

## KONSTRUKTIONS- UND BAUBESCHRIEB

|                    |   |
|--------------------|---|
| Erdarbeiten        | Abhumusieren, Baugrubenaushub inkl. Abfuhr, Hinterfüllungen, Roh- und maschinelle Humusplanie, Wasserhaltung  |
| Fundamente         | Dem Baugrund entsprechend nach Angabe des Bauingenieurs als Fundamentplatte.  |
| Aussenwände        | Kellergeschoss in Beton 25 cm, Erd- und Ober- und Dachgeschoss in Modulbacksteinmauerwerk 15 cm mit hinterlüfteter, vorgehängter Holzfassade (Siehe Montagebau in Holz)   |
| Zwischenwände      | Backstein- und Kalksandsteinmauerwerk 12 cm bis 18 cm stark in allen Geschossen nach Angaben Bauingenieur.  |
| Wohnungstrennwände | in Beton 25 bis 28 cm   |
| Fensterbrüstungen  | dito Aussenwände  |
| Decken             | Decken in Beton armiert nach Angaben Bauingenieur   |
| Versetzarbeiten    | Versetzarbeiten von diversen bauseits gelieferten Bauteilen.<br>Arbeitsfugen Bodenplatte/Wand und Wand/Wand im UG abgeklebt mit Fugenband auf Wand.<br>Perimeter-Dämmung unter Bodenplatte im Bereich Treppenhaus, XPS, 100mm, W/mk 0.036.<br>Perimeter-Dämmung unter Bodenplatte im Bereich Keller, XPS, 60 mm, W/mk 0.036.<br>Unitex L-EPS 50 mm mit Nut und Holzfeder an Decke über Garage im UG.<br>Perimeterdämmung, XPS 60 mm, an Aussenwänden im Bereich Keller. |
| Kanalisation       | Innen und außen in PP-Rohren Ausführung nach Gemeindebauvorschriften.   |
| Treppen (UG – DG)  | Fertigelementtreppen in Beton (Schallgelagert) bereit zur Aufnahme von Platten.   |
| Montagebau in Holz | Satteldach, Konstruktion massiv Holz, Pfetten in Brettschichtholz, Holz imprägniert.<br>Unterdachplatte Schneider Top 220 35 mm, Konterlattung, Stirnladen, Ortladen, Dachuntersicht, sämtliche Holzflächen grundiert.  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Dämmung 200 mm Isover, zw. Sparren inkl. Dampfbremse.<br/>Innere Verkleidung bestehend aus Lattenrost 30/50 mm und weisses Lacktäfer mit Nut und Kamm.<br/>Seitenwände Lukarnen mit Fermacell-Platten bereit zur Aufnahme von Abrieb</p> <p>Fassadenschalung (Deckelschalung, 24 mm) mit Lattenrost 30/50 mm hinterlüftet,<br/>System Rogger mit Dämmung 200 mm auf Aussenwände befestigt.<br/>Fensterbank aus Alu eloxiert.</p> |
| Glaserarbeiten                                       | <p>Holz- Metallfenster (inkl. Hebeschiebetüren) mit Glas U-Wert 0.6 W / m<sup>2</sup>K, Schalldämmwert R`w + Ctr = 32 dB (Ctr = - 5)<br/>Ausführung innen in weiss, aussen nach sep. Farbkonzept.</p> <p>Erdgeschoss zus. erhöhte Sicherheit, RC1N.</p>   |
| Garagentor Einstellhalle                             | <p>Einstellhallentor (Kipptor) elektrisch in Metall mit Lochblechabdeckung einbrennlackiert mit Schlupftüre<br/>- 1 St. Tor, Grösse 400 x 237 cm<br/>1 Handsender / Abstellplatz, Codetastatur aussen bei Tor.</p>  |
| Spez. Lichtdurchlässige Bauteile (Loggia-Verglasung) | <p>optionale Schiebe-, Drehverglasung, System Cover oder vergleichbares zwischen Brüstung und Decke in den Wohnungen 4 / 5 / 6.<br/>Konstruktionsteile einbrennlackiert nach Farbkarte</p>  |
| Spenglerarbeiten                                     | <p>Ausführung der Spenglerarbeiten nach Vorschrift in Kupfer.<br/>vorgehängte Dachrinnen rund, Fallrohre, Sockelrohre, Stirn-Ortladenverkleidung<br/>Flachdachabschlüsse (Deckstreifen)<br/>Sockelbleche (Deckstreifen) Fassade im EG</p>   |
| Flachdach Lukarnen (DG)                              | <p>Rundkies 40 mm, Kunstfaservlies, Polymerbitumen-Dichtungsbahn 2-lagig Dämmung PIR Premium 140 mm, Dampfsperre mit Trennlage (auf Holzunterkonstruktion)</p>  |

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Terrassenaufbau DG                   | Feinsteinzeugplatten 20 mm (bauseits geliefert, Preise siehe Plattenarbeiten)<br>verlegen in Splitt, 40 mm, Schutzbahnen, Polymerbitumen-Dichtungsbahn 2-lagig, Dämmung PIR Premium 100 mm, Dampfsperre, Betondecke im Gefälle.<br>angeschlossene Ablaufrinnen in Cr-Ni   |
| Balkone 1.OG                         | Feinsteinzeugplatten 20 mm (bauseits geliefert, Preise siehe Plattenarbeiten), Splitt 40 mm, Schutzbahnen, Polymerbitumen-Dichtungsbahn 1-lagig<br>angeschlossene Ablaufrinnen in Cr-Ni   |
| Flachdach über UG (Sitzplatz)        | Feinsteinzeugplatten 20 mm (bauseits geliefert und verlegt), Splitt 40 mm, Schutzbahnen, Dämmung XPS 300 SF 60 mm, Polymerbitumen-Dichtungsbahn 1-lagig<br>angeschlossene Ablaufrinnen in Cr-Ni   |
| Flachdach über Tiefgarage und Keller | Flachdachabdichtung schwarz mit Polymerdichtungsbahnen, Ablauf nach Vorschrift,<br>Trennlage bereit für Humusierung oder Plattenbeläge durch Gärtner<br>Dämmstreifen auf Flachdach gelegt an Fassade PU alu 60 mm, 100 cm breit   |
| Dachdeckerarbeiten                   | Flachfalzziegel (Swiss TL) inkl. Ziegellattung, Farbe nach Standardkollektion Ortgangziegel   |
| Aussendämmung<br>Hauseingang UG      | Dämmung EPS Lambda White, 200 mm (Treppenhaus UG) und 120 mm<br>(Garagenaussenwand UG bei Treppenhaus), ca. 16 kg / m <sup>3</sup> , W/mk 0.031, auf Backsteinmauerwerk geklebt.<br>Unterste Platte Perimeterdämmung unter Terrain (60 cm UK Terrain) bestehend aus Polystyrol XPS, 200 mm, 30 kg/m <sup>3</sup> , W/mk 0.035, eingenetzt und mit wasserabweisendem Anstrich versehen. Dünnbettverfahren auf Dämmplatte: Einbettung mit Netz nach SIA 243 (min. 2 mm stark). Abrieb 2.0 mm Korn (Vollabrieb), 2 x gestrichen mit Fungizidausrüstung (Algenschutz), Farbe nach Farbkonzept Architekt |
|                                      | Innendämmung UG Tiefgarage (120 mm XPS) inkl. Einbettung ohne Abrieb gemäss Plänen Architekt  |
| Aussendämmung<br>Sockeldämmung       | Perimeterdämmung 60 cm unter Terrain bis ca. 30 cm über Terrain, bestehend aus Polystyrol XPS, ca. 180 mm, 30 kg/m <sup>3</sup> , W/mk 0.035.<br>Dämmung beplankt mit Vollkernplatte, Farbe nach Farbkonzept Architekt  |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Sonnenschutz         | <p>Verbundraffstoren mit Lamellen einbrennlackiert nach Standardfarbkollektion. Führungs- und Endschiene Alu einbrennlackiert, elektrische Betätigung.</p> <p>Storen vorgesehen bei allen Fenstern ausser Treppenhaus.</p>  |
| Fassadenmarkisen     | <p>Fassadenmarkisen mit Kassette.</p> <p>Markisen elektrisch bedienbar (ohne Sonnen- Windwächter), an Fassade montiert</p> <p>EG            1 x 360 x 200 cm (Balkon Südwest), Montage auf Betonbrüstung</p> <p>EG            2 x 500 x 200 cm (Balkone Südwest), Montage auf Betonbrüstung</p> <p>1. OG        2 x 420 x 200 cm (Balkone Nordost), Montage auf Holzfassade</p> <p>1. OG        1 x 360 x 200 cm (Balkon Südwest), Montage auf Betonstirn</p> <p>1. OG        2 x 500 x 200 cm (Balkone Südwest), Montage auf Betonstirn</p> <p>DG            2 x 420 x 300 cm (Balkone Nordwest / Südost), Montage auf Holzfassade</p> |
| Elektroinstallation  | <p>Nach Vorschrift. Hauszuleitung/Haupttableau mit Zähler, Schalter, Steckdosen, Lampenstellen etc. nach üblicher Ausstattung inkl. T+T und TV nach sep. Elektroplan.</p> <p>Sonnerieanlage mit Gegensprechanlage (inkl. Video)</p>   |
| Heizungsinstallation | <p>Wärmeerzeugung mittels Erdsonde</p> <p>Niedertemperatur Fussbodenheizung in Gruppen unterteilt (mit Raumthermostaten)</p> <p>Inkl. notwendigen Boden- und Trittschalldämmungen</p> <p>keine Bodenheizung vorgesehen:<br/>im Reduit, Treppenhaus und gesamten UG</p> <p>Bodenheizung ist mit einer Wärmemessung (Funk) ausgestattet</p> <p>Freecooling, passend zu Sole/Wasser Wärmepumpe</p>   |
| Lüftungsanlage       | <p>kontrollierte Wohnraumlüftung in den Kellerräumen.</p> <p>Sämtliche Nasszellen in den Wohnungen werden gelüftet mit Nachströmung.</p> <p>Entfeuchtungsgerät im Keller</p>  |

## Sanitärinstallation

Installationen nach Vorschrift ab Verteilung in Kunststoff Sanipex-Rohre einzeln auf Zapfstellen geführt.  
Apparate nach detaillierten separaten Apparatelisten

Apparatesumme, Lieferant Sanitas Troesch AG, Kriens

|                          |            |           |                   |
|--------------------------|------------|-----------|-------------------|
| Wohnung 1, EG, 4 ½ Zi.   | Brutto Fr. | 17'367.95 | inkl. 7.7 % MwSt. |
| Wohnung 2, EG, 2 ½ Zi.   | Brutto Fr. | 7'742.00  | inkl. 7.7 % MwSt. |
| Wohnung 3, EG, 4 ½ Zi.   | Brutto Fr. | 17'367.95 | inkl. 7.7 % MwSt. |
| Wohnung 4, 1.OG, 4 ½ Zi. | Brutto Fr. | 16'759.35 | inkl. 7.7 % MwSt. |
| Wohnung 5, 1.OG, 2 ½ Zi. | Brutto Fr. | 7'437.70  | inkl. 7.7 % MwSt. |
| Wohnung 6, 1.OG, 4 ½ Zi. | Brutto Fr. | 16'759.35 | inkl. 7.7 % MwSt. |
| Wohnung 7, DG, 4 ½ Zi.   | Brutto Fr. | 16'344.10 | inkl. 7.7 % MwSt. |
| Wohnung 8, DG, 4 ½ Zi.   | Brutto Fr. | 16'344.10 | inkl. 7.7 % MwSt. |

Duschtrennwände in den Nasszellen, je 1 St. / Dusche.

Je 2 St. Glaswände ohne Drehflügeltüren (Wohnungen 1 / 3 / 4 / 6)

Je 1 St. Glaswand ohne Drehflügeltüren (Wohnungen 2 / 5)

Je 1 St. Glaswand über Eck mit Drehflügeltüre (Wohnungen 7 / 8)

Waschmaschine und Wäschetrockner in Wohnung (Turm)

WM: Typ Siemens, Waschvollautomat WM14VM70CH

WT: Typ Siemens, Wäschetrockner WT47XM70CH

Gartenventil:

Wohnungen 1 und 3, je 2 St.

Wohnung 2, 1 St.

Allgemein (UG): 1 St.

Warm und Kaltwasser wird für Nebenkostenabrechnung pro Wohnung gemessen.

Sämtliche Gartenventile und sämtliche San. Installationen im UG und EG werden über Allgmeinzähler abgerechnet.

Im Untergeschoss wird eine zentrale Wasser-Enthärtungsanlage eingebaut.

|                   |  |
|-------------------|--|
| Einbauküchen      | <p>Lieferant: Rösch Küchen AG, Waltenschwil<br/>nach vorliegendem Küchenkonzept</p> <p>Wohnungen 1 / 3 / 4 / 6    Brutto je Fr. 25'486.25    exkl. 7.7 % MwSt.<br/>Wohnungen 2 / 5            Brutto je Fr. 20'572.90    exkl. 7.7 % MwSt.<br/>Wohnungen 7 / 8            Brutto je Fr. 26'386.90    exkl. 7.7 % MwSt.</p>   |
| Gipserarbeiten    | <p>Wände innen Grundputz und Abrieb 1.0 mm (Vollabrieb) zum Streichen. Decken mit Weissputz zum Streichen. Nur Grundputz auf Wände hinter Wandplatten und Einbauschränke. Kantenschutz an allen besonders exponierten Mauerecken an den Wänden.<br/>2 VHS 57 in Decke eingelegt gemäss Plan Architekt (ohne Küche und Bad) im Erd- und Obergeschoss<br/>Garage / Technik / Keller: Wände und Decken unverputzt</p>   |
| Türen             | <p>Zimmertüren mit Metallzargen Typ SD für stumpfeinschlagende Türen, Türblatt Röhrenspanmittellage ( ca. 16 kg / m<sup>2</sup> ) glatt beschichtet mit Melamin Oberfläche Esche weiss. Garnituren in Chrom Typ Glutz Topaz G30.030 mit Drücker- und Schlüsselrosette.</p> <p>Wohnungseingangstüren mit Metallzargen mit Doppeldichtung, Sicherheitseinsteckschloss Treplan, Türdrücker in Chrom Typ Glutz Topaz G30.030 mit Drücker- und Schlüsselrosette, Aussen mit Sicherheitsrosette. Schalldämmwert ganze Türkonstruktion <math>R'w + C &gt; \text{oder} = 42 \text{ dB db}</math>, Türblatt innen beschichtet mit Melamin Oberfläche Esche weiss, Treppenhausseite Oberfläche gespritzt nach Farbmuster Architekt. Spion.</p> <p>Kellertüren dito Zimmertüren nach Bedarf EI 30 und erhöhter Klimaklasse.</p> |
| Schreinerarbeiten | <p>Wohnungen EG und OG 1, Nr. 1 / 3 / 4 / 6<br/>Simse in MDF zum weiss behandeln<br/>Reduit verstellbare Tablare (4 St.) auf Stellschienen.<br/>Garderobe eingebaut 2-türig in Kunstharz Samtesche weiss beschichtet gemäss Konzeptskizze Architekt.</p> <p>Wohnungen EG und OG 1, Nr. 2 / 5<br/>Simse in MDF zum weiss behandeln<br/>Reduit verstellbare Tablare (4 St.) auf Stellschienen.</p>   |

Garderobe, an Küche angebaut, 2-türig in Kunstharz Samtesche weiss beschichtet gemäss Konzeptskizze Architekt

Wohnungen DG, Nr. 7 / 8

Simse in MDF zum weiss behandeln

Reduit verstellbare Tablare (4 St.) auf Stellschienen.

Garderobe eingebaut 2-türig in Kunstharz Samtesche weiss beschichtet gemäss Konzeptskizze Architekt.

Ankleideraum ausgestattet gemäss Konzept Architekt.

Sturzbretter mit 2 eingelegten VHS 57 – Schienen

Schliessanlage

Zylinder bei Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre, Keller, Briefkasten, Abfallcontainer, 5 Schlüssel / Wohnung

Unterlagsboden / Überzüge

Unterlagsboden mit Anhydrit – Fliessestrich, 55 mm in sämtlichen Wohnräumen und Treppenhaus.

Überzug 3 cm (5.5 cm Treppenhaus) in Keller

UB Zementmörtel 90-110 mm (Hartbeton) in Garage

Bodenbeläge Teppich  
(Treppenhaus)

Kugelgarnteppich im Treppenhaus, Sockel aus Kugelgarn geschnitten

Bodenbeläge Platten

Lieferant: Joho Baukeramik + Bäder AG, 5620 Bremgarten

Bodenplatten Fr. 54.- / m2 brutto Materialpreis, exkl. MwSt.

Wandplatten Fr. 54.- / m2 brutto Materialpreis, exkl. MwSt.

Anordnung gemäss Konzept Architekt

Bodenplatten: Wohnen, Küche, Essen, Reduit, Bad, Du/WC, Korridor  
(Sockel aus Platten geschnitten)

Wandplatten: Bad, gemäss Konzept Architekt

Du / WC, gemäss Konzept Architekt

Das Verlegen der Platten (bis Grösse 60 x 60 cm) ist im Preis enthalten.

Vorplatz EG, Balkone Obergeschoss und Dachgeschoss:

Platten für Aussenbereich Fr. 110.- / m2 brutto Materialpreis, exkl. MwSt.

In Splitt gelegt durch Gartenbauer

Das Verlegen der Platten (bis Grösse 60 x 60 cm) ist im Preis enthalten.

Parkett

Anordnung gemäss Konzept Architekt

Wohnungen 1 – 8 = Zimmer

Materialpreis Parkett inkl. Verlegen Fr. 78.-- / m2, netto inkl. MwSt.

Sockel nach Standardkollektion.

Fugen

Elastische Kittfugen: Sockelfugen, Dilatationsfugen.

Schlosserarbeiten

Handlauf bei Balkonen 1. OG bis DG bei Brüstungen mit Unter- und Obergurt und Traverse feuerverzinkt, einbrennlackiert

Handlauf mit Unter- und Obergurt und Traverse, feuerverzinkt und einbrennlackiert bei tiefliegenden Fenstern (OG / DG)

Staketengeländer mit unterer Stahlblende bei Balkonen Nordostseitig feuerverzinkt, einbrennlackiert

Im Treppenhaus aussenlaufender Handlauf, CNS rund auf Handlaufhaltern montiert

Geräteraum Trennwand EG / OG, Wohnungen 1 / 3 / 4 / 6 (Lochblech) mit Türe, feuerverzinkt und einbrennlackiert auf Sitzplatz und Balkonen (EG abschliessbar mit Zylinder)

Hauseingangstüre in Metall mit Verglasung und abgewinkeltem Seitenteil, Sicherheitsschloss, elektr. Türöffner, einbrennlackiert.

Gemäss Plan Architekt.



|               |   |
|---------------|---|
| Briefkasten   | Briefkasten, befestigt an Fassade gemäss PTT - Vorschriften   |
| Lifтанlage    | elektromechanischer Lift gemäss Vorschrift<br>630 kg für 8 Personen, Teleskoptüre 2-teilig, Nenngeschwindigkeit 1.0 m /s<br>(inkl. Servicevertrag), Servicestelle im EG   |
| Malerarbeiten | Wohnungen:<br>Decken Weissputz gestrichen, Wände Abrieb weiss gestrichen, Simse gestrichen. Metallzargen bei Türen<br><br>Kellerräume / Garage:<br>Wände, Decken weiss gestrichen<br>Boden in Kellerräumen mit Bodenfarbe gestrichen<br><br>Balkonuntersichten inkl. Betonbrüstungen gestrichen (gem. Farbkonzept Architekt)<br>Deckelschalung an Fassade, 2 x Anstrich<br><br>Dachkonstruktion und Dachuntersichten aussen 1 x Schlussbehandlung mit Lasur |
| Umgebung      | Umgebung mit angemessener Bepflanzung gemäss sep. Plan Architekt.<br>Container für Grüngut (3 St.) und Abfall mit Kippschloss (1 St.)   |
| Baureinigung  | Eine einmalige Baureinigung sämtlicher Räume, Fenster und Einrichtungen inkl. Absäuern keramische Bodenbeläge.  |
| Farbkonzept   | Die äussere Farbgestaltung wird von der Gemeinde bewilligt (gemäss Farbkonzept Architekt)   |
| Vorbehalt     | Massgebend ist der detaillierte Baubeschrieb mit Ausführungsplänen und das baubewilligte Projekt.<br>Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb sowie Plänen, welche aus technischen oder architektonischen Gründen nötig werden oder solche, die das Bauwerk in keiner Art und Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten.   |