

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Allgemein

Die Liegenschaft an der Turnerstrasse 12 ist Teil eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses aus den Jahren 1915/16 mit hoher architektonischer Qualität. Sie wird unter Wahrung der historischen Substanz umfassend und hochwertig saniert. Die Ausführung erfolgt in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege.

Rohbau

Die bestehende Tragstruktur bleibt weitgehend erhalten und wird gezielt verstärkt und ergänzt. Die Gebäudehülle wird sorgfältig restauriert und technisch optimiert.

- Baumeisterarbeiten inklusive Beton- und Mauerwerksarbeiten
- Erstellung eines neuen Liftschachts
- Foundationen und Verstärkungen im UG
- Dachumbau mit Holzbauarbeiten und statischen Ergänzungen
- Fassadeninstandsetzung gemäss historischem Erscheinungsbild
- Sanierung und Neuaufbau des Mansardendachs inklusive Dämmung, Unterdach, Hinterlüftung, Installationshohlraum und Gipsplatten

Fenster

Für das Gebäude sind drei unterschiedliche Interventionsarten vorgesehen:

- Sanierung bestehender Fenster (Vorfenster)
- Aufdopplung bestehender einfach verglaster Fenster zu Isolierverglasungen (Originalfenster)
- Neue IV-Holzfenster nach historischem Vorbild mit 3-fach-Verglasung.

Originalfenster werden, wo möglich, erhalten und fachgerecht instand gestellt. Die neuen Fenster werden in der Grundsicherheit RC1 geliefert.

Aussentüren

Die bestehende, schmiedeeiserne Eingangstür wird unter denkmalpflegerischen Vorgaben fachgerecht revidiert und mit einem elektrischen Türöffner in Kombination mit der neuen Türsprechanlage ergänzt.

Die Nebeneingangstüren werden durch neue Holzrahmentüren mit zeitgemässer Wärmedämmung, Dichtungen und Mehrpunktschloss ersetzt.

Fassade

Die Fassaden werden instand gestellt und restauriert. Die Ausführung orientiert sich am Bestandscharakter des historischen Gebäudes, keine vollständige Dämmung (Denkmal-schutz, dichtere Gebäudehülle).

Sonnenschutz

- Bestehende kiefergrüne Holzfensterläden werden, soweit möglich, erhalten und gemäss Farbkonzept instand gestellt
- Holzrollläden bei Erkern, Lukarnen und innen liegenden Balkonen zur Turnerstrasse werden in Abstimmung mit der Denkmalpflege ersetzt und elektrisch betrieben
- Auf der Westfassade sind bei allen Balkonen handbetriebene Balkonmarkisen geplant
- Bei Fenstern mit Vorfenstern sind keine Beschattungselemente vorgesehen

Elektroinstallation

- Ersatz Hauptverteilung (Technikraum) und Wohnungsverteiler
- Leitungen in Wohnungen weitgehend erneuert (Installationszonen)
- Steckdosen ersetzt und ergänzt (3-fach-Steckdosen), mindestens zwei pro Raum
- Multimediasteckdose mit Glasfaser im Wohnzimmer
- LED-Einbauspots teilweise in Korridoren/ Nasszellen (gem. Konzept, Denkmalpflege)

- Spiegelschrank (Bad) mit Steckdose, Lichtspiegel (WC)
- Sonnerie- und Videogegensprechanlage
- Leerrohre bis zu den Parkplätzen für das Laden von Elektroautos sind vorgesehen

Heizungsanlage

- Erdsondenbohrungen mit Sole/Wasser-Wärmepumpe
- Wärmeabgabe über Bodenheizung oder über instand gesetzte Radiatoren
- Einzelraumregelung mittels Thermostat (Feller-Standard)

Lüftung / Feuerung / Öfen

- Einzelraum-Abluftventilatoren in Nasszellen
- Zuluft über Fassaden-Zuluftautomaten (einer pro Wohnung in Wohnzimmer/Küche)
- Bestehende Kachelöfen werden revidiert und in Betrieb gesetzt
- Nebenräume/Keller/Technikraum mechanisch belüftet und entfeuchtet
- Umluft- Dampfabzug

Sanitäranlagen

- Apparate in gehobenem Standard (Budget gemäss wohnungsspezifischer Offerte von Marmobisa, 25.3.2026)
- Leitungen neu Unterputz/Installationszonen
- Duschtassen sind nicht bodeneben möglich; die Schwelle beträgt ca. 15 cm

Das Layout der Nasszellen (Anordnung der Geräte) ist durch die Denkmalpflege bestätigt und freigegeben. Änderungen am Nasszellenlayout sind nicht möglich. Die Auswahl anderer Materialien und Oberflächen für die Unterbaumöbel im Standardsortiment von Marmobisa ist möglich. Die sich daraus ergebenden Mehr- oder Minderpreise werden innerhalb der Käuferbetreuung nach erfolgter Beurkundung erfasst und kalkuliert.

Küchen

- Hochwertige Einbauküchen im gehobenen Ausbaustandard (Budget gemäss wohnungsspezifischer Offerte von Orea, 18.3.2026)

Das Layout der Küchen (Anordnung der Geräte) ist durch die Denkmalpflege bestätigt und freigegeben. Änderungen am Küchenlayout sind nicht möglich.

Die Auswahl anderer Materialien und Oberflächen im Standardsortiment von Orea ist möglich. Die sich daraus ergebenden Mehr- oder Minderpreise werden innerhalb der Käuferbetreuung nach erfolgter Beurkundung erfasst und kalkuliert.

Waschmaschine / Tumbler

- Pro Wohnung Waschmaschine und Wäschetrockner (Miele)

Transportanlagen

- Personenaufzug mit Nutzlast 480 kg (max. 6 Personen)
- Nicht rollstuhlgängig
- Integriertes Notrufsystem

Gipserarbeiten

- Glätten, Ergänzen und Neuaufbau von Wänden/Decken je nach Bestand
- Neue Weissputzflächen mit hochwertigem Anstrich
- Erhalt und Instandstellung denkmalgeschützter Schilfrohr-Gipsdecken mit Stuckaturen
- Erdberührte Räume: Innendämmung mit Foamglas, anschliessend Weissputz

Metallbauarbeiten

- Instandstellung und Neuanstrich bestehender antiker Geländer
- Neue Briefkastenanlage (abschliessbar mit Zylinder)
- Absturzsicherung bei Brüstungsfenstern

Schreinerarbeiten

- Restaurierung bestehender (historischer) Innentüren
- Erneuerung/Instandstellung von Beschlägen
- Wohnungseingangstüren: Bestand erhalten, neue Türblätter (EI30, Mehrpunktschloss, Sicherheitsbeschläge)

- Bestehende Lamperien (Wandverkleidungen) erhalten/ergänzt, neue Lamperien weiss gestrichen
- Neue Fenstersimse und Sturzverkleidungen

Einbauschränke

- Bestehende Schränke instand gestellt, teilweise neue Garderobenschränke

Innentreppe Whg. 401

- Falwerkeltreppe aus Massivholz Eiche, geölt
- Glasgeländer aus VSG, ohne Handlauf
- Unterbau mit massgefertigten Einbauschränken
- Ausführung gemäss Detailplanung und Denkmalpflege

Spezialverglasungen

- Duschtrennwände aus ESG (Pendeltüren)
- Satinierte Glaswände bei Waschtürmen (Optiwhite)
- Beschläge schwarz matt

Elementwände

- Neue Kellertrennwände (Aluminium-Lochblech)

Unterlagsböden

- Mehrschichtiger Trockenunterlagsbodenaufbau
- Trittschalldämmung (Holzfaserplatten)

Bodenbeläge

- Ausführung gemäss Bodenbelagsschema Architekt

Originalböden:

- Erhalt und Instandstellung bestehender Parkette (Kassetten-/Fischgratparkett) *Zimmer/Korridor/Küche (wo kein Originalbelag):*

- Neues Fischgrätparkett Eiche natur
- Sockel: Lamperien (Wandverkleidungen) weiss

Wohnzimmer:

- Rekonstruktion Kassettenparkett
- Lamperien (Wandverkleidungen) erhalten/ergänzt

- Sockelleiste aufgedoppelt

Nasszellen:

- Feinsteinzeugplatten in Travertin-Optik

(-60 x 60 cm): CHF 200.-/m²*

Treppenhaus:

- Bestehende Beläge gereinigt und instand gestellt

Nebenräume/Keller:

- Zementunterlagsboden mit Anstrich

Wandbeläge

- Nasszellen/WC: Feinsteinzeug in Travertin-Optik (-120x 60 cm): CHF 200.-/m²*
- Belegung Nassbereiche und Apparatewände
- Übrige Wände: gestrichene Putz-/Trockenbauflächen
- Sockel aus Wandplatten (40 mm)

Öfen

- Bestehende Kachelöfen restauriert und, sofern möglich, wieder in Betrieb gesetzt

Oberflächenbehandlungen

- Wände/Decken gespachtelt und gestrichen
- Holzteile geschliffen und deckend lackiert
- Sichtbare Naturholzflächen geschliffen und transparent lackiert
- Treppenhaus gemäss Farbkonzept neu gestrichen

Umgebung

- Wiederherstellung/Anpassung von Vorbereichen, Rabatten, Zugängen und Aussenflächen
- Sitzplätze Whg. 101/102: Rundkiesbelag, Gartensitzplatz Whg. 001: WPC-Holzdeck
- Bepflanzung gemäss Umgebungsplan

Hinweise

- Schall- und Wärmeschutz entsprechen den Möglichkeiten eines denkmalgeschützten Umbaus
- Angepasstes Lüftungsverhalten erforderlich (mehrmals tägliches Stosslüften)
- Werkleitungen und Installationen in Nebenräumen sind zu dulden
- Materialabweichungen bei Naturprodukten sind möglich

* Brutto-Preise inkl. MWST fertig verlegt, inkl. Nebearbeiten: verfugen, versiegeln und Sockelleisten