

Mehrfamilienhaus «UD12» Menznau

Käuferbaubeschrieb Eigentumswohnungen

Bauherrschaft: IN-Immo AG Emmen, 1A Finanz Partner GmbH

Architekt: Kurmann Partner Architekten AG, Unterdorfstrasse 4, 6122 Menznau



Menznau, 11. März 2026

Allgemein

Der Baubeschrieb enthält folgendes:

- Beschreibung von Konstruktion, Materialien und Qualitätsanforderungen, soweit dies nicht aus den Plänen ersichtlich ist.
- Beschrieb der Leistungen, welche im Preis enthalten sind, beziehungsweise Hinweise auf nicht enthaltene Leistungen.

Normen und Vorschriften

Für die Ausführung sind verbindlich:

- Einschlägige Gesetze und Verordnungen von Bund, Kanton und Gemeinde
- Die Sicherheitsvorschriften der SUVA.
- Die Auflagen der Baubewilligung sowie die relevanten Gesetze und Verordnungen.
- Reglemente und Vorschriften des Elektrizitätswerkes, des Kanalisationsamtes, der Wasserversorgung, der Gebäudeversicherung, des Zivilschutzamtes, der Fernmeldedienste sowie der Postdirektion
- Für Installationen gelten die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände
- Die gültigen Normen, Richtlinien und Qualitätsvorschriften der SIA

Statik / Erdbebensicherheit

Die Nutzung gemäss SIA-Normen werden in der Nutzungsvereinbarung des Ingenieurs festgelegt.

Die Erdbebensicherheit wird in der Nutzungsvereinbarung des Bauingenieurs festgelegt.

Brandschutz

Speziell zu beachten sind die Auflagen der Baubewilligung.

Die Vorschriften der Vereinigung Kantonalen Gebäudeversicherungen sowie die kantonalen und kommunalen Vorschriften sind einzuhalten.

Dichtigkeit der Untergeschosse

Die Dichtigkeitsklasse (DK) der Untergeschosse nach SIA 270 wird in der Nutzungsvereinbarung vom Bauingenieur festgelegt. Die Umsetzung und das Erreichen der Dichtigkeit liegt beim Ersteller.

Untergeschoss

Kellerumfassungswände in Stahlbeton, roh, Kellertrennwände Lattenverschläge
Zwischenwände in Stahlbeton, roh
Böden der Keller mit Monobeton

Rohbau

Geschossdecken in Stahlbeton
Umfassungswände erdberührt in Stahlbeton
Umfassungswände nicht erdberührt in Stahlbeton oder Backstein
Wohnungstrennwände in Stahlbeton
Zimmertrennwände in Backstein
Schwimmende Unterlagsböden mit Wärme- und Trittschalldämmung

Fassade

Aussenwand Stahlbeton oder Backstein mit Aussenwärmedämmung, verputzt

Fenster

Holz-/Metallfenster, aussen Metall einbrennlackiert, innen gestrichen
Fensterbrüstung mit Absturzsicherung gemäss Sicherheitsanforderungen

Sonnenschutz/Wetterschutz/Verdunkelung

Wohnen/Essen, Zimmer und Nasszellen: Rafflamellenstoren VR90 (oder ähnlich)

Schliessanlage

Mechanischer Zylinder inklusive Sicherheitsrosetten bei Haus- und Wohnungseingängen, System KABA oder gleichwertig, pro Wohnung 5 Schlüssel

Balkone/Sitzplätze

Bodenbelag Balkon und Gartensitzplatz: Feinsteinzeugplatten nach Farbkonzept Architekt oder Hartbetonüberzug
Decke in Stahlbeton, Schalungstyp 2, Untersicht deckend gestrichen
Balkongeländer aus Metall einbrennlackiert
Balkonbrüstung mit Absturzsicherung gemäss Sicherheitsanforderungen

Dach

Dachaufbau:
Ziegellattung, Flachschiebeziegel, Ziegelfarbe nach Standardfarben Lieferant

Elektrische Installationen

Hauptverteilung im Untergeschoss
1 Unterverteiler pro Wohnung
Ausstattung sämtlicher Zimmer mit 1-2 Steckdosen T13, 1 Lichtschalter und 1 Lampenstelle
Nebenräume mit vorinstallierter Balkenleuchte
Sämtliche WC mit Reserverohr Klosomat, Gang, Nasszellen und Küche mit EB-Spots
Küche gem. Auswahl mit Unterbaubeleuchtung und Anschlüssen
Küchengeräte nach Herstellerangaben.
Alle Storen elektrisch mit Bedienstelle bei restlichen Lichtschaltern.
Gegensprechanlage bei Wohnungseingang.

Multimediaverkablung:

Hauseinführung Swisscom in HAK (Standort nach Vorgaben Netzbetreiber, Angabe durch Elektroplaner)

MM-Verteilung in Wohnen, Leerrohre in Eltern, Büro und Kinderzimmer

Gebäudeautomation:

Keine Gebäudeautomation geplant

PV-Anlage:

Gemäss Plan Elektroplaner

Wärmeerzeugung/-verteilung

Heizung durch Fernwärme

Wärmeverteilung mittels Bodenheizung in sämtliche Räume ausser gesamtes UG und Treppenhaus UG-DG

Sanitäranlagen

Sanitärapparate Gem. Auswahlen Architekt

Hauseinführung mit Dichtring direkt in Technikraum via Wasseruhr auf Enthärtungsanlage, auf Verteilbatterie

3 frostsichere Aussenhähnen (1 Aussenhähnen Allgemein, jeweils 1 Aussenhähnen für Whg 1 und Whg 2), übrige

Leitungen reduziert Verteilleitungen mit Chromstahl auf Verteilbatterie, Verbraucherverteilung mit PEX ab

Verteilbatterie

Warmwassererwärmer dimensioniert nach errechnetem Bedarf

Aufzugsanlagen

Personenaufzug mind. 4 Personen

Aufzug Hersteller Schindler

Allgemeine Räume (Keller, Hauswart, Korridor)

1 Kellerabteil pro Wohnung

Kellertrennwände Lattenverschläge

Wände und Decken roh, teilweise sichtbar geführte Installationen

Böden mit Monobeton

Umgebung

Briefkastenanlage beim Hauseingang

Pro Wohnung ist 1 Parkplatz vorgesehen

Parkplatz mit Möglichkeit für Elektro-Ladesteckdose (ausser Besucherparkplätze)

Bepflanzung gemäss Umgebungsplan

Wohnungen

Ausbau Zimmer, Büro und Wohnen/Essen

Boden

Parkett, Richtpreis netto fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten, Kittfugen, Sockel und MwSt. CHF 120/m²

Wände

Grundputz und Abrieb 1.5mm, weiss gestrichen

Decken

Weissputz, weiss gestrichen

Vorhangschienen

Pro Fensterfront 2 Vorhangschienen VS 57, flächenbündig in Weissputz

Ausbau Küche

Budget (inkl. Lieferung, Montage, Nebenarbeiten und MwSt.): CHF 25'000

Fronten und Sichtseiten in Kunstharz

Arbeitsfläche in Naturstein oder Keramik

Rückwand in Glas oder Keramik

Kühl- und Gefrierkombination

Geschirrspüler

Backofen

Induktions-Kochfeld

Dampfabzug

Unterbaubecken aus Edelstahl

Spültischmischer mit Schwenkauslauf

Ausführung und Farbe gemäss Kollektion Lieferant und Budget

Ausbau WC/Dusche, Bad

Sanitär-Apparate und Armaturen gemäss Vorauswahl Sanitas Trösch

Böden und Wände

Feinsteinzeugplatten

Richtpreis netto verlegt inkl. Nebenarbeiten, Kittfugen und MwSt.:

CHF 100/m²

Wände teilweise Grundputz und Abrieb 1.5mm, weiss gestrichen

Decken

Weissputz, weiss gestrichen

Vorhangschiene

Pro Fensterfront 1 Vorhangschiene VS 57, flächenbündig in Weissputz verlegt

Türen

Wohnungseingangtüren:

Abmessung Durchgangsmass 90x210cm

Metallzargen, schallentkoppelt, Türblatt aus Holz glatt, mit umlaufender Gummidichtung

KH-belegt weiss, Drücker mit Langschild und Standardgriffe, Zylinderausschnitt und 3-Punktschliessung mit Drehzylinder, Spion

Kellertüren:

Metallzargen, Türblatt aus Holz glatt, mit umlaufender Gummidichtung KH-belegt weiss,

Drücker mit Langschild und Standardgriffe, Einsteckschloss, Bartschlüssel

Zimmertüren Wohnung:

Abmessung Durchgangsmass 80x210cm / 70x210cm

Metallzargen, Türblatt aus Holz glatt, mit umlaufender Gummidichtung KH-belegt weiss,

Drücker mit Langschild und Standardgriffe, Zylinderausschnitt

Schränke

Gemäss Schrankplänen

Alle Schränke Kunstharz belegt mit Leimkanten, matt nach Standard Unternehmer.

Farbauswahl gem. Vorschlag Architekt

Garderobenschrank mit Kleiderstange

Waschen

Pro Wohnung 1 Waschmaschine und 1 Tumbler: gem. Auswahl Architekt

Standort gemäss Grundrisspläne

Änderungen oder Ergänzungen gegenüber dem Baubeschrieb, die keine qualitativen Auswirkungen haben oder allfällige Auflagen der Behörden bleiben diesem Baubeschrieb ausdrücklich vorbehalten und berechtigen nicht zu Nachforderungen.

Die Visualisierungen haben nur informativen Charakter, Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Das Gleiche gilt auch für die Wohnungsgrundrisse.