

# PARCO SERODINE

Via Giovanni Serodine  
6612 Ascona

## TECHNISCHER BAUBESCHRIEB

14 WOHNUNGEN

RESIDENZA «PARCO SERODINE» IN ASCONA



### BERATUNG / VERKAUF



arctos generalunternehmung ag  
Chaltenbodenstrasse 6e  
8834 Schindellegi  
Tel. +41 44 244 88 88  
cle@arctos.ag | arctos.ag



[parco-serodine.ch](https://parco-serodine.ch)

# TECHNISCHER BAUBESCHRIEB

## 14 WOHNUNGEN

### RESIDENZA «PARCO SERODINE» IN ASCONA

PARCO SERODINE

Via Giovanni Serodine  
6612 Ascona

#### **Bauherrschaft:**

BARIBAL Real Estate AG  
Chaltenbodenstrasse 6e  
8834 Schindellegi

#### **Verkauf:**

arctos Generalunternehmung AG  
Chaltenbodenstrasse 6e  
8834 Schindellegi

#### **Generalunternehmung:**

arctos Generalunternehmung AG  
Chaltenbodenstrasse 6e  
8834 Schindellegi

**Anforderungsprofil:** SIA 500 Hindernisfreies Bauen

**Schallschutz:** SIA-Norm 181 Erhöhte Anforderung

**Foundation:** Flachfundation gemäss Angaben Bauingenieur.

**Beton- und Stahlbetonarbeiten:** Betonplatte mit örtlichen Vertiefungen, Magerbeton als Unterlage, alle Beton- und Stahlbetonarbeiten nach statischen Anforderungen, Kelleraussenwände inkl. Einstellhalle in Beton, Dicke nach statischen Anforderungen. Decken in Beton, Dimensionierung nach statischen Erfordernissen. Balkonplatte in Ortbeton im Gefälle. Liftschachtwände in Beton. Wohnungstrennwände in Ortbeton. Fassadenaussenwand (tragend) in Ortbeton nach Angaben Bauingenieur. Rampen bei den Eingängen in Ortbeton.

**Mauernarbeiten:** Fassadenmauerwerk Erdgeschoss bis Attikagegeschoss in Backstein nach Angaben Bauingenieur. Zwischenwände in Wohngeschossen Backstein. Wände im Untergeschoss Kalksandstein.

**Montagebau in Beton:** Treppenläufe mit Treppenstufen und Podeste mit Plattenbelag, schalldämmend gelagert. Betonstützen im Untergeschoss und Einstellhalle. Betonelementstützen als Fertigelement.

**Fenster, Aussentüren, Tore:** Fenster in Holz-Metall, 3-fach Isolierverglasung, Wärmedämmglas, U-Wert gemäss Vorschriften, pro Individualraum mindestens ein Dreh- / Kippbeschlag oder eine Hebe- / Schiebetür gemäss Plänen Architekt, Hauseingangstüren aus Metall- oder Holz und Metall mit Sonnerie. Einstellhallentor bei Ein- / Ausfahrt als Sektional- oder Kipptor mit Funkbedienung, Gitterausschnitte für Zuluft oder Entrauchung nach Bedarf.

**Spenglerarbeiten:** Ausführung in CNS (Chromnickelstahl) oder Uginox. Fallrohre Dachwasser nach Angaben Sanitärplaner geführt.

**Bedachungsarbeiten:** Terrassenbeläge: Beton im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung (EPS), Stärke gemäss Vorschriften, Dichtungsbahnen 2-lagig, Feinsteinzeugplatten. Flachdach: Beton im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung (EPS), Stärke gemäss Vor-

schriften, Flachdach über Einstellhalle: Beton im Gefälle, Dichtungsbahn 2-lagig. Balkon: Beton im Gefälle, Dichtungsbahn 1-lagig, Feinsteinzeugplatten. Unter-Terrain-Dach Einstellhalle: Betondecke, vollflächig 2-lagig mit Bitumendichtungsbahnen abgeklebt, Entwässerungsschicht, wurzelfeste Vliesmatte, Humussierung.

**Spezielle Dichtung und Dämmungen:** Fugen und Wandanschlüsse auf den Terrassen und Balkonen abgedichtet, erforderliche Fugendichtungen. Brandabschottungen, Flüssigkunststoffanschlüsse, Kittfugen etc.

**Fassade Erdgeschoss bis Attika / Dachgeschoss:** Aussenwärmedämmungen, Stärke gemäss Energienachweis. Fassadenmaterial: gemäss Konzept Architekt Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz: Verbundraff-Lamellenstoren mit Elektroantrieb, eine Knickarmmarkise bei Terrassen / Sitzplätzen mit Elektroantrieb. Alle Metallteile einbrennlackiert oder pulverbeschichtet. Vollsynthetischer Stoff

#### **INSTALLATIONEN**

#### **ELEKTROANLAGEN**

**Allgemein:** Hauptverteilung mit Zähleranlagen für jedes Haus auf jedem Geschoss in den Treppenhäusern oder zentral im Untergeschoss, Fundamenterder, Potenzialausgleich, Lifтанlagen, Wärmeverteilung, Aufbauleuchten im Treppenhaus und Korridor Untergeschoss mit Bewegungsmelder und Kurzzeitschaltung, Leuchten in Nebenräumen Untergeschoss mit Schalter, Einstellhalle Balkenleuchten mit Bewegungsmelder und Kurzzeitschaltung, 230V-Steckdosen im Untergeschoss für Reinigungszwecke, Einfahrt Einstellhalle mit Schlüsselschalter und 1 Handsender pro Platz, Beleuchtung Eingangsbereich beide Häuser: Pollerleuchten mit Bewegungsmelder und Zeitschaltung. Sicherheitsbeleuchtung für Einstellhalle und Fluchtwege Untergeschoss-Erdgeschoss, RWA-Steuerung für Antriebe im Treppenhaus, Einstellhalle mit Lüftung (mechanisch oder natürlich) und CO<sub>2</sub>-Warnanlage, Kommunikations-Hausanschluss für Swisscom und/oder Kabelnetzbetreiber, Kupfer- oder LWL-Verkabelung, Kommunikation in Multimedia-Verteiler Wohnungen, Lieferung aller Beleuchtungskörper.

**Wohnungen:** Wohnungsverteiler mit Schalt- und Schutzgeräten für alle Stromkreise, Bestückung der Räume mit Schaltern, Steckdosen und Lampenanschluss als einfacher und zweckmässiger Ausbaustandard, Korridor, Kücheninsel, Nasszellen und Terrasse Deckenspots gemäss Raumbeschrieb, Anschlüsse für Küchengeräte gemäss Raumbeschrieb, 230 V-Anschluss für Waschmaschine / Tumbler im Reduit pro Wohnung, Steckdose auf Terrassen / Balkonen, Raumthermostate für Einzelraumregulierung gemäss Heizungs- Installationsplan, Funkzähler gemäss Energievorschriften, Türgegensprechanlage mit Türöffner-Taster Hauseingang, Geräteplatte, 230 V-Steckdosen zur Aufnahme der Kommunikationsgeräte. Aufgrund der aktuellen Rohstoff- und Liefersituation können zum Zeitpunkt der Umsetzung Materialabweichungen entstehen.

## HEIZUNGSANLAGEN

Wärmeversorgung über Grundwasserwärmepumpe mit Freecooling-Funktion. Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Bodenheizung über Raumthermostate gesteuert. Der Wärmeverbrauch wird je nach Wohnung gemessen. Sämtliche im Kellergeschoss offen verlegte Leitungen werden nach den Vorschriften isoliert.

## SANITÄRANLAGEN

**Apparate:** sämtliche Apparate nach Standardbemusterung, Platzierung gemäss Projektplänen.

**Armaturen:** Einhebelmischer in verchromter Ausführung. Garnituren: verchromte Ausführung.

**Dusche / WC:** UP-Wandklosett, Abdeckplatte mit Zweimengenbetätigung, WC-Deckel mit Absenkautomatik, Papierhalter. Waschtisch, Waschtischmischer, Handtuchhalter, Spiegelschrank mit Beleuchtung. Bodengleiche Dusche, Duschmischer, Brausegarnitur mit Gleitstange, Drahtseifenhalter, Badetuchstange. Die Unterbaumöbel sind in einem separaten Budget ausgewiesen (nach Plan Architekt / Unternehmer).

**Bad / WC:** Badewanne, Bademischer, Brause. Unterputz-Wandklosett, Abdeckplatte mit Zweimengenbetätigung, WC-Deckel mit Absenkautomatik, Papierhalter, Doppelwaschtisch, wo möglich, nach Plan Architekt, Waschtischmischer, Handtuch-, Seifen- und Glashalter. Spiegelschrank mit Beleuchtung. Duschmischer. Brausegarnitur mit Gleitstange, Drahtseifenhalter, Badetuchstange. Die Unterbaumöbel sind in einem separaten Budget ausgewiesen (nach Plan Architekt / Unternehmer).

**Küche:** Spültischgarnitur (Siphon). Doppelventil (Geräte siehe Küche).

**Reduit:** Waschmaschine / Tumbler in jeder Wohnung nach Plan.

**Haushaltskeller:** Allfällige Leitungsführungen in den Kellern sind zu dulden.

**Aussen:** 1 oder 2 Gartenventile pro Gebäude frostsicher abstellbar für Unterhalt Umgebung. Alle Garten-Wohnungen: 1 Gartenventil frostsicher ab dem Wohnungsverteiler (reduzierter Netzdruck).

**Kaltwasserleitungen:** Die Wasserhauszuleitung wird von den Gemeindewerken erstellt. Über die zentrale Wasserzählung und den Schmutzfilter wird das Wasser über Verteilstränge in SNS- oder Kunststoffrohren zu den einzelnen Verbrauchern geführt. Die Wohnungsverteilung erfolgt über einen Verteilerkasten mit Verbrauchszählung. Kaltwasser mit Zähler.

**Warmwasserleitungen:** Die Verteilung des Warmwassers erfolgt im Temperaturhalteband. Die Verteilungen ab dem Warmwasserspeicher sind in CNS- oder Kunststoffrohren ausgeführt. Die Wohnungsverteilung erfolgt über einen Verteilerkasten; Warmwasser mit Verbrauchszählung Funk.

**Entwässerungsleitungen:** Die Fallstrangleitungen werden in Installationsschächten bis ins Kellergeschoss geführt. Im Untergeschoss unter der Decke werden die Fallstränge gesammelt und auf Frosttiefe der Kanalisation zugeführt. Fallstränge in PE-Silent-Rohren. Balkonentwässerung: Die Entwässerung erfolgt über Fallleitungen.

**Dachentwässerung:** Das Dachwasser über Attika wird über Kunststoffleitungen entwässert.

**Notüberlauf:** Speier. Dämmung: Sämtliche Sanitärleitungen werden nach den Vorschriften gegen Wärmeverlust, Schwitzwasser und Geräuschübertragung isoliert.

**Steigzonen mit Ausflockung. Hand- und Nasslöschposten:** Diese werden gemäss Vorschriften erstellt.

**Dämmung:** Sämtliche Sanitärleitungen werden nach den Vorschriften gegen Wärmeverlust, Schwitzwasser und Geräuschübertragung isoliert. Steigzonen mit Ausflockung.

**Hand- und Nasslöschposten:** Diese werden gemäss Vorschriften erstellt.

## KÜCHENEINRICHTUNGEN

Hochwertige Einbauküche mit üblichem Möbelprogramm und hochwertigen Elektrogeräten, Fronten in Kunstharz, Arbeitsflächenabdeckung Granit. Induktionsherd mit Glaskeramik-Kochfeld, 4 Kochzonen, Restwärmeanzeige, flächenbündig eingebaut. Backofen mit Ober- und Unterhitze. Steamer. Dunstabzug Umluft mit Aktivkohlefilter und integrierter LED-Beleuchtung. Geschirrspüler mit integrierter Front. Kühlschrank mit ca. 270 Liter Nutzinhalt, Gefrierabteil ca. 70 Liter, 1-türig, Front integriert. Waschbecken in Chromstahl. Getrennte Abfall- und Komposteimer. 1 Einhebelmischer. Budget gemäss Budgetliste.

## AUFZÜGE

Liftnanlage mit Elektroantrieb (ohne Maschinenraum). Kabinengrösse ca. 140 cm × 110 cm, rollstuhlgängig / behindertengerecht, vollautomatische Teleskoptüren. Nutzlast 630 kg.

## GIPSERARBEITEN

Sämtliche Wände in den Wohnungen Weissputz Q3, gestrichen. Decken in Weissputz, gestrichen. Beplankung Vorwandinstallations-elemente mit Gipskartonplatten. Vorhangschienen 2 Stück VS57 in Weissputz eingelassen.

## METALLBAUARBEITEN

Briefkastenanlage. Sonnerie- und Gegensprechanlage bei Hauseingang. Treppenhäuser: Geländer, Handläufe, Treppenläufe 1-seitig. Geländer umlaufende Balkone.

## SCHREINERARBEITEN

**Türen:** Wohnungsabschlusstüren mit Stahlzargen zum Streichen, EI 30, mit eingebautem Spion, umlaufende Doppel-Gummidichtung, Dreipunkt-Verriegelung und Sicherheitsschild. Zimmertüren als Drehflügeltüren mit Stahlzargen, Türblatt Röhrenspan HFD-Deck belegt, Gummidichtung. Kellertüren mit Stahlzargen, gestrichen, z.T. EI 30 mit Türblatt Röhrenspan HDF, Gummidichtung.

**Garderobenschränke:** gemäss Plan.

## SCHLIESSANLAGE

Sicherheitsschliessanlage Typ KABA-Star oder gleichwertig, nach Schliessplan montiert für Haustüren, Wohnungstüren, Briefkästen, Einstellhalle, Veloraum, technische Räume etc.

## BODENBELÄGE

**Unterlagsböden:** Trittschall- und Wärmedämmung gemäss Angaben des Bauphysikers inkl. Randstellstreifen und Folie zwischen Dämmung und Unterlagsboden. Schwimmende Zementunterlagsböden für Bodenheizung. Hartbetonbodenbelag in Schleusen, Velorum, Einstellhalle und Rampe. Zementüberzug in den restlichen Räumen der Kellergeschosse.

**Bodenbeläge Treppenhaus und Eingangshalle:** Plattenbelag. Bei Eingangstüre innen Schmutzschleuse.

**Bodenbeläge, keramische Platten:** keramischer Plattenbelag in Bad / Dusche / WC und Reduits gemäss Budgetliste.

**Bodenbeläge in Holz:** Parkett in Wohnen / Essen / Küche, Entree, Korridor, Schlafzimmer gemäss Budgetliste.

## WANDBELÄGE

**Wandbeläge Nasszellen:** keramischer Plattenbelag in Bad, Dusche / WC im Spritzbereich und bei Sanitäranlagen auf Höhe Türzarge gemäss Budgetliste.

## MALERARBEITEN

Anstrich der Kellerwände und Decken im Untergeschoss sowie Stützen Einstellhalle. Anstrich der Wände, Weissputzdecken gestrichen in den Wohnungen. Bodenanstrich, Betonwände / -decken im Treppenhaus. Anstrich auf Stahlzargen und Metallteilen. Bodenmarkierungen in Einstellhalle inkl. Nummerierung. Beschriftung aller Verkehrs- sowie Kellerräume.

## BAUREINIGUNG

Endreinigung sowie Zwischenreinigung der Häuser und Schluss-spülung der Kanalisation durch Spezialfirma.

## UMGEBUNG

Ausführungen gemäss Umgebungsplan des Architekten: Hauszüge und Zufahrt in Einstellhalle ab Grundstücksgrenze. Hauptzugangswege und Fahrgasse als Hartbelag. Gartenanlage nach Konzept Architekt. Abgrenzung zu Hartbereichen nach Plan Landschaftsarchitekt.

## RAUMBESCHRIEB

### ALLGEMEINRÄUME

**Treppenanlagen / Eingänge:** Boden: Keramikplattenbelag, Schmutzschleuse bei Gebäudeeingang aufgelegt. Wände Treppenanlagen und Korridore: Anstrich auf Rohbeton oder gleichwertig.

**Velorum / Korridor / Technikräume:** Boden Hartbeton als Endbelag. Wände: Beton und Kalksandstein, Anstrich. Decke: Beton gestrichen.

**Autoeinstellhalle:** Boden: Hartbetonbelag mit Parkplatzmarkierungen und Nummerierungen. Wände: mit Anstrich, Decke: mit Anstrich, Betonstützen: mit Anstrich.

## WOHNUNG

**Küche:** Boden: Parkett.

**Wände:** Grundputz mit Weissputz, Anstrich. Decke: Weissputz, Anstrich.

**Bad / Dusche / WC:** Boden: keramische Platten. Wände: keramische Platten bei Sanitäranlage und im Spritzbereich, restliche Wände Weissputz gestrichen. Decke: Weissputz, Anstrich.

**Wohnen / Essen, Zimmer, Korridor / Entree:** Boden: Parkett. Wände: Grundputz mit Weissputz, Anstrich. Decke: Weissputz, Anstrich.

**Reduit:** Boden: keramische Platten. Wände: Weissputz. Anstrich. Decke: Beton, Anstrich.

**Balkone:** Feinsteinzeugplatten. Wände: gemäss Konzept Architekt, Decke: Beton gestrichen, glatte Schalung, Aussenstütze: Fertigbeton, Geländer: gemäss Konzept Architekt.

**Keller im Untergeschoss:** Kellerabteile aus Kalksandstein, gem. Pläne des Architekten.

**Keller / Nebenräume:** Technisch notwendige Leitungsführungen sind zu dulden.

## ALLGEMEINES

Wärmedämmung gemäss bewilligtem Wärmedämmnachweis. Unwesentliche Änderungen, die keine baulichen oder qualitativen Nachteile zur Folge haben, bleiben vorbehalten. Änderungen und Spezialwünsche des Käufers in Bezug auf den Baubeschrieb müssen schriftlich festgehalten werden. Die daraus resultierenden Mehrkosten werden mit einem Bearbeitungshonorar von 18% zuzüglich allfälligen Planer-Honoraren in Rechnung gestellt. Zulasten der Käuferschaft gehen ebenfalls allfällige, durch Abänderungswünsche verursachte, höhere öffentlich-rechtliche Abgaben (z.B. Anschlussgebühren). Für die vom Käufer vorgeschriebenen Fabrikate und Ausführungen, die von diesem Baubeschrieb abweichen, übernimmt der Verkäufer resp. der Totalunternehmer keine Garantie. Alle Preise verstehen sich inkl. MwSt. Die Verkaufsdokumentation ist nicht Bestandteil des Kaufvertrags.

Mai 2025 CLE

## BERATUNG / VERKAUF

arctos generalunternehmung ag  
Chaltenbodenstrasse 6e  
8834 Schindellegi  
Tel. +41 44 244 88 88  
cle@arctos.ag | arctos.ag



parco-serodine.ch