

Bau- und Leistungsbeschreibung

MFH Bachstrasse 13, 9037 Speicherschwendi

Vorbereitungsarbeiten

Baugrunduntersuchung

Aufgrund der Baugrunduntersuchung mit Rammsondierungen und dem entsprechenden geotechnischen Bericht der Firma FS GEOTECHNIK wird eine Foundation mit Mikropfählen oder Baumeisterpfählen gewählt.

Konstruktionsbeschreibung

Untergeschoss

Fundamentplatte ca. 25 – 35 cm stark abgestützt auf Mikropfählen oder Baumeisterpfählen nach Angabe Bauingenieur.
Wände in Eisenbeton 20 - 25 cm stark, nach Angabe Bauingenieur, weiss gestrichen.
Decke in Eisenbeton 30 - 50 cm stark, nach Angabe Bauingenieur.
Innenwände in KS, wenn nötig in Beton, nach Angabe Bauingenieur.
Zementüberzug auf Betonplatte in Kellerräumen und Hartbetonbelag in Parkgarage.
Decke von unten isoliert mit Unitex HS Typ 2 Dämmplatte, Stärke 100 mm, weiss gestrichen.
Parkgarage mit 9 Autoabstellplätzen, einer davon invalidengerecht.
Separater Velo Abstellraum, Wände in Beton.
Wäsche Trocknungsraum mit Sekomat, Wände in Beton.
Liftschachtunterfahrt in Beton nach Angabe Lifthersteller.
Arbeitsfuge Bodenplatte / Wände abgeklebt mit Dichtungsband.
Entwässerung entlang der Bodenplatte im UG durch Sickerleitung rings um das Gebäude.

Erdgeschoss / Obergeschoss / Dachgeschoss

Aussenwände ausgeführt als Zweischalenmauerwerk.
Innere Wand Modulbacksteinmauerwerk 15 cm oder Beton 20 cm, sofern statisch erforderlich. Äussere Schale Modulbacksteinmauerwerk 12.5 cm stark.
Eine hochwertige Isolation (Steinwolle) von 18 cm wird zwischen den beiden thermisch völlig getrennten Wänden verlegt.
Trennwände von Wohnung zu Wohnung wie auch Treppenhaus, zweischalig mit Dämmung Backsteinmauerwerk oder Beton massiv, nach Angaben Bauingenieur.
Innenwände tragend 12.5 – 15 cm Modulbackstein und teilweise Beton 20 cm, nach Angaben Bauingenieur.
Fassade wird konventionell verputzt und gestrichen, nach Vorgaben Baubewilligung.
Die Fensterbänke werden 2 mm Alu, einbrennlackiert, ausgeführt.

Fenster Wohnungen und Keller

Wohnungsfenster / Treppenhaus: Kunststofffenster PVC weiss durchgefärbt mit Aluabdeckung aussen, Rahmen und Flügel verstärkt mit Metallprofilen, inkl. den nötigen Rahmenverbreiterungen. Mindestens 1 Flügel mit Drehkipp pro Raum.
Wärmeschutzglas in den Wohnungen, Glas ca. 0.9 W/m²K mit 3-fach Verglasung, gemäss Empfehlung SIA.
Schallschutz: Gemäss den behördlichen Vorschriften und Empfehlung SIA.

Garagentor

Federzug-Kipptor aus Stahlrohren mit eingebauter Servicetüre, Oberfläche und Gestänge feuerverzinkt.
Torfüllung aus Lochblech Alu roh. Elektroantrieb zum Öffnen über Schlüsselschalter und Funksteuerung.

Hauseingangstüre

Aluminium-Haustüre, Rahmen und Türblatt ausgeschäumt, Glasausschnitt 2-fach Wärmeschutz-Sicherheitsglas, Oberfläche einbrennlackiert.

Spenglerarbeiten

Seitenbleche, Mauer An- und Abschlüsse, Winkel- und Seitenbleche, Entlüftungs- und Ventilationseinfassungen, Anschlussbleche, Ablaufrohre in Kupfertitanzink oder Uginox.

Flachdach / Terrassen

Vollflächig aufgeschweisste Dampfbremse aus Polymerbitumenbahnen auf Betondecke. PUR Wärmedämmung ca. 160 mm wird lose auf ganzes Dach verlegt. Dimensionierung gem. Energienachweis.
Abdichtung mit 2-lagiger bituminöser Dachhaut mit Aufbordungen an den Wänden. Rinnen und Abläufe aus Kupfertitanzink oder Uginox.
Schutzschicht mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt gemäss Quartierplan.
Nutzbelag auf den Terrassen z.B. aus Kunststeinplatten. Kosten pro m2 ca. Fr. 85.00

Loggia

Abdichtung nach behördlichen Vorschriften und einem Gehbelag aus Holz oder Kunststeinplatten. Beschattung mit Sonnenstore. Verglasung nur nach einheitlichem Gestaltungskonzept möglich.

Äussere Malerarbeiten

Loggia - Untersichten und Sockelgeschoss deckend gestrichen gemäss Farbkonzept.
Fassadenputz deckend gestrichen gemäss Farbkonzept.

Verbundraffstoren

Rafflamellenstoren 80 – 90 mm Lamellen elektrisch bedienbar.
Farbe gemäss Farbkonzept.

Sonnenstoren

Knickarmmarkise aus Aluminium, pulverbeschichtet mit verdeckt eingebauten Stoffspannfedern, Stoffe aus Standard Kollektion des Lieferanten gemäss Farbkonzept.

Elektroanlagen / Zentrale Starkstrominstallation

Die Hauptverteilung wird im Untergeschoss montiert.
Pro Wohneinheit wird ein Energiezähler angebracht.
Für den allgemeinen Teil wird ein separates Zählwerk installiert.
In jeder Wohnung wird eine Unterverteilung mit den notwendigen Fehlerschutzschaltern installiert. In jeder Loggia wird eine wasserfeste Steckdose installiert.

Garage, Velo Raum, Trocknungs-Raum und Kellerräume

Schalter mit Steckdose und Deckenleuchten.
In den Wohnungskellerräumen wird eine Steckdose für eine Kühltruhe installiert.
Garage Vorinstallation Steckdose für E-Autos.

Gänge und Treppenhaus

Schalter mit Steckdose für Deckenleuchten. Die Beleuchtung wird automatisch aktiviert.

Wohnungen (siehe auch Elektroprojekt)

Gang

Die Deckenleuchten werden mit einer Umschaltung aktiviert
Eine Steckdose im Entree / Gang

Wohnen / Essen

Zwei Lichtschalter und Steckdose. Einmal für Esstischbeleuchtung und für eine Deckenleuchte im Wohnen. Eine geschaltete Steckdose im Wohnbereich.
Eine Steckdose unter dem Lichtschalter und zwei Dreifachsteckdosen im Wohnen / Essen.
Auf Wunsch können Einbauspots eingebaut werden.

Küche

Ein Lichtschalter für die Deckenleuchte mit Steckdose. Deckenbeleuchtung mit Einbauspots.
Drei Dreifachsteckdosen auf der Arbeitsfläche.

Zimmer Eltern / Kinder

Ein Lichtschalter für die Deckenleuchte mit Steckdose.
Drei Dreifachsteckdosen im Elternzimmer.
Zwei Dreifachsteckdosen in den Kinderzimmern.

Bad / WC / Dusche

Ein Lichtschalter für Spiegelschrank und Deckenbeleuchtung.
Spiegelschrank mit Steckdosen.

Leuchten- und Lampenlieferung

Für die allgemeinen Räume werden die Leuchten geliefert und installiert

Telefonanlagen

Telefonsteckdosen werden im Wohnbereich und allen weiteren Zimmern eingebaut.
Anschluss bei der Swisscom.

Fernsehintallation

Radio- und Fernsehsteckdosen im Wohnbereich und allen weiteren Zimmern
ausgebaut.
Anschluss bei der Swisscom.

Sonnerieinstallation

Jede Wohnung verfügt über eine Gegensprechstation mit Türöffner Funktion.
Zentrale Sonnerie mit Gegensprechanlage beim Hauseingang.

Übriges

In den allgemeinen Räumen im UG werden die Deckenleitungen in der Betondecke
verlegt. An den Wänden sind es sichtbare Aufputz Montagen.
In den Wohnungen und im Treppenhaus wird alles Unterputz verlegt.
Die gesamte Elektroinstallation wird nach den Vorschriften der Stark- und
Schwachstromverordnung der NIN, den örtlichen WV, nach den Leitsätzen des SEV,
der SUVA und des VKF erstellt.

Wärmeerzeugung / Wärmeverteilung

Wärmeerzeugung mittels Erdsonden nach Angaben Haustechnik Planer.
Warmwasseraufbereitung über Heizung und Boiler.
Wärmeverteilung / Wärmemessung separat für jede Wohnung.

Wärmeverteilung

Erdgeschoss /1.OG / 2.OG Bodenheizung aus sauerstoff- diffusionsdichten Metall-
Verbundrohren nach den Auflagen des Energiegesetzes. Elektrische Einzelraum –
Temperaturregelung.

Lüftungsanlagen

Dusche /WC (gefangene Räume)

Lüftung mit Ventilatoren nach Angaben Haustechnik Planer.

Allgemeine Sanitärapparate

Lieferung und Montage der nachstehenden Apparate, Armaturen und Garnituren inkl. Zubehör. Inbetriebnahme und Einregulierung der Anlage.

Wohnhaus

Budget für Sanitäre Apparate:	Attika Wohnung	Fr. 15'000.00
	4 ½ Zimmerwohnung	Fr. 12'000.00
	2 ½ Zimmerwohnung	Fr. 5'000.00

Attikawohnung

Bad /WC

- 1 Badewanne 170/75 cm weiss inkl. Wannenträgergarnitur und Schallschutzset
- 1 Badmischer mit Brause und Steckhalter
- 1 Badetuchstange 60cm, verchromt
- 1 Doppel-Waschtisch mit Einhandmischer
- 2 Handtuchhalter, 2 Seifen- und 2 Glashalter
- 1 Spiegelschrank ca. 90/68/13.5 cm
- 1 Wandklosettanlage mit Einbauspülkasten
- 1 Duschenmischer mit Brause und Gleitstange
- 1 Drahtseifenhalter verchromt
- 1 Duschwanne ausgebildet mit Keramikplatten

Dusche / WC

- 1 Eckduschwanne 80/80 cm weiss inkl. Wannenträgergarnitur und Schallschutzset
- 1 Duschenmischer mit Brause und Gleitstange
- 1 Badetuchstange 60cm, verchromt
- 1 Waschtisch 70 x 44 cm mit Einhandmischer
- 2 Handtuchhalter, 2 Seifen- und 2 Glashalter
- 1 Spiegelschrank ca. 60/68/13.5 cm
- 1 Wandklosettanlage mit Einbauspülkasten
- 1 Drahtseifenhalter verchromt
- 1 Duschentrennwand Alu / Glas

Bad /WC **4 ½ Z-Whg.**

- 1 Badewanne 170/75 cm weiss inkl. Wannenträgergarnitur und Schallschutzset
- 1 Badmischer mit Brause und Steckhalter
- 1 Badetuchstange 60cm, verchromt
- 1 Doppel-Waschtisch mit Einhandmischer
- 2 Handtuchhalter, 2 Seifen- und 2 Glashalter
- 1 Spiegelschrank ca. 90/68/13.5 cm
- 1 Wandklosettanlage mit Einbauspülkasten
- 1 Duschenmischer mit Brause und Gleitstange
- 1 Drahtseifenhalter verchromt
- 1 Duschwanne ausgebildet mit Keramikplatten

Dusche / WC **4 ½ Z-Whg.**

- 1 Eckduschewanne 80/80 cm weiss inkl. Wannenträgergarnitur und Schallschutzset
- 1 Duschenmischer mit Brause und Gleitstange
- 1 Badetuchstange 60cm, verchromt
- 1 Waschtisch 70 x 44 cm mit Einhandmischer
- 2 Handtuchhalter, 2 Seifen- und 2 Glashalter
- 1 Spiegelschrank ca. 60/68/13.5 cm
- 1 Wandklosettanlage mit Einbauspülkasten
- 1 Drahtseifenhalter verchromt
- 1 Duschentrennwand Alu / Glas

Bad / WC **2 ½ Z-Whg.**

- 1 Duschwanne ausgebildet mit Keramikplatten ohne Absatz, rollstuhlgängig.
- 1 Duschen Mischer mit Brause und Gleitstange
- 1 Drahtseifenhalter verchromt
- 1 Badetuchstange 60 cm, verchromt
- 1 Waschtisch 60 x 44 cm mit Einhandmischer
- 1 Handtuchhalter, 1 Seifen- und 1 Doppel-Glashalter
- 1 Spiegelschrank ca.60/68/13.5 cm
- 1 Wandklosettanlage mit Einbauspülkasten

Reduit **4 ½ Z-Whg. und 2 ½ Z-Whg.**

- 1 Waschmaschine und Tumbler

Technik / Trocknen

- 1 Waschtrog Kunststoff ca. 70 x 50 cm
- 1 Seifenhalter
- 1 Handtuchhalter
- 1 Sekomat Wäschetrockner

Umgebung

Es werden 2 frostsichere Gartenventile im Aussenbereich installiert, ansonsten ist die Umgebung durch die Baubewilligung definiert.

Küchen

Planung / Bemusterung

Planung und Einteilung nach Euro-Norm		
Budget für Möbel und Geräte	: Attika Wohnung	Fr. 46`000.00
Budget für Möbel und Geräte	: 4 ½ Z-Whg.	Fr. 32`000.00
Budget für Möbel und Geräte	: 2 ½ Z-Whg.	Fr. 13`000.00

(Die Auswahl der Lieferanten wird durch die Bauträgerschaft bestimmt.)

Abdeckung

Granitabdeckung Preisklasse 1-5. Sichtkanten oben und unten leicht gefast. Granit geschliffen und poliert, Glaskeramikherd und Becken von unten eingebaut.

Rückwand

Keramische Platten / oder Glas

Möbel

Gemäss detaillierten Küchenplänen, werksbelegte Kunstharzfronten mit Kunststoffkante, innen weiss beschichtet
Schubladen mit Vollauszug

Apparate **4 ½ Z-Whg.**

Induktionskochfeld mit Dunstabzugshaube
Einbaubackofen
Dampfgarer mit Mikrowelle
Kühlschrank ca. 284 Liter
Geschirrspüler
Unterbaubecken (Spüle)
Batterie mit Einhebelmischer

Apparate **2 ½ Z-Whg.**

Induktionskochfeld mit Dunstabzugshaube
Backofen unter Kochfeld
Kühlschrank ca. 185 Liter
Geschirrspüler
Spüle
Batterie mit Einhebelmischer

Apparate **Attikawohnung**

(Nach Absprache mit Käuferschaft)

Aufzugsanlage (nach EU- Normen)

Aufzugsanlage: Standard für MFH, Nutzlast 630 kg
Rollstuhlgängig

Gipserarbeiten

Wände, (siehe Raumbtabelle)

Grundputz und Abrieb weiss gestrichen

Decken, (siehe Raumbtabelle)

Weissputz glatt, weiss gestrichen

Metallbaufertigteile

Briefkästen nach Anzahl Stockwerkeigentümer
Metallfensterbänke in Aluminium, farblos eloxiert oder EBL

Allgemeine Schlosserarbeiten

Balkon- / Terrassengeländer: Metallkonstruktion Flach-/ Winkelstahl rostfrei, mit VSG-Glas und Chromstahl – Handlauf
Bei Fenster Boden-Decke mit Absturzsicherung: Metallkonstruktion Flach-/ Winkelstahl rostfrei, mit VSG - Glas und Chromstahl - Handlauf
Geländer im Treppenhaus: Chromstahlhandlauf mit vertikalen Stahlstäben pulverbeschichtet

Innentüren in Holz

Wohnungseingangstüren

Stahlzarge grundiert zum streichen, mit umlaufender Gummidichtung, 3 - Punkt-Verschluss, Türblatt T30, Schalldämmung 42 dB, kunstharzbelegt, Farbe gemäss Kollektion
Beschläge, Einbohrbänder, Einsteckschloss mit Kabaausschnitt, Sicherheitslangschild, Türspion

Zimmertüren

Stahlzagen grundiert zum streichen, mit Gummidichtung
Zimmertüre 40 mm, kunstharzbelegt gem. Standardkollektion
Beschläge: Einbohrbänder, Einsteckschloss mit Bartschlüssel
Alle Innentüren ohne Schwellen-Absatz

Türen UG zu Keller, Garage, Trockenraum und Technik

Stahlzagen grundiert zum streichen, Türblatt Röhrenspan 40 mm, gestrichen (Türen T 30 gemäss den behördlichen und feuerpolizeilichen Auflagen)
Beschläge: Einbohrbänder, Einsteckschloss mit Kabaausschnitt

Allgemeine Schreinerarbeiten

Einbauschränke gemäss Projektplan
Garderobe gemäss Projektplan
Vorhangbretter nach Wunsch Käuferschaft

Schliessanlage

Zylinder, gleichschliessend für Wohnung, Haustüre, Garagentür und Garagentor, Kellerabteil, Briefkasten und allgemeine Nebenräume
Pro Wohnung werden 5 Schlüssel abgegeben
Das Garagentor wird mit automatischem Türöffner und Handsender installiert

Unterlagsböden

Kellerräume (siehe Raumbtabelle)

Zement-Überzug grau gestrichen

Erdgeschoss

1. Lage 100 mm Polyurethan auf Betondecke
2. Lage 20 mm Trittschalldämmung (EPS- oder Mineralwolle mit Rasterfolie)
3. Schicht 70-80 mm Zementestrich zur Aufnahme des Fertigbelages
(Es werden erhöhte Anforderungen nach SIA angestrebt)

Obergeschoss

1. Lage 20 mm Polystyrol 30 kg/m³ auf Betondecke
2. Lage 20 mm Trittschalldämmung (EPS- oder Mineralwolle mit Rasterfolie)
3. Schicht 70-80 mm Zementestrich zur Aufnahme des Fertigbelages
(Es werden erhöhte Anforderungen nach SIA angestrebt)

Dachgeschoss

1. Lage 2 x 80 mm Polystyrol 30 kg/m³ auf Betondecke als Ausgleichschicht
2. Lage 20 mm Trittschalldämmung (EPS- oder Mineralwolle mit Rasterfolie)
3. Schicht 70-80 mm Zementestrich zur Aufnahme des Fertigbelages
(Es werden erhöhte Anforderungen nach SIA angestrebt)

Boden- und Wandbeläge

Bad/WC und DU/WC (siehe Raumbtabelle)

Keramische Bodenplatten normal verlegt, Brutto-Materialpreis	Fr. 70.- /m ²
Keramische Wandplatten normal verlegt, Brutto-Materialpreis	Fr. 60.- /m ²
Excl. Dekorplatten und Bordüren	
Wandplatten auf ganze Raumhöhe	

Küchen (siehe Raumbtabelle)

Rückwand mit keramischen Platten od. Glas verkleidet	Fr. 100.- /m ²
Boden mit Plattenbelag und Sockel 6 – 8 cm	Fr. 70.- /m ²

Treppenhaus

Kunststein- oder Natursteinplatten mit Sockel 6 – 8 cm hoch.

Wohnen / Essen / Entree / Gang

Variabel: Keramische Bodenplatten normal verlegt, oder Holz-Parkett vollflächig geklebt.	Fr. 80.- /m ²
---	--------------------------

Elternzimmer / Kinderzimmer

Teppichbelag oder Holz-Parkett.

Fr. 80.- /m2

Vorbehalte

Änderungen, die gegenüber diesem Bau- und Leistungsbebschrieb sowie den Plänen aus technischen- oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden, oder solche, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Ebenso behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen. Die Auflagen der Baubewilligung müssen zwingend eingehalten werden.

Die bewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung (z.B. Fassadengestaltung, Fensterunterteilungen, Farb- / Materialkonzept, etc.) kann nicht verändert werden.

Speicherschwendi, 22. Januar 2018

Zünd + Partner GmbH
Fredy Zünd