

Baubeschrieb

Allgemein

Dieser Baubeschrieb dient als Grundlage für die Planung und Bauausführung. Marken und Produktebezeichnungen sind verbindlich. Allfällige Abweichungen zu diesem Beschrieb sind von der Bauherrschaft genehmigen zu lassen.

Integrierende Bestandteile dieses Baubeschriebs sind die Architektenpläne im Massstab 1:200.

Folgende Grundleistungen sind speziell zu erwähnen:

- Guter Ausbaustandard von Küche, Bad und WC/DU
- Grosszügige Wohn-, Ess- und Kochbereiche (individuell gestaltbar)
- Gut dimensionierte, multifunktional nutzbare Schlafzimmer
- Lichtdurchflutete Loggias mit Aussicht in die Hügellandschaft des luzerner Hinterlands
- Einbauleuchten im Gang, Korridor, Küche sowie Bad und WC/DU
- Jede Wohnung verfügt über ein Reduit mit Waschmaschine und Tumbler und einem eigenen Kellerabteil
- Abstellraum für Kinderwagen im Erdgeschoss
- Wohnungszugänge und Loggiatüren sind rollstuhlgängig
- Rollstuhlgängiger Aufzug ab Einstellhalle sowie rollstuhlgängiger Zugang zum Haupteingang
- Erhöhte Gebäudedämmung in Zusammenhang mit dem MINERGIE-Standard
- Kontrollierte Wohnungsbelüftung
- Optionale Photovoltaikanlage zur Entlastung des Allgemeinstroms (Leerrohr wird verlegt)

Änderungen von Bauplänen, Installationen und organisatorischen Aufwendungen auf der Baustelle, welche vom Verkaufsangebot und den Projekt- und Bauplänen abweichen, werden separat verrechnet (Ansatz Architekt, Fachplaner und Bauingenieur: Mittelstarif 135.00Fr./h ohne MwSt.)

Dieser Baubeschrieb ist integrierender Bestandteil des Kaufvertrags.

Umgebung

Zufahrt zur Einstellhalle ab der Quartierstrasse Weierweid in Asphalt (Gussasphalt).
Besucherparkplätze vor Einstellhalle in Asphalt.

Besucherparkplätze bei Zugang Haupteingang in Sickersverbundsteine.

Flachdach über Einstellhalle bekiest, teilweise einfache Bepflanzung.

Wegführung und positionierung Aussenplätze gemäss Umgebungsplan. Materialisierung gemäss Angabe Architekt.

Spielplatzeinrichtung mit Sandkasten, einer Rutschbahn und zwei Wiegetierchen.

Rohbau

Aussenwände unter Terrain:

Wasserdichter Stahlbeton, Beton unter Terrain mit teilweise Perimeterdämmung, Dichtungsschlämme oder Schwarzanstrich und Noppenmatte gegen Erdreich. Boden-Wandanschluss mit Fugendichtungen (Combiflex) und mit Fugenbänder ausser wasserdicht abgeklebt.

Kellerboden:

Stahlbetonbodenplatte mit Zementüberzug mit Anstrich.

Einstellhallenboden:

Monobeton oder Stahlbetonbodenplatte mit Hartbetonüberzug ohne Anstrich.

Innenwände Keller:

Kalksandstein oder Stahlbeton gestrichen, teilweise Innenwärmedämmung mit Grundputz und Abrieb gestrichen.

Innenwände Einstellhalle:

Stahlbeton und Stahlbetonstützen ohne Anstrich. Oberflächen und Schalungsbild nach Angabe Architekt.

Kellerdecken zu Sitzplatz/Aussenbereich:

Wasserdichte Stahlbetondecke mit Flachdachabdichtung.

Kellerdecken zu Wohnen:

Stahlbetondecke mit Deckendämmung weiss.

Aussenwände über Terrain:

Backstein oder Stahlbeton mit Aussendämmung.

Innenwände Wohnen:

Backstein, Stahlbeton oder Leichtbau mit Grundputz und Abrieb gestrichen.

Geschossdecken:

Stahlbetondecke mit Trittschall- und Wärmedämmung, Zementunterlagsboden (Schalldämmung gemäss erhöhten Anforderungen nach SIA 181).

Decke über Dachgeschoss:

Stahlbetondecke mit Wärmedämmung, Flachdachabdichtung, extensive Begrünung.

Treppen:

Stahlbeton-Elementtreppen, Oberfläche Beton glatt fertig lasiert oder keramischen Platten. Treppenelemente auf schalldämmenden Lager versetzt.

Flachdach:

Extensiv begrüntes Dach (Substrat) mit Flachdachabdichtung, Wärmedämmung und Dampfbremse (Dimension Wärmedämmung gemäss Wärmeschutznachweis).

Fassade:

Kompaktaussendämmung mit eingefärbtem Abrieb verputzt, Fensterleibungen verputzt (z.T. in anderer Farbe). Erdreich mit Perimeterdämmung, Dichtungsschlämme oder Schwarzanstrich und Noppenmatte.

Loggias / Terrasse:

Holzlattung mit offenen Fugen auf Holzrost. Abdichtung an Fenstertüren, bei Dilatationsfugen und bei Aufbordungen mit Flüssigkunststoff. Loggiauntersichten in Beton gestrichen.

Fenster -und Loggiatüren:

Fenster 3-fach Isolierverglast (U-Wert Glas 0.7 W/m²K). Luftdicht an Mauerwerk abgeklebt.

Mindestens eine Loggiatüre pro Wohnung rollstuhlgängig.

Farbgebung und Beschläge gemäss Angaben Architekt.

Sonnenschutz:

Verbundrafflamellenstoren aus Leichtmetall mit Elektroantrieb.

Senkrechtmarkisen bei den Balkonen mit Elektroantrieb und Windwächter.

Spenglerarbeiten:

Jegliche Spenglerarbeiten (Rinnen, Randbleche, Fallrohre, usw.) in Chromstahl sichtig oder einbrennlackiert (Farbton gemäss Angabe Architekt).

Gebäudetechnik

Heizung:

Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden.
Wärmeverteilung via Niedertemperatur-Fussbodenheizung.
Wärmemessung pro Wohnung mit zentraler Ablesung.
Bodenheizverteiler im Sockel des Garderobenschanks positioniert.

Lüftung:

Kontrollierte Wohnungsbelüftung.
Pro Wohnung ein Lüftungsgerät (platziert im Redit).
Zuluft in Schlaf- und Wohnräumen sowie Fortluft in Küche, Nasszellen und Redit/
Technik.

Sanitäre Installationen:

Allgemein:
Warmwasseraufbereitung mit Boiler.
Wassermessung Kalt- und Warmwasser pro Wohnung.
Zwei Aussenwasseranschlüsse (frostsicher).
Ablaufleitungen in Kunststoff schallgedämmt.
Dachwasser innerhalb des Gebäudes geführt.
Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohnung im Redit/Technik positioniert.

Kalt- und Warmwasserleitungen:
Sanitärverteiler in Redit/Technik.
Verteil- und Steigleitungen in Chromstahl.

Ausstattung Bad und WC/DU:
Gemäss durch den Architekten definierter Apparatelite.
Anordnung und Einrichtung gemäss Architektenplan.

Feuerlöschposten:
Ein Feuerlöschposten mit Handfeuerlöscher in der Einstellhalle nahe dem Treppenhaus vorhanden.

Elektroinstallationen:

Hausanschlusskasten und Hauptelektroverteiler mit Zählern und Hauptsicherungen im Abstellraum Erdgeschoss.
Pro Wohnung ein eigener Sicherungskasten im Redit/Technik.

Montage der Leitungen, Schalter und Steckdosen in den untergeordneten Räumen (Einstellhalle, Keller, Technikraum) auf Putz (AP), in den Wohnungen und im Treppenhaus unter Putz (UP).
Lampenstellen, Einbausports, Steckdosen, Anschlüsse, Sonnerie, etc. gemäss Elektropplan.

Photovoltaikanlage optional:

Für eine optionale Photovoltaikanlage zur Entlastung des Allgemeinstroms werden Leerrohre vorgesehen.

Innenausbau

Metallbauarbeiten:

Front Haupteingang in Metall einbrennlackiert (Farbton gemäss Angabe Architekt), Profile thermisch getrennt, Verglasung ESG (U-Wert Glas 0.7 W/m²K).
Handläufe im Treppenhaus aus Chromstahl oder Holz.
Briefkastenanlage einbrennlackiert (Farbton gemäss Angabe Architekt) mit Sonnerie, Gegensprechanlage und Video.
Balkongeländer in Metall einbrennlackiert (Farbton gemäss Angabe Architekt).

Garagentor:

Kipptor in Metall einbrennlackiert (Farbton gemäss Angabe Architekt), Torfüllung aus Lochblech, Streckmetall oder Gitter, stabile Torausführung mit Fluchttüre, Elektroantrieb mit Fernbedienung.

Gipserarbeiten:

Innenwände:
Grundputz abgeglättet und gestrichen oder Abrieb 1.5mm gestrichen.
Decken:
Glattputz gestrichen.
In Nasszellen und Küche eine Vorhangschiene (VS57), in allen restlichen Räumen zwei Vorhangschiene in Deckputz eingelegt (ausgenommen Redit).

Innere Malerarbeiten:

Wände und Decken gestrichen (Dispersion).
 Treppenuntersicht gestrichen oder lasiert.
 Tüorzargen mit Kunstharzfarbe gestrichen. Farbton in allen öffentlichen Räumen und den Wohnungszugangstüren gemäss Angabe Architekt.
 Holzteile mit Kunstharzfarbe gestrichen.

Unterlagsböden:

Tritt- und Wärmedämmung (Schalldämmung gemäss erhöhten Anforderungen nach SIA 181), Unterlagsboden mit Bodenheizung. Im Erdgeschoss zusätzlich Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit über dem Stahlbeton.

Bodenbeläge:

Korridor.....	Parkett
Wohnen/Essen.....	Parkett
Küche.....	Keramische Platten oder Parkett
Zimmer.....	Parkett
Bad, WC/DU.....	Keramische Platten
Reduit.....	Keramische Platten
Trocknen.....	Zementüberzug gestr. mit Kunstharzfarbe
Keller Sockelgeschoss.....	Zementüberzug gestr. mit Kunstharzfarbe
Nebenräume Sockelgeschoss.....	Zementüberzug gestr. mit Kunstharzfarbe
Treppenhaus und Treppenläufe.....	Sichtbeton roh oder Keramische Platten
Hauszugangsbereich.....	Schmutzschleuse

Wandbeläge:

Keramische Platten in den Nasszellen (Bad und WC/DU) oder Abrieb gestrichen.

Materialpreise für Standardkollektion Boden- und Wandbeläge (inkl. MwSt.):

Die Preise verstehen sich inklusive Lieferung, Verlegen und sämtlichen Zuschlägen.

Parkett.....	CHF 120.00 / m2
Keramische Platten Boden.....	CHF 100.00 / m2
Keramische Platten Wand.....	CHF 100.00 / m2

Die Boden- und Wandbeläge werden bei der vom Architekten vorgegebenen Verlegefirma ausgewählt.

Zargen / Innentüren

Stahlzargen gestrichen, Farbton nach Wahl Käufer. Türblätter in Kunstharz belegt nach Standardkollektion Türlieferant.
 Drückergarnitur Glutz Memphis oder Gleichwertiges.

Wohnungstüren:

Stahlzargen gestrichen, Türblatt in Kunstharz belegt, Farbgebung nach Angabe Architekt.
 Brandschutzklasse EI 30, Klimaklasse 2, Schalldämmmass 42dB, Dreipunkt-Schliessung und Sicherheitsrosette, Spion.

Schreinerarbeiten:

Garderobenschrank: Ein offener Teil mit Kleiderstange, ein Schrank mit Tablaren und ein Putzschrank.
 Ankleide im Schlafen (bei 4.5 Zi-Whg.): Einteilung der zwei Schrankfronten gemäss Plan Architekt.
 Oberfläche in Kunstharz beschichtet nach Standardkollektion Schranklieferant.

Schliessanlage:

Sicherheitsschliessanlage: Pro Wohneinheit einheitlicher Schlüssel für Zugang Treppenhaus, Wohnung, Briefkasten, Kellerabteil und Einstellhalle (Schlüsselhalter).

Küche Ausstattung:

Disposition Küchen gemäss Konzept Architekt. Kücheneinrichtung gemäss Basisofferte (3.5 Zi-Whg. CHF 17'000.00; 4.5 Zi-Whg. CHF 30'000.00) und Plan des durch den Architekten bestimmten Küchenlieferanten. Die Auswahl der Einbauküche erfolgt durch die Käuferschaft individuell direkt bei dem bestimmten Küchenlieferanten. Allfällige Mehrpreise gegenüber des Netto-Basispreises gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Ausführung und Montage der Küchenmöbel unter Berücksichtigung des Schalldämmnachweises vom Bauakustiker.

Küchenmöbel aus Holzwerkstoffplatten mit Kunstharz beschichtet und aufgeschweissten Kanten. Farbe der Kunstharzbeschichtung nach Wunsch der Käuferschaft und gemäss Kollektion des Küchenlieferanten.

Schubladen und Türen mit Blumotion (Einzugsdämpfung).

Küchenabdeckung mit Granit Preisklasse 2 oder Gleichwertigem.

Rückwand zwischen Ober- und Unterbau aus sekurisiertem und emailliertem Glas oder alternativ mit Plattenschild.

Untereinbau-Spülbecken mit Restenbecken aus Chromstahl (Franke, Suter oder Gleichwertiges).

Abtropfteil in Küchenabdeckung eingekeilt.

Apparate: Glaskeramik-Kochfeld flächenbündig eingebaut mit integriertem Dampf-abzug (bei 4.5 Zi-Whg.), Kombisteamer, Kühlschrank mit Gefrierfach und Frischhalte-schublade, Geschirrspüler.

Baureinigung:

Reinigung der Wohnungen und den allgemeinen Räumen. Kleinere Nachreinigungen durch die Käufer üblich.

Planung und Bauleitung:

Die Planung und Bauleitung wird durch spezialisierte Fachleute ausgeführt (Architekt, Bauingenieure, Fachplaner, usw.).

Meine Notizen...