

„ÜBERBAUUNG SEEBLICK“

3 Mehrfamilienhäuser mit 11 Etagen-Eigentumswohnungen

Rütistrasse
9037 Speicherschwendi AR

Projekt-/ und Baubeschrieb



Bauherrschaft

tecti ag
alte Haslenstrasse 5
9053 Teufen

Uzwil – 07.07.2021

Architekt

DS Architektur AG
Widenweg 2
9240 Uzwil

Inhaltsverzeichnis

Raumtabelle.....	1
Tiefgarage – Keller – Allgemeinräume.....	1
Ausbaustandard Wohnungen.....	2
Baubeschrieb	3
BKP 211.4	Kanalisation 3
BKP 211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten..... 3
BKP 211.6	Maurerarbeiten 3
BKP 214	Zimmerarbeiten..... 3
BKP 215.2	Wärme gedämmte und hinterlüftete Holzfassade..... 3
BKP 221.2	Fenster in Kunststoff..... 5
BKP 221.6	Garagentore aus Metall 6
BKP 222	Spenglerarbeiten 6
BKP 224.0	Deckungen Steildächer (Hauptdach) 7
BKP 224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdach) 4
BKP 227.1	Äussere Malerarbeiten 7
BKP 228.2	Lamellenstoren..... 8
BKP 228.3	Sonnenstoren 8
BKP 23	Elektroanlagen..... 8
BKP 24	Heizungsanlagen..... 10
BKP 244	Lüftungsanlagen 11
BKP 25	Sanitäranlagen..... 11
BKP 253	Duschtrennwände 12
BKP 255	Dämmungen Sanitärinstallationen..... 12
BKP 256	Sanitärinstallationselemente..... 12
BKP 258	Kücheneinrichtung..... 12
BKP 261	Personenaufzug..... 13
BKP 271	Verputzarbeiten (innen)..... 13
BKP 272.1	Metallbaufertigteile..... 13
BKP 272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten) 13
BKP 273.0	Innen- und Aussentüren aus Holz..... 14
BKP 273.1	Wandschränke und Garderoben 14
BKP 273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten..... 15
BKP 275	Schliessanlage..... 15
BKP 281.0	Unterlagsboden..... 15
BKP 281.6	Bodenplattenbeläge 15
BKP 281.7	Bodenbeläge aus Holz..... 16
BKP 282.4	Wandplattenbeläge 16
BKP 285.1	Innere Malerarbeiten..... 16
BKP 421	Gärtnerarbeiten..... 16



Diverses	17
Einstellhalle	17
Allgemeine Rahmenbedingungen.....	18
Unterschriften	Fehler! Textmarke nicht definiert.

Raumtabelle

Tiefgarage – Keller – Allgemeinräume

	Boden	Wände	Decken
Treppenhaus	Platten 30x60cm	UG bis Attika: Abrieb 1.5mm weiss gestrichen	Weissputz, weiss gestrichen oder gespritzt (nicht streiflichtfrei)
Tiefgarage	Monobeton oder Hartbetonüberzug roh	Beton / Kalksandstein / Dämmung gestrichen oder gespritzt (gemäss Farbkonzept)	Beton / Dämmung weiss gestrichen
Keller	Monobeton oder Zementüberzug grau gestrichen	Beton / Kalksandstein / Dämmung, weiss gestrichen	Beton / Dämmung weiss gestrichen
Disponibelraum	Monobeton oder Zementüberzug grau gestrichen	Beton / Kalksandstein / Dämmung, weiss gestrichen	Beton / Dämmung weiss gestrichen
Gang	Monobeton oder Zementüberzug grau gestrichen	Beton / Kalksandstein / Dämmung, weiss gestrichen oder gespritzt	Beton weiss gestrichen
Veloraum	Monobeton oder Hartbetonüberzug roh	Beton / Kalksandstein / Dämmung, weiss gestrichen oder gespritzt	Beton / Dämmung weiss gestrichen
Technikraum / Lagerraum / Abwart	Monobeton oder Hartbetonüberzug roh	Beton / Kalksandstein / Dämmung, weiss gestrichen	Beton / Dämmung weiss gestrichen

Ausbaustandard Wohnungen

	Boden	Wände	Decken
Wohnen, Essen, Entrée / Gang, Abstellraum SG/DG (Keller SG)	Platten oder Parkett inkl. Sockel Basispreis fertig verlegt: EG – 1.OG Wohnungen: CHF. 115.00 / m2 inkl. MwSt. Attika Wohnungen: CHF. 140.00 / m2 inkl. MwSt. Fertig verlegt inkl. sämtlichen Nebenarbeiten.	SG / EG /1. OG: Abrieb 1,5 mm, fertig weiss eingefärbt und weiss gestrichen / gespritzt Attikageschoss: Weissputz, weiss gestrichen oder gespritzt (nicht streiflichtfrei)	Weissputz, weiss gestrichen oder gespritzt (nicht streiflichtfrei) Attika: weisse Täferverkleidung Parador Decor Paneele Novara weiss matt o.glw. im Wohnbereich
Küche	Platten oder Parkett inkl. Sockel Basispreis fertig verlegt: EG – 1.OG Wohnungen: CHF. 115.00 / m2 inkl. MwSt. Attika Wohnungen: CHF. 140.00 / m2 inkl. MwSt. Fertig verlegt inkl. sämtlichen Nebenarbeiten.	Abrieb 1,5 mm, (SG / 1. OG) fertig weiss eingefärbt oder weiss gestrichen / gespritzt Küchenspiegel aus Glas inkl. Fensterbank Attikageschoss: Weissputz, weiss gestrichen oder gespritzt (nicht streiflichtfrei)	Weissputz, weiss gestrichen oder gespritzt (nicht streiflichtfrei) Attika: weisse Täferverkleidung Parador Decor Paneele Novara weiss matt o.glw. Dachfenster Typ Velux oder glw.
Nasszellen	Platten inkl. Sockel Basispreis fertig verlegt: EG – 1.OG Wohnungen: CHF. 115.00 / m2 inkl. MwSt. Attika Wohnungen: CHF. 140.00 / m2 inkl. MwSt. Fertig verlegt inkl. sämtlichen Nebenarbeiten.	Plattenverlegung inkl. Sockel gemäss Nasszellenplan Basispreis fertig verlegt: EG – Attika Wohnungen: CHF. 115.00 / m2 inkl. MwSt. Fertig verlegt inkl. sämtlichen Nebenarbeiten. Restflächen mit Abrieb 1,5 mm, (Attikageschoss mit WP) fertig weiss eingefärbt oder weiss gestrichen / gespritzt	Weissputz, weiss gestrichen oder gespritzt (nicht streiflichtfrei)
Zimmer, Elternzimmer mit Ankleide	Platten oder Parkett inkl. Sockel Basispreis fertig verlegt: EG – 1.OG Wohnungen: CHF. 115.00 / m2 inkl. MwSt. Attika Wohnungen: CHF. 140.00 / m2 inkl. MwSt. Fertig verlegt inkl. sämtlichen Nebenarbeiten.	Abrieb 1,5 mm, fertig weiss eingefärbt oder weiss gestrichen / gespritzt Attikageschoss: Weissputz, weiss gestrichen oder gespritzt (nicht streiflichtfrei)	Weissputz, weiss gestrichen oder gespritzt (nicht streiflichtfrei) Attika (teilw.) weisse Täferverkleidung Parador Decor Paneele Novara weiss matt o.glw.
SG / EG Sitzplatz	Feinsteinzeugplatten 60/60/2 grau	Haus B+C Sockelgeschoss Verputzte Aussenwärmedämmung Abrieb, Stärke 3mm (gemäss Farbkonzept) Haus A SG,B+C (OG- Attika) Geschlossene, hinterlüftete Holzfassade mit Trapezhölzern. Vorbehandelt: grau verwittert (Rhombusschalung)	Betonuntersichten weiss gestrichen oder gespritzt

EG / 1. OG Ged. Balkon	Feinsteinzeugplatten 60/60/2 grau Splitt oder Verlegung mit Stelzlager	Haus A+B+C Geschlossene, hinterlüftete Holzfassade mit Trapezhölzern. Vorbehandelt: grau verwittert (Rhombusschalung)	Balkonuntersicht weiss gestrichen oder gespritzt
Attikageschoss Ged. Balkon	Feinsteinzeugplatten 60/60/2 grau inkl. Unterbau Splitt oder Verlegung mit Stelzlager	Haus A+B+C Geschlossene, hinterlüftete Holzfassade mit Trapezhölzern. Vorbehandelt: grau verwittert (Rhombusschalung)	Sparrendach mit Täfer Verkleidung

Baubeschrieb

BKP 211.4

Kanalisation

Ganze Kanalisation den behördlichen Vorschriften entsprechend ausgeführt.
Am Schluss der Bauzeit wird das Kanalisationssystem sauber gespült und alle Schächte gereinigt.

Dachwasserfassung nach Angabe Fachplaner resp. Baubewilligung

BKP 211.5

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Untergeschoss

Unter dem gesamten Untergeschoss Fundamentplatte, teilweise Streifen-Einzelfundament laut statischer Berechnung des Ingenieurs, inkl. der notwendigen Armierung. Bodenplatte in Monobeton oder mit Hartbetonüberzug. Untergeschossumfassungsmauer, Tiefgarageneinfahrtswand in Beton armiert. Treppenlauf in Fertigteile / Ortbeton.

Decke über Untergeschoss in Beton inkl. der notwendigen Armierung, laut statischer Berechnung des Ingenieurs.

Wohngeschosse

Über den Wohngeschossen des SG, EG, 1OG und Attika Betondecken, inkl. der notwendigen Armierung, laut statischer Berechnung des Ingenieurs. Einzelne Aussenwandabschnitte in Beton inkl. der notwendigen Armierung, laut statischer Berechnung des Ingenieurs.

Terrassen mit thermischer Trennung im Gefälle abtaloschiert.

Treppenlauf in Ortbeton oder als Fertigelemente.

Balkonstützen bzw. Eckpfeiler aus Beton

Liftschacht

Die Liftschächte werden als Ortbetonwände massiv ausgeführt.

BKP 211.6

Maurerarbeiten

Untergeschoss

Zwischenwände in Kalksand- oder Zementstein

Wohngeschoss

Aussen- und Innenwände aus Backstein oder Beton nach Angabe Ing.

Innenwände tragend in Backstein 12.5 bis 15.0 cm stark

Alle Wände auf Wandlager gemäss Angabe Bauphysiker

Liefern und Versetzen von Stahltonstürzen oder Stahlstützen

BKP 214**Zimmerarbeiten**

Dachkonstruktion als Satteldach mit Dreiecksgaupen in massiver Holzbalkenkonstruktion.

Dimensionierung nach Angabe Ingenieur. Stirnbretter in Holz bzw. Holzuntersichtschalung bei den Vordächern gestrichen.

Isolation zwischen Sparren mit Mineralwolle gemäss gültigem Energienachweis, Dampfbremse und Winddichtungsfolie. Paneelen Decken weiss unter Schiftung montiert (Farbe gemäss Farbkonzept).

BKP 215.2**Hinterlüftete und wärmedämmte Holzfassade****Haus B+C Sockelgeschoss (verputzte Aussendämmung; Abrieb 3mm)**

Verputzte Aussenwärmedämmung aus Steinwolle / Erdberührt mit XPS Platten gemäss gültigem Energienachweis auf Backsteinmauerwerk oder Betonwand geklebt.

Grundputz mit Armierungsgewebe, im Sockel- und Balkonbereich ggf. mit zusätzlicher Gewebeeinlage

Sockelabschlüsse im System ausgeführt und abgedichtet.

Versetzen von Metall-Fensterbänken

Fertigabrieb eingefärbt gemäss Farbkonzept Architekt

Inkl. Anstrich mit Algizide- / Fungizide- Zusatz

Kompletter Systemaufbau nach Vorschriften der Lieferfirma (Systemgarantie).

Haus A+B+C**Geschlossene, hinterlüftete Fassade mit Trapezhölzern (Rhombusschalung)****Vorbehandelt grau vorbewittert**

Systemaufbau:

vorbehandeln des Untergrundes inkl. Unterkonstruktionen aus Holz mit allen zusätzlichen Einlagen gemäss Holzbauplanung.

Dämmeinlage aus Steinwolle gemäss gültigem Energienachweis auf Backsteinmauerwerk oder Betonwand geklebt oder gedübelt.

Schutz der Dämmeinlage mit einer diffusionsoffenen, wasserabweisenden Bahn / Folie

Hinterlüftungslattung. geschlossene horizontale Holzschalung

(Rhombusschalung) fertig vorbehandelt, auf grau verwittert. Ausbildung sämtlicher nötigen Anschlüsse an Sockel, Balkone, Dachkonstruktionen usw.

Fensterleibungen in Holz mit Fensterbänken aus Aluminium eloxiert, bei Ausgängen mit Gerstenkorn oder als Riffelblech

Farbgestaltung der Fassade nach ganzheitlichem Farbkonzept der Bauherrschaft.

BKP 221.2 Weisse Kunststofffenster aussen gemäss Farbkonzept foliert

Wohngeschosse Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff weiss (Hart PVC), aussen gemäss Farbkonzept foliert, verstärkt mit innenliegendem Stahlprofil. **Wärmeschutz 3-fach** Verglasung, entsprechend dem Energienachweis. Schalldämmwert von 35 dB.

Wand-, Brüstungs- und Deckenanschlüsse mit PU-Schaum abgedichtet, resp. Kompriband. Aussen umlaufend mit Winddichtung abgeklebt.

Widerstandsklasse Grundsicherheit. In jedem Raum mind. ein Fenster mit Dreh-Kipp.

Ausführung der Fenster in RC 1: Alle Fenster von aussen zugänglich
→ Einbruchschutz im Erdgeschoss / Sockelgeschoss Niveau

BKP 221.6 Garagentore & separater Zugang / Fluchttüre aus Metall

Die Garageneinfahrt wird mit einem Kipptor mit Lochblechfüllung versehen.

Das Garagentor mit Elektroantrieb wird über eine Radarsteuerung mit Handsender bedient, zusätzlich 1 Schlüsselschalter aussen.
Farbe nach ganzheitlichem Farbkonzept Bauherrschaft.

Separater Zugang / Fluchttüre aus Metall

Rahmentüre als Metallkonstruktion passend zur Toranlage.
Türblatt mit entsprechender Lochblechfüllung
Panikschloss mit Kaba-Ausschnitt, und Drücker.
nach Vorgabe der Brandschutzbestimmungen
Lochblechanteil gemäss Angabe der zuständigen Feuerwehr
Ausgestattet mit Türschliesser und elektrischem Türöffner für mechanische Entriegelung. Farbe nach ganzheitlichem Farbkonzept Bauherrschaft.

BKP 222 Spenglerarbeiten

Mauer- und Stirnabdeckungen (Dachrandabschlüsse), An- und Abschlüsse, verschiedene Einfassungen, Blechbekleidung einzelner Bauwerksteile, Rinnen, Ablaufrohre etc. Material: Uginox.

Deckungen Steildächer (Hauptdach)

BKP 224.0

Unterdach, Konterlattung, Lattung und Eindeckung mit Flachschiebeziegel inkl. aller An- und Abschlüsse.

Inkl. passendes Schneefangsystem zum Ziegeldach

BKP 224.1

Plastische und elastische Dichtungsbeläge

Ged. Balkon (Attika)

Warmdachkonstruktion begehbar. Dämmdicken können gemäss Energienachweis variieren.

Dampfsperre

Einlagig, vollflächig aufgeschweisst, Überlappung 100 mm verschweisst oder verklebt. Polymerbitumen-Dichtungsbahnen BIKUVAP LL EVA flam 3.5 mm oder glw.

Wärmedämmung

1. Lage Swisspor Lambda Roof oder glw. Dicke gemäss Energienachweis (Gefälldämmung)
2. Lage Swisspor Pur Alu oder glw. Dicke gemäss Energienachweis (Ohne Gefälle)

Abdichtung

Polymerbitumen-Dichtungsbahnen zweilagig, Überlappung 100 mm.

1. Lage selbstklebend, Überlappungen verschweisst oder verklebt. BIKUPLAN LL Vario v 3.5 mm oder glw.
2. Lage vollflächig aufgeschweisst. BIKUTOP LL Verte 5.2 mm oder glw.

Ged. Balkone
(ohne Anforderung)

1. Lage vollflächig aufgeschweisst. BIKUTOP LL Verte 5.2 mm oder glw.

Schutzschicht

Drainagematte Swisspor Drain 5006 6mm oder glw. Systemaufbau

Ausgleichsschicht

Stelzlager oder Platten im Splittbett verlegt

Fertigbelag

Feinsteinzeugplatten 60 / 60/ 2 cm

BKP 227.1

Äussere Malerarbeiten

Sitzplatz, Balkonuntersichten und Vordach Attikaterrasse gestrichen oder gespritzt. Beton-Balkonstützen gestrichen oder gespritzt.

Holzfassade fertig behandelt (Ausführung grau verwittert).

Gesamte Holzkonstruktion Dach fertig behandelt

Farbe nach ganzheitlichem Farbkonzept Bauherrschaft.

BKP 228.2**Lamellenstoren**

Bei allen Fenstern in den Wohnungen Leichtmetall-Verbund-Lamellenstoren, 90 mm breit, Lamellen beidseitig gebördelt mit eingewalzter Dichtung, Alu eloxiert resp. Farbe nach ganzheitlichem Farbkonzept Bauherrschaft.

Senken in geschlossener, heben in geöffneter Lamellenstellung. Bänder aus wetterbeständigen Kunstfasern. Unterend- und Führungsschiene Alu, farblos anodisiert resp. Farbe nach ganzheitlichem Farbkonzept Bauherrschaft.

EG – 1.OG

Bedienung mit elektrischem Antrieb.

Dachgeschoss

Bedienung mit elektrischem Antrieb.

BKP 228.3**Sonnenstoren 1 Stück je Wohnung**

Auf den Balkonen und den Dachterrassen, sowie auf den Sitzplätzen, werden Sonnenstoren montiert. Farbe der Arme, Getriebe und Walze nach ganzheitlichem Farbkonzept Bauherrschaft. Dralon-Stoff Acryl-Fasergewebe, spinndüsengefärbt und imprägniert.

EG – 1.OG

Attikageschoss

Bedienung mit elektrischem Antrieb.

BKP 23**Elektroanlagen**

Konzeption, Dimensionierung und Materialwahl nach den Berechnungen und Angaben der Elektro-Firma und den gesetzlich vorgeschriebenen Verordnungen bzw. Normen.

Wohnungsinstallation

Alle elektrischen Installationen mit PE-Rohren in Betondecken eingelegt und in den Wänden zu den Steckdosen und Schaltern, sowie den Lampenstellen Unterputz geführt. Elektro-Installationen in Kellerräumen Aufputz installiert. Jede Wohnung erhält einen Elektroverteilerkasten mit integriertem Multimediaabteil Unterputz. Verteilerkasten-Elektrozähler im Keller. Sämtliche Wohnungen sind mit einer Gegensprechanlage inkl. Video (Haupteingang Tiefgarage zu Wohnungseingang) mit entsprechendem Türöffner versehen.

Sitzplatz, Balkone,
Terrassen

Erhalten Einbauspot in Deckenuntersicht und eine Steckdose mit Taster Leerrohr für einen Rasenroboter (nur Gartensitzplatz)

Wohnen, Essen

Lampenstelle über Esstisch, Lampenstelle über Sitzgruppe mit gleichzeitig geschalteter Steckdose bei Sitzgruppe, ein TV/Telefon-Anschluss und ein UGV-Anschluss (universelle Gebäudeverkabelung).

Küche

Einbauspot in Decke, zwei Apparatesteckdosen über Küchenkombination, Anschluss für Kühlschrank, Geschirrwashautomat, Kochherd, Backofen und Dampfzug.

Elternzimmer	Kombinierter Schalter-Steckdose für Lampenstelle in Raummitte. Zwei Steckdosen bei Bett, gegenüber Bett ein TV-/Telefon Anschluss und ein UGV-Anschluss (universelle Gebäudeverkabelung) und eine Steckdose.
Zimmer	Kombinierter Schalter-Steckdose für Lampenstelle in Raummitte. Ein TV- und zwei UGV-Anschlüsse (universelle Gebäudeverkabelung) und zwei Steckdosen.
Bad	Zwei separate Schalter für Anschluss Spiegelschrank und zusätzliche Lampenstelle in Decke. Leerrohr für Closomat.
DU, WC	Zwei separate Schalter für Anschluss Spiegelschrank und zusätzliche Lampenstelle in Decke. Leerrohr für Closomat. Raumentlüftung mit Ventilator über separaten Schalter. Anschlüsse für WM/TU gemäss Grundrissplanung.
Abstellraum	Kombinierter Schalter-Steckdose für Lampenstelle in Raummitte. Raumentlüftung mit Ventilator über Licht-Schalter.
Gänge, Entrée	Einbauspots in Decke. Schalter und Steckdose.
Keller, Disponibel	An die entsprechenden Wohnungszähler angeschlossen. Schalter und Steckdose bei Türeingang. FL-Leuchte an Decke.
Treppenhaus	Beleuchtung mit Aufbauleuchten geschaltet über Bewegungsmelder mit Minuterie. Pro Etage eine Steckdose.
Technikraum	Deckenbeleuchtung mittels Fluoreszenzarmaturen. Schalter und Steckdose. Anschlüsse aller Geräte, Apparate und Pumpen. Leerrohr für Photovoltaikanlage Technikraum - Dachfläche vorsehen. Alle Dachrinnen / Fallrohre werden mit Begleitheizungen ausgestattet
Fernsehanlage	Anschluss an das regionale TV-Netz.
Beleuchtungskörper	LED – Beleuchtungskörper gemäss Beleuchtungskonzept
Garagentor	Mit Radarsteuerung, Anschluss für Motor. Anschluss für Steuerung. Leerrohr für Radarempfangskabel innen und aussen. 1 Schalter im Innenbereich für Toröffnung (ein/aus).
Lamellenstoren	EG-DG alle Raffstoren elektrisch bedienbar.
Sonnenstoren	SG, EG, OG, Attika jeweils 1 Markise elektrisch

BKP 24**Heizungsanlagen**

Konzeption, Dimensionierung und Materialwahl nach den Berechnungen und Angaben des Heizungsingenieurs.

Wärmeerzeugung	Der Heizwärmebedarf wird zu 100% aus erneuerbaren Energien gewonnen. Für die Wärmeerzeugung kommt eine Holz-Pellet-Heizung zum Einsatz.
Trink- Brauchwasser-erwärmung	An die Heizung separat angeschlossen ist ein Wassererwärmer mit separater Regulierung. Dieser ist innen mit einer hochwertigen Teflonbeschichtung korrosionsgeschützt und gegen Wärmeverlust wirksam isoliert. Zirkulationspumpe mittels Zeitschaltuhr-Steuerung. Die Aufheizung erfolgt ganzjährig, zentral über die Wärmepumpe auf ca. 55° C. Wöchentliche elektrische Nachladung auf 60° C (Legionellenschutz).
Raumheizung	Das Gebäude wird mit einer witterungsgeführten Vorlauftemperatur-Regulierung mit automatischer Nachtabsenkung und Sommer- Winter-Automatik ausgerüstet. Als Heizflächen wird eine Bodenheizung eingesetzt, ausgerüstet mit elektrischen Thermostatventilen und Raumtemperaturfühlern (Einzelraumregulierung).
Die Heizgruppen umfassen	Regulierung, Fühler, Regelventil, Umwälzpumpe über Steuerung, automatisch ein- und ausschaltbar, Armaturen und Thermometer, Wohnungsverteiler mit Einzelregulierung, Raumfühler in allen Wohnräumen.
Wärmemessung	Jede Wohnung ist separat im Wohnungs-Heizungsverteiler mit einem Heizungs- sowie einem Warmwasser-Wärmezähler für Einzelablesung ausgerüstet.
Bodendämmung	Dämmdicken können gemäss Energienachweis variieren.
Treppenhaus Untergeschoss	Unter Bodenplatte XPS Dow Styrofoam oder dgl. Gemäss gültigem Energienachweis
Sockel-/Erdgeschoss	10 cm PF Gonon Superdämmplatte oder dgl. 2 cm EPS gopor-T/SE, Trittschall oder dgl. 8 mm umlaufender Randdämmstreifen.
1. OG	2 cm gopor F 20, Standartisolation oder dgl. 2 cm EPS goroll-T/SE, Trittschall oder dgl. 8 mm umlaufender Randdämmstreifen.
Dachgeschoss	10 cm gopor F 20, Standartisolation oder dgl. 2 cm EPS goroll-T/SE, Trittschall oder dgl. 8 mm umlaufender Randdämmstreifen

BKP 244 Lüftungsanlagen

Küche	Umluftsystem System BORA (im Lieferumfang vom Küchenbauer enthalten)
Innenliegende Räume, Nasszellen, Reduit usw.	In innenliegenden Räumen werden Abluftventilatoren montiert. Die Abluft wird via Abluftrohr über Dach geführt.
Keller / Dispo	Keller- Disporäume Zu – und Abluft mechanisch.

BKP 25 Sanitäranlagen

	<p>Konzeption, Dimensionierung und Materialwahl nach den Berechnungen und Angaben des Sanitäringenieurs.</p> <p>Die Sanitärapparate werden gemäss Standardbemusterungsschein von der Firma Sanitas Troesch AG geliefert. (Bemusterung bei der Firma Sanitas Troesch AG, gemäss Budget)</p> <p>Die Apparatebestückung der Nassräume ist in den Plänen ersichtlich. Apparatefarbe (Standard: weiss).</p>
Waschmaschine	Miele oder glw.
Tumbler	Miele oder glw.
Feuerlöscher, Feuerlöschposten	Gemäss baupolizeilicher Vorschrift
Kaltwasser	<p>Leitungen ab Zuleitungen über Verteilbatterie in der Unterverteilung abgenommen und in einzelnen Strängen bis zu den verschiedenen Wohnungsverteilern geführt. Leitungen in Chromstahl inkl. allen notwendigen Befestigungsmaterialien und Armaturen ausgeführt. Installation ab Wohnungsverteiler (Wasserzähler) im Kunststoff-Sanipex-System zu den einzelnen Apparaten geführt. Separater Kaltwasserzähler pro Wohnung. Sämtliche Wohnungsverteiler sowie Apparate und Armaturen sind separat abstellbar.</p> <p>Sitzplätze EG mit je einem Aussenwasserhahn.</p> <p>Dachwohnungen mit je einem Aussenwasserhahn pro Terrasse</p>
Warmwasser	<p>Leitungen an der zentralen Wassererwärmungsanlage in der Unterverteilung im Untergeschoss abgenommen und in einzelnen Strängen zu den Wohnungsverteilern geführt. Leitungen in Chromstahl oder ähnlich inkl. allen notwendigen Befestigungsmaterialien und Ventilen ausgeführt. Installation ab Wohnungsverteiler (Wasserzähler) im Kunststoff-Sanipex-System zu den einzelnen Apparaten geführt. Separater Warmwasserzähler pro Wohnung. Sämtliche Wohnungsverteiler sowie Apparate und Armaturen sind separat abstellbar.</p>

Schmutzwasser Leitungen ab Apparate-Anschluss bis zur bauseitigen Kanalisation sowie als Entlüftung über Dach geführt. Apparatanschluss-Leitungen in normalwandigen PE-Polyethylen-Kunststoffrohren inkl. allen erforderlichen Formstücken, Dichtungs- und Befestigungsmaterialien ausgeführt. Fallstränge in Schallschutzrohren PE-Polyethylen-Kunststoffrohren, inkl. allen Formstücken ausgeführt.

Dachwasser Die Dachterrassen und das Steildach Attika haben Einläufe, welche über die sanitär- oder spenglerseitige Installation innen oder aussen am Gebäude der bestehenden Kanalisation zugeführt werden. Schmutzwasser erst 1,4m unter Boden. Anschluss Meteorwasser über ein Retentionsbecken.

BKP 253 Duschtrennwände

Bei sämtlichen Duschen werden Duschtrennwände aus Glas (klar) montiert.

BKP 255 Dämmungen Sanitärinstallationen

Sämtliche Kalt-, Warm- und Schmutzwasserleitungen werden soweit notwendig gegen Schwitzwasser, Wärmeverluste und Schallübertragungen geeignet isoliert. Ausführung nach VSI.

Apparate-Anschlussleitung: mit Armaflex-Schläuchen oder gleichwertigem Material.

Leitungsdämmung roh: PIR-Hartschaumstoffschalen mit Gips-, Weisszement- oder Herbolitüberstrich.

Leitungsdämmung komplett: PIR-Hartschaumstoffschalen trocken am Rohr montiert. Umhüllung aus Hart-PVC-Folie verschweisst.

BKP 256 Sanitärinstallationselemente

Wo schalltechnisch resp. von Ingenieur verlangt, werden alle Sanitärapparate und deren Zu- und Ableitungen an resp. in GIS – Wandkonstruktionen montiert. Ausführung nach Berechnung des Fachingenieurs.

BKP 258 Kücheneinrichtung

Es werden Einbauküchen gemäss den Ausführungsplänen 1:50 und den Küchenplänen und dem detaillierten Beschrieb der ausführenden Küchenfirma eingebaut. Diese Pläne und der Beschrieb bilden integrierender Bestandteil des Baubeschriebs bzw. des Kaufvertrages.

Küchen Kunstharz belegt, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dampfabzug im Kochfeld integriert (System Bora oder glw.), Geschirrspüler. Weitere Möblierung und Ausstattung gemäss detailliertem Beschrieb des Küchenbauers Küchengeräte Fabrikat: ELEKTROLUX oder glw.

BKP 261 Personenaufzug

Elektromechanischer Personenaufzug für 6 – 8 Personen

Tragkraft	Bis 625kg
Kabinenmass	Breite 1.13 m x Tiefe 1.40 m x Höhe 2.14 m. Türe 0.90 x 2.19m (weniger grosser Liftschacht notwendig).
Fahrgeschwindigkeit	1.0 m / Sekunde mit Feinabstellung
Haltestellen	Eine pro Geschoss, Untergeschoss bis Dachgeschoss
Steuerungsart	Automatische Druckknopfsteuerung mit Feinabstellung.
Lifttüren	Automatische zweiteilige Teleskoptüren, zweiseitig öffnend.
Maschinenraum	Ohne Maschinenraum
Sicherheit	Notfalltelefon

BKP 271 Verputzarbeiten (innen)

Wandbeläge	Alle Mauern in den Wohngeschossen sind mit einem Grundputz versehen. Der Untergrund bei den Wandplatten besteht aus Zementgrundputz. Fertigwandbelag in allen Wohn-, Arbeits- und Schlafräumen, in Küche, Entree sowie Treppenhaus und Teilbereiche in den Nasszellen mit Mineralputz mit einer Körnung von ca. 1,5 mm als Abrieb Materialunterschiede bei den Wänden müssen mit einer Dilatationsfuge / Schwedenschnitt sichtbar bleiben
Wände Attikageschoss	Ausführung der Wände in Weissputzwände (nicht streiflichtfrei) weiss gestrichen.
Decken	Alle Decken in den Wohngeschossen sind mit einem Weissputz versehen (nicht streiflichtfrei), zum Streichen. Vorhangschiene aus Aluprofilen, 2 Gleiterführungen VS 57 in Weissputz eingelassen.

BKP 272.1 Metallbaufertigteile

Gitterroste	Sämtliche Gitterroste der Lichtschächte einbruchssicher verschraubt.
Briefkasten	Briefkastenanlage thermolackiert oder Alu anodisiert. Als Wandmontage vor Einfahrt der Tiefgarage. Farbe nach ganzheitlichem Farbkonzept Bauherrschaft

BKP 272.2 Allgemeine Metallbuarbeiten (Schlosserarbeiten)

Hauseingangstür	Einflügelig, aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen. Einbrennlackiert. Mit doppelten Türanschlügen und Gummidichtungen. Verglasung aus Isolier-Securitglas 2 x 4 mm, (1.1 W/m ² K). Türgriff aus Rundstahl, Edelstahlrostfrei. Ausgestattet mit Türschliesser und elektrischem Türöffner für mechanische Entriegelung. Farbe nach ganzheitlichem Farbkonzept Bauherrschaft.
-----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Aussengeländer, Umgebungsgeländer	Pfostenkonstruktion mit zwei horizontalen Rechteckprofilen. Füllung mit senkrechten Staketen aus Flachstahl. Komplette Konstruktionsoberfläche feuerverzinkt.
Balkongeländer	Pfostenkonstruktion an Betonstirn montiert. Aussen mit durchlaufender Holzfassadenschalung vertikal an Pfosten montiert. Innen mit Lochblechfüllung verkleidet. Komplette Konstruktion feuerverzinkt und einbrennlackiert nach ganzheitlichem Farbkonzept Bauherrschaft.
Treppengeländer	Handlauf mit CNS Rundprofil Durchmesser 42 mm. Konstruktion einbrennlackiert nach ganzheitlichem Farbkonzept Bauherrschaft.
Gitterabschlüsse (Einstellhalle)	Rahmenkonstruktion aus Flachstahl. Füllung mit Flachstahl, Achsabstand 10 cm (bei Zu-/Abluft Tiefgarage). Komplette Konstruktion feuerverzinkt.
Hauseingangsvordach	Glasdach mit Verbundsicherheitsglas (VSG), Ausladung nach statischen Angaben Spezialisten, mit Schneefang und Rinne/Rinnenstützen für Anschluss Speier od. Dachwasserablauf. Tragkonstruktion Stahl, feuerverzinkt und einbrennlackiert nach ganzheitlichem Farbkonzept Bauherrschaft. Montage auf rohes Mauerwerk/Betonstirne.

BKP 273.0**Innen- und Aussentüren aus Holz**

Untergeschoss	Alle Türen mit Blendrahmentüren auf Mauerwerk montiert. Türblatt fertig behandelt, gemäss VST – Merkblätter, resp. feuerpolizeilichen Vorgaben.
Wohnungs- Abschlussüren	Rahmentüren mit fertigem Türblatt (Kunstharzoberfläche weiss). Beschlüge mit erhöhter Einbruchsicherheit, Sicherheitszylinder, Schloss mit Dreipunkteverriegelung, Sicherheitsschild, robuste Drückergarnitur und Spion. Schwelleneisen und umlaufende Gummidichtung. Türblatt gemäss VST-Merkblätter, resp. Feuerpolizeilichen Vorgaben.
Innentüren	Stahlzargen gestrichen mit einfachem Falz, Schwellenlos und Gummidichtung seitlich und oben. Türblätter in Röhrenspankonstruktion mit Hartplattendeck, Farbe weiss. Einsteckschloss und Drückergarnitur.

BKP 273.1**Wandschränke und Garderoben**

Einbauschränke laut Plänen. Türen und Seitenwände weiss kunstharzbeschichtet.
Einteilung: Putz-, Tablarschrank sowie offene Garderobe. Tablare verstellbar auf Steckösen mittels Tablarträger

BKP 273.3 **Allgemeine Schreinerarbeiten**

Türfront für Elektrohauptverteilerkasten im Untergeschoss aus Holzwerkstoff nicht brennbar.

BKP 275 **Schliessanlage**

Das gesamte Schliesssystem ist mit einer registrierten KABA-Star-Anlage ausgeführt.

Sämtliche Schlösser bei sämtlichen Türen (Hauseingang, Wohnungsabschluss, Tiefgarage, Veloraum, Trocknen, Keller, Abwart, Heizung, Briefkästen) sind eingerechnet.

Pro Wohnung werden 5 Schlüssel abgegeben.

BKP 281.0 **Unterlagsboden**

Schwimmender Zementunterlagsboden, ca. 80 mm, auf die Wärme-Trittschalldämmung eingebracht, inkl. notwendiger Armierungsfasern. Zementüberzüge im Treppenhaus auf Geschosspodesten und Zwischenpodesten.

BKP 281.6 **Bodenplattenbeläge**

Produkt der Standardbemusterung wird durch Bauherrschaft bestimmt.

Boden- und Wandplatten werden im Dünnbett auf den Untergrund geklebt und vollflächig ausgefugt. Elastische Bewegungsfugen bei Dilatationen, bei Anschlüssen an andere Bauteile und zur Verminderung von Schallübertragungen. (Elastische Bewegungsfugen unterstehen keinen Garantieansprüchen).

Bodenplatten

Gang, Wohnen / Essen, Küche, Nasszellen, Abstellraum, Reduit.
Sockel aus Bodenplatten geschnitten ca. 4 cm hoch.

Treppenhaus

Alle Geschoss- Zwischenpodeste und Treppenläufe werden nach dem ganzheitlichen Farbkonzept der Bauherrschaft mit Platten belegt.
Sockel aus Bodenplatten geschnitten ca. 4 cm hoch.

UG – Gang

Bodenplatten inkl. Sockel aus Bodenplatten geschnitten ca. 4 cm hoch.
Farbe nach ganzheitlichem Farbkonzept Bauherrschaft.

BKP 281.7**Bodenbeläge aus Holz**

Produkt der Standardbemusterung wird durch Bauherrschaft bestimmt.

Standardausführung: Fertigparkett in allen Schlafzimmern auf Zementunterlagsboden aufgeklebt.

Fertig verlegt inkl. Sockel, Kittfugen, Anschlüsse, Profile und Nebenarbeiten.

BKP 282.4**Wandplattenbeläge**

Produkt der Standardbemusterung wird durch Bauherrschaft bestimmt.

Boden- und Wandplatten werden im Dünnbett auf den Untergrund geklebt und vollflächig ausgefugt. Elastische Bewegungsfugen bei Dilatationen, bei Anschlüssen an andere Bauteile und zur Verminderung von Schallübertragungen. (Elastische Bewegungsfugen unterstehen keinen Garantieansprüchen).

Wandplatten

Nasszellen ab fertig Boden ca. 120 cm hoch, innerhalb vom Duschbereich raumhoch

Materialunterschiede / Materialwechsel bei Wänden müssen mit einer Dilatationsfuge sichtbar bleiben.

BKP 285.1**Innere Malerarbeiten**

Untergeschoss

Boden inkl. Wandsockel gestrichen in Dispo, Keller, Abwart
Wände und Decken gestrichen in Dispo, Keller, Gänge, Veloraum, Technik/Abwart, Tiefgarage.
Untergeschoss Türholzrahmen weiss gestrichen.

Wohngeschosse

Weissputzdecken und Abriebwände weiss gestrichen.
Zimmertürstahlzargen, Wohnungstürrahmen weiss gestrichen oder gespritzt.
Liftfronten werden nach ganzheitlichem Farbkonzept Bauherrschaft gestrichen oder gespritzt.

BKP 421**Gärtnerarbeiten**

Hauszugänge (Sickerverbundsteine) und Sitzplätze (Feinsteinzeugplatten 60/60) in Splitt verlegt, Untergrund ca. 25 – 30 cm starken Wandkieskoffer, sofern notwendig.

Aussenparkplätze (Sickerverbundsteine) in Splitt verlegt, Untergrund ca. 40 cm starken Wandkieskoffer, sofern notwendig. Abschlüsse mit Betonstellriemen oder anbetoniert. Garagenzufahrt in Asphalt- oder Betonbelag auf ca. 40 cm starken Wandkieskoffer. Ganze Umgebung fertig und pflegeleicht begrünt und bepflanzt. Kinderspielplatz mit Spielgerät gemäss Vorschriften der Gemeinde.

Diverses

Einstellhalle

Es wird eine unterirdische geschlossene Einstellhalle mit insgesamt 26 Parkplätzen erstellt.

Die Einstellhalle wird auf eine Bodenplatte abgestellt (nach Berechnung des Ingenieurs).

Aussenwände und Pfeiler in Beton sauber betoniert und armiert. Innenwände in Beton oder Kalksteinmauerwerk resp. Zementstein. Die Aussenwände werden wasserdicht betoniert. Decke in Eisenbeton nach Berechnung des Ingenieurs. Bodenbelag Beton abtaloschiert. (Monobeton)

Die gesamte Tiefgaragendecke, sowie die Anschlüsse zwischen Garagendecke und Hauswänden werden bituminös mit Dichtbahnen abgedichtet. Auf die abgedichtete Betondecke wird zuerst eine Geröllschicht oder Kiesschicht mit Filtermatte von ca. 8 cm Höhe eingebracht. Darüber kommt die normale Gartengestaltung mit Humus oder Verbundsteinen zur Ausführung.

Das Ausführungskonzept der wasserdichten Betonteile (weissen Wanne) ist mit dem Bauingenieur detailliert erarbeitet. (Vorgesehen ist die Ausführung generell in wasserdichtem Beton inkl. der erforderlichen Zusatzmitteln). Systemgarantie 10-Jahre

Die Entwässerung erfolgt gemäss Kanalisationsplan. Die Parkfelder werden mit Gefälle gegen die Mittelfahrbahn betoniert.

Die Belüftung der Einstellhalle erfolgt gemäss Lüftungskonzept des Fachplaners. Genügend beleuchtete Fahrbahn mit Bewegungsmelder und über Minuterie. Sämtliche Apparate und Installationen sind den Vorschriften entsprechend angeschlossen.

Allgemeine Rahmenbedingungen

1. Der Baubeschrieb bildet integrierenden Bestandteil zum Kaufvertrag und dient als Ergänzung zu den Projekt- und Detailplänen des Architekten. Der Baubeschrieb gibt Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien und Bauteile. Der Baubeschrieb enthält Angaben, die auf den Plänen nicht ersichtlich sind. Der Baubeschrieb hat die grössere Verbindlichkeit als die Pläne.
2. Die auf den Plänen angegebenen Längen- und Flächenmasse sind Rohbaumasse.
3. Allfällig in den Plänen eingezeichnete, aber im Baubeschrieb nicht aufgeführte Bauteile und Möbel sind nicht im vereinbarten Kaufpreis inbegriffen.
4. Der Ersteller ist berechtigt, im Rahmen der Fertigstellung des Kaufobjekts kleine Änderungen sowie unbedeutende Abweichungen gegenüber den zu Grunde liegenden Plänen und dem Baubeschrieb von sich aus vorzunehmen, sofern sich solche als notwendig erweisen und zweckmässig sind. Die Bauten dürfen jedoch dadurch hinsichtlich Qualität, fachmännischer Ausführung und Konstruktion keine Einbussen erleiden.
5. Die Wohnungskäufer verpflichten sich, die Auswahl und den Bezug der Apparate und Produkte wie Küche, Bodenbeläge etc. bei den Unternehmern vorzunehmen und ausführen zu lassen, mit denen der Bauherr Verträge abgeschlossen hat.

Werden Standardleistungen gemäss Baubeschrieb nicht gewünscht, werden die Kosten gemäss Werkvertrag (Verkäuferin und Unternehmer) abzüglich aller Rabatte und allgemeinen Kosten der Bauherrschaft von 20% der Käuferschaft gutgeschrieben. Die Ausführung von Arbeiten als Eigenleistung oder durch Drittfirmen ist erst nach erfolgter Wohnungsübergabe möglich und bedarf einer gesonderten Vereinbarung (z.B. Ausschluss von Garantie- und Mängelbearbeitungsleistungen, Haftungsübernahme durch die Käuferschaft, Einhaltung von Auflagen und Normen etc.).

Zusätzliche Anschlussgebühren welche infolge von Mehrkosten durch Käuferwünsche entstehen können werden direkt vom jeweiligen Käufer übernommen.

Zu den Mehrpreisen (inkl. MwSt.) erfolgt ein Zuschlag des Architekten von 15% (zuzüglich MwSt.) für Bauleitung, Besprechungen, Abrechnung, etc.

6. Die aus Sonderwünschen der Käufer entstehenden Aufwände der Fachingenieure (Bauingenieur, Elektroplaner, Sanitär-Heizungs-Lüftungsplaner, etc.), für Berechnungen, Plananpassungen etc., werden der Käuferschaft nach Aufwand verrechnet.

Die Mehraufwendungen für Architekt und Fachplaner sind direkt zu bezahlen, 30 Tage nach Zustellung der Mehr-/ Minderkostenzusammenstellung der jeweiligen Wohnung.

7. Die Planung der Haustechnik erfordert teilweise eine sichtbare Leitungsführung an Decken und Wänden in diversen Nebenräumen wie allgemeine und private Kellerräume, Abstellräume, Terrassen, Balkone, Tiefgaragen, Schleusen, Veloräume, etc. Die Raumnutzung kann durch diese Leitungen teilweise etwas eingeschränkt werden, stellt jedoch keinen Mangel dar.
8. Die Belastung durch Pflanzentröge, mobilen Pools oder dgl. auf Balkone und Terrassen sowie Sitzplätzen muss in der Nutzlast liegen. Die zulässige Nutzlast muss vorgängig mit der Bauleitung und dem Fachingenieur abgesprochen werden.
9. Alle Netto- und Bruttogeschosflächen sowie alle Flächenangaben sind ca. Rohmasse. Für die verbindlichen Masse gelten die Pläne 1:50 resp. die Ausführung am Bau.
10. Kittfugen sind regelmässig zu kontrollieren und sind nicht garantiepflchtig.
11. Sämtliche Änderungen dürfen nur mit Zustimmung des Bauherrn und der Bauleitung ausgeführt werden. (Einhaltung der Normen)

12. Unwesentliche Mängel rechtfertigen zu keinem Zeitpunkt den Rückbehalt der Schlusszahlung.
13. Die im Baubeschrieb aufgeführten Budgetpreise verstehen sich, wo nichts anderes vermerkt, netto inkl. 7.7 % Mehrwertsteuer.
14. Das Farb- und Materialkonzept wird durch den Architekten und die Bauherrschaft bestimmt.

Die Bauherrschaft: tecti ag, alte Haslenstrasse 5, 9053 Teufen

Remo Ulrich

Stefan Lopar