

100 - DEFH Hof-Niederstein
Bürgenstockstrasse 58-68 a&b, 6373 Ennetbürgen

Baubeschrieb - Hof-Niederstein

20. Februar 2020

realart architects gmbh
verenaweg 17
6343 buenas

+41 41 710 61 13
realart-architects.com
info@realart-architects.com

Technische Grundlagen

Legende

EFH	Einfamilienhaus	EG	Eingangsgeschoss
DEFH	Doppeleinfamilienhaus	OG	Obergeschoss
MFH	Mehrfamilienhaus	AG	Attikageschoss
ESH	Einstellhalle	BKP	Baukostenplan
TRH	Treppenhaus	BBS	Baubeschrieb
ZG	Zugangsgeschoss	RA	Rauchabzug

Planunterlagen

Gemäss bewilligten Baueingabepläne Hof-Niederstein Wyngarten vom 08.10.2019. Die Planunterlagen zum Baubeschrieb sind in der Verkaufsdokumentation enthalten.

Technische Werte

Die statischen Berechnungen entsprechen den gültigen SIA-Normen.

Bauphysikalische Werte

Wärmeschutz

Die Gebäude werden äusserst hochwertig, wie für MINERGIE-STANDARD erstellt. Besser Bauen nach Minergie hat mindestens drei Vorteile: höherer Komfort, verbesserte Werthaltung und deutliche Energiekosteneinsparung. Die Berechnungen des Wärmeschutzes und damit zusammenhängende Massnahmen und Vorkehrungen erfolgen nach den einschlägigen SIA-Normen und Empfehlungen sowie den behördlichen Vorschriften per Dato der Baubewilligung.

Schallschutz

Die Lärmschutzverordnung (LSV) verpflichtet den Ersteller von Bauten bezüglich Schallschutz bei Aussen- und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume die anerkannten Regeln der Baukunde zu beachten.

Der Schallschutz entspricht den erhöhten Anforderungen der SIA Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ / Ausgabe 2006.

Die Allgemeinräume wie Disponibel, Veloräume, Keller, etc. sind nicht für den dauernden Aufenthalt vorgesehen. Diese Räume inkl. der Hauszugänge gelten als nicht lärmempfindliche Allgemeinräume. Somit bestehen keine schalltechnischen Anforderungen. (Hinweis: Bei Ausbau / allfällig späteren Nutzung als stark störender Raum sind vom Benutzer vorgängig, geeignete schalldämmende Massnahmen (gegen Körperschall) zu treffen. Dabei sind die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten.)

Eine bauakustische Verbesserung der Bauteile wie Boden, Wand und Decke aufgrund von Käuferwünschen kann in Zusammenarbeit mit dem Akustiker zu gegebener Zeit erfolgen. Verbesserungen können z.B. mit raumseitigen Gipskarton-Vorsatzschalen erreicht werden.

Leitungen im Unter-/Eingangsgeschoss

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Schmutz-, Kalt- und Warmwasser, Heizung, Lüftung, Elektro), welche der Gebäude-Erschliessung dienen, werden an den Wänden und Decken im Unter- / Eingangsgeschoss geführt. Sie können im Unter- / Eingangsgeschoss und in der ESH zu räumlichen Einschränkungen führen.

Lüftungsanlagen

Fensterlose Räume im UG wie Disponibel, Keller, Trocken, Technik, Wasch-, Abstell- und Schutzräume werden mechanisch mit Schaltuhr be- und entlüftet. Die Zuluft wird entfeuchtet. Komfortlüftung für alle Wohnungen mit Gerät im Technikraum oder Reduit. Zuluft in den sensitiven Räumen (Wohnen/Essen und Zimmer) und Abluft Nasszellen, Küche und Reduit. Die ESH wird natürlich belüftet. Die Entlüftung erfolgt natürlich über Rauchabzüge (RA) ins Freie.

Bewilligungen

Die Ausführungen der Bauten entsprechen den behördlichen Bewilligungen / Vorschriften wie Bauamt, Feuerpolizei, Gebäudeversicherung, Umwelt- / Gewässerschutz, SUVA, usw.

Baubeschrieb nach BKP

- 1 Vorbereitungsarbeiten**
- 101 Bestandesaufnahmen**

Abklärung vorhandener Werkleitungen. Die gerichtlichen Beweissicherungsmassnahmen umfassen Rissprotokolle an den umliegenden Liegenschaften.
- 102 Baugrunduntersuchung**

Felduntersuchungen mit mehreren Baggersondierungen und Kernbohrungen und Grundwassermessungen mit fotografischer Dokumentation gemäss Angaben des Bauingenieurs.
- 111 Rodungen**

Roden von Bäumen und Stäuchern inkl. Abtransport und Deponiegebühren.
- 112 Abbrüche**

Das gesamte Gelände wird von allen bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen befreit.
- 120 Sicherungen, Provisorien**

Schützen vorhandener Leitungen, Nachbargrundstücken usw. sowie Erstellen von Provisorien.
- 124 Instandsetzungsarbeiten**

Sämtliche notwendigen Instandsetzungsarbeiten an Anlagen im öffentlichen und privaten Grund, um den Zustand vor Baubeginn wieder herzustellen.
- 131 Abschrankungen**

Bauabschrankungen ringsumlaufend während der gesamten Bauzeit.
- 132 Zufahrten, Plätze**

Erstellen von Parkplätzen für das Baustellenpersonal, Lager- und Installationsplätze, während der gesamten Bauzeit.
- 133 Büro Bauleitung**

Sämtliche notwendige Installationen, Vorhalten und Betrieb während der gesamten Bauzeit.
- 134 Unterkünfte, Verpflegungseinrichtungen**

Erstellen, Vorhalten sowie Betreiben mit regelmässiger Reinigung der Unterkünfte und Verpflegungseinrichtungen in genügender Anzahl.
- 135 Provisorische Installationen**

Provisorische Installationen für den Baubetrieb wie Bauwasser, Baustrom, Telefon und Kanalisation sowie Vorhalten und Betrieb inkl. Gebühren während der gesamten Bauzeit.
- 136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.**

Sämtliche Kosten für den Verbrauch von Bauwasser inkl. Abwasser, Baustrom und Bauheizung sowie Gebühren für Bautelefon während der gesamten Bauzeit.
- 137 Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen**

Sämtliche Kosten für provisorische Abschlüsse und Abdeckungen während der gesamten Bauzeit.
- 138 Sortierung Bauabfall**

Für die Entsorgung und Beseitigung der Bauabfälle von der Baustelle ist grundsätzlich der Unternehmer verantwortlich. Dennoch sind anfallende Kosten für die Trennung, Sortierung und den Abtransport der Bauabfälle inkl. Entsorgungsgebühren wie z.B. Baureinigung eingerechnet.
- 150 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen**

Provisorische und definitive Anpassungsarbeiten an eigenen oder fremden Erschliessungsleitungen ausserhalb oder innerhalb des Grundstückes, welche durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden.
- 160 Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen**

Provisorische und definitive Anpassungsarbeiten an eigenen oder fremden Verkehrsanlagen ausserhalb oder innerhalb des Grundstückes, welche durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden.
- 170 Spezielle Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung**

Tiefenfundierung, Baugrubenabschlüsse, Böschungssicherungen, etc. gemäss Angaben des Geologen und Bauingenieurs.
- 171 Pfähle**

Je nach Beschaffenheit des Bodens sind eventuell Mikropfähle oder vertiefte Fundamente notwendig. Projektierte Dimensionen gemäss Berechnung des Bauingenieurs auf Basis der Baubewilligung sind enthalten.
- 177 Baugrundverbesserung**

Materialersatz gemäss Angaben des Bauingenieurs sowie den Gegebenheiten vor Ort.

- 190 Honorare**
Sämtliche Honorare für Architekt, Fachplaner, notwendige Geländeaufnahmen, Absteckungen Bauprofile und Achsabsteckungen für Aushubarbeiten-Spezialisten und Bericht für Geologisches-Gutachten sind im Umfang des Baubeschriebes enthalten.
- 2 Gebäude**
- 201 Baugrubenaushub**
Humusabstoss und Aushub der Baugrube auf vorgesehene Koten, inkl. Auflad auf Transportmittel und Abfuhr des überschüssigen Materials. Deponiegebühren, Zuschläge für Erschwernisse, Wasserhaltung, sichern von Böschungen mit PE-Folie usw. nach Angaben Bauingenieur. Hinterfüllungen und Auffüllungen mit geeignetem vor Ort deponierten Aushubmaterial in Schichten eingebracht inkl. Einwalzen mit Vibrierwalze und erstellen der Rohplanie. Einbringen der Magerbetonschicht.
- 21 Rohbau 1**
- 211 Baumeisterarbeiten**
- 211.0 Baustelleneinrichtung**
Erstellen, Unterhalt und Wiederentfernen der Baustelleneinrichtung für die Ausführung sämtlicher Baumeisterarbeiten sowie notwendige Einrichtungen für Drittunternehmer gemäss behördlichen Vorschriften (Ausführung nach bewilligtem Baustelleninstallationsplan). Alle vorgeschriebenen Schutzmassnahmen wie Gerüstungen, Abschrankungen, Geländer, Bauwände, Bock- und Montagegerüste für Lifte und Montagearbeiten. Baustellenzufahrten und Depotplätze für Baumaterialien sowie die Baracken für Mannschaft, Material und Werkzeuge samt den sanitären, elektrischen und heizungstechnischen Installationen (Anschlüsse und Betriebskosten), Bauwasser, Baustrom usw. Erstellen des Schnurgerüstes inkl. dessen Abnahme durch den Gemeindeingenieur.
- 211.1 Gerüste**
Erstellen des Fassadengerüstes inkl. An- und Abtransport, Umstellen, Vorhalten (Miete und Unterhalt) und Demontage, nach den örtlichen und SUVA- Vorschriften. Fassadengerüst mit allen notwendigen Schutzteilen und einer genügenden Nutzlast inkl. Regenschutzdach.
- 211.3 Baumeisteraushub**
Grabenaushub der Kanalisationsleitungen inkl. Schächte und Werkleitungen sowie Nacharbeiten der Baugrube.
- 211.4 Kanalisation im Gebäude**
Alle Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen in Kunststoffrohren, notwendige Kontrollschächte und Schlamm-sammler nach den behördlichen Vorschriften, inkl. Sohlenbeton, Hüllbeton, Geröll und Auffüllarbeiten. Spülen der Leitungen nach Bauvollendung.
- 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten**
Ab bauseits erstellter Magerbetonsohle als Sauberkeitsschicht und als Baugrubensohlenabdeckung. Bodenplatte und erdberührte Aussenwände in Stahlbeton. Die Einstellhalle und die Untergeschosse werden in der Wasserdichtigkeitsklasse zwei ausgeführt (Böden und Wände). Oberfläche Bodenplatte aufgeraut zur Aufnahme von Hartbeton- und Zementüberzug. Erdberührte Aussenwände werden mit Noppenbahnen getrennt und geschützt. Geschossdecken, Wohnungstrennwände, Trennwände gegen Treppenhaus und die notwendigen Innen- und Aussenwände in Stahlbeton. Versetzen der vorfabrizierten Betonfertigelemente sowie der Stahlbetonverbund- und Schleuderbetonstützen. Dimensionierungen gemäss Angaben des Bauingenieurs.
- 211.6 Maurerarbeiten**
Kellerinnenwände in Kalksandstein vollfugig gemauert roh und gegen aufsteigende Feuchtigkeit mit Dachpappe geschützt. Zimmertrennwände in den Etagen und gegen den Liftschacht in Backsteinmauerwerk vollfugig gemauert. Tragende Wände gemäss Berechnung des Bauingenieurs. Schlitz- und Aussparungen vor Grundputz zuputzen. Aussparungen in Wänden und Decken schliessen. Versetzarbeiten wie Ankerschienen, Konsolen, Steinschrauben, liefern und verteilen von Zargenmörtel auf die einzelnen Stockwerke, provisorische Abschlüsse, Zementüberzüge, Gefällsbeton, Sockel, Spitzarbeiten für Haustechnik etc. Schuttmulden für Bauschutt und Abfälle nach Vorschriften der Behören (Materialtrennung) inkl. Gebühren, werden von den Unternehmern gestellt. Winterbaumassnahmen in Absprache mit dem Bauingenieur und der Bauleitung.
- 212 Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk**
Liefen von vorfabrizierten Elementen in Stahlbeton wie horizontale Betonelemente bei Fassaden, Betonbrüstungen, Treppen und Treppenläufe, Rampen in Aussenbereich gerippt, Stützen (ESH und Wohneinheiten)
- 214 Montagebau in Holz**
- 214.4 Äussere Bekleidung/Gesimse/Treppen**
Die Holzfassade wird mit vorgehängten, geschosshohen Holzlamellen ausgeführt. Gegen die Verwitterung werden die Holzlamellen druckimpregniert.
- 22 Rohbau 2**
- 221 Fensten, Aussentüren, Tore**
- 221.1 Fenster aus Holz/Metall**
Raumhohe Hebe-Schiebetüren und Flügelfenster aus Holz/Metall, innen hell gestrichen und aussen pulverbeschichtet oder in Aluminium eloxiert. Fenstergriffe gemäss Standardprodukt des Fensterlieferanten. Dreifach-Isolierverglasung U9-Wert 0.6 W/m² K, Fensterrahmen Uf-Wert 1.4 W/m² K, Gesamtenergiedurchlasszahl im Mittel g 0.60, Schalldämmwert gemäss Norm SIA 181-2006. Die Fenster werden fertig behandelt montiert. Die

jeweilige Fensterart ist den Plänen zu entnehmen. Bei Badewannen vor Fenstern ist in den Obergeschossen ein Verbundsicherheitsglas (VSG) notwendig. Der Fenstergriff ist mit einer Drehsperre und einem Druckzylinder ausgestattet.

221.6 Aussentüren/Tore aus Metall

Hauseingangstüre im EG aus isolierter Metallkonstruktion einbrennlackiert oder in Aluminium eloxiert, mit Isolierverglasung, Einsteckfallenschloss mit Dreipunktverriegelung und Sicherheitsrosetten von innen durchgehend verschraubt, integrierter Schutzeinsatz gehärtet, Schliesszylinder und Drehknopf, Video-Gegensprechanlage.

Das Garagentor wird als automatisches Kipptor ausgeführt. Torflügel aus Stahlrohrprofilen, inkl. notwendiger vertikalen und horizontalen Sprossen einbrennlackiert oder in Aluminium eloxiert. Schlüsselschwenkschalter „AUP“ als Impulsgebe von aussen. Pro Parkplatz 1 Handsender, 1 Empfänger mit Antenne, Radar für Deckenmontage.

222 Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten (Einfassungen Lüftungsrohre, Deckstreifen, Rinnen, etc.) aus Chromnickelstahl. Dachrandabschlüsse und Brüstungsabdeckungen und Fensterbänke pulverbeschichtet oder in Aluminium eloxiert.

223 Blitzschutzanlage

Für die Gebäude sind keine Blitzschutzanlagen erforderlich.

224 Bedachungsarbeiten

224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)

Flachdächer der Häuser D, E und F extensiv begrünt (Haus A-C Photovoltaikanlage), Randzonen aus Kies, Dachrandabschluss und Brüstungsabdeckungen in Aluminium oder Stahlblech pulverbeschichtet. Flachdächer, bedeckte und unbedeckte Terrassen sowie Loggias mit Abdichtung, Wärmedämmschicht, Dampfsperre und Voranstrich. Wasserdichter Flachdachbelag bituminös und Voranstrich auf Autoeinstellhalle (Schwarzbelag).

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

Sämtliche Fugendichtungen aussen wie Dilatationen, Anschlüsse an Fenster usw. und innen wie Nasszellen, Kucheneinrichtung, Materialübergänge usw. nach den gültigen Vorschriften und Normen.

225.4 Brandschutzbekleidungen

Sämtliche erforderliche Brandschutzverkleidungen und Brandabschottungen gemäss behördlichen Auflagen.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

228.3 Senkrechtmarkisen

Alle Markisen sind in Gitterstoffgewebe aus hochreissfestem Polyester ausgeführt und elektrisch betrieben. Schienenführung bei Fenster, Terrassen (1x südseitig) und Loggias (1x südseitig) mit Führungsseil und Fallrohr. Art und Grösse der Sonnenstoren gemäss Planunterlagen.

23 Elektroanlagen

230 Elektroanlagen gesamt

Die gesamte elektrische Installation wird nach den Vorschriften des SEV und den Richtlinien des zuständigen EW erstellt.

231 Zentrale Starkstromanlage

Organisieren und Koordinieren der Zuleitungen EW, TV und TT mit den entsprechenden Werken und Erstellen der Zuleitung ab Werkleitung.

232 Starkstrominstallationen

Entrée/Flur/Vorplatz	Schalter inkl. Steckdose für Einbauleuchten
Treppen	Schalter für Einbauleuchten
Wohnen	3 Dreifach Steckdosen (je 1x geschaltet), 1 Dreifach Bodensteckdose, 1 Deckenlampenanschluss, 1 Doppel-Schalter für Deckenlampenanschluss sowie geschaltete Steckdosen
Essen	1 Dreifach Steckdose, 1 Deckenlampenanschluss (dimmbar), Schalter inkl. Steckdose für Einbauleuchten, Schalter für elektrische Markisen
Küche	3 Dreifach Steckdosen, Schalter für Einbauleuchten
Zimmer/Büro	2 Dreifach Steckdosen (je 1x geschaltet), 1 Deckenlampenanschluss, 1 Doppel-Schalter für Deckenlampenanschluss sowie geschaltete Steckdosen, Schalter für elektrische Markisen
Eltern/Ankleide	3 Dreifach Steckdosen (je 1x geschaltet), 2 Deckenlampenanschluss, 1 Doppel-Schalter für Deckenlampenanschluss sowie geschaltete Steckdosen, Schalter für elektrische Markisen
DU/WC	Schalter inkl. Steckdose für Einbauleuchten und Beleuchtung im Spiegelschrank, 1 Dreifach Steckdose im Spiegelschrank oder Badmöbel
WC	Schalter inkl. Steckdose für Einbauleuchten und Beleuchtung im Spiegelschrank
Reduit	1 Dreifach Steckdose, Schalter inkl. Steckdose für Einbauleuchten
Waschen	Schalter inkl. Steckdose für Aufputzleuchte
Keller/Nebenräume	1 Dreifach Steckdose, Schalter inkl. Steckdose für Aufputzleuchte

Terrasse	1 Dreifach Steckdose (Nassarmatur), 1 Deckenlampenanschluss, 1 Doppel-Schalter für Deckenlampenanschluss sowie Einbauleuchten
Sitzplatz	1 Dreifach Steckdose (Nassarmatur)
Einstellhalle	Steckdosen und Bewegungsmelder für Fluoreszenzlampen in Sektoren aufgeteilt (Aufputz-Installationen)
Umgebungsbeleuchtung	Leuchten mit Zeitschaltuhr und Dämmerungsfühler gesteuert (gemäss Angaben Elektroplaner)

236 Schwachstrominstallationen

Multimedia (Kabel-TV/Internet)

Jede Hauseinheit verfügt über einen Verteilerschrank mit Installationskit welches mit Glasfasertechnik (FTTH) ausgestattet ist.

Wohnen	2 Multimediadosen (Radio/TV/Ethernet)
Zimmer/Büro	1 Multimediadose (Radio/TV/Ethernet)
Eltern/Ankleide	1 Multimediadose (Radio/TV/Ethernet)

Sonnerie-Installation

Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner.

Raumthermostate

Raumthermostate in Wohnen/Essen und Zimmer, elektrisch mit Regler, nach Vorschrift.

24 Heizungs- Lüftungsanlagen

240 Heizungsanlage

Pro Hauseinheit wird eine emissionsfreie Heizungsanlage mit Luft-Wasser-Wärmepumpe inkl. Speicher installiert. Als Wärmequelle dient die Luftwärme welche durch Wärmetauscher genutzt wird. Die Wärmepumpe wird für die Raumheizung und die Warmwasser-Aufbereitung eingesetzt. Die Raumerwärmung wird nach der gültigen Norm über eine Fussbodenheizung mit elektrischen Raumfühlern und teilweiser Einzelraumregulierung ausgerüstet. In Nasszellen mit Fenster werden gegebenenfalls Handtuchradiatoren, verbunden mit der Bodenheizung, installiert.

Zur Klimatisierung/Temperierung der Räume kann auf Wunsch ein Free Cooling (kostengünstige und klimaschonende Alternative zu Klimageräten) erworben werden.

244 Lüftungsanlagen

Jede Hauseinheit wird mit einer Komfortlüftung mit Steuerungsgerät ausgerüstet. Die Zuluft wird in den Wohn- bzw. Schlafräumen eingeblasen und in den Nasszellen, Küche und Reduit abgesaugt. Die Lüftungsgeräte (ein Gerät pro Hauseinheit) sind im Technikraum oder Reduit/Abstellraum platziert. Die Kellerräume und Nebenräume werden mechanisch be- und entlüftet. Die Autoeinstellhalle wird natürlich be- und entlüftet (energiesparend).

Die Räume im Untergeschoss (Keller, Abstellräume, Nebenräume, etc.) sind nicht beheizt. Im Sommer sind die Räume relativ kühl und feucht. Dies ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Diese Räume sind ohne spezielle Massnahmen wie zum Beispiel Entfeuchtungsgerät ausgestattet und nicht geeignet zum Lagern von empfindlichen Gütern (Textilien, Schuhe, Bücher, etc.).

25 Sanitäranlagen

251 Allgemeine Sanitärapparate

Sämtliche in den Plänen enthaltenen Apparate werden in Standardausführung weiss, 1. Qualität, installiert. Vorwandssysteme für Schachtwände und Vorsatzschalen im Sanitärbereich werden mit Gipskartonplatten beplankt, mit den notwendigen Holzeinlagen ausgestattet und ausgeflockt.

Sanitärapparate

Hobbyraum	Waschtrog Romay - Richner, L 500 x B 400mm Wandbatterie Silor - Richner, AD 153, A 125mm
Sitzplatz	frostsicherer Wasserhan - Richner
Waschen	Wandbatterie Silor - Richner, AD 153, A 225mm Abstellhahn Waschmaschinenanschluss - Richner
DU/WC	Duschrinne CeraWall - Schaco, L 1200mm Brausenmischer Nostromo - Fantini, Handbrause mit Schlauch 1500mm Handtuchstange Mikado - Decor Walther, L 800 x B 70mm Duschtrennwand Q Sec Wall - Duschor Waschtischabdeckung Corian Panta Rei - Antonio Lupi, L 1620 - 1700 x B 540mm Waschbecken Arco - Antonio Lupi, L 546 x B 356 x H 142mm Unterbau Atelier - Antonio Lupi, L 360 x B 540 x H 500mm - 2 Stk. Unterbau Atelier - Antonio Lupi, L 900 x B 540 x H 500mm Waschtischmischer Nostromo - Fantini, L 200mm Handtuchstange Mikado - Decor Walther - 2 Stk. Spiegelschrank Pure Intus - Talsee, Licht unten/oben, L 1640 x B 125 x H 722mm Wandklosett WC Pura - GSI, L 550 x B 360 x H 335mm Klosettsitz Norm/Kuba/Pura - GSI Betätigungsplatte Sigma 20 - Geberit, L 246 x B 164mm Toilettenpapierhalter Mikado - Decor Walther
WC	Waschtischabdeckung Holz - Antonio Lupi, L 810 - 890 x B 540mm x H 80mm Waschbecken Bolo - Antonio Lupi, D 450 x H 125mm

Waschtischmischer Nostromo - Fantini, L 200mm
 Sifon Micro - Antonio Lupi
 Handtuchstange Mikado - Decor Walther
 Spiegel Circus - Antonio Lupi, LED Beleuchtung, D 720mm
 Wandklosett WC Pura - GSI, L 550 x B 360 x H 335mm
 Klosettsitz Norm/Kuba/Pura - GSI
 Betätigungsplatte Sigma 20 - Geberit, L 246 x B 164mm
 Toilettenpapierhalter Mikado - Decor Walther
 Bad/WC (Masterbad)
 Badewanne Dafne - Antonio Lupi, L 1700 x B 716 x H 500mm
 Wannenarmatur Nostromo - Antonio Lupi, freistehend, H 888mm
 Duschrinne CeraWall - Schaco, L 1200mm
 Duschenmischer Nostromo - Fantini, Thermostat
 Regenkopfbrause - Fantini, D 360mm
 Brausenmischer Nostromo - Fantini, Handbrause mit Schlauch 1500mm
 Handtuchstange Mikado - Decor Walther, L 800 x B 70mm
 Duschtrennwand Sec Sirius 2T - Duschor
 Waschtischabdeckung Corian Panta Rei - Antonio Lupi, L 1620 - 1700 x B 540mm
 Waschbecken Arco - Antonio Lupi, L 546 x B 356 x H 142mm
 Unterbau Atelier - Antonio Lupi, L 360 x B 540 x H 500mm - 2 Stk.
 Unterbau Atelier - Antonio Lupi, L 900 x B 540 x H 500mm
 Waschtischmischer Nostromo - Fantini, L 200mm
 Handtuchstange Mikado - Decor Walther - 1 Stk.
 Spiegelschrank Pure Intus - Talsee, Licht unten/oben, L 1640 x B 125 x H 722mm
 Wandklosett WC Pura - GSI, L 550 x B 360 x H 335mm
 Klosettsitz Norm/Kuba/Pura - GSI
 Betätigungsplatte Sigma 20 - Geberit, L 246 x B 164mm
 Toilettenpapierhalter Mikado - Decor Walther

Waschmaschine/Wäschetrockner

Waschmaschine V-Zug V4000 mit Touch-Control Panel, Teilbeladung und Sparautomatik, Vibration Absorbung System, WLAN- und Bluetooth-Schnittstelle, 8kg Nennkapazität.

Wäschetrockner V-Zug V4000 mit Touch-Control Panel, Restfeuchtabtastung, Wäschekorb- und Entknitterprogramm, Wärmepumpen-Technologie, 7kg Nennleistung.

Einstellhalle/Container

In Einstellhalle und Recyclingstation sind frostsichere Kaltwasserhähnen vorgesehen.

253.4 Brandlöscheinrichtungen

Feuerlöschposten/Trockenlöscher in Einstellhalle gemäss behördlichen Vorschriften.

258 Kücheneinrichtung

Möbel

Die Küche verfügt über eine Kochinsel, ein Hochschranksegment sowie einen Arbeitsbereich mit Spüle. Die Küchenmöbel wird nach der Euro-Küchennorm 60 hergestellt und 2080mm (Hochschranke) hoch ausgeführt. Die Fronten der Möbel werden in hochglanz lackiert und grifflos montiert. Die zurückversetzten Griffleisten werden mit hochwertigem und fugenlosen Aluminiumprofil in schwarz matt komplettiert. Die Korpusse werden kunstharzbeschichtet und weiss, Auszugselemente in champagner mit Einzugsdämpfung und Antirutschmatten versehen. In Oberbauten werden Einbauleuchten vorgesehen. Anzahl Möbel gemäss Planunterlagen der Verkaufsdokumentation.

Arbeitsplatten

Arbeits- und Abstellflächen in hochwertigem Naturstein, poliert, Preisklasse 5, Rating B, ecken gerundet/eckig, von unten montiert.

Rückwände

Rückwände in hochwertigem Naturstein, poliert, Preisklasse 5, Rating B.

Elektrogeräte

Kombi-Steamer	Elektrolux EB6GL70KCN, Chrom mit Antifingerprint Beschichtung
Backofen	Elektrolux EB6GL50QCN, Chrom mit Antifingerprint Beschichtung
Geschirrspüler	Elektrolux GA60SLVC, Chrom mit Komfort-Hebefunktion
Kühl-/Gefrierkombination	Elektrolux IK2915BR, mit Frostmatic Funktion und Flexshelf
Kochfeld	Bora Pure Induktions-Kochfeld, mit integriertem Kochfeldabzug-Umluft

Spülen

Spülbecken	Franke Becken, Largo LAX 110 50 (41), Edelstahl mit Drehknopfventil
------------	---

Sanitär

Armaturen	Franke Armatur Tango Neo, Edelstahl mit Zugauslauf
-----------	--

26 Transportanlagen **261 Aufzüge**

Elektromechanische Liftanlage nach EN 81, Schindler 3300, Nutzl. 535kg/ 6 Personen, rollstuhlgerecht, 2-6 Haltestellen, zweiseitiger Zugang mit automatischen Teleskoptüren. Die Liftsteuerung ist mit „Taxibetrieb“ ausgerüstet. Die Liftanlage verfügt über eine Notrufalarmanlage. Türen und Rahmen aussen gestrichen. Die Hauseinheiten werden auf jeder Ebene direkt mit dem Lift erschlossen.

27 Ausbau 1

271 Gipsarbeiten

271.0 Innere Verputzarbeiten

Wände und Decken bewohnte Räume (inkl. Reduit, Waschen, Treppenhaus)

Grundputz und Weissputz (Qualitätsstufe 3) an Wänden und Decken. Trennschnitt bei Decken-Wandübergängen und bei Materialwechseln an den Wänden (Schwedenschnitt). In den Nasszellen wird ein Zementgrundputz verwendet.

Wände und Decken Hobbyraum, Weinkeller, Schleusen

Grundputz und Weissputz (Qualitätsstufe 2) an Wänden und Decken. Trennschnitt bei Decken-Wandübergängen und bei Materialwechseln an den Wänden (Schwedenschnitt).

Wände und Decken Nebenräume (Abstellräume, Technik, Keller, opt. Keller, Schutzraum)

Die Wände bleiben roh/unverputzt und werden vom Maler gestrichen.

Wände und Decken ESH

Die Wände bleiben roh/unverputzt und werden vom Maler gestrichen.

Vorhangschienen

In den Räumen Wohnen/Essen/Küche und in den Zimmern wird jeweils eine Vorhangschiene mit Eingipsprofil-VS57 eingebaut.

Hinweis: Beim Weissputz der Qualitätsstufe 3 sind Abzeichnungen bei Streiflicht oder indirekter Beleuchtung nicht auszuschliessen, respektive zulässig.

272 Metallbauarbeiten

272.1 Metallbaufertigteile

Gedckte Briefkastenanlage bei der Einfahrt zur ESH mit Brieffach mit Zylinderausschnitt und Ablagefach, acht Paketboxen (2xL, 2xM, 4xS). Der Standort wurde mit der Schweizerischen Post fixiert. Fahrradbügel im Veloraum, Kehricht- und Grüncontainer in der Recyclingstation.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten

Terrassen- und Balkongeländer aus Klarglas (Verbund Sicherheitsglas) in einem U-Profil eingespannt, feuerverzinkt und einbrennlackiert.

272.4 Schutzraumteile und Einrichtungen

Schutzraumteile und Einrichtungen werden gemäss behördlichen Vorschriften ausgeführt.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

Die Wohnräume und Zimmer verfügen über raumhohe Türen. Stahlzargen zum Streichen mit Gummidichtungen, Türen aus Röhrenspan mit Kunstharz belegt, inklusive Stirnkanten stumpfeinschlagend. Beschläge Nickal 5171 aus Edelstahl matt, Drücker- und Schlüsselrosetten und Türpuffer. Sämtliche Türen wo feuerpolizeilich verlangt, Volltüren mit Brandschutzklassifizierung EI30.

273.1 Wandschränke, Gestelle

Einbauschränk mit Türen (geschlossene Garderobe mit verstellbaren Tablaren, Kleiderstange und Hutablage), Griffstange in Edelstahl gebürstet matt, Blende und Sockel frontbündig. Das Reduit wird mit 5-reihig verstellbaren Tablaren, kunstharzbeschichtet in weiss im Elementsystem mit U-Trägern ausgeführt. Die Waschküchenzeile wird mit Arbeitsabdeckung und zwei verstellbaren Tablaren, Waschbecken und Armatur ausgeführt. Die Möbel werden mit Kunstharz belegt. Anzahl Möbel (Entrée und Waschküche) gemäss Planunterlagen der Verkaufsdokumentation.

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Liftabschlussüren auf jeder Etage als frontbündige Rahmentüre mit Schloss.

275 Schliessanlage

Die Schliessanlagen werden mit 5 Schlüssel pro Hauseinheit für die Hauseingänge, Abschlussüren zu Liftanlagen sowie ausgelagerte Kellerraumtüren ausgeführt. Bei Hauseingangstüren wird die Schliessanlage mit Sicherheitszylinder und Drehknopf ausgestattet. Schlüsselschalter für Einstellhallentor sowie zusätzliche Schlüssel für Unterhalt und Service wie z.B. Immobilienbewirtschaftung, Hauswart, Liftanlage, Elektrizitätswerk, Zählerkasten und Feuerwehrschlüssel usw. werden gestellt.

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsböden

Schwimmender Unterlagsboden mit den erforderlichen Trittschall- und Wärmedämmungen inkl. Randstreifen gemäss Anforderungen SIA-Norm 181 Schallschutz im Hochbau.

281.1 Fugenlose Bodenbeläge

Die Nebenräume (Hobbyraum, Weinkeller, Schleusen, Abstellräume, Technik, Keller, opt. Keller) werden mit ca. 30mm Zementüberzug mit geglätteter Oberfläche ausgeführt. Die Oberfläche der Einstellhalle wird in Hartbeton ca. 30mm stark, ohne besondere Anforderungen, mit leichtem Gefälle zu den Rinnenausbildungen oder Bodenabläufen ausgeführt.

281.6 Boden- und Wandbeläge Plattenarbeiten

Die Bodenbeläge in den Duschräumen und Waschen werden mit Feinsteinzeugplatten und Sockel englisch verlegt inkl. allen notwendigen Wasserabdichtungen in den Nasszellen. Wandbeläge in Duschräumen werden raumhoch mit Feinsteinzeugplatten verlegt. Feinsteinzeugplatten frei wählbar gemäss Budget der Liste „Budgetpreise Hof-Niederstein“. Preis pro m² fertig verlegt netto, inkl. MWST. (Material mit Nebenarbeiten, Sockelabschlüssen 40mm)

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Bodenbeläge aus Holz im Innenbereich

Der Wohnbereich, Flur, Treppe und Bad/WC wird mit Parkett und Sockel im Schiffsbodenmuster verlegt. Parkett frei wählbar gemäss Budget der Liste „Budgetpreise Hof-Niederstein“. Preis pro m² fertig verlegt netto, inkl. MWST (Material mit Nebenarbeiten, Sockelabschlüssen 40mm).

Bodenbeläge aus Holz im Aussenbereich

Die Terrasse, Sitzplatz und Loggia wird mit Holzrost im Schiffsbodenmuster verlegt. Holzroste vordefiniert gemäss Budget der Liste „Budgetpreise Hof-Niederstein“. Preis pro m² fertig verlegt netto, inkl. MWST (Material, Unterbodenaufbau und Nebenarbeiten).

283 Deckenbekleidung

283.3 Deckenbekleidung aus Mineralfasern

Teilflächen der Deckenuntersichten im Untergeschoss und in der Einstellhalle unterhalb der Wohngebäude werden mit Wärmedämmplatten ausgekleidet. Gemäss den behördlichen Auflagen.

285 Innere Oberflächenbehandlungen

285.1 Innere Malerarbeiten

In den Wohnräumen mit Weissputz auf Decken und Wänden 2x mit Dispersionsfarbe hell gestrichen, NCS S 0500-N. Wo notwendig, wird an den Decken und Wänden der Weissputz gespachtet und geschliffen. Wände und Decken in Kellerräumen, Nebenräumen, Allgemeine Räume und Einstellhalle mit Dispersionsfarbe 2x hell auf roh gestrichen. Betonstützen in Autoeinstellhalle gestrichen. Böden in allgemein zugänglichen Räumen im Untergeschoss wie z.B. Schutzraum und Korridore gestrichen und versiegelt. Metallzargen und Liftfronten reinigen, entfetten, grundieren und mit Kunstharz hell spritzen bzw. streichen. Ausbesserungen vor Schlüsselübergabe. Parkplatz-Markierungen und Nummerierungen in der Einstellhalle.

286 Bautrocknung

Alle erforderlichen Massnahmen zur Erreichung der notwendigen Bauaustrocknung. Installation und Betrieb eines Heizprovisoriums zur Austrocknung des Unterlagsboden.

287 Baureinigung

Grobreinigung während der Bauphase. Vor der Schlüsselübergabe werden sämtliche Fenster/Türen und ausgebaut Räume, im Umfang dieses Baubeschriebes durch ein Reinigungsinstitut gereinigt (normale Bauabschlussreinigung). Schuttabfuhr inkl. Deponiegebühr. Komplette Spülung der Kanalisation nach Bauvollendung.

29 Honorare

Sämtliche Honorare für Architekt, Fachplaner und Spezialisten sind im Umfang dieses Baubeschriebes enthalten.

4 Umgebung

40 Terraingestaltung

400 Terraingestaltung gesamt

Alle notwendigen Auffüllungen/-schüttungen inkl. Materiallieferungen etc. Erstellen der Rohplanie sowie Anpassungen und Ergänzungen an Nachbargrundstücke.

420 Gartenanlagen gesamt

Gartengestaltung und Materialisierung gemäss Werkplan. Planung durch realart architects GmbH oder Gartenplaner.

421 Gärtnerarbeit

Humusieren der Rabatten, Pflanz- und Wiesenflächen inkl. Anpassungen Nachbargrundstück, Feinplanie, Einsatz von Kleingeräten über Einstellhalle.

Die Zufahrt, Vorplätze, Hauseingänge, Verbindungswege, Sitzplätze werden mit Asphaltbelag oder sickerfähigen Betonverbundplatten oder mit Kiesmaterial mit den erforderlichen Randabschlüssen erstellt.

Die Allmendfläche wird von einem Sammelgerinne durchzogen. Das Oberflächenwasser der Siedlung wird über die Schulter der Retentionsanlage zugeführt.

Zentraler Sammelplatz für gebührenpflichtige Abfallsäcke und Grünabfälle mit Aussenhahn.

Umgebungskonzept

Zwei unterschiedliche Bereiche

Ein landschaftlich geprägter Grünkorridor mit dem öffentlich zugänglichen „Weg der Schweiz“, wird als Obstwiese ausgestaltet und bindet die umliegenden landwirtschaftlichen Grünflächen ein.

Einzelbäume Bestehender Obstbaum, Apfelbaum, Birnenbaum und Nussbaum

Gestaltungselemente Bruchsteinmauern und Natursteintreppen

Der wohnlich geprägte Aussenraum ist familienfreundlich gestaltet und wird für die neue Wohnüberbauung vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten, sowohl im privaten als auch im halbprivaten Aussenraum, bieten.

Einzelbäume Vogelbeerenbaum

Sträucher in Grünflächen Felsenbirne, verschiedene Wildrosen und Holunder

Hecken Alpen-Johannisbeere

Fassadenbegrünung Weinreben

Pflanzen und Blumen Hyazinthen, Osterglocken, Rosen und Stockrosen

Gestaltungselemente Findlinge aus Naturstein, gestaltete Findlinge aus Stein und Holz, Bruchsteinmauern, Natursteintreppen

Nicht bepflanzte Flächen werden mit Rasen- und Wiesenflächen angesät, 1. Schnitt der Rasenfläche inkl. Abfuhr der Abfälle.

424 Spiel- und Sportplätze

Spielflächen werden kindsgerecht für unterschiedliche Altersgruppen mit diversen Spielgeräten, Bänken und Sitzgelegenheiten ausgeführt.

434 Elektroanlagen

Pollerleuchten bei den Zugangswegen zu den Häusern über Zeitschaltuhr und Dämmerungsfühler gesteuert. Vereinzelt mit Steckdosen ausgerüstet.

46 Kleinere Trassenbauten

465 Werkleitungen und Kanalisationen

Diverse Grabarbeiten für Zuleitungen wie Wasser, Elektrizität, TV, Telefon, Lüftungskanäle und Aussenbeleuchtung etc.

49 Honorare

Sämtliche Honorare für Architekt, Fachplaner und Spezialisten sind im Umfang dieses Baubeschriebes enthalten.

5 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind gemäss diesem Beschrieb für Bewilligungen, Gebühren, Anschlussgebühren, Vervielfältigungen, Versicherungen wie Kant. Gebäudeversicherung, Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherungen, anfallende Baukreditzinsen und Bankspesen im Werkpreienthalten.