

Kurzbaubeschrieb Tragerhus Hergiswil

Neubau Mehrfamilienhaus (MFH) und Einfamilienhäuser (EFH)

1. Qualität / Baukonzept

Für den gesamten Ausbau kommen hochwertige Materialien zum Einsatz. Wo immer möglich, werden Produkte und Geräte von Schweizer Lieferanten verwendet. Das Bauprojekt berücksichtigt zudem die Anforderungen des hindernisfreien Bauens und ist auf komfortables Wohnen im Alter ausgelegt.

2. Bauweise

Die Wohnhäuser (MFH und EFH) werden in Massivbau mit verputztem Aussenwärmedämm-System aus Steinwolle erstellt. Dies sorgt für einen optimalen Wärmehaushalt und ein natürliches Raumklima. Die Flachdächer erhalten eine extensive Begrünung.

3. Fenster

Es werden Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung installiert. Bereiche im Wohnraum erhalten grosszügige Hebe-Schiebetüren.

4. Sonnenschutz

Alle Fenster sind mit elektrischen Verbundraffstoren ausgerüstet.

Im MFH wird ein Elektroanschluss für eine Markise vorgesehen, mit Möglichkeit zur Montage einer Markise. Bei den EFH wird eine Markise bei den Sitzplätzen erstellt.

5. Balkone / Loggias / Terrassen (MFH & EFH)

Die Oberflächen bestehen aus Feinsteinzeugplatten, die auf Stelzlager verlegt werden (Budget CHF 140/m²). Alle Balkone/Loggias/Terrassen verfügen über Aussensteckdosen und Deckenleuchten oder Wandlampen.

Die Entwässerung erfolgt über Fallrohre an der Fassade.

6. Eingangsbereich / Einbauschränke

MFH: Jede Wohnung verfügt über Garderobenschränke gemäss Plan. Die Wohnungseingangstüre ist mit Stahlzarge, Dreipunkt-Sicherheitsschloss und Spion ausgestattet. Die Klingelanlage verfügt über eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner sowie Kamera.

EFH: Jedes Haus verfügt über Garderobenschränke gemäss Plan. Die Haupteingangstüre ist mit Dreipunkt-Sicherheitsschloss und Spion ausgestattet.

7. Bodenbeläge

Wohnräume / Essbereiche: Naturgeölter Landhausdielenparkett (Budget CHF 140/m²). Holzsockelleisten in Weiss sind inbegriffen.

Nasszellen / Eingangsbereiche / Garderobenbereiche: Individuelle Bemusterung (Budget CHF 140/m²).

Zimmer / Schlafräume: Naturgeölter Landhausdielenparkett (Budget CHF 140/m²).

EFH Treppenhaus / Gänge / Nasszellen im UG–DG: Feinsteinzeugplatten (Budget CHF 160/m²).

EFH Kellerräume / Technik / Heizung: 2K-Anstrich auf Hartbetonbelag mit eingelegter Bodenheizung.

8. Wandbeläge

Die Wände erhalten einen mineralischen Grundputz mit 1.5 mm Abrieb, weiss gestrichen. In den Nassräumen werden im Spritzbereich Feinsteinzeugplatten an Wänden und Böden verlegt (Budget CHF 140/m²). Teilbereiche werden mit Abrieb ausgeführt. Die Küchenrückwand besteht aus Glas.

9. Decken

Die Decken werden mit Weissputz versehen und gestrichen. Zwei Vorhangschienen pro Fenster im Weissputz eingelassen (exkl. Nasszellen).

10. Küche

MFH (3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen):

Moderne Küche mit Rüstinsel, Einbauspüle und Auszugsbrause. Arbeitsflächen aus Granit, Oberflächen kunstharzbeschichtet, Rückwand aus Glas. Backofen, Kombi-Steamer, Induktionskochfeld mit integriertem Kochfeldabzug Umluft, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler.

Budgetpreis: CHF 28'000.– (gemäss Küchen-Pläne)

EFH (Häuser A, B, C):

Moderne Küche mit Einbauspüle und Auszugsbrause. Arbeitsflächen aus Granit, Oberflächen kunstharzbeschichtet, Rückwand aus Glas. Backofen, Kombi-Steamer, Induktionskochfeld mit integriertem Kochfeldabzug Umluft, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler.

Budgetpreis: CHF 30'000.– (gemäss Küchen-Pläne)

11. Nassräume (Bad / Dusche)

MFH (Wohnungen 101, 102, 201, 202, 302):

Ausstattung mit bodenebener Dusche inkl. Regendusche, schallisolierter Badewanne, Glastrennwand, Waschtisch, Unterbaumöbeln, Spiegelschrank und Wand-WC.

Budgetpreis: ca. CHF 18'200.– bis CHF 18'800.– (gemäss Sanitär-Vorauswahl)

MFH (Wohnung 301 / Dachgeschoss):

Wie oben, kleinere Ausführung (3.5-Zimmer).

Budgetpreis: ca. CHF 15'300.– (gemäss Sanitär-Vorauswahl)

EFH (Häuser A, B, C):

Ausstattung mit bodenebener Dusche inkl. Regendusche, schallisolierter Badewanne, Glastrennwand, Waschtisch, Unterbaumöbeln, Spiegelschrank und Wand-WC.

Budgetpreis: ca. CHF 28'400.– (gemäss Sanitär-Vorauswahl)

12. Elektrische Installationen

Alle Elektroanschlüsse, Steckdosen und Schalter gemäss Elektroprojekt.

Beleuchtung:

- Balkone/Loggias im MFH: Deckenleuchten oder Wandlampen
- EFH Aussenbeleuchtung: Bewegungsmelder / Schalter bei Hauseingang und Terrasse. Zuleitung für Gartenbeleuchtung vorbereitet.

Glasfaseranschluss / Kommunikation:

Glasfaseranschluss bis zum Wohnungsverteiler, Multimedia-Verkabelung in Zimmer/Büro, Eltern und Wohnen je 1x ausgebaut und in den restlichen Zimmer Leerrohr erstellt.

Photovoltaikanlage:

Photovoltaikanlage auf dem MFH mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV). Die EFH werden in den ZEV integriert, erhalten jedoch keine eigene PV-Anlage.

Briefkastenanlagen:

- **MFH:** Zentrale Briefkastenanlage mit Paketboxen
 - **EFH:** Eigener Briefkasten bei Hauseingang / Carport
-

13. Heizung und Warmwasser

Das MFH sowie jedes EFH verfügen über eine eigene Erdsonden-Wärmepumpe mit Frischwasserstation. Wärmeverteilung über Bodenheizung.

EFH Besonderheit:

Untergeschoss-Hartbetonbelag mit Bodenheizung und 2K-Anstrich.

Wärmemessung / Abrechnung:

Verbrauchsabhängige Messung für Wärme, Warm- und Kaltwasser pro Einheit (Verbrauchshilfsanlage – VHKA).

14. Lüftung

Gefangene Räume (ohne Fenster, z.B. Bäder, WC) werden mechanisch mit Einzelgeräten entlüftet. Alle anderen Räume sind natürlich zu lüften.

15. Waschen / Trocknen

Jede Wohnung sowie jedes EFH erhält eine eigene 8-kg-Waschmaschine und einen Wäschetrockner.

16. Keller (MFH)

Jede Wohnung verfügt über einen separaten, unbeheizten Kellerraum im Untergeschoss, mechanisch belüftet und mit Stromanschluss.

17. Aufzug (MFH)

Rollstuhlgängiger Personenaufzug mit einer Nutzlast von 630 kg.

18. Parkierung und Elektromobilität**Mehrfamilienhaus (MFH)****Einstellhalle:**

- Elektrisches Tor mit Schlüsselschalter und Handsender
- Hartbetonboden
- Besucherparkplätze und Wege mit Betonpflasterung
- Einstellhallenrampe aus Hartbeton

Elektromobilität:

In der Einstellhalle werden Leerrohre verbaut. Ein Lastmanagement ist nicht geplant.

Einfamilienhäuser (EFH)

Pro EFH werden zwei Parkplätze realisiert, ein gedeckter Carport aus Beton inkl. Leerrohr für Ladestationen sowie ein ungedeckter Aussenparkplatz.

19. Entsorgung

Zentrale Entsorgungsanlage mit Container für Kehrriecht und Grüngut gemäss Umgebungsplan.

Die Abwässer werden mit einer Fäkalwasserpumpe (MFH sowie EFH je separate Pumpe) entsorgt.

20. Umgebung und Aussenbereich

Umsetzung gemäss Umgebungsplan. Besucherparkplätze und Wege werden mit Betonpflasterung erstellt.

Gewässerraum (EFH)

Der Gartenbereich der EFH liegt teilweise im gesetzlichen Gewässerraum. Bepflanzung und Gestaltung unterliegen den kantonalen Vorschriften.

21. Reglemente und Dienstbarkeiten

Umgebungsgemeinschaft

Die Umgebungsflächen, Besucherparkplätze, Zufahrten Retention befinden sich auf der Stammparzelle Nr. 1034. Die Eigentümer der EFH und Eigentumswohnungen bilden eine Umgebungsgemeinschaft und tragen anteilmässig zu Unterhalt und Betriebskosten bei (separate Nutzungs- und Verwaltungsordnung).

ZEV-Beteiligung

Die Eigentümer der EFH beteiligen sich an der Photovoltaikanlage des MFH im Rahmen des ZEV. Betriebsreglement und Kostenaufteilung folgen separater Dokumentation.

22. Ausbauwünsche und Mehrkosten

Individuelle Anpassungen sind im Wohnungsausbau möglich. Änderungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch Bauherrschaft, Architekt und ggf. Behörden.

Kosten für Käuferwünsche:

- Planungs- und allfällige Bewilligungskosten gehen zu Lasten der Käufer
- Im Kaufpreis ist eine Pauschalabgeltung von 20 Stunden Käuferbetreuung inbegriffen
- Für darüber hinausgehende Betreuung wird ein Stundenhonorar von CHF 140.- pro Stunde verrechnet
- Mehr- und Minderkosten gegenüber dem Angebot werden in einer Schlussabrechnung zusammengefasst

Materialwahl:

Die Materialwahl bei Budgetpositionen erfolgt durch die Käuferschaft anhand der Budgetpreise

bei definierten Projektlieferanten. Die genannten Materialarten (z.B. Landhausdielenparkett) dienen als Kalkulationsbasis. *Abweichungen sind in Absprache mit der Projektleitung möglich und können zu Mehr- oder Minderkosten führen.*

Budgetpreise:

Alle angegebenen Budgetpreise verstehen sich inkl. Lieferung, Montage, Nebenarbeiten und MwSt.

23. Vorbehalt

Dieser Baubeschrieb ist nicht Vertragsbestandteil. Abweichungen gegenüber Plänen und Visualisierungen sind möglich. Wohnflächen basieren auf Innenkanten der Aussenmauern. In Nebenräumen können Installationen sichtbar geführt werden. Angaben sind unverbindlich, Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

Projektstand: April 2026

Letzte Aktualisierung: 28. April 2026