
**ÜBERBAUUNG AADORFERSTRASSE,
8353 ELGG**

12 Häuser

BAUBESCHRIEB

OBJEKT BESCHRIEB

- 6 5 1/2-Zimmer Doppelfamilienhäuser (12 Häuser)
mit Tiefgaragen

ALLGEMEINES

Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen. Bezüglich Schallschutz werden die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181, Schallschutz in Hochbau (Ausgabe 1988) eingehalten.

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen.

Für die Luftschutzbauten gelten die eidgenössischen Vorschriften.

Wo die Fabrikate nicht fixiert sind, werden **bewährte Produkte verwendet**.

Allfällige aus statisch oder anderen Gründen erforderliche Änderungen aufgrund der Detail-Planung bleiben ausdrücklich vorbehalten.



1 VORBEREITUNGSARBEITEN

10 BESTANDESAUFNAHME, BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

102 Baugrunduntersuchung durch Ingenieur

17 SPEZIELLE FOUNDATIONEN, BAUGRUBEN SICHERUNGEN UND GRUNDWASSERISOLIERUNGEN

171 Die gesamte Statik basiert auf der Annahme von normalem Baugrund mit ca. 0,5 kg/cm² möglicher Bodenpressung

176.0 Offene Wasserhaltung: Ableiten von Tagwasser, sowie Fassen und Ableiten von Hangwasser, sofern notwendig, mit den erforderlichen Hilfsmitteln. Wasserabzugs-Gräben, Motorpumpe inkl. Installation und Bedienung.

176.1 Grundwasser: Nicht inbegriffen sind Massnahmen infolge Grundwasser



2 GEBÄUDE

20 BAUGRUBE

201 Baugrubenaushub

Kompl. Aushub inkl. allen Transporten und Deponien.

21 ROHBAU 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Bauplatzinstallationen: Erstellen, Unterhalt und Wiederentfernung der gesamten, zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen Anlagen, inkl. Winterbaumassnahmen, Bauwasser, Baustrom usw..

211.4 Kanalisation nach Vorschrift der Gemeinde (innere und äussere) Dimensionierung nach behördlichen Vorschriften und Richtlinien des VSA.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Foundation: Fundamentplatten aus Stahlbeton, evtl. zusätzliche Streifen- und Einzelfundamente aus Beton, armiert nach den örtlichen Bodenverhältnissen und Berechnungen des Ingenieurs.

Aussenwände: Kellerumfassungswände aus Beton armiert und unarmiert, mind. 20 cm stark, roh.

Decken: Über Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss Stahlbetondecken, mind. 16 - 18 cm stark, nach Berechnungen des Ingenieurs armiert. Deckenplatten System Elsässer mit Überbeton.

Luftschutz: Nach den behördlichen Vorschriften ausgeführt.

211.6 Maurerarbeiten

Fassadenmauerwerk: (K-Wert mind. 0,37 W/m²K). Backstein 15 cm mit verputzter Aussenisolation.

Haustrennwände: (Brandmauer). 15 - 28 cm Beton in den Kellern: Ab EG mit zweischaliger Konstruktion, 2 x 12 KS oder 2 x 12 BN oder gleichwertig + 3 cm Steinwolle.

Innenwände: 12 cm Kalksandstein in den Kellern. 6 cm Zetonplatten und 7,5 - 12 cm Backsteinen in den Wohngeschossen.

211.7 Spezielle Kaminanlagen

Kaminzug, Durchmesser 16 cm für Cheminéeofen.
Mit einfacher Abdeckplatte.

211.10 Leibungsfenster, z.B. MEA, mit Einfachverglasung.

211.11 Lichtschächte, Kunststoff oder Zement, inkl. verzinktem Rost.

212 Montagebau in Beton

Vorfabrizierte Betontreppenläufe UG - DG, abgeglättet, zur Aufnahme von textilen Bodenbelägen.

214 Montagebau in Holz

214.2 Konstruktionsholz in Tanne/Fichte roh.
Sämtliche sichtbaren Konstruktionsteile gehobelt. Äussere Holzkonstruktion 1 mal lasiert. Farbe hell (weiss).

Dachgauben werden fertig montiert geliefert inkl. verkleidete Seitenwände. Jedes Haus ein Dachfenster Velux GGL 104, 55 x 98 cm.

216 Kunststeinarbeiten

Vorfabrizierte Kunststeinbänke (grau) bei allen Fenstern und Balkontüren.

22 ROHBAU 2**221** Fenster, Aussentüren, Tore

221.0 Wohnungsfenster und Balkontüren: Wohnungsfenster und Balkontüren in Tannenholz oder gleichwertiges, weiss gestrichen. Rahmenstärke mind. 55 mm stark. K-Wert min. 1.6 W/m²K. (EMPA-Labor). Sprossen aufgesetzt. Pro Raum ein Drehkipplügel. Alles Klarglas.

221.5 Haustüre: Holzrahmentüren zum Streichen, Türblatt aus 40 mm Spanplatte (T30/42dB), beidseitig mit 0,5 mm starkem Aluminiumblech und Hartplattendeck, aussen mit Tannentäferdoppel, dazwischen 2 cm Isolation, mit KABA-Zylinder und Glasausschnitt, inkl. umlaufender Gummidichtung. Mit Dreipunktverschluss.

221.9 Garagetor bei Einfahrt. Bei Einzelboxen Rolltor pro Box. Bei Sammelgaragen ein zentrales Tor.

222 Spenglerarbeiten

Ausführung der gesamten Spenglerarbeiten in Kupfer oder Kupfertitan-Zink.

224 Bedachungen

Giebeldacheindeckung mit folgendem Aufbau:

- Pavatex-Unterdach auf Sparren genagelt
- Conterlattung
- Ziegellattung
- Tondachziegel engobiert mit allen Formstücken als Pfannen- oder Flachfalzziegel mit Ortgangziegeln

225.3 Tiefgarage: In Beton armiert, Betondecke wasserdicht, vorgespannt; Dilatationen und evtl. Schwindfugen mit Bitumendichtungsbahnen abgeklebt, Sickerschicht, Humuseindeckung.

226 Fassadenputze

226.2 Glasfasergewebe (wenn notwendig) und eingefärbter Deckverputz, Abriebstruktur (weiss-gebrochen), Korn 2 - 3 mm.

228 Abschlüsse, Sonnenschutz

- 228.2 Leichtmetall-Lammellenstoren, mit allseitig verstellbaren Lammellen, Standardfarbe, Aluminiumschiene und Führungsschiene mit Geräuschedämpfungseinlage. Bedienung mit Gelenkkurbel. Wohnzimmer, Küche und Zimmer im Obergeschoss.

23 ELEKTROANLAGEN**230 Elektronische Installationen****231 Zentrale Starkstromanlage nach Vorschrift EW**

- 231.1 Hauptverteilung, Messung nach Vorschrift EW. Allgemeine Verbraucher (Garage, Aussenbeleuchtung etc.) ab zentraler HV, separat erschlossen, mit eigener Mess-Stelle. Einzelverbraucher/Häuser ab zentraler HV zu zentraler Mess-Stelle geführt und von dort aus, auf die Sicherungstableaux in die Häuser verteilt.

232 Starkstrominstallationen und Tafeln

- 232.1 Lichtinstallationen: In jedem Raum min. 2 Steckdosen, eine unter Schalter und eine bei Lampenstelle. (Lampenstelle über Haustüre). Lichtinstallationen in den allgemeinen Räumen. Lichtinstallationen in den einzelnen Häusern gemäss Layout-Plänen. Aussenbeleuchtung ab zentraler HV über Dämmerungsschalter, z.T. manuell über sep. Drücker. Alle Leitungen unter Putz, mit Ausnahme Keller.
- 232.3 Verteiltafeln: (Sicherungstableaux): Separate Verteiltafeln für allgemeine Verbraucher in allgemeinem Raum. Kleinverteiler in den Häusern mit den notwendigen Sicherungen für Licht und Kraft sowie pro Haus 1 Fehlerstromschutzschalter für alle Lichtgruppen.

233 Beleuchtungskörper

Allfällige notwendige Wegbeleuchtung. FL-Leuchten in Garage. Deckenfassungen in den Untergeschossen.

235 Telefonanlagen

- 235.1 Telefoninstallation im Wohnzimmer.

236 Schwachstromanlagen

236.0 Sonnerie-Anlagen: In allen Häusern Sonnerie-Anlage mit Drückta-ste aussen und Glocke innen bei der Hauseingangstüre.

236.4 Radio- und Fernsehanlagen: Anschluss an bestehendes Kabelnetz. Installation im Wohnzimmer.

24 HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN

241 Tankanlage

Pro Haus ein 2'000 Liter-Tank im Untergeschoss.

242 Wärmeerzeugung

Jedes Haus mit eigener Ölheizung und Elektroboiler 300 Liter.

Isolieren aller Leitungen gem. Vorschriften.

243 Wärmeverteilung

243.1 Fussbodenheizung im EG und OG mit Kunststoffrohren inkl. notwendigen Armaturen, Heizkörper im DG. Witterungsgeführte Vorlauftemperaturregulierung pro Haus.

243.2 Wärme- und Trittschallisolation Ausführung:

EG: 60 mm PF Superdämmplatte
EG und OG: 20 mm Trittschallisolation

244 Lüftungsanlagen

244.4 Unterniveaugarage: Gemäss den behördlichen Vorschriften. Evtl. natürliche Be- und Entlüftung über Lichtschächte.

25 SANITÄRE INSTALLATIONEN

251 Allgemeine Sanitärapparate

Apparate, Armaturen und Garnituren gemäss Apparateliste, Standardfarbe weiss.

Bad/WC: Wandklosettanlage mit Sitz und Deckel, Papierhalter Chrom, Doppel-Waschtisch weiss ohne Unterbau 120, Einlochmischer chrom, Seifenhalter chrom, Glashalter mit Klargläser, Handtuchhalter chrom, Spiegelschrank 120 cm mit Elektrosteckdose und integrierter Beleuchtung, Badewanne weiss, Haltegriffseifenschale chrom, Bademischer Brause chrom, Dusche 80 x 80 cm weiss, Seifenschale chrom, Brausemischer chrom.

Sep. Gäste WC: Wandklosettanlage mit Sitz und Deckel, Papierhalter chrom, Waschtisch weiss, Einlochmischer chrom, Seifenhalter chrom, Glashalter mit Klarglas, Spiegel.

Waschküche im Keller: Waschautomat 5 kg (Bauknecht WA 9431), Tumbler (Bauknecht TRK 3760), Waschtrog, Wandbatterie.

25 Sanitärleitungen

254.0 Kaltwasserleitungen (inkl. Werkanschluss bis Wasseruhr): Kaltwasserleitung von werkseitig installiertem Wasserzähler abgenommen und über Verteilbatterie zu sämtlichen kaltwasserstellen geführt. Leitungen aus Chromstahlrohren oder Sanipex (resp. gleichwertiges System).

Befestigungen mittels schalldämmenden Aufhängungen und Rohrschellen. Die Fernleitungen werden unter der Decke durch die Keller und Tiefgarage geführt, mit den nötigen Abzweigungen pro Haus. Dadurch sind gewisse gegenseitige Geräuschmissionen nicht auszuschliessen (Fundamentplatte durchgehend, Leitungsführung).

254.1 Warmwasserleitungen: Einzelzapfstellensystem mit Sanipex (oder gleichwertiges System), teilweise Leitungen aus Chromstahlrohren. Befestigung mittels schalldämmenden Aufhängungen und Rohrschellen.

254.2 Abwasser: Schmutzwasserleitungen in Strängen zusammengefasst und an die Kanalisation angeschlossen mit Putz- und Spülvorrichtungen. Entlüftungen über Dach geführt. Alle Abläufe in PE (z.B. Geberit).

255 Isolierung Sanitärinstallationen

255.1 Isolieren der offen montierten Leitungen gem. Vorschriften. Verdeckte Leitungen werden nicht isoliert.

258 Kücheneinrichtungen Herzog Küchen AG, Unterhörstetten:

Unterbau, Hoch- und Hängeschränke, Pfannen- und Flaschenauszug.

Aussen: Kunstharzwerkbelegt (gemäss Standardkollektion des Unternehmers),

Innen: Kunstharzbeschichtet, Abstellflächen kunstharzbelegt,

Apparate:

- Einbau Elektroherd Bauknecht Typ ESN 3482, Farbe weiss, für Glaskeramik, Infrarotgrill
- Glaskeramik-Kochfeld Bauknecht Typ EK 3482 IN, Chromstahlrand
4 Kochzonen, Restwärmeanzeige
- Dampfabzughaube Bauknecht Typ DNI 2460, weiss, Flachschild
3 Gebläsestufen
- Einbau Geschirrwascher Bauknecht Typ GSI 3352 CH/60, weiss,
5 Spülprogramme inkl. autom. Entkalker
- Spültisch Suter Econom EC 100, Tropfteil links, Standrohr, Abtropfbecken weiss
- Spültisch Hebelmischer Kludi 38 913 05 60, Schwenkauslauf, Chromlinie
Ganzchrom
- Einbaukühlschrank Bauknecht Typ KVIC 2800***, weiss, vollintegriert,
Nutzinhalt 262 lt., davon 58 lt. Tiefgefrierfach, Band rechts

Siehe auch beiliegende Ansichtspläne.

27 AUSBAU 1**271** Gipserarbeiten

271.0 Wandputze: In Nassräumen und evtl. Küche Zementgrundputz als Unterlage für Wandplatten. Grundputz und Fertigabrieb in allen Räumen, EG bis DG Körnung ca. 1,5 mm, weiss.

Deckenputze: Fertigabrieb in allen Räumen EG und OG, Körnung ca 1,5 mm, weiss.

Hinweis: Unebenheiten, die im Streiflicht Schattenwürfe bilden, sind nicht auszuschliessen.

272 Metallbauarbeiten

Allgemeine Schlosserarbeiten wo notwendig. Treppengeländer in Treppe Tiefgarage, kein Treppengeländer in den Häusern und den äusseren Kellerabgängen. Allenfalls von den örtlichen Behörden vorgeschriebene Handläufe gegen Mehrpreis.

272.1 Metallbaufertigteile: Briefkasten Aluminium mit Pulver-Emaillackierung, Ausführung und Standort nach PTT-Normen.

272.4 Schutzraamtüren und Fenster sowie Schutzraumeinrichtungen nach behördlichen Vorschriften, inkl. Schutzraumbelüftungsanlage mit allem nötigen Zubehör.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Türen und Metallzargen

Zimmertüren: Metallzargen mit Gummidichtung. Türblätter mit Kunstharzfolie belegt. Drückergarnitur in Alu, Grösse ca. 60 - 80 x 200 cm.

Brandabschlüsse/Tiefgarage: Ausführung nach behördlichen Vorschriften, T 30 Grössen ca. 80 x 200 cm, sonst wie Zimmertüren.

Farben sämtlicher Türen gemäss Standardkollektion des Unternehmers ausgeführt.

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Sturzbretter: Vorhangbretter mit 2 Stück Vorhangschiene VS 57 (Küche/Bad nur 1 VS 57). Montage direkt an Decke. Zum streichen oder mit Folie belegt.

275 Schliessanlagen

Sicherheitsschliessanlage auf Schliessplan gerichtet (nur ein Schlüssel für Haus- eingang und Garage). Vier Schlüssel pro Haus.

28 AUSBAU 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsböden in den Wohngeschossen entsprechend den Anforderungen für Bodenheizung mit 50 - 70 mm Zementüberzug. In den Nassräumen mit Faser-Armierung. Zementüberzüge 2- 3 cm stark in den Untergeschossen. Im DG ca. 40 - 45 mm Überzug auf Trennlage.

281.2 Textiler Bodenbelag „Forbo Favorit 96“ in Wohn- und Gehbereichen sowie Zimmern. Vollflächig aufgeklebt. Teppichsockel gekurbelt.



281.6 Plattenarbeiten

Wände Bad: CISAI, Marmor grigio, 20 x 25 cm, ringsum ca. 2.00 m hoch
WC: CISAI, Marmor grigio, 20 x 25 cm, an Installationswand,
ca. 1.25 m hoch
Küche: ICS, Dakota, 10 x 10 cm, zwischen Küchenabdeckung und
Hängeschränken

Böden Bad + WC: CISAI, Marmor grigio, 20 x 20 cm
Küche: CISAI, Blois, 33 x 33 mm, Nr. 75155

283.4 Deckenverkleidungen aus Holz

- Tannentäfer, Klasse III, 1 mal weiss lasiert unter Sparren
- Dampfbremse
- Isolation zwischen den Sparren 140 mm.

285 Malerarbeiten

Fenster zum Streichen, Zwischen- und Deckenanstrich in Kunstharz, weiss.

Schreinerarbeiten, soweit nicht kunststoffbelegt oder naturbehandelt, mit Grund- und 2-maligem Kunstharzfarbanstrich, weiss.

Sichtbare Heizleitungen im UG, wo nicht isoliert, mit Rostschutz und Kunstharzanstrich.

Sämtliche sichtbaren Holzkonstruktionen aussen 1 mal lasiert.

Kellerräume roh.

Garage roh.

286 Bauaustrocknung

Nach Fertigstellung der Heizung werden die Installationen in Betrieb gesetzt, um, sofern notwendig, die Gebäudeteile auszutrocknen.

287 Baureinigung

Komplette, bezugsbereite Schlussreinigung.

287.2 Kanalreinigung: Durchspülen der Kanalisationsleitungen mit Hochdruck.

4 U M G E B U N G

40 TERRAINGESTALTUNG

401 Erdbewegungen

Erstellen von Geländeaufschüttungen, Abgrabungen und der Rohplanie, inkl. den erforderlichen Zufuhren, Abfuhren und Deponiegebühren.

41 ROH- UND AUSBAUARBEITEN

411 Baumeisterarbeiten

Kanalisation: Erstellen der Gebäudeentwässerung in Kunststoff- oder Betonrohren gem. behördlicher Vorschrift. Anschluss der gesamten Kanalisation und Entwässerungen an das öffentliche Netz.

413.4 Montagebau in Holz: Geräteboxen auf Sitzplätzen.

42 GARTENANLAGEN

421 Gärtnerarbeiten

421.1 Wege und Plätze: Garagenzufahrt mit Asphaltbelag, Pflastersteinen oder ev. Beton, Unterbau mit frostsicherem Kieskoffer.

Besucherparkplätze werden mit Rasengittersteinen ausgeführt.

Zugangswege und Spielplätze mit Pflastersteinen.

Treppen in Zugangswegen mit einfachem feuerverzinktem Rohrgeländer.

Containerplätze: Verbundsteinbelag, 3-seitig mit ca. 1,5 m hohen, vertikal einbetonierten Eisenbahnschwellen, Rundholz oder Bepflanzung als Sichtschutz.

Feinplanie/Ansaat: Erstellen der Feinplanie mit entsprechender Humusierung und der Rasensaat. Unterhalt und Pflege bis und mit erstem Schnitt sowie notwendiges Nachsäen. Bei bepflanzten Flächen Bollensteinkoffer, Durchmesser ca. 10 - 20 cm, entlang der Aussenwände. Bei Rasenflächen mit Zementplatten 20 cm breit versehen.

Bepflanzung: Die in den Plänen eingezeichneten Pflanzordnung ist als Idee zu betrachten. Die Bepflanzung ist im Kaufpreis nicht inbegriffen.

422 Einfriedung

Es sind keine Einzäunungen vorgesehen

423 Ausstattung, Geräte

Die Umgebungsarbeiten werden generell nach dem bewilligten Umgebungsplan, Mst. 1 : 200, ausgeführt.

45 INSTALLATIONEN

453 Elektroanlagen, Aussenbeleuchtung

Hauptzugangswege sowie Zufahrt Garage sind mit Wegleuchten ausreichend beleuchtet.

480 Erschliessung durch Werkleitungen

Sämtliche Werkleitungen inkl. allen Nebenarbeiten ab Anschlusspunkt in den Gebäuden bis zum Anschluss auf eigenem oder fremden Grundstück.

- Kanalisation
- EW
- Telefon
- Kabelfernsehen
- Wasser

ALLGEMEINES

Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Baubewilligung sowie den SIA-Normen ausgeführt. Kleine Abweichungen, welche die Qualität des Ausbaues nicht beeinträchtigen, sind vorbehalten. Die Entscheidung diesbezüglich liegt allein beim Verkäufer.

Die Zugangswege werden im Zuge der Bauausführung den örtlichen und topographischen Verhältnissen angepasst.

Im übrigen gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.