

Bauobjekt: 4 Reiheneinfamilienhäuser
"Schweizi"

8545 Rickenbach

BAUBESCHRIEB

Baubeschrieb Reiheneinfamilienhäuser Rickenbach

1. Situation und Bebauung

Das Grundstück von ca. 1728 m² liegt in der Dorfkernzone der Gemeinde Rickenbach, jedoch abseits der Hauptdurchgangsstrasse. Die Wohnlage wird als sehr gut bezeichnet.

- Steuern: Der Steuerfuss der Gemeinde beträgt zur Zeit in Rickenbach 263 %, inkl. reform. Kirchensteuer 280 %, inkl. kath. Kirchensteuer 281 %.
- Bebauung: Das Grundstück wird mit 4-Reiheneinfamilienhäuser überbaut, und liegt in der Schutzzone III der Verordnung zum Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung vom 17.3.72. Den Richtlinien des Kant. Amtes für Raumplanung musste demnach besonders Rechnung getragen werden. (Kubische Gliederung, Dachform und Dachneigung, Baukörper etc.).

2. Raumprogramm

2.1. Haus 1:

Grundstückfläche
 Luftschutzraum-Anteilfläche
 Umbauter Raum

558,25 m² H.N. 2149
 81,5 m² H.N. 2152

- Untergeschoss: Eingangsvorplatz und Abstellraum
 Garage
 Heizungsraum
 Tankraum (Tankinhalt ca. 7'900 lt.)
 Gemüsekeller
 Waschküche
 Sep. Luftschutzkeller in Mieteigentum

J19m²
 259,5 m²

- Erdgeschoss: Vorplatz mit Nische für Garderobe
 Sep. WC
 Küche
 Esszimmer
 gedeckter Esszimmerbalkon
 Wohnzimmer mit Cheminée
 Gartensitzplatz und Garten

- Obergeschoss: Vorplatz
 Badezimmer
 Duschenraum/WC
 Elternzimmer
 Zimmer 1
 Zimmer 2
 Zimmer 3
 grosser Balkon zu Zimmer 3 + Elternzimmer

- Dachgeschoss: Vorplatz
 2 grosse Estrichräume
 (Möglichkeit gemäss Ausnutzungsbe-
 rechnung, ein zusätzliches Zimmer von
 ca. 12.0 m2 auszubauen).

2.2. Haus 2 + 3: Grundstückfläche Haus 2:
 Luftschutzraum-Anteilfläche
 Umbauter Raum Haus 2:
 Grundstückfläche Haus 3:
 Luftschutzraum-Anteilfläche
 Umbauter Raum Haus 3:

- Untergeschoss: Eingangsvorplatz und Abstellraum
 Garage
 Heizungsraum
 Tankraum (Tankinhalt ca. 7'900 lt.)
 Gemüsekeller
 Waschküche
 Sep. Luftschutzkeller in Mieteigentum

- Erdgeschoss: Vorplatz mit Nische für Garderobe
 Sep. WC
 Küche
 Esszimmer
 gedeckter Esszimmerbalkon
 Wohnzimmer mit Cheminée
 Gartensitzplatz und Garten

- Obergeschoss: Vorplatz
 Badezimmer
 Duschenraum/WC
 Elternzimmer
 Zimmer 1
 Zimmer 2
 Zimmer 3
 grosser Balkon zu Zimmer 3 + Elternzimmer

- Dachgeschoss: Vorplatz
 2 grosse Estrichräume
 (Möglichkeit gemäss Ausnutzungsbe-
 rechnung, ein zusätzliches Zimmer von ca. 12.0 m2
 auszubauen).

2.3. Haus 4: Grundstückfläche *(550.00)*
 Luftschutzraum-Anteilfläche
 Umbauter Raum

- Untergeschoss: Eingangsvorplatz und Abstellraum
 Garage
 Heizungsraum
 Tankraum (Tankinhalt ca. 7'900 lt.)
 Gemüsekeller
 Waschküche
 Sep. Luftschutzkeller in Mieteigentum

- Erdgeschoss: Vorplatz mit Nische für Garderobe
Sep. WC
Küche
Esszimmer
gedeckter Esszimmerbalkon
Wohnzimmer mit Cheminée
Gartensitzplatz mit Garten
- Obergeschoss: Vorplatz
Badezimmer
Duschenraum/WC
Elternzimmer
Zimmer 1
Zimmer 2
Zimmer 3
grosser Balkon zu Zimmer 3 + Elternzimmer
- Dachgeschoss: Vorplatz
2 grosse Estrichräume
(Möglichkeit gemäss Ausnützungsberechnung,
ein zusätzliches Zimmer von ca. 12.0 m²
auszubauen).

3. Ausführungsbeschreibung

3.1. Maurerarbeiten

- 3.1.1 Foundation: Je nach Baugrund und statischen Erfordernissen nach Angabe des Bauingenieurs in Beton und Eisenbeton. Evtl. Fundamentplatte.
- 3.1.2 Kellerumfassungswände: In Beton P 200, 25 cm stark.
- 3.1.3 Trag- und Trennwände: Im Keller in Kalksandsteinmauerwerk 12 - 15 cm stark.
- 3.1.4 Luftschutzräume: Nach Eidg. Vorschriften in armiertem Beton erstellt.
- 3.1.5 Isolation gegen aufsteigende Feuchtigkeit: Die Umfassungswände werden mit Dichtungsmittelzusatz betoniert. Die Zwischenwände erhalten über dem Fundament eine Mammutpappen-Einlage.
- 3.1.6 Isolation gegen äussere Feuchtigkeit und Bergdruck: Je nach Baugrund und örtlichen Verhältnissen, wasserdichter Verputz oder Zementabschlämmung auf Umfassungswände.
- 3.1.7 Kanalisation: Nach den örtlichen Vorschriften erstellt. Schmutzwasserkanäle in PVC- oder Steinzeugrohren, Meteorwasser in Zementröhren, Sickerleitungen mit Sickerrohren, darüber Geröllbett und wenn erforderlich Sickerplatten an Umfassungswände.
- 3.1.8 Fassadenmauerwerk: 32 cm stark in Isoliersteinen (I 18 + I 12).

- 3.1.9 Trag- und Trennwände in den Geschossen in Isolierstein- oder Zelltonmauerwerk 6 - 12 cm stark. Haustrennwände Doppelschale 1 x 15 cm und 1 x 12 cm in Kalksandstein und 2 cm Sagex-Isolierung.
- 3.1.10 Ventilationskanäle und Sanitärsteigstränge mit Lecca-Beton voll einbetoniert.
- 3.1.11 Decke über Keller und Geschossdecken in armiertem Beton.
- 3.1.12 Balkone und Vordächer: In armiertem Beton mit Zementüberzug.
- 3.1.13 Heizungskamin: Heizungs- und Cheminéeekamin in Fertigelementen über Dach geführt mit Isolation und Vormauerung.
- 3.1.14 Kellerböden: Wandkiesunterlage, Betonböden mit 2 cm Zementüberzug PC 400 fein abgerieben.
- 3.1.15 Fassadenverputz: Zementanwurf, Grundputz und Weisskalkabrieb.

3.2. Kunststeinarbeiten

Vorfabrizierte Treppenläufe in Beton.
Kunststeinplatten 25/25 cm für Eingangsvorplätze.

3.3. Fensterbänke

Fensterbänke in feuerverzinktem 2 mm starkem Stahlblech.

3.4. Spenglerarbeiten

in Kupfer, halbrunde Dachrinnen, Fallstränge, Einlaufbleche, Kamineinfassungen, Winkelbleche etc.

3.5. Zimmerarbeiten

Aufrichten des Satteldaches mit Konstruktionsholz, Dachuntersichten in Täfer ca. 10 cm breit. Anschlagen der Balkonbrüstungen sowie Fassadenverkleidung in Täfer gemäss Détailplan (Raumplanungsamt).

3.6. Dachdeckerarbeiten

GEA-Platten-Unterdach auf bauseitige Sparren verlegt. Konterlatten, eindecken des Daches mit la engorbierten Doppelfalzziegel sowie den nötigen Firstziegel. Schneefang mit verzinkten Stahlrohren.

- 3.6.1 Flachdachisolation: Gussasphalt auf Garage und Luftschutzraum.

3.7. Glaserarbeiten

Sämtliche Glaserarbeiten Doppelverglasung, äusserer Flügel in Föhre, innerer Flügel in Fi/Ta. Rahmen in Fi/Ta., Rahmenwetterschenkel in Aluman mit U-Schiene, Verglasung je nach Flügelgrösse, jedoch in der Regel 4/4 Glas, Qual. A.

Beschläge: Verdeckte Espagnoletten, verstärkte Fischbänder (Doppelverglasungsbändli- und Schrauben) für Kellerfenster normale Beschläge wie Schnäpper, Cremonen, Roto-Beschläge wo nötig.

3.8. Gipserarbeiten

Je nach Untergrund Zementanwurf und Grundputz. Im Wohnzimmer Weissputz, Küchen, Bäder und WC Abrieb. Uebrige Zimmer und Vorplätze Weissputz evtl. Abrieb. Decken: Weissputz oder Abrieb. Im Treppenhaus: Decken Abrieb, Wände Granolbelag oder ähnliches.

3.9. Sanitäre Installationen und Apparate

- 3.9.1 Waschküche: Kombination bestehend aus: 1 Waschautomat 4,5 kg Marke "MIELE", 1 Tumbler 4,5 kg Marke "MIELE" elektronik, Einbaubecken "SONELLA"
- 3.9.2 Bäder: Badewanne aus Stahlblech 160/70 cm weiss emailliert. Bademischer "ARWA-THERM", Wannengriff kombiniert mit Kunststoffschale, Badetuchstange 75 cm lang, Doppelwaschtisch "VALENCIA" weiss glaciert, Handtuchhalter, Doppelglashalter und Seifenhalter. Toilettenschrank "SCHNEIDER" de Lux 120/70 cm.
- 3.9.3 Duschen: Duschentasse in Blei 140/80 cm. Duschenbatterie "ARWA-THERM", Duschengleitstange, Seifenhalter Drahtmodell verchromt. Vorhangstange 140 cm mit "SPIRELLA" Duschvorhang aus Stamoid. Badetuchstange 60 cm, Waschtisch "MALOJA" Wandbatterie, Toilettenschrank 60/71 cm "SCHNEIDER" de Lux. Wandklosettanlage, Papierhalter "EGLI".
- 3.9.4 Sep. WC im Erdgeschoss: Wandklosettanlage "MODERNA" mit "GEBERIT=" Spülkasten, Papierhalter "EGLI", Waschtisch 54/43 cm "MALOJA" weiss glasiert, Handtuchhalter, Seifen- und Glashalter "MODUL" Wandbatterie sowie Toilettenschrank "SCHNEIDER" de Lux 60/71 cm.
- 3.9.5 Ablaufleitungen: Von den einzelnen Apparaten bis zur Kanalisation geführt. Entlüftungen über Dach geführt. Fallstränge und Formstücke in PE-Rohren von Roll oder Geberit.
- 3.9.6 Kaltwasserleitungen: Komplettes Verteilernetz inkl. Verteilerbatterie bis zu den Zapfstellen, in geschweissten verzinkten Eisenröhren.

- 3.9.7 Warmwasserleitungen: Komplettes Verteilernetz vom Kombikessel zu den Zapfstellen (Zirkulationsleitungen) Ausführung analog Kaltwasserleitungen.
- 3.9.8 Isolationen: Sämtliche sichtbaren Warm- und Kaltwasserleitungen werden mit 20 mm starken PIR-Schalen, alle verdeckt montierten Leitungen mit 10 - 20 mm starken PIR-Schalen roh isoliert. Alle Apparateleitungen mit Wellkarton und PVC-Band isoliert.
- 3.9.9 Ausführung: Sämtliche Befestigungsmaterialien werden in genügender Anzahl angebracht.

3.10. Ventilationsanlage

- 3.10.1 Komplet getrenntes Abluftkanalsystem für die Küche mit Spiroröhren, Dampfhaube mit Fettfilter in den Küchen, Modell "GAGGENAU". Leistung nach technischen Erfordernissen dimensioniert.
- 3.10.2 Komplet getrenntes Abluftkanalsystem für die gefangenen WC und Bäder, mit Spiroröhren, Tellerventile, Ventilatoren mit Gehäuse im Estrich.
- 3.10.3 Ablaufrohre für Tumbler bis zu Aussenfassade geführt.

3.11. Heizungsanlage und Oelfeuerung (Einrohrheizung TK)

- 3.11.1 Raumtemperaturen:
- | | |
|-------------------|-------|
| Wohn-Schlafzimmer | 20° C |
| Küche | 18° C |
| Bad-WC-Dusche | 22° C |
| WC-Eingang | 15° C |
- 3.11.2 Heizkessel und Steuerung: Heizkessel für Oel mit Edelstahlboiler und zugehörigen Thermometern und Thermostaten, Aussensteuerung (Steuergerät mit Tag- und Nachtprogramm automat. Mischventil, Umwälzpumpe, Aussenfühler etc.). Druckexpansionsgefäss.
- 3.11.3 Radiatoren oder Heizwände: Fabrikat "STREBEL" oder Gleichwertiges. Mitheizende Leitungen in Siederrohr inkl. zugehörenden Konsolen.
- 3.11.4 Leitungen aus geschweissten Gas- und Siederöhren verschiedener Dimensionen.
- 3.11.5 Isolierungen: Sichtbare Leitungen (Verteilernetz Keller) mit 20 mm starken Isovitschalen mit Hart-PVC-Mantel. Isolierungen unter Putz mit 10 mm starken Isovitschalen roh.

- 3.11.6 Oelfeuerung und Tankanlage: 1 komplette vollautomatische Oelfeuerungsanlage mit allen erforderlichen Armaturen und elektrischen Steuergeräten, Tankanlage werkgeschweisst. Blechstärke: 5 mm inkl. allem Zubehör wie Oelstandsmesser etc. nach Eidg. Vorschriften erstellt.

3.12. Elektrische Installationen

Nach Werk- und SCV-Vorschriften erstellt. Der Anschluss an das Niederspannungsnetz erfolgt mit Kabel durch das Werk erstellt.

- 3.12.1 Hauptverteilanlage mit Wohnungszähler in Mauernische mit Metallabschlusstüre, Aussenzählerkasten.
- 3.12.2 Wohnungssicherungen auf Sicherungstableau in Garage.
- 3.12.3 Leitungen im Keller auf Putz montiert, im Treppenhaus und in den Wohnungen unter Putz montiert.
- 3.12.4 Schlaufdosen, Schalter, Stecker in den Kellerräumen auf Putz, in den Wohnungen und im Treppenhaus unter Putz montiert. Sämtliche Schalter ca. 1.25 m, Steckdosen 0.25 m ab fertig Boden montiert.
- 3.12.5 Steckdosen und Lampenanschlussmöglichkeiten laut Elektriker-Plan.
- 3.12.6 Sonnerieanlage: Tasten mit Bezeichnungsschilder beim Hauseingang.
- 3.12.7 Telefon: Leerrohrmontage mit Anschlussmöglichkeiten im Wohn- und Elternzimmer.
- 3.12.8 Antennenanlage: Gemeinschaftsantenne der Gemeinde Rickenbach mit Anschlussmöglichkeiten im Wohnzimmer für den Empfang von TV / L / M / K / UKW.

3.13. Schreinerarbeiten

- 3.13.1 Kellertüren in Vollkonstruktion zum Streichen. Einsteckschloss, Waggondrücker in Aluminium, Anubabänder (glatte Türen).
- 3.13.2 Heizraumtüre in Vollkonstruktion mit Eichenrahmen, Zylinderschloss, Drücker in Aluminium, Anubabänder (feuerhemmende Türe).
- 3.13.3 Haustüre in Alupan mit Glasbeistoss, Zylinderschloss, Drücker etc.
- 3.13.4 Zimmertüren in Hohlkonstruktion zum Streichen, Einsteckschloss, Drücker WB 1132 evtl. teilweise mit Z-Glasfüllungen auf Zargen angeschlagen.
- 3.13.5 Fenstersimsen ein- oder zweiteilig mit Luftschlitz für die Warmluftzirkulation, in kunstharzbelegten Spanplatten (weisser Kunstharzbelag wie "KELLCO" oder ähnliches), mit 45 mm starker Stirnleiste.

3.13.6 Rolladendeckel in Fi/Ta. und Spanplatten zum Streichen, vordere Kante 50 mm stark mit 2 eingebauten Vorhangschiene VS 57.

3.13.7 Wandschränke: Ausführung in Fi/Ta. und Spanplatten zum Streichen, verdecktes Band, Tablare und Plastik-schiene verstellbar, Einteilung der Schränke nach Werkplänen, Schränke innen mit PVC-Folie belegt.)

3.14. Kücheneinrichtungen

Unter- und Oberbauten (Schränkli) in kunstharzbelegten Span- oder Tischlerplatten.
Abdeckung in Chromstahl.
225 lt. Kühlschrank "SIBIR" mit Tiefkühlfach.
Einbaubackofen "METALL-ZUG" mit Schauglas und Dampf-abzughaube, Innenbeleuchtung, Infrarotgrill und Geräteschublade, Einbauréchaud "METALL-ZUG" 4 Platten.
Geschirrspülmaschine Gehrige "VAISELLA", Dampf-abzughaube Gaggenau. Einbauschränke, Einteilung gemäss Détailplan.

3.15. Plattenarbeiten

Bodenbeläge in Badezimmer-WC-Duschenraum in Japan-Mosaik 40/20 mm.
3 Reihen Wandplatten über Chromstahlabdeckung in Küche in "WEISSEL-DECOR" Fr. 85.-/m².
3 Reihen Wandplatten in Waschküche über Waschautomaten in "SPANISCH-HASELNUSS" 15/15 cm Fr. 50.-/m² inkl. zugehörigen Wandsockelplatten.
8 Reihen Wandplatten in Bad- Sep.WC,
12 Reihen Wandplatten in Dusche, Laufen 1803, Grösse 15/15 cm Fr. 75.-/m².
(Wenn mehr Reihen Wandplatten und bessere Qualität verlangt wird, Mehrkosten zu Lasten des Bauherrn).

3.16. Rolladen

Holz oder Leichtmetallrolladen, Laufschiene verzinkt oder Aluminium.

3.17. Schlosserarbeiten

Treppengeländer in Metallkonstruktion mit Handlauf-schiene. Verschiedene Konstruktionsteile für Balkonbrüstungen etc.

3.18. Garagetore

Kipptore mit Fastäferfüllung und Lüftungsflügel.

3.19. Schutzraumteile

wie Panzertüren, Belüftungsanlage etc. nach Eidg. Vorschriften.

3.20. Normteile und Briefkasten

Gitterschutzroste, Teppichrahmen, gemeinsame Milch-Briefkasten in Metall mit Anticordalfronten.

3.21. Unterlagsböden

Isolation 10 mm Isokork darüber Zementüberzug, Totalstärke 70 mm unter Teppich- PVC- und Plattenbelägen (Schwimmender Boden). Im Estrich 20 mm Sagex P 15 und 50 mm Zementüberzug.

3.22. Bodenbeläge

Im Wohn-Esszimmer Teppichbelag "AMARA ***" Fr. 38.-/m².
Im Vorplatz, Eltern- und Kinderzimmer Nadelfilzteppiche Fr. 19.-/m².
Auf Treppe Teppichbelag "HIT-STANDARD" Fr. 19.-/m².
In Küche PVC-Belag. (Wenn bessere Qualität verlangt wird, Mehrkosten zu Lasten des Bauherrn).

3.23. Handläufe und Sockel

Kunststoffhandlauf auf Metallschiene bei Treppengeländer, Plasticsockel bei Nadelfilzteppichböden, Eichensockel in Wohn-Esszimmer.

3.24. Malerarbeiten

- 3.24.1 Auf Glaserarbeiten: 1-mal Grund- und 2-mal Kunstharzanstrich auf sämtliche Fenster innen und aussen. Zwischenverglasung 1-mal Grund- und 1-mal Kunstharzanstrich.
- 3.24.2 Türen: 1-mal Grund- und 2-mal Kunstharzanstrich.
- 3.24.3 Wandschränke: Fronten 1-mal Grund- und 2-mal Kunstharzanstrich.
- 3.24.4 Metallkonstruktionen und Leitungen 1-mal Grund- bis 2-mal Kunstharzanstrich.
- 3.24.5 Wände und Decken im Keller: Dispersionsanstrich.
- 3.24.6 Decken in den Wohngeschossen, Dispersion oder ähnliches auf Weissputz oder Abrieb (Wände, Küche, Bad und WC, dito).

- 3.24.7 Vorplätze, Wohn- Esszimmer, Eltern- und Kinderzimmerwände mit Tapeten (Rollenpreis Fr. 10.-).
- 3.24.8 Dispersions- oder Mineralfarbanstrich auf Fassade.
- 3.24.9 2-maliger Alpoflex-Anstrich auf Betonmauerwerk, Balkonbrüstungen und Sichtbetonmauerwerk.

3.25. Cheminéeanlage

Sockel in geschälten Sichtbacksteinen, Feuerung in Erzsteinen gefräst, Cheminéehaube in Zelltonplatten zum Verputzen. Kaminmauerwerk ab UK-Decke über Erdgeschoss, Stahlkonstruktion als Sturz für die Aufnahme der Haube mit Schlitz für die Frischluftzufuhr. Aschenkübel in Feuerboden, Luftklappe etc.

3.26. Baureinigung

Die Bauten werden sauber gereinigt übergeben.

4. Umgebungsarbeiten

4.1. Hauseingänge und Garagevorplätze

Unterbau mit Wandkieskoffer gut einvibriert. Teer-asphaltbeläge mit entsprechendem Unterbau.

4.2. Rasenflächen

Humüsiert, Rasensaat und 1. Schnitt des Rasens.

4.3. Bäume und Sträucher

In den Freiflächen nach praktischen und architektonischen Gesichtspunkten angeordnet.

4.4. Gartensitzplätze

Zementplatten auf entsprechenden Unterbau.

4.5. Maurerarbeiten

Wo durch die Terrainverhältnisse bedingt, werden Betonstützmauern angeordnet (evtl. Holz-Palisaden als Stützmauer).

4.6. Schlosserarbeiten

Wo notwendig werden auf den Stützmauern Geländer in verzinkter Eisenblechkonstruktion montiert, evtl. mit Holzbrettern.