

# KURZBAUBESCHRIEB

Eigentumswohnungen Livingstone CHAMA,  
Lorzenparkstrasse 7 – 11, 6330 Cham

LIVINGSTONE  
*chama*

## Allgemein

- Die Gebäude werden nach den Vorgaben des Minergie-Standards Eco gebaut und zertifiziert. Die definitive Zertifizierung erfolgt nach dem Anschluss an die Fernwärme (voraussichtlich im Jahr 2030). Das provisorische Minergie-Zertifikat liegt vor.
- Die Gebäude und die Umgebung werden nach Vorgaben der Norm SIA 500:2009 (Hindernisfreie Bauten) erstellt.
- Die Gebäude erfüllen die erhöhten Schallschutzanforderungen gemäss der Norm SIA 181:2020.

## Fassade

- Fassadenbekleidung im Sockelbereich mit vorgehängten Glasfaserbetonelementen, hinterlüftet.
- Obergeschosse mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit mineralischer Wärmedämmung und mineralischem Verputz.
- Staketengeländer bei raumhohen Fenstern. Teilweise Betonbrüstungen und/oder Geländer mit gestanztem Blech/Staketten bei Balkonen und Terrassen.

## Flachdächer

- Nicht begehbare Dachflächen mit extensiver und teilweise intensiver Begrünung (Retention bzw. Sichtschutz).
- Aufgeständerte Photovoltaikanlage (PVA) vom Contractor E360° AG auf der obersten Dachfläche je Gebäude.

## Treppenhaus

- Bodenbelag mit Kunststeinplatten.
- Schwellenlos eingelegte Sauberlaufmatten vor Wohnungseingangstüren und Haupteingangsbereich.
- Wände Weissputz, Qualitätsstufe Q3, mit mineralischem Anstrich.
- Decke Weissputz, Qualitätsstufe Q3, mit mineralischem Anstrich.
- Staketengeländer mit Farbbeschichtung, Handlauf aus Eiche.
- Hauseingangstürfront/Metallrahmen mit Glaseinsatz und Seitenteil, feststehend.
- Briefkastenanlage mit integrierter Video-Aussensprechstelle im Erdgeschoss.
- Jedes Treppenhaus mit Oblicht.

## Aufzugsanlagen

- Je Treppenhaus ein rollstuhlgängiger Personenaufzug mit einer Kapazität von je 10 Personen.
- Hochwertige Innenausstattung.

## Schliessanlage

- Mechanisches Schliesssystem, 5 Schlüssel pro Wohnung.

## Fenster

- Holzmetallfenster mit 3-fach Isolierverglasung und Drehkipp-Funktion.
- Pro Wohnung mindestens eine Hebeschiebetür (Zugang Balkon/Terrasse/Gartensitzplatz).
- Fenster/Hebeschiebetüren im Erdgeschoss entsprechenden Widerstandskriterien RC2 (einbruchshemmend).

## Sonnenschutz/Sichtschutz/Verdunkelung

- Alle Fenster in den Wohnungen mit aussenliegenden, elektrisch betriebenen Vertikalstoffstoren (verdunkelnder Stoff in den Schlafräumen).
- Balkone und Terrassen mit elektrisch betriebenen Ausstellmarkisen.
- Vor allen Fenstern zwei Vorhangschienen VS57, bündig in Gipsdecke eingelassen.

## Raumhöhe Wohnungen

- Die Raumhöhe beträgt mind. 2.47 m. In Bereichen von wohnungsinternen Treppen/Stufen kann es vorkommen, dass diese Höhe unterschritten wird.
- Einzelne Wohnungstypen mit räumlicher Absenkung im Wohnbereich oder überhohe Wohn-/Essbereiche bis max. 3.73 m.

## Innenwände Wohnungen

- Tragende Wände in Beton/Mauerwerk.
- Treppenhauswände in Beton.
- Vereinzelt tragende Stützen.
- Nicht tragende Innenwände in Trockenbau.
- Wände Weissputz, Qualitätsstufe Q3, mit mineralischem Anstrich.

# KURZBAUBESCHRIEB

Eigentumswohnungen Livingstone CHAMA,  
Lorzenparkstrasse 7 – 11, 6330 Cham

LIVINGSTONE  
chama

## Wand- und Bodenbeläge Nasszellen

- Wandplattenbeläge gemäss Nasszellenplänen, teilweise bis ca. 2.00 m. Übrige Wandflächen Weissputz Qualitätsstufe Q3.
- Moderne, preisneutrale Auswahl an Platten im Kreuzverband verlegt.
  - Ausbaulinie «elegant»: Feinsteinzeugplatte Noblesse Naples, Flint (60x60 cm)
  - Ausbaulinie «harmony»: Feinsteinzeugplatte Noblesse Naples, Carbon (60x60 cm)
  - Ausbaulinie «timeless»: Feinsteinzeugplatte Costa Rica, Bianco (60x60 cm)
- Es sind mehrere Farbabstufungen aus den Produktlinien wählbar.
- Die vorgenannten Produkte inkl. Farbvarianten sind gemäss Ausbaulinien des Farb- und Materialkonzept kostenneutral und entsprechen einem Referenzpreis von rund CHF 150/m<sup>2</sup> exkl. MWST.\*, fertig verlegt und inkl. Nebenarbeiten.

*\*der angegebene Referenzpreis gilt nur und exklusiv bei HGC in Kriens und nur bei der Wahl eines abweichenden Plattenprodukts (nicht auf andere Lieferanten/Unternehmer übertragbar).*

## Bodenbeläge Wohn- und Schlafräume

- Schwimmender Unterlagsboden mit Trittschalldämmung.
- Hochwertige, preisneutrale Parkettauswahl.
- Geöltes Parkett, wild verlegt.
  - Ausbaulinie «elegant»: Nutzschrift mit amerikanischem Nussbaum, LxB: 140x12 cm.
  - Ausbaulinie «harmony»: Nutzschrift mit Eiche, Vanilla, Sortierung markant, LxB: 190x19 cm oder 220x26 cm.
  - Ausbaulinie «timeless»: Nutzschrift mit Eiche, Havanna, Sortierung ruhig, LxB: 190x19 cm oder 220x26 cm.
- Inkl. Sockelleiste aus Holz, lackiert und geschraubt.
- Die vorgenannten Produkte sind gemäss Ausbaulinien des Farb- und Materialkonzept kostenneutral und entsprechen einem Referenzpreis von rund CHF 140/m<sup>2</sup> exkl. MWST.\*, fertig verlegt und inkl. Nebenarbeiten.

*\*der angegebene Referenzpreis gilt nur und exklusiv bei DeluxeParkett in Rothenburg und nur bei der Wahl eines abweichenden Parkettprodukts (nicht auf andere Lieferanten/Unternehmer übertragbar).*

## Wände und Decken Wohn- und Schlafräume

- Wände und Decken Weissputz, Qualitätsstufe Q3, mit mineralischem Anstrich.

## Kücheneinrichtungen

- Exquisite Markenküche von Orea mit hochwertigen Elektrogeräten und integrierter Beleuchtung gemäss Käuferdokumentation Orea AG. Nachstehend ein Auszug aus der Käuferdokumentation von Orea AG:
- Ausführung Front- und Sichtseiten: OKH Laminat beschichtet. Preisneutrale Auswahl von 10 Farben. Zweifarbigkeit ist im Kaufpreis enthalten.
- Ausführung Korpus KHB Kunstharz beschichtet.
- Arbeitsplatten gemäss «Styleguide» Orea
  - Ausbaulinie «elegant»: Silestone Noka
  - Ausbaulinie «harmony»: Silestone Coral Clay
  - Ausbaulinie «timeless»: Silestone Miami white
- Glasrückwand Satinato extraweiss, einseitig deckend lackiert; Standardfarbpalette RAL/NCS.
- Ausgussbecken von FRANKE Maris, Edelstahl oder Schwarz.
- BORA Pure Induktions-Kochfeld PURU mit integriertem Kochfeldabzug (Umluft).
- Kühlschrank V-ZUG CombiCooler V2000.
- Backofen V-ZUG Comhair V4000.
- Steamer V-ZUG Steamer V4000.
- Geschirrspüler V-ZUG AdoraSpülen V4000 VGB.
- Quooker Flex, PRO3 mit Heisswasserfunktion (Armatur Edelstahl oder Schwarz).

## Schreinerarbeiten Wohnungen

- Wohnungseingangstüren: Eiche furniert, Mehrpunktverriegelung und Türspion.
- Blockfutterzarge der Innentüren raumhoch aus Holz, lackiert mit Farbbeschichtung.
- Je nach Wohnungstyp Schiebetüren inkl. Deckenführung.
- Geschlossene Schrankkombination als Garderobe und Putzschrank, mit Hutablage, Kleiderstange und verstellbaren Regalböden.

# KURZBAUBESCHRIEB

Eigentumswohnungen Livingstone CHAMA,  
Lorzenparkstrasse 7 – 11, 6330 Cham

LIVINGSTONE  
*chama*

## Sanitärapparate Wohnungen

- Doppel- und Einzel-Spiegelschränke Alterna karat LED plus, in Wand integriert.
- Waschtisch Catalano Zero, Breite zwischen 60 und 125 cm, mit passendem Unterbaumöbel.
- Ein Einlochmischer pro Waschtisch, Gessi Emporio via Tortona, waschtischmontiert, verchromt.
- Geflieste, bodenebene Dusche mit Duschrinne Geberit Cleanline 80, Edelstahl gebürstet, Duschgarnitur inkl. Rainshower, Duschgleitstange und Handbrause, unterputz.
- Rahmenlose, freistehende Glastrennwand bei Dusche, Breite zwischen 100 und 120 cm. Höhe ca. 240 cm.
- Badewanne Schmidlin Sola, Länge zwischen 170 und 180 cm, Bademischer inkl. Duschgarnitur mit Duschgleitstange und Handbrause, unterputz.
- Wand-Klosett Laufen Kartell.
- Garnituren: Badetuchstange, Handtuchstange, WC-Papierhalter.

## Waschen/Trocknen

- WM/Tumbler in jeder Wohnung, Marke V-ZUG. Typ Adora V4000.
- Je Haus ein Trocknungsraum mit Ausgussbecken und Raumluft-Wäschetrockner im Untergeschoss.

## Elektroinstallationen

- Video-/Gegensprechanlage (Aussen- und Innensprechstelle) mit elektrischem Türöffner.
- Glasfaser bis in die Wohnung, OTO-Dose (FTTH).
- Im Wohn- und Elternschlafzimmer werden jeweils 1x Multi-mediateckdose ausgebaut (LAN-Verkabelung) und in den restlichen Zimmer Leerrohre vorbereitet.
- In allen Räumen je ein bis zwei Lampenstellen und 3-fach Steckdosen.
- LED-Aufbauspot im Korridor, in der Küche, in den Nasszellen und im Reduit.
- LED-Arbeitsplattenbeleuchtung in der Küche und 3-fach Steckdosen bei der Arbeitsfläche.
- Witterungsbeständige Steckdosen auf den Balkonen, bzw. Terrassen, sowie zusätzliche Aussenbeleuchtung.
- Elektrosicherungskasten (UV) in Reduit, Wand oder Garderobenschrank eingebaut.
- Leerrohre für Dusch-WC in den Nasszellen.
- Leerrohre und Ausholzungen für Handtuchradiatoren in den Nasszellen.

- Parkplätze Einstellhalle: optionaler Ausbau E-Ladestation über Käuferbetreuung respektive Contractor Energie360 (Abo durch Käufer/Betrieb durch Energie360).
- LED-Beleuchtung der Allgemeinräume, Zugangswege, Hauseingänge, Treppenhäuser, Kellerräume (Bewegungsmelder und/oder Schalter), sowie Umgebung (Schaltuhr/Dämmschalter).
- Hochwertige Smart-Home-Automatiken mit KNX. Folgende Funktionen sind im Kaufpreis enthalten:
  - Zentraler Ein/Aus-Schalter für Licht.
  - Zentraler Auf/Ab-Schalter für Storen.
  - Dimmung aller Einbauleuchten/Spots (DALI-fähig).
  - Erstprogrammierung von geschalteten Steckdosen und dessen Integration in den zentralen Ein/Aus-Schalter (standardisiert).
  - Erstprogrammierung von Licht-Szenen (standardisiert).
- Optional und nicht in Kaufpreis enthalten:
  - Integration Smart Home in privates WLAN-System und Steuerung über App.

## Heizungs-, Lüftungs- und Kühlinstallationen

- Die Wärme- und Kälteerzeugung erfolgt mittels zentraler Arealversorgung durch Fernwärme- und Erdsondennutzung über einen Contractor. Anschluss/Erschliessung Gebiet Lorzenpark durch den Fernwärmeverbund Ennetsee ist gesichert. Der voraussichtliche Anschlussstermin ist im Jahr 2030. Bis 2030 erfolgt die Energieerzeugung mittels Gas und Erdsonden.
- Die Wärme- und Kälteverteilung (Freecooling) erfolgt über TABS (Thermo-Aktives-Bauteilsystem) sowie zusätzlich über Bodenheizungen in den Erdgeschosswohnungen und Hobbyräumen. Die Steuerung erfolgt über Aussentemperaturfühler. Die 3-stufige Regulierung erfolgt je Wohnung über ein Bediendisplay in der Wohnung.
- Die Brauchwarmwassererwärmung erfolgt über die zentrale Arealversorgung.
- Jede Wohnung ist mit einer kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Lüftung ist pro Wohnung individuell mittels 3-stufiger Schaltung regulierbar.

## Aussenflächen Wohnungen

- Bodenbelag Terrassen und Balkone mit aufgeständerten Feinsteinzeugplatten.
- Gartensitzplätze mit Chaussierung.
- Jede Wohnung mit mind. einer frostsicheren Armatur auf Balkon, Terrasse oder Gartensitzplatz (Wasseranschluss).

# KURZBAUBESCHRIEB

Eigentumswohnungen Livingstone CHAMA,  
Lorzenparkstrasse 7 – 11, 6330 Cham

LIVINGSTONE  
*chama*

## Kellerräume/Nebenräume

- Grosszügige Kellerabteile mit Steckdose und Beleuchtung. Hinweis: teilweise befinden sich diese im Schutzraumbereich.
- Bodenbelag aus Zementüberzug mit Bodenfarbe.
- Wände aus Mauerwerk/Beton mit Anstrich oder beplankte Stahl-/Holzkonstruktion (opak, nicht raumhoch).
- Decken aus Beton, roh und mit offener Leitungsführung.
- Je Haus ein Kinderwagen- und Veloraum.

## Hobbyräume

- Bodenbelag: Parkett (Auswahl gemäss Beschrieb Wohn- und Schlafräume)
- Wände und Decken Weissputz, Qualitätsstufe Q3, mit mineralischem Anstrich.
- Bodenheizung mit Bodenheizverteiler UP im Hobbyraum.
- UKV/LAN auf Gebäudeverteiler (BEP) im UG.
- UP Steckdosen RJ45, 2-fach.
- 1-2 dreifach Steckdosen je Hobbyraum sowie jeweils 1 Schalter/Steckdose bei Eingangstüre.
- Aufbauleuchten: XAL VELA 450, weiss, rund, an Decke montiert.
- Alape Ausgussbecken, 51x33 cm Bicolor inkl. Ablage Utensilio Stahlregal.
- Zweigriffmischer KWC Star, Warm- und Kaltwasser.
- Zugangstüre: Türblatt Vollspanplatte, stumpf einschlagend, Türblatt Flächen und Kanten lackiert. Farbe gemäss Zimmertüren Wohnungen in NCS S 1002-G50-Y, tiefmatt.
- Fenster entsprechen Widerstandskriterien RC2 (einbruchshemmend), abschliessbar.
- Sonnenschutz: aussenliegende, elektrisch betriebene Vertikalstoffstoren
- Vorhangschienen analog Wohnungen

## Umgebung

- Mitbenutzung der hochwertig gestalteten Umgebung des CHAMA-Areals (Nutzung der Hartbeläge, Rasenflächen, Bäumen, Kinderspielplatz, Velo-Pavillon etc.).
- Mitbenutzung allgemeinzugängliche Teilfläche des Dockgebäudes inkl. Dachterrasse.
- Arealübergreifende Paketboxen im Bereich des Dockgebäudes.

## Tiefgarage

- Wände Beton, roh.
- Decke dunkel gespritzt (offene Leitungsführung). Stellenweise mit Deckendämmung.
- Fahrbahn Hartbetonbelag.
- Parkierung mit direktem Zugang zur Liegenschaft.
- Parkplätze, Breite ca. 2.50 bis 2.75 m, Länge ca. 5.00 m. gemäss Norm VSS 40 921.
- Besucher-Parkplätze oberirdisch auf dem CHAMA-Areal oder im öffentlichen Bereich der Tiefgarage (Pooling-PP).
- Elektrische Erschliessung sämtlicher Parkplätze mit Flachbandkabel für Nachrüstung E-Mobilität zu einem späteren Zeitpunkt.
- Grosszügig dimensionierter Pneuschränk pro Parkplatz.

## Käuferwünsche

- Auf Käuferwünsche wird, soweit bautechnisch und terminlich möglich, nach Unterzeichnung des Kaufvertrages eingegangen.
- Mit Ausnahme von vordefinierten Käuferoptionen sind rohbaurelevante Anpassungen nicht möglich (Optionen nicht im Kaufpreis enthalten).
- Die Wünsche werden nach Vertragsunterzeichnung mit der Käuferbetreuung im Rahmen einer Startsitzung besprochen. Die Machbarkeit sowie die Kosten- und Terminfolgen werden im Anschluss innert nützlicher Frist durch die ausführende Unternehmerin geprüft.
- Es wird eine Grundauswahl der Materialien gemäss den Ausbaulinien des Farb- und Materialkonzepts im Showroom ausgestellt.
- Darüberhinausgehende Wünsche sind nach Möglichkeit direkt bei der Ausstellung des beauftragten Unternehmers oder des Lieferanten auszuwählen. Die Käuferschaft ist verpflichtet, die Auswahl des Unternehmers zu berücksichtigen.
- Der Kaufpreis kann durch Verzicht eines Bauteiles oder bei der Wahl eines kostengünstigeren Produktes nicht unterschritten werden.
- Falls bei einer Bestellsänderung Minderkosten entstehen, werden diese Minderkosten einer anderen Änderung angerechnet. Es erfolgt keine Auszahlung von Minderkosten.

## Vorbehalt

- Der Kurzbaubeschrieb basiert auf dem heutigen Wissensstand der Planung und weist nur die wesentlichsten Punkte des Bauprojekts aus. Allfällige Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten und die Bauherrschaft HIAG Immobilien Schweiz AG wird bei Anpassungen im Laufe der Ausführung vollumfänglich schadlos gehalten.