

exposé



Lage

Reinach ist eine Gemeinde im Kanton Aargau in der Schweiz. Mit einer Fläche von etwa 7,8 Quadratkilometern und einer Bevölkerungszahl von rund 8.500 Einwohnern ist Reinach eine eher kleine Gemeinde, die dennoch viel zu bieten hat.

Natur

Die Gemeinde liegt am Fusse des Juras und bietet damit eine malerische Kulisse für Spaziergänge und Wanderungen. Hier kann man nicht nur die Natur genießen, sondern auch zahlreiche kulturelle Angebote wahrnehmen. Das kulturelle Angebot der Gemeinde ist sehr vielfältig und bietet für jeden Geschmack etwas. Es gibt zum Beispiel regelmäßig Konzerte, Ausstellungen und Theateraufführungen.

Freizeit

Ein weiteres Highlight von Reinach ist das Sportangebot. Die Gemeinde verfügt über ein modernes Sportzentrum, das mit zahlreichen Sportanlagen ausgestattet ist. Hier können Sportbegeisterte ihre Freizeit aktiv gestalten und sich in verschiedenen Sportarten wie Tennis, Fussball, Leichtathletik und Fitness betätigen. Auch für Kinder und Jugendliche gibt es zahlreiche Möglichkeiten, ihre Freizeit sinnvoll zu gestalten. Es gibt verschiedene Vereine und Gruppen, in denen Kinder und Jugendliche sich sportlich und kreativ betätigen können.

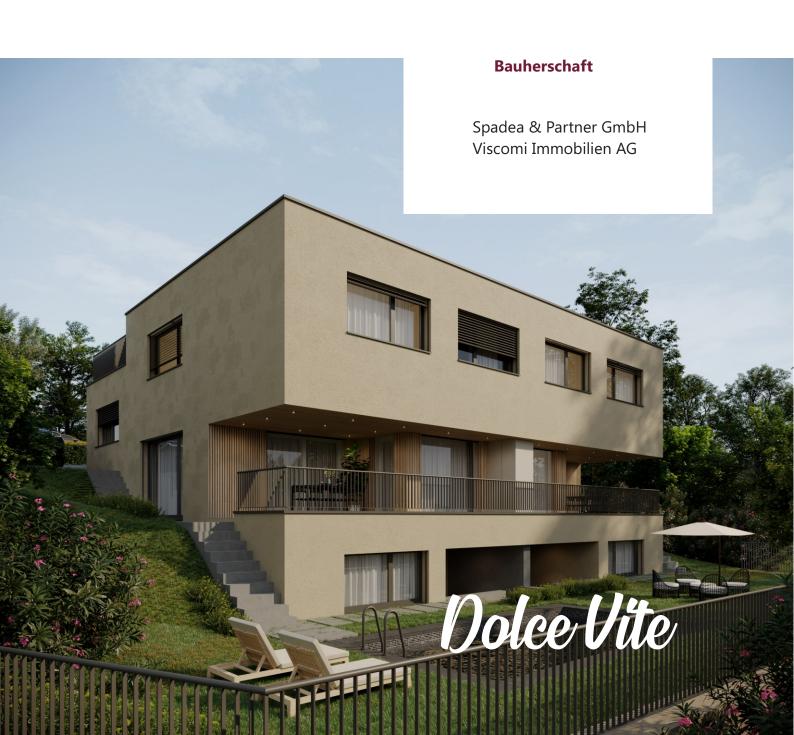
Wirtschaft & Verkehr

Die Gemeinde Reinach ist auch ein wichtiger Wirtschaftsstandort. Zahlreiche Unternehmen haben hier ihren Sitz und sorgen für Arbeitsplätze. Die Gemeinde bietet gute Rahmenbedingungen für Unternehmen, was sich in einer hohen Standortqualität niederschlägt.Neben all diesen Vorzügen hat Reinach auch eine gute Verkehrsanbindung. Die Gemeinde ist über die Autobahn A1 gut erreichbar und verfügt über einen Bahnhof, der eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte bietet. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, so dass man schnell und einfach von A nach B kommt.



Objektdetails

Adresse	Rebackergasse 1a + 1b, 5734 Reinach
Nutzungsart	Wohnen
Zustand	Neubau
Anzahl Wohnungen	2
Grundstück Parzelle	Nr. 4048
Nutzfläche	Je 240 m²
Baubeginn	Sommer 2023
Fertigstellung	Spätsommer 2024





Baubeschreibung

Kanalisation

Sämtliche Leitungen mit den notwendigen Bodenabläufen und Kontrollschächten. Anschluss an öffentliche Kanalisation gemäss den Auflagen der Behörden und dem bewilligtem Kanalisationsprojekt.

Tragstruktur

Fundationen nach den geologischen Erfordernissen und den Vorgaben des Bauingenieurs. Aussenwände gegen Erdreich in armiertem Beton 25cm, mit abgedichteten Fugen. Innenwände in den Untergeschossen aus Kalksandstein oder Beton. Die Wohnungstrennwände und die Wände zum Treppenhaus werden nach den Vorgaben des Bauingenieurs und unter Berücksichtigung der Schalldämmvorgaben des Bauphysikers aus Stahlbeton erstellt. Innenwände in den Obergeschossen in Backstein oder Beton. Die Decken sind aus Stahlbeton mit Einlagen für die Haustechnik geplant. Die Innentreppen werden in Beton vorfabriziert oder in Ortbeton konstruiert.

Gebäudehülle

Aussenfassade mit verputzter Aussenwärmedämmung und mit Holz-Metall-Fenstern gemäss den Anforderungen des Wärmeschutzes nach Mionergie-P Standard. Pro Zimmer mindestens ein Öffnungsflügel. Die dreifach Fensterverglasungen entsprechen den hohen wärme- und schallschutztechnischen Anforderungen.

Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten werden mit CNS-Blechen oder dgl. ausgeführt.

Bedachungen

Flachdachkonstruktion als Systemflachdach bestehend aus Betondecke im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung, wasserdichter Sperrschicht und extensiver Begrünung (nicht begehbar). Anforderungen Flachdach gemäss Norm SIA 271.

Gartensitzplatz, Terrassen

Begehbare Terrassen als Systemflachdach bestehend aus Betondecke im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung, wasserdichter Sperrschicht, Schutz- und Trittschallmatte als Schallschutz und Drainage, Splitt, Kunststeinplatten nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller. Anforderungen Flachdach gemäss Norm SIA 271. Gartensitzplatz im Erdgeschoss mit Kunststeinplatten nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller belegt.

Seite / Storen / Sonnenschutz

Verbundraffstoren mit seitlichen Führungsschienen bei allen Fenstern (ausser bei Schächten im UG , bei Festverglasung und Fenstertüre Essbereich und bei Hebeschiebetür im Wohnbereich. Die Fenstern in Essbereich und den Hebeschieber im Wohnbereich werden jeweils mit einer Senkrechtmarkise mit seitlichen Führungsschienen beschattet).

Bedienung über Einzelsteuerungen elektrisch.

Optionale Knickarmmarkisen beim Sitzplatz im Obergeschoss. Alle Storen mit elektrischem Antrieb.

Geländer

Geländer- und Absturzsicherungen gemäss den Vorschriften und Normen. Staketengeländer aus Stahlprofilen, Oberflächen feuerverzinkt und einbrennlackiert (RAL 1035 Bronze Metallic Matt).

Elektroinstallationen

Hauptverteilung und Zählerkasten, Sicherungstableau mit Automatensicherungen inklusive FI-Schalter im Untergeschoss. Leitungsinstallationen im Untergeschoss auf Putz, in den oberen Geschossen unter Putz. Entsprechend den Nutzungen der Räume sind die notwendigen Elektroanschlüsse, Steckdosen, Schalter und Lampenstellen vorgesehen, Einbauleuchten bei der Treppe, Nasszellen und in der Küche. Je ein Anschluss mit Multimediadosen im Wohnzimmer und in einem Schlafzimmer (übrige Zimmer mit Leerrohrinstallation). Je eine Steckdose und Beleuchtungskörper beim Gartensitzplatz und auf der Terrasse im Attikageschoss. Es wird pro Haus eine PV-Anlage auf dem Dach installiert.



Dolce Vite

Heizungsinstallationen

Wärmeerzeugung mittels Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdsonden), Steuerung mittels witterungsgeführter Vorlaufstemperaturregelung. Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Kunststoffrohren (diffusionsdicht). Sommer-Kühlunterstützung mit dem Free-Cooling System ermöglicht eine Temperierung des Raumklimas über die Bodenheizung. Warmwasseraufbereitung separat pro Hausteil. Jede Wohnung hat einen zugänglichen Heizungsverteiler. Alle sichtbaren Leitungen werden gedämmt.

Lüftung

Komfort-Lüftungsanlage pro Hausteil. Nebenräume und Keller mit Abluftanlage mit aktiver Nachströmung.

Sanitärinstallationen

Ablaufleitungen in PE an öffentliche Kanalisation angeschlossen, Entlüftung über Dach. Kalt- und Warmwasser über Verteilbatterie zu den einzelnen Apparaten geführt. Individuelle Kalt- und Warmwasserabrechnung pro Hausteil.

Hochwertige, moderne Sanitärapparate und Armaturen gemäss Budgetvorgaben des Bauherrn. Jede Wohneinheit verfügt über einen Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) im Keller. Je ein frostsicherer Gartenventil beim Sitzplatz im Erdgeschoss und auf der Terrasse im 2. OG

Kücheneinrichtungen

Für die Einbauküchen inkl. Apparate wurden Budgetpositionen gebildet. Pro Hausteil wurde ein Budget von CHF 40'000 inkl. MwSt. festgelegt (Bruttopreis Küche, Geräte, Abdeckplatte und Unterbauten, fertig geliefert und montiert).

Gipserarbeiten

Wände mit mineralischem Grundputz und Weissputz gestrichen. Decken in Weissputz gestrichen.

Schlosserarbeiten

Treppengeländer, Absturzsicherungen und Handläufe gemäss den Vorschriften und Normen. Brief- und Ablagekasten nach den Vorgaben der Schweizerischen Post.

Schreinerarbeiten

Keller und Technikraum mit Stahlzargentüren gestrichen mit Gummi-dichtungen. Innentüren Wohnungen mit halbschweren Flügeltüre mit Stahlzargentüren, Drückergarnituren mit Rosetten. Wohnungstüren: Schallhemmendes Volltürblatt, Zylinderschloss, 3-Punkt-Sicherheits-verschluss. Für die Einbauschränke wurde pro Hausteil ein Budget von CHF 5'000 inkl. MwSt. festgelegt.

Bodenbeläge

Sämtliche Räume in den Wohnungen mit schwimmenden Unterlagsböden gemäss Norm SIA 251. Eine individuelle Auswahl der Bodenbeläge ist möglich. Die Budget-beträge für Parkett- und Plattenarbeiten verstehen sich fertig verlegt inkl. Neben-arbeiten und Sockel.

Budget für Bodenbeläge pro Wohnung brutto CHF 140 Fr/m2 inkl. MwSt. Die Kellerräume im UG und die Einstellhalle werden mit rohem Zementüberzug oder Hartbeton ausgeführt.

Wandbeläge

Preisbasis für Nasszellen: Wände mit Sanitär-Apparaten raumhoch mit Platten belegt. Eine individuelle Auswahl der Wandbeläge ist möglich. Die Budgetbeträge für Plattenarbeiten verstehen sich fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten

Budget für Wandplatten pro Wohnung brutto CHF 140 Fr/m2 inkl. MwSt.

Umgebung

Die Ausführung erfolgt gemäss bewilligtem Umgebungsplan und den dazugehörigen Auflagen. Die Hauszugänge und Garageneinfahrt werden mit einem Hart-belag sickerfähigen Verbundsteinbelag versehen. Es ist eine ausgewogene Bepflanzung mit verschiedenen Stauden und Gehölzen gemäss bewilligtem Umgebungsprojekt vorgesehen. 2. Besucherparkplätze befinden sich oberhalb der Garage. Stützmauern in der Umgebung aus (sicht)Beton.

Parkierung

Jedem Hausteil steht eine geschlossene Garagebox und einen Aussenparkplatz zu Verfügung. Die Aussenwänden der Garagenbox bestehen aus armiertem Beton der Dichtigkeitsklasse II. Der Untergrund der Aussenparkplätzen ist aus sickerfähigen Rasengittersteinen ausgeführt.

Flächenberechnung

Die Flächen in den Verkaufsplänen berechnen sich wie folgt: Gesamte Fläche der Wohnung innerhalb der Wohnungsumfassungswände/-fenster inklusive Innenwände, jedoch ohne allgemeine Steigschächte.

Wärmeschutz

Das Gebäude wird nach den geltenden Energievorschriften (Datum rechtskräftiger Baubewilligung) im Minergie-P-Standard erstellt (mit Zertifizierung). Entsprechend sind die Wärmedämmvorschriften, Normen und Empfehlungen der SIA zu interpretieren. Von zentraler Bedeutung ist insbesondere die SIA Norm 380/1 "Thermische Energie im Hochbau", Ausgabe 2016 (im Folgenden nur SIA Norm 380/1 genannt). Diese Norm verlangt die Einhaltung von Systemanforderungen an die Bauteile der Gebäudehülle.

Die vorliegenden Wärmedämmvorschriften definieren solche System- und Einzelanforderungen sowohl für Neubauten wie auch für Umbauten. Für alle Abschnitte der Wärmedämmvorschriften gilt im Übrigen: Die U-Werte sind nach der Norm SIA 180 "Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau", Ausgabe 2014, zu berechnen. Wärmebrücken sind zu berücksichtigen.

Die massgebenden Lambda-Werte für U-Wertberechnungen und Dämmstärken-bestimmungen sind in der SIA 279 "Wärme-dämmstoffe", Ausgabe 2011, festgelegt.

Änderungen

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb sowie gegenüber Vertragsplänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten sowie den Bewilligungsauflagen, bleiben vorbehalten. Sie können von der Bauherrschaft ohne vorherige Ankündigung vorgenommen werden, wobei der vorgesehene Qualitätsstandard eingehalten wird.

Beispielhaft angeführte Produktenamen legen den Qualitätsstandard fest und können durch gleichwertige Produkte ersetzt werden. Falls in der Beschreibung angeführte Produkte nicht mehr lieferbar sind, werden sie durch gleichwertige Produkte ersetzt.

Sämtliche Bilder und Visualisierungen haben rein informativen Charakter. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.



Fühlen Sie sich angesprochen?

Christian Straub und sein Team stehen euch für jede Frage zur Verfügung.

christian.straub@fuchs-straub.ch +41 420 80 63

