



# Detailierter Baubeschrieb Eigentumswohnungen in Reitnau



# Inhalt

Einleitung

Einstellhalle/Keller- und Technikräume

Gebäudehülle

Haustechnik

Innenausbau

Umgebung

Kontakt

# Einleitung

Der im nachstehenden Baubeschrieb festgelegte Baustandard gilt als grundsätzliche Richtlinie für das vorliegende Projekt.

Bei der Bauausführung muss auf folgende Punkte besonders geachtet werden:

- Es dürfen nur qualitativ einwandfreie Materialien verwendet werden.
- Konstruktiv bewährten Lösungen wird Priorität eingeräumt.
- Auf eine einfache wirtschaftliche und möglichst unterhaltsame Ausführung muss geachtet werden.
- Gebäudetechnische Installationen und Anlagen haben hinsichtlich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit sowie Unterhalt den heutigen Anforderungen zu entsprechen.
- Die Ausführung hat nach den kantonalen und örtlichen Vorschriften sowie aufgrund der einschlägigen Bewilligungen der Behörden und Amtsstellen zu erfolgen.
- Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderen Konstruktionen hat in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen zu entsprechen.
- Unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität und Quantität sowie des Ausbaustandards bleiben kleinere Änderungen vorbehalten.

## Vorschriften und Normen

Für die Ausführungen sind verbindlich:

1. Einschlägige Gesetze und Verordnungen von Bund, Kanton und Gemeinde.
2. SUVA-Vorschriften.
3. Umsetzung der Auflagen der Baubewilligung
4. Reglemente und Vorschriften des Elektrizitätswerkes, der Gemeinde für Kanalisation und Wasserversorgung, der Gebäudeversicherung, des Zivilschutzamtes, der Fernmeldedienste und der Postdirektion.
5. Für Installationen gelten die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände.
6. Die SIA-Normen soweit sie nicht im Gegensatz zu den nachstehend formulierten Bedingungen stehen.

## Wärmedämmung

Für die Bemessung der Wärmedämmung sind die SIA Normen 380 „Energie im Hochbau“, 180 „Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau“ sowie die massgebenden Vorschriften zu Grunde gelegt.

## Schalldämmung

Für die Bemessung der Grenzwerte für Luftschall- und Trittschallisolationen sind die Auflagen der SIA-Norm 181 "Erhöhten Anforderungen" zu Grunde gelegt.

## Statik

Es gelten die SIA-Normen 160: Nutzlasten: Wohnungen  $q_r=2.0 \text{ KN/m}^2$ . Erdbebensicherheit gemäss den einschlägigen Normen, Vorschriften und Gefahrenkarten.

## Garantien

5 Jahre Garantie gem. SIA 118

# Einstellhalle/Keller- und Technikräume

## Einstellhalle

### Bodenbelag

Hartbeton

### Wände/Decke/Liftschacht

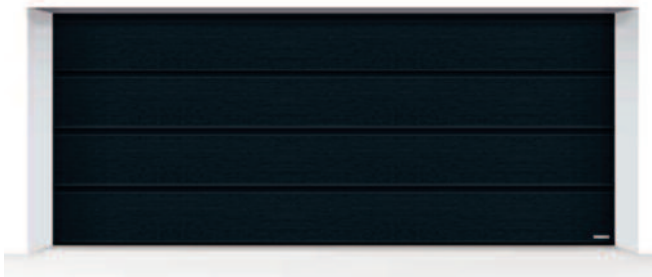
Beton, geschalt Typ 2, weiss gestrichen

### Markierungen

Wand-/Stützenmarkierung,  
Parkplatzmarkierung: Umrandung und Nummerierung, Farbe gelb

### Garagentore

2 Sektionaltore mit Fluchttüren, Elektrischer Torantrieb mit einem Handsender pro Platz, Das doppelwandige Sektionaltor bietet mit seinen 42 mm starken Lamellen eine sehr gute Isolation.



Garagentor



### Parkieren

Einstellplätze und Veloabstellplätze in der Tiefgarage,  
Besucherparkplätze im Freien

### Türen/Eingangstüre

Feuerhemmende EI30, Kunstharz belegt, Türzarge aus Stahl,  
Metall-Glas-Türe mit Türklinke und Zylinderschloss

### Fenster

Kunststofffenster, 3-fach verglast,

### Elektrisch

LED-Leuchten an Decke mit Bewegungsmelder,  
pro Abstellplatz eine Steckdose 16A für Elektroauto CEE 16

## Kellerabteil

### Bodenbelag

Zementüberzug, grau gestrichen

### Wände/Decke

Kalksandstein, Beton, weiss gestrichen  
Kellerabteil-Trennwände aus Spanplatten, 19 mm stark, beidseitig kunststoffbeschichtet, weiss

### Türen

Spanplatte, kunststoffbeschichtet, weiss, Zylinderschloss passend zur Wohnung

### Beleuchtung

Lichtschalter mit Steckdose, Deckenleuchte

## Technikraum

### Bodenbelag

Zementüberzug, grau gestrichen

### Wände/Decke

Kalksandstein, Beton, weiss gestrichen

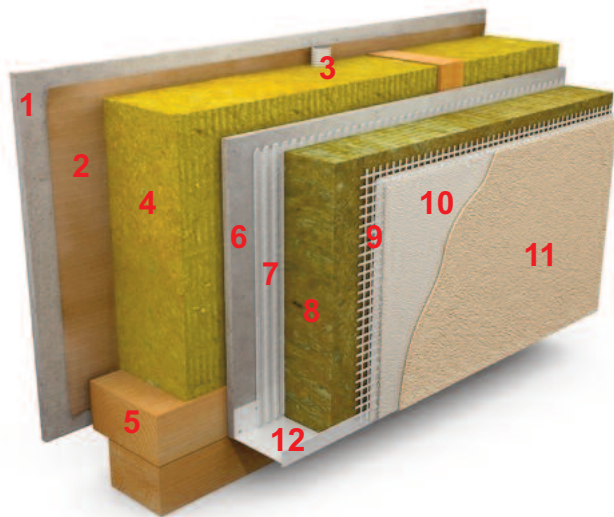
### Türen

Feuerhemmende EI30, Kunstharz belegt, Türzarge aus Stahl

# Gebäudehülle

## Wandaufbau von innen

- 01 Abrieb- Gipsfaserplatte 15 mm
- 02 PE-Folie - Dampfbarriere 0,2 mm
- 03 Rohre für Elektroinstallation - Tuboflex 21 mm
- 04 Dämmung - Steinwolle 140 mm
- 05 Tragkonstruktion aus Holz 360/60 mm
- 06 Belag - Gipsfaserplatte 15 mm
- 07 Dispersionskleber 2 mm
- 08 Dämmung - Steinwolle 100 mm
- 09 Mörtel eingepresstes Bewehrungsnetz
- 10 Armierter Mörtel 2,5 mm
- 11 Dekorativer Endputz 2 mm
- 12 Fassadenprofil



## Innenwand

- 15 mm Gipsfaserplatte
- 100 mm Konstruktionsholz
- 50 mm Steinwolle
- 15 mm Gipsfaserplatte

## Geschossdecken

- 18 mm OSP Platte
- 210 mm Deckenbalken
- 100 mm Steinwolle
- 22 mm Deckenlatten
- 27 mm Federschiene
- 2 x 10 mm Gipsfaserplatte

## Dach

Flachdachaufbau:

- 12.5 mm Gipskartonplatte
- 60/22 mm Deckenlatten als Rost
- 50 mm Steinwolle
- 60/240 mm Deckenbalken
- 18 mm OSB Holzwerkstoffplatte
- 3 mm Dampfsperre
- 100 mm EPS Gefällsisolation (im Durchschnitt)
- 160 mm PUR/PIR (Isolation)
- 1.5 mm Dichtungsbahnen
- Noppen Drainagematte
- Schüttung mineralisch
- Begrünung, robuste Dachkräutermischung
- Dachrand/Fallrohre aus Titanzink

## Bodenaufbau/Unterlagsboden

- 60 mm Zementüberzug
- 20 mm Trittschalldämmung
- 40 mm Wärmedämmung
- 50 mm Splittschüttung
- PE- Folie

## Balkon/Abstellraum

Geländer: Edelstahlkonstruktion mit Glaseinsatz

Boden: keramische Platten,

Beleuchtung: Deckenanschluss,

Untersichten weiss

### **Fenster/Balkontüre**

Kunststofffenster 74 mm Profil, 3-fach verglast, mit Fenstergriff und Dreh/Kipp-Beschlag,  $U_g=0.6 \text{ W/m}^2\text{k}$ ;  $U_w=0,99 \text{ W/m}^2\text{k}$   
Das Fünfkammersystem mit einer Einbautiefe von 74 mm garantiert eine bestmögliche Schall- und Wärmedämmung, einen ruhigen Schlaf, niedrige Heizkosten und einen hohen Einbruchschutz.  
Fensterbänke aus Aluminium, innen Marmor



### **Hebeschiebetüre**

Hebeschiebetüre (3000/2150 mm) mit Fenstergriff, 3-fach verglast

### **Wohnungstüre**

Feuerhemmende EI30, Kunstharz belegt, Türzarge aus Stahl

### **Wetterschutz**

Verbunddrafflamellenstoren mit Motorantrieb, 92 mm breit aus Leichtmetall, einbrennlackiert mit einprofiliertes Lippendichtung, Endschiene und seitliche Führungen aus stranggepresstem Aluminium, farblos eloxiert, Farbe Anthrazitgrau

### **Sonnenschutz**

Sonnenstoren ca. 5.0 m x 2.5 m, elektrisch bedienbar, Farbe grau

### **Laubengang**

Konstruktion aus feuerverzinktem Metall

Die Oberfläche von den Treppenstufen und dem Laubengang wird beschichtet.

Die Begrenzung vom Treppenhaus und die Brüstungen werden mit einem feuerverzinktem Streckmetall abgeschlossen.

# Haustechnik

## Heizung

Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonde,  
Sole-Wasser-Wärmepumpen haben einen sehr hohen Wirkungsgrad,  
gelten als besonders betriebssicher und zeichnen sich durch eine lange  
Lebensdauer aus.

Warmwasser mit Hochleistungs-Register-Boiler,  
Der «Swisstherm HRS» ist ein Spezialboiler. Er hat eine extrem grosse  
Fläche für das Austauschen der Wärme und eignet sich hervorragend  
zum Kombinieren mit einer Wärmepumpe.  
Fussbodenheizung mit Raumtermostat,  
individuelle Abrechnung



Sole-Wasser-Wärmepumpe Hochleistungs-Register-Boiler

## Wasser

Individuelle Abrechnung

## Aufzug

für 9 Personen mit 4 Haltestellen und 4 Zugängen,  
Nutzlast 675 kg

### Kabine

Eingangsfrent und Decke in Edelstahl gebürstet,  
Rück- und Seitenwände aus Stahlblech mit Kunstharzplatten belegt,

Beleuchtung mit 4 LED-Spotlampen versenkt in die Decke,  
Edelstahlrohr-Handlauf und Spiegel an der Rückwand,  
2-teilige, einseitig öffnende automatische Teleskopschiebetüre mit Si-  
cherheitseinrichtungen (elektronischer Schliesskraftbegrenzer, Türkontakt  
und Lichtgitter),  
1 Bedienungstableau aus Edelstahlblech gebürstet in einer Seitenwand  
eingebaut,  
Die Bedienungselemente sind als Kurzhub-Druckknöpfe ausgeführt.  
Stockwerktableau im Türrahmen eingebaut, Deckplatte in Edehlstahl-  
blech gebürstet,  
Bedienungs-Druckknöpfe mit optischer Rufquittierung



Beispiel Aufzug

# Innenausbau

## Wohn- und Schlafräume

Bodenbeläge: Eichenparkett (Landhausdielen) geölt, Holzsockel weiss, 60 mm, alternativ keramische Platten (Bruttopreis Fr. 100.-/m<sup>2</sup>) Wände: Mineralischer Abrieb 1.5 mm, weiss gestrichen  
Decken: Gipsglattstrich, weiss gestrichen

## Küche

Unterbau, Hoch- und Hängeschränke, Farbe: hellgrau, aussen und innen Melaminharzbeschichtet, Arbeitsfläche (20 mm), Granit Black Lizard+Holztheke, Glaskeramik flächenbündig, Chromstahlbecken von unten montiert, Rückwand in WSP-Glanzdecor, Pfannen- und Flaschenauszüge, Kehrrichtschrank mit getrennten Abfallbehältern, Schubladen in Kunststoff mit Vollauszügen,

## Elektrogeräte:

### *Kühl-/Gefrierkombination*

ELECTROLUX IK2755BL  
integrierbar, Touch-Bedienfeld,  
Energieklasse: A++,  
Nutzinhalt gesamt: 258 l,  
Nutzinhalt Kühlen: 186 l,  
Türen: Soft Closing-System

### *Induktions- Kochfeld*

ELECTROLUX GK78TSIBO 78 cm breit, Schwarz,  
rahmenloses Design, 4 Kochzonen

### *Backofen*

ELECTROLUX EB6L40XCN  
Chrom mit Antifingerprint-Beschichtung, Energieklasse A+  
Bedienung durch versenkbaren Drehschalter,  
Beheizungsart: Heissluft,  
max. Temperatur 275°C bei Ober-/Unterhitze

### *Geschirrspüler*

ELECTROLUX GA60KV  
vollintegrierbar, Energieklasse: A++,  
Geräusch: 46 dB(A),  
8 Programme

### *Inselhaube*

ELECTROLUX DAGL9040VI 90 cm, Chrom, 4 Stufen,  
Energieklasse: A

### *Kompakt-Steam (Wohnung. 9 und 10)*

ELECTROLUX EB4SL70KCN

## Nasszellen

Geflieste bodenebene Dusche mit einer Duschrinne,  
ausser Du /WC/WA: Acryl-Duschtasse 100 x 90 mm  
Boden: Plattenbelag aus Keramik  
Wände: Keramikplatten 1.2 m Höhe, in Dusche bis UK Decke  
Restflächen, Abrieb gestrichen  
Decke: Gipsglattstrich, weiss gestrichen

## Türen

Kunstharz belegt, weiss mit Drückergarnitur

## Wandschränke

Schränkelemente weiss beschichtet



**Sanitär Apparate**  
*Dusche/WC*

Dusche 1 Echtglas-Seitenwand  
1 Duschrinne  
1 Shower-System mit Hand- und Kopfbrause  
1 Badetuchstange

WC Duravit 1 WC wandhängend, spülrandlos  
1 WC-Sitz mit Absenkautomatik  
1 Rollen-Halter

Waschtisch 1 Waschtisch Duravit mit 2 Schubladenauszügen,  
102 cm breit  
1 Keramik Becken  
1 Einloch-Mischarmatur  
1 Spiegelschrank, 100 cm breit mit LED  
1 Handtuchhalter

**DU/WC/WA**

Dusche 1 Echtglas-Seitenwand mit Pendeltüre  
1 Acry-Duschtasse 100 x 90 cm  
1 Shower-System mit Hand- und Kopfbrause  
1 Badetuchstange

WC Duravit 1 WC wandhängend, spülrandlos  
1 WC-Sitz mit Absenkautomatik  
1 Rollen-Halter

Waschtisch 1 Waschtisch mit Unterschrank, 60 cm breit  
1 Keramik Becken  
1 Einloch-Mischgarnitur  
1 Spiegel  
1 Handtuchhalter



Shower-System



Duravit Waschtisch 102 cm



Schpiegelschrank 100 cm



Duravit WC wandhängend



Spiegel mit LED 60 cm



Duravit Waschtisch 60 cm

## Sanitäre Leitungen

### *Werkleitungen Wasser*

Das gesamte Areal wird ab der best. Hauptwasserversorgung mit Trinkwasser versorgt und bis zu den Gebäude–Wasserzählern geführt.

### *Versorgungsleitungen*

Ab dem Wasserzähler werden die sanitären Apparate versorgt.

Für den technischen Unterhalt ist jeder Gebäudeteil und jede Apparategruppe separat abstellbar.

Durch den Einbau einer Zirkulationspumpe wird die Wartezeit bei den–Warmwasser–Entnahmestellen verkürzt.

### *Entsorgungsleitungen*

Das anfallende Schmutzwasser wird mit Anschluss– und Zweigleitungen gesammelt und durch Fallstränge mit Primärlüftungssystem an die neue Grundleitung der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

### *Dämmungen*

Erforderliche Dämmungen gegen thermische und schalltechnische Einflüsse mit Dämmstärken gemäss den kantonalen Vorschriften und Energieverordnungen.

## Waschmaschine und Tumbler

Electrolux Waschmaschine WAL3E300

Electrolux Wärmepumpentrockner TWL3E301



## Elektroinstallationen

Eine Sonnerieanlage pro Wohnung,

Einer Vielzahl von Schalter und Steckdosen sowie ein Deckenanschluss in allen Zimmern,

Swisscom-Anschlüsse im Wohnzimmer und Schlafzimmer,

Sitzplatz/Balkon mit Aussensteckdose und Deckenanschluss

Einbauleuchten im Entrée und in der Küche,

In allen Wohn- und Schlafräumen gibt es ein Raumthermostat und einen Schalter für elektrische Verbunddrafflamellen.

Lüftung: Abluftanlage in Dusche/WC/Waschen über den Lichtschalter gesteuert

Abluft wird in den Aussenbereich geführt.

## Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage mit einheitlichem Schlüssel (6 Stk.) für Haus- und Wohnungseingänge, Tiefgarage, Kellerabteile, Technikräume und Briefkasten

## Baureinigung

Saubere Reinigung aller Räume durch eine Fachfirma vor der Übergabe der Wohnungen.

# Umgebung

## **Spielplatz**

Rasenfläche mit Spielgeräten

## **Strasse/Wege**

Zugangswege und Besucherparkplätze mit Pflastersteinen,  
Zufahrtsstrasse und Garageneinfahrt mit Asphalt

## **Bepflanzung**

Heimische Pflanzen, Sträucher und Bäume

## **Rasenflächen**

Alle ebenen Flächen werden angesät.

## **Aussenbeleuchtung**

Zufahrtsstrasse und Hauszugang

## **Briefkastenanlage**

Aluminium mit Zylinderausschnitt und unterer Ablagefläche

# Kontakt



## Bauherr

### Intra Immobilien + Trading AG

Niederwies 26  
8857 Vorderthal  
055 446 15 25  
info@intraimmo.ch  
www.intraimmo.ch



## Realisierung

**Top-Haus AG**  
Falkenweg 14  
4303 Kaiseraugst  
061 813 09 00  
info@top-haus.ch  
www.top-haus.ch



## Verkauf

### Brivio Immobilien GmbH

Suhrgasse 2  
5037 Muhen  
062 723 03 03  
info@brivio-immobilien.ch  
www.brivio-immobilien.ch



*«immer be de Lüüt»*