



# NEUBAUPROJEKT UNITY, MENZIKEN

5737 Menziken

## Käuferbaubeschrieb (01.06.2021)

47 Eigentumswohnungen in 6 Wohnhäusern

51 Auto-Einstellhallenplätze in Unterniveaugarage

Ersteller  
Steiner AG  
Stadthofstrasse 4  
6004 Luzern  
+41 58 445 25 50  
www.steiner.ch

**STEINER**

## INHALT

---

<b>1 ALLGEMEINE BEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
Allgemein	4
Qualität	4

---

<b>2 BAUBESCHRIEB</b>	<b>5</b>	
1	Vorbereitungsarbeiten	5
101	Bestandsaufnahmen	5
102	Baugrunduntersuchungen	5
111	Rodungen	5
114	Altlasten	5
150	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen	5
160	Anpassungen an bestehenden Verkehrsanlagen	5
170	Spezialfundationen, Baugrubensicherung, Grundwasser	5
176	Wasserhaltung	5
2	Gebäude	6
201	Baugrubenaushub	6
211	BAumeisterarbeiten	6
212	Montagebau in Beton	6
214	Montagebau in Holz	6
217	Schutzraumabschlüsse	7
221	Fenster, Aussentüren, Tore	7
230	Elektroanlagen	9
232	Starkstrominstallationen	9
236	Schwachstrominstallationen	11
242	Wärmeerzeugung	11
244	Lüftungsanlagen	11
251	Allgemeine Sanitärapparate	12
253	Ver- und Entsorgungsapparate	12
254	Sanitärleitungen	12
258	Kücheneinrichtungen	13
261	Aufzugsanlagen	13
275	Schliessanlage	15
277	Versetzbare Elementwände	15
287	Baureinigung	16
4	Umgebung	17
40	Terraingestaltung	17
421	Gärtnerarbeiten	19
422	Einfriedungen	19
423	Ausstattung, Geräte	19
424	Spielplätze	19
427	Deckbeläge / Treppenelemente	19
429	Bepflanzung	19
5	Baunebenkosten	20
511	Bewilligungen	20

## ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

512	Anschlussgebühren	20
522	Modelle	20
524	Helio, Vervielfältigungen, Plankopien	20
525	Dokumentation	20
531	Bauzeitversicherung	20
532	Spezialversicherungen	20
6	Honorare	21
<hr/>		
3	Vorbehalte	22
	Vorbehalte	22

## 1 ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

### ALLGEMEIN

Der Baubeschrieb gliedert sich nach dem Baukostenplan (BKP). Der im folgenden Baubeschrieb und den dazugehörigen Dokumenten festgelegte Baustandard ist verbindlich.

### QUALITÄT

Die Ausführung erfolgt gemäss Baubewilligung, den behördlichen Auflagen, den örtlichen und kantonalen Vorschriften, den einschlägigen Normen, sowie dem Stand der Technik soweit nichts anderes vereinbart wurde (Stand Baubewilligung).

Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen, Leitungen und anderen Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den SIA-Normen.

Der Schutz gegen Luft- und Körperschallübertragung im Gebäude, insbesondere von haustechnischen Anlagen, sowie der Immissionen von aussen, wird mit entsprechenden konstruktiven Massnahmen vorgesehen. Alle Maschinen und Apparate bzw. deren Standorte sind nach Bedarf gegen Luft- und Körperschallübertragung isoliert. Die Schalldämmung erfüllt die Mindestanforderungen nach SIA-Norm 181, Ausgabe 2006. Die erhöhten Anforderungen werden angestrebt jedoch nicht garantiert.

Die Gestaltung und das Farbkonzept des Gebäudes sowie der Umgebungsarbeiten unterliegen vollumfänglich der Steiner AG. Der Stockwerkeigentumskäufer hat kein Mitspracherecht.

Das Merkblatt SIA 2021 «Gebäude mit hohem Glasanteil – Behaglichkeit und Energieeffizienz» wird wegbedungen.

### Baulabels / Energie

Die Arealüberbauung wird mit keinem Energielabel zertifiziert.

Arealüberbauungen sind energieeffiziente Gebäude, welche höchstens 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 benötigen und den Wärmebedarf für Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie decken.

### Behindertengerechtes Bauen

Die SIA Norm 500 Hindernisfreie Bauten 2009 werden eingehalten.

### SIGAB

Die Richtlinien der SIGAB-Richtlinie 002 «Sicherheit mit Glas – Anforderungen an Glasbauteile» (2017) werden nicht umgesetzt.

### NICHT ENTHALTENE LEISTUNGEN

- Sämtliche nicht fest eingebauten Einrichtungen, sofern nicht im Baubeschrieb aufgeführt
- Honorare für fachliche und juristische Beratung und Anwälte
- Honorare und Spesen von Beauftragten der Käufer

## 2 BAUBESCHRIEB

### 1 VORBEREITUNGSARBEITEN

#### 101 BESTANDSAUFNAHMEN

Sämtliche notwendigen Bestandesaufnahmen sind eingerechnet.

#### 102 BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

Baugrunduntersuchung, Sondierungen und Kernbohrungen mit geologischem Gutachten, soweit diese für die Planung und Ausführung notwendig sind.

#### 111 RODUNGEN

Sämtliche erforderlichen Rodungen, inkl. Abtransport, Gebühren, Abgaben und gesetzeskonforme Entsorgung.

#### 114 ALTLASTEN

Altlastensanierung und Entsorgung von Schadstoffbelastetem Material, gemäss den behördlichen Vorschriften.

#### 150 ANPASSUNGEN AN BESTEHENDE ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN

Gewerke- und Entwässerungsleitungen ab Gebäude bis Hauptleitung auf öffentlichem Grund.

#### 160 ANPASSUNGEN AN BESTEHENDEN VERKEHRSANLAGEN

Arbeiten aus provisorischen und definitiven Anpassungsarbeiten an eigene oder fremde Verkehrsanlagen, welche durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden.

#### 170 SPEZIALFUNDATIONEN, BAUGRUBENSICHERUNG, GRUNDWASSER

Sicherung der Baugrube, inkl. aller notwendigen Massnahmen und Erschwernisse. Ausführung nach Angaben Bauingenieur und Geologe.

#### 176 WASSERHALTUNG

Sämtliche notwendigen Massnahmen für das Ableiten des Grund- und Oberflächenwassers.

### 2 GEBÄUDE

#### 201 BAUGRUBENAUSHUB

Humusabtrag und Baugrubenaushub gemäss Aushubplan auf die Deponie der Baustelle und des Unternehmers. Maschineller Aushub bis zur Aushubsohle.

#### 211 BAUMEISTERARBEITEN

##### 211.5 BETON- UND STAHLBETONARBEITEN

Die Unterniveaubauten mit der Einstellhalle, Kellerräumen und Schutzraum sind als Massivbau ins Stahlbeton konzipiert. Die vertikalen Lasten werden mit Stützen- und Wandelementen abgetragen. Die Gewährleistung der Gebäudestabilität gegenüber den horizontalen Einwirkungen infolge Windes und Erdbeben erfolgen über den Hochbau sowie den massiven Treppenkerne.

Fundamentplatte und Kelleraussenwände in Stahlbetonarbeiten.  
Autoeinstellhallenboden mit Hartbetonbelag im Gefälle mit Entwässerungsrinnen.

Sichtbare Betonwände im Treppenaufgang und in den Korridoren in Schalungs-Typ 2, gestrichen oder lasiert.

##### **Dichtungsklassen:**

Einstellhalle:	2
Kellerräume:	2
Technikräume:	1

##### 211.6 MAURERARBEITEN

###### **Untergeschoss**

Mauerwerk aus Kalksandstein, Oberflächenqualität Industriesicht.  
Hangwasserentlastung bei Wänden gegen Erdreich.

##### 212 MONTAGEBAU IN BETON

Treppenelemente in Beton. Stahlbetonstützen im Untergeschoss in den Kellerräumen und Einstellhalle.

##### 214 MONTAGEBAU IN HOLZ

###### **Aussenwände**

Aussenwände als Holzrahmenkonstruktion, innen mit Gipsfaserplatten beplankt. Isolation mit Mineralwolle und Holzweichfaserplatten.

###### **Wohnungstrennwände / Tragende Innenwände**

Tragende Wohnungstrennwände als Holzrahmenkonstruktion beidseitig mit Gipsfaserplatten beplankt. Die erhöhten Schallanforderungen der SIA 181 werden eingehalten.

###### **Holzdecken**

Wohnungsdecken als Massivholzdecken unten mit Gipsfaserplatten beplankt und Weissputz.

## BAUBESCHREIB

### **Balkone**

Die Balkone werden von der übrigen Konstruktion thermisch getrennt erstellt. Balkonbodenplatten im Gefälle. Balkonrahmen mit integrierter Wasserrinne. Entwässerung mit Speier geführt.

### **Äussere Verkleidungen**

Hinterlüftete Holzfassade lasiert, Farbton und Farbintensität gemäss Materialkonzept/Bemusterung des Architekten.  
Farbton: Grün: NCS S 7030 B90G

### **Attika**

Differenzierte Fassadengestaltung im Attikageschoss. Fassadenoberfläche und -einteilung gemäss Architekt.



## **217 SCHUTZRAUMABSCHLÜSSE**

Anforderung, Planung und die Ausführung gemäss technischen Weisungen für den Pflichtschutzraumbau (TWP 1984) und die technischen Weisungen für die Konstruktion und Bemessung von Schutzbauten (TWK 2017).

## **221 FENSTER, AUSSENTÜREN, TORE**

### **221.1 FENSTER/FENSTERTÜREN AUS HOLZ/METALL INKL. WOHNUNGSEINGANGSTÜREN**

#### **Holzteile**

Rahmen und Flügel lackiert. Rahmenverbreiterungen isoliert.

#### **Metallteile**

Aus Aluminium, einbrennlackiert. Sämtliche Rahmenverbreiterungen, Setzhölzer, Kämpfer und Verbindungen von einzelnen Elementen, welche sichtbar sind, werden aussen mit Aluminium verkleidet.

#### **Beschläge**

Mit Drehverschluss, zweitöffnender Flügel mit Stulpgetriebe. Bei Balkon-, Sitzplatz- und Terrassenfenstertüren aussen mit Zuziehgriff und Schnäpper. Abschliessbare Griffe im EG.

#### **Verglasung**

3-fach Isolierverglasung.

#### **Widerstandsklasse**

Alle Erdgeschossfenster und Fenstertüren, inkl. solche bei Laubengängen, in Widerstandsklasse RC2.

### 221.6 AUSSENTÜREN, TORE IN METALL

#### **Garagentor**

Garagentoranlagen mit integrierter Servicetüren. Luftdurchlässige Füllung zwecks Frischluftzufuhr. Tor mit Elektroantrieb, gesteuert über Handsender und Schlüsselschalter bei der Zufahrtsrampe, automatisch öffnend bei Ausfahrt, 1 Handsender pro Garagenplatz inklusive.

#### **Ausgangstüren aus Einstellhalle**

Drehflügeltüre, Metall einbrennlackiert inkl. aller notwendigen Beschläge. Füllung mit Maschengitter zwecks Frischluftzufuhr.

#### **Brandschutz Tore**

Zwei brandfallgesteuerte Brandschutz Tore gemäss Brandschutzkonzept und Auflagen VKF.

### 222 SPENGLERARBEITEN FLACHDÄCHER / TERRASSEN

Sämtliche für Flachdächer notwendige Spenglerarbeiten, An- und Abschlussbleche, Putzstreifen, Dachrandabschlüsse und Einfassungen, Dachentwässerungen, Fassaden-Ablaufrohre, Einzelbodenabläufe, Rinnen, Speier, Notüberläufe, Antennenmasteinfassung.

### 224.1 FLACHDACHBELÄGE

Bedachung Häuser als Warmdächer.

#### **Hauptdächer**

extensiv begrünt

#### **Balkon**

Balkone in unterschiedlichen Grössen prägen die Fassaden Richtung Westen und Süden. Sie bilden das spielerische Element und verknüpfen gleichzeitig das einheitliche Fensterformat. Die Balkone werden als vorgefertigte Elemente von aussen montiert und über Zugstangen abgehängt.

#### **Sitzplatz / Balkon / Terrassen**

Belag: Zementplatten, 40x40cm, frostsicher.

### 225 SPEZIELLE DICHUNGEN UND DÄMMUNGEN

Brandabschottungen bei Steigzonen, Aussparungen, Durchdringungen von Installationen und Kanälen etc. gemäss Auflage Feuerpolizei.

### 228.2 VERTIKALE STOFFSTOREN

Vertikalstoffstoren, in Fassadenaufbau integriert, bei allen Fenstern und Fenstertüren (auch bei Bädern, Balkonen und Terrassen) mit Elektrobetrieb. Führungsschiene aufgesetzt montiert. Stoff nach Normkollektion Systemhersteller, Farbkonzept des Architekten.

### 228.3 SONNENSTOREN / MARKISEN

In Fassade integrierte Knickarmmarkisen mit Elektroantrieb bei Balkonen die keine Beschattung, durch andere Balkone aufweisen. Stoff nach Normkollektion Systemhersteller, gemäss Material- und Farbkonzept des Architekten.



**230 ELEKTROANLAGEN**

**232 STARKSTROMINSTALLATIONEN**

In den Wohnungen werden die Leitungen und Schalter Unterputz verlegt, in allen übrigen Räumen Aufputz.

**Allgemeiner Teil**

Umgebung

Umgebungsbeleuchtung gemäss Umgebungsplan, gesteuert über Zeit- und Bewegungsmelder, gemäss Elektrokonzept.

Allgemeinbeleuchtung auf allen Geschossen mit Deckenleuchten, gesteuert über Bewegungsmelder.

Allgemeinräume

Ein Lichtschalter mit Steckdose 230V. Pro Raum eine Deckenleuchte, je nach Raum-Art mit LED-Balkenleuchte oder einfachen Deckenfassung.

Eine Dreifachsteckdose 230V wo nötig, Anordnung gemäss Elektrokonzept.

Tiefgarage

Deckenleuchten mittels LED-Balkenleuchten, gesteuert über Bewegungsmelder. Pro Gebäudeeingang eine 1-fach Steckdose.

Notbeleuchtung und Fluchtweg-Signalisation gemäss Angaben der Feuerpolizei bzw. Gebäudeversicherung. Toranlage gemäss Steuerung und Lieferung durch Torlieferanten, Bedienung über Funktaster.

Veloraum

1 x Lampenstelle für Deckenleuchte inkl. LED-Leuchte

1 x Schalterstelle für Lichtbetätigung

1 x Steckdose 230V (kombiniert mit Lichtbetätigung)

Technik

1 x Lampenstelle für Deckenleuchte inkl. LED-Leuchte

1 x Schalterstelle für Lichtbetätigung

1 x Steckdose 230V (kombiniert mit Lichtbetätigung)

Alle technischen Anschlüsse gemäss Angaben Fachplaner.

**Wohnungen**

Allgemein

Sternförmige Installationserschliessungen der Kommunikationsverkabelung (Internet/Telefon) ab Multimediaverteiler je Wohnung für die Multimedia-Anschlüsse.

Entrée

1x Lampenstelle für Deckenleuchte

2x Schalterstelle mit Steckdose für Lichtbetätigung

1x 3-fach Steckdose 230V

Option: 1x Deckeneinbauleuchte (LED-Spots), anstatt Lampenstelle

Reduit

1x Lampenstelle für Deckenleuchte

2x Schalterstelle mit Steckdose für Lichtbetätigung

1x 3-fach Steckdose 230V

1x Steckdose für Waschmaschine, T25

1x Steckdose für Tumbler, T23

Option: 1x Deckeneinbauleuchte (LED-Spots), anstatt Lampenstelle

## BAUBESCHRIEB

### Wohnen

1x Lampenstelle für Deckenleuchte  
1x Schalterstelle mit Steckdose für Lichtbetätigung  
1x Storenschalter mit Storenanschluss  
2x 3-fach Steckdose 230V, 1x geschaltet  
1x Multimediadose TV/Telefon/EDV ausgebaut  
1x Raumregulierung für Bodenheizung

### Essen

2x Lampenstellen für Deckenleuchten  
2x Schalterstelle mit Steckdose für Lichtbetätigung  
1x Storenschalter mit Storenanschluss  
1x 3-fach Steckdose 230V

### Küche

1x Schalterstelle mit Steckdose für Lichtbetätigung (Oberschrankbeleuchtung)  
2x 3-fach Arbeits-Steckdose 230V  
1x Anschluss für Oberschrankbeleuchtung  
- Anschlüsse aller Küchenapparate (Pos. Kraft- und Wärmeinstallationen)

### Korridor

1x Lampenstellen für Deckenleuchten  
1x Schalterstelle mit Steckdose für Lichtbetätigung  
Option: 1x Deckeneinbauleuchte (LED-Spots), anstatt Lampenstelle

### Zimmer

1x Lampenstellen für Deckenleuchten  
1x Schalterstelle mit Steckdose für Lichtbetätigung  
1x Storenschalter mit Storenanschluss  
2x 3-fach Steckdose 230V  
1x Multimediadose TV/Telefon/EDV ausgebaut (nur in 1 Zimmer)  
1x Raumregulierung für Bodenheizung

### Bad/DU-WC

1x Anschluss Spiegelschrank (mit Steckdose in Spiegelschrank)  
1x Schalterstelle mit Steckdose für Lichtbetätigung  
Option: 1x Deckeneinbauleuchte (LED-Spots)

### Dusche/WC

1x Anschluss Spiegelschrank (mit Steckdose in Spiegelschrank)  
1x Schalterstelle mit Steckdose für Lichtbetätigung  
Option: 1x Deckeneinbauleuchte (LED-Spots)

### Balkone / Terrassen

1x Schalterstelle für Lichtbetätigung (im Wohnen)  
1x Wandanschluss für Wandbeleuchtung (Leuchtmittel bauseits)  
1x 1-fach Steckdose 230V (für Aussenbereich nach Vorschrift)

### Kellerabteile

1 x Lampenstellen für Deckenleuchten inkl. Leuchtkörper  
1 x Schalter mit Steckdose für Lichtbetätigung  
1 x 3-fach Steckdose 230V

### 232.6 KRAFT- UND WÄRMEINSTALLATIONEN

#### **Aufzugsanlage**

Anschlüsse für Personenaufzüge, gemäss Angaben Hersteller.

#### **Heizung/Lüftung**

Anschlüsse gemäss Angaben Fachingenieur HLKS.

#### **Küchenapparate**

Anschlüsse gemäss Angaben des Küchenbauers.

1x Anschluss 400V für Kochfeld

1x Anschluss 230/400V für Backofen,

1x Anschluss 230/400V für Steamer (nur Anschluss vorsehen, ohne Apparat)

1x Steckdose 230V für Geschirrwaschmaschine,

1x Steckdose 230V für Kühlschrank, 1x Steckdose 230V für Umlufthaube.

1 x Steckdose 230V für Umlufthaube

#### **Raumthermostaten**

Standorte und Stückzahlen der Raumthermostaten (inkl. Lieferung Raumthermostaten) gemäss Angaben Haustechnik-Ingenieur.

### 236 SCHWACHSTROMINSTALLATIONEN

#### Telefonanlage

Die Wohnhäuser werden durch die Swisscom an das Kommunikationsnetz angeschlossen. Der Anschluss erfolgt zum Zweck der Gesprächs- und Datenübertragung sowie der Erbringung von anderen Dienstleistungen.

#### Antennenanlage

Die Wohnhäuser werden durch die Cablecom an das Kommunikationsnetz angeschlossen. Der Anschluss erfolgt zum Zweck der Lieferung von Radio- und TV-Programmen sowie der Erbringung von anderen Dienstleistungen.

### 236.5 SONNERIE- UND TÜRSPRECHANLAGEN

Es ist keine Sonnerie- und Türsprechanlage geplant.

Sonnerie bei der jeweiligen Wohnungseingangstür auf dem Laubengang.

### 242 WÄRMEERZEUGUNG

Die erforderliche Wärme für die Brauchwassererwärmung und die Raumheizung wird mittels Solewasser-Wärmepumpe (Erdsonden) erzeugt. Diese wird pro Gebäudegruppe/Treppenhaus im Technikraum vorgesehen. Vom Technikraum aus wird die Energie mittels Steigzonen zu den Heizungsverteilern in die Wohnungen geführt.

### 243.1 RAUMHEIZUNG

Für die Beheizung der Wohnungen ist eine Fussbodenheizung geplant. Die individuelle Raumtemperatur-Regulierung erfolgt mittels elektronischem Raumfühler.

### 244 LÜFTUNGSANLAGEN

#### **Wohnungslüftung**

Mechanische Entlüftung der gefangenen Räume mittels Ventilatoren, Schaltung über Lichtkontakt mit Nachlaufrelais. Der Dampfabzug der Küche wird als Umlufthaube ausgeführt. Zimmerlüftung erfolgt via natürlicher Fensterlüftung.

**Kellerlüftung**

Die gefangenen Technik-, Lager- und Kellerräume werden mit einfacher Lüftungsanlage belüftet.

**CO-Lüftung Einstellhalle**

Die Einstellhalle wird mit einer mechanischen CO- Lüftungsanlage mit Abluftventilator und natürlicher Nachströmluft belüftet.

**251 ALLGEMEINE SANITÄRAPPARATE**

Lieferung und Montage der allgemeinen Sanitärapparate, Armaturen und Garnituren inkl. aller erforderlichen Dichtungs- und Befestigungsmaterialien. Badewannen werden auf Schallschutzelemente verlegt. Die Duschbereiche werden mit Rinnen ausgeführt.

**Umgebung**

1 x pro Treppnhaus ein allgemeines frostsicheres Gartenventil (Aussenwasserhahn) mit Netzdruck.

**Tiefgarage**

2 x ein allgemeines frostsicheres Gartenventil (Aussenwasserhahn) mit Netzdruck für Reinigung der Einstellhalle.

**Technikraum**

Mit Ausguss, Wandbatterie für KW+WW.

**Wohnungen**

Sanitärapparate inkl. Waschmaschine und Tumbler

Bad/WC

Lavabo mit Unterbau, Spiegelschrank, WC, Badewanne, Garnituren.

Dusche/WC

Lavabo mit Unterbau, Spiegelschrank, WC, Garnituren, bodenebene Duschrinne mit Glastrennwand

Reduit

Waschmaschine/ Tumbler-Kombination, Anschlüsse und Geräte

Allgemein

Küchen mit Anschluss Spültisch und Geschirrspüler.

Gartensitzplatz

1x frostsicheres Gartenventil pro Wohnung im EG

**253 VER- UND ENTSORGUNGSAPPARATE**

**Wassererwärmung**

Die Wassererwärmung erfolgt heizungsseitig.

**254 SANITÄRLEITUNGEN**

**Kaltwasserleitungen**

Die Leitungen werden in den Leichtbauwänden geführt.

**Warmwasserleitungen**

## BAUBESCHRIEB

Die Warmwasserleitungen werden parallel zu den Kaltwasserleitungen geführt. Es wird ein Zirkulationssystem installiert.

### **Schmutzabwasserleitungen**

Die Fallstränge werden in den Leichtbauwänden geführt.

### **Regenabwasserleitungen**

Die Entwässerungen der Terrassen erfolgen durch Speier.

## **258 KÜCHENEINRICHTUNGEN**

Lieferung und Montage der Küchenelemente gemäss Küchenpläne. Einbauküche bestehend aus Sockel, Unterbauten, Oberbauten, Hochschranke, Abstellflächen, Blenden, Armaturen und Apparate. Die Küchengrundrisse sind entsprechend den unterschiedlichen Wohnungstypen unterschiedlich.

### **Küche**

Möbel / Geräte Einteilung nach Euro-Norm (60cm). Fronten, Sockel Holzwerkstoffplatte beschichtet, Farbauswahl nach Vorauswahl Architekten. Griffleiste Metall nach Kollektion des Küchenunternehmers, Unterbaubeleuchtung LED, 1Stk. Schublade mit Besteckeinsatz 60cm, 1 Pfannenauszugschublade 60cm, Innenschubladen, Flaschenauszug, Spülbecken CNS mit Excenterventil, Einhebelmischer mit Auszugbrause, Abfalltrennsystem: Abfall 35L, Kompost 5L.

### **Abdeckung/Rückwand**

Granit-Abdeckung 20 mm poliert. Sichtkanten oben und unten leicht gefast oder abgerundet. Preisklasse 1-2. Auswärtsbogen r bis 10 mm. Ohne eingeschliffenes Tropfteil. Glaskeramik-Kochplatten von oben flächenbündig montiert. Spüle von unten eingebaut. Rückwände bei Küchenfronten mit Glas, farbig lackiert.

### **Apparate**

Küchenapparate von Siemens oder Electrolux (oder gleichwertig): Backofen Heissluft, Geschirrspüler, Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach, Glaskeramikkochherd flächenbündig mit 4 Kochzonen, Einbaudunstabzug Umluft.  
Option: Steamer

### **Mobile Kücheninsel**

Ab der 3.5 Zimmer Wohnung verfügen die Küchen über eine mobile Kücheninsel. Die Insel verfügt über keine Installationen.  
4 Schwerlastrollen 360°, 2 mit Bremsen.

## **261 AUFZUGSANLAGEN**

Ein Personenaufzug pro Treppenhaus über alle Geschosse (2.UG – AG), rollstuhlgängig und invalidengerecht, mit vollautomatisch schliessende Teleskop-Schiebetüren. Tragfähigkeit 630 kg. / 8 Personen

## **271.0 VERPUTZARBEITEN (INNERE)**

### **Wände / Decken**

Treppenhaus, Keller, Tiefgarage, Technik, unverputzt

### 272.1 METALLBAUFERTIGTEILE

#### **Brief- und Depotkasten / Paketboxen**

Briefkastenanlage mit Fach pro Wohnung jeweils beim Treppenaufgang. Schliessung mit Halbzylinder (Hausschlüssel).

#### **Fahrradständer im Gebäude**

Veloparkiersystem an den Wänden.

### 272.2 ALLGEMEINE METALLBAUARBEITEN

#### **Aussentreppen und Laubengänge**

Laubengänge als selbsttragende Konstruktion in feuerverzinktem Stahl gemäss Architekturprojekt. Geschlossene Gehflächen (Betonelemente) als Laufbelag der Erschliessungsflächen. Die Erschliessungsflächen werden einseitig geführt entwässert.

Rahmenkonstruktion mit Rundstab-Staketen, Montage auf Metall-Treppenwangen, Oberfläche feuerverzinkt und einbrennlackiert, Farbwahl gem. Farb- und Materialkonzept des Architekten.

#### **Absturzsicherung Fenster**

Staketengeländer aus Rundstahl-Staketen mit rechteckigem Handlauf. Staketen an Deckplatte und Obergurt geschweisst, feuerverzinkt.

#### **Balkongeländer**

Feuerverzinktes Lochblech, Lochdurchmesser 7.5cm, horizontaler und vertikaler Achsabstand 12.5cm.

#### **Terrassengeländer**

Staketengeländer aus Rundstahl-Staketen mit rechteckigem Handlauf. Staketen an Deckplatte und Obergurt geschweisst, feuerverzinkt.

#### **Gitter / Roste / Abdeckungen**

Gitterroste für Lichtschächte zu Kellerräumen und Notausstiegen der Schutzräume, gesichert und mit Mäusegitter versehen. Lüftungsgitter mit Insektengitter und Lamellen bei Zu- und Abluft in der Garage.

### 272.4 SCHUTZRAUMTEILE

Betten: Liegestellen mit Tuchbespannung

Materialregal

Trocken-Klosett

Abortkabine: Abortkabine bestehend aus Seitenteilen und Vorhängen

### 273.0 INNENTÜREN AUS HOLZ

#### **Zimmertüren / Zargen**

Stahlzargen in Standardfarbton weiss.

Türblatt Röhrenspan lackiert in Standardfarbton.

#### **Schiebetüren**

Schiebetüren (Holz) raumhoch, 1.40m breit

Türblatt Röhrenspan in Standardfarbton weiss

### **Kellertüren / Zargen**

Stahlzargen in Standardfarbton weiss.

Türblatt Vollkernplatte lackiert in Standardfarbton.

Türen zu Treppenhaus und in Fluchtwege mit Türschliesser.

Brandschutzanforderungen, wo erforderlich, gemäss Auflage VKF.

### **273.1 WANDSCHRÄNKE UND GESTELLE**

Schränkelemente, Innenoberflächen aus Holzwerkstoffplatte weiss, Frontmaterial Holzwerkstoffplatten mit Kunstharz belegt oder beschichtet, Oberflächen gemäss Vorschlag Architekten.

Ausführung, Anzahl und Abmasse der Schränke gem. Architektenplan.

Schränkelement mit der Küche als ein Element.

### **273.3 ALLGEMEINE SCHREINERARBEITEN**

#### **Vorhangschienen**

Vorhangschienen zweiläufig von Wand zu Wand.

Einseitig Einführstelle für die Vorhanggleiter.

### **275 SCHLIESSANLAGE**

Schliesszylinder mechanisch, Typ Kaba Star oder ähnlich, gleichschliessend für Wohnungseingänge, Tiefgarage, Kellerabteile, Briefkasten, Flucht-Türe in Garagentor. Pro Wohnung 4 Schlüssel.

Schlüsselschalter für die Bedienung des Garagentores oben bei Rampe und unten in Tiefgarage ist mit dem Hausschlüssel kombiniert.

### **277 VERSETZBARE ELEMENTWÄNDE**

Nummerierte Kellerabteile / Lattenverschläge für Käuferabteile in den Untergeschossen in gehobelter Ausführung auf ganze Raumhöhe. Lattentüren mit Einsteckschloss passend auf Schliessplan und jeweiligen Wohnungsschlüssel.

### **281.1 FUGENLOSE BODENBELÄGE**

#### **UG | Einstellhalle & Zufahrt**

Hartbeton 30 mm, inkl. Rillenausbildung bei Zufahrt.

#### **UG | Korridor, Keller, Technik, Fahrradräume**

Zementüberzug im Verbund sauber abgezogen und gestrichen, inkl. aller Nebenarbeiten wie Reinigung und Vorbehandlung des Untergrundes, Fugenausbildung etc.

### **281.6 BODENBELÄGE PLATTENARBEITEN**

#### **Bad / DU-WC**

Keramische Platten Feinsteinzeug im Dünnbett auf Unterlagsboden geklebt, inkl. Sockel, Nebenarbeiten und allen Zuschlägen. Plattenformat 300x600 Farbton gemäss Auswahl Architekten.

### **281.7 BODENBELÄGE AUS HOLZ UND HOLZWERKSTOFFEN:**

#### **Wohnen / Küche / Essen / Zimmer / Entrée / Korridor / Gemeinschaftsraum**

Langriemenparkett Eiche Standard vollflächig geklebt, geschliffen und geölt, inkl. Nebenarbeiten und allen Zuschlägen. Dielenformat 1900x190x15mm

### **281.9 SOCKEL**

Holzsockel ca. 4cm aus Standardfarbkollektion, weiss

### 282.4 **WANDBELÄGE PLATTENARBEITEN**

#### **Bad / DU-WC**

Keramische Platten Feinsteinzeug im Dünnbett geklebt, inkl. Nebenarbeiten und allen Zuschlägen. Platten bis Decke im Spritzbereich gemäss Plan, Restfläche Weissputz. Plattenformat 300x600 Farbton gemäss Auswahl Architekten.

### 285.1 **INNERE MALERARBEITEN**

#### **Wände**

Wohnen, Essen, Küche, Zimmer, Reduit, teils Nasszelle, Korridor, Untergrund spachteln und Dispersionsanstrich, weiss.

#### **Decken**

Wohnen, Essen, Küche, Zimmer, Reduit, Nasszelle, Korridor  
Untergrund spachteln und Dispersionsanstrich, weiss.

#### **Markierungen in der Garage**

Parkplatz-Eckmarkierungen, Parkplatznummerierung in Signalfarbe.

#### **Anstrich auf Hartbeton oder Zementüberzüge**

Vorplätze, Technik und Kellerräume.  
Betonfarbanstrich.

### 287 **BAUREINIGUNG**

Komplette, bezugsbereite Schlussreinigung sämtlicher Böden, Wände, Fenster, Apparate, Schränke, Einrichtungen, Leitungen, Installationen etc. Die Kanalisation wird vor Übergabe des Bauwerkes gespült.



4 UMGEBUNG

40 TERRAINGESTALTUNG

**Räumliches Gefüge**

Die Gliederung des Freiraumes definiert bis zu einem bestimmten Grad die Stellung der Gebäude.

Zentrales Freiraum-Element der Bebauung ist der gemeinschaftlich genutzte Hof, welcher mit Infrastruktur für Spiel und Aufenthalt ausgestattet und welchem ein Gemeinschaftsraum angegliedert ist.

Die Villa zur Eintracht, die zugehörige Scheune, das neue Gebäude Nr. 1 und die Stirnseite von Gebäude Nr. 2 spannen einen Hof auf, welcher der Villa einen respektvollen, gut proportionierten Vorplatz verleiht.

Die Kasernstrasse wird rhythmisch gegliedert, in Anlehnung an die Stellung der Scheune. So entstehen Ausweitungen des Strassenraumes, Durchblicke, und attraktive Vorzonen.



- grün: gemeinschaftlicher Hof*
- blau: Hof Villen-Ensemble*
- gelb: Vorplätze / Gliederung Strassenraum Kasernstrasse*
- rot: räumliche Fassung Fassaden (Kasernstrasse) und Stütz-mauern (Hauptstrasse)*

**Baumstrukturen**

Die Bäume im Vorplatz (Eiche, Bergahorn) sind mit den Bäumen im Hof (Eiche, Bergahorn, Linde) nahe verwandt. Sie referenzieren sich am Baumbestand des nord-östlich angrenzenden Parkes.

Im Gegensatz dazu finden in der umgebenden, naturnah gestalteten Grünfläche mittelgrosse und kleinkronige Baumarten, welche an Obstbäume erinnern (Wildbirne, Gefülltblühende Vogel-kirsche, Elsbeere).

Alle Baumarten sind einheimisch und für den Standort geeignet. Die kompakte Anordnung der Tiefgarage ermöglicht, dass mitten in der Überbauung auch grosse Bäume bestens gedeihen können, da sie auf gewachsenem Boden wurzeln.



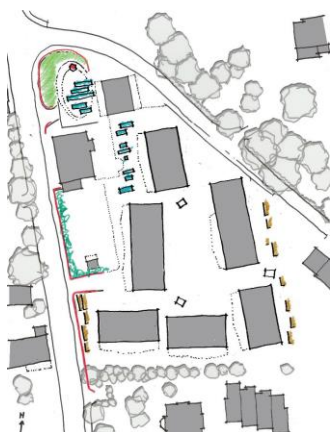
- gelb-grün: grosse Bäume im Vorplatz*
- olivgrün: grosse Bäume im gemeinschaftlichen Hof*
- dunkelgrün: mittelgrosse Bäume in der umgebenden Wiese*
- blässgrün: bestehende Bäume*

**Referenzen an die Geschichte des Ortes**

Die noch vorhandene historische Substanz wie die Stützmauern, die Gartenlaube, welche zum Schutzbereich der Villa Eintracht gehört, sowie die Randbepflanzung des Gartens südlich der Villa zur Eintracht wird erhalten und bei Bedarf restauriert.

Der Garten nördlich der Villa zur Eintracht ist substanziell wie auch konzeptionell weit gehend überformt. Er wird, angelehnt an die ursprüngliche ovale Grundform und die ursprüngliche Materialisierung (Kiesweg, Rasen) neu interpretiert. Die für viele Villengärten kennzeichnenden, opulenten Schmuckbeete werden ebenfalls «neu angeordnet» und prägen sowohl den nördlichen Garten als auch den Hof östlicher der Villa.

Schliesslich wird der ursprünglich vorhandene und heute stark verwilderte Nutzgarten in Form von einzelnen Beeten im Rasen aufgenommen – an der Hauptstrasse, also der ursprünglichen Lage, als Referenz mit Zierkohl und dergleichen, östlich der Gebäude 3 und 4 als Nutzgarten für die Bewohnerinnen und Bewohner.



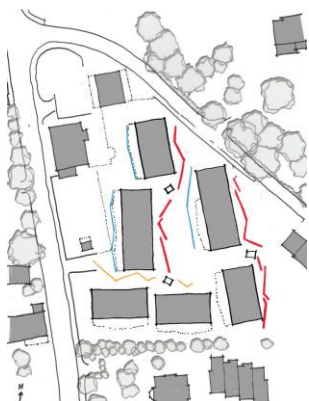
- braun:* Nutzgarten
- rot:* Einfassungsmauern und Gartenlaube
- blau-grün:* Schmuckbeete
- hell-/dunkelgrün:* gegen aussen in Erscheinung tretende Pflanzungen im Villen-Ensemble



**Kleine Mauern im Inneren**

Kleine Mauern begleiten die Hauszugänge, gliedern den Freiraum und unterstützen die Terraingestaltung, Diese Mauern dienen auch als Sitzelemente mit 45cm Höhe.

An Lagen ohne Höhendifferenzen erscheinen die wegbegleitenden Mauern nur in 15cm Höhe.



- rot:* Sitzmauern 45cm
- orange:* Sockelmauern 15cm
- blau:* Stützmauern 60cm und höher



### 421 GÄRTNERARBEITEN

Gärtnerarbeiten

Sämtliche Gartenarbeiten, gemäss Plänen Landschaftsarchitekt, welche für die Umgebungsgestaltung notwendig sind.

#### **Vegetationsschicht/ Grünfläche**

Ansaaten

Alle Ansaaten inkl. Saatgutlieferung, Einwalzen, 1. und 2. Schnitt und allfälliger Nachsaat.

### 422 EINFRIEDUNGEN

Ausführung gemäss Umgebungsplan Landschaftsarchitekt. Staketengeländer, feuerverzinkt o.ä. als Absturzsicherung wo notwendig. Bei Einfahrt Einstellhalle und Treppenaufgängen / Fluchtwege Einstellhalle, Gemeinschaftsraum.

### 423 AUSSTATTUNG, GERÄTE

Ausführung gemäss Umgebungsplan Landschaftsarchitekt.

Sitzbänke und Tische

Stützmauern werden so ausgebildet, dass sie als Sitzbank benutzt werden können.

Fahrradsystem bei den Treppenaufgängen, gemäss Umgebungsplan.

Unterflurcontainer inkl. sämtlicher Foundationen, Einbaudetails, Anschlüsse und Entwässerungen im Bereich der Kasernstrasse.

### 424 SPIELPLÄTZE

Ausführung gemäss Umgebungsplan Landschaftsarchitekt im Innenhof der Siedlung.

### 427 DECKBELÄGE / TREPPENELEMENTE

Ausführung gemäss Umgebungsplan Landschaftsarchitekt.

#### **Hartflächen**

Zur Hauptsache kommen Betonbeläge zur Anwendung, namentlich im Bereich der Zugangswege (Betonsteine) sowie der Aussensitzplätze (Zementplatten). Die Beton- respektive Zementbeläge fügen sich an die kleinen Sitz- und Sockelmauern an, welche ebenfalls in Beton erstellt werden. Der Vorplatz ist asphaltiert, während untergeordnete Wegverbindungen mit abgesandetem Mergel belegt sind.

### 429 BEPFLANZUNG

Lieferung von Pflanzen und Ausführung gemäss Umgebungsplan.

Pflanzen derselben mit Nebenarbeiten (Befestigung, Heckengerüst, Wässern) und Entwicklungspflege bis zur Abnahme. Anpflanzungsgarantie.

### 5 BAUNEKENKOSTEN

#### 511 BEWILLIGUNGEN

Sämtliche für die Baufreigabe notwendigen Bewilligungen.

#### 512 ANSCHLUSSGEBÜHREN

Sämtliche anfallenden Anschlussgebühren.

Allfällige Wasserableitungsgebühren während der Aushub- und Bauarbeiten. Angaben gemäss Bauamt, Wasserversorgung und Elektrizität der Gemeinde (*Kanalisation, Elektrizität, Wasser/Abwasser/Gas, Telefon/TV*).

#### 522 MODELLE

Arbeitsmodelle sind eingerechnet.

#### 524 HELIO, VERVIELFÄLTIGUNGEN, PLANKOPIEN

Sämtliche zur Realisierung des Bauvorhabens erforderlichen Helios, Vervielfältigungen und Plankopien.

#### 525 DOKUMENTATION

Revisionsunterlagen und Schlussdokumentation nach Bauübergabe zuhanden der Stockwerkeigentumsverwaltung. CD/DVD mit allen Revisionsunterlagen und allgemeinen Planunterlagen (Architekt, Haustechnik, Betriebsanleitungen, Unternehmer- und Lieferantenverzeichnis) für Verwaltung und Hauswartung.

Für Wohnungskäufer je ein Satz Planunterlagen der betreffenden Einheit.

#### 531 BAUZEITVERSICHERUNG

Der TU schliesst für die Dauer der Bauarbeiten die obligatorische Bauzeitversicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons ab und veranlasst vor Inbetriebnahme des Objektes die Schluss-Schätzung.

#### 532 SPEZIALVERSICHERUNGEN

##### **Bauwesenversicherung**

Der TU schliesst für die Dauer der Bauarbeiten eine Bauwesenversicherung ab.

##### **Bauherrenhaftpflichtversicherung**

Der TU schliesst für die Dauer der Bauarbeiten eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ab.

##### **Erfüllungsgarantie**

Ist im TU-Werkvertrag eingerechnet.

## BAUBESCHRIEB

### 6 HONORARE

Honorare für die gesamte Leistung von GU/TU, Architekt, Bauingenieur, Elektroingenieur, HLK Ingenieur, Sanitäringenieur. Landschaftsarchitekt sowie die Honorare für Spezialisten, Beratungen und Nachweise.

### 3 VORBEHALTE

#### VORBEHALTE

Bei inhaltlichen Widersprüchen einzelner Dokumente geht der Baubeschrieb den Plänen, Verkaufsunterlagen und Illustrationen in jedem Fall vor.

Änderungen, die aus technischen und architektonischen Gründen vorgenommen werden, bleiben vorbehalten. Diese dürfen das Bauwerk qualitativ, technisch und funktional nicht negativ beeinflussen.

Entscheide und Auflagen der Baubewilligung und der Behörden müssen in jedem Fall eingehalten werden.

Änderungen der äusseren architektonischen Gestaltung, der allgemein zugänglichen Räume und der allgemeinen haustechnischen Installationen kann der Käufer nicht beantragen. Änderungen an der Tragwerkstruktur (statische Bauelemente wie Wände, Decken, Stützen etc.) sind ausgeschlossen.