

# Burgermatt, Neumattstrasse in 3400 Burgdorf

## Baubeschrieb Reiheneinfamilienhäuser REFH (gross)

Dieser Baubeschrieb gilt als allgemeiner Beschrieb, massgebend sind die Ausführungspläne.  
Das Bauwerk wird gemäss den gesetzlichen Vorschriften sowie den jeweiligen Normen des SIA ausgeführt.  
(Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein)

### Ökologie

Wir setzen uns ein, für eine qualitativ hochwertige Bauweise mit nachhaltigen Baumaterialien, Fassade aus CH-Tanne, Zellulosedämmung aus Recycling-papier und ökologischen Energiesystemen (Holz-Pellets), die einen optimalen Energieverbrauch und Betrieb ermöglichen.

### Burgergemeinde Burgdorf

Bei der Arealentwicklung „Burgermatt“ wurden die Anliegen bzw. Vorgaben der Burgergemeinde Burgdorf umgesetzt und in das Projekt integriert.  
Das Land wird im Baurecht abgegeben (Fr. 7.20 /m<sup>2</sup>a).

### Kanalisation

Alle Leitungen in PE 10-25 cm mit den notwendigen Bodenabläufen und Kontrollschächten. Anschluss an die Gemeindekanalisation gemäss billigstem Kanalisationsprojekt.

### Einstellhalle / Autoeinstellhalle ESH

Zufahrtsrampe in Beton (Belag mit Besenstrich), überdacht. Betonbodenplatte taloschiert (geglättet), Wände in Beton / Mauerwerk roh, Betondecke roh. Stützen in Beton gestrichen.  
Markierte und angeschriebene Parkplätze.  
Grundbeleuchtung, Installationen Aufputz mit LED- Leuchten.

### Untergeschoss

Armierte Betonbodenplatte taloschiert als Fundamentplatte. Aussenwände in armiertem Beton roh, Arbeitsfugen abgedichtet. Innenwände Kalksandstein oder Beton roh. Decke über Untergeschoss in Beton armiert, roh, nach statischen Vorgaben.  
Wände im Hauszugang ab ESH weiss gestrichen

### Konstruktionen Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Aussenwände: Holzrahmenbauweise mit CH-Holz, Fassadenschalung vertikal, Behandlung vorvergraut, teilweise mit farblich abgestimmten Akzentfüllungen, innen Gipsfaserplatte inklusive Fertigwandabrieb.  
Innenwände: Holzrahmenbauweise CH-Holz mit beidseitiger Gipsfaserplatte inklusive Fertigwandabrieb.  
Decken: Holzrahmenbauweise CH-Holz, Bodenbelag (Parkett), Unterglagsboden mit Fussbodenheizung, Trittschalldämmung, Dreischichtplatte

sichtbar behandelt (UV-Täferlack-Anstrich).

Gebäudetrennwände: Holzrahmenbauweise mit CH-Holz als Brandmauer ausgeführt gemäss den gültigen Brandschutzvorschriften

### Flachdach

Wohnhäuser: Extensive Dachbegrünung mit Schutzbahn bzw. Betonplatten auf Stelzlager (begehbare Terrassen), Flachdachabdichtung, Wärme- und Gefälldämmung nach kant. Energiegesetz, Dampfbremse auf Holzelementkonstruktion, jeweils inkl. sämtlichen An- und Abschlüssen ESH: Flachdachabdichtung auf Betondecke mit intensiver Dachbegrünung (Rasen) und Sickerverbundsteinbelag inkl. Fundationsschicht- Aufbau

### Innentreppe

Geschosstreppe gewunden von UG bis DG (3 Stk.) mit Eichenholzritten nach Vorschrift, Rücklauf- und Treppengeländer mit MDF- Platten weiss.

### Spenglerarbeiten

Dachrandabdeckungen, Anschlussbleche, Ablaufrohre usw. in Chrom-Nickelstahl (CrNi).

### Fenster

Wohnhäuser: Wohnräume (beheizt) mit hochwertige Holz-Alu Fenster 3-fach Isolierverglasung Ug-Wert 0.5 Uw-Wert 0.74 (Minergie-P- Standard), mit Gummidichtungen, Drehkippsverschluss in jedem Raum.  
Farbe: Innen weiss, aussen basaltgrau foliert.  
Kellerfenster (unbeheizt) in Kunststoff weiss, 2-fach Isolierglas Ug-Wert 1.1.  
ESH-Rampe: Stahlfenster mit unisolierten Profilen und Verbundsicherheitsglas, duplexiert.

### Sonnenschutz

Verbundraffstoren einbrennlackiert (Farbe nach Vorgabe Generalplaner), Führungs- und Endschienen in Alu, zu allen Fenstern, exkl. Nasszellen mit Storenantrieben elektrisch  
Knickarmmarkise auf Sitzplatz im EG 350/250.

### Beratung & Verkauf

Lubana AG | Fischermätteliweg 19 | Postfach 1360 | 3401 Burgdorf | [www.lubana.ch](http://www.lubana.ch)

Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um ca. Masse. Änderungen bleiben vorbehalten.

### Elektroinstallationen

ESH / Allgemein: Hauptverteilung und Zählerkasten im Technikraum ESH. Leitungsinstallationen Aufputz und in Kabeltrassen geführt.

Umgebung / Zugänge und Gemeinschaftsräume:

Leitungsinstallationen Aufputz, teilweise Unterputz, Lampenstellen mit LED- Leuchten und Sensoren.

Untergeschoss (Haus): Sicherungstableau (Unterverteilung) mit Automatismen inklusive FI-Schalter im Keller, Waschen, Technik.

Lampenstellen mit LED leuchten. Leitungsinstallationen Aufputz.

Erd-, Ober- und Dachgeschoss (Wohnhaus): Leitungsinstallationen Unterputz, sämtliche Zimmer mit notwendigen Elektroanschlüssen (Pro Zimmer je zwei Dreifachsteckdosen, ein Schalter, eine Lampenstelle ohne Leuchte und eine Multimediadose, Farbe weiss).

Grundbeleuchtung mit LED-Einbauleuchten im WC EG, Küche und Vorbereich EG sowie Bad OG. Anschluss Spiegelschrank in WC EG und Bad OG.

Anschluss sämtlicher Küchengeräte.

Aussenbereich: Wandlampenstellen auf sämtlichen Sitzplätzen und Terrassen mit Schalter und Aussensteckdosen.

### Heizungsinstallationen

Der Nahwärmeverbund wird durch die Localnet AG betrieben, unterhalten, gewartet usw.

Hauptheizzentrale mit Heizkessel, Energieträger Holzpellets (80%) und Gas (20%), mit Pelletslagerraum und separatem Kellerabgang sowie die Leitungen zu den Übergabestationen in den Technikräumen sind im Besitz der Betreiberin.

Wärmeverteilung pro Haus inkl. Wärmemessung: Fussbodenheizung mit Kunststoffrohren (diffusionsdicht). Warmwasseraufbereitung via Nahwärmeverbund mit individueller Abrechnung. Alle Leitungen gedämmt.

### Sanitäre Installationen

Ablaufleitungen in PE an bestehende Kanalisation angeschlossen, Entlüftungen über Dach. Warmwasser-Zirkulationssystem ab Hauptverteilungen in ESH bis Unterverteilung im Gebäude. Kalt- und Warmwasser-verteilung im Gebäude mit Einzelrohrverteilung ab Unterverteilung im Technikraum UG. Die Kalt- und Warmwasserabrechnung erfolgt für jede Wohnung individuell und ist zentral ablesbar. Ablaufleitungen mit zusätzlicher Schalldämmung. Sämtliche Apparate in Schweizer-Qualität.

Budgetbetrag für Sanitärapparate Lieferung mit Armaturen und Zubehör (brutto inkl. MwSt.) excl. Montage:

REFH CHF 11'000.00

### Waschautomat und Tumbler

Montage neben Waschtrog im UG

V-Zug Adorina V200 Waschmaschine und Wäschetrockner mit Turmbausatz (brutto inkl. MwSt.)

REFH CHF 5'200.00

### Kücheneinrichtungen

Kücheneinrichtungen gemäss Verkaufsplänen.

Budget inkl. Montage (netto inkl. MwSt.)

REFH CHF 25'000.00

### Gipserarbeiten

Wände gespachtelt, grundiert und abgerieben (1.5 mm Fertigwandabrieb).

### Metallbauarbeiten

Brüstungsgeländer und Brüstungsstangen bei Fenster als Absturzsicherung aus Rechteckstahlrohr bzw. Flachstahl feuerverzinkt und pulverbeschichtet.

Eingangsvordach in Stahl feuerverzinkt und pulverbeschichtet. Sichtschutz Eckhäuser zu Wohnhof und Neumattstrasse als Flachstahlkonstruktion feuerverzinkt mit Holzlamellen (CH-Holz wie Fassade).

Briefkastenanlage nach Vorschrift an Erschliessungsgasse.

### Schreinerarbeiten

Wohnhaus: Wohnungseingangstüre im UG (EI30) als Rahmentür gestrichen mit Drückergarnitur, GU Secury- Schloss und Schliesszylinder 90/200cm.

Kellerinnentür zur Treppe (Klimaklasse 3, U-Wert 1.25W/m<sup>2</sup>K) als Rahmentür gestrichen mit Drückergarnitur und Einsteckschloss Hauseingangstüre EG (Klimaklasse 3c,d,e / U-Wert 1.0W/m<sup>2</sup>K) als Rahmentüre gestrichen mit Sockelblech in Alu, Drückergarnitur, GU Secury-Schloss und Schliesszylinder 90/200cm sowie Glasseitenteil 50/200cm mit 3-fach VSG- Isolierglas fest im Rahmen, gestrichen.

Zimmertüren: Normfuttertüren weiss mit Futter und Verkleidung, Drückergarnitur und Einsteckschloss

Garderobe: Schrank mit 4 Tablaren, Hutablage und offener Garderobe, weiss beschichtet.

ESH/Allgemein: Zugangstüre aus ESH (Klimaklasse 2b, EI30, U-Wert 2.0W/m<sup>2</sup>K) als Rahmentür gestrichen mit Drückergarnitur und Einsteckschloss.

### Unterlagsboden

Trittschall- und Wärmedämmung mit schwimmendem Unterlagsboden nach Energiegesetz und SIA V251/1.

## Beratung & Verkauf

Lubana AG | Fischermätteliweg 19 | Postfach 1360 | 3401 Burgdorf | [www.lubana.ch](http://www.lubana.ch)

Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um ca. Masse. Änderungen bleiben vorbehalten.

#### **Bodenbeläge in Holz**

Echtholzparkett nach Wahl fertig verlegt und geölt, mit Sockelleisten oder Kittfugen inkl. sämtlichen Vor- und Nebenarbeiten.  
Budget pro m<sup>2</sup> brutto inkl. Mwst. CHF 125.-/m<sup>2</sup>  
(netto CHF 90.-/m<sup>2</sup> exkl. NK und Sockelleisten)

#### **Boden- und Wandverkleidungen (Nasszellen)**

Bodenplatten in Nasszellen nach Wahl verlegt (Verlegerichtpreis CHF 115.-/m<sup>2</sup>, Plattenmaterialpreis CHF 60.-/ m<sup>2</sup>).  
Wandverkleidungen mit fugenlosen Vollkernplatten nach Muster.

#### **Baureinigung**

Bau-Endreinigung im ganzen Gebäude.

#### **Umgebung**

Ausführung der Gartenanlagen gemäss bewilligtem Umgebungsgestaltungsplan (auch Optionen sind bewilligt). Die gesamte Siedlung ist verkehrsfrei, Hauszugänge nur als Not und Umzugszufahrt.  
Privatbereich: Grünbepflanzung der gesamten Anlage mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Jungpflanzen, Rasen angesät, offener Velounterstand mit Wänden und Dach in Beton roh, Geräteschopf in Holz inkl. Tür, Fundament, Flachdach bekiest u. Verbundsteinboden.  
Sichtschutzwände in Beton roh bei Eingang und Sitzplatz, Gartenmauern und Hauszugangstreppe in Beton roh. Beläge (Sitzplatz/Hauszugang) mit Gartenplatten  
Allgemein: Zugänge und Verbindungswege mit Slickerverbundsteinen, Kinderspielplatz, Hauswartschopf, Aufenthaltsbereiche mit Unterständen (Geb. 6B, 8G und 12B), Containerschopf und Unterflur-Kehrichtcontainer. Hecke entlang Damm zur Emme. Regenwasserversickerung im Waldabstand zur Emme.

#### **Allgemeines**

##### **Nebenkosten**

Sämtliche Anschlussgebühren sowie Versicherungen während der Bauzeit, sind im Kaufpreis inbegriffen.

##### **Garantieleistungen**

Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und zuständigen Werke ausgeführt.  
Garantieleistungen für offene Mängel beträgt 5 Jahre (üblich gemäss SIA nur 2 Jahre!) ab Abnahme gemäss Abnahmeprotokoll.

##### **Verbindlichkeiten**

Ausführungsbedingte Änderungen aus technischen, architektonischen oder behördlichen Gründen sind ausdrücklich vorbehalten.

Die Darstellungen und Beschriebe im Verkaufsprospekt erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind unverbindlich. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag, in einem separaten, detaillierten Baubeschrieb sowie den dazugehörenden Vertragsplänen festgehalten.

#### **Aussenraumgestaltung (Fassaden und Umgebung)**

Änderungen an Fassaden, Strukturen, Fenstern etc. sind grundsätzlich nicht möglich bzw. nur gemäss den gestalterischen Leitlinien zur UeO möglich.

#### **Individuelle Ausbauwünsche**

Werden im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten berücksichtigt. Die Mehraufwendungen gehen zu Lasten der Käufer.

#### **Optionen gegen Mehrpreis (auf Anfrage):**

(gem. den gestalterischen Richtlinien der UeO)

- Div. Rankengitter
- Weitere Knickarmmarkisen
- Garten-Pergola in Stahl ohne Glas
- Sitzplatz-Pergola mit oder ohne Glas
- Horizontalmarkise Dachterrasse
- Photovoltaik- oder Solaranlage
- Sichtschutz in Holz

#### **Optionen gegen Mehrpreis:**

- Sitzplatz-Pergola mit Glas
- Zus. Zimmer DG
- Zus. Bad DG
- Handtuchheizkörper
- Zusätzliche ESH-Plätze PW ab CHF 30'000.00
- Motoradabstellplatz in ESH ab CHF 2'500.00

#### **Verkaufspreise**

Die Verkaufspreise verstehen sich für das schlüsselfertige Haus gemäss Baubeschrieb. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird vom Verkäufer übernommen. Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten gehen zu Lasten der Käuferschaft.