

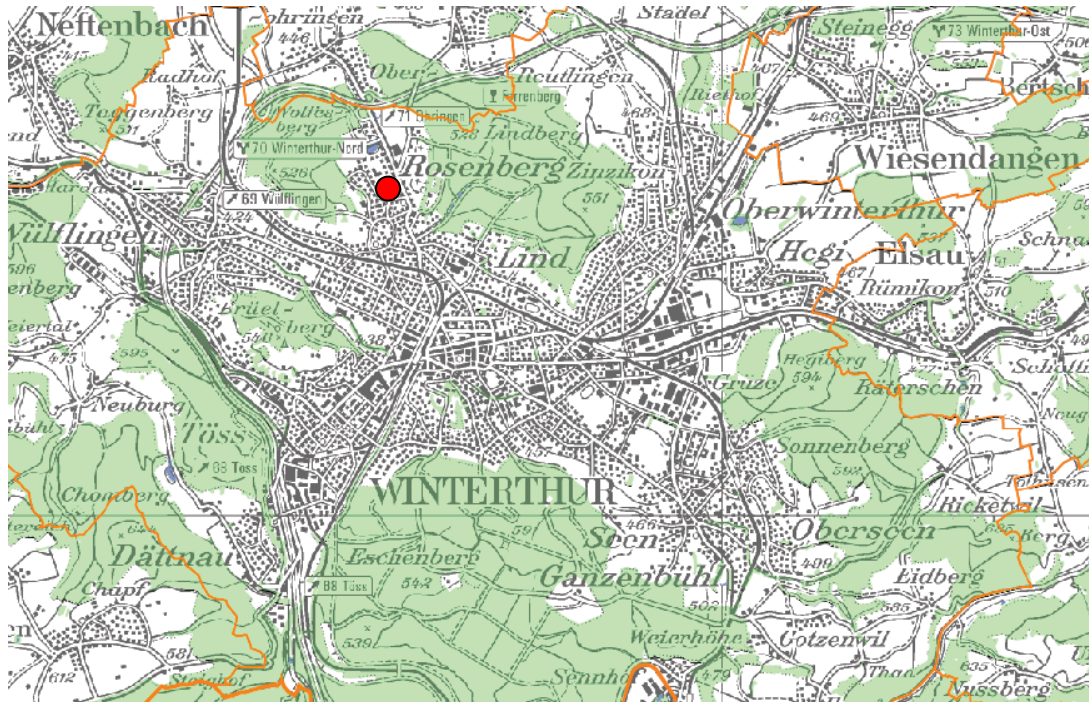
Römerstrasse 43  
CH - 8400 Winterthur

Tel: 0041 (0)52 243 32 52  
Fax: 0041 (0)52 243 31 90  
Mail: info@leschke.ch  
Website: www.leschke.ch

# PROJEKT- und BAUBESCHRIEB

## EIGENTUMSWOHNUNGEN IN WINTERTHUR - ROSENBERG

### MINERGIE-P / PASSIVHAUS - STANDARD



5 – Familien-Haus  
Schachenweg 57  
8400 Winterthur

## PROJEKT BESCHREIB

---

### SITUATION, LAGE

An sonniger und ruhiger Lage im Gebiet Rosenberg des Stadtteils Winterthur-Veltheim entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 5 Eigentumswohnungen.

Schule, Einkaufszentrum Rosenberg, Schwimmbad sowie Bushaltestellen liegen in einer Gehdistanz von 100 bis 300 Meter.

Der Autobahnanschluss Richtung Zürich, Schaffhausen oder St. Gallen ist 1 Km entfernt, das Stadtzentrum 2 Km.

Inmitten eines gewachsenen Wohnquartiers liegen die Eigentumswohnungen, ruhig und gut besonnt.

Der Zugang zum 5-Familienhaus erfolgt vom Schachenweg, ebenso die Zufahrt zur Tiefgarage.

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen grossen Gartenanteil zur Eigennutzung.

### 5 EIGENTUMSWOHNUNGEN IM MINERGIE-P / PASSIVHAUSSTANDARD

#### Komfortable Wohnungen ohne konventionelle Heizung

Der Minergie-P respektive Passivhausstandard senkt den Energieverbrauch einer Wohnung auf nur noch 150l Heizöl - Äquivalent pro Jahr - und das bei bestem Komfort.

#### Was ist ein Minergie P / Passivhaus?

Ein Passivhaus ist ein Gebäude ohne aktives Heizsystem. Passive Energiequellen wie Sonne, Erdwärme, im Gebäude vorhandene Energie von Menschen, Beleuchtung und Haushaltgeräten, Unterhaltungselektronik, PCs etc. werden genutzt. Die Wärmerückgewinnung über eine Komfortlüftung beträgt 80 Prozent. Ein «gutes Niedrigenergiehaus» erreicht einen Heizwärmebedarf von 20 - 35 Kwh/m<sup>2</sup>a. Die Passivhaus-Philosophie strebt eine Kennzahl von 15 kWh/m<sup>2</sup>a an.

## Provisorischer BAUBESCHRIEB

---

Dieser Baubeschrieb ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Geringe Abweichungen gegenüber der Ausführung sind möglich.

### VORBEREITUNGSARBEITEN UND WERKLEITUNGEN

---

Sämtliche Werkleitungen inkl. aller Gräben und Nebenarbeiten ab Anschlusspunkt der jeweiligen Werke bis zum Gebäude geführt.

- Kanalisation
- EW
- Wasser
- Swisscom
- Cablecom

### BAUGRUBE

Baugrubenaushub inkl. sämtlicher Transporte und Deponien. Hinterfüllen der Gebäude mit Aushubmaterial inkl. Verdichten. Offene Wasserhaltung der Baugrube.

### ROHBAU

---

Untergeschoss: Fundamentplatte, Aussenwände bei erdberührten Wänden sowie Decke in Ortbeton, Schalungs - Typ 2. Zwischenwände im Untergeschoss in Kalksandstein.

Zwischendecken sowie aussteifende Wände in Erd- und Obergeschossen in Stahlbeton. Aussenwände und tragende Zwischenwände in Backstein.

Dämmung der beheizten Gebäudehülle mit mind. 30 cm Aussendämmung, entweder verputzt oder mit einer hinterlüfteten Schalung verkleidet.

### Fenster/Türen/Storen

Fenster in Holz-Metall mit 3-fach-Isolierverglasung. Mindestens ein Dreh-Kippflügel pro Raum.

Wohnungstüren wärme- und feuerhemmend in Holzverbundbauweise, kunstharzbelegt mit Stahlzarge. Verbundrafflamellen mit elektrischem Antrieb. Vertikalstoffstoren bei Balkone und Terrassen mit Kurbelantrieb, Sonnenstoren mit Elektroantrieb.

### Dach

Flachdach mit Kiesbelag zur Aufnahme von Photovoltaik-Elementen. Spenglerarbeiten in Titanzink- oder Chromnickelstahlblech.

## AUSBAU

---

### Elektrisch

Überdurchschnittliche Bestückung mit Steckdosen, Schaltern und Lampenanschlüssen gemäss separaten Elektroplänen. FI-Fehlerstromschutzschaltung als Kindersicherung für alle Räume.

Dosen und Lehrrohre für Telefon sowie Radio/TV in allen Wohn- und Schlafzimmern, davon alle funktionsfähig für das Telefon ausgebaut.

Sonnerie und Türsprechanlage mit Video bei Wohnungstür und Haustür/Briefkasten.

### Heizung / Komfortlüftung

Der ganze Wohnbereich ist „Super“ - wärmegeklämmt und belüftet. Dank dem Passivhaus-Prinzip (Minergie-P) ist eine aktive Heizung nicht nötig. Das Kompaktgerät besteht aus den Komponenten Lüftungsmodul mit Wärmerückgewinnung, einer Wärmepumpe für die Erwärmung der Luft und des Brauchwassers, sowie einen Warmwasserspeicher von 200 lt. Die Komfortlüftung erreicht alle Wohnräume und wird nach Bedarf nachgewärmt.

### Sanitär

Den heutigen Normen entsprechende Installation. Schweizer Standard- Fabrikate. Keramische Apparate, Farbe weiss, Armaturen verchromt. Ein Aussenventil wintersicher (Attika 2 Stk.).

Apparate-Budget Fr. 15'000.- gemäss Offerte Firma Richner oder Sanitas Trösch inkl. MwSt.

### Waschen, Trocknen

Waschmaschine und Tumbler wahlweise im Bad oder im Keller angeschlossen. Alle Geräte Energieeffizienzklasse A, resp. A+.

### Küche

Moderne Küchenkombination in höherem Ausbaustandard mit Kunstharzfronten, Abdeckung in Naturstein. Glaskeramikkochfeld mit Schaltkasten sowie Umluft-Dampfabzughaube mit integrierter Beleuchtung, Kühlschrank, hochliegender Backofen, Geschirrspülmaschine. Alle Geräte Energieeffizienzklasse A, resp. A+ beim Kühlschrank, Budgetbetrag Fr. 25'000.-inkl. MwSt. gemäss Brutto-Unternehmerofferte.

## Bodenbeläge

Keramische Bodenplatten in Garderobe, WC und Bäder. Parkett in Wohn- und Schlafräumen. Kellerräume mit Zementüberzug, Garage mit Monobeton.

## Wandbeläge

Feinabrieb 1,0 mm oder Weissputz in der ganzen Wohnung. Keramische Wandplatten in WC und Bäder, Höhe ca. 200 cm, sowie max. 60 cm über der Küchenkombination.

Wände im Untergeschoss in Beton oder Kalksandstein unverputzt.

## Decken

Weissputz in der ganzen Wohnung. Partiiell herabgehängte Gipsdecken zur Leitungsführung der Lüftung gemäss Grundrisse. Betondecke im Untergeschoss und im Treppenhaus in Beton unverputzt.

## Treppen / Lift

Plattenbelag auf Geschosstreppen und Podeste.

Rollstuhlgängiger Lift für alle Geschosse.

## ZUGANG, ZUFAHRT UND GARTENANLAGE

---

Der Zugang im Erdgeschoss ist rollstuhlgängig. Neben der Abfahrt in die Tiefgarage liegen der Besucherparkplatz und Containerabstellplatz.

Die Gartenanlage zwischen Schachenweg und Haus ist allen Eigentümern zugänglich und wird durch die Gemeinschaft unterhalten. Die Eigentümer im Erdgeschoss erhalten die restliche Gartenfläche zur Sondernutzung und sind für deren Unterhalt zuständig.

## ALLGEMEINES

---

Dieser Prospekt ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Die Flächenangaben auf den Plänen können geringe Abweichungen gegenüber der Ausführung aufweisen.

## Mitsprachemöglichkeit

Soweit Ihre Wünsche und Anregungen zum Innenausbau statisch und technisch umsetzbar sind, werden diese gerne in der Planung berücksichtigt.

## Label und Normen

Die Häuser entsprechen dem MINERGIE-P (Passivhaus) Standard und werden zertifiziert.

Alle Arbeiten werden nach den einschlägigen Normen des SIA dimensioniert und erstellt.

Unser Zeitplan sieht folgendermassen aus

- Definitive Kostenermittlung bis Anfang Oktober 2014
- Reservationen ab Anfang November 2014
- Baubewilligung Dezember 2014
- Errichtung Stockwerkeigentum Januar 2015
- Verkauf der Stockwerkseinheiten Februar 2015
- Baubeginn Frühjahr 2015
- Bezug Sommer 2016

## Verkaufspreise

Nach Erhalt der Baubewilligung kann es noch zu kostenrelevanten Änderungen kommen.

## Finanzierung / Beratung

Dieses Projekt wird von unserer Hausbank, der Bank Linth, Filiale Winterthur betreut und finanziert. Herr Patrick Schneider ( 052 260 52 71) wird Sie gerne bei einer allfälligen Finanzierung beraten.

## Weitere Unterlagen

---

- PROJEKTDOKUMENTATION (mit PLANBEILAGE)
- VERKAUFSPREISE

Bitte wenden sie sich für weitere Auskünfte an:

---

W. LESCHKE ARCHITEKTURBÜRO AG

Römerstrasse 43  
CH - 8400 Winterthur

Tel: 0041 (0)52 243 32 52

Fax: 0041 (0)52 243 31 90

Mail: [info@leschke.ch](mailto:info@leschke.ch)

Website: [www.leschke.ch](http://www.leschke.ch)