90 (ohne Einbruchsicherung) in Zimmern und Nassräumen überall elektrisch bedient. Vertikalmarkisen mit Gewebe (ohne Einbruchsicherung) in Speziell definierten Fensteröffnungen elektrisch bedient.

Je 1 Stück Knickarmmarkise beim gedeckten Sitzplatz, elektrisch bedienbar. Je 1 Stück Vertikalmarkise bei den Logien, elektrisch bedient.

230 Elektroanlagen

Verbindlich sind die Apparatepläne des Elektroplaners vom 03.03.2025

Starkstromapparate

Elektro-Hauptverteilung, die Messeinrichtung und die Wechselrichter werden im Untergeschoss im Technikraum montiert. Pro Wohnung wird ein UP-Unterverteiler montiert.

Elektroinstallationen / Starkstrominstallation

Verlegearten:

Wandleitung im Untergeschoss Aufputz (ausser die Hobbyräume werden Unterputz montiert), restliche Installationen in Erd-, Ober-, und Dachgeschossen Unterputz.

Apparatemontagen:

Anschluss aller bauseits gelieferten Apparate. In allen gemeinsamen Räumen wie Treppenhäuser, Korridore, Veloräume werden Lampenstellen mit Beleuchtungskörper installiert.

Umgebung/Aussenbeleuchtung:

Der Gehweg ist mit Pollerleuchten ausgeleuchtet. Bei der Briefkastenanlage ist eine Anbauleuchte montiert.

Kellerräume:

In jedem Kellerraum wird eine Steckdose für einen Tiefkühler montiert. Die Steckdose wird über den Wohnungszähler gemessen.

Treppenhaus:

Im Treppenhaus werden Anbauleuchten montiert welche über einen Bewegungsmelder aktiviert werden. Im Treppenhaus ist pro Etage eine Putzsteckdose.

Garage/Carport:

Es werden in den Einzelgaragen sowie beim Aussen-Carport Leerrohre für mögliche Elektro-Mobility installiert.

231

232

HLSK-Installation:

Komplette Elektrische Installation gemäss HLK Ingenieur.

In allen Wohnräumen und Nasszellen werden Raumtemperaturregulierungen installiert (wegen Freecooling)

Wohnen:

Sämtliche Storen/Markisen sind elektrisch

Steckdose für Waschmaschinen und Tumbler jeweils am Standort

Kücheninstallation gemäss Angaben Küchenplaner.

Gedeckter Sitzplatz / Logien mit einer Aussensteckdose und Lichtschalter für die Anbauleuchte.

Beleuchtung / Lampen

Sämtliche Aussenleuchten werden nach dem Konzept Elektroplaner/Architekt erstellt. Kellerräume und Einzelgaragen werden mit Anbauleuchten in LED ausgestattet. LED Einbau-Spots in den Wohnungen gemäss Elektroplan.

Photovoltaik-Anlage

Die PVA Anlage (ca. 55 kWp) dient zur Stromerzeugung für den Allgemein-Strom. (Flachkollektoren auf dem Steildach montiert)

Schwachstrominstallation

Glasfaser-Erschliessung (LWL) bis Multimediaverteiler (BEP Hauptverteilung – Multimediaverteiler Wohnung). Ausbau in den Wohnungen gemäss Elektroplan.

Sonnerieanlage:

Sonnerie mit Namenschild beim Wohnungseingang. Es gibt keine Video-Gegensprechanlage.

234

236

242

Heizungsanlage

Pro Gebäude gibt es eine Heizanlage, Luft - Wasser Wärmepumpe mit Niedertemperatur-Fussbodenheizung.

Für die Beheizung der Räumlichkeiten werden Rohrleitungen mit zirkulierendem Warmwasser in den Unterlagsboden verlegt. Im Sommer können die Räume über das Freecooling gekühlt werden. Pro Wohnung wird ein Bodenheizverteilkasten installiert, von da aus werden alle Räume mit Energie versorgt und reguliert. Wärmemessung: Individuelle Wärmezählung pro Wohnung.

Wärmezähler mechanisch und elektrisch in Bodenheizverteilkasten eingebaut, Fernablesung (MBus-System) im Untergeschoss. (Technikraum)

244

Lüftungsanlage

Innenliegende Räume in den Wohnungen werden mittels Abluftventilator über Dach entlüftet. Die Dunstabzugshauben werden mit Umluft und Aktivkohlefilter ausgeführt. Sämtliche gefangenen Kellerräume, die nicht über eine natürliche Fensteröffnung verfügen, werden mit einer zentralen Zu & Fortluftanlage über eine Zeitschaltuhr periodisch entlüftet.

Sanitärinstallation

Zentrale Warmwasseraufbereitung in Technikraum mit Begleitheizband.

Wasserleitungen aus Kunststoff z.B. System Sanipex, im UG offen, in den Wohnräumen verdeckt geführt Hauptstrangleitungen in Wandkanal geführt

Sanitärapparate:

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

Papierhalter, Spiegelschränke mit integrierter LED-Beleuchtung über jedem Waschtisch, Einhebelmischbatterie bei allen Waschtischen, Waschmaschine (WM) und Tumbler (TM) sind in allen Wohnungen montiert

Handtuchradiatoren als Option. Bodenabläufe in Duschen bodenbündig verlegt (behindertengerecht). Für die Wohnungen A1/A2/A3/B1/B2 ist im Waschraum im UG ein Anschluss für einen Secomat vorbereitet. Secomat als Option möglich.

Aussenhahnen:

je 2 Anschlüsse für den allgemeinen Teil pro Gebäude stirnseitig frostsicher montiert. Bei jedem ged. Sitzplatz 1 Stk. Aussenhahn frostsicher an Wohnungsmessung installiert. Entkalkungsanlage optional möglich. Platz ist vorhanden

Budgetbetrag: Sanitäre Apparate, Produktewahl Marmobisa AG (ohne Waschmaschine und Wäschetrockner) Lieferung und Montage:

Sanltår- apparate Typ			Auftrags- bestätlgung	Brutto Inkl. MWST
1	Wohnungen A1/A2/A3/B1/B2	5.5 Zimmer EG und OG	04.04.2025	25′662.70
2	Wohnungen A4/A5/A6/B3/B4	4.5 Zimmer 1. und 2. DG	04.04.2025	19′999.20

Nebikon, 30.04.2025

Pro Wohnung

Waschmaschine Modell Electrolux WAGL2E500 - netto inkl. MwSt. Fr. 1'101.80 (Brutto Fr. 2'211.00) Wäschetrockner Modell Electrolux TWGL3E501 - netto inkl. MwSt. Fr. 923.00 (Brutto Fr. 1'855.00)

258

Kücheneinrichtungen / Garderoben

Ausführung der Küchenfronten in Kunstharz mit Dickkanten belegt gemäss Detailplan Abdeckung in Granit (bis Preisklasse 2)

Laut Küchenplan sowie Garderobenplan

Küchen Typ			Auftrags- bestätlgung	Brutto Inkl. MWST
1	Wohnungen A1/A2/A3/B1/B2	5.5 Zimmer EG und OG	14.04.2025	26′217.70
2	Wohnungen A4/A5/A6/B3/B4	4.5 Zimmer 1. und 2. DG	14.04.2025	25′958.70

A1 Wo	ohnungen 1/A2/A3/B1/B2 ohnungen 1/A5/A6/B3/B4	5.5 Zimmer EG und OG 4.5 Zimmer 1. und 2. DG	01.04.2025	1′820.40

Nebikon, 30.04.2025

261

Liftanlage

Aufzug mit Tragfähigkeit für 15 Personen ca. 1'125 kg, Kabinengrösse ca. 110/230cm (rollstuhlgängig + Velotauglich). Kabinenwände und Ausstattung nach Kollektion Liftbauer.

271

Gipserarbeiten

Wände:

In allen Wohnräumen Abrieb 1.0 mm positiv

Nassräume Grundputz zementgebunden zur Aufnahme von keramischen Wandplatten 30 x 60 cm, resp. Abrieb.

Decken:

Wohnräume Weissputz gestrichen mit 2 Vorhangschienen eingelassen oder Konsole.

Nassräume Weissputz gestrichen (keine Vorhangschienen)

272.1 Metallbaufertigteile

Briefkastenanlage nach Vorschrift der Post Containeranlage nach Vorschrift Gemeinde

272.2 Allg. Metallbauarbeiten

Einseitiger Handlauf in CNS bei Aussentreppenhaus.

Streckmetallgeländer bei Treppenauge Aussentreppenhaus

Einseitiger Handlauf bei wohnungsinternen Treppen mit Konsolenbefestigung direkt in die Wand. Glasgeländer bei Balkonen.

Innentüren in Holz

Innentüren Stahlzargen beidseitig Kunstharz belegt oder Werkslackiert, Türen mit Sturz. UG Stahlzargentüren beidseitig Kunstharz belegt, Türen mit Sturz z.T. feuerhemmend El30 gemäss Vorschrift der Gebäudeversicherung

Schliessanlage

Registrierte Marken-Schliessanlage (z.B. Kaba od. Keso) für Wohnungstüren, Briefkästen, Kellerräume, Aussentüren Veloraum und Korridor UG

Unterlagsboden

Alle Wohnungen: Wärme- und Trittschalldämmung mit Calziumsulfat-Fliessestrich (CAF) Kellerräume mit Zementüberzug

Bodenbeläge in Holz

Zimmer, Wohnen/Essen in Hart- Parkettbelägen (Eiche/Buche) mit passenden Holzsockelleisten

Preis: Fr. 110.--/m2 fertig verlegt inkl. allen Anschlüssen, wie Kittfugen, Ausschnitten und dgl. netto inkl. Mwst.

273

275

281

281.2

281.4 Bodenbeläge in Feinsteinzeug / Treppenhäuser

Feinsteinzeugplatten 20mm bei Laubengang 1. DG, Logien und den gedeckten Sitzplätzen. Treppentritte Aussentreppe in Sichtbeton mit Antirutschstreifen.

281.6 Boden- und Wandbeläge

Keramischen Feinsteinzeugplatten in dafür vorgesehenen Räumen.
Nasszellen keramische Wandplatten bis Türsturz. (excl. allfälliger Abdichtungen)
Preis Fr. 110.--/m2 fertig verlegt inkl. allen Anschlüssen, wie Kittfugen, Ausschnitten und dgl. netto inkl. Mwst. (Beilage Einkaufs-Preise Firma Richner AG / Marmobisa AG)

Die Kittfugen werden durch den Verkäufer ausgeführt. Eine Garantiegewährleistung für die Fugen seitens des Verkäufers besteht nicht

285.1 Malerarbeiten Innen und Aussen

Wohnungen:

Wände Abrieb / Grundputz mit Grundierung und Silikatharz Farbe gestrichen Farbe Innenwände mit Farbzuschlag als Option möglich Decken Weissputz mit Silikatharz Farbe matt gestrichen

Allgemeines:

Wände Kellerräume in Beton/KN gestrichen.

Decke Kellerräume Beton Dispersion gestrichen

Balkonuntersichten: Beton gestrichen

Die äusseren Sichtbetonoberflächen werden farblos lasiert

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 5 Stunden Betreuung inbegriffen

287

Umgebung

421 Gärtnerarbeiten

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

461 Plätze und Wege

Zufahrt und Verbindungswege werden mit Sickerverbundsteinen ausgeführt Sitzplätze mit Feinsteinzeugplatten ca 60 x 60 cm Parkplätze in Öko-Sickerstein

Privater Gartenanteil:

Erdgeschosswohnungen Nr. A1, A2, A3, B1, B2 besitzen einen privaten Gartenanteil.

Die Gartensitzplätze werden mit einer Hecke abgetrennt.

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 entrich-

ten.

Zahlungskonditionen 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 2026. Definitiver Bezugstermin wird 4 Monate im Voraus bekanntgegeben.

Schallschutz Die Anforderungen gemäss SIA Norm werden eingehalten. Die erhöhten Anforderungen wer-

den 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 berücksichtig werden. Die Wüest AG offeriertder Käuferschaft die Änderungs- / Ausbauwünsche schriftlich. Diese Offerte ist für die Auftragserteilung unterzeichnet zu retournieren. Solange dem Totalunternehmer keine schriftliche Auftragserteilung vorliegt, wird das Objekt gemäss Projektbeschrieb ausgeführt.

Änderungen vorbehalten

Änderungen, die gegenüber diesem Projektbeschrieb 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 (m²) können möglich sein.

Vorgehen und Terminablauf

Reservation 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.

Kaufzusage 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

Kaufvertrag Dem Notar werden umgehend die Unterlagen zur Ausfertigung des Kaufvertrages überge-

ben. 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.

Rücktritt von der Kaufzusage 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 Reue-

geld.

Ausführungsdauer Baubeginn: Juni 2025

Bezug: August 2026 (siehe Seite 16 "Verzögerungen)

Bezugsbereitschaft 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

www.kollektiv-w.ch

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

Verkauf und Immobilienverwaltung

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



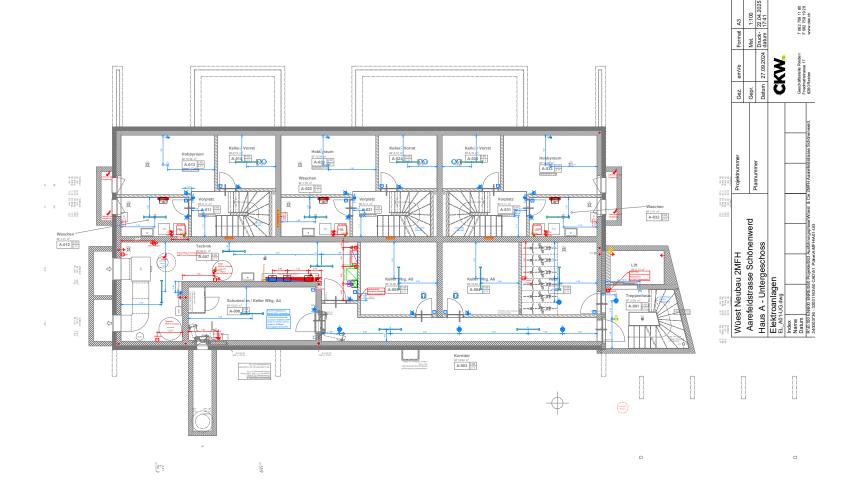


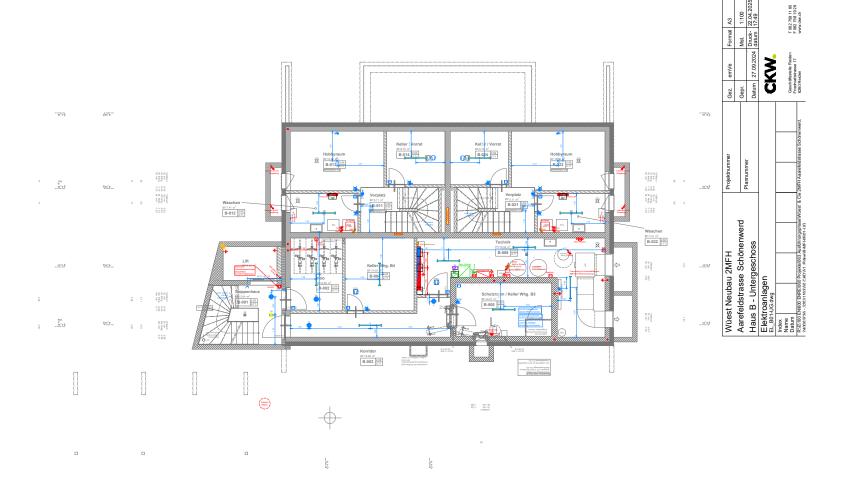


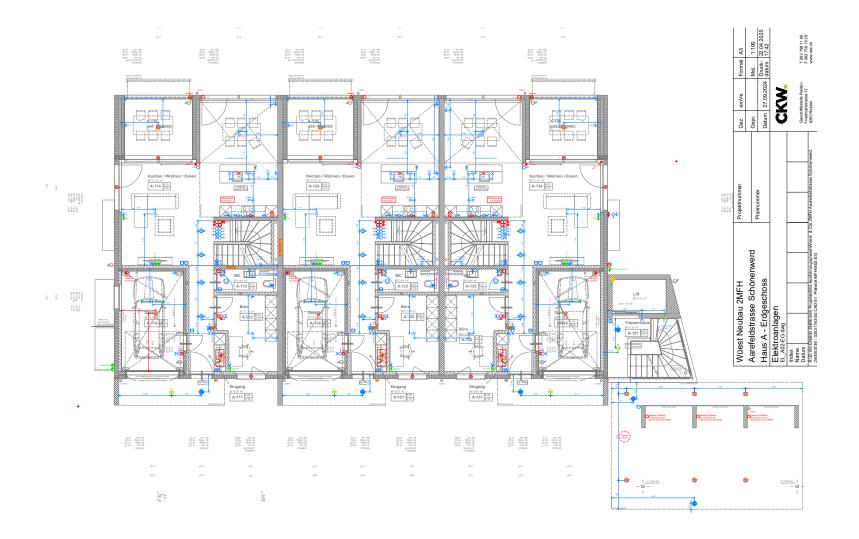
Mehr Infos

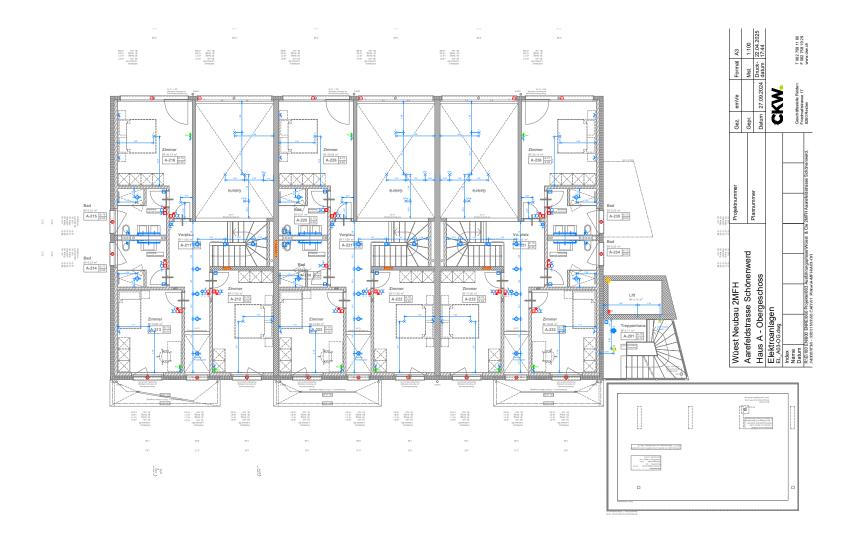
www.aarefeld-schoenenwerd.ch

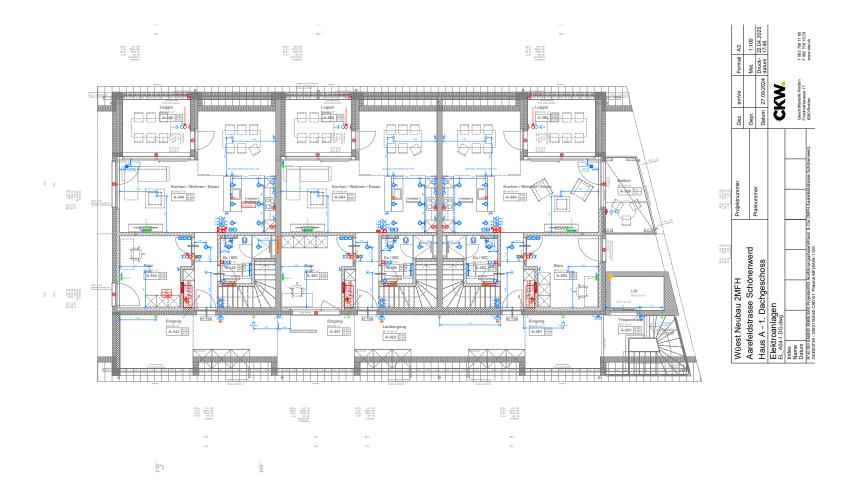


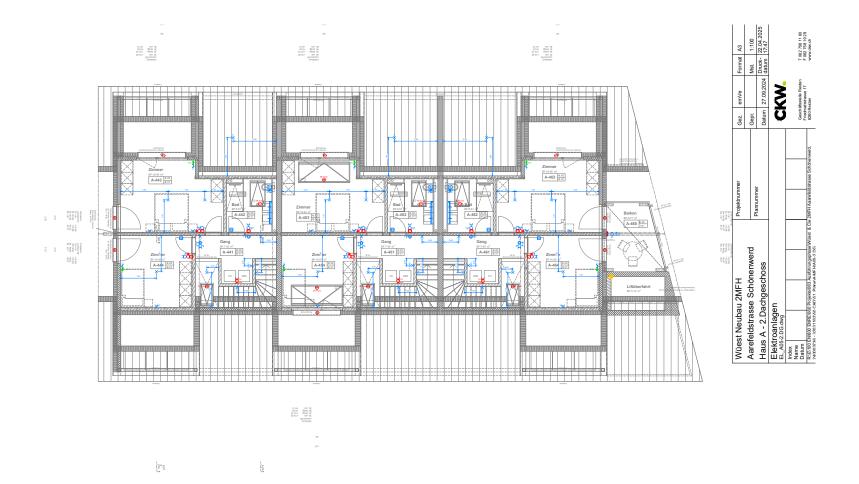


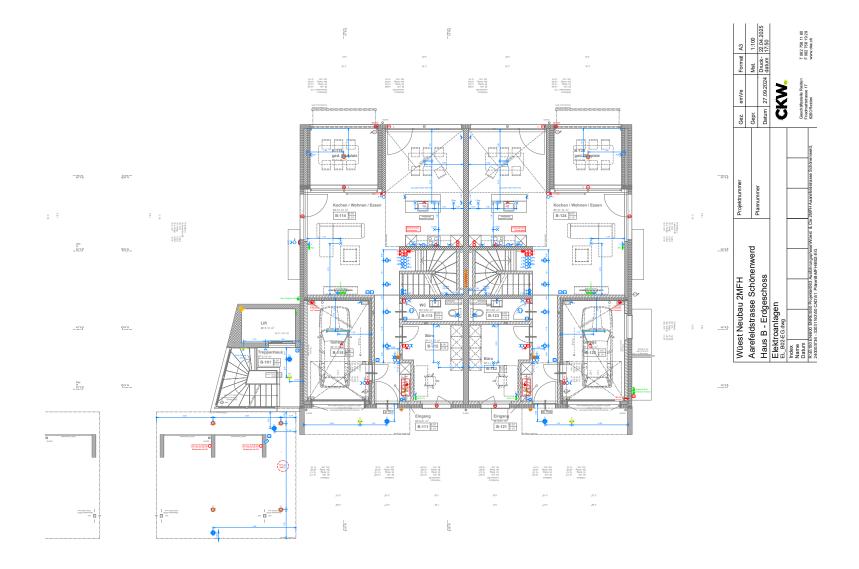




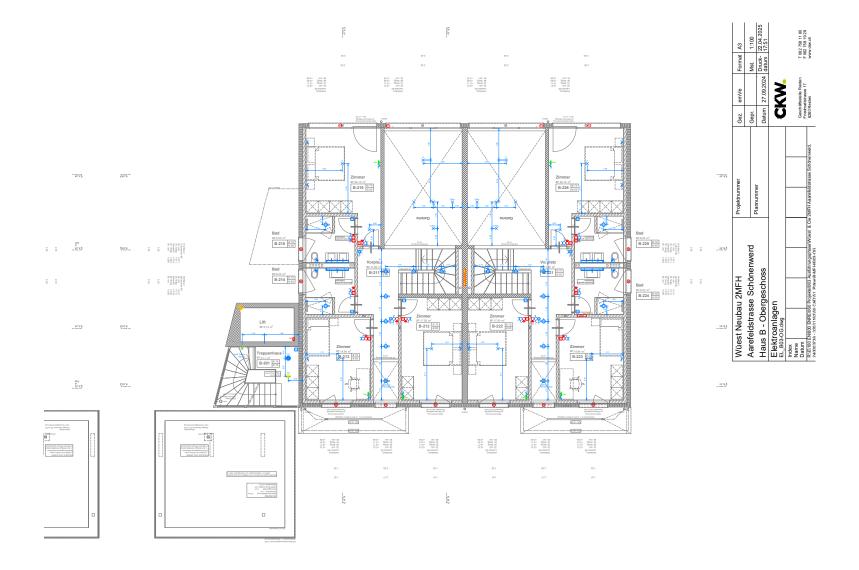




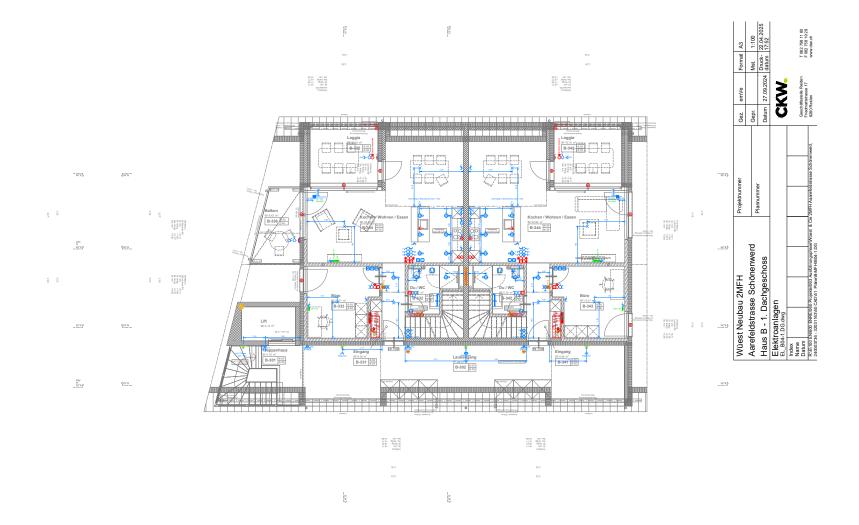




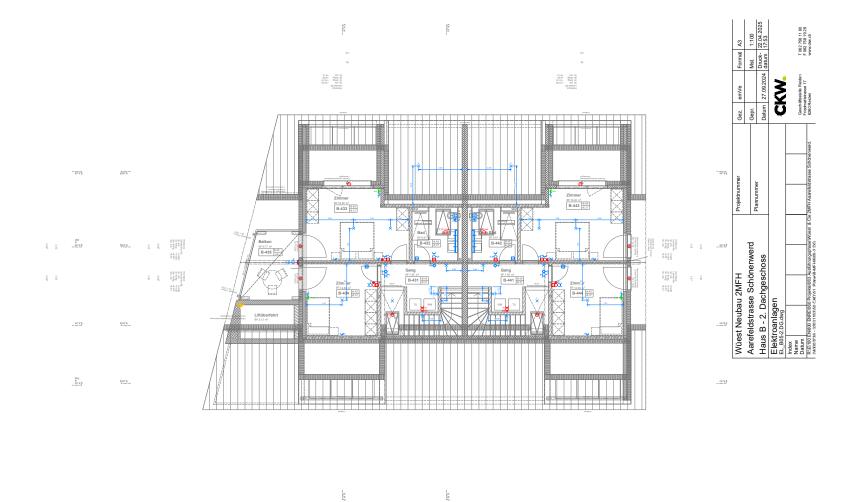
Haus B | Erdgeschoss Elektroplan



Haus B | Obergeschoss Elektroplan



Haus B | 1. Dachgeschoss Elektroplan



Haus B | 2. Dachgeschoss Elektroplan

aarefeld schönenwerd

Komfort mit Stil