



# LEBENSRAÜME FÜR LEBENSSTRÄUME



INHALTSVERZEICHNIS

STADT SOLOTHURN	3
FAKTEN UND ZAHLEN	4   5
EINTRETEN UND ZUHAUSE SEIN	6   7
LAGE UND SITUATION	8   9
GRUNDRISSE	10   11   12   13
BAUBESCHRIEB	14   15   16   17   18
WISSENSWERTES ZUM KAUF	19   20
BERATUNG & VERKAUF	21



Die Vielfältigkeit von Solothurn zeigt sich bereits in ihren Rufnamen: St.Ursen-Stadt, Wengistadt, Ambassadorenstadt, schönste Barockstadt der Schweiz, Bischofsstadt oder Kulturstadt. In Solothurn mischen sich italienische Grandezza, französischer Charme und deutschschweizerische Bodenständigkeit zu einem ganz besonderen Lebensgefühl.

Die Kantonshauptstadt bietet ein reichhaltiges Kulturprogramm. Begünstigt durch die Nähe zur französischen Sprachgrenze, versteht sich Solothurn als Brückenstadt zwischen den beiden Sprach- und Kulturregionen. Überhaupt ist die Verbindung von Gegensätzlichem auf kleinstem Raum etwas, das in Solothurn in vielen Bereichen spürbar ist – nicht nur bei der Kultur oder der Sprache.

Alt und neu, Betriebsamkeit und Ruhe, städtisches und ländliches Leben, Wohnen und Arbeiten existieren neben- und miteinander.

Heilige, Helden und Hochwohlgeborene prägten Geschichte und Gesicht von Solothurn. Den einen errichtete die Stadt eine Kathedrale, den andern Brücken, Brunnen oder Stadtpalais. Ihre Spuren finden sich in mittelalterlichen Wehrbauten, Giebeln und Gassen, barocken Fassaden, eleganten Villen und in der einmaligen Wirkung der St.Ursen-Treppe – Bühne und Zuschauerloge in einem. Aber auch der modernen Stadtplanung mit Verkehrsführung und Aufwertung der öffentlichen Plätze wird grosse Beachtung geschenkt.

Weitere Informationen finden Sie auf der städtischen Website: [www.stadt-solothurn.ch](http://www.stadt-solothurn.ch)

EINE LEBENDIGE STADT

SOLOTHURN



## Statistische Angaben

Lage: 439 m. ü. M.

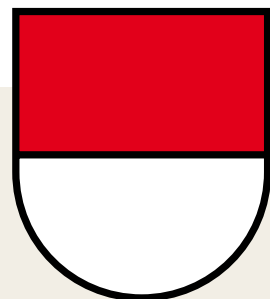
Fläche: 629 ha

Arbeitsplätze 2. Sektor: 2'769

Arbeitsplätze 3. Sektor: 13'300

Arbeitsstätten: 1'375

(Stand 2005)



## Bevölkerung

In Solothurn wohnen 15'464 Einwohner und Einwohnerinnen.

Die Bevölkerungszahl blieb in den letzten 20 Jahren konstant.

Haushaltungen (Stand 2000): 7'447

Stimmberechtigte (Stand 31.12.2008): 10'873

## Beschäftigte (Voll- und Teilzeit)

1. Sektor 0,3 %

2. Sektor 17,4 %

3. Sektor 82,3 %

## Fläche in ha

Wald, Gehölze 17

Landwirtschaftliche Nutzfläche 160

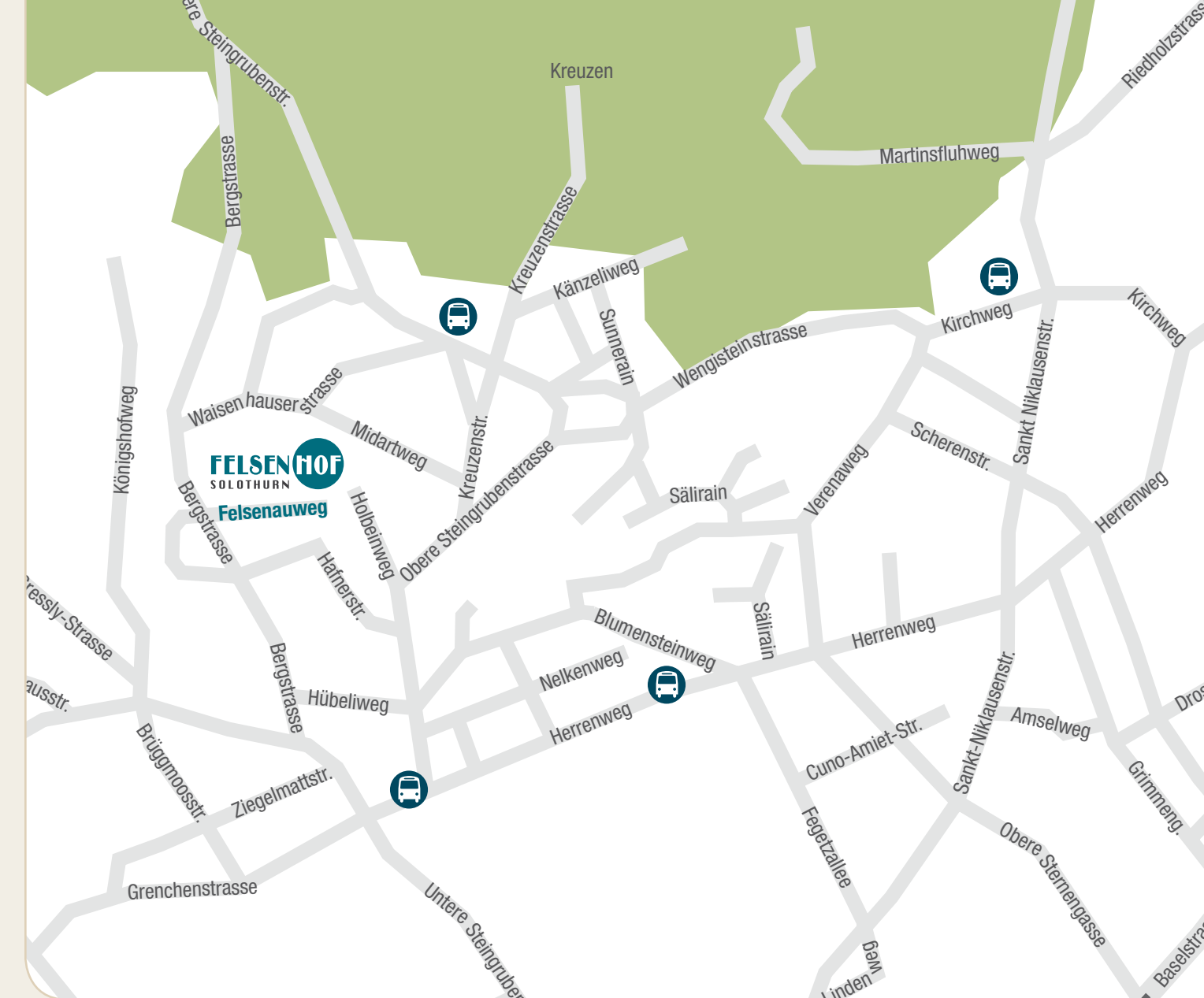
Siedlungsfläche 418

Unproduktive Flächen 34

## Lage und Plan

Felsenauweg 5

4500 Solothurn



# FAKTEN UND ZAHLEN SOLOTHURN





Der «FELSENHOF» liegt unweit der stillen, romantischen Verena-schlucht und doch nahe am Stadtzentrum. Schon von Aussen verkörpert der markante Bau des «FELSENHOFS» modernste Architektur und besticht mittels den durchlässigen Balkonen und Terrassen.

Die Geometrie der Räume vermittelt ein Gefühl von Grösse und Weite – alle Zimmer gehen harmonisch ineinander über. Dadurch entstehen helle Lichtverhältnisse, welche zum Wohlfühlen und Verweilen einladen. Die zentralen Wohnräume und Aussenflächen sind nach Süden und damit auf den natürlichen Tagesverlauf ausgerichtet. Jede Wohnung besitzt einen exklusiven Ausbaustandard dank den vorgesehenen, auserlesenen Materialien.

Durch die individuelle Planung nach persönlichen Wünschen, lässt sich die Attraktivität des Eigenheimes noch steigern. Die raumhohen Schiebetüren bilden zusammen mit den kubischen Terrassen ein entspanntes Lounge-Feeling. Schönste Aussichten in die Naherholungsgebiete breiten sich vor Ihnen aus.

Das Konzept des «FELSENHOFS» entspricht den neusten Erkenntnissen – perfektes Zusammenspiel von Funktion und Design für behagliches Wohnen. Willkommen zu Hause!

# EINTRETEN UND ZUHAUSE SEIN

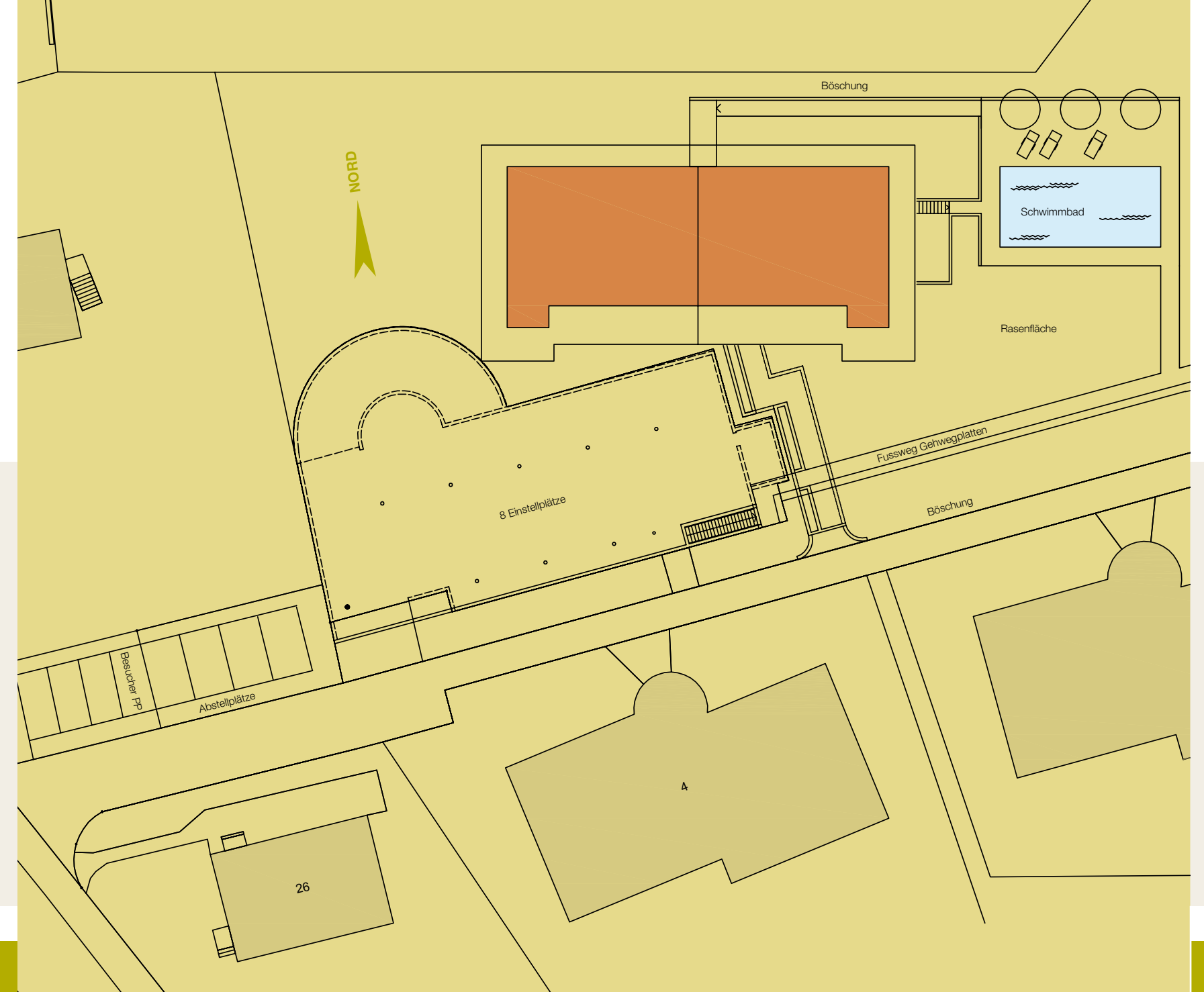




# LAGE UND SITUATION

8

Der «FELSENHOF» besteht aus sechs 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen auf drei Geschossen. Das Haus verfügt über eine geräumig angelegte Tiefgarage, welche durch Aussenabstellplätze für Besucher komplettiert wird. Grosszügige Kellerabteile mit eigenem, vorgelagertem Waschmaschinenraum und ein rollstuhlgängiger Aufzug sind ebenfalls vorhanden. Solothurn ist ausserordentlich gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Haltestelle «Grünegg» der Buslinie 4 liegt in unmittelbarer Nähe. Die Stadt ist somit einfach zu erreichen. Im Quartier gibt es einen Kindergarten (Hafnerstrasse) und eine Primarschule («Fegetz»). Der besondere Ausbau des «FELSENHOFS» schafft ein Projekt gehobenen Standards. Auf die ansprechende Gartengestaltung des stattlichen Geländes mit Schwimmbad wird grossen Wert gelegt. Ebenso ist das Flachdach mit Wärmedämmung extensiv begrünt. Mit einer Wohnung im «FELSENHOF» erlangt man neue Lebensqualität – modernes Wohnen in Reinkultur!



9



10

UNTERGESCHOSS



11

ERDGESCHOSS 5 1/2-Zi-Wohnung

5½-Zimmer-Wohnung **Nr. 1112**

Nettowohnfläche (NWF) 135 m<sup>2</sup>  
Terrassen 77 m<sup>2</sup>

5½-Zimmer-Wohnung **Nr. 1111**

Nettowohnfläche (NWF) 135 m<sup>2</sup>  
Terrassen 77 m<sup>2</sup>

5½-Zimmer-Wohnung **Nr. 1122**

Nettowohnfläche (NWF) 135 m<sup>2</sup>  
Terrassen 77 m<sup>2</sup>

5½-Zimmer-Wohnung **Nr. 1121**

Nettowohnfläche (NWF) 135 m<sup>2</sup>  
Terrassen 77 m<sup>2</sup>





## Grundlagen

### Unser Standard – Hochwertige und nachhaltige Bauqualität

Der Kurzbaubeschrieb hält sich wenn immer möglich an die Normen der SIA und Fachverbände sowie ans Baugesetz bzw. Auflagen einzelner Amtsstellen. Ein Hauptaugenmerk liegt beim Schallschutz und bei der Wärmedämmung.

## Rohbau

### Foundation, Kellerwände, Geschossdecken, Innenwände

#### Wohngeschosse

Das Bauwerk wird gemäss Angaben des Bauingenieurs und Akustikers nach den jüngsten Vorschriften und Normen für die Wärmedämmung und den Erdbeben- und Schallschutz in hochwertiger Massivbauweise erstellt:

- Fundamentplatte sowie die erdberührten Aussenwände in Stahlbeton
- Kellerinnenwände in Kalksandstein und/oder Stahlbeton
- Alle Geschossdecken in Stahlbeton mit Trittschall- und Wärmedämmung sowie schwimmendem Unterlagsboden
- Wohnungsinnenwände aus Backsteinmauerwerk (12.5 – 15 cm) oder als Leichtbauwände. Wo nötig in Stahlbeton und/oder Kalksandstein
- Lichtschächte und Fluchtröhren aus Stahlbeton oder Betonelementen
- Decken im Aussenbereich mit Dichtungsbahnen geschützt

## Murale Fassaden

Aussenmauer aus Backsteinmauerwerk, wo nötig in Stahlbeton, mit einer mit feinem Abrieb versehenen Aussendämmung in genügender Stärke, um die Betriebs- respektive Heizkosten weitmöglichst zu minimieren und die Umwelt zu schonen. Die Wohnungstrennwände sind Backsteinmauerwerk 12.5 / 15 cm mit einer Isolation von 50 mm doppelschalig. Farbe des Aussenputzes nach Vorgabe des Architekten unter Berücksichtigung des architektonischen Leitbildes. Liftschacht in Beton. Treppen in Ortbeton mit Natursteinbelägen.

## Dach

Das Hauptdach ist ein Flachdach mit Wärmedämmung und Dichtungsbahnen 2-lagig. Es ist nicht begehbar, extensiv begrünt und verfügt über 10 Jahre Systemgarantie.

## Grundausbau

### Fenster

Die Fenster sind aus Holz/Metall und werden mit raumhohen Schiebetüren, Dreh- und Kippfenstern oder Türen (gemäss Grundrissplan) ergänzt. Die Fenster verfügen über eine stark

wärmedämmende Isolierverglasung. Die Farbgebung der Fenster erfolgt nach Vorgabe des Architekten. Alle Räume werden jeweils mit einem Fenster mit Drehkipppflügeln ausgestattet.

### Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren sind aus kunstharzbeschichtetem Holz mit Spion und mit Dreipunkt-Sicherheitsverschluss.

### Metallbauarbeiten

Die Balkon- bzw. Terrassengeländer sind aus Metall. Allgemeine Metallbau-Fertigteile wie Briefkästen und Treppenhausgeländer nach Plänen.

### Sonnenschutz

Alle Wohnungen verfügen über Raff-Lamellenstoren aus Leichtmetall, welche im Wohnbereich elektrisch bedienbar sind.

### Aufzugsanlage

Jedes Haus verfügt über einen rollstuhlgängigen Aufzug für 6 Personen.

# DAS WICHTIGSTE ZUM BAU- BESCHRIEB





Haustechnik

Elektrische Installationen

Alle Wohnungen verfügen über praktische und reichhaltige Elektro-installationen mit teilweise geschalteten Steckdosen, Wand- und Deckenanschlüssen. Elektrische Raumthermostate. Installiert sind alle Anschlüsse für diverse Küchengeräte, Badezimmer-Beleuchtung sowie Hängeschranksbeleuchtung in der Küche. Leuchten gemäss Vorgabe des Architekten für Nebenräume wie Keller, Korridore, Technikräume und Einstellhalle sowie Zugang- und Zufahrtsbeleuch-tung. Messanlage für wohnungsweise Einzelabrechnung. Sonnerie und Gegensprechanlage mit Türöffner.

Sanitäranlage

Kaltwasserverteiler ab Hauszuleitung. Die Leitungsnetze sind aus Chromstahl- und Kunststoff-Rohren. Je ein Wasseranschluss für die Gartensitzplätze und die Attika-Terrassen.

Wärme-Erzeugung

Wärmepumpenanlage mit Erdsonden im Untergeschoss für Heizung und Warmwasser.

Lüftungsanlagen

Alle Wohnungen sind mit einer Minergie-Komfortlüftung ausgestattet.

Innenausbau

Küche

Komfortable, praktische und hochwertige Einbauküche nach individueller Planung. Küchenabdeckung in Naturstein, Holz oder Chromstahl. Fronten in Holz oder Kunstharz. Minergie-Dampfabzugshaube, hochliegender Backofen, Glaskeramik-kochfeld, Geschirr-Spülmaschine und ein grosser Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach gehören zur Grundausstattung. Budget-Preis brutto inkl. MwSt pro Wohnung: CHF 40'000.–

Bad / Dusche / WC

Badgestaltung und Produkteauswahl nach individueller Planung. Grossflächige Spiegel, Unterbauten, verchromte Armaturen, weisse Bade- und Duschwannen sowie Toiletten und diverse Accessoires gehören zur Grundausstattung. Budget-Preis brutto inkl. MwSt pro Wohnung: CHF 18'000.– Budget-Preis brutto inkl. MwSt Allg. Teil: CHF 4'000.–

Schreiner-Arbeiten

Alle Zimmertüren sind aus Röhrenspanplatten fertig gespritzt und verfügen über Metalltürzargen.

Bodenbeläge

Nach persönlichen Vorlieben kann zwischen Holzparketten oder Feinsteinzeugbelägen ausgewählt werden. Budget-Preis brutto inkl. MwSt für keramische Bodenbeläge: CHF 65/m<sup>2</sup> (Materialkosten, unverlegt) Budget-Preis brutto inkl. MwSt für Parkett: CHF 120/m<sup>2</sup> (fertig verlegt)

Wand- und Deckenbeläge

Die Wandplatten werden bis Unterkante Decke verlegt. Schlaf-, Ess- und Wohnräume werden mit einem Abrieb versehen. In den Nasszellen und Küchen sind Keramik-Platten vorgesehen. Die Decken in den Wohnungen werden mit einem Gips-Glattstrich versehen. Budget-Preis brutto inkl. MwSt für keramische Wandbeläge: CHF 65/m<sup>2</sup> (Materialkosten, unverlegt)

Aussenarbeiten und Weiteres

Schwimmbad

Ein Schwimmbad nach Vorgaben des Architekten komplettiert die Aussenanlage.

Umgebungsarbeiten

Eine ansprechende Gartengestaltung nach Vorgabe des Architekten umrahmt die Architektur. Die Sitzplätze der Gartenwohnungen werden mit Zement-platten belegt.

Die Wohnungszugänge werden gemäss Umgebungsplan gestaltet. Die Bepflanzung und Auswahl der Bäume erfolgt in Absprache mit der Baubehörde.

Baureinigung

Vor dem Bezug der Wohnungen erfolgt eine Schlussreinigung.



### Änderungen

Änderungen gegenüber diesem Leistungsbeschrieb und diesen Plänen aus technischen oder architektonischen Gründen oder Gegebenheiten, die das Bauwerk nur unwesentlich verändern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Auch ausdrücklich vorbehalten bleiben behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen. Die Auflagen der Baubewilligung müssen eingehalten werden.

### Spezifikation Budget-Preise

Die Budgetpreise Küche verstehen sich als Bruttopreise inkl. MwSt, fertig geliefert und montiert, inklusive Abdeckplatte und Möbelbeleuchtung. Die Budgetpreise für die keramischen Bodenbeläge und Wandplatten verstehen sich als Bruttopreis pro m<sup>2</sup> unverlegt und inkl. MwSt. Der Budgetpreis Parkett versteht sich als Bruttopreis pro m<sup>2</sup> fertig verlegt inklusive sämtlicher Vor- und Nebenarbeiten etc. sowie inklusive Sockel und MwSt. Die Budgetpreise Sanitärapparate sind Bruttopreise inklusive MwSt.

### Sonderwünsche

Individuelle Änderungen kann die jeweilige Käuferschaft in Ihrer Wohnung gerne vornehmen. Vorausgesetzt, dass dies statisch und bauphysikalisch möglich ist. Sämtliche Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkostenberechnung aufgestellt und müssen durch die Käuferschaft vorgängig schriftlich bewilligt werden. Ab CHF 5'000 Mehrkosten kann der Werkersteller eine Anzahlung von 50% verlangen. Auf die Mehrkosten wird ein Bauleitungshonorar von 15% exkl. MwSt erhoben.

### Innenausbau Eigenleistungen

Es besteht die Möglichkeit, einzelne Arbeitsgattungen nicht ausführen zu lassen oder in Eigenleistung zu erbringen. In diesem Falle wird die entsprechende Arbeitsgattung mit 60% vom angegebenen Budgetpreis oder den effektiven Kosten vergütet, respektive vom Kaufpreis in Abzug gebracht.

### Im Pauschalpreis inbegriffen sind:

- Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und Kabel-TV
- Baubewilligungs-Gebühren
- Sämtliche Ausbau- und Installations-Arbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang inklusive Teuerung und Abgaben
- Kosten für Bauwesen-Versicherung bis zur Fertigstellung
- Baukreditzinsen (exkl. geleistete Anzahlung)
- ½-Anteil Notariats- und Grundbuchgebühren

### Im Pauschalpreis nicht inbegriffen und vom Käufer separat zu bezahlen sind:

- Kosten für zusätzliche Leistungen oder Änderungswünsche, die von der Standard-Ausführung abweichen und welche weder im Ausführungs-Beschrieb noch in den Vertrags-Unterlagen enthalten sind (Sonderwünsche)
- Kosten des Architekturbüros für Planungsänderungen resp. für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche, berechnet nach Stundenaufwand
- Kosten der Generalunternehmung für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche und zwar nur von den Mehrkosten 15%
- Kosten für die Schuldbrieferrichtung
- ½-Anteil Notariats- und Grundbuchgebühren

### Im Kaufpreis nicht enthalten

Die Einrichtungsgegenstände haben in diesem Verkaufsdossier nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

WISSENSWERTES  
ZUM KAUF



## Verträge und Garantien

- Die Verkäuferschaft verpflichtet sich gegenüber der Käuferschaft zur Erstellung der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft gemäss Bau- und Leistungsbeschrieb.
- Dieser Bau- und Leistungsbeschrieb bildet einen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages. Die Kosten für diese Leistungen gehen zu Lasten der Verkäuferschaft und sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Die Verkäuferschaft hat mit den am Bau beteiligten Handwerkern und Unternehmern SIA-Verträge abgeschlossen. Die daraus entstehenden Garantieansprüche werden der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft bzw. der Käuferschaft im Verhältnis der Wertquoten der erworbenen Grundstücke abgetreten.
- Die entsprechenden Garantiescheine werden der dann-zumaligen Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft übergeben; somit können allfällige Garantieansprüche direkt bei den betroffenen Handwerkern und Unternehmern durchgesetzt werden.
- Garantie Abnahme 2 Jahre durch GU

## Kauf- und Zahlungsbedingungen

- Bei der Kaufzusage erfolgt eine Anzahlung von CHF 30'000 (Reservations-Vereinbarung).
- 20% des Kaufpreises werden bei der Beurkundung fällig.
- Der Restkaufpreis wird bei Eigentumsantritt belastet.



# BERATUNG & VERKAUF BETEILIGTE

In der heutigen Zeit sind Immobilien mehr denn je ein Tätigkeitsfeld für Spezialisten. Für das aussergewöhnliche Projekt «FELSENHOF» in Solothurn haben sich mehrere Partner zusammengeschlossen, die sich durch langjährige Geschäftsbeziehungen kennen und vertrauen. Mit der Definition des Auftrages beginnt jedes unserer Projekte – klar, transparent und zielgerichtet.

Durch über 10-jährige Erfahrung in der Immobilienbranche kennen wir uns im Markt genauso aus wie im Bauwesen. Als kompetente Dienstleister-Gemeinschaft unterstützen wir Sie fachgerecht in allen Fragen rund um Ihr neues Eigenheim. Gemeinsam mit Ihnen klären wir Ihren Bedarf an Beratung sowie Begleitung und stellen Ihnen unser Fachwissen zur optimalen Nutzung Ihrer Eigentumswohnung zur Verfügung.

Wir beraten Sie hinsichtlich Vertragswesen, Planung, Materialwahl, Einrichtung und begleiten Sie während der Bauzeit. Nutzen Sie unser Fachwissen und unsere Erfahrung – wir freuen uns auf Sie.

## graf.riedi ag

Verkauf und Beratung: vermarktung.be@privera.ch  
Sulgenauweg 40, 3001 Bern, Telefon 031 378 55 79

## Robert Schmid Architekten AG

Architekt und Bauleitung  
Karl-Neuhaus-Strasse 15, 2502 Biel

## ibc Innova Baumanagement & Consulting AG

Generalunternehmer für Neubauten, Sanierungen und Projektentwicklungen  
Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen  
Telefon 071 226 90 40, Fax 071 226 90 44

## Lark Hill AG

Grundstückbesitzer  
Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen  
Telefon 071 226 90 60, Fax 071 226 90 63

