

Bätterkinden, 22. April 2026

Baubeschrieb

Winkelstrasse 11 und 11A 3315 Bätterkinden



Inhaltsverzeichnis

Einleitung	5
In Kürze	6
Bätterkinden – Der ideale Wohnort	8
Winkelstrasse 11 – Alles in der Nähe und schnell erreichbar	8
Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Anbindungen	8
Kita und Tagesschule, Kindergarten und Schule	8
Freizeitgestaltung	9
Das Grundstück im Überblick	10
Die Wohnungen von Haus A und Haus B im Überblick	11
Je Haus 2 Wohnungen im Erdgeschoss mit je 4.5 Zimmern	11
Je Haus 2 Wohnungen im Obergeschoss mit je 4.5 Zimmern	12
Je Haus 2 Wohnungen im Dachgeschoss mit je 4.5 Zimmer und Galerie	14
Eine gemeinsame Einstellhalle mit Kellerräumen	16
Die Details nach BKP-Nummern	16
0 – Grundstück	17
1 – Vorbereitungsarbeiten	17
2 – Gebäude	17
201 – Baugrubenaushub	17
211 – Baumeisterarbeiten	17
214 – Holzbauarbeiten	18
215.2 – Fassadenbau	18
217 – Schutzraumbauteile	18
221.1 – Fenster Holz-Metall	19
221.6 – Hauseingangstüre und Tor	19
222 – Spenglerarbeiten	20
224 – Bedachungsarbeiten	20
228 – Sonnenschutz	20
228.2 – Insektenschutz	20
230 – Elektroanlagen	20

237 – PV-Anlage	21
240 – Heizungsanlage	21
250 – Sanitäranlage	21
252 – Feuerlöscher	24
258 – Küche	24
261 – Aufzüge	24
271 – Gipsarbeiten	24
272 – Metallbauarbeiten	24
273 – Innentüren	24
273.1 – Wandschränke	25
273.2 – Schreinerarbeiten Vorhangbretter	26
275 – Schliessanlage	26
279 – Treppenanlage	26
281 – Bodenbeläge	26
282 – Wandbeläge	28
283 – Deckenbekleidung	28
285 – Innere Oberflächenbehandlung	28
287 – Baureinigung	28
290 – Honorare	28
400 – Umgebung	28
500 – Baunebenkosten	29
Allgemeines	29
Ebenfalls zu kaufen	30
Anhang 1 – Pläne im Massstab	32
Anhang 2 – Nettowohnflächenberechnung	38



Einleitung

Im ruhigen Wohnquartier nordöstlich des Ortskerns von Bätterkinden entstehen zwei Mehrfamilienhäuser in Holzbauweise mit je sechs 4.5-Zimmer-Wohneinheiten. Die Grundrisse der Häuser A und B sind spiegelverkehrt und bis auf einzelne Details gleich. Die grosszügigen Zimmer und Einbauschränke bieten Raum für Kreativität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Handlichkeit und Freude versprechen auch die Küchen mit Kochinseln. Und auf den Sitzplätzen und Balkonen lässt sich die Abendsonne geniessen.

Unterirdisch befinden sich Kellerräume und eine Einstellhalle, die über 17 Parkplätze verfügt. Die Leerrohre werden vorbereitet, sodass die Installation einer Auto-Ladestation ein Leichtes ist. Auf den überdachten Veloabstellplätzen können bis 20 Fahrräder platziert werden. Die Aufdach-PV-Anlage liefert Strom.

Die Häuser werden hindernisfrei gebaut und verfügen je über eine Liftanlage, die vom Unter- bis ins Dachgeschoss alle Ebenen erschliesst. In den Dachwohnungen führen Treppen ins Galeriegeschoss, die auf Wunsch mit Treppenliften ergänzt werden können.

Die beiden Mehrfamilienhäuser bieten ein Zuhause für Gross und Klein, für Alt und Jung. Dazu sind sowohl Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen im Gesundheitsbereich, der Öffentliche Verkehr, die Schule und das Naherholungsgebiet an der Emme rasch erreichbar. Ob man mit dem Zug unterwegs ist, die Kinder zur Schule bringt, den Zahnarztbesuch zu Fuss erledigt oder sich mit Freunden auf einen Kaffee trifft, alles ist im Umkreis von 700 Metern möglich. Genuss bringt zudem die weitläufige Natur sowohl auf Feld wie im Wald.

Übersicht

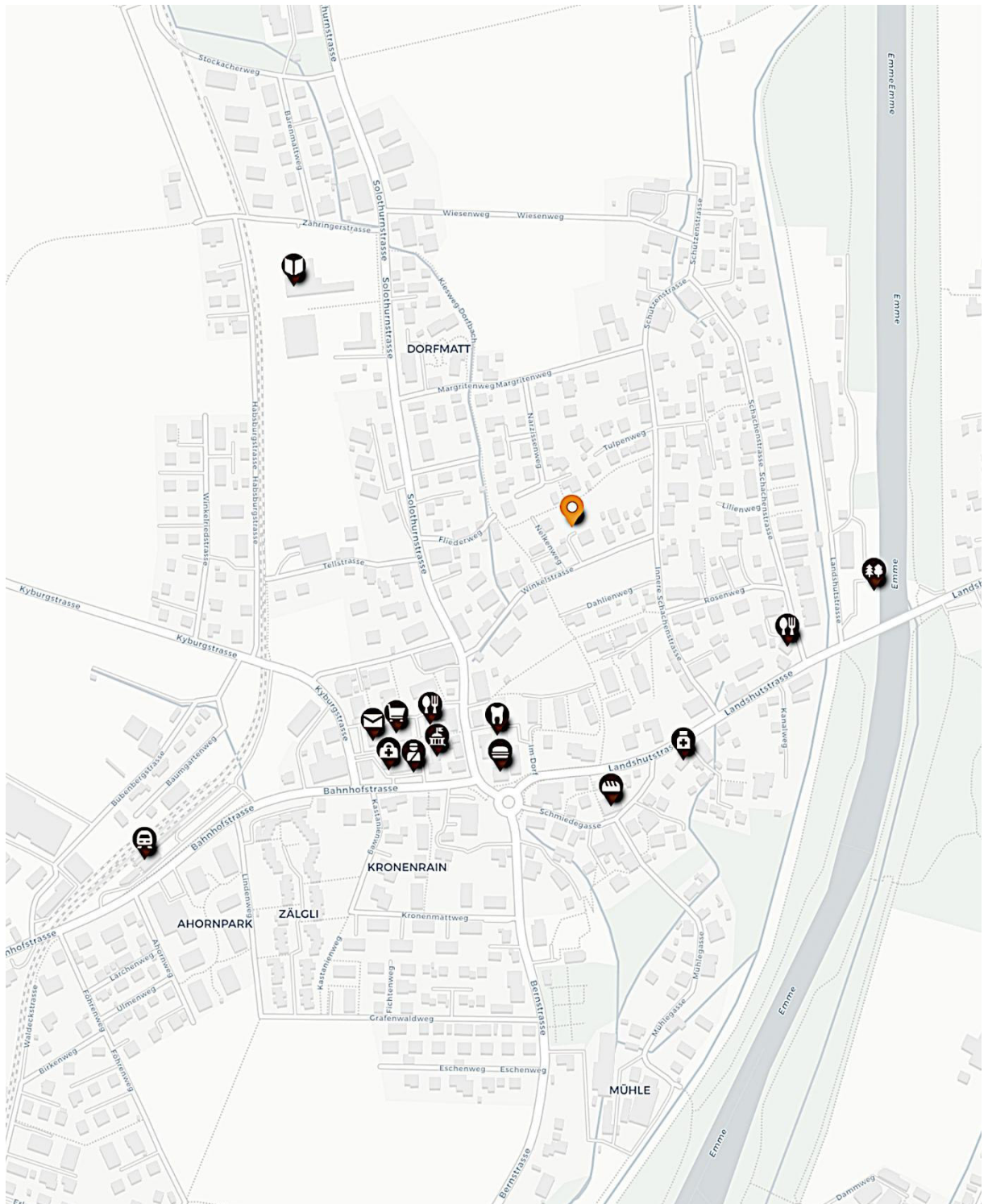
Das Baugesuch wurde im März 2025 beim Regierungsstatthalteramt Emmental eingereicht. Am 7. April 2026 wurde die Baubewilligung erteilt. Die Realisierung wird für 2027 und 2028 geplant.

In Kürze

- 2 Mehrfamilienhäuser in Holzbauweise
- 12 Wohnungen mit je 1 Kellerabteil
 - Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss mit Galerie
 - alle Wohnungen 4.5-Zimmer mit Sitzplatz respektive Balkon
 - Sitzplätze und Balkone 21.7 m²
 - Erd- und Obergeschoss
 - Nettowohnflächen 115.5 m²
 - Wohn- und Essbereich, 3 Zimmern, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC mit Waschbecken
 - Dachgeschoss mit Galerie
 - Nettowohnflächen 166.0 m²
 - Wohn- und Essbereich, 3 Zimmern, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC mit Waschbecken
 - offene Galerie
- 17 Einstellhallenplätze
- 20 Veloabstellplätze (offen)
- bezugsbereit voraussichtlich zweite Jahreshälfte 2028
- Wärmeerzeugung mittels Grundwasserwärmepumpe

Fahrzeiten

- nach Burgdorf 20 Minuten
- nach Bern 30 Minuten
- nach Solothurn 20 Minuten



Bätterkinden – Der ideale Wohnort

Bätterkinden – ein lebendiges und attraktives Dorf, eingebettet zwischen Seeland, Oberaargau, Mittelland und Emmental, am unteren Ende des Limpachtals angrenzend an den Kanton Solothurn.

Die Gemeinde Bätterkinden liegt mit einer Gesamtfläche von 1'019 ha und einer Höhenlage von 472 m über Meer im untersten Teil des Verwaltungskreises Emmental. Bätterkinden besteht aus den beiden Siedlungsgebieten Bätterkinden und Kräiligen, den Weilern Alp, Holzhäusern sowie den Aussenhöfen Berchtoldshof, Buuchi, Studenacher, oberer und unterer Löffelhof, Neumatt, Niedermatt und Rütli. Die Nord-Südausdehnung beträgt 7,4 km und wird von fünf Berner und fünf Solothurner Gemeinden umgeben, welche direkt an die Gemeinde anstossen.

Bätterkinden hat sich mit seinen 3'392 Einwohner/-innen (Stand 31.12.2024) kontinuierlich zu einem attraktiven, lebendigen und wohnlichen Dorf entwickelt, ohne seinen ländlichen Charakter verloren zu haben.

www.baetterkinden.ch

Winkelstrasse 11 – Alles in der Nähe und schnell erreichbar

Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Anbindungen

Die Winkelstrasse liegt mitten im Dorfkern. Im Umkreis von 700 Metern befinden sich unter anderem Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Postdienstleistungen, Bus- und Bahnverbindungen, Arzt- und Zahnarztpraxis, Restaurants, Fitnessangebote und das Naherholungsgebiet.

Die Bahn fährt rund im Viertelstundentakt ab Bätterkinden nach Bern (24 Minuten) oder Solothurn (12 Minuten). Mit dem Bus sind weitere Ortschaften wie beispielsweise Utzenstorf, Koppigen, Messen und Lyss erreichbar. Informationen zu den Fahrplänen sind via SBB auffindbar: www.sbb.ch.

Das aktive Gewerbe in Bätterkinden und in den umliegenden Gemeinden stillt vielseitige Bedürfnisse. Informationen zu den angebotenen Leistungen zeigt beispielsweise das Gewerbeverzeichnis auf Gemeinde-Webseite: www.baetterkinden.ch/de/gewerbe.

Kita und Tagesschule, Kindergarten und Schule

Ebenfalls in der Nähe sind eine Kindertagesstätte, die Tagesschulangebote sowie die Kindergarten- und Schulliegschaften. Die Gemeinde Bätterkinden erteilt allen Eltern, die die Kriterien erfüllen, Betreuungsgutscheine.

Die Gemeinden Bätterkinden, Utzenstorf, Wiler und Zielebach bilden zusammen den Schulverband untere Emme. In Bätterkinden werden Kindergarten-, Real- und Sekundarklassen angeboten. Weitere Informationen zu Schule und Kindergarten finden Sie hier: www.sue.ch.

Freizeitgestaltung

Die Vereins- und Freizeitkultur ist in Bätterkinden vielseitig. Ob sportlich, musikalisch oder für das gemütliche Beisammensein – für jedes Interesse hat es etwas dabei. Beispielsweise das Vereinsverzeichnis auf der Gemeinde-Webseite gibt Auskunft über die rund 30 Dorfvereine und ihre zahlreichen Angebote:

www.baetterkinden.ch/de/freizeit-kultur/vereinsverzeichnis.

Das Naherholungsgebiet entlang der Emme, ins Limpachtal und in den Bucheggberg lädt zu verschiedenen Aktivitäten wie Spazieren, Joggen, Radfahren oder einfach zum Verweilen ein.



Das Grundstück im Überblick

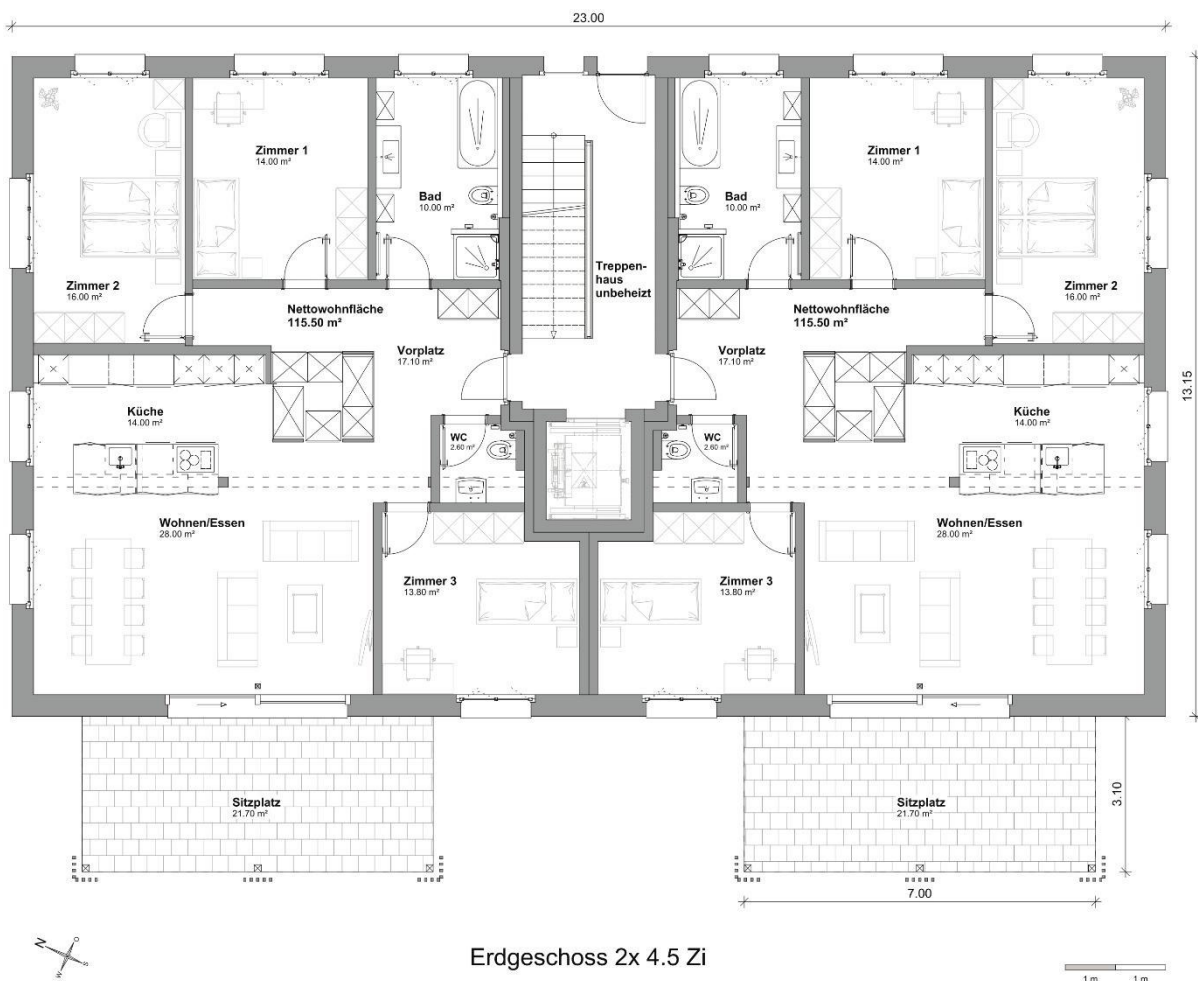
Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt westlich ab der Hauptstrasse oder östlich über die Innere Schachenstrasse.
Das Haus A ist näher an der Quartierstrasse, das Haus B im hinteren Teil der ursprünglichen Parzelle 302.



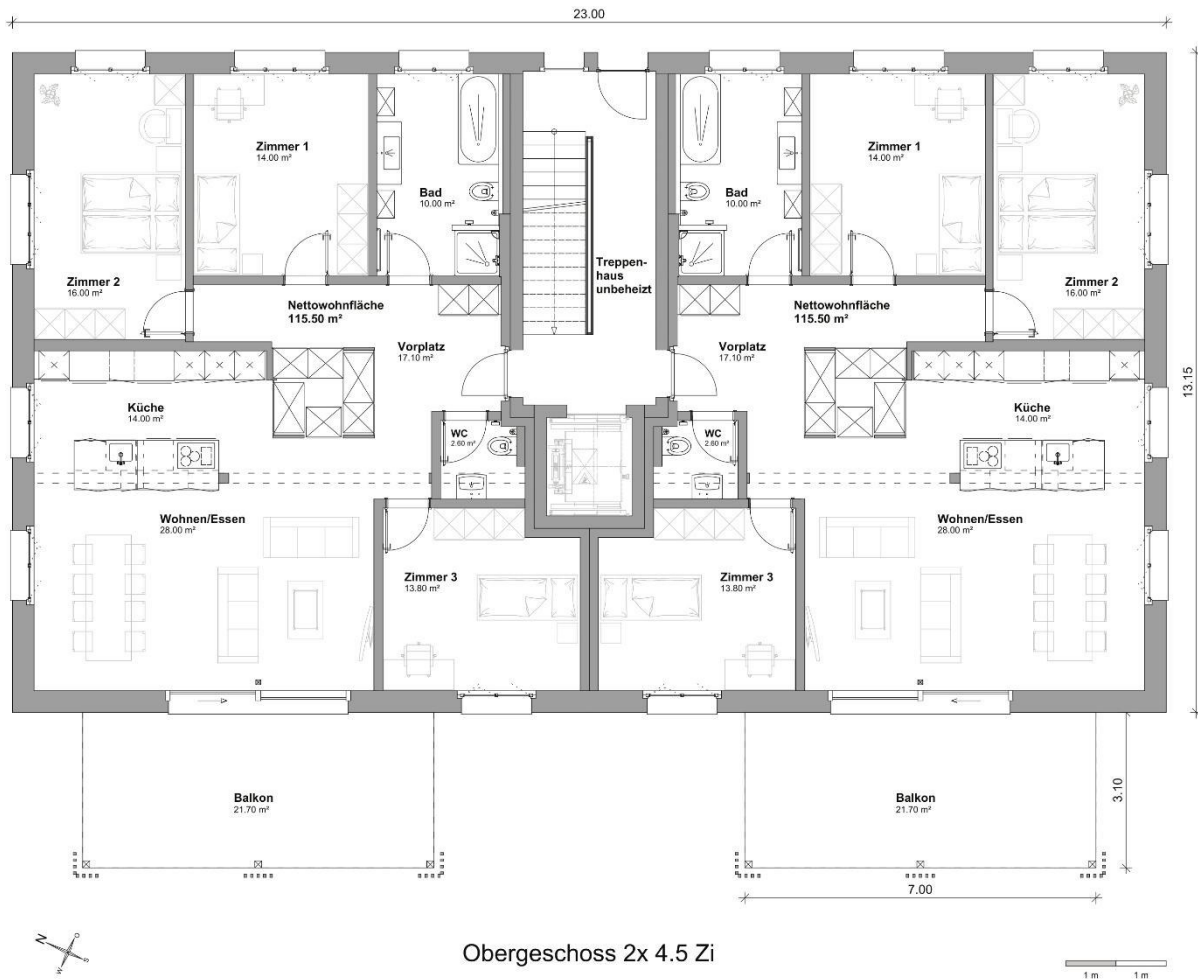
Die Wohnungen von Haus A und Haus B im Überblick

Die Wohnungen von Haus A und Haus B sind im Grundriss identisch. Im Anhang befinden sich die Pläne im Massstab 1:100 (Wohnungen) respektive 1:200 (Untergeschoss).

Je Haus 2 Wohnungen im Erdgeschoss mit je 4.5 Zimmern



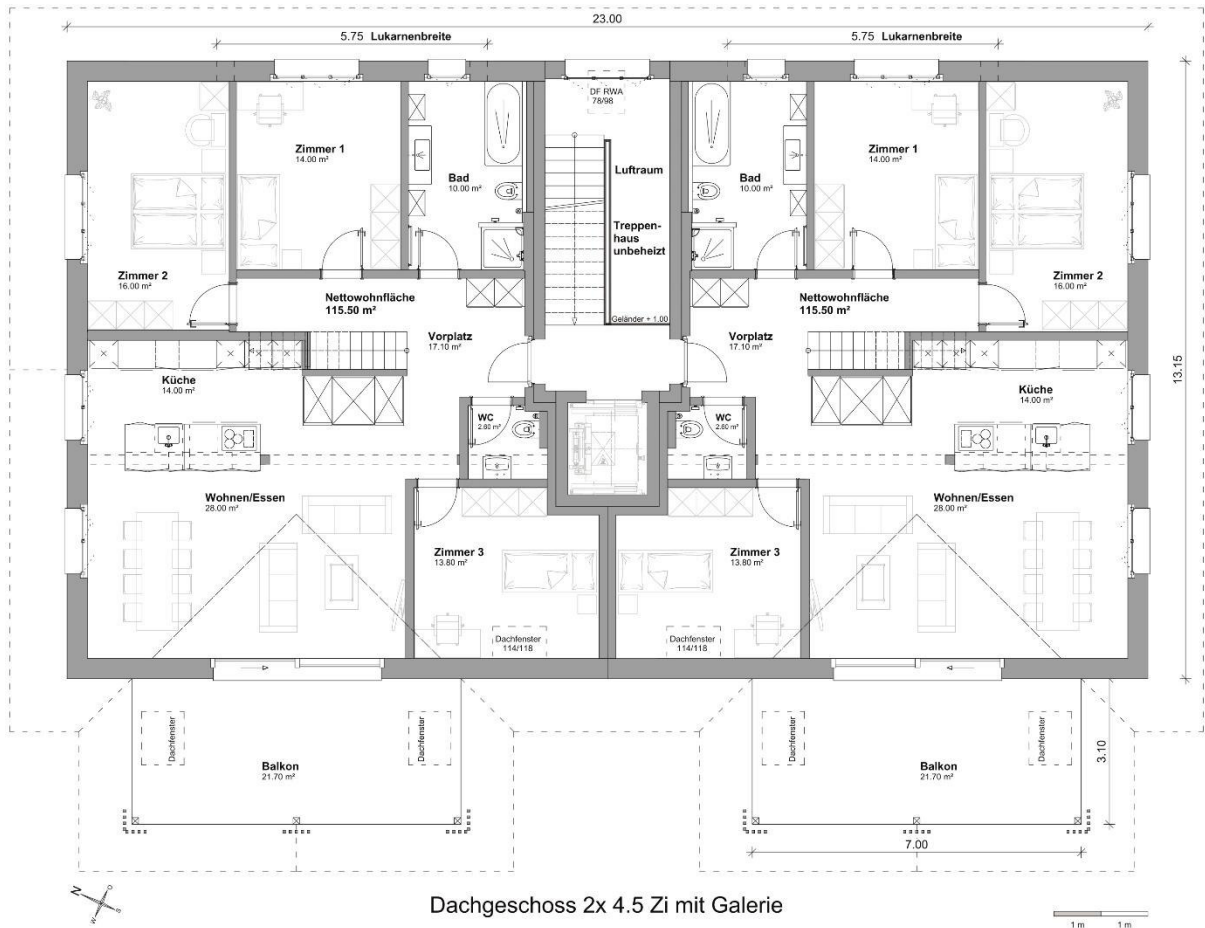
Je Haus 2 Wohnungen im Obergeschoss mit je 4.5 Zimmern



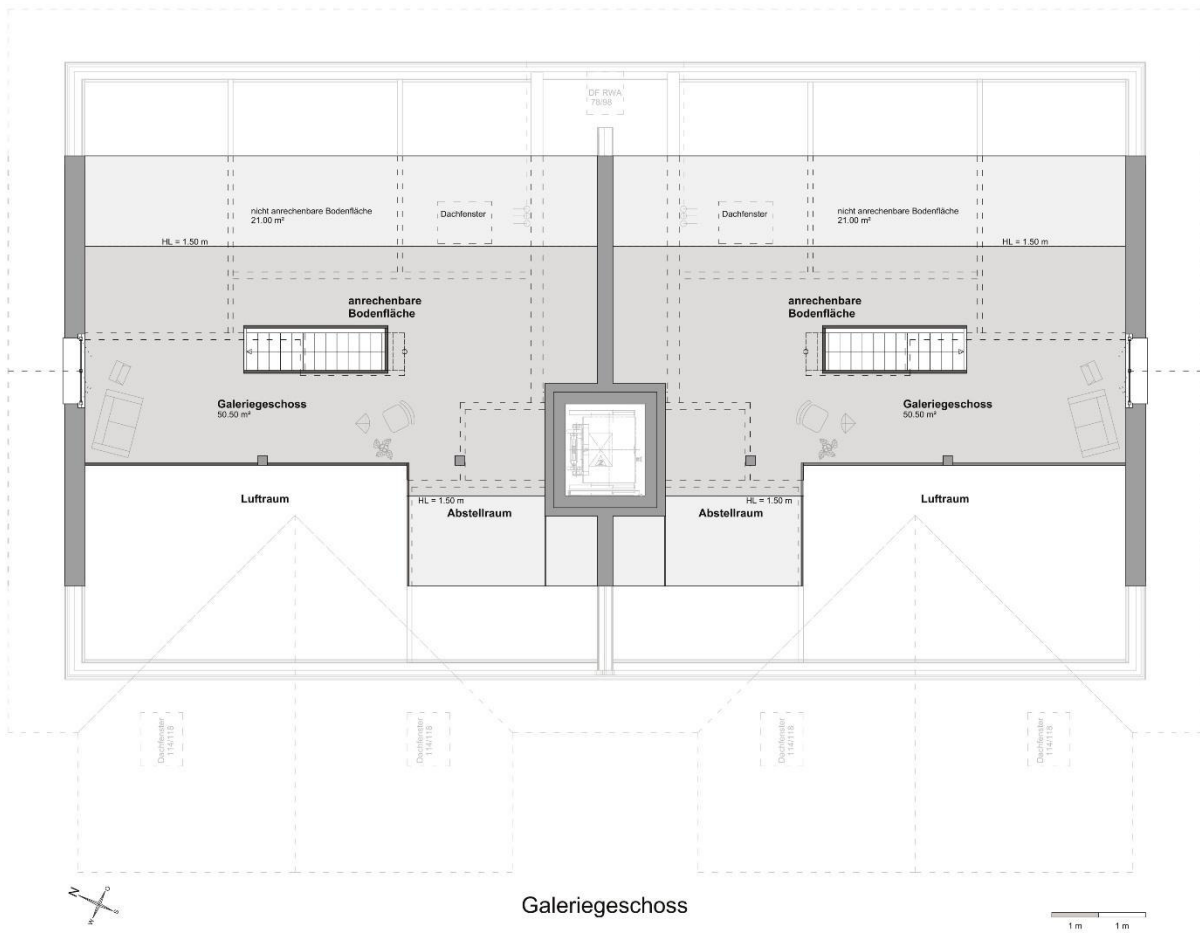
Obergeschoss 2x 4.5 Zi



Je Haus 2 Wohnungen im Dachgeschoss mit je 4.5 Zimmer und Galerie



Dachgeschoss 2x 4.5 Zi mit Galerie



Galeriegesschoss

Eine gemeinsame Einstellhalle mit Kellerräumen



Die Details nach BKP-Nummern

Bauarbeiten werden in der Schweiz oft nach dem Baukostenplan BKP strukturiert. Der Baukostenplan dient zur Kommunikation zwischen den Baubeteiligten und kann als Organisationsstruktur dienen. Alle Bautätigkeiten sind mit einer BKP-Zahl benannt. Für das Gebäude selbst sind die Zahlen, welche mit einer 2 beginnen, anzuwenden. Die BKP-Zahlen respektive die damit bezeichneten Arbeiten sind ungefähr dem Bauablauf entsprechend geordnet.

0 – Grundstück

Das Grundstück-Nr. 302 befindet sich an der Winkelstrasse 11 in 3315 Bätterkinden (Lagekoordinaten Ost 2607736.0 und Nord 1220237.0). Es umfasst eine Fläche von 2'122 m².

Die Handänderungssteuer, die Notariatskosten, die Grundbuchgebühren und die Gebühren für die Schuldbrieferrichtung sind zuzüglich des Kaufpreises zu leisten. Die Kosten betragen bei Eigennutzung zwischen CHF 8'000 und CHF 13'000.

1 – Vorbereitungsarbeiten

Das bestehende Einfamilienhaus wird zurückgebaut, die Bäume und Sträucher werden entfernt. Die Hausanschlussleitungen werden erneuert für Schmutzwasser inklusive Kontrollschacht und Trinkwasser. Ebenfalls wird ein Kabelschutzrohr für die Elektroversorgung, das Kabelfernsehen und die Swisscom ergänzt. Die Käuferschaft entscheidet sich zwischen Kabelfernsehen GA Weissenstein (GAW) und Swisscom, denn es wird nur das gewünschte in die Wohnung eingezogen. Das Planungshonorar ist ebenfalls Teil der Vorbereitungsarbeiten.

2 – Gebäude

201 – Baugrubenaushub

Für den Neubau wird die Humusschicht auf der Fläche des Grundstückes abgestossen und das Volumen für das Untergeschoss ausgehoben. Sämtliches überflüssiges Aushubmaterial wird entsorgt. Die Fläche wird ausnivelliert und planiert und nach dem Betonieren mit Aushubmaterial bis etwa 50 cm unter der Betondecke aufgefüllt.

211 – Baumeisterarbeiten

Die Baumeisterarbeiten beinhalten die Baustelleneinrichtung inklusive Baukran, das Erstellen der Bodenplatte, der Kellerwände und -decke in armiertem Eisenbeton. Die Bodenplatte und die Wände des Untergeschosses werden mit wasserdichtem Beton ausgeführt (Dichtigkeitsklasse 2). Auf der Aussenseite des Untergeschosses wird eine Noppenfolie angebracht. Nur im Schutzraum befindet sich ein Gitterrost mit Schachtleiter. Der Liftschacht und das Treppenhaus werden ebenfalls in armiertem Eisenbeton erstellt.

Sämtliche Räume im Untergeschoss, das heisst Keller-, Technik- und Luftschutzräume sowie die Einstellhalle, erfolgen in Beton, der durchgehend geglättet (abtaloschiert) wird. Jeder Wohnung sind ein Kellerraum sowie ein

Einstellhallenparkplatz zugeteilt, was im Wohnungspreis inbegriffen ist. Zudem besitzt jede Stockwerkeigentümergeinschaft je einen rollstuhlgerechten Parkplatz.

In der Einstellhalle und in den Kellerräumen sind Schwindrisse und Feuchtstellen an Boden, Wände und Decken zu dulden.

214 – Holzbauarbeiten

Die Aussenwände verfügen über einen U-Wert von 0.13 W/m²K und damit über eine hohe Wärmedämmung. Der Aufbau der Aussenwände erfolgt voraussichtlich mit einer 12.5 mm Gipsfaserplatte, einem 60 mm dicken Installationsrost mit Dämmung, einer rund 18 mm dicken OSB-Platte, einer 160 mm dicken Holzständerkonstruktion mit Dämmung, einer 80 mm dicken Mineralwoll-Dämmung.

Die Innenwände bestehen aus Holzständerkonstruktionen von 80 bis 160 mm Breite und mit Schallisolation sowie zweiseitiger 2 x 15-mm dicken Gipsfaserplatte.

Die Dachkonstruktion verfügt ebenfalls über einen U-Wert von 0.13 W/m²K. Sie besteht aus einer 19 mm dicken 3-Schichtplatte aus Fichte (astig), einer Dampfbremse, einer getrockneter und gehobelter Sparrenlage, einer 180 mm dicken Mineralwollschicht, einem 100 mm dicken Holzfaserunterdach, 45/50 mm Konterlatten, einer hellgrauen Vordachschalung, hellgrauen Sparren und Dachränder. Die Stirn und Ortbretter werden mit hellgrauen Vollkernplatten verkleidet.

Die Decke über dem Erd- und Obergeschoss besteht aus einer 200 mm dicken Brettsperrholz CLT Holzkonstruktion. Von unten ist das flächige, astige, Fichtenholz natur sichtbar, ebenso im Dachgeschoss die verleimten Massivholzbalken in astiger Fichte natur sowie die Dreischichtplatten in astiger Fichte natur.

215.2 – Fassadenbau

Es erfolgt eine Sockelabdichtung mit Flüssigkunststoff oder bituminös, Perimeterdämmung XPS und verkleidet mit Vollkernplatten. Die Holzfassade umfasst eine 40 mm dicke Hinterlüftungslattung mit braunen Lüftungsgittern, einen 40 mm dicken Lattenrost horizontal und eine 22 mm dicken T-Leistenschalung Fichte feingesägt in Eterno Fassadengrau 38539 (einmal gestrichen) oder gleichwertig. Im gleichen Farbton erhalten die Balkone ihre Brüstungsverkleidung in 50/60 mm grossen Fichtenlatten und die Brüstungsbänke.

Die Fensterbänke sind aus Aluminium und einbrennlackiert in lichtgrau (RAL 7035). Bei den Hebeschiebetüren und Haustüren gibt es keine Fensterbänke.

217 – Schutzraumbauteile

Der Schutzraum im Untergeschoss ist mit zwei Brandschutztüren, zwei Panzertüren, zwei Abortkabinen mit Trockenklosettsystemen und einer Belüftungsanlage sowie einem verglasten Fenster mit Drahtgitter, einem Panzerdeckel, einer Selbstbefreiungs-Vorrichtung und einem Ausstiegsschacht mit Gitterrost und Schachtleiter ausgestattet. Er bietet Platz für 34 Personen.

Ausserhalb von Notsituationen dient der Schutzraum als Abwärtsraum. Die Panzertüren und der Panzerdeckel bleiben offen.

221.1 – Fenster Holz-Metall

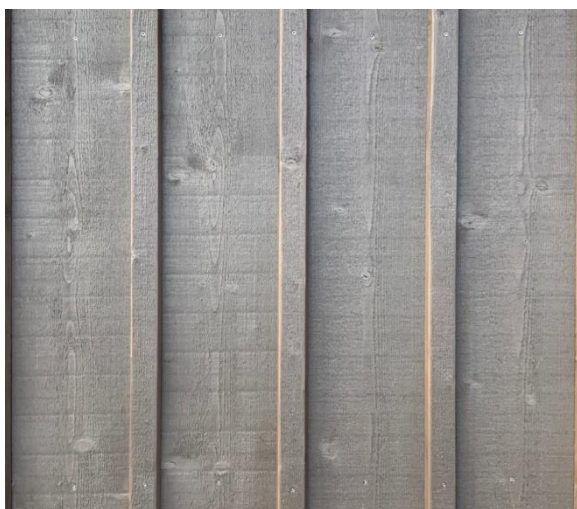
In den Wohnräumen und in den Treppenhäusern befinden sich Holzmetall-Fenster mit Basissicherheit. Diese sind innen weiss und aussen lichtgrau (RAL 7035), haben eine Dreifach-Isolierverglasung und einen Ug-Wert von 0.7 W/m² K. Die Gummidichtungen umlaufen die Fenster und die Griffe sind silbern.

Bei den Dachfenstern handelt es sich um Velux-Schwingflügel Fenster mit Dreifach-Verglasung, Polyurethan-Oberfläche mit Holzkern und Aluminium-Verblechung. Jene in den Dachgeschosswohnungen mit Galerie sind solarbetrieben und mit einem Aussenrollladen ergänzt. Jene in den Treppenhäusern sind für den Rauch- und Wärmeabzug konzipiert und öffnen sich bei Rauchererkennung automatisch.

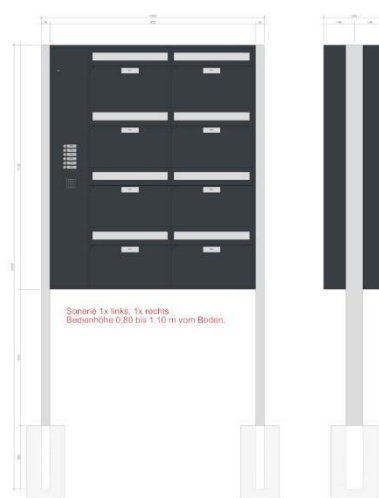
221.6 – Hauseingangstüre und Tor

Die Hauseingangstüren sind einflügelige Aluminiumtüren mit Seitenteilen mit Dreifach-Verglasung und haben einen Rahmen aussen in Lichtgrau matt (RAL 7035) und innen in Weiss glänzend (RAL 9016). Die Stossgriffe, Drücker sowie Rosetten sind in Edelstahl matt. Dank dem Elektroöffner können die Hauseingangstüren von jeder Wohnung aus geöffnet werden.

Die Einstellhalle wird mit einem lichtgrauen Hörmann Kiptor ET 500-3 (RAL 7035) mit Antrieb und einer quadratischen Stahl-Lochblechfüllung M413 abgeschlossen (oder gleichwertig). Die Fahrbahnregelung erfolgt mit einer Signalleuchte. In der Einstellhalle werden Radarbewegungsmelder für die automatische Toröffnung installiert. Aussen wird das Tor mit einem Schlüsselschalter bedient. Zu jedem Einstellhallenparkplatz wird ein schwarzer Mikro-Handsender geliefert.



T-Leistenschalung



Briefkastenanlage

222 – Spenglerarbeiten

Die Spenglerarbeiten in Titanzink umfassen die Dachrinnen, Einlaufbleche, Abfallrohre, Dachrandabschlüsse des Flachdachs und weitere Blechdurchführungen.

224 – Bedachungsarbeiten

Die Steildächer werden mit schwarzen Muldenschiebeziegel MS 95 gedeckt. Zudem folgen Schneehalter.

Die Flachdächer über den Lukarnen werden mit Kies bedeckt. Jene über den Hauseingängen erhalten eine extensive Begrünung.

228 – Sonnenschutz

In allen Wohnungen verfügt jedes Fenster über eine Lamellenstore. Diese aluminiumfarbigen Verbundraffstoren VSR 140 (RAL 9006), die Führungs- und Endschienen bestehen aus eloxiertem Aluminium und werden elektrisch über den Wandschalter bedient. Die Sonnenstoren mit hellgrauen Kasten (RAL 9006) mit dem Stoff STOBAG-Kollektion 25 122 sind ebenfalls elektrisch gesteuert.

228.2 – Insektenschutz

Alle Wandfenster (ausser den Hebeschiebefenster) werden mit einem Insektenschutzrollo bestückt.

230 – Elektroanlagen

Die Elektroanlagen umfassen sämtliche Kabelzuleitungen inklusive Fernauslesung, elektrische Storen und elektrische Raumthermostaten für die Heizung. Der Elektroprojektplan der einzelnen Wohnungen zeigt die Details.



Elektro-Lichtschalter schwarz



Elektro-Lichtschalter weiss

237 – PV-Anlage

Die Dächer verfügen über eine Aufdach-PV-Anlage mit einer Gesamtleistung von rund 46 Kilowatt-Peak je Hausdach. Der Strom kann von den Eigentümerinnen und Eigentümern dank Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) direkt genutzt werden

240 – Heizungsanlage

Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Grundwasserwärmepumpe mit elektrischen Fühlern und Fussbodenheizung. Das Warmwasser wird ebenfalls mit der Grundwasserwärmepumpe erzeugt.

250 – Sanitäranlage

Für die Sanitäranlage, die Waschmaschine und den Trockner sowie den Luftentfeuchter sind Budgetbeträge je Wohnung eingerechnet. Die Wahl der Produkte erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Sanitärapparate basieren auf der Apparatliste der SABAG vom 9. März 2026 mit einem Budgetbetrag von CHF 20'650. Es sind für Waschmaschine und Wäschetrockner CHF 3'200 sowie für einen Luftentfeuchter auf Räder CHF 800 budgetiert. Die Beträge verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.

Jeder Kellerraum verfügt über einen Abwaschtrog mit Wandbatterie und den Anschluss für Waschmaschine und Trockner.

In beiden Häusern wird je eine Kalksoft-Entkalkungsanlage KS-1050 LCD oder gleichwertig installiert.



Pendeltüre Dusche



Duschwanne SCHMIDLIN



Duschenmischer



Duschengleitstange



Drahtseifenhalter



Badetuchstange



Ablaufhaube



Handtuchhaken



Badewanne



Bademischer



Ab- und Überlauf-Set



Waschtischmischer



Spiegelschrank doppelt



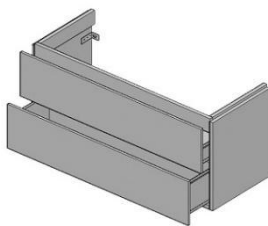
Waschtisch breit



Spiegelschrank einfach



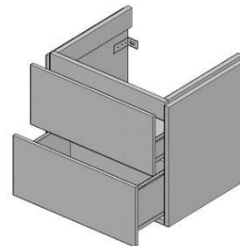
Waschtisch



Unterbau breit



Doppelglashalter



Unterbau



Seifenhalter



Papierhalter



Abdeckplatte



Wandklosett



Klosettsitz



252 – Feuerlöscher

Jede Wohnung verfügt über einen AB-Sprühschaum-Handfeuerlöscher mit einem Nutzinhalt von 6 Liter, einsetzbar bis 1'000 Volt mit einem Mindestabstand von 1 Meter.

258 – Küche

Die Wasser, Abwasser und Elektroinstallationen der Küche sind nach Projektplan vorbereitet. Für die Einrichtung ist ein Budgetbetrag von CHF 37'000 inklusive Mehrwertsteuer eingerechnet. Die Auswahl erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

261 – Aufzüge

Beide Häuser verfügen über je einen Personenaufzug, der alle Stockwerke bedient. Die Aufzüge verfügen über eine Nutzlast von 630 Kilogramm respektive 8 Personen.

271 – Gipsarbeiten

Sämtliche Wände im Erd- und Obergeschoss erhalten einen Fertigabrieb mit 0.7 mm Dicke und werden zwei Mal weiss gestrichen.

272 – Metallbauarbeiten

Je Haus steht eine Briefkastenanlage bereit mit integrierter Sonnerie und Gegensprechanlage. Das Gehäuse ist pulverbeschichtet in anthrazitgrau (RAL 7016) und die Sonnerietaster sind wasserdicht. Die Briefkastenfächer sind flach mit Auseckungen und rechten Türbandungen und können mit den Wohnungsschlüsseln bedient werden.

Das Treppenhaus verfügt über ein Staketengeländer in einbrennlackiertem Flachstahl in Lichtgrau (RAL 7035) mit einem runden Handlauf in Edelstahl.

Die Treppen in den Galeriewohnungen erhalten ebenfalls solche Staketengeländer in Lehm Braun (RAL 8003). Die Stahlwangen werden mit Tritten in Eichenholz naturgeölt ergänzt. Eine andere Farbe der Metallteile ist möglich (RAL-Farbtöne im gleichen Preissegment, NCS gegen Mehrkosten).

273 – Innentüren

Die derzeit vorgesehenen Wohnungseingangstüren Dana Dominanta 3 (EI30) verriegeln an drei Punkten und haben eine schalldämmende Mittellage mit zusätzlicher Schalleinlage, einen Doppelfalz, eine dreiseitige Überschlagsdichtung und eine Planet-Absenkungsdichtung. Sie sind aussen lichtgrau (RAL 7035) und innen weiss (RAL 9010). Zudem verfügen sie über einen Türspion.

In den Innenräumen werden Wirus Optima 30-Türen (oder gleichwertig) eingebaut. Diese sind in Weiss lackiert WL 10 (RAL 9010), dreiseitig gefälzt und haben einen Röhrenspanner sowie Gummidichtungen. Alle Türen ha-

ben ein Bundbartschloss (Swiss BB) und eine Glutz Topaz Drückergarnitur (30.030) mit gerundetem Langschild. Die Zimmertüren sind gegen Mehrkosten auch in anderer Ausführung möglich.

Sämtliche Türen im Untergeschoss sind Rahmentüren in Weiss (EI30; RAL 9010).

273.1 – Wandschränke

Die Einbauschränke im Bereich Vorplatz bieten Platz beispielsweise als Garderobe und im Bereich Wohnen/Essen als weiteren Stauraum. Sie sind in Spanplatten mit dem Dekor F6-014 K101 PE Frontweiss. Gegen Mehrpreis kann ein anderes Dekor gewählt werden.



273.2 – Schreinerarbeiten Vorhangbretter

Für Vorhangbretter oder -stangen sind keine Kosten eingerechnet. Diese sind individuell zu bestimmen und können gegen Mehrpreis montiert werden.

275 – Schliessanlage

Zu jeder Wohnung gehören sechs Schlüssel. Diese passen sowohl bei der jeweiligen Wohnungstür, dem Briefkasten und dem Kellerabteil wie auch bei der Hauseingangstür und beim Kellereingang von der Einstellhalle. Das Einstellhalleneinfahrtstor ist mit Schlüsselschalter und Fernbedienung bedienbar.

279 – Treppenanlage

Die Treppen im Treppenhaus sind in Beton ausgeführt und mit Polyurethanharz in Lichtgrau (RAL 7035) beschichtet (PUR-Beschichtung). Der Belag ist eingesandet und damit rutschsicher. Zum Treppenauge sind die Tritte weiss gestrichen.

In den Galeriewohnungen werden Stahlwagentreppen mit Tritten in Eichenholz naturgeölt sowie Treppen- und Rücklaufgeländer in einbrennlackiertem Flachstahl montiert (siehe 272 Metallbauarbeiten).

281 – Bodenbeläge

281.1 – Unterlagsboden

In den Erdgeschosswohnungen erfolgt die Dämmung in erster Lage mit 40 mm EPS und in zweiter Lage mit 80 mm PUR-Alu.

In den Obergeschoss- und Dachgeschosswohnungen erfolgt die Dämmung in erster Lage mit 80mm Splitschüttung elastisch gebunden und in zweiter Lage mit 30 mm Glaswolle-Trittschalldämmung und PE-Folie

Auf die Dämmlagen werden die Bodenheizungsleitungen verlegt und mit 80 mm dickem Unterlagsboden überdeckt.

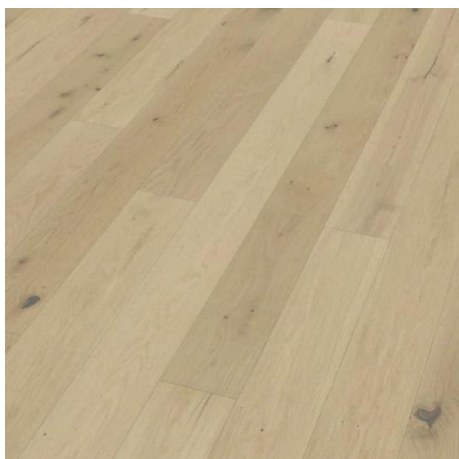
281.2 – Bodenbelag

In allen Wohnungen, sowohl in den Wohnräumen wie auch in den Nasszellen, ist ein Parkettboden geplant. Zur Auswahl stehen drei Arten von rustikalem Eichenparkett (oder gleichwertig). Alle drei Produkte sind gebürstet und naturgeölt und werden geklebt montiert. Zudem werden in allen Räumen inklusive Badezimmer weisse parallele Sockelleisten (12 x 40 mm) mit 2 mm Abstand zum Bodenbelag mit Schrauben an die Wand befestigt.

Die Sitzplatzflächen im Erdgeschoss erhalten den Pflasterstein Tegula. Die Balkone werden mit einer Terrassendecke Thermo Esche auf einem Holzuntergrund ausgestattet.

Die Treppen im Treppenhaus und der Vorplatz im Untergeschoss sind mit Polyurethanharz in Lichtgrau (RAL 7035) beschichtet (PUR-Beschichtung). Der Belag ist eingesandet und damit rutschsicher.

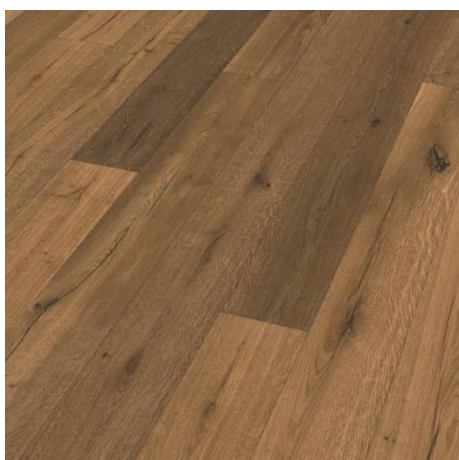
Der abtalschierte Betonboden in den Untergeschossräumen wird mit Bodenfarbe Lichtgrau RAL 7035 gestrichen.



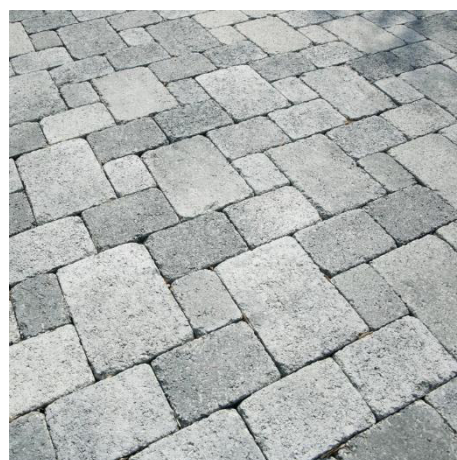
Parkett Jungfrau rustic



Parkett Stockhorn rustic



Parkett Rothorn rustic



Pflasterstein TEGULA

282 – Wandbeläge

Die Kellerwände bleiben roh, die Aussenwände in Beton und die Innenwände in vollfugig vermauertem Kalksandstein.

Die Beton-Wände im Treppenhaus werden weiss gestrichen (RAL 9010).

In sämtlichen Wohnräumen werden die Wände mit einem 0.7 mm Rillenputz abgerieben. In den Badezimmern werden Fundermax-Platten Dekor 0794 NT Patina Bronze als Spritzschutz montiert. Die Käuferschaft kann das Dekor ändern, wodurch Mehrkosten entstehen können.

283 – Deckenbekleidung

Die Decken im Untergeschoss bleiben wie die Wände roh.

Im Treppenhaus werden die Decken wie die Wände weiss gestrichen (RAL 9010).

In den Wohnräumen sind sowohl die Balken wie auch die Decken inklusive Dachschrägen in den Galeriewohnungen in astiger Fichte natur sichtbar.

285 – Innere Oberflächenbehandlung

Die Wände in den Wohnräumen werden zwei Mal weiss gestrichen (RAL 9010).

287 – Baureinigung

Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt die Baureinigung in beiden Häusern.

290 – Honorare

Die Honorare für Architektur, Bauingenieurwesen, diverse Fachplanungen, Qualitätssicherungskonzept Brandschutz (QSS2), Bauleitung etc. sind im Preis inbegriffen.

400 – Umgebung

Die Zugangswege, die Besucherparkplätze, die Flächen des Velounterstandes und des Container-Abstellplatzes werden mit dem Sickerstein Carena 25 x 25 cm gestaltet. Die Sitzplatzflächen im Erdgeschoss erhalten den Pflasterstein Tegula. Die Wohnhäuser werden mit einer Kiesfläche umrandet. Die Einfahrt in die Einstellhalle wird asphaltiert und mit Sichtbeton eingefasst.

Die Bepflanzung erfolgt gemäss Umgebungsplan mit Grünflächen, diversen Sträuchern und Bäumen sowie Sitzflächen und zwei Spielgeräten. Der Terrainunterschied im Norden wird mit Granit-Blocksteinen abgetrennt.

Die Wände des Velounterstands und des Container-Abstellplatzes werden mit Eisenfüssen auf Einzelfundamenten befestigt. Das Dach erhält eine extensive Begrünung. Die Wandverkleidung ist gleich wie jene der Hauptgebäude eine 22 mm dicke T-Leistenschalung Fichte feingesägt in Eterno Fassadengrau (Farbe 38539, einmal gestrichen). Jeder Wohnung werden zwei Fahrradparkplätze im gedeckten Unterstand zugeteilt, was im Wohnungspreis inbegriffen ist.

500 – Baunebenkosten

In den Baunebenkosten enthalten sind Gebühren für die Baubewilligung inklusive Publikation, für Anschlüsse von Wasser, Abwasser, Elektrizität und Kabelfernsehen und für die Bearbeitung des Schutzraumes. Zudem sind die Ausgaben für die Geologin respektive den Geologen und die Geometerin respektive den Geometer sowie den Energienachweis, Plankopien und Vervielfältigungen, den Baustrom und das Wasser während des Baus, die Bauversicherung und die Bautoilette eingerechnet.

Allgemeines

Folgende Kosten sind nicht im Kaufpreis enthalten und fallen zusätzlich an:

- Handänderungsabgaben
- Notariatskosten Kaufvertrag
- Grundbuchgebühren
- Errichten von Schuldbriefen
- Finanzierung gemäss Zahlungsplan
- Allfällige Teuerungen bleiben vorbehalten
- Bautreuhandchaft (Überwachung des TU-Kontos durch beurkundenden Notar oder Drittunternehmung, falls dies die Bank der Käuferschaft verlangt)
- Verwaltung der Liegenschaft gemäss Richtlinien des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz für die ersten fünf Jahre durch Drittunternehmen (Auswahl durch die CasaNova Holz & Raum AG)
- Auflagen, Anpassungen oder Gesetzesänderungen, die projektbedingt vor oder während der Bauphase eintreten beziehungsweise durch die Baubewilligung erforderlich sind

Änderung zu diesem Detailbaubeschrieb werden mit Mehr- beziehungsweise Minderkostenprotokollen laufend festgehalten und gegenseitig vor der Ausführung unterzeichnet.

Sämtliche Ausführungen erfolgen im Sinne des Detailbeschriebs. Änderungen oder geringfügige Abweichungen bleiben vorbehalten.

Ebenfalls zu kaufen

- 3 Einstellhallenplätze
- 3 Motorradparkplätze
- Bastelraum 1 mit 8.85 m²
- Bastelraum 2 mit 30.20 m²



Kaufpreise in Franken

Wohnungspreise inklusive 1 Einstellhallenparkplatz und 1 Kellerraum

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um Grundpreise gemäss Baubeschrieb. Abweichungen der budgetierten Posten führen zu Mehr- und Minderkosten und werden am Schluss abgerechnet.

Haus A, Grundstück 519 m ²	Nettowohnfläche	Kaufpreis
EG links mit 46 m ² Umgebung	4.5 Zimmer, 115.50 m ²	875'000.00
EG rechts mit 115 m ² Umgebung	4.5 Zimmer, 115.50 m ²	900'000.00
OG links	4.5 Zimmer, 115.50 m ²	860'000.00
OG rechts	4.5 Zimmer, 115.50 m ²	860'000.00
DG mit Galerie links	4.5 Zimmer, 167.00 m ²	1'143'000.00
DG mit Galerie rechts	4.5 Zimmer, 167.00 m ²	1'143'000.00

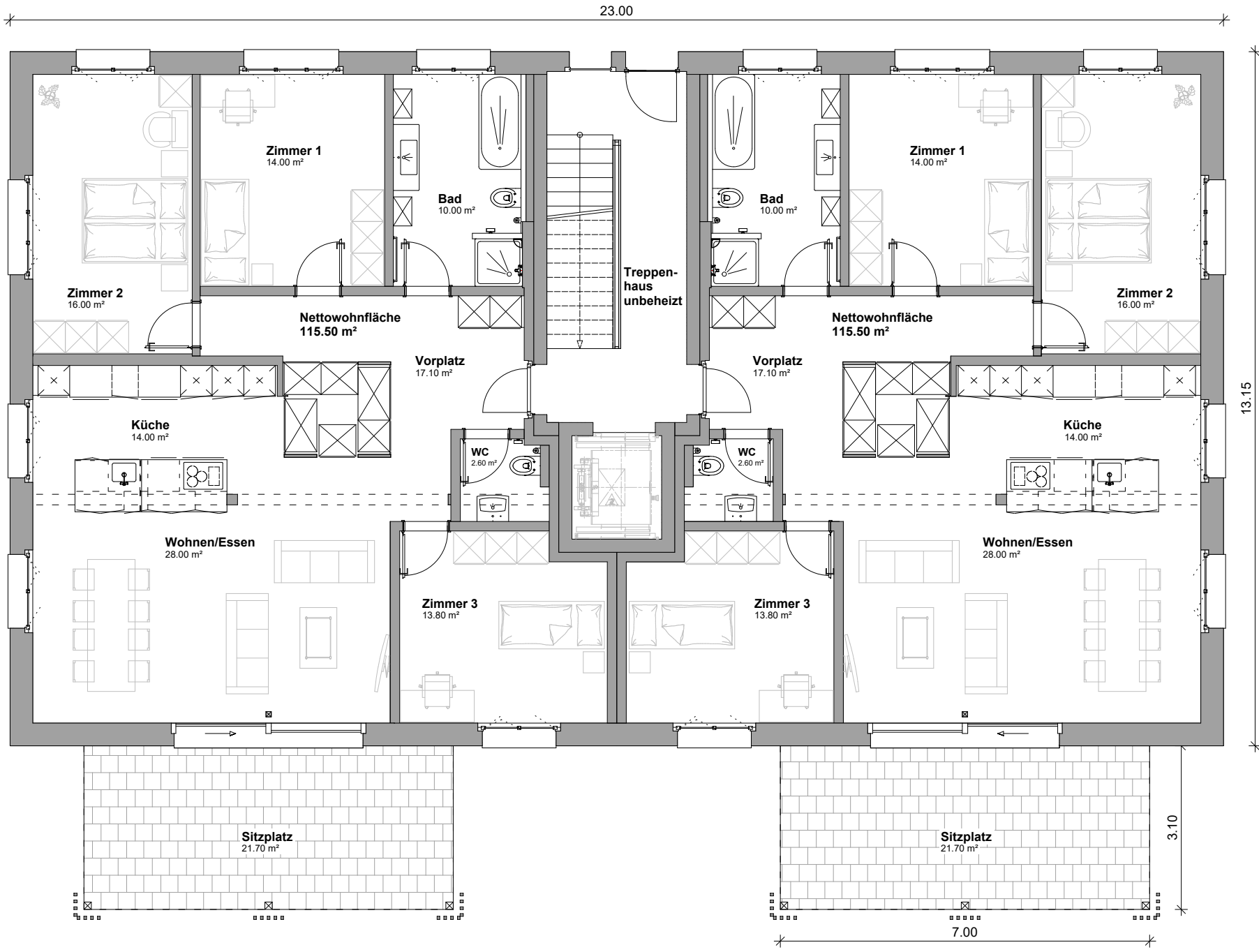
Haus B, Grundstück 622 m ²	Nettowohnfläche	Kaufpreis
EG links mit 121 m ² Umgebung	4.5 Zimmer, 115.50 m ²	905'000.00
EG rechts mit 142 m ² Umgebung	4.5 Zimmer, 115.50 m ²	915'000.00
OG links	4.5 Zimmer, 115.50 m ²	860'000.00
OG rechts	4.5 Zimmer, 115.50 m ²	860'000.00
DG mit Galerie links	4.5 Zimmer, 167.00 m ²	1'143'000.00
DG mit Galerie rechts	4.5 Zimmer, 167.00 m ²	1'143'000.00

Weitere Kaufobjekte	Fläche	Kaufpreis
3 Einstellhallenparkplätze	17.20 m ²	je 38'000.00
3 Parkplätze für Motorräder	2.70 m ²	je 4'000.00
Bastelraum 1 (Haus B)	8.85 m ²	22'000.00
Bastelraum 2 (Haus B)	30.20 m ²	73'000.00

Anhang 1 – Pläne im Massstab

Die Grundrisspläne der Wohnungen sind im Massstab 1:100. Das Untergeschoss ist im Massstab 1:200 dargestellt.





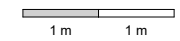
23.00

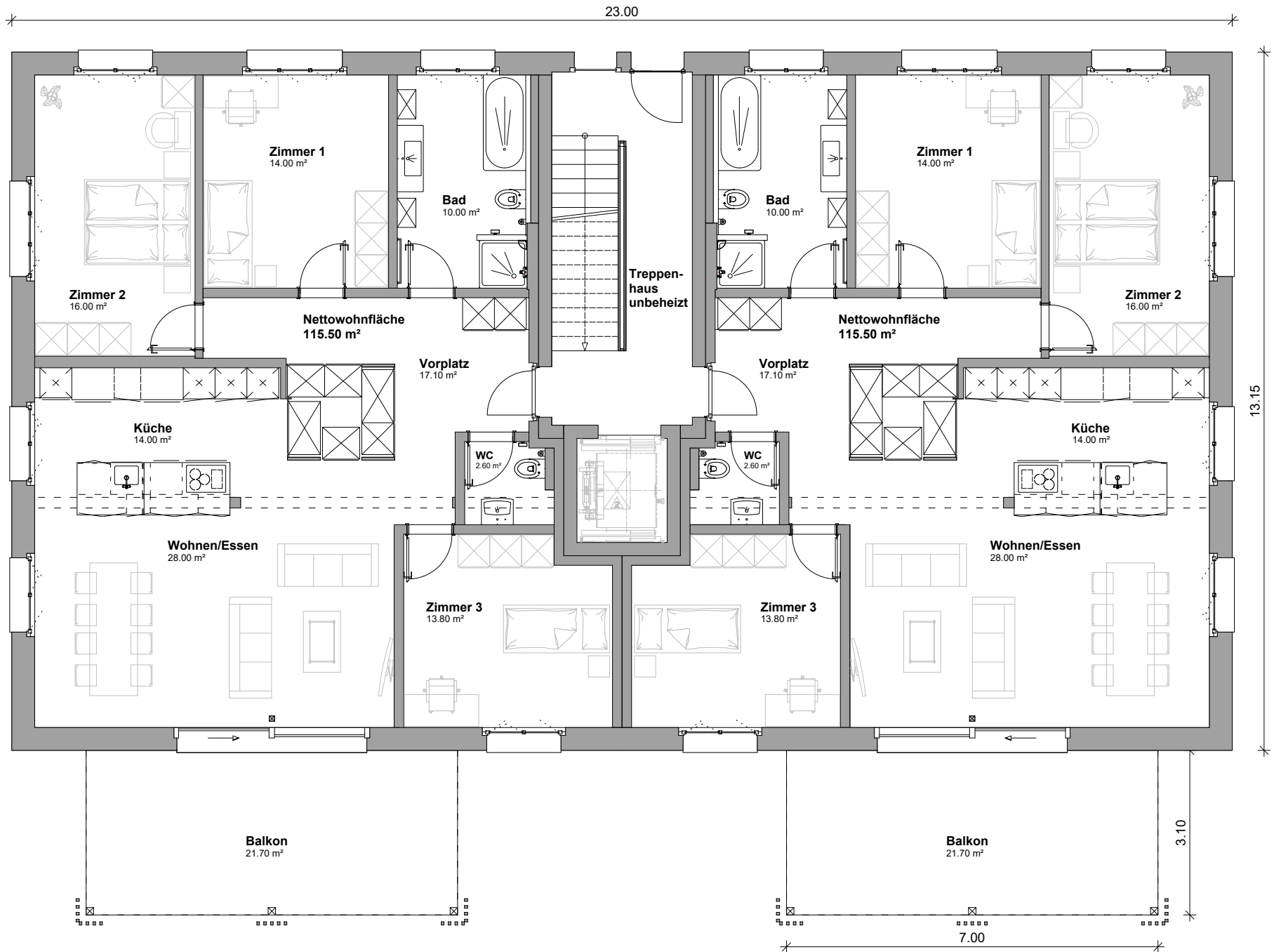
13.15

3.10

7.00

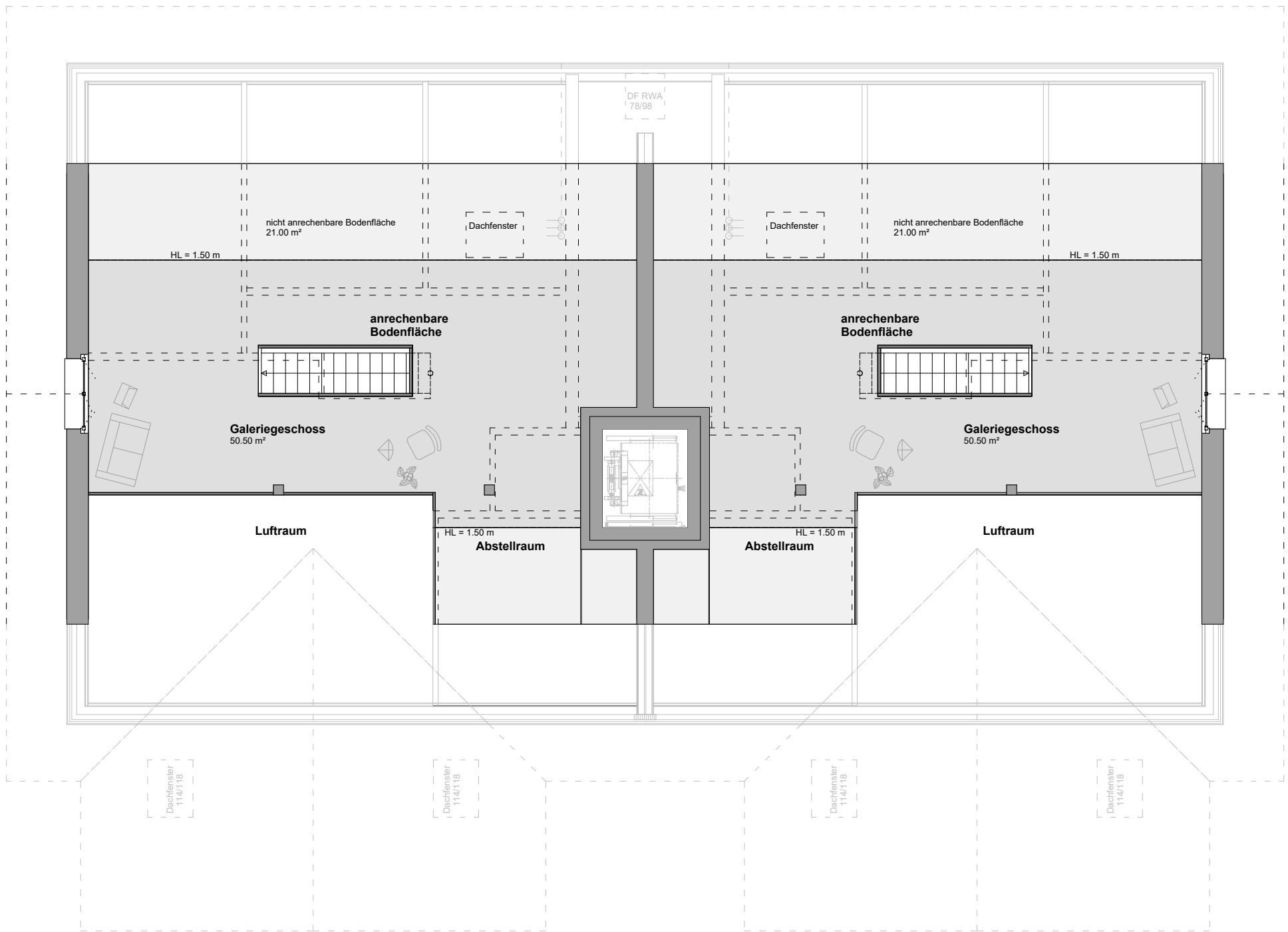
Erdgeschoss 2x 4.5 Zi





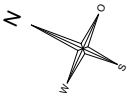
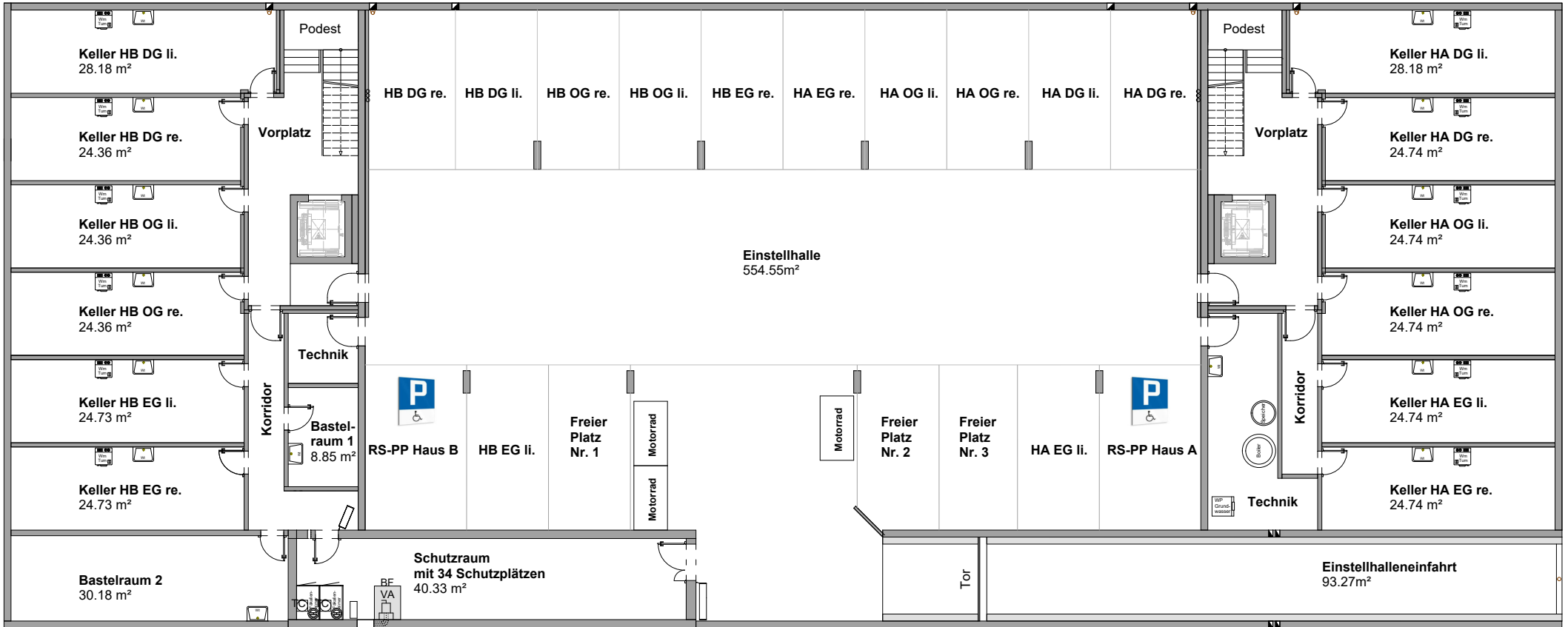
Obergeschoss 2x 4.5 Zi





Galeriegeschoss





1 m 1 m

Anhang 2 – Nettowohnflächenberechnung

Die Nettowohnflächenberechnung zeigt Flächen, die für die einzelne Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer zur alleinigen Nutzung zur Verfügung stehen.



Nettowohnflächenberechnung MFH Winkel

Haus A, EG links

Raum	Netto- wohn- fläche	Neben- nutz-fläche
Vorplatz	17.10 m ²	
Küche	14.00 m ²	
Wohnen/Essen	28.00 m ²	
Zimmer 1	14.00 m ²	
Zimmer 2	16.00 m ²	
Zimmer 3	13.80 m ²	
Bad	10.00 m ²	
WC	2.60 m ²	
Sitzplatz		21.70 m ²
Garten Sondernutzungsrecht		46.00 m ²
Keller/Waschen		24.74 m ²
Einstellhallenparkplatz		17.22 m ²
Fahrradunterstand		2.00 m ²
Ergebnis	115.50 m²	111.66 m²

Haus A, EG rechts

Raum	Netto- wohn- fläche	Neben- nutz-fläche
Vorplatz	17.10 m ²	
Küche	14.00 m ²	
Wohnen/Essen	28.00 m ²	
Zimmer 1	14.00 m ²	
Zimmer 2	16.00 m ²	
Zimmer 3	13.80 m ²	
Bad	10.00 m ²	
WC	2.60 m ²	
Sitzplatz		21.70 m ²
Garten Sondernutzungsrecht		115.00 m ²
Keller/Waschen		24.74 m ²
Einstellhallenparkplatz		16.65 m ²
Fahrradunterstand		2.00 m ²
Ergebnis	115.50 m²	180.09 m²

Haus A, OG links

Raum	Netto- wohn- fläche	Neben- nutz-fläche
Vorplatz	17.10 m ²	
Küche	14.00 m ²	
Wohnen/Essen	28.00 m ²	
Zimmer 1	14.00 m ²	
Zimmer 2	16.00 m ²	
Zimmer 3	13.80 m ²	
Bad	10.00 m ²	
WC	2.60 m ²	
Balkon		21.70 m ²
Keller/Waschen		24.74 m ²
Einstellhallenparkplatz		16.65 m ²
Fahrradunterstand		2.00 m ²
Ergebnis	115.50 m²	65.09 m²

Haus A, OG rechts

Raum	Netto- wohn- fläche	Neben- nutz-fläche
Vorplatz	17.10 m ²	
Küche	14.00 m ²	
Wohnen/Essen	28.00 m ²	
Zimmer 1	14.00 m ²	
Zimmer 2	16.00 m ²	
Zimmer 3	13.80 m ²	
Bad	10.00 m ²	
WC	2.60 m ²	
Balkon		21.70 m ²
Keller/Waschen		24.74 m ²
Einstellhallenparkplatz		16.65 m ²
Fahrradunterstand		2.00 m ²
Ergebnis	115.50 m²	65.09 m²

Haus A, DG mit Galerie links

Raum	Netto- wohn- fläche	Neben- nutz-fläche
Vorplatz	17.10 m ²	
Küche	14.00 m ²	
Wohnen/Essen	28.00 m ²	
Zimmer 1	14.00 m ²	
Zimmer 2	16.00 m ²	
Zimmer 3	13.80 m ²	
Bad	10.00 m ²	
WC	2.60 m ²	
Galerie	50.50 m ²	
Balkon		21.70 m ²
Keller/Waschen		28.18 m ²
Einstellhallenparkplatz		16.65 m ²
Fahrradunterstand		2.00 m ²
Ergebnis	166.00 m²	68.53 m²

Haus A, DG mit Galerie rechts

Raum	Netto- wohn- fläche	Neben- nutz-fläche
Vorplatz	17.10 m ²	
Küche	14.00 m ²	
Wohnen/Essen	28.00 m ²	
Zimmer 1	14.00 m ²	
Zimmer 2	16.00 m ²	
Zimmer 3	13.80 m ²	
Bad	10.00 m ²	
WC	2.60 m ²	
Galerie	50.50 m ²	
Balkon		21.70 m ²
Keller/Waschen		24.74 m ²
Einstellhallenparkplatz		17.66 m ²
Fahrradunterstand		2.00 m ²
Ergebnis	166.00 m²	66.10 m²

Nettowohnflächenberechnung MFH Winkel

Haus B, EG links

Raum	Netto-wohn-fläche	Neben-nutz-fläche
Vorplatz	17.10 m ²	
Küche	14.00 m ²	
Wohnen/Essen	28.00 m ²	
Zimmer 1	14.00 m ²	
Zimmer 2	16.00 m ²	
Zimmer 3	13.80 m ²	
Bad	10.00 m ²	
WC	2.60 m ²	
Sitzplatz		21.70 m ²
Garten Sondernutzungsrecht		121.00 m ²
Keller/Waschen		24.74 m ²
Einstellhallenparkplatz		17.22 m ²
Fahrradunterstand		2.00 m ²
Ergebnis	115.50 m²	186.66 m²

Haus B, EG rechts

Raum	Netto-wohn-fläche	Neben-nutz-fläche
Vorplatz	17.10 m ²	
Küche	14.00 m ²	
Wohnen/Essen	28.00 m ²	
Zimmer 1	14.00 m ²	
Zimmer 2	16.00 m ²	
Zimmer 3	13.80 m ²	
Bad	10.00 m ²	
WC	2.60 m ²	
Sitzplatz		21.70 m ²
Garten Sondernutzungsrecht		142.00 m ²
Keller/Waschen		24.74 m ²
Einstellhallenparkplatz		16.65 m ²
Fahrradunterstand		2.00 m ²
Ergebnis	115.50 m²	207.09 m²

Haus B, OG links

Raum	Netto-wohn-fläche	Neben-nutz-fläche
Vorplatz	17.10 m ²	
Küche	14.00 m ²	
Wohnen/Essen	28.00 m ²	
Zimmer 1	14.00 m ²	
Zimmer 2	16.00 m ²	
Zimmer 3	13.80 m ²	
Bad	10.00 m ²	
WC	2.60 m ²	
Balkon		21.70 m ²
Keller/Waschen		24.36 m ²
Einstellhallenparkplatz		16.65 m ²
Fahrradunterstand		2.00 m ²
Ergebnis	115.50 m²	64.71 m²

Haus B, OG rechts

Raum	Netto-wohn-fläche	Neben-nutz-fläche
Vorplatz	17.10 m ²	
Küche	14.00 m ²	
Wohnen/Essen	28.00 m ²	
Zimmer 1	14.00 m ²	
Zimmer 2	16.00 m ²	
Zimmer 3	13.80 m ²	
Bad	10.00 m ²	
WC	2.60 m ²	
Balkon		21.70 m ²
Keller/Waschen		24.36 m ²
Einstellhallenparkplatz		16.65 m ²
Fahrradunterstand		2.00 m ²
Ergebnis	115.50 m²	64.71 m²

Haus B, DG mit Galerie links

Raum	Netto-wohn-fläche	Neben-nutz-fläche
Vorplatz	17.10 m ²	
Küche	14.00 m ²	
Wohnen/Essen	28.00 m ²	
Zimmer 1	14.00 m ²	
Zimmer 2	16.00 m ²	
Zimmer 3	13.80 m ²	
Bad	10.00 m ²	
WC	2.60 m ²	
Galerie	50.50 m ²	
Balkon		21.70 m ²
Keller/Waschen		28.18 m ²
Einstellhallenparkplatz		16.65 m ²
Fahrradunterstand		2.00 m ²
Ergebnis	166.00 m²	68.53 m²

Haus B, DG mit Galerie rechts

Raum	Netto-wohn-fläche	Neben-nutz-fläche
Vorplatz	17.10 m ²	
Küche	14.00 m ²	
Wohnen/Essen	28.00 m ²	
Zimmer 1	14.00 m ²	
Zimmer 2	16.00 m ²	
Zimmer 3	13.80 m ²	
Bad	10.00 m ²	
WC	2.60 m ²	
Galerie	50.50 m ²	
Balkon		21.70 m ²
Keller/Waschen		24.36 m ²
Einstellhallenparkplatz		17.66 m ²
Fahrradunterstand		2.00 m ²
Ergebnis	166.00 m²	65.72 m²