

4PEARLS

ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB

SEITE • 01

Vorbereitungsarbeiten

Einmessen und Abstecken der Parzellengrenzen und Gebäudeecken, erstellen der Bauvisiere für die Baueingabe.

Gebäude Rohbau

ERDARBEITEN

Humusabtrag auf Unternehmer-Deponie, Baugrubenaushub ab humusfreiem Boden bis auf Fundamenttiefe, Abfuhr und Deponie von überschüssigem Aushubmaterial, Baugrubensicherung falls nötig, Hinterfüllen des Keller-geschosses mit Aushubmaterial ab Deponie beim Grundstück und Erstellen der Rohplanie, Humusieren der Grünflächen.

BAUMEISTERARBEITEN

Kanalisation: Erstellen des Schmutzwasserentwässerungssystems des genehmigten Projektes der Gemeindebehörde.

Schachtanlage: Meteorwasser in Sickersystem mit Geröllpackung. Erdberührte Wände mit Ecadrain-Filtermatten belegt.

Eisenbeton: Aussenwände im Untergeschoss und Tiefgarage in Beton, Frostriegel soweit erforderlich. Böden und Decken in Stahlbeton, alle Arbeiten inkl. Schalung und Armierung gemäss statischen Berechnungen. Treppenelemente in Beton oder Betonelementen. Wandscheiben und Stützen in Stahlbeton soweit erforderlich (Erdbebensicherheit). Monobeton in Kellerräumen und Tiefgarage. Liftschacht in Konstruktionsbeton.

Maurerarbeiten: Aussenwände ab Ok Bodenplatte EG mit Modulbacksteinen BN 15 M. Innenwände mit 12 – 18 cm Backsteinen gemauert, Kellerwände in KN-Mauerwerk. Betonwände nach Norm der Erdbebensicherheit, Zementschwellen bei den Aussentüren und Fenstertüren. Sämtliche Spitz- und Zuputzarbeiten für Heizung-, Sanitär- und Elektro-Installateur. Schallschutzunterlagen unter allen Mauern soweit erforderlich für die Einhaltung der Schallschutznorm.

GERÜSTUNGEN

Fassadengerüst für Zimmermann, Spengler und Dachdecker auf Rohplanie bzw. Tiefgarage abgestellt.

ZIMMERARBEITEN

Dachrandabschlüsse aus Holz inkl. allen Verbindungen und Eisenteilen.

FENSTERBÄNKE

Fensterbänke aussen aus Aluminium mit Putzboard, Farbe: RAL 9010 weiss. Fenstersimse innen: Weissputz gestrichen.

GLASERARBEITEN

Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung in allen beheizten Wohnräumen. **Verglasung:** Wärmedämmung, U-Wert 0.7 W/m² K, Schalldämmwert: 33 dB. Öffnungsart und Sicherheitsstufe: gemäss detailliertem Raumblatt. Kunststoff-Fenster mit 2-fach Isolierverglasung in den unbeheizten Räumen im Untergeschoss.

AUSSENTÜREN

Hauseingangstüre: Stebro CH 703, Motiv 860, mit elektronischer Öffnung und Gegensprechanlage.

Wohnungseingangstüre: Vollspantüre stumpf einschlagend mit umlaufender Doppeldichtung, gestrichen.

Erhöhte Schallschutznorm 37 – 39 db, Brandschutz gemäss Vorschriften. Einbruchschutz Sicherheit RC 2, Bänder und Beschläge in Edelstahl, Spion.

FERTIGBAUTEILE

Briefkastenanlage beim Eingang versetzt. Schiebetor Garage, elektrisch bedient, Codierschaltung am Tor + 2 Handsender/Wohnung.

AUSSENISOLATION FASSADENPUTZE

Aussenwärmedämmung extrudierte Polystyrolplatte 140, bzw. 180 mm an erdberührte Fassadenteile vollflächig in Bitumen geklebt und mit Ecadrain-Noppenbahn abgedeckt. Aussenwärmedämmsystem EPS 180.

Armierungsgewebe feinmaschig vollflächig in Haftputz eingebettet und nochmals überzogen, Schichtstärke 4-6 mm Silicatdeckputz 2 mm mit Filmschutz, abgerieben. Tiefgarage, Liftschacht in sichtbar bleibendem Beton, Struktur: Grossflächenschalung.

Gebäude Ausbau

ELEKTRO-INSTALLATION

Hausanschluss mit erdverlegtem Kabel, ein Aussenzählerkasten, Platzierung gemäss Angabe EW, Unterverteilung in Heizung, Leitungen in Garage und Kellerräume Aufputz, übrige Räume Unterputz montiert. Apparateanschlüsse für Heizung, Waschmaschine, Tumbler, Kochherd, Backofen, Geschirrwaschmaschine, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dampfzug, Elektrisch bediente Storen. Beleuchtungskörper in Haushalt/Technik, privaten Keller-, Hobbyraum. Installation Liftanlage.

Hoher Ausbaustandard der Wohnungen mit Einbauspot. Lichtplanung von unserem Lichtdesigner. Details sind in den Raumblättern definiert.

Gebäudeautomation: beliebig erweiterbares Grundpaket für Storen und Beleuchtung inkl. Bedienungsmonitor

HEIZUNGS-INSTALLATION

Luft-Wasser Wärmepumpe: Dämmen der AP-Stahlrohrleitungen mit PIR-Schalen und PVC Mantel.

Bodendämmung Erdgeschoss: Trittschall Styropor 20 mm, Isolationsplatte Gonon PU-Platte alukaschiert 100 mm.

Bodendämmung Obergeschoss, Attika: Trittschall Styropor 20 mm, Isolationsplatte Gonon goroll Alu-Netz 22 mm. Bodenheizung mit Mehrschichtrohr Vesca 12 / 16 mm im Nassbauverfahren. Elektronische Raumthermostaten. Kompaktwärmezählung pro Wohnung mit Funkmodul.

SANITÄR-INSTALLATION

Kalt- und Warmwasserleitungen mit Sanipexrohren bis zu den Verbrauchern geführt, Ablaufleitungen: Geberit Silent Vorschriftgemässe Rohrentlüftung über Dach, alle Rohre und Installationsschächte werden Schallisoliert gemäss erhöhten Anforderungen nach SIA Norm 161.

Montage aller Apparate, Armaturen und Garnituren der Grundausstattung komplett, alle Apparate mit Schallschutzset montiert, Waschmaschine, Tumbler. Apparateauswahl gemäss Raumblatt.

Sanitärverteilung mit Tropfrinne, Isolation aller freimontierten Kalt- und Warmwasserleitungen in Technikraum.

KÜCHENBAU

Lieferung und Montage einer Designküche vom Feinsten, modernste Geräte, spezielles Design. Beschrieb gemäss Raumblatt

4PEARLS

ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB

LIFTANLAGE

Personenlift: 8 Personen, 1600 mm x 1650 mm, 630 kg mit 4 Stationen. 2-teilige Teleskoptüren.

GIPSERARBEITEN INNEN

Gips- oder Gipskalkgrundputz 10 mm zur Aufnahme von Abrieb, Silikatabrieb 1.5 mm, gestrichen. Kalkzementgrundputz in den Nassräumen zur Aufnahme von Platten, zementglätte bei unbelegten Wänden, gestrichen. Weissputzdecken gestrichen (genaue Ausführung und Raumdefinition siehe Raumbblatt).

SCHLOSSERARBEITEN

Balkongeländer: Metallkonstruktion Flachstahl einbrennlackiert Rucopur E 16 mit Lochblechfüllung. Geländer über Garage, Innengeländer Treppenhaus Stakettengeländer Flachstahl einbrennlackiert.

ALLGEMEINE SCHREINERARBEITEN

Einbaugarderobe und Waschtischmöbel: Nach Entwurf unseres Innenarchitekten (Beschrieb gemäss Raumbblatt).

Innentüren: Vollspantüre stumpf einschlagend 40 mm.

Bänder: Planum 160, Beschläge: Glutz Edelstahl matt.

Kellertüren: Metallzargentüren stumpf einschlagend, Vollappenbänder matt vernickelt.

WETTERSCHUTZ / SONNENSCHUTZ

Metallraffstoren elektrisch betrieben, Standardfarbe RAL 9010 weiss einbrennlackiert, Führungs- und Endschiene weiss, Anordnung gemäss Raumbblatt.

UNTERLAGSBODEN

Unterlagsboden mind. 70 mm auf Isolation gegossen. Alle Böden schwimmend verlegt mit Randstellstreifen entlang den Wänden

PLATTENARBEITEN

Exclusive Plattenbeläge nach Vorschlägen unseres Innenarchitekten, Plattenformate cm 60 x 60, sämtliche Plattenarbeiten inkl. Ausfugen, Kittfugen und sauberen Wandanschnitten, Flächen, Plattenauswahl gemäss Raumbblatt.

MALERARBEITEN

Innen: Wände weiss gestrichen, Türen gestrichen.

Fassade: 2 malig gestrichen oder Verarbeitung von eingefärbtem Deckputz Algenschutzmittel in Verputz und Farbe zur Reduktion von Algenbefall. Wände und Decke des privaten Keller-, Hobbyraumes, Technikraum und Tiefgarage: weiss gestrichen (ausführlicher Beschrieb siehe Raumbblatt).

SCHLIESSANLAGE

Zylinderanlage registriert für Wohnungstüre, Zugang Garage, privaten Keller-, Hobbyraum, Briefkasten: mit fünf Schlüsseln.

BAUSCHUTT/BAUREINIGUNG

Schuttmulden sofern erforderlich während der Bauzeit
Baureinigung zur Übergabe an die Käufer.

Umgebung

Zufahrt Tiefgarage: Sickerzementstein oder HMT Belag. Wände Beton roh, naturbelassen. Stein- oder Mulchrabatte mit Bepflanzung im Strassenbereich.

Hauszugang: Classic Sickerstein Fino oder HMT Belag.

Umgebung: Pflanzbereiche durch Bepflanzung mit diversen einheimischen Büschen. Grünflächen Rasenansaat.

Fassadenanschluss: Kiesbett 8 - 10 cm breit, Zementplatte 20 cm breit durch Rasenmäher befahrbar.

Honorare

ARCHITEKT

Arbeitsleistung gemäss SIA mit Vorprojekt, Bauprojekt, Submissionen, Werk- und Detailplänen, Bauführung und Rechnungswesen inkl. Überwachung allfälliger Garantiarbeiten inkl. der bis zur Vertragsunterzeichnung bekannten Änderungen. Für Änderungen der Zusatzarbeiten nach Vertragsunterzeichnung werden 15 % GU-Honorar aufgerechnet.

INGENIEUR

Arbeitsleistung gemäss SIA mit statischer Berechnung für Eisenbetonarbeiten, Armierungs- und Schalungsplänen, Eisenlisten und Armierungsabnahmen.

Baunebenkosten

Inbegriffen sind die Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung, Plankopien, Spesen und Porto. Inbegriffen sind ebenfalls alle Anschlussgebühren für: Kanalisation, EW, Übermittlung, Wasser und der Ersatzbeitrag Zivilschutz. Ebenfalls enthalten sind die Baubewilligungsgebühren.

Schlussbemerkung

Im Interesse des baulichen und technischen Fortschritts behalten die Ersteller Änderungen im Baubeschrieb vor, sofern diese keinen Minderwert darstellen. Bei Unklarheiten zwischen Raumbblättern, Plänen und Baubeschrieb haben zuerst die Raumbblätter und zweitens der Baubeschrieb Vorrang. Die Baute wird nach den Normen für eine Minergie-Baute erstellt, ausgenommen der Einbau einer optionalen Raumlüftungsanlage.

Die Schallschutznorm SIA 181 Ausgabe 2006 wird eingehalten.