

Bau- und Konstruktionsbeschreibung nach BKP

Projekt:	Neubauprojekt Seewen 5 Einfamilienhäuser
Ort:	Zelglistrasse 20 4206 Seewen Parzelle 3361
Bauherrschaft:	CM Entwicklung GmbH Hohenrainstrasse 24 4133 Pratteln
Architekt:	CM Entwicklung GmbH Hohenrainstrasse 24 4133 Pratteln
Datum:	01.04.2026

Allgemeine Informationen

Projektgegenstand

Das vorliegende Bauvorhaben umfasst die Realisierung einer Wohnüberbauung an der Zelglistrasse 20 in 4206 Seewen. Das Projektgebiet befindet sich auf der Parzelle Nr. 3361. Geplant ist die Errichtung von insgesamt fünf Einfamilienhäusern (EFH). Die Gebäude bilden zusammen ein harmonisches Ensemble auf der Parzelle, welches private Rückzugsorte bietet und eine hohe architektonische Wohnqualität mit sich bringt.

Situationsbeschreibung und Volumetrie

Die fünf Baukörper werden so auf der Parzelle positioniert, dass eine optimale Einbettung in die bestehende Umgebung gewährleistet ist. Durch die gezielte Setzung der Einfamilienhäuser entstehen klar definierte, private Aussenräume und Gartenflächen für jede Partei. Die Ausrichtung der Volumen sorgt für eine optimale natürliche Belichtung, während die Gesamtanlage ein stimmiges, aufgelockertes Siedlungsbild in Seewen erzeugt.

Parkierung und Nebenräume

Anstelle einer zentralen Autoeinstellhalle verfügt jedes der fünf Einfamilienhäuser über einen eigenen Carport, welcher die gedeckte Parkierung direkt beim jeweiligen Wohnhaus sicherstellt. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt zweigeteilt und ist optimal auf die Lage der Baukörper abgestimmt: Die Häuser D und E werden über die Zelglistrasse erschlossen, während die Zufahrt für die Häuser A, B und C über die Buchenstrasse erfolgt. Die funktionalen Nebenräume wie Keller- und Technikbereiche sind individuell in die Untergeschosse der einzelnen Einfamilienhäuser integriert, was der Bewohnerschaft kurze und praktische Wege garantiert.

Erschliessung und Aussenraum

Die Erschliessung der Siedlung orientiert sich an der geteilten Zufahrt über die Zelgli- und Buchenstrasse. Jedes Einfamilienhaus profitiert von einem eigenen, gut zugänglichen Haupteingang. Mit einer Ausnahme befinden sich diese direkt neben den jeweiligen privaten Carports: Der Carport von Haus E ist baulich abgesetzt und wird direkt neben jenem von Haus D positioniert. Die vertikale Erschliessung innerhalb der Gebäude erfolgt über die privaten internen Treppenanlagen.

Im Gegensatz zu klassischen Mehrfamilienhäusern liegt der Fokus im Aussenraum auf der Privatsphäre: Jedem Haus ist ein eigener Grünbereich mit Sitzplatz zugeordnet. Diese privaten Gärten fassen die Gebäude ein und sorgen für genug Grünraum, welcher der gesamten Überbauung einen sehr natürlichen Charakter verleiht und die Wohnqualität optimal abrundet.

Eigentumsform

Einfamilienhäuser und Umschwung (Alleineigentum)

Die fünf Einfamilienhäuser (Haus A bis E) werden im Alleineigentum erworben. Jede Partei verfügt über eine eigene, definierte Grundstücksfläche, welche separat im Grundbuch eingetragen wird. Gemeinschaftliche Zonen oder geteilte Aussenräume gibt es bei diesem Projekt nicht. Stattdessen profitiert jedes Haus von einem grosszügigen, komplett privaten Garten, der individuelle Spiel- und Erholungsmöglichkeiten ganz nach den eigenen Bedürfnissen bietet.

Carports und Parkierung

Auch die Parkierung ist privat organisiert: Jede Partei verfügt über einen eigenen Carport, welcher sich im Alleineigentum der jeweiligen Hausbesitzer befindet. Die spezifische bauliche Situation, dass der Carport von Haus E abgesetzt und unmittelbar neben jenem von Haus D platziert ist, wird durch entsprechende Dienstbarkeiten (z.B. Fuss- und Fahrwegrechte sowie Näherbaurechte) im Grundbuch rechtssicher und dauerhaft geregelt.

Reglementierung und Dienstbarkeiten

Da die gesamte Anlage auf Privatsphäre ausgelegt ist und es keine gemeinschaftlichen Flächen gibt, obliegt die Verwaltung, Pflege und Instandhaltung der Häuser, Carports und Gärten vollumfänglich den jeweiligen Eigentümern selbst. Ein Stockwerkeigentümer-Reglement entfällt komplett. Notwendige Regelungen zwischen den Nachbarn, wie beispielsweise Leitungsrechte oder die Nutzung der geteilten Zufahrten von der Zelgli- und Buchenstrasse, werden pragmatisch und rechtssicher durch klare Dienstbarkeiten im Grundbuch geregelt.

Verkaufspreise

Basis der Verkaufspreise

Die Verkaufspreise der fünf Einfamilienhäuser verstehen sich als Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung. Sie beziehen sich auf den Ausbaustandard gemäss diesem Baubeschrieb sowie den genehmigten Verkaufsplänen.

Inbegriffene Leistungen

Im Kaufpreis des jeweiligen Einfamilienhauses sind das eigene Landstück (abparzelliert von der Parzelle 3361), die Erschliessung sowie die Baukosten inklusive Honorare enthalten. Zudem beinhaltet der Preis pro Haus das unterkellerte Untergeschoss, den fertig erstellten Privatgarten sowie den dazugehörigen Carport.

Individuelle Ausbauwünsche

Käuferwünsche, die vom definierten Standardausbaubeschrieb abweichen, sind möglich, sofern sie den Bauablauf nicht beeinträchtigen. Solche Änderungen lösen einen administrativen und planerischen Mehraufwand aus, der als Mehrleistung (Planung und Ausführung) zusätzlich in Rechnung gestellt wird. Minderpreise werden nur vergütet, wenn sie rechtzeitig vor Materialbestellung oder Arbeitsbeginn schriftlich vereinbart wurden.

Anschlussgebühren

Die einmaligen Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität sowie Beiträge an öffentliche Werke und Medienversorgung (TV/Internet/Telefonie) sind auf der Basis der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Reglemente der Gemeinde Seewen bzw. der Werke kalkuliert. Allfällige Tarifänderungen bis zur Abrechnung bleiben vorbehalten.

Kaufnebenkosten (Notariat und Grundbuch)

Gemäss üblicher Praxis im Kanton Solothurn werden die Handänderungssteuern, Notariats- und Grundbuchgebühren je zur Hälfte von der Käuferschaft und der Verkäuferschaft getragen.

Finanzierungskosten

Die Kosten für die Errichtung von Schuldbriefen (Notariats- und Grundbuchgebühren) im Zusammenhang mit der Finanzierung gehen vollumfänglich zu Lasten der Käuferschaft.

1 Projekt

1.1 Grundlagen und Normen

Das Bauvorhaben wird nach den aktuell gültigen Schweizer Normen, Gesetzen und Richtlinien geplant und ausgeführt. Verbindlich sind insbesondere die einschlägigen SIA-Normen, darunter die SIA 380/1 (Wärmeschutz), SIA 180 (Wärmeschutz und Feuchteschutz) sowie die SIA 181 (Schallschutz im Hochbau). Für sämtliche brandschutzrelevanten Bauteile gelten die Bestimmungen der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF). Die Ausführung erfolgt zudem gemäss den nationalen, kantonalen und kommunalen Bau- und Nutzungsvorschriften sowie den Weisungen der zuständigen Behörden der Gemeinde Seewen und des Kantons Solothurn.

1.2 Situations- und Gebäudebescrieb

Das Projekt umfasst den Neubau einer Wohnüberbauung mit insgesamt fünf Einfamilienhäusern an der Zelglistrasse 20 in 4206 Seewen. Das ursprüngliche Gesamtgrundstück (Parzelle 3361) wird hierfür in fünf individuelle Hausparzellen im Alleineigentum sowie eine separate Erschliessungspartelle unterteilt. Die Parzelle 1, auf welcher Haus A zu stehen kommt, umfasst eine Fläche von 325 m². Für Haus B ist die Parzelle 2 mit ebenfalls 325 m² vorgesehen und Haus C wird auf der Parzelle 3 errichtet. Die Parzelle 4, auf der das Haus D realisiert wird, weist eine Grösse von 316 m² auf, während Haus E auf der Parzelle 5 mit 269 m² platziert wird.

Alle fünf Gebäude fügen sich optimal in das bestehende Gelände ein und schaffen durch ihre Setzung sowie die privaten Gartenflächen gezielt individuelle Rückzugsorte, die eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohnerschaft mit sich bringen. Gleichzeitig wird für alle Einheiten eine optimale natürliche Belichtung gewährleistet. Die Erschliessung für den Fahrverkehr ist zweigeteilt auf die Lage der Häuser abgestimmt: Die Zufahrt zu den Häusern D und E erfolgt über die Zelglistrasse, während die Häuser A, B und C über die Buchenstrasse erschlossen werden. Eine 70 m² grosse Strassenparzelle verbindet dabei funktional das Haus D mit dem Haus E. Diese steht im Besitz der Parzellen 4 und 5, von Haus D und E. Jedes Wohnhaus verfügt über einen eigenen Carport, wobei der Carport von Haus E unmittelbar bei jenem von Haus D untergebracht ist. Ein wichtiger Aspekt der Setzung sind die einzuhaltenden Grenzabstände zu den umliegenden Gegebenheiten: Sämtliche gesetzlich vorgeschriebenen Bau- und

Abstandsgrenzen sowie die zonenrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Seewen werden bei diesem Bauprojekt strikt beachtet und konsequent eingehalten.

1.3 Konstruktion und Ausbau

Die Grundstruktur der fünf Einfamilienhäuser basiert auf einem massiven Stahlbeton- und Mauerwerksbau mit monolithischen Geschossdecken, was den statischen Anforderungen der jeweiligen Parzellenstandorte und der Geländesituation Rechnung trägt. Die Fassaden sind als gedämmte Konstruktion (gemäss energetischen Anforderungen der SIA 380/1) konzipiert. Die Bauweise und Innenausstattung der Häuser entsprechen einem guten Standard. Die Dimensionierung aller Bauteile erfolgt in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht nach geltenden Normen.

Während die Gestaltung der Fassaden und der privaten Aussenbereiche durch das architektonische Gesamtkonzept definiert ist, können die Innenausbauten der einzelnen Häuser, wie Bodenbeläge, Küchen, Sanitärapparate und innere Malerarbeiten, von der Käuferschaft in Zusammenarbeit mit der Bauleitung den individuellen Bedürfnissen angepasst werden. Voraussetzung ist, dass Änderungswünsche rechtzeitig angemeldet werden und die statischen sowie bauphysikalischen Randbedingungen (z.B. Schächte, Tragwände) unberührt bleiben. In den Verkaufsplänen eingezeichnete Möblierungen gelten als unverbindliche Einrichtungsbeispiele und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

1.4 Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Das Neubauprojekt an der Zelglistrasse 20 in Seewen wird nach den geltenden Energiegesetzen des Kantons Solothurn sowie den Anforderungen der SIA 380/1 erstellt. Die Gebäudehülle ist so ausgelegt, dass sie sehr gute Dämmwerte (tiefe U-Werte) erreicht und damit ein ausgeglichenes Raumklima sowie einen energieeffizienten Betrieb sicherstellt.

Die Wärmeerzeugung erfolgt dezentral und unabhängig: Jedes der fünf Einfamilienhäuser (A bis E) wird durch eine eigene, moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Diese Anlagen nutzen die Umgebungsluft als regenerative Energiequelle. Die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnräume erfolgt mittels einer komfortablen und effizienten Fussbodenheizung, welche eine individuelle Raumregulierung ermöglicht. Die Dächer sind statisch und konstruktiv für die Installation einer Photovoltaikanlage vorbereitet, sodass eine spätere Erweiterung oder vollständige Ausstattung mit PV-Modulen problemlos möglich ist.

1.5 Qualität, Ausführung und Kontrolle

Die Bauausführung erfolgt unter hohen Anforderungen an Präzision, Qualität und Langlebigkeit. Sämtliche Arbeiten werden durch qualifizierte Fachunternehmer ausgeführt, welche die einschlägigen Normen und Richtlinien ihres Gewerks (SIA / VKF / NIN / SVGW) strikt einhalten. Die Bauleitung führt regelmässige Qualitätskontrollen durch, insbesondere bei der Gebäudehülle, Wärmedämmung, Abdichtungen, Betonkonstruktionen und haustechnischen Installationen. Die Abnahmen der einzelnen Einfamilienhäuser erfolgen nach SIA 118 und werden vollständig protokolliert.

1.6 Sicherheit, Umwelt und Bauablauf

- Während der gesamten Bauzeit sind sämtliche Sicherheits-, Arbeits- und Umweltschutzvorschriften (SUVA, EKAS) einzuhalten.
- Baustelleneinrichtungen, Zufahrten und Lagerflächen werden so organisiert, dass die Anwohner und die Umgebung möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- Lärm-, Staub- und Erschütterungsemissionen sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- Aushubmaterial und Bauabfälle werden gemäss Umweltschutzgesetzgebung getrennt gesammelt, recycelt oder fachgerecht entsorgt.

2 Vorbereitungsarbeiten und Baustelleneinrichtung

Vor Aufnahme der eigentlichen Bauarbeiten werden sämtliche notwendigen Vorbereitungs- und Installationsmassnahmen umgesetzt, um einen sicheren, effizienten und normgerechten Baustellenbetrieb zu gewährleisten. Dazu gehören zunächst das präzise Einmessen und Abstecken des Bauperimeters und der Gebäudeachsen durch den Geometer. Die Planung der Baustelleneinrichtung erfolgt unter strenger Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten und der lokalen Verkehrssituation. Dabei wird sichergestellt, dass der Verkehrsfluss weder auf der Zelglistrasse noch auf der Buchenstrasse beeinträchtigt wird. Der detaillierte Baustelleninstallationsplan weist die spezifischen Zonen für den Hauptinstallationsplatz, die Umschlagflächen, das Materiallager sowie die Personal- und Sanitärcontainer klar und verbindlich aus.

Die Positionierung des Baukrans erfolgt so, dass alle fünf Baukörper effizient bedient werden können. Die Baustellenzufahrt erfolgt zweigeteilt über die Zelgli- und Buchenstrasse, welche das Areal sehr gut erschliessen. Ein mit den Behörden (Gemeinde Seewen / Kanton Solothurn) abgestimmtes Verkehrskonzept regelt die Zu- und Wegfahrt der Lastwagen, um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer jederzeit zu gewährleisten.

2.1 Baugrubensicherung

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten der Parzelle 3361 sind für dieses Bauprojekt keine umfangreichen Hangsicherungen erforderlich. Die Sicherung der Baugruben beschränkt sich gezielt auf die notwendigen Aushebungen für die Untergeschosse der fünf Einfamilienhäuser sowie die Foundationen der jeweiligen Carports. Allfällige Böschungssicherungen oder temporäre Baugrubenabschlüsse werden punktuell und präzise nach den lokalen geotechnischen Erfordernissen ausgeführt. Da auf eine grossflächige, durchgehende unterirdische Einstellhalle verzichtet wird, fallen die Eingriffe in das Gelände moderat aus, sodass darüber hinaus keine weiteren massiven geotechnischen Massnahmen notwendig sind.

2.2 Etappierung und Massenbewirtschaftung

Da die fünf Einfamilienhäuser nicht über einer gemeinsamen Autoeinstellhalle stehen, sondern über individuelle Untergeschosse verfügen, erfolgt der Erdaushub gezielt und etappiert für die einzelnen Baukörper. Dabei wird ein intelligentes Massenbewirtschaftungskonzept verfolgt: Das anfallende Aushubmaterial wird, sofern geotechnisch geeignet, temporär direkt auf der Parzelle 3361 zwischengelagert. Es wird im weiteren Bauverlauf unmittelbar für die Arbeitsraumhinterfüllung der jeweiligen Untergeschosse sowie für die abschliessende Umgebungsgestaltung, die Terrainanpassungen und die Begrünung der privaten Gärten verwendet.

Durch diese optimierte Wiederverwendung des Materials vor Ort werden unnötige Materialtransporte (Abfuhr zur Deponie sowie spätere Zufuhr von neuem Hinterfüllungsmaterial) auf ein Minimum reduziert. Dies schont Ressourcen, senkt die Transportkosten erheblich und minimiert die verkehrstechnische Belastung der Zelgli- und Buchenstrasse sowie der umliegenden Anwohnerschaft durch den Baustellenverkehr.

2.3 Schutzmassnahmen

Sämtliche bestehenden Werkleitungen im Bauperimeter werden vorab sondiert und geschützt. Zum Erhalt der umliegenden Natur und zur Minimierung von Emissionen werden Massnahmen gegen Staub- und Lärmbelastung getroffen. Die Baustelle wird vollständig eingezäunt, beleuchtet und mit der notwendigen Notfallausrüstung ausgestattet, um einen reibungslosen Bauablauf ohne Gefährdung Dritter sicherzustellen.

Grundstück

2.4 Erschliessung durch Leitungen

An der Zelgli- und der Buchenstrasse sind die öffentlichen Hauptleitungen für Kanalisation, Wasser, Elektrizität und Medienversorgung bereits vorhanden. Der Anschluss der fünf Einfamilienhäuser (Haus A bis E) erfolgt ab diesen bestehenden Versorgungsleitungen. Sämtliche für die neue Überbauung notwendige Erschliessungsleitungen auf dem Grundstück, von den jeweiligen Erschliessungsstrassen bis in die Technikräume der einzelnen Untergeschosse, sind im Projektumfang enthalten und kalkuliert. Dies umfasst die Zuleitungen für Strom, Brauchwasser, Schmutz- und Regenwasserkanalisation sowie die Kommunikationsanschlüsse (Telefon, Internet, TV).

2.5 Erschliessung durch Verkehrsanlagen

Die verkehrstechnische Erschliessung der Überbauung ist zweigeteilt und optimal auf die Setzung der fünf Einfamilienhäuser abgestimmt. Die Zufahrt für den Fahrverkehr erfolgt über die Zelglistrasse für die Häuser D und E sowie über die Buchenstrasse für die Häuser A, B und C. Die Erschliessung führt die Bewohnerschaft direkt zu den privaten Carports, wie in den Architektenplänen dargestellt. Der Carport von Haus E ist dabei baulich unmittelbar bei jenem von Haus D untergebracht und wird über die zugehörige Strassenparzelle erschlossen. Von diesen jeweiligen Vorplatz- und Parkierungsbereichen aus erfolgt der direkte, fussläufige Zugang zu den individuellen Haupteingängen der einzelnen Gebäude.

3 Rohbau

Fundamentplatten der Untergeschosse

Anstelle einer grossflächigen, durchgehenden Einstellhalle bildet jeweils eine separate, massive Fundamentplatte (Bodenplatte) im Untergeschoss die statische Basis für jedes der fünf Einfamilienhäuser. Diese Bodenplatten aus Stahlbeton nehmen die Lasten der jeweiligen Gebäude auf und leiten sie sicher in den Baugrund ab. Auch für die privaten Carports werden entsprechende, statisch bemessene Betonfundamente (z.B. Streifen- oder Einzelfundamente) erstellt.

Tragstruktur und Treppenanlagen

Die vertikale Lastabtragung erfolgt über die massiven Aussen- und tragenden Innenwände der Untergeschosse. Die Fundamente für die internen privaten Treppenanlagen werden kraftschlüssig in die jeweilige Bodenplatte eingebunden und leiten die Lasten der Baukörper direkt und sicher ab.

Anpassung an das Gelände

Die topografischen Gegebenheiten der Parzellen weisen unterschiedliche Neigungen auf: Während die Häuser A und B an ihren nördlichen Fassadenseiten eine etwas stärkere Hangsituation verzeichnen, sind die Standorte der restlichen Gebäude (Haus C, D und E) nur leicht bis gar nicht vom Hang betroffen. Da die fünf Einfamilienhäuser unabhängig voneinander positioniert sind, werden die Fundamentniveaus sowie allfällige punktuelle Stützmassnahmen der einzelnen Baukörper individuell und optimal an die jeweilige lokale Topografie angepasst. Auf diese Weise fügen sich alle Häuser natürlich in das Gelände ein und reagieren gezielt auf die spezifischen Höhenunterschiede.

Abdichtung und Frostschutz

Sämtliche erdberührten Bauteile der Untergeschosse werden fachgerecht gegen aufsteigende und seitlich eindringende Feuchtigkeit abgedichtet. Unter allen fundamentierten Bauteilen wird eine Magerbetonschicht als Sauberkeitsschicht eingebracht. Frostriegel im Aussenbereich, insbesondere im Bereich der ununterkellerten Carports, der Eingangsbereiche und der Umgebungsbauteile, garantieren die dauerhafte Frostsicherheit der Fundamente.

Abdichtungen und Feuchteschutz

Die erdberührten Bauteile der fünf Einfamilienhäuser werden dauerhaft gegen Feuchtigkeit geschützt, um die Bausubstanz langfristig zu sichern. Besondere Beachtung finden dabei die unterschiedlichen topografischen Gegebenheiten der Parzellen.

- Bodenplatte und Fundamente: Die separaten Bodenplatten der jeweiligen Untergeschosse werden fachgerecht gegen aufsteigende Bodenfeuchtigkeit abgedichtet.
- Aussenwände im Erdreich: Die erdberührten Aussenwände der Untergeschosse, unter besonderer Berücksichtigung der stärkeren Hangsituation an den nördlichen Fassadenseiten der Häuser A und B, werden normgerecht abgedichtet und wo nötig in wasserundurchlässigem Stahlbeton (System «Weisse Wanne») ausgeführt. Dies garantiert absolute Dichtigkeit, auch bei temporär anfallendem Hang- oder Sickerwasser.
- Drainagesystem: Entlang der erdberührten Bauteile werden fachgerechte Sickerleitungen und Sickerpackungen (Geröll/Kies) eingebracht. Diese führen das anfallende Oberflächen- und Sickerwasser gezielt ab und entlasten so die Bauwerksabdichtung der einzelnen Untergeschosse.

Wärmedämmung im Erdreich (Perimeter)

Ergänzend zum Feuchteschutz wird im Bereich aller beheizten erdberührten Bauteile der Untergeschosse eine hochwertige Perimeterdämmung angebracht. Diese Dämmung ist feuchtigkeitsunempfindlich und hochdruckfest. Sie minimiert Wärmeverluste ins Erdreich, verhindert Wärmebrücken am Fusspunkt der Fassaden und sorgt für einen energetisch optimalen Übergang zu den darüberliegenden Wohnebenen im Erdgeschoss.

3.3 Kanalisation

Die gesamte Kanalisationsanlage wird strikt nach den behördlichen Vorschriften der Gemeinde Seewen und des Kantons Solothurn sowie dem bewilligten Kanalisationsplan ausgeführt.

Schmutz- und Meteorwasser: Die Leitungsführung für Schmutz- und Meteorwasser (Regenwasser) erfolgt konsequent getrennt voneinander, wie im genehmigten Entwässerungskonzept vorgesehen (Trennsystem).

- **Materialisierung:** Für die Grundleitungen kommen hochwertige, langlebige Kunststoffrohre (z.B. PP oder PE) zum Einsatz, welche den statischen Anforderungen im Erdreich vollumfänglich genügen.
- **Schächte:** Sämtliche erforderlichen Kontrollschächte, Putzöffnungen und Schlammsammler werden gemäss den Vorgaben der Kanalisationsbewilligung gesetzt und auf der Parzelle gut zugänglich angeordnet.

Versickerung und Ableitung: Das auf den Dachflächen und den befestigten Umgebungsflächen anfallende Meteorwasser wird, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen topografischen Gegebenheiten und Hangneigungen der einzelnen Parzellen, gemäss der Kanalisationsbewilligung und dem Entwässerungskonzept entweder in die öffentliche Meteorwasserleitung der Gemeinde Seewen eingeleitet oder über Retentionsanlagen vor Ort kontrolliert und verzögert dem natürlichen Kreislauf zugeführt.

3.4 Baugrubensicherung

Aufgrund der unterschiedlichen topografischen Gegebenheiten auf der Parzelle 3361 fallen die Massnahmen zur Baugrubensicherung für die fünf Einfamilienhäuser differenziert aus. Für die Häuser C, D und E sind dank der vorteilhaften, flachen bis nur sehr leichten Hanglage keine massiven Hangsicherungen oder aufwendigen Pfahlfundationen erforderlich. Hier kommen die lokalen Baugruben für die Untergeschosse weitgehend ohne komplexe geotechnische Stützmassnahmen aus.

Bei den Häusern A und B, welche an ihren nördlichen Fassadenseiten eine etwas stärkere Hangsituation aufweisen, werden die Baugruben bei Bedarf mit gezielten, fachgerechten geotechnischen Stützmassnahmen (wie etwa lokalen Böschungssicherungen) gesichert. Da auf eine grossflächige, tiefliegende Autoeinstellhalle mit langer Erschliessungsrampe verzichtet wird, entfallen weitreichende Sicherungsbauten, wie etwa durchgehende Nagelwände über die gesamte Parzellenlänge, komplett. Die Sicherungsmassnahmen beschränken sich präzise und ressourcenschonend auf die lokalen Aushübe der jeweiligen Gebäude.

Fundamentplatte

Die Foundation der fünf Einfamilienhäuser erfolgt jeweils über eine eigene, massive Stahlbetonbodenplatte. Diese werden gemäss den statischen Vorgaben des Bauingenieurs bei Bedarf mit lokalen Verstärkungen (Vouten) ausgeführt, um die Lasten der darüberliegenden Geschosse sicher und individuell aufzunehmen und in den Baugrund abzuleiten.

Wände und Tragstruktur (Untergeschoss)

Die Untergeschosse der fünf Einfamilienhäuser werden jeweils als massive Ortbetonkonstruktionen ausgeführt:

- **Aussenwände:** Die erdberührten Aussenwände bestehen aus armiertem Stahlbeton und übernehmen die Aufnahme der vertikalen sowie horizontalen Lasten (Erddruck). Bei den Häusern A und B wird hierbei der spezifische Erddruck aufgrund der stärkeren Hangsituation an den nördlichen Fassadenseiten statisch entsprechend dimensioniert.
- **Tragende Innenwände:** Diese bestehen ebenfalls aus armiertem Stahlbeton und leiten die Lasten der darüberliegenden Wohngeschosse sicher ab.
- **Mauerwerk (Kalksandstein):** Nicht tragende Innenwände, wie beispielsweise die Unterteilungen für die individuellen Keller- und Technikräume, werden in robustem Kalksandsteinmauerwerk ausgeführt.

Bauteile und Abdichtung

Die statische Ausbildung der fünf Einfamilienhäuser erfolgt massiv und langlebig; Unterzüge und Stürze in Stahlbeton werden in den Unter- und Wohngeschossen dort eingebaut, wo es die Raumaufteilung und die Statik erfordern. Sämtliche erdberührten Bauteile der individuellen Untergeschosse erhalten eine fachgerechte Abdichtung sowie eine Perimeterdämmung gemäss Energienachweis und der erforderlichen Dichtigkeitsklasse. Nebenarbeiten wie Stürze, Leibungen, Einbauteile, Aussparungen, Schlitzte und Durchdringungen für die jeweilige Haustechnik sind im Rohbau inbegriffen.

Erd- und Obergeschosse

Aussenwände und Tragkonstruktion: Die vertikale Tragstruktur der Erd- und Obergeschosse wird differenziert nach statischen Erfordernissen erstellt:

- Stahlbeton: Tragende Wände, Stützen sowie die erdbebenrelevanten Erschliessungskerne werden in armiertem Ortbeton ausgeführt.
- Backsteinmauerwerk: Aussenwände, welche statisch nicht zwingend in Beton ausgeführt werden müssen, werden in Backsteinmauerwerk mit einer Stärke von 15 cm erstellt.

Fassadendämmung

Zur Erreichung der energetischen Anforderungen (gemäss Energienachweis) wird auf die Aussenwände eine hochwirksame Aussenwärmedämmung aufgebracht. Diese besteht aus einer 18 cm starken EPS-Dämmung (expandiertes Polystyrol), welche als verputzte Kompaktfassade ausgeführt wird.

Innenwände

Im Innenbereich kommen für nichttragende Unterteilungen Backsteinmauerwerk oder Leichtbauwände zum Einsatz. Statisch notwendige Innenwände sowie Wohnungstrennwände (unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen SIA 181) werden in Stahlbeton oder entsprechend dimensioniertem Mauerwerk ausgeführt.

Bauablauf und Hinterfüllung

Ein wesentlicher Bestandteil des Bauablaufs ist die Hinterfüllung der individuellen Untergeschosse. Sobald die Untergeschosse der fünf Einfamilienhäuser fertiggestellt und fachgerecht abgedichtet sind, wird das Erdreich parallel zum jeweiligen Hochbau lagenweise eingebracht und verdichtet. Dadurch nehmen die entstehenden Zwischenräume zwischen den Gebäuden bereits während der Rohbauphase der Obergeschosse Gestalt an. Diese Bereiche sind als terrassierte Aussenräume konzipiert, die später als Spielplätze, Verweilplätze oder beispielsweise für Pingpong-Tische dienen. Durch den vielen Grünplatz, der dabei angelegt wird, wirkt die gesamte Überbauung am Ende sehr natürlich und harmonisch in die Umgebung eingebettet. Dieses Vorgehen erleichtert die Baustellenlogistik auf der Gesamtparzelle erheblich und entlastet allfällige lokale Baugrubensicherungen an den unterschiedlichen Hanglagen sukzessive.

3.6 Baumeisterarbeiten

Die Baumeisterarbeiten umfassen die Erstellung der kompletten Rohbaustruktur für die fünf Einfamilienhäuser (Haus A bis E) gemäss den Plänen des Bauingenieurs und der Architekten. Die individuellen Untergeschosse werden als massiver Stahlbetonbau in Ortbeton ausgeführt, wobei die erdberührten Bauteile konsequent als wasserundurchlässige Konstruktion erstellt werden, um einen optimalen Schutz gegen Hang- und Sickerwasser zu gewährleisten.

In den Wohngeschossen besteht das Tragwerk der einzelnen Häuser aus einer Kombination von Stahlbetonwänden (zur Aussteifung und Erdbebensicherheit) und Backsteinmauerwerk. Die Geschossdecken werden als massive Stahlbetondecken ausgeführt, um den hohen Anforderungen an den Tritt- und Luftschallschutz (SIA 181) sowie den unterschiedlichen statischen Erfordernissen der jeweiligen Parzellentopografie optimal gerecht zu werden. Sämtliche Arbeiten erfolgen unter strikter Einhaltung der geltenden SIA-Normen (insb. SIA 262 Betonbau).

3.7 Decken

Die Geschossdecken werden als monolithische Flachdecken in massivem, armiertem Ortbeton ausgeführt. Diese Bauweise gewährleistet hervorragende statische Eigenschaften sowie einen optimalen Schallschutz zwischen den Nutzungseinheiten.

Deckenstärke und Aufbau (Wohnungen) In den Wohngeschossen beträgt die gesamte Konstruktionsstärke der Böden/Decken 37 cm. Der Aufbau setzt sich wie folgt zusammen:

- Tragkonstruktion: 25 cm starke Stahlbetonplatte./ Obere Geschosse 23cm starke SBP.
- Bodenaufbau: 12 cm starker Unterlagsbodenaufbau inkl. Trittschall- und Wärmedämmung (gemäss Berechnungen des Bauphysikers) sowie integrierter Fussbodenheizung.

Oberflächenbehandlung

Wohnbereiche: Die Deckenuntersichten in den Wohnräumen werden verputzt (Weissputz) und weiss gestrichen (Qualitätsstufe Q3), was eine helle und hochwertige Raumwirkung erzeugt.

- Nebenräume: In untergeordneten Räumen wie Keller und Technik bleiben die Decken roher Beton (schalungsglatt), gestrichen oder gedämmt gemäss Energie- und Brandschutznachweis.

3.8 Dachkonstruktion

Die Dächer der fünf Einfamilienhäuser werden als Satteldächer in einer langlebigen und hochwertigen Holzkonstruktion ausgeführt. Der Dachaufbau umfasst eine massgebende Wärmedämmung für einen optimalen energetischen Schutz, ein Unterdach als zusätzliche Sicherheitsebene sowie eine fachgerechte Dacheindeckung. Zudem sind die Dachflächen statisch und konstruktiv bereits optimal für die Installation von Photovoltaikanlagen vorbereitet. Die Entwässerung des anfallenden Meteorwassers erfolgt normgerecht über aussenliegende Dachrinnen und Fallrohre (Spenglerarbeiten).

3.9 Treppen, Laubengänge und Geländer

Treppenanlagen

Sämtliche internen Treppenläufe, welche die Geschosse der fünf Einfamilienhäuser miteinander verbinden, werden als massive Stahlbetonkonstruktion erstellt. Auch innerhalb der individuellen Wohnhäuser wird grosser Wert auf den Schallschutz gelegt: Die Treppenläufe und Podeste werden fachgerecht schalltechnisch entkoppelt (Trittschalldämmung), um die Übertragung von Körperschall in die angrenzenden Wohn- und Schlafräume bestmöglich zu verhindern und so einen optimalen Wohnkomfort zu gewährleisten.

Beläge

Die Materialisierung der Tritt- und Setzstufen der internen Treppenanlagen erfolgt mit hochwertigen, widerstandsfähigen und pflegeleichten Materialien (z.B. Feinsteinzeug, Kunststein oder Holz). Dies gewährleistet eine dauerhafte Ästhetik und eine einfache Reinigung im privaten Wohnbereich. Wie bei den restlichen Bodenbelägen der Wohnräume kann die genaue Materialisierung der Treppen von der Käuferschaft im Rahmen der Budgetvorgaben individuell bemustert und den eigenen Bedürfnissen angepasst werden.

Aussenerschliessung (Rampe und Treppenanlage)

Die Erschliessung der fünf Häuser erfolgt auf direktem Weg ab den jeweiligen Vorplätzen und Carports an der Zelgli- und Buchenstrasse. Kurze, ebenerdige Wege führen zu den individuellen Haupteingängen der Gebäude.

Aufgrund der natürlichen Topografie fügen sich die Häuser direkt in das bestehende Gelände ein, wodurch auf aufwendige Aussentreppen oder künstliche Terrassierungen im Aussenraum verzichtet wird. Die grosszügigen Grünflächen zwischen den Häusern bleiben als natürliche Flächen erhalten.

Soweit aus Sicherheitsgründen (SIA 358) erforderlich, werden dezente Absturzsicherungen oder Handläufe in einer filigranen Metallkonstruktion (z. B. Staketengeländer) ausgeführt, um das naturnahe Erscheinungsbild der Überbauung nicht zu beeinträchtigen.

Geländer und Brüstungen

Innenbereich: Absturzsicherungen im Gebäudeinneren (z. B. bei den internen Treppenläufen) werden situativ angepasst, entweder als geschlossene, verputzte Brüstung oder als filigranes Metallgeländer, passend zum gewählten Materialkonzept.

Aussenbereich und Carports: Überall dort, wo aus sicherheitstechnischen Gründen (Absturzhöhen über 1.50 m) eine Sicherung zwingend erforderlich ist, insbesondere im Bereich der Carports oder bei

markanten Geländesprüngen, werden massive Brüstungen oder fest installierte Geländer gemäss SIA 358 ausgeführt.

Natürliche Sicherung: Bei Absturzhöhen unter 1.50 m wird primär auf eine natürliche Absicherung durch gezielte Vegetation und Bepflanzung gesetzt. Dies unterstreicht den naturnahen Charakter der Überbauung und sorgt für einen fließenden Übergang zwischen den privaten Bereichen und den grosszügigen Grünflächen.

3.10 Fenster

Fensterkonstruktion

Die Fenster und Fenstertüren werden in einer hochwertigen, langlebigen Kunststoffkonstruktion (Flügel und Rahmen) ausgeführt. Um den Wohnwert und den Bezug zum Aussenraum zu maximieren, erhalten die Wohnbereiche grossflächige Hebe-Schiebe-Türen, die einen schwellenarmen Zugang zu den Sitzplätzen ermöglichen. Die übrigen Fenster sind mit komfortablen Dreh-/Kippbeschlägen ausgestattet.

Bauphysik (Wärme und Schall)

Die Verglasung erfolgt als 3-fach-Isolierverglasung, welche die aktuellen energetischen Vorgaben (MuKEn / SIA 380/1) erfüllt oder übertrifft.

- Wärmedämmung: Der U-Wert über die gesamte Konstruktion beträgt mindestens 1.0 W/m²K.
- Schallschutz: Besonderer Wert wird auf den Schallschutz gelegt (insbesondere zu den Strassen-seiten hin). Die Schalldämmwerte der Fenster betragen mindestens 32–34 dB gemäss dem Lärmschutznachweis.
- Sicherheit: Optional können die Fenster in der erhöhten Widerstandsklasse RC2 (Einbruchschutz) ausgeführt werden.

Sonnenschutz

Sämtliche Fenster in den Wohn- und Schlafräumen sind mit elektrisch betriebenen Verbundraffstoren (Flachlamellen) ausgestattet.

- Ausführung: Bei klassischen Lochfenstern erfolgt die Führung mittels seitlicher Schiene, bei grossflächigen Verglasungen kommen filigrane Seilführungen zum Einsatz.
- Antrieb: Die Bedienung erfolgt komfortabel über einen elektrischen Antrieb.
- Farbkonzept: Die Lamellen sowie die eloxierten Aluminium-Fensterbänke sind farblich aufeinander abgestimmt (Farbton: RAL 7016, Anthrazitgrau = nach Ausführungsplänen des Architekten), was der Fassade eine moderne und edle Optik verleiht.

3.12 Spenglerarbeiten

Die Spenglerarbeiten umfassen alle erforderlichen Blechbauteile für die Satteldachkonstruktionen der fünf Wohnhäuser. Zum Einsatz kommt hochwertiger Chromstahl matt, welcher gemäss dem definitiven Farb- und Materialkonzept ausgeführt wird:

- **Dachentwässerung:** Montage von aussenliegenden Dachrinnen und Fallrohren zur sicheren Ableitung des Meteorwassers an den Fassaden.
- **An- und Abschlüsse:** Fachgerechte Ausführung von Ortgangblechen, Traufblechen, Kehlen und Lüftungseinfassungen.

- **Abdeckungen:** Mauerabdeckungen und Brüstungsbleche im Bereich der Carports sowie bei Absturzsicherungen über 1.50 m, wo baulich erforderlich.
- **Bauphysik:** Alle Anschlüsse zwischen den Bauteilen werden wärmebrückenfrei und luftdicht gemäss den geltenden SIA-Normen ausgeführt. Spezielle Feuchtigkeitsdichtungen werden überall dort angebracht, wo die Konstruktion es erfordert.

Die gesamte Gebäudehülle wird durch Fachunternehmen erstellt. Während der Bauphase finden regelmässige Kontrollen der Ausführungsqualität statt, um die langfristige Dichtigkeit und den Werterhalt der Häuser sicherzustellen.

3.11 Fugendichtungen

Alle notwendigen Fugendichtungen, innen und aussen.

3.13 Gebäudehülle

Die Gebäudehülle der Baukörper ist als hochenergetische Einheit konzipiert, die den Minergie-Standard anstrebt (ohne Zertifizierung) und optimal auf die klimatischen Bedingungen der Hanglage sowie die Schallschutzanforderungen an der Hauptstrasse reagiert.

Fassadenkonzept

Alle Gebäude erhalten eine einheitliche, hochwertige Materialisierung, um die Zusammengehörigkeit der Überbauung zu unterstreichen:

- Konstruktion: Verputzte Aussenwärmedämmung (Kompaktfassade) auf dem massiven Rohbau (Beton/Backstein).
- Dämmstärke: 18 cm EPS-Dämmung zur Sicherstellung minimaler Wärmeverluste.
- Oberfläche: Mineralischer Abrieb mit einem auf das Ortsbild abgestimmten Farbkonzept. Die Sockelzonen und erdberührten Bereiche werden mit speziellen, feuchtigkeitsresistenten Putzen und Perimeterdämmungen ausgeführt.

3.14 Elektrische Installationen

Haupt- und Unterverteilungen

Die gesamten Elektroinstallationen werden nach den aktuellsten NIN-Vorschriften (Niederspannungs-Installationsnormen) sowie den Vorgaben des Fachplaners ausgeführt. Die Hauptverteilung mit den Zähleranlagen für alle Baukörper befindet sich in den Technikräumen im Untergeschoss. Von dort aus erfolgt die Unterverteilung in die einzelnen Einheiten. Jede Einheit verfügt über ein eigenes Wohnungs-Sicherungstableau (Unterverteilung), das mit modernen Leitungsschutzschaltern und FI-Schutzschaltern für maximale Sicherheit ausgestattet ist.

Wohnungsinstallation

Jede Einheit erhält ein leistungsfähiges Installationssystem, das unterputz verlegt wird:

- **Stromkreise:** Grosszügig dimensionierte Stromkreise sorgen für eine sichere Versorgung aller Haushaltsgeräte.

- **Beleuchtung & Steckdosen:** In allen Wohn- und Schlafräumen ist ein umfangreiches Angebot an Steckdosen sowie Lichtauslässen vorgesehen. In den Entrées, Fluren und Küchen werden standardmässig LED-Einbauspots installiert.
- **Schaltmaterial:** Es kommt ein hochwertiges Schalter- und Steckdosenprogramm (z.B. Feller Ediziodue oder gleichwertig) in weisser Ausführung zum Einsatz.

Kommunikation und Multimedia Die Gebäude werden mit einer zukunftsfähigen Glasfasererschliessung (FTTH) ausgestattet.

- **Multimedia:** Jedes Zimmer wird mit Leerrohren für TV, Internet und Telefon erschlossen. Standardmässig wird im Wohnzimmer sowie in den Schlafräumen eine Multimedia-Steckdose installiert.
- **Kommunikation:** An der Zelglistrasse sowie an der Buchenstrasse wird bei den jeweiligen Hauseingängen der fünf Einfamilienhäuser (Haus A bis E) eine moderne Sonnerie- und Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner installiert. Dies ermöglicht eine komfortable und sichere Kommunikation mit Besuchern direkt von den Wohngeschossen aus.

3.15 Elektroanlagen

Sämtliche Installationen nach den Vorschriften des SEV und des Stromlieferanten durch einen Konzessionär, gemäss Detailplanung des Elektroplaners.

3.16 Starkstromanlagen

Erstellen von Fundamenterdung und Potentialausgleich, etc.
Hausanschlusskasten (HAK) mit Stromzähler und Sicherungselementen
Zuleitung bis HAK durch Stromlieferant.

3.17 Starkstrominstallation

Leitungen ab HAK zu den Unterverteilungen.
Unterverteiler: Sicherungsverteiler mit Sicherungsautomaten, FI und Fehlerstromschutzschalter für Nassräume. Verdrahtet, montiert und beschriftet.
Lichtinstallationen: Ausführung sämtlicher Leitungsinstallationen mit Schalter, Steckdosen und Leuchtanschlüssen.
Kraft- und Wärmeinstallation: Komplette Installation für Heizung/ Kühlung, Waschmaschine, Tumbler, Kochstelle, Backofen, Geschirrspüler, Lüftungen, etc.

3.18 Leuchten in den Häusern gemäss Elektroplan Basis

- Unterbauleuchte in Küche (im Küchenpreis)
- Spot in den Küchen und Nasszellen gemäss Elektroplan
- LED Balkenleuchte im Keller

Sonnerie mit Gegensprechanlage.

Innenbereich: Die Grundbeleuchtung in den Technik- und Kellerräumen der Untergeschosse wird in effizienter LED-Technik ausgeführt. In den Wohnbereichen werden die Anschlüsse für die individuelle Leuchtenwahl der Käuferschaft vorbereitet.

Aussenbereich und Carports: Die privaten Carports sowie die unmittelbaren Zugangsbereiche zu den Häusern A bis E erhalten eine zweckmässige Aussenbeleuchtung in LED, um Sicherheit und Komfort bei Dunkelheit zu gewährleisten.

Elektromobilität: In den privaten Carports wird die Infrastruktur für Elektroladestationen (E-Mobility) vorbereitet. Der Ausbau sowie die Montage der Ladestationen selbst sind nicht im Grundpreis inbegriffen und können optional beauftragt werden.

Sicherheit: Sämtliche Elektroinstallationen in den fünf Wohnhäusern und den Carports erfolgen strikt nach den geltenden NIN-Vorschriften und den kantonalen Niederspannungsinstallationsverordnungen.

3.19 Lüftung

Das Lüftungskonzept ist darauf ausgelegt, einen kontrollierten Luftaustausch in den funktionalen Zonen zu gewährleisten und gleichzeitig die energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle zu erfüllen.

Küchenabluft

Die Küchen werden standardmässig mit Umluft-Dunstabzugshauben ausgestattet, die über hochwirksame Aktivkohlefilter verfügen. Dieses System unterstützt die Energieeffizienz des Gebäudes, da im Winter keine erwärmte Raumluft nach draussen geblasen wird.

Untergeschoss und Kellerräume

- Kellerräume: Um ein optimales Klima für die Lagerung zu garantieren, werden die Kellerräume mechanisch entlüftet. Zusätzlich wird in jedem Kellerabteil (K01–K21) ein stationärer oder mobiler Raumluftentfeuchter vorgesehen, um Feuchtigkeitsschäden vorzubeugen.

Technikräume

Die Technikräume für die Wärmepumpen (Häuser A bis E) erhalten die notwendigen Zu- und Abluftöffnungen gemäss den technischen Anforderungen der gewählten Luft-Wasser-Wärmepumpen sowie den geltenden schallschutztechnischen Vorgaben.

Falls die Wärmepumpen als Aussengeräte im Aussenbereich (z. B. im Bereich der Carports oder Gartenflächen) platziert werden, entfallen die entsprechenden Lüftungsschächte innerhalb der Technikräume. In diesem Fall werden lediglich die erforderlichen Leitungsdurchführungen und Anschlüsse frostgeschützt in die Untergeschosse geführt.

Eine spezielle Kaminanlage ist nicht vorgesehen.

3.20 Sanitäre Installationen

Budgetpreise für Sanitärapparate wie WC, Waschtische, Badewannen, Duschwannen, Armaturen, Garnituren, Spiegel, etc. Anschluss Waschautomat und Tumbler in jeder Einheit gemäss Plan Architekt Verbrauchsabhängige Warm- und Kaltwassermessung. Hausanschluss und Verteilanlage Kaltwasserleitungen werden ab Hauswassereinführung abgenommen und über eine Verteilbatterie in nichtrostenden Stahlrohren bis zu den PEX-Verteilern und Boilern geführt. Die Sanitärinstallationen werden nach den

Richtlinien des SVGW ausgeführt. Kalt- und Warmwasserleitungen werden schallgedämmt verlegt, und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Wärmepumpe.

In den Bädern und Nasszellen kommen Sanitärapparate und Armaturen renommierter Markenhersteller wie Laufen, Geberit oder Hansgrohe (oder gleichwertig) zum Einsatz. Diese garantieren hohe Qualität, Langlebigkeit und eine zeitgemässe Ästhetik. Entlüftung über Dach geführt. Putz- und Spülöffnungen nach Vorschrift.

1 Aussenwasserhahn pro Haus auf der dafür geplanten Stelle. Das Budget wird dabei pro Einheit auf 550 CHF berechnet.

Waschmaschine und Tumbler WM/TU: enthalten

3.21 Küchen

Hochwertig angefertigte Küche gemäss Küchenplänen des Architekten. Möbelprogramm mit Kunstharzfronten gemäss Küchenbauer, Natursteinabdeckung PK2. Einbaugeräte gemäss Apparatliste und Standardküchenplan (Geschirrspüler, Backofen, Glaskeramik-Kochfeld, Umlufthaube, Kühl-/Gefrierkombination, Einlagebecken mit Spültischmischer, Auszug mit Kehrrecht-Trennsystem. Schränke, Arbeitsflächen und Stauraumlösungen sind funktional und ergonomisch geplant. Alle Elektrogeräte werden fachgerecht installiert, und die Arbeitsplatten bestehen aus pflegeleichtem, robustem Material. Das vorgesehene Budget für Lieferung, Montage und Geräteanschluss beträgt CHF 35'000.

3.22 Badezimmer

Badezimmer werden mit keramischen Platten versehen. Der Boden ist vollständig mit Platten belegt. Die Wände sind rundum bis zu einer Höhe von ca. 1.50 m mit Wandplatten ausgeführt, wobei im Bereich der Dusche beziehungsweise der Badewanne die Wandflächen bis zur oberen Kante vollflächig mit Platten verkleidet werden. Für die Platten wird, je nach Kundenwunsch, ein Preis von 75CHF/ m² vorgesehen.

Die sanitären Apparate (Lavabo, WC, Dusche, Badewanne, etc.) werden gemäss Planung und Auswahl des Bauherrn installiert. Das Budget für die Apparate beträgt ca. CHF 9'000.

4 Ausbau

4.1 Gipsarbeiten

Wohnungswände: Mineralischer Grundputz und Vollabrieb 1.5 mm (alle Wohnräume, Zimmer etc.)
Nasszellenwände: Grundputz zur Aufnahme von keramischen Wandplatten und Restflächen in Abrieb 1mm. Decken Wohn- und Schlafzimmer, Nassräume: Weissputz zum Streichen.

4.2 Metallteile

Briefkastenanlage gemäss Vorschrift der Post inkl. Paketboxen, Farbton: RAL 7016

4.3 Geländer

Alle Geländer werden wie vom Architekten geplant ausgeführt. Je nach Ebene, haben diese eine unterschiedliche Höhe, da ein Teil gemauert ist und darauf der Handlauf, bzw. das Geländer montiert wird.

4.4 Schlosserarbeiten

Metallteile (Geländer, etc.) einbrennlackiert oder Aluminium/Chromnickel stahl: gemäss Farbkonzept Architekt.

4.5 Türen

Hauseingangstüren: Volltürblatt fertig lackiert auf Stahlzarge (gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt), mit Spion und Zylinderschloss, inkl. Sicherheitsrosette und Dreipunktverschluss, umlaufende Gummidichtung, EI30, schallhemmend, Türdrücker Glutz ES 1. Zimmertüren: Normholztüren (Röhrenspan) mit Stahlzarge, Türblatt gespritzt weiss, Türdrücker Glutz Topaz oder gleichwertiges, Farbe nach Farbkonzept Architekt.

Hauseingangstüre: Ebene 0: Die Hauseingangstüren werden als wärmegeämmte Sicherheitstüren, mit dem Brandschutzwert Ei30, eingebaut. Diese fügen sich ausserdem gestalterisch in das Gesamtbild der Fassaden ein. Einflüglige Haustüre in RAL 7016 mit Glaseinsatz mittig. Einsteckschloss mit KABA-Ausschnitt. Wird gesteuert über Sonnerie / Gegensprechanlage.

4.6 Schreinerarbeiten Simsens und Sturzbretter

Sämtliche Fenster werden mit weissen Kunstharz-Sturzbrettern ausgestattet. In diese werden weisse Vorhangschienen integriert: Die Nasszellen erhalten jeweils eine Schiene, während in den Wohn- und Schlafräumen standardmässig zwei Vorhangschienen vorgesehen sind. Bei allen Fenstern mit Brüstung kommen zudem minimalistisch gehaltene Fenstersimse, ebenfalls aus Kunstharz, zur Ausführung.

4.7 Einbauschränk

Garderobenschrank im Eingangsbereichen, wo nötig oder erwünscht. Je nach Konzept des Architekten.

4.8 Schliessanlage

Schliessanlage für alle Gebäude (Eingangstüre, Wohnungstüre, Kellerraum, Tiefgarage, Briefkasten).

4.9 Bodenbeläge

Sämtliche Wohnräume mit schwimmenden Unterlagsböden mit Wärme- und Trittschalldämmung. Bodenbeläge in allen Wohnräumen (inklusive Nebenarbeiten, Sockel und Zuschläge, fertig verlegt).

Wohn-, Ess- und Schlafräume: Hochwertiger Parkettboden (Eiche oder gleichwertig), matt versiegelt oder geölt, Nutzschicht min. 4mm, auf Unterlagsboden geklebt, inkl. Silikonfugen, Schnitte und andere Nebenarbeiten. Für den Parkettboden wird ein Preis von ca. 85CHF/ m² vorgesehen.

Küche, Nasszellen und Technikräume: Keramische Bodenplatten auf Unterlagsboden geklebt inkl. Silikonfugen, Abdichtung, Schnitte und andere Nebenarbeiten. Sind rutschfest und pflegeleicht.

Randdämmstreifen bis auf Höhe des Zementüberzuges, inkl. Erstellen der Sehwindfugen, Oberfläche sauber abgezogen und geglättet zur Aufnahme des Fertigbelages.

Im Untergeschoss kommen grossformatige Plattenbeläge zum Einsatz, die Feuchtigkeit gut vertragen und eine langlebige, pflegeleichte Oberfläche bieten.

4.10 Fugenlose Bodenbeläge

Technikraum, Waschküche: Zementüberzug, teilweise mit Gefälle gegen Bodenabläufe.

Sitzplatz: Nach dem Aufbau kommen: Keramische Platten auf Stelzenlager gemäss Materialkonzept Architekt.

4.11 Wände

- Tragende/ Nichttragende Innenwände: Backstein oder Beton, verputzt, fein abgerieben und gestrichen in Weiss.
- Im UG hingegen, sind die Wände aus Kalksandsteinmauerwerk, teilweise unverputzt.
- Oberflächen: Weissputz, fein gestrichen, wahlweise individualisierbar nach Käuferwunsch.

4.12 Wandbeläge

Wandbeläge (Platten) in Nassräumen inkl. Nebenarbeiten und Zuschlägen fertig verlegt.

Der Innenausbau vereint hochwertige Materialien, präzise Verarbeitung und eine zeitlos elegante Gestaltung. Er ist auf Komfort, Langlebigkeit und ein angenehmes Wohngefühl ausgerichtet.

4.13 Untergeschosse

Leitungen werden im Untergeschoss generell offen und abgehängt an der Decke, teilweise auch durch Kellerabteile geführt.

4.14 Baureinigung

Während dem Bauprozess wird auf eine saubere Arbeitsweise geachtet und es werden periodisch Zwischenreinigungen durchgeführt. Baureinigung (Schlussreinigung) sämtlicher Räume, Fenster und Einrichtungen.

4.15 Ausstattung

Kellerabteil

Der Kellerraum ist nicht beheizt, liegt jedoch im Dämmperimeter. Trog optional (Abwasser vorbereitet und KW und WW als Leerrohr vorbereitet). Beleuchtung LED-Leuchtröhre und Schalter, 1 Dreifachsteckdose Inkl. Entfeuchter.

Parkplatzangebot und Zuweisung: Anstelle einer zentralen Einstellhalle verfügt jedes der fünf Einfamilienhäuser über einen privaten Carport, welcher unmittelbar beim Gebäude angeordnet ist. Zusätzlich steht pro Haus ein markierter Besucherparkplatz zur Verfügung. Die Zuweisung der Carports und Besucherparkplätze erfolgt fest zu den jeweiligen Wohneinheiten (Haus A bis E).

Nutzung und Sicherheit: Sämtliche Parkierungsflächen werden gemäss dem definitiven Plan für das Mit Eigentum am Boden dauerhaft markiert und den einzelnen Häusern zugeordnet. Vor den jeweiligen Carports ist ausreichend Manövriertfläche vorhanden, die bei Bedarf Platz für das Abstellen eines zusätzlichen Fahrzeugs bietet; diese Flächen werden jedoch rein funktional betrachtet und nicht als offizielle Parkplätze ausgewiesen. Da es sich um eine offene Parkierungslösung handelt, entfallen mechanische Garagentore, was eine natürliche Belüftung der Stellplätze sowie einen unkomplizierten Zugang jederzeit sicherstellt.

4.17 Beleuchtung

Alle notwendigen Beleuchtungen werden integriert.

5 Umgebung

Alle notwendigen Hartbeläge und Grünflächen fertig betriebsbereit erstellt.

5.1 Bepflanzung

Umgebungsgestaltung und Bepflanzung: Das gesamte Grundstück wird mit einer fachgerechten Roh- und Feinplanie sowie einer flächendeckenden Rasensaat inklusive des ersten Schnitts fertiggestellt. Die Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen erfolgt gemäss dem detaillierten Umgebungskonzept der Architekten, um eine natürliche Atmosphäre zu schaffen.

Nutzungskonzept der Aussenräume: Das Areal ist als zusammenhängender, gemeinschaftlicher Lebensraum konzipiert. Es werden keine privaten Gärten im exklusiven Privateigentum ausgewiesen. Stattdessen steht die gesamte, grosszügige Grünfläche der gesamten Einwohnerschaft zur Verfügung. In diese naturnahe Umgebung sind Spielplätze und verschiedene Aufenthaltsbereiche (z. B. für Pingpong-Tische oder Verweilplätze) fliessend.

5.2 Dokumentation

Nach Abschluss der Bauarbeiten erhält die Bauherrschaft folgende Unterlagen:

- Revisions- und Bestandspläne sämtlicher Gewerke
- Technische Dokumentationen, Bedienungsanleitungen und Garantien
- Wartungs- und Unterhaltsanweisungen
- Energienachweis gemäss SIA 380/1 (sowie GEAK, falls erstellt)
- Abnahme- und Prüfprotokolle gemäss SIA 118

6 Allgemeines

6.1 Eigenleistungen

Eigenleistungen können von den Käufern nicht erbracht werden.

6.2 Konzepte

Das Fassaden- sowie das Farb- und Materialkonzept kann nicht beeinflusst werden.

6.3 Ausführung

Alle Arbeiten werden nach den Vorschriften der örtlichen Behörden, der kantonalen Instanzen, sowie der Richtlinien des SIA ausgeführt.

6.4 Vorbehalt

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb sowie Plänen, welche aus technischen oder architektonischen Gründen nötig werden, bleiben vorbehalten.

6.5 Verkaufspreise

Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreise für die schlüsselfertige Einheiten, Umgebungsgestaltung, sowie den Erschliessungskosten und Anschlussgebühren für Elektrizität, Wasser, Kanalisation, Telefon und TV.

6.6 Ausbauwünsche

Abweichungen von der im Baubeschrieb definierten Standardausführung, die von der Käuferschaft gewünscht werden (Sonderwünsche), bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Verkäuferschaft oder den Architekten. Eine Ablehnung darf nur in sachlich begründeten Fällen (z. B. statische Hindernisse, Verletzung von Brandschutzaufgaben oder Bauphysik) erfolgen. Voraussetzung für die Umsetzung ist zudem, dass die Wünsche aufgrund des aktuellen Baufortschritts noch realisierbar sind.

Kosten und Abwicklung

Sämtliche Kosten, die mit der Planung und Ausführung von Sonderwünschen im Zusammenhang stehen, trägt die jeweilige Käuferschaft. Die Ausführungsarbeiten werden erst in Auftrag gegeben, wenn deren Finanzierung sichergestellt worden ist. Die Abrechnung über die Mehr- und Minderkosten erfolgt transparent zwischen den Parteien, in der Regel zusammen mit der Restzahlung des Kaufpreises.

Käuferbetreuung

Für die individuellen Ausbauwünsche steht der Käuferschaft eine fachkundige Käuferbetreuung beratend zur Seite; diese Leistung ist im Kaufpreis inbegriffen. Weiterführende Leistungen wie umfangreiche Planänderungen oder komplexe Abklärungen durch Architekten oder Fachplaner werden nach tatsächlichem Aufwand zum Ansatz von **CHF 160.– pro Stunde (exkl. MwSt.)** in Rechnung gestellt.

7 Normen und Vorschriften

Sämtliche Arbeiten werden nach den aktuell gültigen Schweizer Normen, Gesetzen und Richtlinien geplant und ausgeführt. Dazu gehören unter anderem die SIA-Normen 112 (Modell Bauplanung), 118 (Allgemeine Bedingungen), 181 (Schallschutz), 261 (Einwirkungen auf Tragwerke), 267 (Geotechnik) und

380/1 (Wärmeschutz und Energie). Ergänzend gelten die VKF-Brandschutzvorschriften, die SVGW-Richtlinien für Sanitärinstallationen sowie die NIN-Normen für Elektroanlagen.

Darüber hinaus werden die kantonalen Baugesetze und Energievorschriften des Kantons Basel-Landschaft sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hölstein eingehalten. Die Einhaltung dieser Standards stellt sicher, dass das Bauvorhaben technisch einwandfrei, rechtlich korrekt und nachhaltig realisiert wird.

8 Ausführungs- und Detailplanung

Regionale Fachkompetenz

Die Ausführung sämtlicher Arbeiten erfolgt durch qualifizierte und erfahrene Fachunternehmen, vorzugsweise aus der Region Solothurn und der näheren Umgebung, die mit den lokalen Gegebenheiten und den spezifischen Anforderungen im Raum Seewen bestens vertraut sind. Sämtliche Leistungen werden konsequent gemäss den genehmigten Werkplänen, Detailzeichnungen und Leistungsverzeichnissen umgesetzt. Eine kontinuierliche und sorgfältige Qualitätskontrolle durch die Bauleitung garantiert eine präzise, normgerechte und dauerhaft hochwertige Ausführung über alle fünf Wohnhäuser hinweg.

Dokumentation und Werterhalt

Nach Abschluss der Bauarbeiten und der erfolgreichen Abnahme werden alle relevanten Unterlagen vollständig übergeben. Diese Dokumentation umfasst:

- Massstäbliche Revisionspläne (Architektur und Fachplaner).
- Garantiedokumente und Unternehmerverzeichnis.
- Wartungs- und Pflegehinweise für Materialien und Oberflächen.
- Sämtliche Bedienungsanleitungen der technischen Anlagen (Wärmepumpen, Liftanlagen, Elektro).

Diese umfassende Objektdokumentation bildet die Grundlage für einen langfristigen, nachhaltigen Werterhalt der Immobilie und ermöglicht der zukünftigen Eigentümerschaft einen fachgerechten Betrieb über viele Jahre hinweg. Das Ergebnis ist eine Überbauung, die in jeder Hinsicht überzeugt: solide konzipiert, präzise ausgeführt und mit einem hohen Anspruch an Qualität und Beständigkeit realisiert. An der Zelgli- und Buchenstrasse entsteht damit nicht nur funktionaler Wohnraum, sondern ein identitätsstiftendes Zuhause. Die Architektur nutzt die natürliche Topografie von Seewen optimal aus und schafft einen Ort mit Charakter, wertbeständig, nachhaltig und darauf ausgelegt, über Generationen hinweg Lebensqualität und Sicherheit zu bieten.