



## Neubau 3 Eigentumswohnungen mit Carport

Im Mühlegarten 6 | 4107 Ettingen

A. LACHAT AG

|                         |                                                                    |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| A. Lachat AG            | +41 61 721 43 96                                                   |
| Architekturbüro SIA/SWB | +41 76 577 35 31                                                   |
| Kernerstrasse 9         | <a href="mailto:a.lachatag@intergga.ch">a.lachatag@intergga.ch</a> |
| 4107 Ettingen           | <a href="http://www.lachatag.ch">www.lachatag.ch</a>               |

---

|                                                            |                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauherrschaft                                              | Elisabeth Lachat-Wenger<br>Im Mühlegarten 5<br>CH-4107 Ettingen                                                                                                     |
| Objekt                                                     | Neubau 3 Eigentumswohnungen mit Carport<br>auf Parzelle 3045<br>Im Mühlegarten 6   CH-4107 Ettingen                                                                 |
| Architektur<br>Ausführungsplanung<br>Bauleitung<br>Verkauf | A. Lachat AG<br>Architekturbüro SIA/SWB<br>Kernerstrasse 9<br>CH-4107 Ettingen<br>+41 61 721 43 96<br>+41 76 577 35 31<br>a.lachatag@intergga.ch<br>www.lachatag.ch |

---



|                    |                               |    |
|--------------------|-------------------------------|----|
| <b>LEBENSRAUM</b>  | Lage                          | 5  |
|                    | Situationsmodell              | 6  |
|                    | Situation                     | 7  |
| <b>ARCHITEKTUR</b> | Materialisierung              | 11 |
|                    | Fassade                       | 12 |
| <b>PROJEKT</b>     | Situation                     | 14 |
|                    | Projektübersicht              | 15 |
|                    | W1 4,5-Zimmer Gartenwohnung   | 18 |
|                    | W2 4,5-Zimmer Geschosswohnung | 20 |
|                    | W3 3,5-Zimmer Dachwohnung     | 22 |
|                    | Untergeschoss                 | 24 |
|                    | Schnitte                      | 25 |
|                    | Fassaden                      | 28 |
|                    | Allgemeiner Baubeschrieb      | 32 |
|                    | Baubeschrieb Wohnungen        | 37 |
| <b>KAUF</b>        | Vorgehen Wohnungskauf         | 38 |





## Lage

### Makrolage

Ettingen ist eine attraktive Wohngemeinde im vorderen Leimental am Fusse des Blauens. Der bewaldete Höhenzug erstreckt sich von Osten nach Westen über die Kantone Basel-Landschaft und Solothurn. Als Teil des Kettenjuras bildet der Blauen die natürliche Wasserscheide zwischen dem Birstal und dem Birsigtal und prägt die reizvolle Landschaft der Region.

Mit rund 5'500 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt Ettingen nur etwa 20 Fahrminuten südlich der Stadt Basel. Dank der Tramlinien 10 und 17 sowie verschiedener Busverbindungen ist die Gemeinde hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden. Das Basler Stadtzentrum

sowie das Birs- und das hintere Leimental sind schnell und bequem erreichbar. In der Nachbargemeinde Aesch befinden sich neben der International School Basel auch der Autobahnanschluss und damit die direkte Anbindung an das nationale und internationale Strassennetz.

### Mikrolage

Das neue Mehrfamilienhaus befindet sich an der ruhigen Quartierstrasse Im Mühlegarten in einem gepflegten und familienfreundlichen Wohnquartier in Ettingen. Die verkehrsberuhigte Strasse bietet ein angenehmes, sicheres Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität. Die harmonische Nachbarschaft, die gepflegte Umgebung sowie

die kurzen Wege ins Dorfzentrum schaffen ideale Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen.

Das Dorfzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Restaurants sowie weiteren Dienstleistungsangeboten ist bequem zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar. Gleichzeitig bieten die umliegenden Naherholungsgebiete, Spazier- und Fahrradwege vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und der Nähe zur Stadt Basel macht diesen Standort besonders attraktiv.



Richtung Basel Stadt 16'

Heuwaage 20'

Basel Bahnhof SBB 24'



Tramhaltestelle Linie 10 + 17 und  
Bushaltestelle Linie 68

Kindergarten und Primarschulhaus  
Hintere Matten

Dorfzentrum mit Dienstleistungsbetrieben

Kirche St. Peter und Paul

Dorfmuseum

Reformiertes Kirchenzentrum Rekizet

Bushaltestelle Oberdorf Linie 68

Mehrfamilienhaus Im Mühlegarten 6

Richtung Aesch, Autobahnanschluss A18, 6' 

Aesch Bahnhof SBB, 8' 

Bushaltestelle Holle Linie 68

## Situation



Situationsmodell

***„Zeitlose Architektur beginnt mit Materialien, die Generationen überdauern.“***





Der für dieses Projekt gewählte Klinker 934hgek im NF-Format von Deppe prägt den architektonischen Charakter des Gebäudes massgeblich. Seine hochwertige Oberfläche, die präzise Verarbeitung und seine zeitlose Ausstrahlung verleihen der Fassade eine besondere Wertigkeit und unterstreichen den Anspruch an Langlebigkeit und stilvolle Gestaltung.

## Ein lebendiges Kunstwerk aus Feuer und Kohle

Die Fassade eines Gebäudes ist weit mehr als nur Schutz – sie ist das Gesicht Ihres neuen Zuhauses. Für dieses besondere Bauprojekt haben wir einen Klinker gewählt, der die Brücke zwischen moderner Architektur und jahrhundertalter Tradition schlägt: das Modell 934hgek im klassischen Normalformat. Dieser Stein erzählt auf Ihrer Fassade eine faszinierende Geschichte von echter Handwerkskunst und den Urkräften der Natur.

## Einzigartiges Design durch das Spiel der Elemente

Seine unverwechselbare Identität verdankt jeder einzelne Stein einem aufwändigen Entstehungsprozess. Die Reise beginnt mit der präzisen Formgebung des Klinkers aus reinem, natürlichen Ton. Bevor der Stein den Ofen betritt, wird er hellgrau geschlämmt. Dabei wird eine feine, flüssige Tonschlämme auf die Oberfläche aufgetragen. Im Feuer verbindet sich diese Schicht dauerhaft mit dem Stein. Sie sorgt für die charakteristische, samtig-matte Haptik und ein harmonisches Farbspiel in eleganten Beige- und Grautönen.

Die Bezeichnung hgek steht für diese besondere Ausführung des Klinkers und kennzeichnet die charakteristische Oberflächen- und Brennoptik. Das Ergebnis ist ein hochwertiger Formstein mit einem natürlichen und lebendigen Erscheinungsbild.

## Der originale Kohlebrand

Das eigentliche Geheimnis des Modells liegt jedoch in seiner Vollendung durch den originalen Kohlebrand. In einer Zeit, in der vieles maschinell vereinheitlicht wird, setzt dieses traditionelle Brennverfahren bewusst auf echtes Handwerk. Bei Temperaturen von bis zu 1'200°C wird echte Kohle in den Ofen eingebracht. Dort entstehen durch den direkten Kontakt der Kohle mit den glühenden Steinen charakteristische Schmauchspuren, dunkle Nuancen und faszinierende Schattierungen. Das Ergebnis: Kein Stein gleicht dem anderen. Jede Fassade erhält ihren ganz eigenen Charakter und wirkt dennoch harmonisch. Je nach Tageszeit und Lichteinfall verändert sich

das Fassadenbild auf natürliche Weise und verleiht dem Gebäude eine lebendige Ausstrahlung.

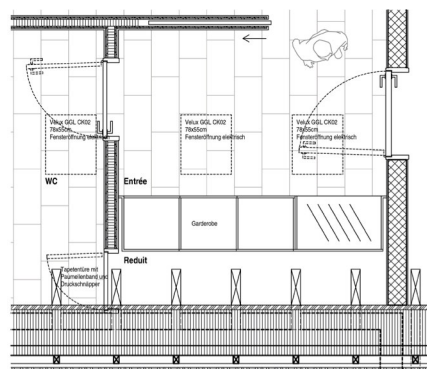
## Schönheit, die für Generationen bleibt

Durch die enorme Hitze und den hohen Druck bei der Herstellung wird der Klinker steinhart und nahezu unverwundlich. Er nimmt kaum Feuchtigkeit auf und trotzt Frost, Sturm sowie Umwelteinflüssen mühelos. Während verputzte Fassaden nach einigen Jahren häufig nachgestrichen oder saniert werden müssen, altert ein Klinker in Würde. Er behält seine Strahlkraft und seinen Wert über Generationen hinweg – nahezu wartungsfrei.

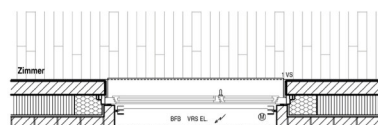




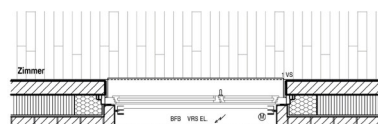
# Materialisierung



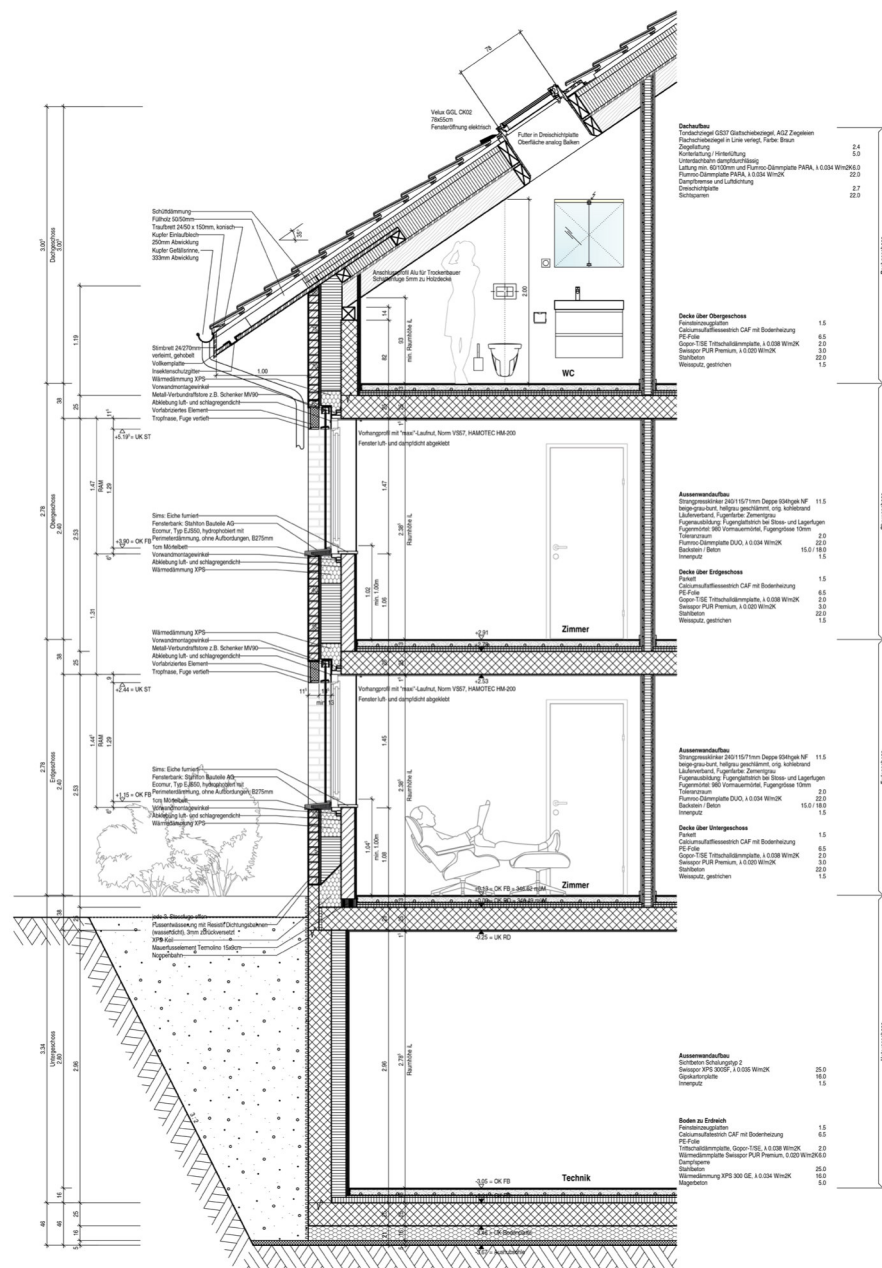
Grundriss Dachgeschoss 1:20



Grundriss Obergeschoss 1:20



Grundriss Erdgeschoss 1:20



### Klinkerstein gemauert

Eine Fassade aus Klinker vereint architektonische Qualität mit herausragender Funktionalität. Der für dieses Projekt geplante Deppe-Klinker überzeugt durch seine natürliche Ausstrahlung, hohe Widerstandsfähigkeit und dauerhafte Wertbeständigkeit. Gebrannt aus natürlichen Rohstoffen, trotz Klinker selbst anspruchsvollsten Witterungseinflüssen und bewahrt seine charakteristische Optik über Jahrzehnte - nahezu ohne Wartungsaufwand.

Als äussere Schale einer zweischaligen Gebäudehülle schützt der Klinker das Bauwerk zuverlässig vor Regen, Wind, Frost und sommerlicher Hitze. Gleichzeitig trägt er dazu bei, die Bausubstanz dauerhaft zu erhalten und die Wohnqualität nachhaltig zu verbessern.

### Die zweischalige Fassade

Die Kombination aus tragender Innenschale, hochwertiger Wärmedämmung und einer vorgemauerten Klinkerfassade bietet eine langlebige und effiziente Bauweise. Die Dämmschicht

reduziert Wärmeverluste im Winter und begrenzt die Erwärmung des Gebäudes im Sommer. Der Klinker wirkt dabei als robuster Wetterschutz und unterstützt durch seine hohe Speichermasse ein ausgeglichenes Raumklima.

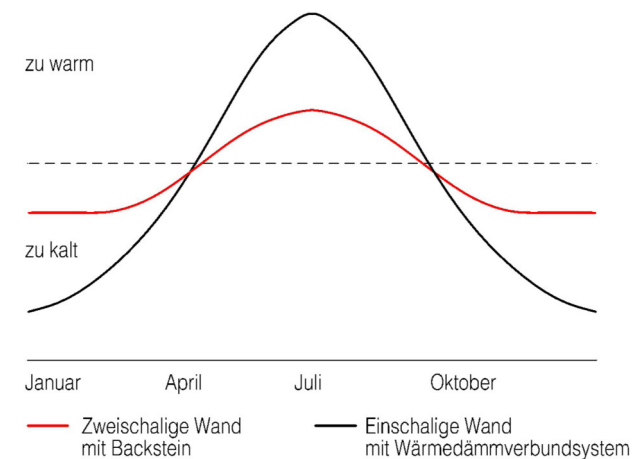
So entstehen Wohnräume, die zu jeder Jahreszeit angenehm temperiert sind und gleichzeitig von einem dauerhaft wirksamen Fassadenschutz profitieren.

### Nachhaltigkeit und Werterhalt

Die zweischalige Konstruktion mit einem Klinker Sichtstein steht für eine Bauweise mit langer Lebensdauer. Dank ihrer hohen Materialqualität, Farb- und Formbeständigkeit sowie ihrer geringen Wartungsanforderungen bleiben Klinkerfassaden über Generationen hinweg attraktiv und funktional. Die Kombination aus natürlichen Rohstoffen, Langlebigkeit und minimalem Pflegeaufwand macht sie zu einer nachhaltigen Investition und zu einem wichtigen Beitrag für den langfristigen Werterhalt einer Immobilie.

Aus unserer langjährigen Erfahrung hat sich die

zweischalige Konstruktion als besonders langlebige, wirtschaftliche und nachhaltige Bauweise bewährt. Sie ist eine Investition in die Zukunft, die dauerhaften Werterhalt, hohen Wohnkomfort und langfristige Wirtschaftlichkeit vereint.



Die zweischalige Aussenwand sorgt das ganze Jahr für ein ausgeglichenes Wohnklima.

## Die Vorteile im Überblick

- **Angenehmes Raumklima** dank der hohen Speicherfähigkeit des Mauerwerks für Wärme und Feuchtigkeit. Die Wärmeträgheit (Amplitudendämpfung + Phasenverschiebung) und das Speichervermögen tragen zur hohen Behaglichkeit der Bewohnenden bei.
- **Ausgezeichneter Schallschutz**, da Tragwerk und Vormauerschale konstruktiv voneinander entkoppelt sind.
- **Bewährte und ausgereifte Bauweise** mit dauerhaft zuverlässigen Konstruktionsdetails.
- **Hervorragender sommerlicher und winterlicher Wärmeschutz** durch die zweischalige Konstruktion und die hohe thermische Speichermasse.
- **Hohe Wertbeständigkeit** und attraktiver Wiederverkaufswert der Immobilie.
- **Langfristig wirtschaftlich**, da die höheren Investitionskosten durch niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten sowie den nachhaltigen Werterhalt kompensiert werden.
- **Massive Bauweise** mit hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Witterung und äusseren Einflüssen.
- **Natürliche Materialien** - Klinker werden aus gebranntem Ton hergestellt und überzeugen durch ihre Langlebigkeit.
- **Reduzierter Energiebedarf** dank effizienter Wärmedämmung und optimalem Wärmespeichervermögen.
- **Sehr lange Lebensdauer** bei minimalem Wartungs- und Unterhaltsaufwand.
- **Tiefe Lebenszykluskosten** durch hohe Dauerhaftigkeit und geringe Instandhaltung.
- **Zeitlose Architektur** - eine Klinkerfassade behält ihre Ausstrahlung über Jahrzehnte.

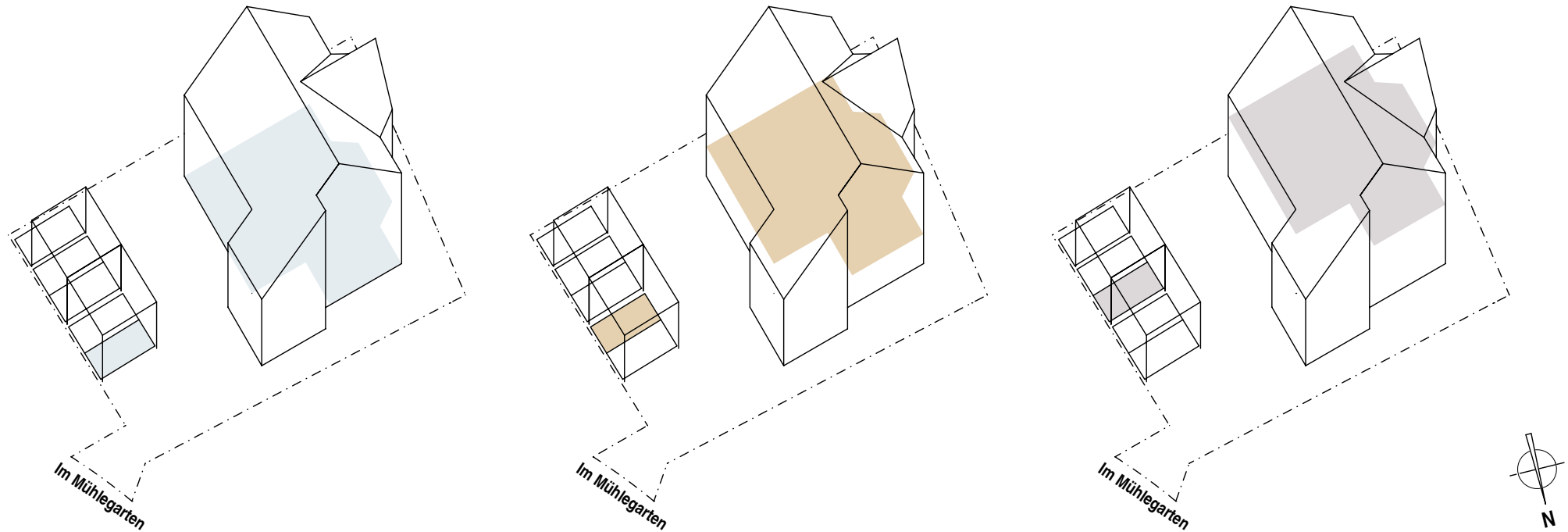




## Situation genordet | 1:750



## Projektübersicht



|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>W1</b>                | siehe S. 18          |
| 4,5-Zimmer Gartenwohnung |                      |
| Erdgeschoss              |                      |
| Netto-Wohnfläche         | 110.1 m <sup>2</sup> |
| Hobbyraum                | 23.2 m <sup>2</sup>  |
| Kellerabteil             | 12.3 m <sup>2</sup>  |
| Wintergarten             | 15.9 m <sup>2</sup>  |
| gedeckter Sitzplatz      | 17.9 m <sup>2</sup>  |
| Gartenanteil             | 31.4 m <sup>2</sup>  |

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| <b>W2</b>                  | siehe S. 20          |
| 4,5-Zimmer Geschosswohnung |                      |
| Obergeschoss               |                      |
| Netto-Wohnfläche           | 110.2 m <sup>2</sup> |
| Hobbyraum                  | 23.2 m <sup>2</sup>  |
| Kellerabteil               | 12.2 m <sup>2</sup>  |
| Wintergarten               | 15.9 m <sup>2</sup>  |
| gedeckte Terrasse          | 17.9 m <sup>2</sup>  |

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| <b>W3</b>              | siehe S. 22          |
| 3,5-Zimmer Dachwohnung |                      |
| Dachgeschoss           |                      |
| Netto-Wohnfläche       | 107.0 m <sup>2</sup> |
| Hobbyraum              | 15.0 m <sup>2</sup>  |
| Kellerabteil           | 8.5 m <sup>2</sup>   |
| gedeckte Terrasse      | 15.6 m <sup>2</sup>  |

Von der ruhigen Quartierstrasse Im Mühlegarten führt ein kurzer Zugang zur leicht von der Strasse zurückversetzten Liegenschaft. Die beiden Carports bieten Platz für insgesamt vier Fahrzeuge und überzeugen mit einer komfortablen Durchfahrtshöhe von bis zu 3.10m. Ein weiterer Autoabstellplatz befindet sich neben dem Carport. Der separate Besucherparkplatz befindet sich unmittelbar beim Hauseingang. Die Wohngeschosse sind über das einladend gestaltete Treppenhaus oder bequem und hindernisfrei mit dem Personenaufzug erreichbar. Die Liegenschaft umfasst drei hochwertige Stockwerkseigentumswohnungen. Jeder Wohnung sind ein Carportabstellplatz, ein privater Keller-raum sowie ein eigener Hobbyraum zugeordnet. Die Erdgeschosswohnung verfügt zusätzlich über einen privaten Gartenanteil, der den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert.

Im Untergeschoss befinden sich der Technikraum, die Kellerräume und drei individuell nutzbare Hobbyräume. Ein gemeinschaftliches WC ergänzt das Raumangebot.

#### Termine

- Baueingabe: Juli 2026
- Baubeginn: Frühling 2027



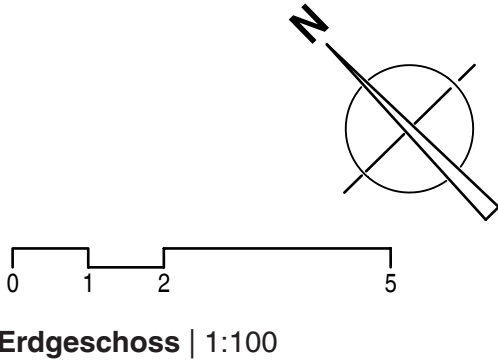




W1 4,5-Zimmer Gartenwohnung  
Erdgeschoss

Die Gartenwohnung liegt im Erdgeschoss und hat einen privaten Gartenanteil mit Sitzplatz. Der Hobbyraum und das Kellerabteil sind im Untergeschoss zugewiesen.

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Entrée                     | 10.6 m²         |
| Dusche / WC                | 4.9 m²          |
| Bad / WC                   | 6.1 m²          |
| Zimmer                     | 12.7 m²         |
| Zimmer                     | 14.0 m²         |
| Zimmer                     | 15.8 m²         |
| Wohnen / Essen             | 32.6 m²         |
| Küche                      | 13.4 m²         |
| <b>Netto-Wohnfläche</b>    | <b>110.1 m²</b> |
|                            |                 |
| Hobbyraum 1                | 23.6 m²         |
| Kellerabteil K1 im UG      | 12.3 m²         |
|                            |                 |
| Wintergarten               | 15.9 m²         |
| gedeckter Sitzplatz        | 17.9 m²         |
| Garten                     | 31.4 m²         |
| <b>Total Aussenflächen</b> | <b>65.2 m²</b>  |





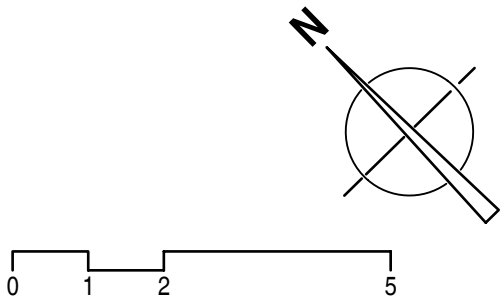
W2 4,5-Zimmer Geschosswohnung  
Obergeschoss

Diese attraktive Geschosswohnung befindet sich im Obergeschoss und bietet einen wunderbaren Ausblick in Richtung Schaien sowie ins Dorf. Zur Wohnung gehören ein Hobbyraum sowie ein Kellerabteil im Untergeschoss, die zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Entrée                  | 10.6 m²         |
| Dusche / WC             | 4.9 m²          |
| Bad / WC                | 6.1 m²          |
| Zimmer                  | 12.7 m²         |
| Zimmer                  | 14.1 m²         |
| Zimmer                  | 15.8 m²         |
| Wohnen / Essen          | 32.6 m²         |
| Küche                   | 13.4 m²         |
| <b>Netto-Wohnfläche</b> | <b>110.2 m²</b> |

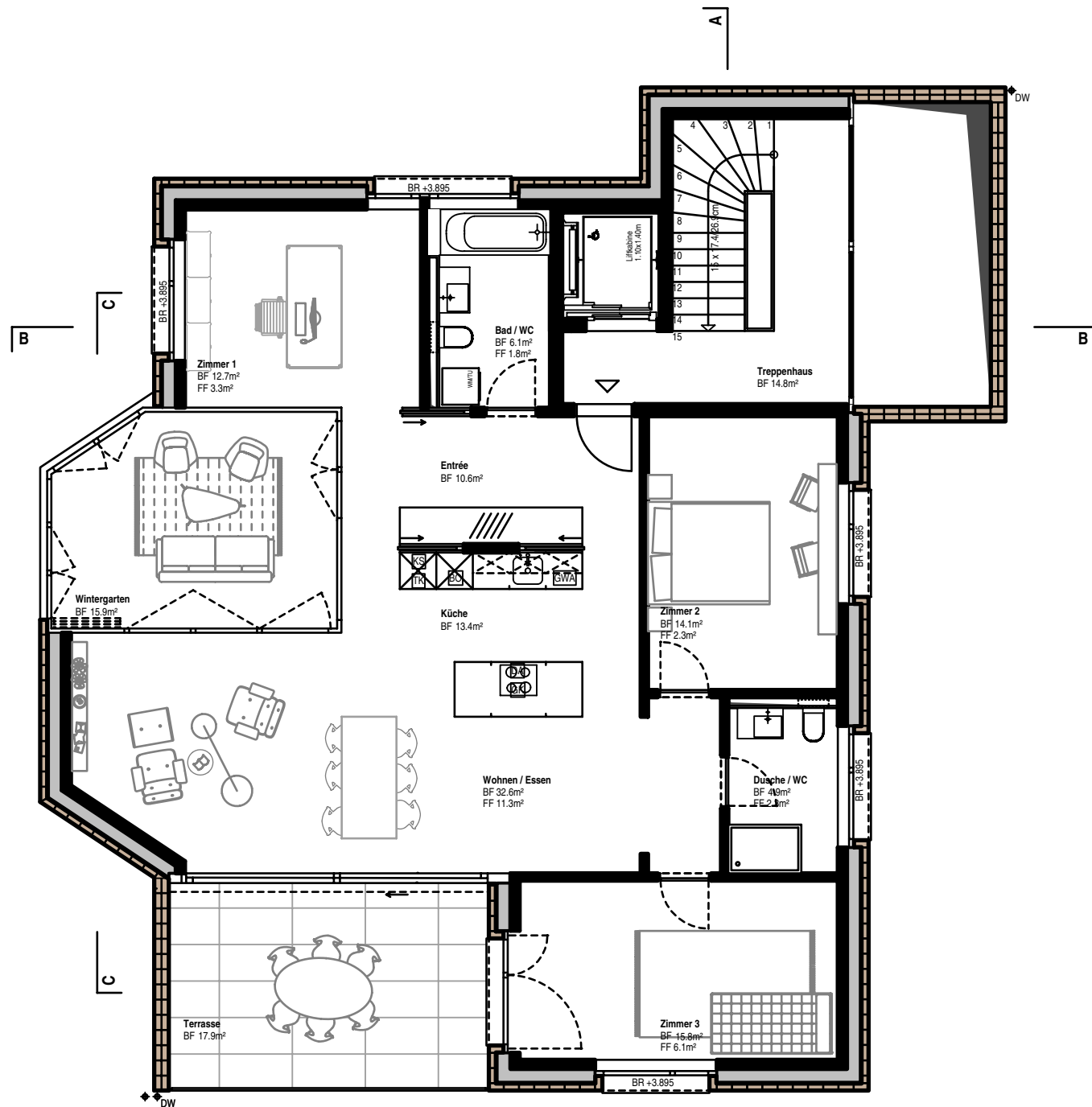
|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Hobbyraum 2           | 23.2 m² |
| Kellerabteil K2 im UG | 12.2 m² |

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Wintergarten               | 15.9 m²        |
| gedeckte Terrasse          | 17.9 m²        |
| <b>Total Aussenflächen</b> | <b>33.8 m²</b> |



Obergeschoss | 1:100





**W3 3,5-Zimmer Dachwohnung**

## Dachgeschoss

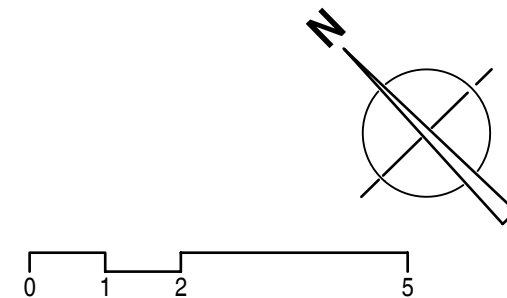
Diese komfortable Dachwohnung begeistert mit ihrem besonderen Charme. Sichtbare Holzbalken und die grosszügigen Raumhöhen verleihen den Wohnräumen eine warme, einladende Atmosphäre und ein einzigartiges Wohngefühl. Die Wohnung bietet zudem einen wunderbaren Ausblick. Ein Hobbyraum und ein Kellerabteil im Untergeschoss sind der Wohnung zugewiesen.

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| *Entrée                 | 6.6 m <sup>2</sup>         |
| Reduit                  |                            |
| WC                      | 3.3 m <sup>2</sup>         |
| Dusche / WC             | 5.6 m <sup>2</sup>         |
| Zimmer                  | 13.1 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer                  | 16.9 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen / Essen / Küche  | 61.5 m <sup>2</sup>        |
| <b>Netto-Wohnfläche</b> | <b>107.0 m<sup>2</sup></b> |

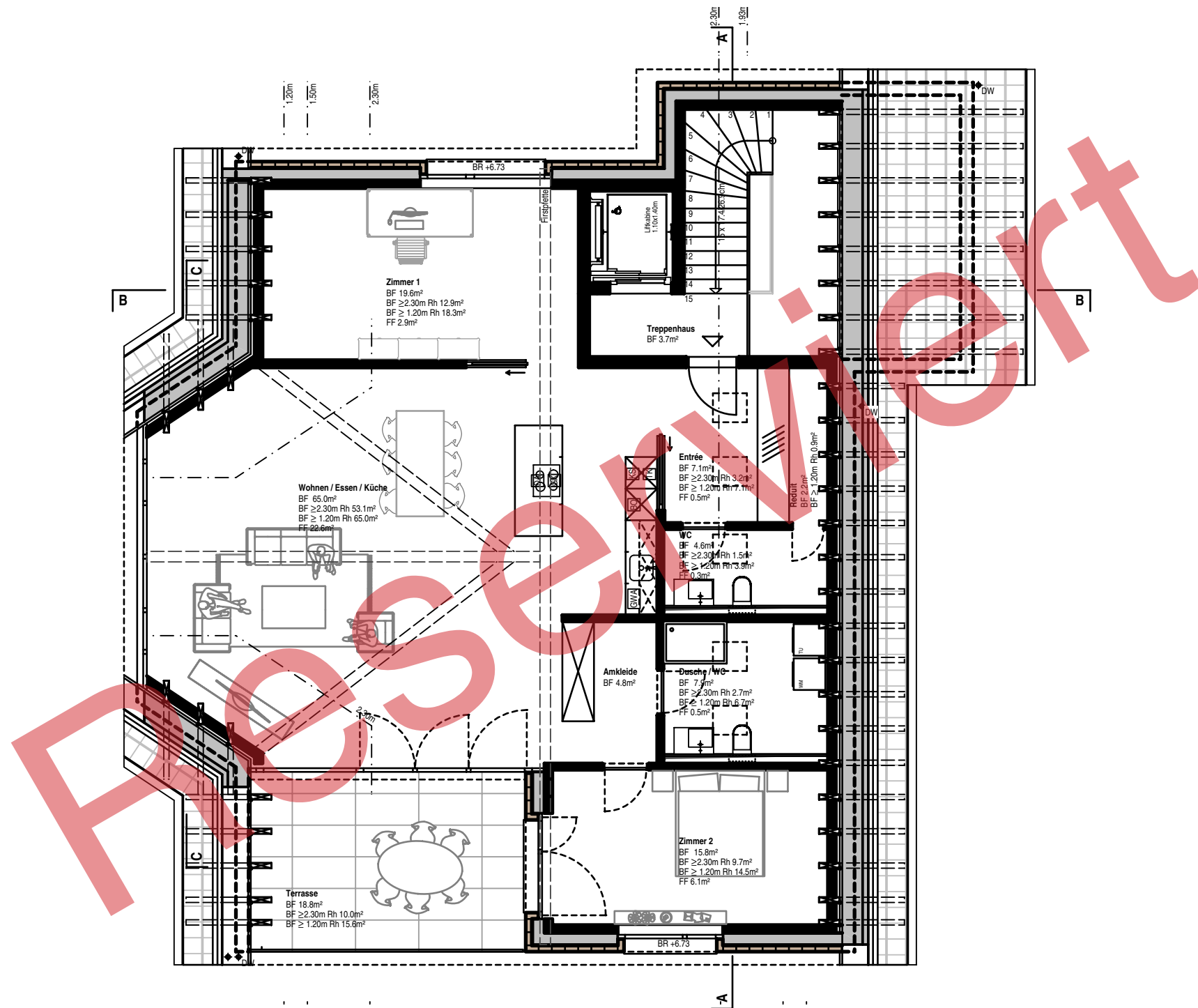
|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Hobbyraum 3           | 15.0 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil K3 im UG | 8.5 m <sup>2</sup>  |

|                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| gedeckte Terrasse          | 15.6 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total Aussenflächen</b> | <b>15.6 m<sup>2</sup></b> |

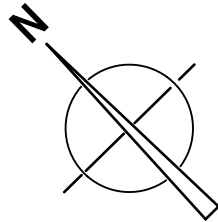
\* Alle Angaben: minimale Raumhöhe 1.50m



**Dachgeschoss | 1:100**



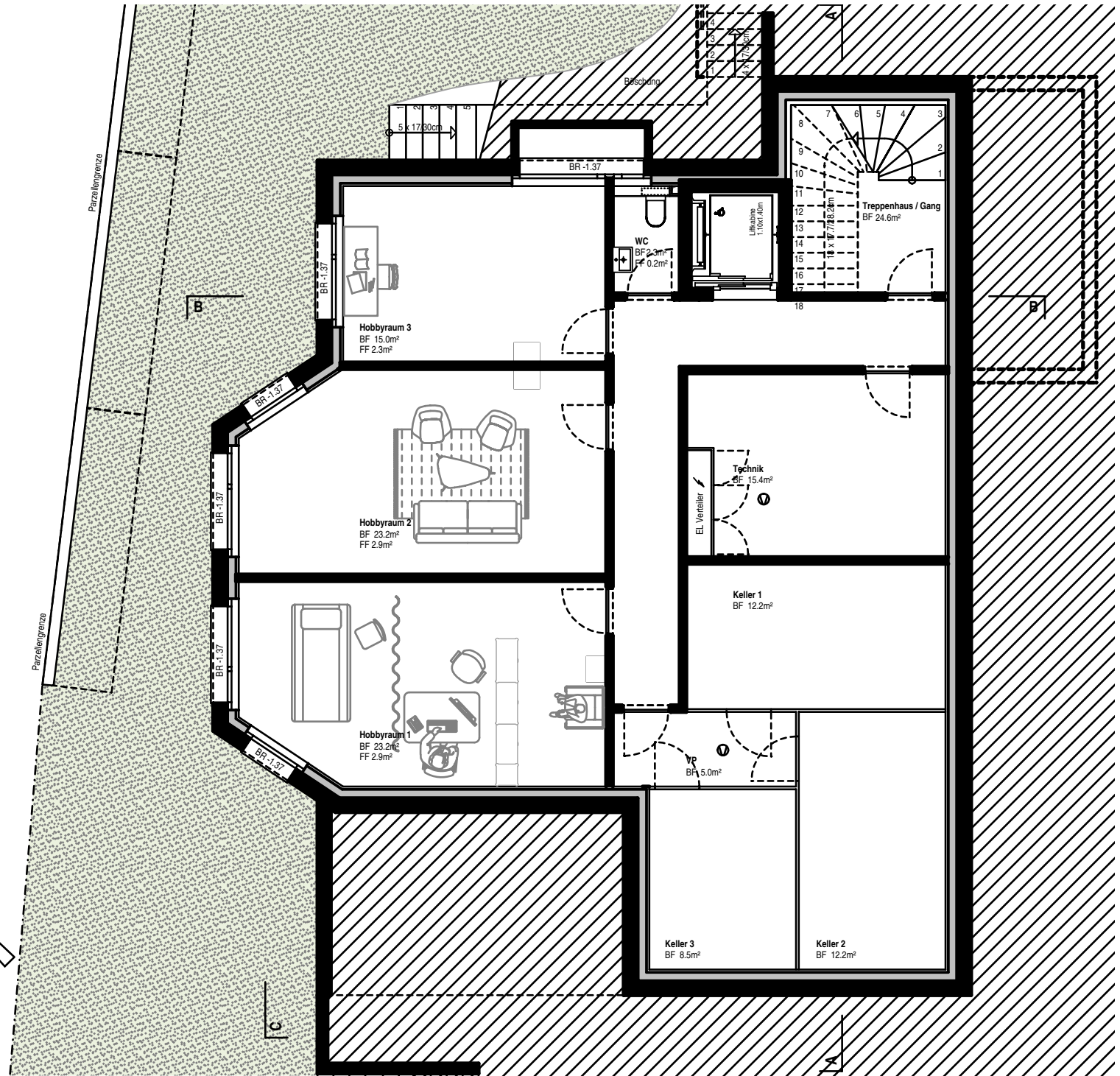


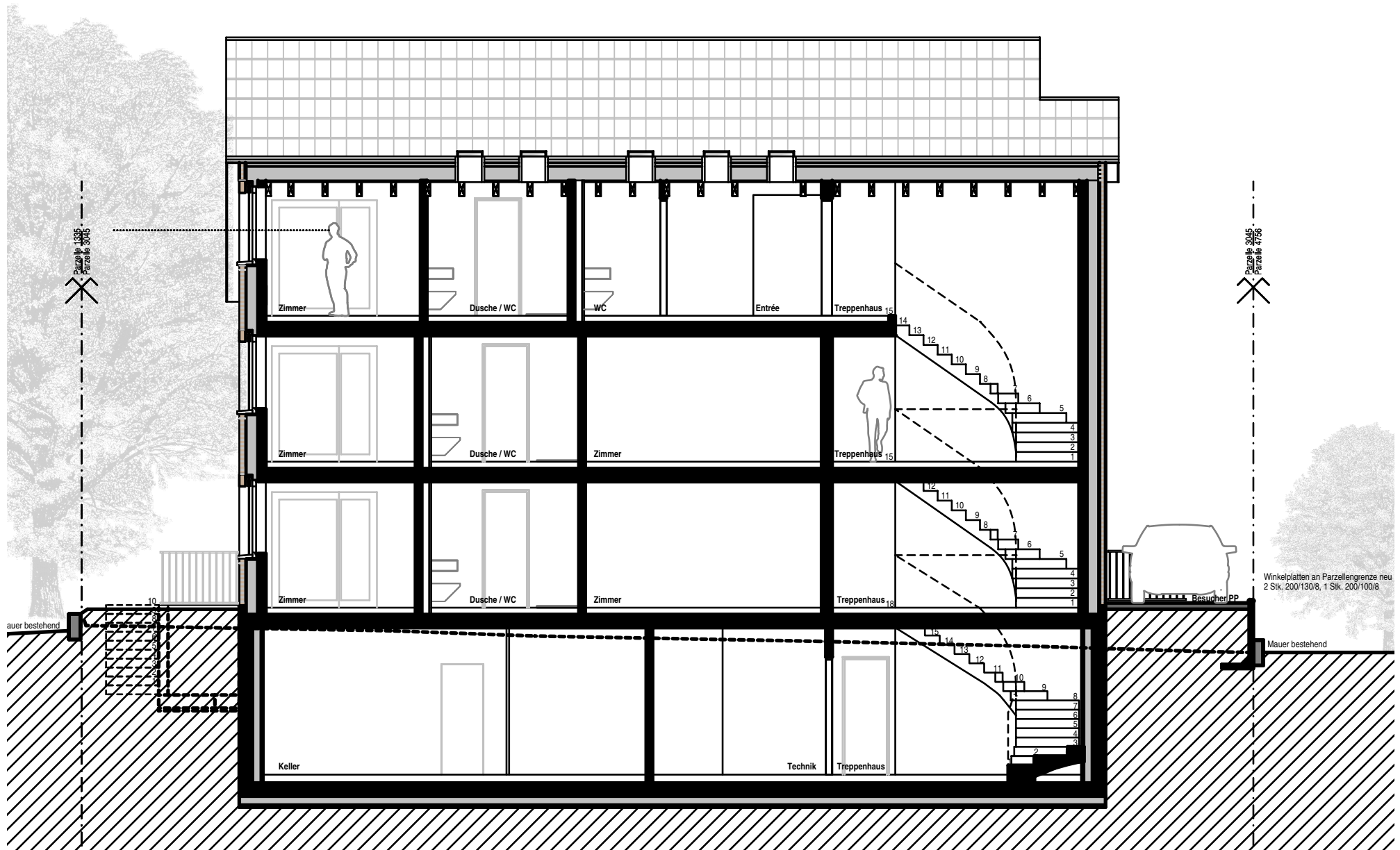


A graph of a step function  $f(x)$  on the interval  $[0, 5]$ . The function is defined as follows:

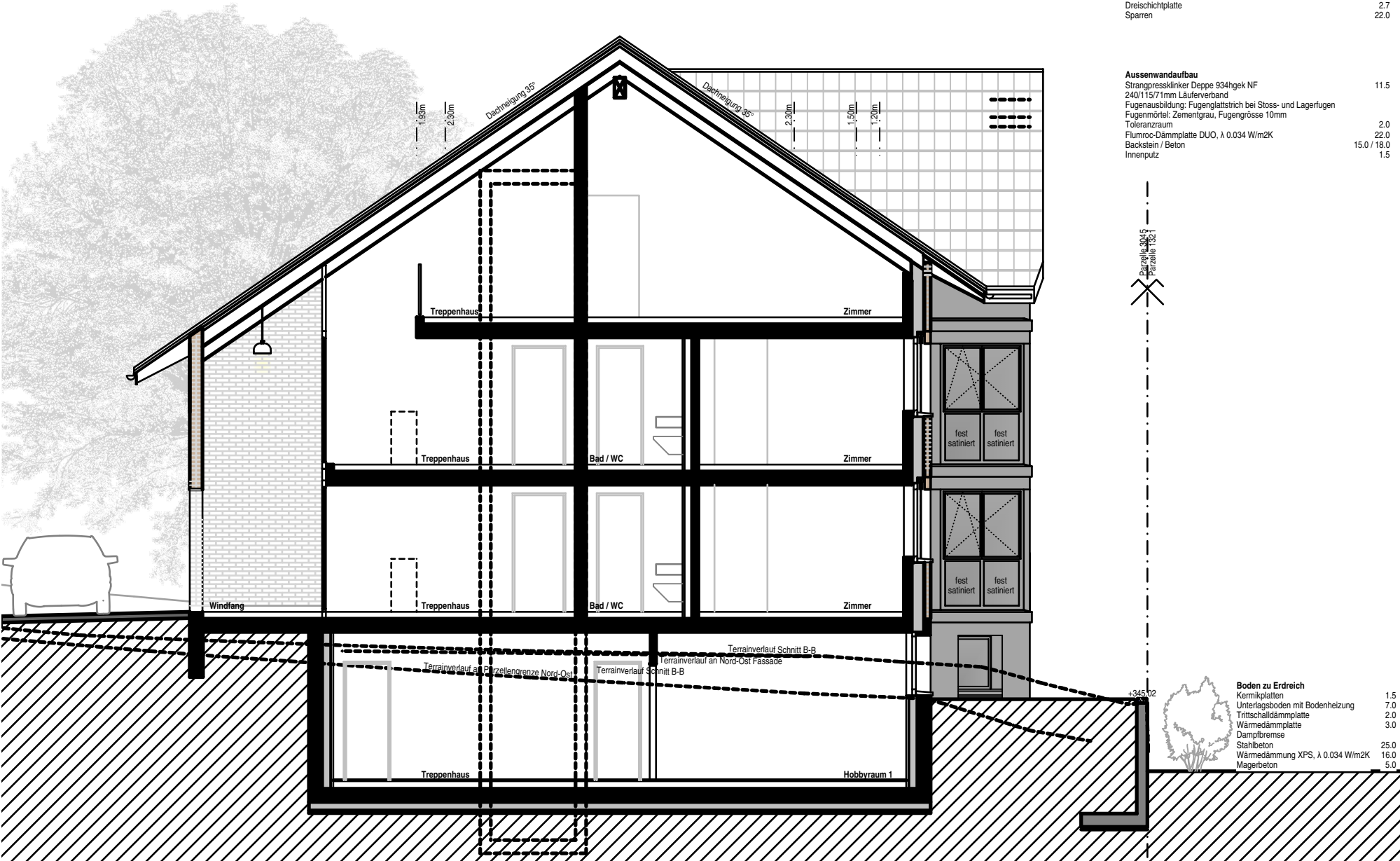
- $f(x) = 1$  for  $x \in [0, 1)$
- $f(x) = 0$  for  $x \in [1, 2)$
- $f(x) = 1$  for  $x \in [2, 5]$

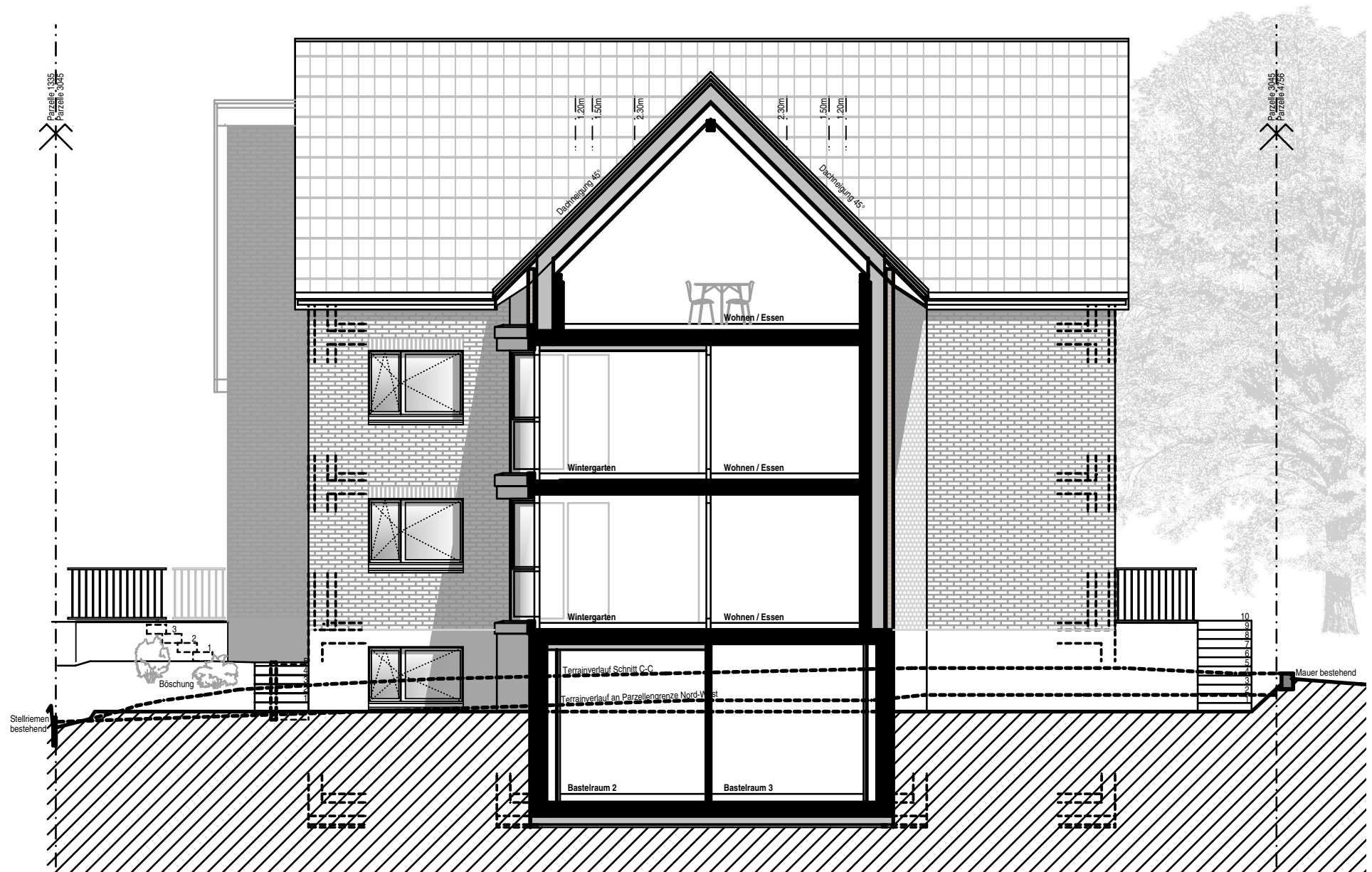
The graph consists of three horizontal segments at heights 1, 0, and 1, connected by vertical jumps at  $x=1$  and  $x=2$ . The x-axis is labeled with 0, 1, 2, and 5.





**Schnitt A-A** | 1:100



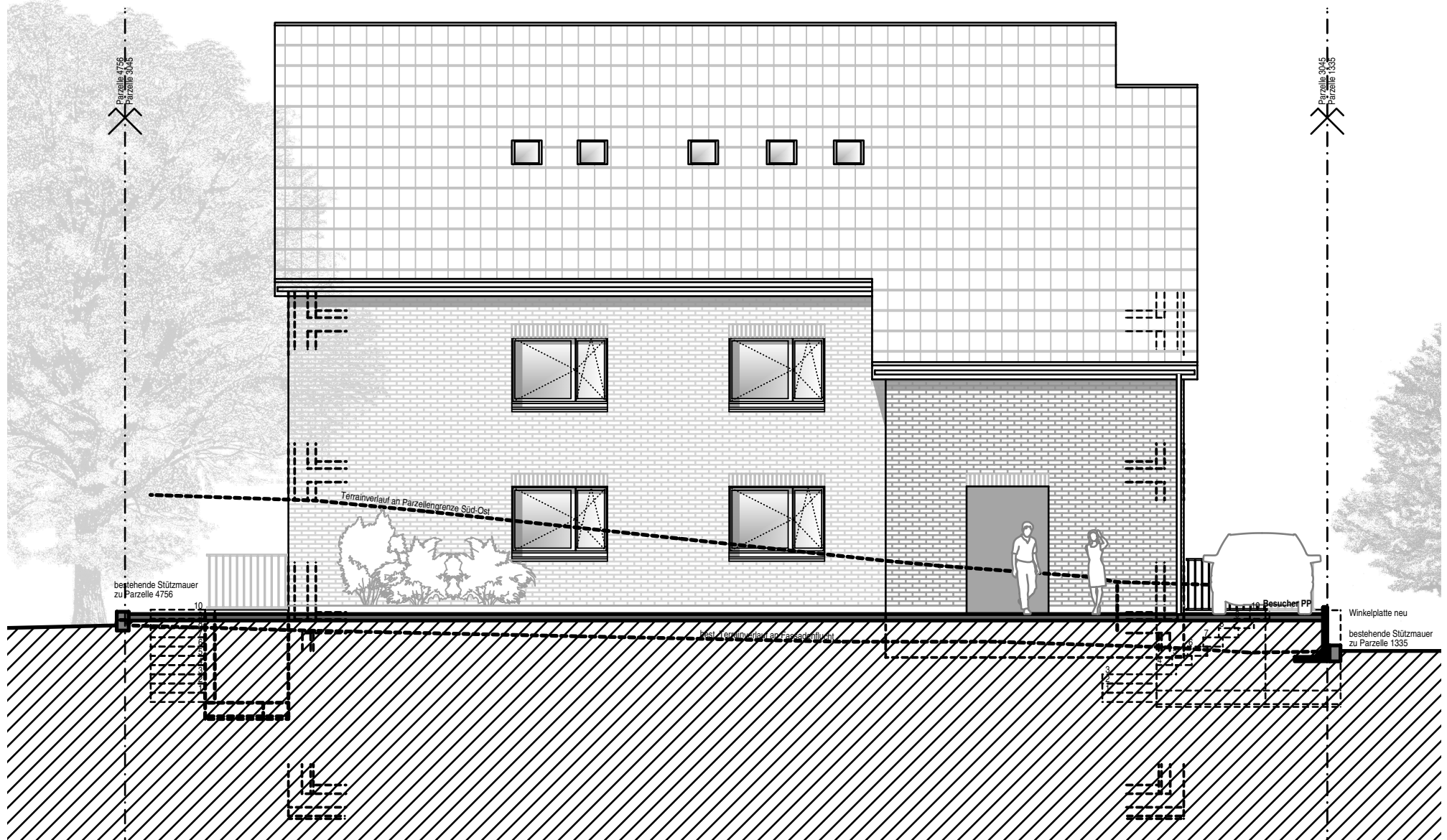


**Schnitt C-C | 1:100**

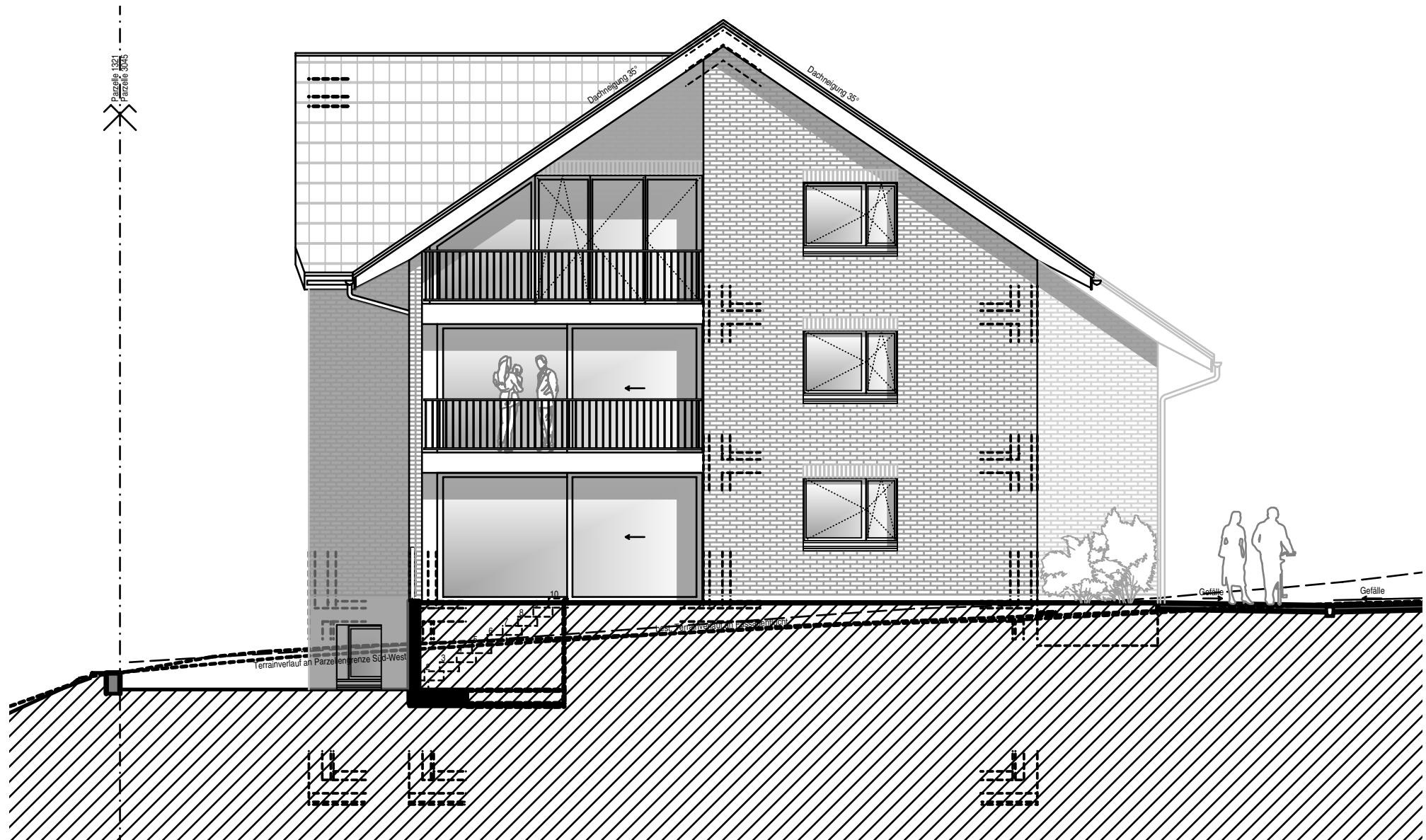




Fassade Nord-Ost | 1:100



Fassade Süd-Ost | 1:100



Fassade Süd-West | 1:100





## Allgemeiner Baubeschrieb

### Tragkonstruktion

Aussenwände Untergeschoss, Fundamente, Bodenplatte, Treppenhaus und Decken in Sichtbeton (Ausführung gemäss Architekturkonzept). Zwischenwände im Untergeschoss in Stahlbeton oder Kalksandstein gemäss Angaben des Baustatikers. Erd-, Ober- und Dachgeschoss: Umfassungswände in Zweischalen-Sichtmauerwerk, Innenwände in Backstein oder Eisenbeton, je nach Angaben des Baustatikers. Nicht tragende Innenwände aus Gips- Ständerwänden. Geschosstrenndecken in Stahlbeton. Stahlstützen wo notwendig.

### Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion wird als Steinwollwärmedämmtes Satteldach mit Kreuzgiebel in Holzbauweise ausgeführt. Sichtsparren mit Dreischichtplatten und Dampfbremse eingedeckt. Beplankung unter Sparren mit Gipsplatten aufgrund Brandschutzanforderungen, wo notwendig. Die tragende Konstruktion besteht aus Sparren, Schwellen, Kehlen und Pfetten. Konstruktion in Vollholz oder Brettschichtholz. Äussere Beplankung aus Unterdachbahn, Konterlattung, Lattung und Dacheindeckung mit Tondachziegeln. Dacheindeckung mit braunen Flachschiebeziegeln in Linie verlegt. In den Dachflächen werden elektrisch bedienbare Dachflächenfenster gemäss Plan eingebaut.

Die Dachuntersichten und Vordächer werden mit beschichteten Dreischichtplatten bzw. Holzschalungen verkleidet. Stirn- und Ortbretter erhalten eine witterungsbeständige Faserzement-Verkleidung.

### Fenster

Fenster und Fenstertüren aus Holz-Aluminium und Kunststoff-Aluminium (in Nassräumen) mit 3-fach-Isolierverglasung. Öffnungsarten gemäss der Fassadenpläne. Fensterbänke aus Glasfaserbeton, Farbe gemäss Architekturkonzept.

### Brandschutztüren

Türe im Untergeschoss Treppenhaus / Gang wird als EI30 Brandschutztüre, selbstschliessend und mit Panikschloss ausgeführt. Die Türe zum Technikraum wird als EI30 Brandschutztüre ausgeführt. Alle drei Wohnungseingangstüren zum Treppenhaus werden als EI30 Brandschutztüren ausgeführt. Die Oberflächen der Türblätter werden Kunstharz belegt ausgeführt.

Im Erdgeschoss wird die Türe zwischen Treppenhaus und Windfang mit einem Panikschloss ausgestattet.

### Metallbauarbeiten

Lichtschacht mit verzinktem Gitterrost. Geländer als Staketengeländer bei den Terrassen, dem Treppenhaus, auf den Umgebungsmauern ausgeführt. Materialisiert in Stahl, feuerverzinkt oder einbrennlackiert. Hausnummer in Aluminium/Inox gemäss Architekturkonzept.

### Carports

Freistehende Stahlkonstruktionen vor der bestehenden Betonstützmauer entlang der Parzellengrenze. Die Tragkonstruktion besteht jeweils aus feuerverzinkten Stahlstützen und Stahlträgern, welche auf Einzelfundamenten verankert werden. Die Flachdächer bestehen aus tragender Dachschalung, zweilagiger bituminöser Abdichtung

sowie einer wurzelfesten Kunststoffabdichtung. Zum Schutz der Abdichtung wird eine Drainage- und Schutzmatte verlegt. Die Dachflächen werden mit extensivem Dachsubstrat begrünt. Spenglerarbeiten wie Fallrohre, Einfassungen, Rinnen und Dachrandabschlüsse werden in Kupfer ausgeführt. Sämtliche sichtbaren Holzteile der Dachschalung und Verkleidungen erhalten einen zweifachen witterungsbeständigen Oberflächenschutz.

### Terrassen

Terrassen und Sitzplätze mit Gartenplatten verlegt.

### Elektroanlagen

Sämtliche Leitungen in den Wohnungen sind unter Putz montiert. Leitungen in Kellerräumen respektive nicht verputzten Räumen wie Technikraum sind auf Putz montiert. Anordnung Stecker, Schalter und Brennstellen gemäss den Elektroplänen. Lampen im Treppenhaus sowie in den Allgemeinräumen im Untergeschoss. Hauptverteilanlage im Untergeschoss mit Bezügersicherungen und Zähler. Sicherungsverteilung mit FI-Schutzschalter für ganze Wohnung jeweils im Entrée der einzelnen Wohnungen. Der Strom für die Aussen- und Allgemeinbeleuchtung läuft über den Allgemeinzähler. Die Treppenhausbeleuchtung ist über die Minuterie, die gesamte Aussenbeleuchtung samt Eingangslampe über einen Dämmerungsschalter gesteuert.

### Türen und Zargen

Wohnungseingangstüren in Alupan, Oberflächen Kunstharz belegt, Sicherheitsverriegelung, Si-

cherheitslangschild und Spion.

Zimmertüren mit Stahlzargen und Röhrenspan-Türblättern, Kunstharz belegt, Gummidichtungen Drückergarnituren und Zifferbartschlüsseln. Schiebetüren zwischen Entrée und Küche, sowie zum Zimmer raumhoch.

### Heizungsanlage

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe. Über Erdwärmesonden wird dem Erdreich Wärme entzogen, durch den Verdampfer der Wärmepumpe geleitet und wieder den Erdsonden zugeführt. Das Gebrauchswasser wird mit einem Wassererwärmer mit eingebautem, grossflächigem Rohrwärmetauscher aufbereitet. Nach Bedarf wird die Heizwärme ab Wärmepumpe dem Pufferspeicher oder dem Wassererwärmer zugeführt.

Eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung sorgt für die Wärmeleitung in allen beheizten Räumen. Sämtliche Fussboden-Heizungskreise können an den Heizkreisverteiltern abgesperrt werden. Bei allen Wärmeverbrauchern werden Wärmezähler mit Funkablesesystem eingebaut.

### Spenglerarbeiten

Die Spenglerarbeiten werden vollständig in Kupferblech ausgeführt und umfassen sämtliche Dachentwässerungs- und Anschlussarbeiten am Hauptdach. Sämtliche Dachdurchdringungen wie Lüftungsrohre und Entlüftungen erhalten passgenaue Einfassungen aus Kupferblech.

### Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen

Untergeschoss beheizter Bereich: Dichtigkeitsklasse 1 (vollständig trocken). Keller Dichtigkeits-

klasse 2 (trocken bis leicht feucht).

### Fortluftanlage

Mechanische Fortluftanlage im Technik- und Kellerraum im Untergeschoss, über Dach entlüftet. Die Einzelventilatoren sind mit Ein- und Ausschaltverzögerung ausgerüstet und werden über den Lichtschalter in Betrieb gesetzt.

### Waschautomaten / Wäschetrockner

In jeder Wohnung wird ein Waschturm der Marke Electrolux installiert. Dieser besteht aus einem Waschautomaten mit einer Füllmenge von 9 kg, einem Wäschetrockner (Kondensationstrockner) mit einer Füllmenge von 8 kg sowie einem Verbindungsbausatz mit ausziehbarem Ablagetablar zur platzsparenden Turmmontage. Gleichwertige Produkte bleiben vorbehalten.

### Sanitäre Anlagen

Anordnung der Apparate, Waschmaschinen und Wäschetrockner in den Wohnungen gemäss den Architekturplänen. Die Apparate, Armaturen, Badmöbel und Duschtrennwände werden gemäss Sanitärkonzept und den ausgewählten Produkten der Bemusterung ausgeführt. Gleichwertige Produkte bleiben vorbehalten.

Die Kalt- und Warmwasserversorgung erfolgt über ein zentrales Verteilersystem. Die Trinkwasserleitungen werden in nichtrostenden Stahlrohren sowie Sanipex-MT-Verbundrohren bzw. Sanipex-Rohren ausgeführt. Die Anlage umfasst eine Verteilbatterie mit Feinfilter, Druckreduzierventil, Absperrarmaturen sowie die erforderlichen Sicherheitsarmaturen.

Sämtliche Wohnungen verfügen über separate

Warm- und Kaltwasserzähler mit Funkablesung. Die Warmwasserleitungen werden mit einer Zirkulationsleitung versehen, um kurze Wartezeiten an den Entnahmestellen sicherzustellen.

Die Schmutzwasserleitungen werden aus schallgedämmten PE-Silent-Kunststoffrohren erstellt. Für die Entwässerungsstellen im Untergeschoss wird ein Schmutzwasserpumpenschacht mit Hebeanlage installiert.

Zum Schutz der Hausinstallation wird eine zentrale Wasserenthärtungsanlage eingebaut (Trinkwasser der Kategorie hartes bis ziemlich hartes Wasser, 28°fH).

Die Kalt- und Warmwasserleitungen im Technikbereich sowie in den Steigzonen werden gemäss den energetischen Anforderungen wärme- bzw. tauwassergedämmt.

Frostbeständige Aussenwasseranschlüsse gemäss Architekturkonzept.

### Kücheneinrichtung

Küchen aus Holzwerkstoffplatten mit pflegeleichten Fronten in Lacklaminat. Die Korpusse entsprechen dem System N-Line und sind mit Griffleisten ausgestattet. Alle Küchen werden vom Küchenbauer auf Mass hergestellt. Arbeitsflächen in 30mm starkem Granit ausgeführt. Unterbaubecken in Edelstahl. Als Küchenrückwand wird lackiertes Sicherheitsglas (ESG) in Weiss gemäss RAL-/NCS-Farbton mit polierter Oberfläche eingebaut.

Die Küchenausstattung umfasst hochwertige Einbaugeräte der Marke V-ZUG. Die Küche verfügt über ein Glaskeramikkochfeld, einen Backofen, einen Kühlschrank mit Gefrierteil, einen Geschirrspüler sowie einen Umluft-Dunstabzug.

### Sonnenschutz

Der äussere Sonnenschutz wird mit Metall-Verbundraffstoren (z.B. Schenker Storen MV90) ausgeführt. Die Lamellen sind 90mm breit und beidseitig gebördelt, wodurch eine hohe Stabilität sowie eine gute Abdunkelung und Blendwirkung erreicht werden.

Die Raffstoren werden mit seitlichen Führungsschienen sowie einbrennlackierten Endschienen geliefert. Die Farbgebung erfolgt in einer Standardfarbe aus der Kollektion des Herstellers gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten. Die Ausführung erfolgt bei sämtlichen Fenstern der Wohngeschosse gemäss Fassadenkonzept. Die Bedienung der Raffstoren erfolgt elektrisch.

### Schliessanlage

Sicherheitszylinder KESO oder KABA nach Schliessplan. Je 5 Schlüssel pro Wohnung passend zu Haupteingang, Wohnungseingang, Kellerzugang, Kellerabteil, Hobbyraum und Briefkasten.

### Allgemeine Schreinerarbeiten

Garderobe-/Putzschrank im Entrée sowie Ankleide in der Dachwohnung als Schreinerarbeit, Ausführung in Holzwerkstoffplatten, Kunstharz beschichtet, gemäss Budgetvorgaben. Fenstersimsen in allen Wohnräumen in Eiche furniert. Verkleidung Elektroverteilkasten im Technikraum: Fronten gemäss Brandschutzkonzept EI30 RF-1.

### Unterlagsböden

In allen beheizten Räumen werden schwimmende Unterlagsböden mit Wärme- und Trittschalldämmung erstellt. Die Unterlagsböden dienen





zur Aufnahme der Flächenheizung und gewährleisten eine gleichmässige Wärmeverteilung sowie einen wirksamen Schall- und Wärmeschutz. Der Bodenaufbau umfasst die erforderliche Wärmedämmung, eine Trittschalldämmung, die Fussbodenheizung sowie den Unterlagsboden.

### **Parkettböden**

In den Zimmern Faro Eiche natur, versiegelt. Fertigparkett. Fugen oder Sockel, fertig verlegt, Masse 490x70x14mm Nutzschicht ca. 6mm, Massivholzsockel Eiche 40/12mm.

### **Keramische Beläge**

Untergeschoss: Gang, Hobbyräume, WC, Technik und Keller

Allgemein: Treppenhaus

Wohnungen: Entrée, Küche, Bad / WC, Dusche / WC, Wohnen / Essen und Wintergarten.

In allen Räumen Grundputz und Weissputz an den Wänden, Oberflächen gestrichen. Exponierte Wandflächen in Nassräumen (Badewanne, Duschnische) mit Keramikplatten fertig verlegt. Untergrund vollflächig abgedichtet mit Dichtspachtelung und Dichtungsbändern. Kittfugen bei Anschlüssen und Sanitärapparaten.

### **Innere- und Äussere Malerarbeiten**

Gestrichen werden: Wände und Decken im Keller- und Technikraum. Parkplatzmarkierung und -nummerierung der Carportabstellplätze. Alle Weissputzdecken sowie die Stahlzargen der Innentüren in allen Geschossen werden gestrichen.

Tapezierarbeiten: Alle Wände der Zimmer werden mit einer Vario-Vliestapete tapeziert und mit

einem Dispersionsanstrich versehen.

### **Personenaufzugsanlage**

Der Personenaufzug verfügt über eine Tragfähigkeit von 630 kg, ist rollstuhlgängig (Kabine 1.1m x 1.4m) und bietet Platz für 8 Personen.

### **Gipserarbeiten**

Alle nicht tragenden Wände in den Wohnungen werden als Leichtbauwände in Trockenbauweise mit Metallständerkonstruktionen und beidseitiger Gipsplattenbeplankung ausgeführt. In den Nassräumen werden feuchtigkeitsbeständige Alba-Grünwände bzw. feuchtraumgeeignete Gipsbausysteme eingesetzt. Auf gemauerten Wandflächen wird ein Grundputz aufgebracht; in Nassräumen erfolgt ein Zementputz als Untergrund für keramische Wandbeläge. Die Wandoberflächen in den Wohn-, Ess-, Koch- und Bastelräumen erhalten einen Voranstrich sowie einen feinen Abrieb. In den Schlafräumen werden die Wände mit einem Weissputz ausgeführt, tapeziert und gestrichen.

### **Baureinigung**

Komplette bezugsbereite Bauschlussreinigung durch qualifizierte Unternehmung. Spülung der Grundleitungen bis Anschluss an die öffentliche Kanalisation nach Bauende.

### **Umgebung**

Die Umgebungsgestaltung erfolgt gemäss Umgebungs- und Architekturplan. Die befestigten Verkehrs- und Erschliessungsflächen werden mit einem Asphaltbelag ausgeführt. Im Bereich des Besucherparkplatzes werden entlang der

Parzellengrenze Winkelplattenelemente erstellt. Randabschlüsse erfolgen mit neuen Betonstellriemen, sofern noch keine Abschlüsse bestehen. Die Aussentreppen werden mit Betonblockstufen ausgeführt. Der private Gartenbereich der Erdgeschosswohnung wird mit einer Rasenfläche gestaltet. Die gemeinschaftlichen Grünflächen werden als Blumenwiese angelegt.

Entlang der Süd-Ost Fassade wird eine Rabatte mit einheimischen, standortgerechten und pflegeleichten Pflanzen bepflanzt. Das auf der Parzelle anfallende Meteorwasser wird über die Dachentwässerungen gesammelt und einer im Bereich der Carporte angeordneten Sickergrube zugeführt. Die Versickerung erfolgt auf dem Grundstück gemäss den behördlichen Vorgaben und den Anforderungen des generellen Entwässerungsplans.

Die Briefkastenanlage wird im Windfang des Gebäudes integriert und entsprechend dem Architekturkonzept ausgeführt.

Die gesamte Umgebungsgestaltung erfolgt unter Berücksichtigung funktionaler, gestalterischer und ökologischer Anforderungen. Gleichwertige Materialien und Bepflanzungen bleiben vorbehalten.

### **Baunebenkosten**

Sämtliche Kosten für Bewilligungen und Gebühren, Schutzraumsatzabgabe, Vervielfältigungen, Versicherungen und dgl. sind im Kaufpreis enthalten.

### **Künstlerischer Schmuck**

Die Gestaltung des künstlerischen Schmucks bleibt dem Architekten vorbehalten.





## Baubeschrieb Wohnungen

### Entrée

Boden mit Keramikplatten und Sockelleisten, Wand Abrieb. Garderobe/Putzschrank innen und aussen in Kunstharz beschichtet. Wohnungseingangstüre mit Alu-Einlage, Sicherheitsverriegelung, Sicherheitslangschild und Spion.

### Zimmer

Boden mit Parkett, Eiche Riemen, Nutzschicht 6mm. Wände in Variovlies Tapete tapeziert und mit Dispersion deckend gestrichen. Zimmertüre als Zargentüren in Röhrenspan ausgeführt und Kunstharz beschichtet. Telefonanschluss und TV-Anschlussdosen (GGA Ettingen) im Wohnzimmer. Die übrigen Zimmer werden mit Leerrohren entsprechend vorbereitet.

### Küche

Grosszügig ausgebaute Einbauküche mit Kochinsel und hochliegendem Backofen. Abdeckung in Naturstein (Preisklasse 3), Glasrückwand, Unterbaubecken in Edelstahl, Fronten in Lacklaminat mit Griffleisten. Elektrogeräte V-ZUG (Typenänderung je nach Baufortschritt möglich): Glaskeramikkochfeld, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierenteil, Geschirrspüler und Umluft-Dunstabzug.

### Bad / WC

Boden in Keramikplatten und Wand in Abrieb / Keramikplatten. Schallisolierte Apparatemontage. Wandklosettanlage, Farbe weiss mit Einbauspülkasten, Klosettsitz, Papierrollen- und Klosettbürstenhalter. Waschtisch, Farbe weiss mit Einlochmischer, Waschtischmöbel mit 2 Schubladen, Seifenspender und Handtuchhalter, Spiegel-

schrank mit Beleuchtung und Innensteckdosen. Stahlbadewanne, Farbe weiss mit Bademischer, Brauseschlauch, Brause, Brausehalter, Duschenablage und Badetuchstange. Einbausifon für Wasch- Trockentürme und Waschautomaten Eckventil, sowie Waschturm der Marke Electrolux.

### Dusche / WC

Boden in Keramikplatten und Wand in Abrieb / Keramikplatten. Schallisolierte Apparatemontage. Wandklosettanlage, Farbe weiss mit Einbauspülkasten, Klosettsitz, Papierrollen- und Klosettbürstenhalter. Waschtisch, Farbe weiss mit Einlochmischer, Waschtischmöbel mit 2 Schubladen, Seifenspender und Handtuchhalter, Spiegelschrank mit Beleuchtung und Innensteckdosen. Dusche mit schallisolierter Duschenwanne, Farbe weiss, Duschenmischer mit Brauseschlauch, Brause, Duschengleitstange, Duschablage, Duschtrennwand aus Echtglas mit Pendeltüre, Badetuchstange.

### Sitzplätze und Terrassen

Sitzplatzplatten auf Ausgleichsschicht verlegt. Allgemeine Spenglerarbeiten in Kupfer. Frostbeständige Aussenwasseranschlüsse beim Sitzplatz und bei den Terrassen.

### Hobbyraum

Die beheizten Hobbyräume im Untergeschoss verfügen über eine grosszügige Raumhöhe von 2,80 m. Jeder Hobbyraum wird mit einem Waschtisch, Farbe weiss mit Einlochmischer und einem Lichtspiegel ausgestattet. Die Böden werden mit Keramikplatten inklusive Sockelleisten ausge-

führt. Die Wände erhalten einen Abrieb, während die Decken mit Weissputz verputzt und gestrichen werden.

### WC Untergeschoss

Boden in Keramikplatten und Wand in Abrieb / Keramikplatten. Schallisolierte Apparatemontage. Wandklosettanlage, Farbe weiss mit Einbauspülkasten, Klosettsitz, Papierrollen- und Klosettbürstenhalter. Waschtisch, Farbe weiss mit Einlochmischer, Handtuchhaken und Lichtspiegel.

### Keller

Kellerraum mit Kellerabteilen (W1-W3) im Untergeschoss. Böden mit Keramikplatten, Wände und Decke gestrichen.

### Carportabstellplatz

Jeder Wohnung ist ein Carportabstellplatz zugeteilt. Der Carport verfügt über eine Durchfahrts-höhe von 3,10 m und bietet damit auch Platz für höhere Fahrzeuge. Ein Besucherparkplatz steht den Gästen des Hauses zur Verfügung.

## Vorgehen Wohnungskauf

Gerne stellen wir Ihnen das Projekt persönlich vor und nehmen Ihre Bedürfnisse auf. Mit Ihrer Zusammenarbeit wird der Innenausbau der Wohnung entsprechend den Möglichkeiten des momentanen Baufortschritts angepasst. Haben Sie sich zum Kauf einer Wohnung entschieden, unterzeichnen Sie eine Kaufvertragsvereinbarung, in der die essentiellen Rahmenbedingungen festgelegt werden. Gleichzeitig verpflichten Sie sich zur Zahlung der Kaufanmeldung über 25'000 CHF. Diese Vereinbarung dient zur Erstellung des notariell beglaubigten Kaufvertrages sowie der Stockwerkeigentumsbegründung.

### Zahlungsplan

- 25'000.- bei Kaufanmeldung;
- 10% abzüglich der getätigten Anzahlung bei Baubeginn Aushub;
- 25% nach dem Betonieren der Kellerdecke;
- 15% nach Aufrichten der Dachkonstruktion;
- 20% nach Beendigung der Rohbauinstallationen von Heizung, Sanitär und Elektriker (ohne Bodenheizungsverlegung);
- 20% nach Erstellung der Unterlagsböden;
- 10% des Restkaufpreises wird bei Eigentumsantritt respektive vor Bezug der Wohnung fällig.

Bei Schlüsselübergabe müssen sämt-

liche vorgängig vereinbarten und ausgewiesenen Optionskosten (Mehrkosten) beglichen sein.

### Termine

Der Baustart ist für den Frühling 2027, die Fertigstellung voraussichtlich Frühling 2028 festgelegt. Spätestens drei Monate vor dem Bezug (Eigentumsantritt) werden Sie schriftlich über den genauen Termin informiert.

### Finanzierung

Mit der Kaufanmeldung ist eine schriftliche Finanzierungszusage einer Schweizer Bank abzugeben. Finanzierungsszenarien können auf [www.raiffeisen.ch](http://www.raiffeisen.ch) durchgerechnet werden. Gerne berät Sie die Raiffeisenbank Leimental Geschäftsstelle Ettingen persönlich.

Frau Ines Dinç freut sich auf ihre Kontaktaufnahme.

Telefon 061 725 26 70.

### Änderungswünsche, Projektänderungen

Das Projekt ist vollständig geplant. Änderungswünsche der Käuferschaft können daher nur berücksichtigt werden, soweit der Baufortschritt sowie technische, behördliche und gestalterische Vorgaben dies zulassen.

Soweit dies möglich ist, kann der in dieser Verkaufsdokumentation definierte Ausbaustandard innerhalb der Wohnungen individuell angepasst werden. Sämtliche Änderungen gegenüber dem vorgesehenen Ausbaustandard führen aufgrund des zusätzlichen Planungs-, Koordinations- und

Ausführungsaufwandes zu Mehrkosten. Die entstehenden Mehrkosten werden mittels Mehrkostenprotokollen ausgewiesen und laufend in Rechnung gestellt. Ein Anspruch auf Minderkosten oder Vergütungen besteht nicht.

Planungsleistungen des Architekten sowie der Fachplaner werden nach effektivem Aufwand verrechnet. Für die Bearbeitung, Koordination und Administration der Käuferwünsche erhebt der Architekt zusätzlich ein Honorar von 15% der entstehenden Mehrkosten.

Zur Sicherstellung der architektonischen Qualität und des einheitlichen Erscheinungsbildes des Projekts können individuelle Änderungsvorschläge bezüglich der äusseren Erscheinung des Gebäudes sowie der Umgebungsgestaltung nicht berücksichtigt werden. Die Gestaltung der Gebäudehülle und der Umgebung obliegen ausschliesslich der Bauherrschaft und dem Architekten.

### Handänderungssteuer

Die Handänderungssteuer von insgesamt 2,5% des beurkundeten Kaufpreises wird zwischen den Parteien hälftig geteilt (Käufer sind bei Selbstnutzung des Kaufgegenstands i.d.R. befreit).

### Preisangaben

In den Pauschalpreisen inbegriffen sind:

- Schlüsselfertige Wohnung inklusive Hobbyraum, Keller und Carportabstellplatz;
- Ausbauten und Installationen, die im Baube-

schrieb enthalten sind;

- Anteil am Landpreis und an den allgemeinen Verkehrsflächen und Gebäudeteilen;
- Baukreditzinsen (Verkäuferchaft);
- Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektroanschlüsse und Radio / TV- Kabelanschluss;
- Kosten für die Erstellung der Stockwerkeigentümerbegründung und deren Beurkundung.

In den Pauschalpreisen nicht inbegriffen sind:

- Mehrkosten infolge Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb, welche weder in diesem noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind;
- Kosten des Architekturbüros für Planänderungen in Zusammenhang mit Mehrkosten infolge Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb;
- Kosten für die Errichtung von Hypotheken, Schuldbriefen und die übrigen mit der eigenen Finanzierung zusammenhängenden Kosten;
- Möblierungen und Einrichtungsgegenstände;
- Handänderungskostenanteil Käufer;
- Grundbuchgebühren.

Die Notariats- / Grundbuchgebühren und Handänderungssteuer werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen und sind nicht in den Pauschalpreisen eingerechnet.

### **Marchzählige Kosten**

Die Kosten für Gebühren, Versicherungsprämien, Kabelfernsehen, Wasser/ Abwasser, Strom, Wärmeenergie etc. werden prorata zum Antrittstag zwischen den Parteien abgerechnet.

### **Vorbehalt**

Änderungen zur vorliegenden Dokumentation bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die vorliegende Dokumentation ist zur allgemeinen Orientierung bestimmt. Geringfügige Änderungen der Flächen, welche durch Auflagen der Behörden oder durch Änderungen der Bauherren, Fachplaner oder Architekten entstehen (wie Lage und Dimensionierung der Steigschächte, statisch bedingte Stützen, Dimensionen von Wänden, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen, usw.) bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung beziehungsweise direkten oder indirekten Nachforderungen durch den Käufer.

Bilder, Perspektiven und Ansichten sowie Fassadenpläne in der Verkaufsdokumentation haben lediglich informativen Charakter und geben keinen Aufschluss über Farben, Konstruktion und verwendete Materialien. Ebenso sind z.B. Farben, Materialisierung oder Bepflanzung in den Visualisierungen teilweise noch nicht definitiv festgelegt und / oder von den Behörden bewilligt. Allfällige Anpassungen bleiben vorbehalten.

Für den Kaufvertrag sind die speziell angefertigten Bau-, Situations- und Mutationspläne wie auch der Aufteilungsplan über das Stockwerkeigentum und der detaillierte Baubeschrieb massgebend und rechtsverbindlich.