**KURZBAUBESCHRIEB – Projekt Wesemelin Terrasse 25**

*Stand 25. Oktober 2026*

Die Eigentumswohnungen an der Wesemlin-Terrasse in Luzern zeichnen sich durch eine hochwertige Architektur, optimale Grundrisse, helle offene Wohnräume und eine moderne, zeitlose Materialisierung aus. Die grosszügigen Terrassen und Balkone, die attraktive Aussichtslage sowie der gehobene Ausbaustandard schaffen ein Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität und besonderem Wohnkomfort.

Im vorliegenden Baubeschrieb sind der Rohbau- und Ausbaustandard des Projekts verbindlich festgelegt. Dieser Baubeschrieb geht den Plänen, Visualisierungen und Darstellungen im Verkaufsprospekt vor. Änderungen, die sich aus technischen, statischen, behördlichen oder planerischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten, sofern Qualität, Funktionalität und Gesamtcharakter des Projekts gleichwertig gewahrt bleiben.

Die architektonische, materialbezogene und farbliche Gestaltung der allgemeinen Flächen, Fassaden sowie der Umgebung mit ihrer Grundbepflanzung erfolgt durch die Bauherrschaft und die beauftragten Planer. Käuferwünsche im Innenausbau werden – je nach Projektstand und Baufortschritt – nach Möglichkeit berücksichtigt. Die Auswahl der Unternehmer, Lieferanten und Handwerker erfolgt durch die Bauherrschaft.

Allfällige Mehrkosten infolge individueller Ausbauwünsche oder Sonderlösungen werden der Käuferschaft vorgängig schriftlich offeriert und erst nach entsprechender Freigabe ausgeführt. Auf sämtliche Sonderwünsche und Mehrkosten wird ein Honorarzuschlag gemäss Baubeschrieb erhoben.

---

## 1. ROHBAU & GEBÄUDE

- Massivbauweise in Beton und Backstein
- Fundation, Bodenplatten, Decken sowie erdberührte Aussenwände in Stahlbeton
- Innenwände vorwiegend in Backstein
- Hochwertige, verputzte Fassaden mit mineralischer Dämmung
- Flachdach mit Wärmedämmung, bituminöser Abdichtung und extensiver Begrünung
- Holz-Metall-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Elektrische Sonnenstoren bzw. Markisen
- Liftanlage in alle Geschosse

---

## 2. ENERGIE & HAUSTECHNIK

- Wärmepumpe mit Erdsonden
- Niedertemperatur-Fussbodenheizung, pro Raum regulierbar
- Freecooling im Sommer (Temperaturabsenkung ca. 2–3°C)

- Kontrollierte Abluft in Küche und Nasszellen
- Gebäude erfüllt die Energie-Mindestanforderungen (kein Minergie Zertifizierung)

---

## 3. PHOTOVOLTAIK & ZEV

- Auf dem Dach: Photovoltaikanlage
- Umsetzung ZEV – Zusammenschluss zum Eigenverbrauch
- Stromproduktion für Wohneigentümer nutzbar
- Betreiber z. B. EWL (wird noch entschieden)
- Zugang für Betreiber (Technikraum / Dach) durch Dienstbarkeit geregelt
- PV-Anlage inkl. Tiefgarage in ZEV integriert

---

## 4. ELEKTRO

- Moderne Elektroinstallationen mit Multimedia-Verteiler
- LED-Einbauleuchten in Entrée, Gang, Küche, Bad
- Video-Türsprechanlage
- Aussenbeleuchtung Terrasse / Sitzplätze
- Multimedia-Grundausbau in mindestens einem Zimmer sowie Leerrohrinstallation in weiteren Zimmern
- Zähler und Hauptsicherung im Technikraum
- Vorbereitung E-Mobility in Tiefgarage

---

## 5. SANITÄR & BADEZIMMER

- Hochwertige Apparate (Basis Weiss, Marken gemäss Budget)
- Bodengleiche Duschen mit Echtglastrennwand
- Unterbaumöbel & Spiegelschränke mit LED
- Master-Bad teilweise mit Komfortausstattung (ein AquaClean Dusch-WC pro Wohnung)
- Waschmaschine/Tumbler pro Wohnung im Reduit
- Terrassen: frostsicherer Wasseranschluss

- Budgets gemäss Käuferstandard (siehe Punkt 10)
- Pro Wohnung Wasserzähler mit zentraler Ablesung

---

## 6. KÜCHE

- Individuelle Küchenplanung je Wohnung
- Budgets gemäss Käuferstandard (siehe Punkt 10)
- Natursteinabdeckung
- Markengeräte (Induktion, Steamer, Backofen, Kühlschrank etc.)
- Geschirrspüler vollintegriert
- Farbauswahl und Oberfläche nach Kollektion

---

## 7. INNENAUSBAU

**Böden**

- Parkett in Wohn- und Schlafräumen (Budget siehe Punkt 10)
- Feinsteinzeugplatten in Nasszellen (Budget siehe Punkt 10)
- Terrassen mit Plattenbelag
- Reduit mit Feinsteinzeugplatten
- Treppenhaus mit Terrazzo
- Keller- und Technikräume mit gestrichenem Zementüberzug

**Wände / Decken**

- Glatter Abrieb
- Wandfarben hell, individuell wählbar
- Vorhangschienen in Decke eingelassen

**Türen / Schreinerei**

- Hochwertige Innentüren, stumpf einschlagend
- Wohnungseingangstüren mit erhöhter Schalldämmung
- Einbauschränke in Garderobe (Siehe Budget Punkt 10)

## 8. UMGEBUNG & AUSSENRÄUME

- Terrassen/Gartensitzplätze mit Plattenbelag
- Grundbepflanzung gemäss Landschaftskonzept
- Beleuchtete Zugänge
- Besucherparkplätze im Aussenbereich

---

## 9. TIEFGARAGE, KELLER & VELORAUM

- Direkter Zugang von den Häusern/über Treppenhaus/Lift zur Einstellhalle
- Einstellhalle mit elektrischem Tor
- Vorbereitung E-Ladestationen für alle Tiefgaragenparkplätze
- Bodenmarkierungen und Parkplatznummerierung
- Pro Einstellplatz Handsender
- Tiefgaragenboden in Hartbeton mit Flächenabdichtung
- Kellerabteile pro Wohnung
- Keller mit Mauerwerk/Abtrennung, Volltüre mit Schliesszylinder, Oberflächen nach Konzept
- Veloraum von aussen direkt zugänglich, falls zutreffend
- Veloraum mit Ladeeinheit

## 10. BUDGETPOSITIONEN (AUSZUG)

| Nr. | Typ | Etage | Zimmer | Küche | Garderobe | Badezimmer | *Parket CHF/m² | *Platten CHF/m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| -1.1 | Gartenwohnung | GG | 5 ½ | 55'000.00 | 5'000.00 | 17'000.00 | 200.00 | 160.00 |
| -1.2 | Gartenwohnung/ Maisonett | GG | 2 ½ | 42'000.00 | 4'500.00 | 15'000.00 | 200.00 | 160.00 |
| 0.1 | Erdgeschosswohnung | EG | 3 ½ | 48'000.00 | 4'500.00 | 15'000.00 | 200.00 | 160.00 |
| 0.2 | Erdgeschoss-/ Gartenwohnung | EG | 2 ½ | 45'000.00 | 4'500.00 | 15'000.00 | 200.00 | 160.00 |
| 1.1 | Wohnung | 1.OG | 3 ½ | 45'000.0 | 4'500.00 | 15'000.00 | 200.00 | 160.00 |
| 1.2 | Wohnung | 1.OG | 3 ½ | 45'000.00 | 4'500.00 | 15'000.00 | 200.00 | 160.00 |
| 2.1 | Attikawohnung | ATTIKA | 3 ½ | 42'000.00 | 4'500.00 | 15'000.00 | 200.00 | 160.00 |
| 2.2 | Attikawohnung | ATTIKA | 3 ½ | 45'000.00 | 4'500.00 | 15'000.00 | 200.00 | 160.00 |

Anmerkung:

Alle Preise verstehen sich in Schweizerfranken (CHF) inklusive MwSt.

* Die Preise verstehen sich inklusive Ausführungsarbeiten

---

## 11. KÄUFERWÜNSCHE & MEHRKOSTEN

- Käuferwünsche werden nach Möglichkeit umgesetzt
- Mehrkosten werden **vor Ausführung schriftlich offeriert und durch die Käuferschaft freigegeben.**
- Bearbeitungsgebühr auf Mehrkosten:
  18% auf sämtliche Mehrkosten/ Sonderwünsche (ohne MwSt.) für Planung, Beratung, Offertstellung, Bauleitung, Administration, Koordination, Abrechnung, Risiko/Versicherung etc.
- Umplanungs-/Planungsaufwand nach Zeit (zusätzlich):
  Architekt/Projektleitung nach Aufwand (z.B. CHF 145.–/h exkl. MwSt. als Referenzwert) für:
    - Variantenausarbeitungen / Grundrissänderungen
    - Änderungen ohne direkte Mehrkosten, die trotzdem Aufwand erzeugen
    - zusätzliche Pläne, Detailklärungen, evtl. Baueingabe
    - Abklärungen durch Fachplaner/Spezialisten (diese nach deren Offerten)
    - Abrechnung erfolgt vor Eigentumsübertragung

## 12. ALLGEMEINES

- Es gelten die kantonalen und örtlichen Bauvorschriften sowie sämtliche Auflagen aus Bewilligungen von Behörden und Amtsstellen.
- Die Dimensionierung und Ausbildung von Wänden, Decken, Stützen und weiteren Konstruktionen erfolgen unter Berücksichtigung der einschlägigen SIA-Normen in thermischer, akustischer, statischer und konstruktiver Hinsicht.
- Änderungen bleiben vorbehalten, sofern die bauphysikalischen Anforderungen, die beschriebene Qualität sowie der vorgesehene Ausbaustandard eingehalten werden.
- Ausführungsbedingte technische Änderungen oder Anpassungen, die sich im Interesse der Projektentwicklung ergeben, bleiben bei annähernd gleichwertiger Qualität und Nutzung ausdrücklich vorbehalten.
- Die Farbgebung und Gestaltung der Fassade sowie sämtlicher damit verbundener Bauteile erfolgen durch die Architekten in Absprache mit der Bauherrschaft bzw. dem Gebäudeeigentümer.
- Sofern nicht anders erwähnt, verstehen sich sämtliche Preisangaben in diesem Baubeschrieb brutto inklusive Mehrwertsteuer.
- Grundlage für Werkverträge und Garantieleistungen bildet die SIA-Norm 118.
- Für den Schallschutz gelten die Anforderungen der SIA-Norm 181 sowie die Vorgaben des zuständigen Bauphysikers bzw. Akustikers.
- Für den Wärmeschutz gelten die massgebenden SIA-Empfehlungen und Normen sowie die Vorgaben aus dem Energienachweis des Bauphysikers.