



1300 WOHNEN AM SCHILFWEG IN BIEL

Baubeschrieb vom 15.07.2025

Basis:

Verkaufsdokumentation vom 15.07.2025

Stowe-Pläne vom 15.07.2025

Material- und Konstruktionsänderungen bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Projektanpassungen die keinen Minderwert des Kaufobjekts ausweisen, werden vom Käufer akzeptiert.
Die Wärmedämmwerte / -stärken entsprechen dem energietechnischen Massnahmennachweis (ENM), der Bestandteil der Baubewilligung ist. Änderungswünsche im Wohnungsausbau sind in der Mehr-/Minderkostenabrechnung geregelt.

A Allgemein

1.0 Erschliessung

- | | | |
|--------------------|---|--|
| 1.1 Zugang: | Zugang über den Schilfweg bestehend
Beleuchtung nach Konzept Architekt
Vorplatz; Belag nach Wahl Architekt
Einteilung und Material/Bepflanzung nach Umgebungsplan | |
| 1.2 Garage | Garagentor mit Schlüsselschalter/ Handsender
Farbe/Materialisierung nach Konzept Architekt
Beleuchtung nach Plan Led-Leuchten
geschaltet über Bewegungsmelder und/ oder Drucktasten
Die Parkplatzeinteilung entspricht keiner Norm
Es gelten die Abmessungen im Bauprojektplan
Die Garage befindet sich im Grundwasser und wird wasserdicht
ausgeführt. (weisse Wanne) | |
| | Boden: | Homogenbeton wasserdicht |
| | Wände: | Beton Typ 2 wasserdicht mit Abdichtung |
| | Decke: | Beton Typ 2 wasserdicht mit Abdichtung |
| 1.3 Keller/Atelier | Türen | Rahmentüren Holz, |
| | Boden: | Unterlagsboden Anhydrit |
| | Wände: | Kalksandstein / Beton roh |
| | Decke: | Beton roh |

1.4 Hauseingang	Beleuchtung:	gem. Konzept Architekt geschaltet über Bewegungsmelder
	Sonnerie:	Klingel mit Gegensprechanlage elektrischer Türöffner bei der Hauseingangstür
	Boden:	Belag nach Materialkonzept Architekt
	Wände:	Betonwände sichtbar/ Holzverkleidung gestrichen Nach Materialkonzept Architekt
	Decke:	Sichtbeton Typ 4
1.5 Treppenhaus	Beleuchtung:	gem. Konzept Architekt geschaltet über Bewegungsmelder/Drucktaster
	Treppen:	Beton
	Wohnungspodeste:	Beton mit Unterlagsboden
	Boden FoyerTreppenhaus:	gem. Konzept Architekt
	Wände:	Sichtbeton / Verputz nach Konzept Architekt
	Decke:	Sichtbeton / Verputz nach Konzept Architekt
	Geländer:	Stahlgeländer nach Konzept Architekt

2.0 Umgebung

2.1 Gemeinsamer Bereich	Gem. bewilligtem Umgebungsplan Naturwiese / Rasen /Graslandschaft Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern Spielplatz Kies und Betonbänke
2.2 Gehwege/Zufahrt	mit sickerfähigem Belag /Platten Beleuchtungskonzept nach Architekt Abfallcontainer Anzahl nach Baubewilligung Briefkastenanlage Gittertore abschliessbar Einfriedung mit Lebzäun Nach Umgebungsplan

3.0 Gebäudehülle

3.1 Dach/Terrassen

Hauptdach:	Stahlbeton im Gefälle Dampfsperre Wärmedämmung Dämmwerte nach Energienachweis ENM Abdichtung bituminös Wurzelschutz Begrünt (nach Auflage Baubewilligung)
Dachterrasse:	Stahlbeton im Gefälle Dampfsperre Wärmedämmung Dämmwerte nach Energienachweis ENM Abdichtung bituminös Wurzelschutz Betonplatten teilweise begrünt / Kies nach Plan Metallgeländer nach Plan/Konzept Architekt
Entwässerung:	Einzelabläufe/Ausspeier und Notüberlauf
Spenglerarbeiten:	Farbe/Material nach Fassadenkonzept
Balkone:	Betonplatte / Abdichtung bituminös Schutzschicht Betonplatten auf Füßen oder Kies Holzdeck auf Wunsch möglich, nach Offerte Entwässerung mit Rinne und Ausspeier Metallgeländer nach Plan/Konzept Architekt

3.2 Aussenwände

Obergeschosse:	Innenwand in Beton sicht Wärmedämmung Dämmwerte nach Energienachweis ENM Aussenwand Beton sicht , Materialisierung nach Konzept Architekt
Eingangsgeschoss:	Betonwand Typ 2 Aussendämmung XPS sichtbarer Bereich verputzt und gestrichen oder mit Faserzementplatte verkleidet Nach Materialkonzept Architekt
Unter Erdreich:	wasserdichter Beton Typ 2 Abdichtung bituminös Aussendämmung XPS im Eingangsgeschoss

3.3 Fenster / Türen

Fenster	Holz-Metallfenster, 3-fach Verglasung Dämmwert nach Energienachweis ENM Schallwert gem. Herstellerprodukt Absturzsicherung vor Fensterflügel in Glas. Festteil verschraubt Nach Farbkonzept Architekt
Hauseingangstüre:	Holz/Metall dito Fenster El. Türöffner mit Türschliesser Nach Farbkonzept Architekt
Wohnungstüren:	Holztüren mit Gummidichtung Schallschutz 37db / Brandschutz EI 30 mit Dreipunktverriegelung Zylinder-Schloss, CRNI-Drücker Nach Farbkonzept Architekt
Ateliertüren:	Holztüren mit Gummidichtung Brandschutz EI 30 Zylinder-Schloss, CRNI-Drücker Nach Farbkonzept Architekt

3.4 Sonnenschutz

Stoffstoren:	Vertikalstoren textil bei allen Zimmerfenstern, elektrisch bedienbar Vor den Fenstern bei den gedeckten Aussenbereichen und Balkonen sind keine Storen vorgesehen. Material/Farbe gem. Architekt
Balkone:	Vertikalstoren textil auf Längsseite Material/Farbe gem. Architekt
Attikaterasse:	Knickarmstoren auf dem Vordach über dem Sitzbereich nach Plan vorgesehen. Elektrisch bedienbar Material/Farbe gem. Architekt
Vorhangschienen:	eine Schiene vor Fenster auf Betondecke befestigt

3.5 Schlosserarbeiten Geländer:

Innen- und Aussengeländer
Staketengeländer in Stahl
Nach Detailplan
Farbe gem. Architekt

4.0 Innere Struktur

4.1 Wände	Wohnungstrennwände:	Beton 25cm
	Innenwände WHG:	Beton/Gipsleichtbau nach Plan
	Innenwände UG:	Kalksandstein / Beton nach Plan
4.2 Geschossdecken		Stahlbeton Dimension gem. Ingenieur und Schalungstyp 4 Wärmedämmung Trittschalldämmung Anhydrit Unterlagsboden mit Bodenheizung Bodenbelag nach Wahl Käufer

5.0 Gebäudetechnik

5.1 Elektroinstallation		Rohbau und Apparate Leuchten und dgl. Gem. Installationsplan der Fa. Probst&Wieland vom 16.07.2020
5.2 Heizungsinstallation		
	Wärmeerzeugung:	Fernwärmeverbund ESB mit Seewasser Zentraler Warmwasserspeicher
	Wärmeverteilung:	pro Wohnung eine bis zwei Unterverteiler Bodenheizung Einzelraumregelung elektrothermisch Individuelle Wärmezählung pro Unterverteiler
5.3 Lüftungsinstallation		Zwangslüftung für Bad/ Dusche Leitungsführung über Dach Küchenlüftung mit Umluftgerät Geräte im Küchenbudget inbegriffen Garagen mit elektrischer Zwangsentlüftung Atelierräume werden über die Fenster gelüftet.

5.4 Sanitärinstallation

Rohbauinstallation: Zentrale Warmwasseraufbereitung mit der Fernwärme im Technikraum
Erschliessung und Abwasser der Wohnungen über die Steigzonen in den Leichtbauvorsatzschalungen, Ab Wohnungsverteiler Leitungsführung in Betondecken, Wasserzählung pro Unterverteiler

5.5 Lift

Elektromechanischer Lift, invalidengängig, Kabine /Türen nach Material und Farbkonzept Architekt

5.6 Hafner

Wohnungen EG/OG;

Aus installationstechnischen Gründen kann in den Wohnungen im EG und OG keine Cheminees eingebaut werden.

Attika

Kaminzüge für Cheminée Bauart frei
Budget (Cheminee mit Kamin) Fr. 20'000.--

6.0 Aussenraum

6.1 Terrassen/Balkone

Rohbau;

Betonkonstruktion
Oberflächen gem.
Fassadenmaterialisierungskonzept

Installationen:

1 Gartenventil pro Wohnung auf einem Balkon/Attika 2 Gartenventile
1 Aussensteckdose

Bodenbelag;

Betonplatten auf Stellfüssen oder Kies
Holzdeck gegen Aufpreis/Offerte

Geländer:

Staketengeländer in Stahl
Gem. Detailplan
Farbkonzept Architekt

Sonnenschutz:

gemäss Abs. 3.4

Baubeschrieb Ausbau

A Allgemein

Änderungswünsche Käufer

Käuferwünsche dürfen das äussere Erscheinungsbild nicht verändern. Änderungswünsche bei allgemeinen Bereichen sind nicht möglich.

Änderungswünsche der Wohnung sind nur möglich sofern das statische und haustechnische Konzept nicht beeinträchtigen. Diese werden mit dem Architekten abgesprochen und dem Käufer offeriert. Die Nachträge müssen vor der Ausführung der Arbeiten unterschrieben und der allfällige Mehrpreis vollumfänglich bezahlt sein.

Die nachfolgenden Frankenbeträge verstehen sich, wenn nichts anderes vermerkt ist, als Budgetbeträge inkl. MwSt. die in der Mehr-/Minderkostenabrechnung netto abgerechnet werden. Für die Planung/Abklärungen/zusätzliche Bauleitung für den individualisierten Innenausbau wird dem Käufer auf den Mehrbestellungen 20% Honorar berechnet.

Plananpassungen und Ausarbeiten von Varianten sowie einholen von zusätzlichen Offerten werden dem Käufer nach effektivem Aufwand mit dem durchschnittlichen Std. Ansatz Fr. 145.--/exkl. MwSt. verrechnet. Alle Budget Beträge in CHF.

1.0 Nebenräume

- 1.3 Atelierräume:
- Boden; Anhydritunterlagsboden gestrichen
 - Wände; Kalksandstein o. Beton sichtbar nicht verputzt und gestrichen
 - Decke; Beton sichtbar
 - Unbeheizt, Bodenheizungseinbau als Käuferwunsch mit Mehrpreis
 - Elektroinstallation nach Elektroplan Von Probst & Wieland
 - Vom 16.07.2020
 - min. 2 x 3-fach Steckdosen, 2 Deckenleuchten
 - Waschtrog mit Kalt-/Warmwasser
 - Anschluss für Waschmaschine möglich
 - Lüftung über Fenster
 - Die Atelierräume sind über ein Fensterband natürlich belichtet. Die Aussenwände im Vergleich zu den Wohngeschosse reduziert isoliert

2.0 Aussenbereiche

- 2.1 Dachterrasse
- Konstruktion gem. Abs. 3.1
 - Begrünung/Beläge Betonplatten nach Plan
 - Käuferwünsche dürfen das äussere Erscheinungsbild nicht verändern
 - Holzdeck auf Wunsch nach Offerte
- 2.2 Balkone:
- Konstruktion gem. Abs. 3.1
 - Betonplatten Format/Farbe nach Architekt
 - Holzdeck auf Wunsch nach Offerte

C Innenausbau Wohnungen

3.0 Installationen

3.1 Elektro: Als Basis gilt der Installationsplan der Fa. Probst & Wieland vom 16.07.20

3.2 Lüftung: Komfort Lüftung pro Wohnung als Mehrpreis
(ca.25'000.--/ Wohnung nach Offerte)
Zwangslüftung Einstellhalle und Nasszellen
Fensterlüftung der Atelierräume
Umluftlüfter bei den Küchen

3.3 Sanitär: Nasszellen Einteilung nach Plan; Küchenanschluss.
Die Budgetbeträge für die Sanitärapparate sind Bruttopreise
Ohne Rabatt aber inkl. MwSt.
Ausstattung Atelier Raum (Trog und Kalt-/Warmwasseranschluss)
Im Budget inbegriffen.
Mehr-Minderpreise werden Brutto verrechnet

Apparate/ Armaturen ohne Badzimmermöbel:
Preisbasis Offerte Fa. Sabag vom 16.06.2025 brutto

Bad/ Duschen:

W1/W5	Fr. 25'000. --
W2/W3/W6/W7	Fr. 21'000. --
W4/W8	Fr. 25'000. --
AT-09	Fr. 25'000. --
AT10	Fr. 25'000. --

Waschmaschine / TU

Budget inkl. Montage netto inkl. MwSt. Fr. 2'500.--

Badzimmermöbel mit Auszugschubladen nach Plan
ohne Armaturen ohne Aufsatzbecken (Budget Sanitäre Apparate)
Abdeckung Fronten seidenglanz gespritzt Farbe nach Wahl

W1/W5	Fr. 7'000. --
W2/W3/W6/W7	Fr. 4'000. --
W4/W8	Fr. 6'000. --
AT-09	Fr. 8'000. --
AT10	Fr. 7'000. --

Dusche mit Unterlagsboden ausgebildet und abgedichtet
Bodenbelag im Budget Bodenbeläge
Ablauf im Budget Sanitärapparate

3.4 Küche: Basis Schreinerlösung nach Plan
 Abdeckung CRNi; Fronten seidenglanz gespritzt
 Ausführung nach Wunsch. (Möbel, Geräte, Armaturen,
 Rückwandverkleidung und Beleuchtung) und Abrechnung
 Varianten nach Offerte

W1/W5	Fr. 40'000. --
W2/W3/W6/W7	Fr. 35'000. --
W4/W8	Fr. 40'000. --
AT-09	Fr. 50'000. --
AT10	Fr. 40'000. --

3.5 Sauna Ausser bei den W4/W8 Basisgrundrissen ist bei jeder Wohnung
 der Einbau einer Sauna /Dampfbad möglich,
 Die Details der Varianten werden nach den Wünschen der Käufer
 geplant und vom Verkäufer als Mehrpreis offeriert.

4.0 Ausbau

4.1 Gipser: Leichtbauwände Feinabrieb 0.5mm unregelmässig gespachtelt
 Verputz anstelle Sichtbetonwände mit Feinabrieb dito Leichtbauwände
 gegen Aufpreis möglich: Grundputz mit Feinabrieb Mehrpreis 50.--/m2
 Decke Gipsglattstrich gestrichen gegen Aufpreis 45.--/m2

4.2 Schreinerarbeiten: Zimmertüren , Holz gestrichen, mit dreiseitiger Gummidichtung
 CRNI-Drücker, Bartschloss
 Schiebtüren nach Plan o. Schalldämmwerte

Wandschränke nach Plan, Budget:
 Preisbasis nach Richtofferte
 Fronten seidenmatt gespritzt, Farbe nach Wahl
 Oberflächenvarianten nach Offerten
 W 2/3/6/7 Budget auch für Wandverkleidung neben Küche

W1/W5	Fr. 15'000. --
W2/W3/W6/W7	Fr. 10'000. --
W4/W8	Fr. 10'000. --
AT-09	Fr. 30'000. --
AT10	Fr. 20'000. --

4.3 Glaserarbeiten; Duschtrennwand, Spiegel
 Nach Wahl Budget;

W1/W5	Fr. 3'000. --
W2/W3/W6/W7	Fr. 2'500. --
W4/W8	Fr. 3'000. --
AT-09	Fr. 5'000. --
AT10	Fr. 5'000. --

4.4 Wandbeläge Nasszellen; Wandbelag und Duschenböden
Budget inkl. Vorarbeiten/Anschnitte/Fugen usw.
restliche Wandflächen Beton oder Leichtbauwände mit Feinabrieb

W1/W5	Fr. 10'000. --
W2/W3/W6/W7	Fr. 8'000. --
W4/W8	Fr. 9'000. --
AT-09	Fr. 15'000. --
AT10	Fr. 12'000. --

4.5 Bodenbeläge; Bodenbeläge Budget für alle Räume inkl. Nasszellen
Inkl. allen Vorarbeiten/Anschnitte /Sockelabschlüsse/Kittfugen
Budget ca. 200.--/m2/Attika ca 220.--/m2für Netto Bodenfläche

W1/5	Fr. 25'000.--
W2/3/6/7	Fr. 20'000.--
W4/W8	Fr. 25'000. --
AT-09	Fr. 40'000. --
AT10	Fr. 35'000. --

4.6 Malerarbeiten: Leichtbauwände mit Dispersionsfarbe weiss bis grau,
Holzwerk Acrylfarbe weiss/grau
Schlosserarbeiten innen. Farbe nach Konzept Architekt
Farbkonzept nach Wunsch und Offerte

5.0 Umgebung

5.1 Garten Gartengestaltung nach Umgebungsplan
Graslandschaften mit Sträuchern und Hochstammbäumen
Spielplatz Kies und Betonbänke
Gehwege mit sickerfähigem Belag /Platten
Zugangsrampe, Einfahrt in ESH und Stützmauern in Beton
Beleuchtung nach Konzept Architekt
Abfallcontainer Anzahl nach Baubewilligung
Briefkastenanlage
Gittertor abschliessbar
Einfriedung mit Lebzaun

Käufer

Verkäufer

Ort, Datum; _____