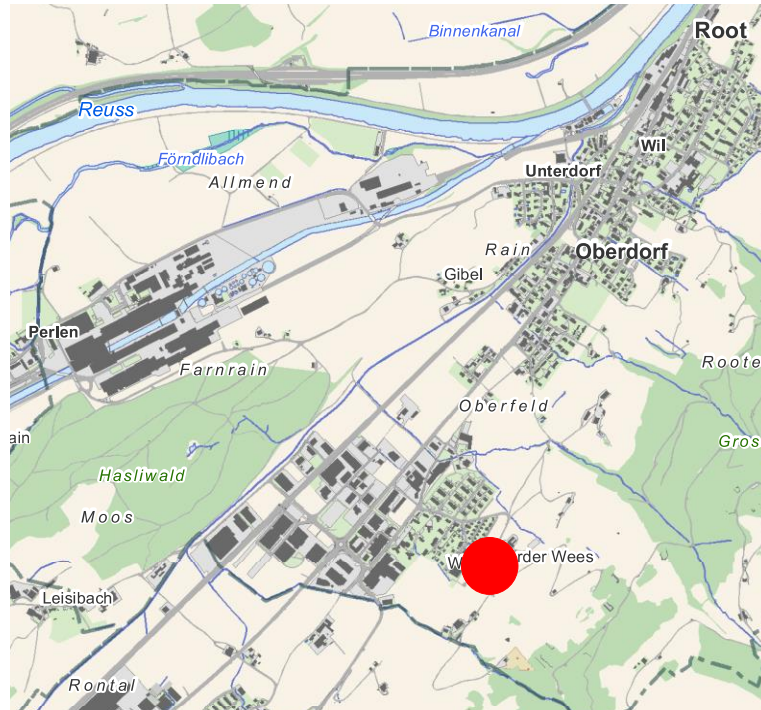


Projekt „Wiesbach“ Root



Lage



Die Gemeinde Root befindet sich im östlichen Bereich des Kantons Luzern an der Verkehrs- und Entwicklungsachse Luzern-Zug-Zürich. Die Wohnsiedlung „Wiesbach“ liegt im südlichen Gemeindegebiet in der Nähe des Dienstleistungszentrums „Längenbold-D4“ an ruhiger, idyllischer Lage mit hoher Wohnqualität. Die Parzelle befindet sich am Bauzonenrand, angrenzend an die Landwirtschaftszone.

Das Projekt liegt zwischen den beiden Anschlüssen „Root“ und „Buchrain“ der Autobahn A2. Die Zufahrt von der Kantonsstrasse erfolgt über den Kreisel „Längenbold“ und die Wiesstrasse. In der Nähe befinden sich sowohl der SBB-Bahnhof „Root D4“ als auch die Bushaltestelle „Root D4, Oberfeld“.

In unmittelbarer Umgebung sind Kindergarten und Primarschule im Schulhaus „Oberfeld“ vorhanden. Die Sekundarschule liegt im Zentrum von Root.

Einkaufsmöglichkeiten finden sich entlang der Gewerbeachse Ebikon-Luzern bzw. direkt in der Gemeinde Root.

Konzept

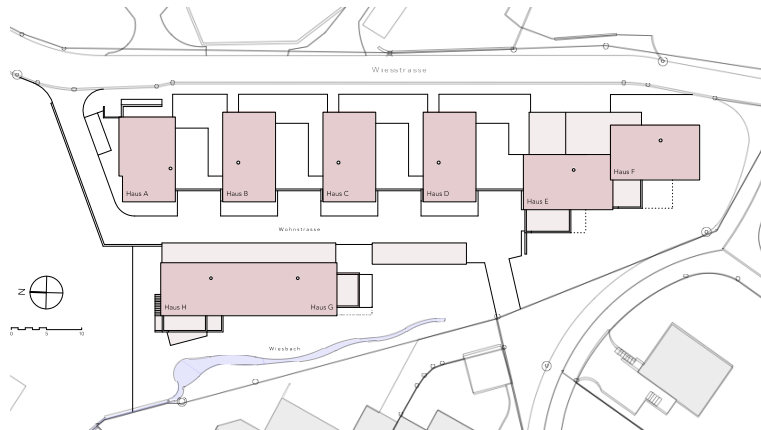
Die Siedlung „Wiesbach“ besteht aus 8 Einfamilienhäusern im Minergie-Standard mit 6 bis 7 Zimmern, Garagen bzw. Carports und Nebenräumen.

Entlang der Wiesstrasse sind vier freistehende Einfamilienhäuser geplant. Diese Einheiten werden sowohl über die Wiesstrasse als auch über die interne Wohnstrasse erschlossen. Zwischen den Häusern liegen südseitig grosszügige Aussenräume, die direkt den Wohnbereichen zugeordnet sind. Auf Grund der Topografie nehmen diese Einheiten gegenüber den Häusern G und H eine erhöhte Stellung ein, sodass eine optimale Besonnung und Aussicht gewährleistet ist.

Auf dem südlichen bzw. westlichen Teil der Parzelle liegen zwei Doppelhaus-Gruppen. Diese Einheiten besitzen grosszügige Gärten mit Sitzplätzen und Terrassen. Durch die privaten Gärten der Häuser G und H fliesst der freigelegte Wiesbach, was diesen beiden Häusern einen besonderen Charakter verleiht.

Die geplante Anordnung der einzelnen Gebäude ermöglicht allen Einheiten hohe Privatsphäre und optimale Besonnung.

Die Wohnsiedlung entspricht den Normen für behindertengerechtes Bauen.



Architektur

Die Architektur ist sowohl zeitgemäss wie auch zeitlos. Die einzelnen Baukörper sind einfach und klar gestaltet. Die Wohnräume und Zimmer aller Einheiten orientieren sich gegen Süden bzw. Südwesten zu den vorgelagerten Aussenbereichen. Massive Aussenwände mit kleinen Fensteröffnungen und Nebenräume schirmen diese Wohnbereiche gegen Norden ab.

Durch eine lichte Geschosshöhe von 2.60m und die grosszügigen Fensterfronten entsteht im Erdgeschoss ein aussergewöhnliches Raumgefühl mit einer intensiven Verbindung zum Garten. Im Innenraum dominieren klare Formen und hochwertige Materialien.

Alle Einheiten weisen den gleichen, hohen Ausbaustandard auf und werden gemäss Baubeschrieb komplett schlüsselfertig erstellt. Dem zukünftigen Bewohner bietet sich aber die Möglichkeit, seine Raum- und Material-Vorstellungen innerhalb der einzelnen Einheiten in Zusammenarbeit mit unserem Architekten in die Wirklichkeit umzusetzen. Je nach Baufortschritt sind von persönlicher Auswahl der Materialien bis hin zu Veränderungen in der Raumaufteilung Anpassungen möglich.



U m g e b u n g

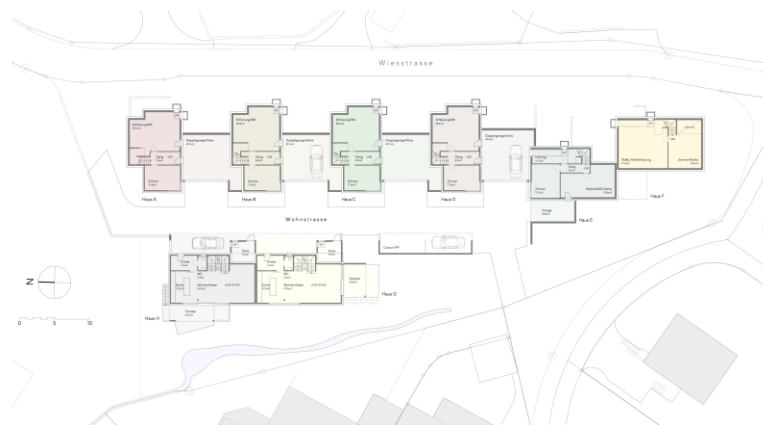
Die Aussenraumgestaltung fügt sich harmonisch in das vorhandene, natürliche Umfeld ein. Der eingedolte Wiesbach wird freigelegt und als wesentliches Element in die Gartengestaltung integriert.

Die interne Erschliessung findet über eine Wohnstrasse statt, die auch als Spiel- und Kontaktbereich dient. In unmittelbarer Nähe der Parzelle eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Spiel.

Für die Bewohner der Siedlung „Wiesbach“ steht auch der nahe gelegene Spielplatz an der Wiesstrasse zur Benutzung zur Verfügung.



Baubeschrieb 1



Konstruktion

Bodenplatte, erdberührte Umfassungswände im Untergeschoss und sämtliche Decken in Stahlbeton. Erdberührte Aussenwände und Bodenplatte mit Wärmedämmung 20cm. Nicht erdberührte Aussenwände in Backstein 17.5cm stark mit Aussendämmung 20cm, verputzt. Innenwände in Kalksandstein oder Backstein. Mindeststärke 12cm. Trennwände zw. EFH-Einheiten mittels mehrschaliger Konstruktion und getrennten Betondecken.

Bedachung

Die Flachdach-Konstruktion erfolgt auf Betondecken mit Dampfsperre, Wärmedämmung 20cm stark und Abdichtung aus PVC-freier Kunststoffdichtungsbahn oder bituminös. Die Flachdächer auf den Hauptgebäuden werden extensiv begrünt. Spenglerarbeiten in Chromnickelstahlblech blank, matt.

Fenster

Fenster in Kunststoff-Aluminium. Dreifach-Isolierverglasung. Fensterwert mindestens $U_w=1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$, Glaswert mindestens $U_g=0.7 \text{ W/m}^2\text{K}$. Je ein Dreh-Kipp-Flügel pro Raum. Im Wohnbereich Schiebetüre. Fenstergriffe Edelstahl matt, passend zu den Innentürgriffen. Metall-Fensterbänke, Aluminium farblos eloxiert.

Sonnenschutz

Verbundraffstoren vor sämtlichen Fenstern und Fenstertüren (ausgenommen Bäder, WC und Untergeschoss-Nebenräume) mit Elektroantrieb. Bei den Häusern A bis D Sonnenmarkisen oberhalb Schiebetüre im Wohnbereich Erdgeschoss - mit Elektroantrieb. Bei den Häusern E bis H Sonnenmarkisen im Bereich Terrasse im Obergeschoss - mit Handantrieb.

Innentreppen

Die Innentreppen sind als vorgefertigte Betonelemente geplant.

Baubeschrieb 2

Elektroanlagen

Mindestens zwei Dreifach-Steckdosen in jedem Zimmer. Mindestens drei Dreifach-Steckdosen im Wohnbereich und (Eltern-) Zimmer. Eine Aussensteckdose. Deckenauslass in allen Zimmern und im Essbereich. Geschaltete Steckdosen im Wohnbereich. Einbauleuchten in den Nassbereichen und in der Küche. Telefon- und TV-Anschlüsse im Wohnbereich und in einem Zimmer. Leerrohrinstallation für Telefon und TV in jedem Zimmer. Lampenlieferung in Keller, Waschküche und für Einbauleuchten. Aussenbeleuchtung, Sonnerie

Heizung

Jedes Einfamilienhaus verfügt über eine eigene Heizung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung erfolgt über Bodenheizung. In jedem Wohnraum ein Raumthermostat zur individuellen Raumtemperatur-Feinregelung. Alle Häuser besitzen einen Kaminanschluss NW 150mm im Wohnbereich für den Anschluss eines Cheminéeofens (ohne Zuluftkanal).

Lüftungsanlagen

Komfortlüftung gemäss Minergie-Standard.

Warmwasser

Die Warmwassererzeugung erfolgt für jedes einzelne Haus über die Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Küche

Nach freier Wahl im Wert von CHF 30'000.- (inkl. Abluftsystem, Sanitärapparate, Elektrogeräte und Wandverkleidungen und inkl. Mwst.).

Schliessanlage

Sicherheits-Schliessanlage (z.B. Kaba) mit nur einem Schlüssel für alle Schliessfunktionen inkl. Briefkasten.

Baubeschrieb 3



Sanitäre Anlagen

Waschküche mit Waschmaschine V-Zug Adora L, Kunststoff-Kombiwaschtrog Romay-Classic 73x51cm mit Wandbatterie, Luftentfeuchter und Wäschehänge-Vorrichtung.

WC EG mit Waschtisch Premium 55x37cm, Waschtischmischer AVA, Wandklosett Moderna UP und Spiegel.

Dusche/WC OG mit Waschtisch Premium 50x47cm, Waschtischmischer AVA, Unterbau-Waschtischmöbel, Dusche-Gleitüren Bella Vita 3, Echtglas klar, Duschenmischer AVA-Varox UP, Spiegelschrank MU 50R AP – LED und Wandklosett Moderna UP. Dusche bodeneben aus Keramik mit Einlaufrinne Aqua Swisline, Edelstahl.

Bad/WC OG mit Badewanne Clarissa-Plus, Kunststoff 180x80cm, Bademischer AVA-Varox UP, Waschtisch Premium 100x47cm, zwei Waschtischmischer AVA, Unterbau-Waschtischmöbel, Spiegelschrank MU 50-50 UP – LED und Wandklosett Moderna UP. In den Häusern E und F freistehende Badewanne Ideal Standard Tonic II, 180x80cm mit Bademischer Hansgrohe Metris.

Alle Sanitärapparate weiss. Armaturen verchromt.
Frostsicherer Aussenwasserhahn im Aussenbereich.

Gipserarbeiten

Weissputz auf sämtlichen Decken und auf den Wänden in allen Wohnräumen. In den Nassräumen Feinabrieb an den Wänden, wo keine Keramischen Platten vorgesehen sind. In Deckenputz eingelassene Vorhangschiene (eine Schiene pro Fenster/Fenstertüre) in allen Wohnräumen.

Innere Verglasungen

In den Häusern E und F Zwischenwand und Türe zwischen Bad/WC und (Eltern-) Zimmer im Obergeschoss als Glas- / Metallkonstruktion.

Baubeschrieb 4

Schreinerarbeiten

Raumhohe Innentüren in allen Zimmern (alle Türen 80cm lichte Türbreite) als Futter- und Verkleidungstüren in Holz, weiss gestrichen. Beschläge aus Edelstahl matt mit Rosetten. In den Nassräumen abschliessbar.

Innere Schiebetüren, raumhoch in Holz, weiss gestrichen.

Eingangstüren aus Holz, gestrichen gemäss Gesamt-Farbkonzept mit Aluzwischenlage, Dreipunktverschluss und Sicherheitsrosette.

Bodenbeläge

Zementüberzüge gestrichen im Keller, Heizraum und in der Waschküche. Schwimmende Unterlagsböden in allen restlichen Räumen. Parkettbelag in den Zimmern, z. B. Fertigparkett Eiche, Preisbasis CHF 120.-/m² inkl. Verlegung, Sockel und Nebenarbeiten.

Feinsteinzeug-Platten im gesamten Erdgeschoss, auf den Treppen, in den Nassräumen, im Gang UG und im Gang / Arbeitsbereich OG, z. B. Leonardo Icon 30x60cm. Preisbasis CHF 120.-/m² inkl. Verlegung, Sockel und Nebenarbeiten.

Wandbeläge

In den Nassräumen im Spritzwasserbereich Feinsteinzeug-Platten, z. B. Leonardo Icon 30x60cm. Preisbasis CHF 120.-/m² inkl. Verlegung und Nebenarbeiten. Restliche Wandflächen in den Nassräumen Feinabrieb. Anstriche auf Wände und Decken (weisser Farbton) in allen Wohnräumen mit ökologisch unbedenklichen Produkten.

Wände und Decken im Keller und in der Waschküche Beton bzw. Kalksandstein, gestrichen. Wände und Decken in den Garagen und Carports Beton, unbehandelt. Stützmauern im Aussenbereich Beton, unbehandelt.

Metallbauarbeiten

Aussengeländer bei Häusern Chromstahl, matt, bei Terrasse EG Haus H mit Glas-Füllungen. Handlauf bei Innentreppen aus Chromstahl, matt. Geländer bei Stützmauer Wohnstrasse Flachstahl-Rahmenkonstruktion, verzinkt.

Baubeschrieb 5



Umgebung

Wohnstrasse, Vorplätze und Zugänge Asphaltbelag bzw. Verbundsteinbelag. Besucher-Parkplatz mit versickerungsfähigem Belag, wie z.B. Rasengittersteinen. Innenhöfe und Gartensitzplätze mit Beton-Platten in Kiesbett gemäss Umgebungsplan.

Der Garten rund um die Gebäude wird als Rasen (Ansaat) gestaltet. Zwischen den einzelnen Haus-Parzellen und gegen die Wiesstrasse werden Hecken als optische Abgrenzung gepflanzt.

Im Bereich des freigelegten Wiesbaches erfolgt die Grünraumgestaltung gemäss den Auflagen der Baubewilligung. Bepflanzung mit einheimischen Arten.

Individuelle Briefkästen. Der Containerplatz an der Wiesstrasse wird mit einem Normcontainer ausgestattet.

Sonderwünsche

Am äusseren Erscheinungsbild der Gesamt-Wohnüberbauung kann nichts geändert werden. Individuelle Ausbaumwünsche betreffend Raumaufteilung und Innenausbau sind je nach Baufortschritt möglich und werden als Änderungswünsche mit Kostenfolge erfasst.

Farbkonzept

Für das Bauvorhaben wird ein Gesamt-Farbkonzept erarbeitet und der Gemeinde Root zur Bewilligung vorgelegt. Bei der Inneren Farbgestaltung können individuelle Ausbaumwünsche der zukünftigen Bewohner je nach Baufortschritt berücksichtigt werden.

Änderungen bzw. Ergänzungen des Baubeschriebes, die keine qualitativen Auswirkungen haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Ausführungsbedingte Anpassungen und Änderungen des Projektes auf Grund allfälliger Auflagen von Behörden bleiben ebenfalls vorbehalten.

Sämtliche Visualisierungen haben informativen Charakter.

Verkauf

Kaufabwicklung

Schriftliche Kaufzusage mit einer Anzahlung von CHF 25'000.-.

Bei Abschluss Kaufvertrag Zahlung von 30% des Kaufpreises.

Zwischenzahlung von 20% bei Rohbauende.

Restzahlung bei Schlüsselübergabe (Nutzen- / Schadenbeginn).

Kaufkosten

Die Handänderungssteuer geht zu Lasten der Käuferschaft.

Die Notariats- und Grundbuchgebühren gehen je hälftig zu Lasten der Käufer- und Verkäuferschaft.

Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft.

Termine

Baubeginn Sommer 2015 / Bezug Sommer 2016.

Bauträger / Information

Baukonsortium Rontal „BaKoRo“

Arnet AG Root + Architekt Cadilek GmbH

Längenbold 22 / CH-6037 Root

Telefon 079 340 72 82 / 079 219 61 09

info@ineichen-ag.ch

archcadilek@bluewin.ch

Luzern / Root - Juni 2015

Situation



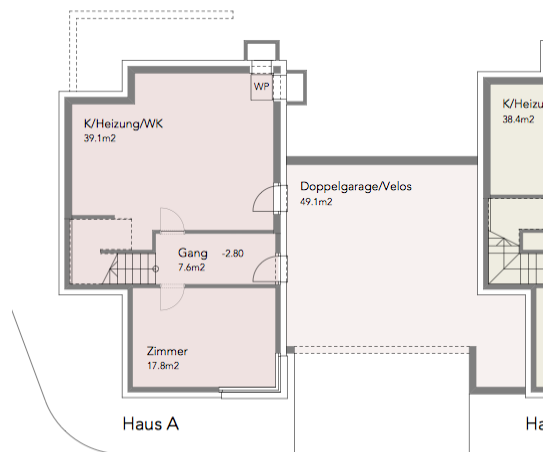
Haus A

CHF 1'140'000.-
inkl. 2PP in Garage

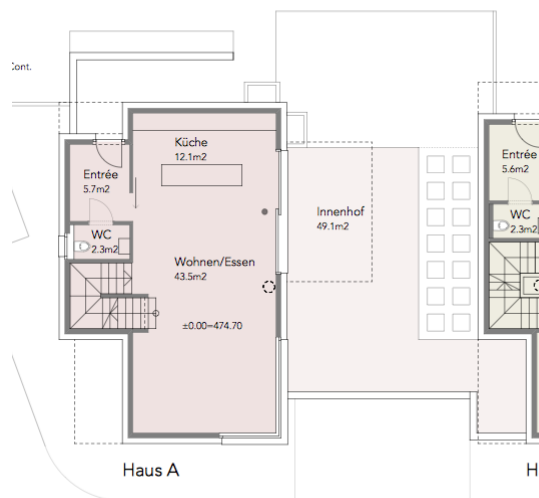
6.5 Zimmer
BGF=264.8m² - NWF=207.2m²
Volumen 1'054m³ - Landanteil ca. 435m²

BGF=Bruttogeschossfläche ohne Garagen und Aussenräume.
NWF=Nettowoohnfläche ohne Garagen und Aussenräume.

Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



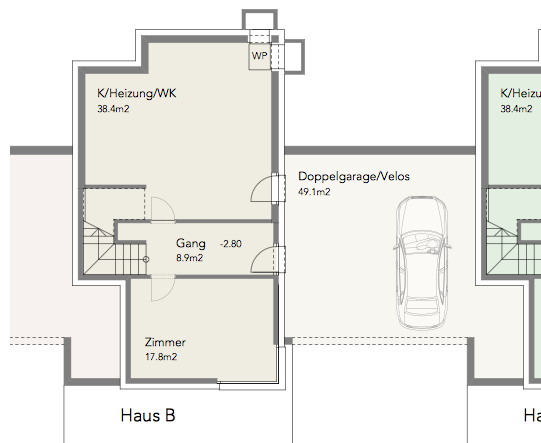
Haus B

CHF 1'190'000.-
inkl. 2PP in Garage

6.5 Zimmer
BGF=267.0m² - NWF=208.1m²
Volumen 1'061m³ - Landanteil ca. 294m²

BGF=Bruttogeschossfläche ohne Garagen und Aussenräume.
NWF=Nettowoohnfläche ohne Garagen und Aussenräume.

Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



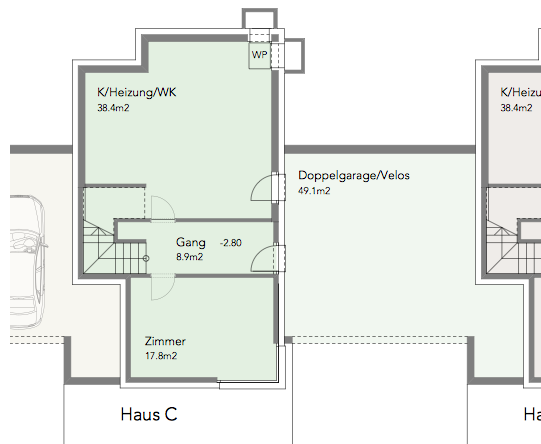
Haus C

CHF 1'240'000.-
inkl. 2PP in Garage

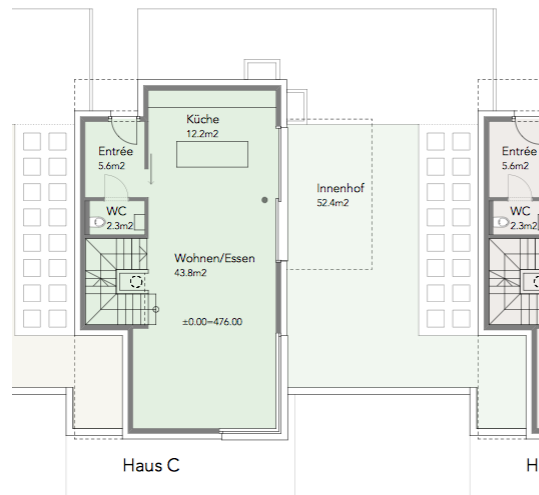
6.5 Zimmer
BGF=267.0m² - NWF=208.1m²
Volumen 1'061m³ - Landanteil ca. 294m²

BGF=Bruttogeschossfläche ohne Garagen und Aussenräume.
NWF=Nettowohnfläche ohne Garagen und Aussenräume.

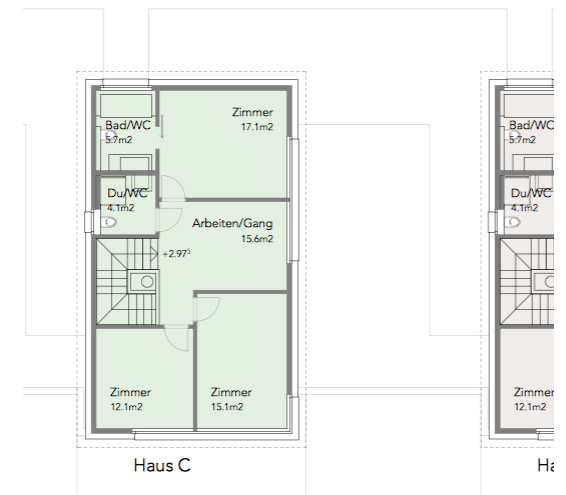
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



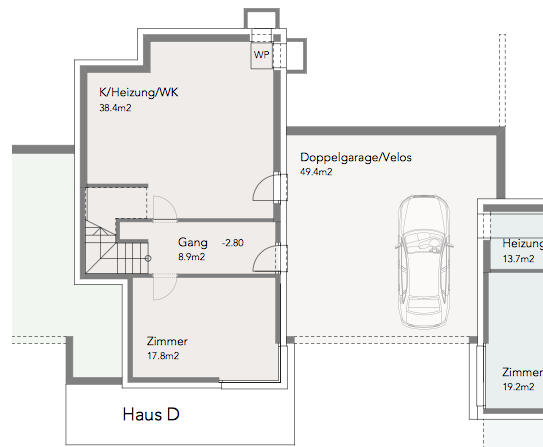
Haus D

CHF 1'290'000.-
inkl. 2PP in Garage

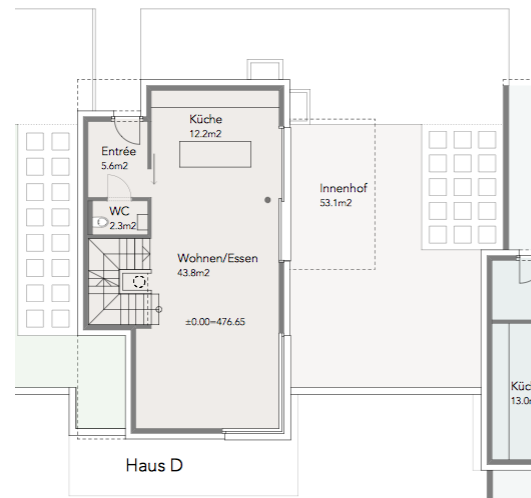
6.5 Zimmer
BGF=267.0m² - NWF=208.1m²
Volumen 1'063m³ - Landanteil ca. 301m²

BGF=Bruttogeschossfläche ohne Garagen und Aussenräume.
NWF=Nettowoohnfläche ohne Garagen und Aussenräume.

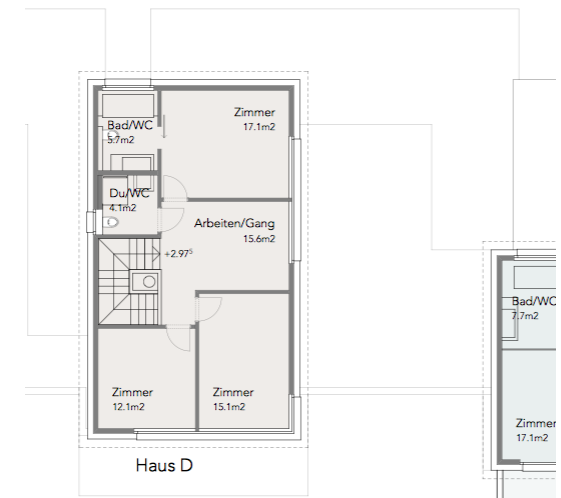
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



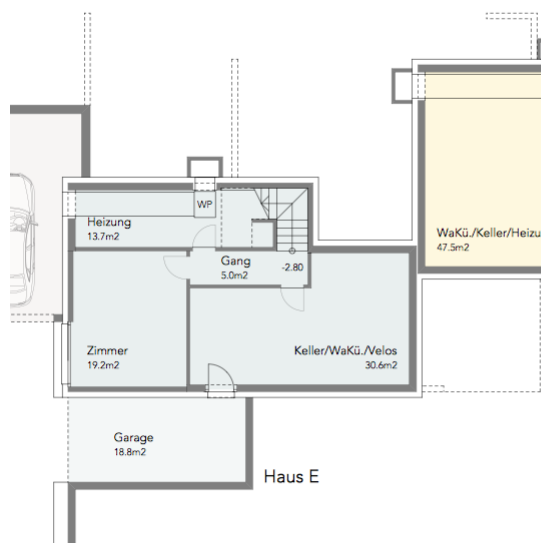
Haus E

CHF 1'340'000.-
inkl. 1PP in Garage und 1PP in Carport

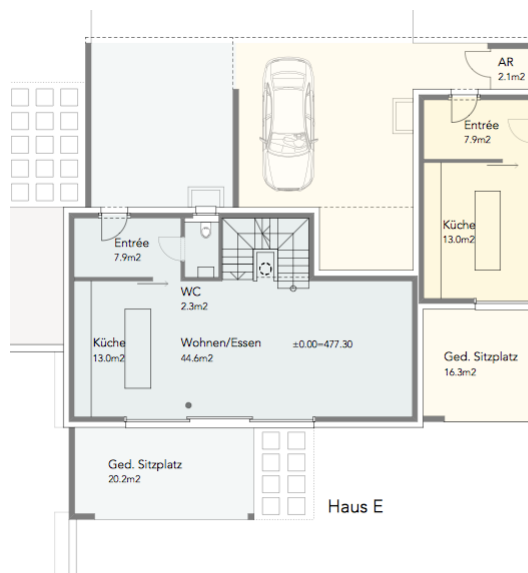
6.5 Zimmer
BGF=278.6m² - NWF=218.7m²
Volumen 1'070m³ - Landanteil ca. 332m²

BGF=Bruttogeschossfläche ohne Garagen und Aussenräume.
NWF=Nettowoohnfläche ohne Garagen und Aussenräume.

Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



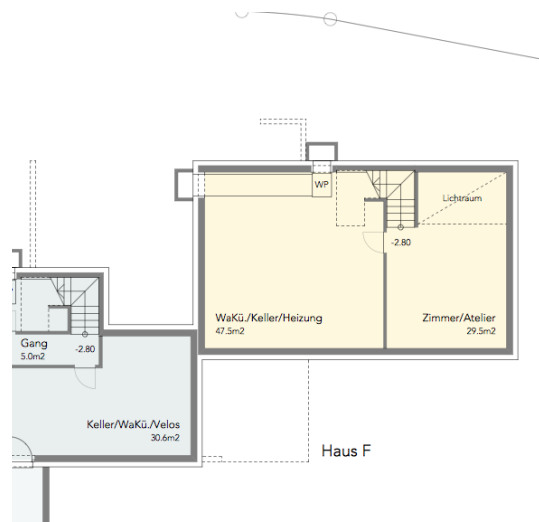
Haus F

CHF 1'370'000.-
inkl. 2PP in Carport

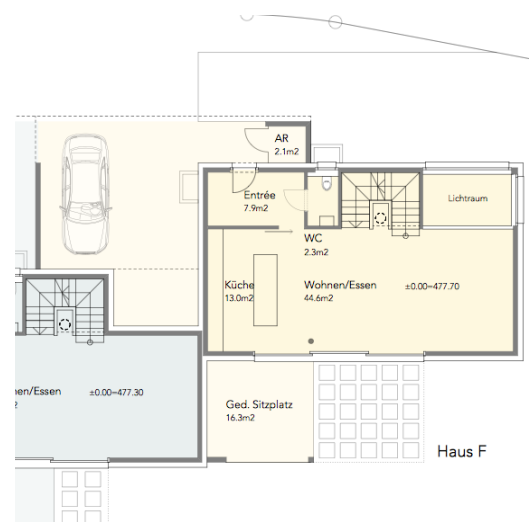
6.5 Zimmer
BGF=297.4m² - NWF=227.2m²
Volumen 1'134m³ - Landanteil ca. 454m²

BGF=Bruttogeschossfläche ohne Garagen und Aussenräume.
NWF=Nettowoohnfläche ohne Garagen und Aussenräume.

Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



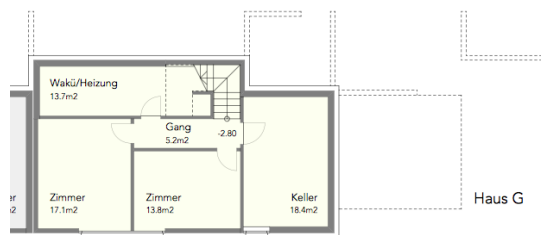
Haus G

CHF 1'290'000.-
inkl. 1PP in Carport - (zusätzlicher PP in Carport zu CHF 35'000.- verfügbar)

7.5 Zimmer
BGF=282.6m² - NWF=214.7m²
Volumen 1'038m³ - Landanteil ca. 542m²

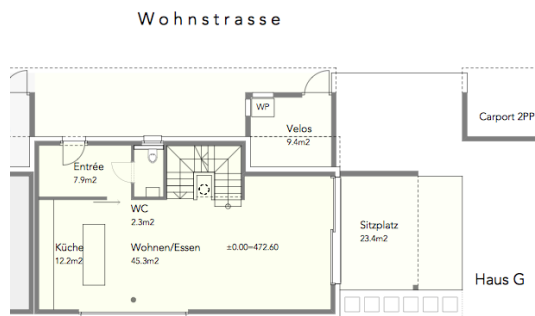
BGF=Bruttogeschossfläche ohne Garagen und Aussenräume.
NWF=Nettowohnfläche ohne Garagen und Aussenräume.

Untergeschoss



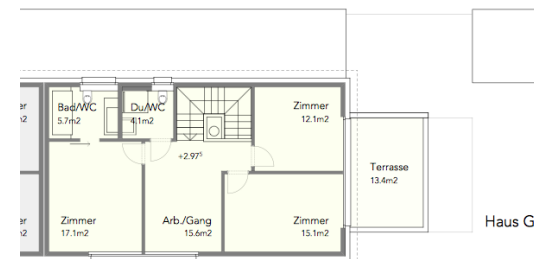
Wiesbach

Erdgeschoss



Wiesbach

Obergeschoss



Haus G

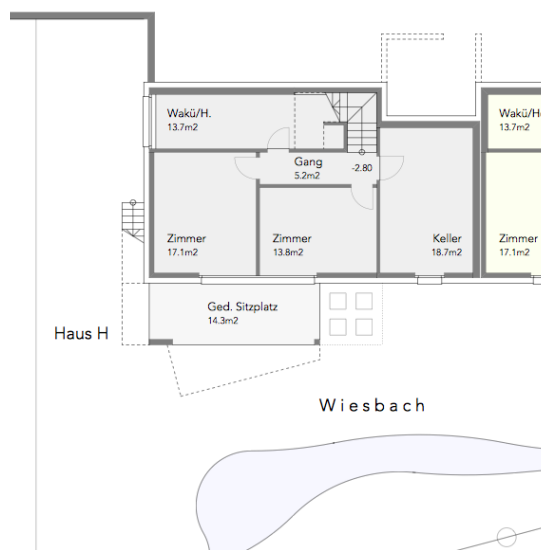
Haus H

CHF 1'290'000.-
inkl. 1PP in Carport - (zusätzlicher PP in Carport zu CHF 35'000.- verfügbar)

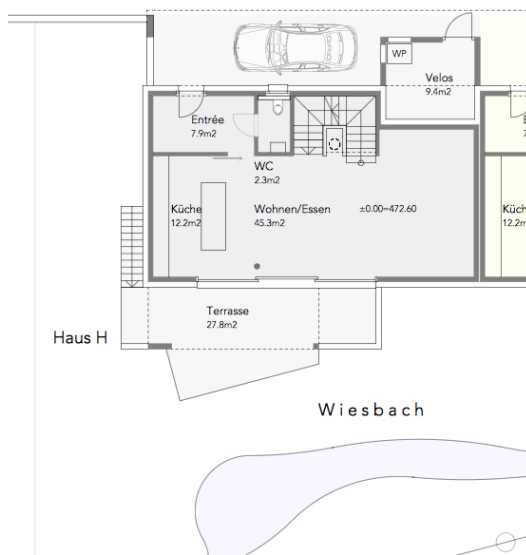
7.5 Zimmer
BGF=282.6m² - NWF=215.0m²
Volumen 1'088m³ - Landanteil ca. 402m²

BGF=Bruttogeschossfläche ohne Garagen und Aussenräume.
NWF=Nettowoohnfläche ohne Garagen und Aussenräume.

Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

