

# Neubau von zwei Einfamilienhäusern Windeggstrasse 9+11, 8873 Amden

## Detaillierter Baubeschrieb

---

Bauherrschaft	Jöhl Immobilien AG Obere Hagstrasse 2 8873 Amden
Projekt	Architekturbüro Hans Jöhl Obere Hagstrasse 2 8873 Amden
Planung / Bauleitung	Architekturbüro Hans Jöhl Obere Hagstrasse 2 8873 Amden
Verkauf	Jöhl Immobilien AG Obere Hagstrasse 2 8873 Amden
unterstützt durch	Rosenast Finanz- & Immobilienlösungen Fischhausenstrasse 6 8722 Kaltbrunn
Nota	Der <b>detaillierte Baubeschrieb</b> bildet einen integrierenden Bestandteil der Kaufverträge
Aktueller Stand	14. November 2024

## Bauvorhaben

Die Bauherrschaft überbaut die Grundstücke Nr. 1825, 1829 mit je einem grosszügigen Einfamilienhaus in ökologischer und nachhaltiger Holzelementbauweise, Dämmungen im Minergie-Standard mit positiver Energiebilanz und ökologischer Heizung.

## Vorbestimmungen

### Allgemeines

Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den Projekt- und Detailplänen des Architekten und der Ingenieure. Er enthält Angaben, welche auf den Plänen nicht ersichtlich sind, sowie Angaben über die zur Verwendung vorgesehenen Installationen, Materialien und Oberflächen. Die Baupläne (Ausführungspläne, Detailpläne, Werkpläne) gehen diesem Baubeschrieb in jedem Fall vor. Für die Masse gelten ausschliesslich die Werk- und Detailplanunterlagen des Architekten. Für die Farben ist das separate Farbkonzept verbindlich.

Allfällig in den Plänen eingezeichnete, jedoch im Baubeschrieb nicht aufgeführte Bauteile, Einbauten oder Möbel sind im Preis nicht enthalten.

Der Baubeschrieb erfolgt nach der Gliederung des Baukostenplanes (BKP) der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB)

Die Käufer haben keinen Anspruch auf die Bestimmung und/oder Mitbestimmung in Bezug der am Bau beteiligten Handwerker, Unternehmer und Lieferanten etc.

Das Gestaltungs- und das Farbkonzept der Häuser im Äusseren, der allgemeinen Bereiche und der Aussenanlagen wird durch die Bauherrschaft / Architekt festgelegt. In diesen Bereichen sind durch die einzelnen Käufer keine Veränderungen möglich.

### Änderungen

Änderungen in der Planung und der Ausführung ohne Beeinträchtigung der Wohn- und Bauqualität bleiben der Bauherrschaft bis zur Bauvollendung vorbehalten. Insbesondere betrifft dies Änderungen aufgrund statischer oder technischer Anforderungen (namentlich Steigschächte, Dimensionierungen, Standort von Sanitärleitungen, Sanitärapparaten, Lüftungsgeräten, Heizung etc.), welche sich aufgrund der Detailplanung oder Ausführung ergeben. Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten, der Fachplaner und der Spezialisten.

Ebenfalls sind kleine Abweichungen betreffend Materialisierung und Gestaltung gegenüber den Projektplänen und der Baubeschreibung, welche die Qualität und die Funktionalität nicht beeinträchtigen, vorbehalten.

### Käuferwünsche

Auf reinen Standarderhöhungen, welche die Budgetbeträge übersteigen – wie zum Beispiel bei den Auswahlen von Küche, Belägen, Sanitärapparaten etc. – werden nur die effektiv anfallenden Aufwände wie Plan- oder Vertragsänderungen, Koordination Bauleitung, Fachbauleitung etc. zusätzlich in Rechnung gestellt.

Käuferwünsche, welche sich ausserhalb der Standardplanung bewegen und weiterführende Planungsleistungen seitens des Architekten (für Plan- und Vertragsanpassungen, Kostenermittlungen, Bauleitungsmehraufwand, Administration, Änderungswesen), Bauingenieurs, Haustechnikingenieurs, Akustikers und Bauphysikers etc. beanspruchen, werden als Auftrag verstanden, separat offeriert und abgewickelt. Im Regelfall wird eine solche Änderung mit allen daran beteiligten Arbeitsgattungen offeriert. Diese Kosten sind vom Käufer vorgängig der Planung schriftlich zu genehmigen.

Die Bauherrschaft stellt 80% der offerierten Mehrkosten vor deren Ausführung als Anzahlung in Rechnung (bezahlbar innert 30 Tagen). Nach Fertigstellung der zusätzlichen Arbeiten werden diese definitiv in Rechnung gestellt (bezahlbar innert 30 Tagen, respektive spätestens bei der Eigentumsübertragung).

Aus technischen Gründen können acht Wochen vor Bezugsbereitschaft keine Änderungen mehr vereinbart werden.

Änderungen, aus denen höhere Anschlussgebühren der Gemeinde Amden für Kanalisations- und Wasseranschlusskosten resultieren, gehen zu Lasten des Käufers und betragen z.Zt. ca. 3% (auf Mehrwert BKP 2) Bei allfälligen Änderungen an der Raumeinteilung resp. Erhöhung der Anzahl Zimmer entstehen zusätzliche Ersatzabgaben für Pflichtschutzplätze, diese gehen zu Lasten des Käufers.

### Auswahlverfahren

Die Käufer werden im Zuge des Planungs- und Baufortschrittes von der Bauherrschaft schriftlich aufgefordert, Entscheidungen betreffend Ausbau (Auswahl Küche, Auswahl Beläge, Auswahl Sanitärapparate etc.) innerhalb von fest definierten Zeitfenstern zu treffen. Werden diese nicht eingehalten, wird die Standardplanung ausgeführt, damit die Bauherrschaft den Bezugstermin und die Qualität garantieren kann. Alle Entscheidungen, Auswahlen etc. sind der Bauherrschaft/Architekten ausschliesslich in schriftlicher Form per E-Mail mitzuteilen.

Für die Auswahlen stehen den Käufern grundsätzlich die jeweiligen Werkvertragspartner mit den entsprechenden Lieferanten zur Verfügung. Direkte Absprachen und Direktaufträge werden bis zur Eigentumsübertragung aus Qualitäts- und Kostengründen nicht geduldet. Ansonsten lehnt die Bauherrschaft jegliche Haftung, die Garantie betreffend Bezugstermin und Kosten, sowie die Funktionalität des Werkes ausdrücklich ab.

Bei allen Auswahlen sind die erhöhten Schallschutzanforderungen zu berücksichtigen (z.B. Duschen, Badewannen, WC-Deckel, UP Spülkasten, Schiebetüren, Türen, Beschläge etc.). Im Weiteren müssen die Spezifikationen der ausgewählten Produkte der Standardplanung und den konstruktiven Vorgaben des Projektes (wie Aufbaustärken, Untergrundbeschaffenheit, Masse und Dimensionen, Belastungen und Gewicht etc.) entsprechen.

### Mängel / Garantien

Kein Werk kann völlig mängelfrei erstellt werden. Die Käufer geniessen den Schutz des Schweizerischen Obligationsrechts (OR) und der entsprechenden Normen des Schweizerischen Architekten- und Ingenieurvereins (SIA 118). Die Rügefrist für Mängel beträgt 2 Jahre nach erfolgter Abnahme, die Garantiezeit für verdeckte Mängel beträgt weitere 3 Jahre, insgesamt also 5 Jahre. Apparate haben oft nur ein Jahr Garantie. Auffüllungen von über 80 cm sind nicht Garantiepflichtig (z.B. Vorplätze, Gebäudehinterfüllungen etc.)

Allfällige Mängel sind der Verkäuferschaft umgehend in schriftlicher Form mitzuteilen. Diese werden durch die Bauleitung besichtigt und innert der vereinbarten Frist behoben, wobei auf die Überbauung Rücksicht genommen wird (mehrere ähnliche Mängel werden meist zusammengefasst).

### Mängelformen

Unter Mängel fallen: nicht gebrauchstaugliche oder nur teilweise gebrauchstaugliche Bauteile oder Einbauten; starke und unzulässige Überschreitung der Ebenheit von Belägen, wobei die jeweilige SIA-Norm die Kriterien festlegt; Bauausführungen, welche nicht nach dem heutigen Stand der Technik erstellt wurden und Überschreitung der zulässigen Bautoleranzen nach SIA.

Nicht als Mangel werden definiert:

- Leichte, kosmetische Mängel an Bauteilen, vor allem im Aussenbereich und im Kellerbereich (z.B. Farbunterschiede auf Beton- und Kalksandsteinoberflächen).
- Schwindrisse bis zu 0.8 mm Breite in Beton- und Mauerwerksflächen.
- Schwindrisse bei Materialwechselln (z.B. Holz-Verputz, Stein-Verputz, Fensterrahmen-Verputz).
- Kosmetische Beanstandungen auf ausschliesslich handwerklich bearbeiteten Flächen wie unregelmässig aufgebrachtem Putz, Schattenwirkung bei Weissputzdecken durch Streiflichteinfluss, Malerflächen, Fugen in Gips, sämtliche Materialtrennschnitte, etc.
- Leichtes absinken der Bodenbeläge (Die Trittschalldämmungen werden im Laufe der Zeit um 2-4 mm zusammengepresst).
- Bewegungs- und Kittfugen.

- Schwergängige Fenster und Türen kurz nach dem Bezug der Wohnungen; Dichtungen haben sich noch nicht angepasst.
- Schwergängige Schlösser, Storen oder Sonnenstoren (Schmierung).
- Die Gebäudehinterfüllungen erfolgen in Schichten, trotz Beimischung von Weisskalk und dem schweren Verdichten, sind nachträglichen Absenkungen bis zu 3 cm pro Meter Materialhöhe unvermeidbar, somit kein Mangel!

## Diverse Informationen

Im ganzen Haus sind keine speziellen Schallschutz- resp. Lärmschutzmassnahmen vorgesehen, somit Standardausführung. Dem Einfamilienhausbewohner darf die gegenseitige Rücksichtnahme zugemutet werden.

Die Zugänge weisen grösstenteils eine minimale Türbreite von 80 cm auf.

Die projektierte Hebeplattform (Senkrechtlift) ist im Kaufpreis nicht enthalten. Durch den Einbau wäre die hindernisfreie Nutzung gegeben.

In den Nebenräumen werden technische Leitungen teilweise offen resp. Aufputz geführt.

Technische Installationen nur so viel wie nötig, aus ökologischer Sicht ist weniger mehr!

Das Trinkwasser in Amden ist weich > 14°f >> auf eine Wasserenthärtungsanlage wird verzichtet.

Schutzräume werden keine erstellt. Die entsprechenden Ersatzabgaben für Pflichtschutzplätze werden durch die Bauherrschaft bezahlt und sind somit im Kaufpreis enthalten.

Tresore für die sichere Aufbewahrung von Wertgegenständen sind nicht vorgesehen und somit nicht enthalten.

Aussencheminées / Gartencheminées sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Diese waren bei den Baueingabeplänen aufgeführt, damit für allfällige Cheminées keine nachträgliche Baubewilligung erfolgen muss.

Der Whirlpool im DG ist im Kaufpreis nicht enthalten. Jedoch das Leerrohr für den Strom und ein Trinkwasseranschluss sind vorbereitet, die verstärkte Bodenkonstruktion ist auch enthalten.

Die Tragkonstruktion wird entsprechend der SIA Normen 260 und 261 konzipiert und ausgeführt. Damit wird auch der Erdbebensicherheit die notwendige Beachtung geschenkt.

Die energetischen Dämmungen erfolgen in sehr gutem Minergie-Standard. Eine separate Komfortlüftung inkl. Entfeuchtungsanlage ist projektiert, jedoch im Kaufpreis nicht enthalten. Die U-Werte der Aussenhülle liegen im Bereich von 0.09 bis 0.12 W/m<sup>2</sup>K und der Boden gegen Erdreich 0.14 W/m<sup>2</sup>K. Die Fenster sind 3-fach verglast mit Glas-U-Wert 0.6 W/m<sup>2</sup>K. Sämtliche Nebenräume werden gedämmt.

Eine zentrale Staubsauganlage ist nicht vorgesehen, könnte jedoch auf Käuferwunsch hin realisiert werden.

Die Raumtemperaturen sind wie folgt ausgelegt:

- Treppenhaus, Korridor, Entree > 20 Grad
- Wohnräume > 22 Grad
- Schlafräume, Büro > 21 Grad
- Nasszellen > 22 Grad

Dem Einbruchschutz wird Beachtung geschenkt indem die Eingangstüren wie auch die Garagentüren mit einem Vierpunktverschluss und die Türglasausschnitte in VSG Glas ausgeführt werden. Sämtliche ebenerdigen Fenster werden einbruchhemmend, System Ego Kiefer DUO/RC1 N mit Druckknopf ausführt. Alarmanlage ist keine vorgesehen, auch nicht deren Vorbereitung.

Aufgrund der rundum gebauten Gebäude kann der Baugrund als tragfähig angenommen werden und Altlasten sind keine bekannt.

Die Baueingabe erfolgte am 18. Januar 2024. Während dem Anzeige- und Auflageverfahren erfolgten keine Einsprachen. Die Baubewilligung wurde am 23. April und 16. Mai 2024 erteilt.

**Provisorisches Bauprogramm:**

(Wetterabhängig: Schnee, Regen, Wind, Kälte können zu mehrmonatlichen Bauverzögerungen führen)

- Baubeginn: April 2025
- Bauabnahme und Bezug: Dezember 2025

Bauteuerungen infolge aussergewöhnlicher Umstände wie: Krieg, Pandemie, Naturereignissen etc. müssten zum aktuellen Kaufpreis aufgerechnet werden.

## Objektdaten

### Grundstück Nr. 1829 «Windeggstrasse 9»

Grundstücksfläche	570 m <sup>2</sup>
Lage	Bauzone WE2
Grundfläche Wohnhaus	140 m <sup>2</sup>
Geschossfläche GF (Bruttogeschossfläche inkl. allen Wänden)	496 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche HNF (Wohnfläche inkl. Verkehrsfläche, netto)	278 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche NNF (Garagen, Abstellraum, Technik, Geräteraum, netto)	79 m <sup>2</sup>
Aussengeschossfläche AGF (Balkone, Dachterrasse)	139 m <sup>2</sup>
Energiebezugsfläche (EBF)	345 m <sup>2</sup>
Umbauter Raum gemäss SIA Norm 416	1448 m <sup>3</sup>

### Grundstück Nr. 1825 «Windeggstrasse 11»

Grundstücksfläche	834 m <sup>2</sup>
Lage	Bauzone WE2
Grundfläche Wohnhaus	140 m <sup>2</sup>
Geschossfläche GF (Bruttogeschossfläche inkl. allen Wänden)	496 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche HNF (Wohnfläche inkl. Verkehrsfläche, netto)	278 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche NNF (Garagen, Abstellraum, Technik, Geräteraum, netto)	79 m <sup>2</sup>
Aussengeschossfläche AGF (Balkone, Dachterrasse)	139 m <sup>2</sup>
Energiebezugsfläche (EBF)	345 m <sup>2</sup>
Umbauter Raum gemäss SIA Norm 416	1448 m <sup>3</sup>

## 1 Vorbereitungsarbeiten

### 102 Baugrunduntersuchung

Aufgrund der geringen Aushubtiefen wird auf eine Baugrunduntersuchung verzichtet.

### 121 Sicherung vorhandener Anlagen

Für die Windeggstrasse und die Nachbargebäude werden geeignete Sicherungsmassnahmen getroffen. Ein allfälliger Felsabbau erfolgt durch Fräsen, somit praktisch erschütterungsfrei.

### 130 Gemeinsame Baustelleneinrichtungen

Sämtliche Vorkehrungen für die betriebsbereite Baustelleneinrichtung wie: Installation, Abschränkungen, Zufahrten, Lagerplätze, Energieversorgung, Bauabfälle sowie deren Transport und Entsorgung, Bauwasser, Strom und Heizung für das austrocknen des Unterlagsbodens.

### 136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.

Verbrauchskosten für Bauwasser, Baustrom, etc.

### 150 Anpassen der bestehenden Erschliessungsleitungen

Die Erschliessungsleitungen werden ab dem Parzellenrand ins Gebäude eingeführt.

## 2 Gebäude

### 201 Baugrubenaushub

Humus abtragen und auf der Baustelle deponieren zur Wiederverwendung. Baugrube ausheben, Aushubmaterial teilweise direkt abführen, Rest auf der Baustelle deponieren für die Gebäude-Hinterfüllung. Inklusive Aushub für sämtliche Werkleitungen Innen und Aussen.

Böschungssicherungen und entwässern der Baugrube nach notwendig.

Hinterfüllen des Gebäudes in Schichten inkl. schweres Verdichten. Um die nachträgliche Absenkung auf ein Minimum einzuschränken, wird gelöschter Weisskalk beigemischt. Trotzdem sind nachträgliche Absenkungen bis zu 3 cm pro Meter Materialhöhe unvermeidbar!

Die Garagenvorplätze werden mit Geröll ohne Feinanteilen aufgefüllt, dadurch kann die Absenkung auf ein absolutes Minimum von wenigen cm reduziert werden.

### 211 Baumeisterarbeiten

#### 211.0 Baustelleneinrichtung

Erstellen, Unterhalten und Wiederentfernen der gesamten zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen Einrichtungen. Schutzmassnahmen wie Abschränkungen, Bauwände etc., alle Baustellenzufahrten und Deponieplätze für Baumaterialien. Bau-WC für alle am Bau beteiligten Handwerker (inkl. Unterhalt) bis Bauvollendung.

#### 211.1 Gerüste

Alle erforderlichen Gerüste inkl. Unterhalt und Miete, nach Vorschrift der SUVA-Versicherung für Rohbau- und Fassadenarbeiten inkl. Treppenaufgänge und allen notwendigen Schutzgeländern. Gerüstverkleidungen als Wintermassnahme nach Erfordernis.

#### 211.3 Baumeisteraushub

Auffüllen innerer Grabenvertiefungen mit geeignetem Material.

#### 211.4 Kanalisationen

Leitungsnetz im Trennsystem inkl. Anschluss an die öffentliche Entwässerungsleitung gemäss den behördlichen Vorschriften und Bewilligung, sowie den Richtlinien des Verbandes der Schweiz. Abwasserfachleute (VSA). Kanalisationsleitungen aus PP Rohren. Kontrollschächte und Schlamm-sammler aus Zementrohren. Filterschicht bei erdberührten Aussenwänden.

#### 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Bodenplatte gegen Erdreich:

- Diverse Streifen- Einzel- und Lastverteilfundamente unter der Bodenplatte
- 5 cm Magerbeton
- 2 cm Splittbett
- Wärmedämmung Swisspor XPS 500 SF, abgedeckt mit PE-Folie
- 25 cm Stahlbeton, Typ NPK C
- Armierungen im Wohn- und Schlafbereich aus Magex-Stahl (entmagnetisierter Stahl) kann auf Wunsch ausgeführt werden, ist jedoch im Kaufpreis nicht enthalten.

Aussenwände

- Alle erdberührten Aussenwände im UG in Beton armiert, Typ NPK C 20 cm stark, roh, Arbeitsfugen, Sollbruchstellen und Bindstellen werden abgedichtet.
- Aussenwände in Beton armiert, Typ NPK A, 20 cm dick, roh.
- Armierungen im Schlafbereich aus Magex Stahl (entmagnetisierter Stahl) kann auf Wunsch ausgeführt werden, ist jedoch im Kaufpreis nicht enthalten.

Innenwände

- Wände im UG teilweise aus Beton armiert, Typ NPK A, 18-20 cm dick (Erdbebensicherheit)

#### Decken

- Decke über dem UG aus Stahlbeton 26 cm dick, im Wohnbereich Magex-Stahl (entmagnetisierter Stahl) kann auf Wunsch ausgeführt werden, ist jedoch im Kaufpreis nicht enthalten.

#### Betonoberflächen

- Sichtbar bleibende Betonteile mit Schalung Typ 2.

#### Stützmauern Aussen

- Beton armiert, 25 cm stark, sichtbare Flächen Schalung Typ 2, teilweise Typ 4-1

#### Dimensionierung

- Dimensionierungen, Dosierungen, Armierungen etc. nach statischen Erfordernissen der geltenden SIA-Normen resp. nach Angaben des Bauingenieurs.
- Erdbebensicherheit gemäss den aktuellen SIA-Normen.

### 211.6 Maurerarbeiten

Mauerwerksart und Mauerwerksstärken gemäss Werkplanung des Architekten.

#### Innenwände

- Sichtbar bleibende Wände im UG aus Kalksandstein 15 cm dick, Deckenanschluss mit Deckenlager 3mm dick.
- Nicht sichtbar bleibende Wände im UG aus Backsteine 15-17.5 cm dick, Deckenanschluss mit Deckenlager 3mm dick.

### 212.2 Elemente aus Beton

Innentreppen vom UG-EG zum Belegen mit keramischen Platten oder Parkett.

### 214 Montagebau in Holz, Elementholzbau

Das Erdgeschoss, das Obergeschoss und das Dachgeschoss werden in Elementholzbauweise ausgeführt. Die Dimensionierung erfolgt durch den Holzbauingenieur aufgrund der geltenden SIA-Normen inkl. Erdbebensicherheit.

#### Aussenwände:

- Teilweise Photovoltaik Paneele, teilweise Tannenholzschalung, Sichtnut mit gerundeter Kante, ca. 8cm breite Bretter, Sichtqualität ohne Ausfalläste, 20 mm dick, Nut und Kamm, geschraubt, vorvergraut behandelt, Farbe gemäss Farbkonzept.
- Fensterzargen aus Aluminium, Storenführungsschienen versenkt.
- Montagelattung ca. 30 mm dick, Hinterlüftungslattung ca. 20 mm dick
- Winddichtung
- GUTEX Dämmplatte DW 60 mm dick
- Holzständer 20 cm dick, vollflächig ausgedämmt
- OSB 18 mm dick (Luftdichtigkeit)
- Installationsrost 60mm, (Leitungsführungen) vollflächig ausgedämmt
- Gipsfaserplatte 15 mm, verputzt, weiss gestrichen

#### Innenwände:

- Gipsfaserplatte 15 mm, verputzt, weiss gestrichen
- Holzständer 12-15 cm dick, mit Hohlraumdämmung 80 mm dick
- Teilweise OSB 15 mm dick für die statische Aussteifung
- Gipsfaserplatte 15 mm, verputzt, weiss gestrichen

#### Decke über EG

- Massivholzplatte CLT 180 mm dick, Sicht Qualität, behandelt mit Lichtschutz-Imprägnierung UV-Stop classic farblos, oder lasierende Behandlung mit Aebi Color, weiss.
- Schalldämmung Kalksplitt KS 1400, 38 mm dick
- Trittschalldämmung Swisspor Glass Roll-T Typ 4, 32 mm dick
- Fliessestrich 55 mm dick
- Parkett oder Keramische Platten, ca. 15 mm dick

Decke über OG zur Dachterrasse

- Massivholzplatte CLT 180 mm dick, Sicht Qualität, behandelt mit Lichtschutz-Imprägnierung UV-Stop classic farblos, oder lasierende Behandlung mit Aebi Color, weiss.
- Bitumen-Dampfsperre
- Gefälldämmung Lambda Roof 20-90 mm dick
- Dämmung PIR Premium Plus 100 mm dick
- Bitumenabdichtung 2-lagig mit Schutzvlies
- Keramische Platten 20 mm dick, horizontal auf Stelzlager gelegt.

Decke über OG zum Wohnraum DG

- Massivholzplatte CLT 180 mm dick, Sicht Qualität, behandelt mit Lichtschutz-Imprägnierung UV-Stop classic farblos, oder lasierende Behandlung mit Aebi Color, weiss.
- Installationsrost 146 mm hoch, hohlraumfrei ausgedämmt.
- OSB Bodenplatten 22 mm dick
- Trittschalldämmung Swisspor Glass Roll-T Typ 4, 22 mm dick
- Fliessestrich 55 mm dick
- Parkett oder Keramische Platten, ca. 15 mm dick

Dach über dem DG inkl. Vordach bei Sitzplätzen

- Massivholzplatte 27 mm dick, Sicht Qualität, behandelt mit Lichtschutz-Imprägnierung UV-Stop classic farblos, oder lasierende Behandlung mit Aebi Color, weiss.
- Holzrippen 100 x 210-60 §0 mm, Hohlraumfrei ausgedämmt
- GUTEX Dämmplatte DW 80 mm dick
- Unterdach Stammaisol Pack500 fugenlos
- Konterlattung 80x80 mm, Montagelattung für PV-Module 40-50 mm
- Photovoltaik Module

Brüstung Balkon OG

- Photovoltaik Paneele Glas, grau
- Montageprofil und Hinterlüftung 81 mm dick
- Fugenlose Abdichtung mit Stamisol Safe One
- Massivholzplatte CLT 80 mm dick
- Lattenrost 30 mm dick
- Eternitplatte Largo 8 mm, grau
- Brüstungsabdeckung aus DSP zum Verkleiden mit Blech

Brüstung Dachterrasse DG

- Photovoltaik Paneele Glas, grau
- Montageprofil und Hinterlüftung 81 mm dick
- Fugenlose Abdichtung mit Stamisol Safe One
- Massivholzplatte CLT 80 mm dick
- Lattenrost 30 mm dick
- Eternitplatte Largo 8 mm, grau
- Brüstungsabdeckung aus DSP zum Verkleiden mit Blech

## 221 Fenster, Aussentüren, Tore

### 221.1 Fenster aus Holz/Metall

EgoKiefer Holz/Aluminium-Fenster Ego®Allstar Vollrahmen, Minergie-Modul-Fenster.  
Wärmedämmung 0.85 W/m<sup>2</sup> K, Farben: Innen weiss RAL 9016, Aussen Graualuminium RAL 9007  
Flügel zum Öffnen, balkonseitig und im DG teilweise festverglaste Fenster.  
Fenster zwischen Leibungen montiert, Rahmen innen rund 5 mm vorstehend.

Verglasung:

- ISO-M7312 3-Fach Wärmeschutzglas
  - Aufbau von aussen: 4:/18/4/18/:4 (bei den grossen Gläsern entsprechend dickere Gläser)
  - Elementstärke: 48 mm
  - Ug-Wert (EN673): 0.6 W/m<sup>2</sup> K
  - Schalldämmung Rw: 34 dB
  - Lichtdurchlässigkeit: LT :72 %
  - Gesamtenergiedurchlass: g-Wert : 52 %
- Luftdurchlässigkeit: Klasse 4 nach SN EN 12207

Schlagregendichtheit: Klasse 9A nach SN EN 12208  
Widerstandfähigkeit bei Windlast: Klasse B3 nach SN EN 12210  
Klasse B4 mit RC1 Beschlagsausstattung

#### **221.5 Eingangstüren aus Metall**

Hauseingänge, Einflügeltüren, Typ «Exklusiv 2023»  
Aluminium Wärmegedämmt, System SCHÜCO, AT 95, Zusammenbautiefe 95 mm,  
Softform Glasleiste, 3 umlaufende Dichtungen Epdm schwarz.  
Glas: 3-fach Isolierglas, Ug-Wert (EN673): 0.5 W/m<sup>2</sup> K  
Gesamt-U-Wert: 0.9 W/m<sup>2</sup> K, Schalldämmung Rw: Rw:34 dB  
Farben: Innen weiss RAL 9016, Aussen Graualuminium RAL 9007  
Mehrpunkt-Sicherheitsverschluss, mit Kabazylinder und EL-Türöffner. (Ohne Motorenschloss)  
Aussen Türknope und Innen Griff aus Edelstahl matt.

#### **221.6 Garagentor**

Hörmann Sektionaltor, LPU 42 mit L-Sicke  
Torblatt: doppelwandige Stahllamellen, außen Silkgrain (edle Toroberfläche durch die seidenglatte Silkgrain Oberfläche), innen Stucco-geprägt, Bautiefe 42 mm, korrosionsgeschützte Konstruktion aus verzinktem Stahlblech, wärmegedämmte Torglieder, PU-ausgeschäumt, patentierter Fingerklemmschutz außen und innen.  
Farben: Innen grauweiss RAL 9002, Aussen Graualuminium RAL 9007  
Rahmen/Zarge: Zarge mit Eingreifschutz, gefertigt aus feuerverzinktem Stahlblech und Zargenfuß in Kunststoff-Ausführung als wirksamer Langzeitschutz gegen Rostbildung, einwandige Stahlblende in Oberfläche Silkgrain und Farbe des Torblattes, Höhe 95 mm. Zarge mit Normalbeschlag (N-Beschlag), vorneliegendes Torsionsfederaggregat, mit Seiltrommeln und geprüfter Federbruchsicherung.  
Torantrieb: Supramatic P Serie 4 mit Schiene K, Hörmann Garagentor-Antrieb mit eingebrauten Beleuchtung. Torzyklen (Auf/Zu): 50 pro Tag oder 10 pro Stunde.  
Handsender: HSE 1 KS, 1-Tasten-Handsender, 868 MHz schwarz

#### **222 Spenglerarbeiten**

Spenglerbleche aus Chromstahl matt  
Im Dach eingelegte Kastenrinne mit EL-Heizband als Schutz gegen Vereisung.  
Dachränder verkleidet ca. 6 cm hoch  
Unterdach in der Rinne gefast.

#### **223 Blitzschutz nach Vorschrift AFS Amt für Feuerschutz**

Der Blitzschutz wird ausgeführt aus CrNi-Stahlblech matt (Chromstahl).  
Die Geopathologie Schweiz AG ratet grundsätzlich davon ab, doch dem Blitzschutz sollte in Amden Beachtung geschenkt werden, bei allfälligen gesundheitlichen Problemen könnte der Blitzschutz nachträglich abgehängt werden.

#### **224 Bedachungsarbeiten**

##### **224.0 Deckung Steildächer vollflächig mit In Dach Photovoltaik Modulen (Paneelen), Neigung 6°.**

Unterdachfolie Typ Stamisol Pack 500 geeignet unter PV-Anlage, Konterlattung für die Hinterlüftung 80 mm hoch, druckimprägniert.  
Trauf- Ort- und Firstabschlüsse werden in CrNi-Stahlblech matt (Chromstahl) ausgeführt.  
Traufseitig werden Schneehalter montiert.

##### **224.1 Flachdach über dem Obergeschoss**

Bitumen-Dampfsperre, Gefällsdämmung Lambda Roof 20-90 mm dick, Dämmung PIR Premium Plus 100 mm dick, Bitumenabdichtung 2-lagig mit Schutzvlies, Keramische Platten 20 mm dick, horizontal auf Stelzlager gelegt.

##### **224.1 Flachdach über dem Veloraum und Garage**

Bitumen-Dampfsperre, Gefällsdämmung Lambda Roof 20-110 mm dick, Dämmung PIR Premium Plus 60 mm dick, Bitumenabdichtung 2-lagig mit Schutzvlies und Kies-Schutzschicht.

##### **224.1 Abdichtung Balkonboden 1. OG**

Bitumenbahnen 2-lagig auf Beton- oder Holzkonstruktion geklebt, Anschlüsse an Wände und Balkonverglasung mit Flüssigkunststoff. Schutzblech im Sockelbereich aus Chromstahlblech.

**224.1 Abdichtung Garagenböden**

Flüssigkunststoff-Beschichtung bewehrt, Grund- und Deckbeschichtung, mit Einstreuung von Quarzsand, Gesamtaufbau 2-3 mm dick. Farbe nach Auswahl beim Unternehmer.

**224.1 Abdichtung erdberührte Aussenwände**

Bitumenbahnen vollflächig auf Betonkonstruktion geklebt.

**224.4 Dampfsperren auf erdberührte Böden**

Dampfsperren im Innenbereich auf erdberührte Betonböden, ohne ALU-Einlage, einlagig lose verlegt, Stösse überlappt und verschweisst. Typ: EP5

**225.1 Fugendichtungen**

Abdichten von konstruktiv getrennten Bauteilen mit dauerelastischem Kitt.

*Hinweis: Sämtliche Fugen sind durch die Bauherrschaft regelmässig zu kontrollieren und zu unterhalten. Infolge Setzungen im Bereich der Bodenbeläge können die Kittfugen reissen. Kittfugen sind nicht Garantieflichtig.*

**226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung**

System Weber Saint-Gobain: MARMOPOR 31 Wärmedämmplatte bestehend aus ca. 95% aus grauem EPS und ca. 5% aus weissem EPS als Reflexionsschicht. Verputzte Aussendämmung, Grundputz mit Armierungsgewebe, Deckputz 2 mm Korn. Dispersionsspachtel ca. 2mm dick, bis 10 cm über Terrain. Zwei Farbanstriche auf Deckputz, vergütete Dispersionssilicatfarbe, Farbe gemäss Farbkonzept. Inkl. Biozid Zusätzen (Algizid- und Fungizidausrüstung)

Dämmstärken:

- Aussenwände von Wohnräumen EPS 240 mm
- Aussenwände von Nebenräumen EPS 140 mm

Unterterrain- und Sockelbereich XPS Platten in der Stärke von 140 bis 240 mm.

Fensterbänke aus ALU pulverbeschichtet, Farbe gemäss Farbkonzept.

Bei Balkonen je eine Klappkonsole für Kleiderbügel.

**227.1 Äussere Malerarbeiten**

Deckenuntersicht bei Balkonen OG streichen mit Alkydharz deckend weiss gebrochen.

Balkonuntersichten mit Dispersionsfarbe streichen deckend weiss gebrochen.

Farben gemäss Farbkonzept.

**228.2 Lamellenstoren**

Verbundraffstoren mit Leichtmetall-Lamellen, 90 mm breit, einbrennlackiert.

Betrieb mit Elektromotor.

Farben gemäss Farbkonzept.

DG: Fenster WC und Reduit ohne Storen

Nebenräume ohne Storen

**228.3 Sonnenstoren**

Keine Sonnenstoren. Zwei Anschlüsse im DG beim Sitzplatz Süd-West werden vorbereitet.

**228.7 Balkongeländer aus Metall beim den Balkon EG**

Geländer aus Metall, auf Betonstirnen montiert. Höhe 100 cm.

Ober- und Untergurt Flachstahl 50x10 mm

Staketten Flachstahl 50x6mm

Oberfläche feuerverzinkt und pulverbeschichtet.

Farben gemäss Farbkonzept.

**230 Elektroanlagen**

Sämtliche elektrische Installationen werden nach den Niederspannungs-Installations-Normen (NIN) des Schweizerischen Elektrotechnischen Vereins (SEV) erstellt.

Installationen gemäss den Elektroprojektplänen.

Aussenzählerkasten in der Aussenwand des Veloraums eingebaut.

Batteriespeicher, die Ladestationen mit Netzumschaltbox zum Laden von Elektroautos sind nicht enthalten, jedoch je ein Hybridwechselrichter ist enthalten.

Einbauleuchten, Zweckmässige Leuchten in Küche und Wohnräumen gemäss EL-Projektplänen.

Zweckmässige Leuchten in allen Nebenräumen sind enthalten.

Bei den Balkonen OG südseitig und Dachterrasse südseitig ist ein LED-Band im Bereich der Brüstungen vorgesehen, damit bei den grossen Fenstern nachts Stimmung entsteht, anstelle von schwarzen Flächen.

Zweckmässige Aussenbeleuchtung im Bereich der Eingänge.

Sternförmige Schwachstrominstallationen gemäss den EL-Projektplänen.

Gegensprechanlage bestehend aus Aussensprechstelle und 3 Innensprechstellen pro Haus.

Auswahl und Installationsumfang beim Unternehmer gemäss Budget.

### **231 Zentrale Staubsauganlage**

Es ist keine zentrale Staubsauganlage vorgesehen.

### **239 PV-Anlage auf dem Dach, Neigung 6°**

Die gesamte Dachfläche wird mit In Dach Photovoltaik Paneelen belegt. Orientierung West und Ost  
Farbe Schwarz, Hagelschutzklasse 5

Wechselrichter Solaredge ohne Optimierer S440

Projektierte Leistung rund 8.5 kWp

Der überschüssige Strom wird ins Netz der SAK eingespeist und rückvergütet.

### **239 PV-Anlage auf Wände**

Wandflächen gemäss den Fassadenansichten Orientierung Süd, West und Ost.

Durch diese Anordnung kann ganzjährig und ganztäglich Eigenstrom genutzt werden.

Verlegeart flächig mit offener Fuge und optimaler Hinterlüftung.

Farbe Dunkelgrün, Hagelschutzklasse 5

Hybrid Wechselrichter Solaredge ohne Optimierer S440

Projektierte Leistung rund 13 kWp

Der überschüssige Strom wird ins Netz der SAK eingespeist und rückvergütet.

Netzumschaltbox Solaredge Home Backup Interface, Batteriespeicher BYD 19.3kWh und Ladestation für Elektroautos sind nicht enthalten.

### **240 Heizung**

#### **242 Wärmeerzeugung mit Erdsonden**

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine ökologische, innen aufgestellte Erdsonden-Wärmepumpe.  
Fabrikat: Meier Tobler AG, Typ: Bosch CS7800i8LWMB Sole-Wasser Wärmepumpe mit Inverter-Technologie für Innenaufstellung.

Heizleistung, max. B0/W35 7.61 kW, Leistungszahl COP 4.61

Kälteleistung 5.76 kW >> Eine Erdsonde 170 m tief.

Pufferspeicher mit 50 Liter Inhalt ist in der Heizung integriert.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Wärmepumpe, Boiler Inhalt ca. 380 Lt.

Die Kühlung im Sommer erfolgt ausschliesslich über die Erdsonde, ohne Betrieb der Wärmepumpe.

#### **243 Wärmeverteilung**

Die Wärmeverteilung erfolgt über Niedertemperatur-Bodenheizung 35°/30°, sämtliche Wohnräume sind über Raumthermostaten einzeln regulierbar, die WC im DG sind an der Verteilung mechanisch regulierbar. Metaplast-Stramax Universal Mehrschichtverbundrohr 14/18, sauerstoffdiffusionsfrei.

Beheizte Räume: Alle bewohnten Räume inkl. Korridore Eingang und Treppenhaus.

Wärmedämmung Böden:

UG: 1. Lage Bio Protect Kork 10mm dick, Schutz gegen Erdstrahlen,  
1. Lage EPS 30, 30 mm dick inkl. Randdämmstreifen.

EG: 1. Lage EPS 30, 30 mm dick inkl. Randdämmstreifen.

1. Lage EPS-T Typ 4, 22/20 mm dick

OG: 1. Lage Glass Roll-T Typ 4, 32 mm dick, inkl. Randdämmstreifen

DG: 1. Lage Glass Roll-T Typ 4, 22 mm dick, inkl. Randdämmstreifen

Handtuchradiatoren sind keine vorgesehen.

Sämtliche Verbindungsleitungen werden gedämmt.

#### **244 Lüftungsanlagen als Option (Projektiert, jedoch im Kaufpreis nicht enthalten)**

Produkt: Zehnder Group Schweiz AG

Typ: ComfoAir Q 600 E R mit "Diamant" - Enthalpietauscher

Optional mit Kühleinheit ComfoClima 36, Kühlleistung bis zu 2,6 kW

Luftverteilung:

- Für Zu- und Abluft ComfoTube 90
- Für Zuluft ComfoTube Therm 90 gedämmtes Rundrohr (beim Einsatz der Kühleinheit)

Luftauslassgitter Typ: Designgitter Venezia weiss.  
Die Luftverteilung erfolgt über Böden, Wände und Decken.  
Der Luftaustausch erfolgt bei geschlossenen Türen via Schlitz (ca. 8 mm) zwischen Türen / Böden.  
Die Systemauslegung erfolgt durch den Unternehmer.  
Die Technikräume können auch an die Lüftung angeschlossen werden.  
Der Anschluss der Küche die Lüftung ist nicht vorgesehen, Küche hat ein eigenes Umluftsystem.

#### **247.5 Kaminanlagen**

Kamine sind keine projektiert, weil keine Holzöfen vorgesehen sind.

#### **250 Sanitärinstallationen und Sanitärapparate**

##### Hausanschluss und Kaltwasser-Verteilanlage:

Kaltwasserzuleitung ab Verteilnetz der Wasserkorporation Amden, zur Wasserbatterie im Technikraum geführt und auf die Steigstränge verteilt. Druckreduzierventile nach Vorschrift. Armaturen in normal üblicher Ausführung.

##### Kaltwasser-Installation:

Kaltwasserleitungen ab Verteilbatterie in einzelnen Strängen bis zu den Zapfstellen, in den Wohnräumen verdeckt montiert. Ausführung nach Vorschrift.  
Leitungen aus Kunststoff oder Sanipex resp. gleichwertiges System (Korrosionsfrei).  
Position der Zapfstellen aufgrund der Projektpläne und der Sanitärplanung.  
Pro Haus werden 4 frostsichere Aussenwasseranschlüsse erstellt. (Umgebung, Balkone, Dachterrasse)

##### Warmwasser-Installation:

Verteilung ab der zentraler Warmwasseraufbereitung im Technikraum bis zu den Zapfstellen, in den Wohnräumen verdeckt montiert. Ausführung nach Vorschrift.  
Die Wasserausstosszeiten dauern teilweise länger als 10 Sek, aus ökologischen Gründen wurde auf eine Begleitheizung resp. auf Zirkulationsleitungen verzichtet.  
Leitungen aus Kunststoff oder Sanipex resp. gleichwertiges System (Korrosionsfrei).  
Position der Zapfstellen aufgrund der Projektpläne und der Sanitärplanung.

##### Abwasser:

Schmutzwasserleitungen in Strängen zusammengeführt und in die Kanalisation eingeleitet mit Putz- und Spülvorrichtungen und Entlüftungsventilen.  
Material: PE z.B. Geberit Silent.  
Position gemäss Sanitärplanung.

##### Dämmungen:

Kalt- und Warmwasserleitungen werden wo notwendig gemäss den kommunalen Vorschriften gedämmt und bandagiert.

##### Sanitärapparate:

Sanitärapparate gemäss Auswahl und Offerte bei der Firma Sanitas Trösch Jona.  
Umfang gemäss Budget. Höhe WC OK Brille 43 cm, Höhe Waschtisch OK 88 cm.  
Die Duschen Trennwände werden in massiv oder in Glas ausgeführt, die Kosten belasten das Budget nicht. Ein Whirlpool ist im Kaufpreis nicht enthalten.

##### Waschmaschine/Tumbler:

Waschmaschine und Tumbler gemäss Wahl und Budget.

#### **252 Regenwasseranlage**

Im Kaufpreis ist keine Regenwasseranlage vorgesehen, könnte jedoch auf Käuferwunsch hin für jedes Haus separat ausgeführt werden.

#### **258 Kücheneinrichtung**

Die Küchen werden im Schreinerwerk durch die Firma Kaufmann AG, Gommiswald, geplant, produziert, geliefert und betriebsbereit montiert.  
Front in Kunstharz Mehrblatt beschichtet, allseitig mit 1 mm Kanten, Standard - Dekor nach Wahl PK1, Kollektion Kaufmann Schrankinneres weiss beschichtet, Abdeckungen Granit, PK 4, Nischenrückwand Glas. Quooker Flex Voll-Edelstahl ist im Kaufpreis nicht enthalten.  
Ausführung und Geräte gemäss Auswahl und Budget in der Ausstellung des Unternehmers.

**265 Plattform Hebebühne (Senkrechtlift) als Option, jedoch im Kaufpreis nicht enthalten.**

Senkrechtlift GENESIS Typ B mit Spindelantrieb, Nutzlast 400 kg  
Antriebssystem EcoSilent Technologie, Geräuscharm und Energieeffizient, Energie label A.  
Fahrstrecke vom UG bis DG, mit Haltestellen auf jedem Boden, Geschwindigkeit 0.15 m/sec.  
Notabsenkung Akkubetriebene Notabsenkung, Selbstevakuierung durch den Benutzer ohne Hilfe von aussen.  
Bedienung auf Stockwerk: Taste einmal drücken (Impuls), auf Plattform: Dauerkontakt (Totmann)  
Liftschacht: Aluminium-Pfosten-Riegel-Profile Schachtverkleidung mit ausgeschäumten Metall-Sandwich-Paneelen oder Sicherheitsglas-Elementen mit Aluminiumumrahmung ohne Schachthimmel, LED-beleuchtung auf die ganze Schachthöhe  
Abmessungen Aussen (Breite x Tiefe) 1400 mm x 1560 mm  
Plattformgrösse 1000x1500 mm, Schachttüren mit Panoramasisicherheitsglas, Grösse 900x2000 mm  
Farbe RAL 9016 verkehrsweiss  
Telefon-Notrufanschluss Einrichtung/System Notrufeinrichtung (integriertes Wandtelefon auf Plattform) inkl. Gateway via Mobilfunknetz

**271 Gipsarbeiten**

Wände Innen in bewohnten Räumen im UG

- Mineralischer Grundputz inkl. Haftbrücke wo nötig
- Mineralischer Deckputz zum streichen, Korn ca. 0.5 mm
- In den Nasszellen rund 70% der Wände verputzt, restliche Wände Plattenbeläge.
- Trennschnitte und Bewegungsfugen wo nötig

Wände Innen EG bis DG

- Mineralischer Deckputz zum Streichen, Korn ca. 0.5 mm

Decken Innen in bewohnten Räumen im UG

- Weissputz zum streichen Q3 (1-Schichtputz) inkl. Haftbrücke.
- Trennschnitte und Bewegungsfugen wo nötig
- Zwei Vorhangschiene VS 57 deckenbündig montiert
- Decken in Nebenräumen aus Beton oder Dämmung mit Grundputz abgerieben.

**272.1 Briefkasten**

Die Post verlangt ausdrücklich am Strassenrand freistehende Briefkästen zum Bedienen ab Strasse. Schliessung mit Halbzylinder zur Schliessanlage passend.  
Ausführung aus Leichtmetall, farblos eloxiert.  
Masse gemäss Vorgabe der Post.  
Die Beschriftung erfolgt durch die Käufer.

**273 Schreinerarbeiten**

**273.0 Innentüren**

Türen im Wohnbereich:

Normtüren aus Industriefertigung, Futter und Verkleidungen in Spanplatten CPL belegt, Weisslack ähnlich.

Band vernickelt Simons, 3 - seitig umlaufende Gummidichtung, ohne Schwelle, Bodenabstand ca. 8 mm.

Einsteckschloss CH Norm, Garnitur Glutz Topaz 30.030 mit Rosetten.

Option Türe ins Wohnzimmer, System Schiebetüre in die Wand laufend, Grösse ca. 1100x2000 mm, ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Türen zu Nebenräumen: (Technik, Abstellraum)

Rahmentüren, Rahmen aus Massivholz, Flügel in Vollspann mit Hartplattendeck und Alueinlage, umlaufende Gummidichtung, ohne Schwelle jedoch mit Türplanet.

Deckend weiss lackiert oder nach Wahl.

Einsteckschloss Glutz, Garnitur Glutz Topaz mit Rosetten.

Türen zu Nebenräumen: (Von Garage in den Wohnraum bei EFH Windeggstrasse 9+11)

Rahmentüren mit Brandschutz EI30, Rahmen aus Massivholz, Flügel Brunex Confort mit Alueinlage, umlaufende Gummidichtung, ohne Schwelle jedoch mit Türplanet. Klimaklasse 3c

Deckend weiss lackiert oder nach Wahl.

Schloss mit Einbruchschutz, 4-Punktverschluss, Glutz Mint Band HE18 EI30, mit Gewindehülse, Schliessblech Glutz 1151, Garnitur Glutz Topaz mit Sicherheitsrosetten.

### **273.1 Wandschränke**

#### Garderobe:

Die Garderoben werden im Schreinerwerk durch die Firma Kaufmann AG, Gommiswald, geplant, produziert, geliefert und montiert.

Auswahl und Einteilung individuell gemäss Budget-Betrag.

#### Tablare im Reduit DG:

Tablare auf Stellschienen, höhenverstellbar, geliefert und montiert, durch die Firma Kaufmann AG, Gommiswald.

Auswahl und Einteilung individuell gemäss Budget-Betrag.

#### Optionen Schränke: (diese Schränke sind im Kaufpreis nicht enthalten)

Schränke in den Nasszellen, im Ankleideraum, Geräteschrank für Waschmaschine/Tumbler, sie werden im Schreinerwerk durch die Firma Kaufmann AG, geplant, produziert, geliefert und montiert.

### **273.2 Treppen EG-DG aus Holz**

Holzwingentreppen gerade ohne Futterbretter.

Stufen aus Eichen massiv, 40 mm dick, Wangen aus Tannenholz, farblos geölt mit Mattöl.

Kinderschutz aus Eichenholz unter Stufenvorderkante geschraubt.

Treppengeländer mit Eichenholzhandlauf und runden Metallstaketen.

Bei der Treppe UG-EG wird das gleiche Geländer montiert.

Die Betontreppe UG-EG wird mit Platten oder Holzbelag belegt.

### **273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten**

Gerade Treppenhandläufe, Durchmesser 40 mm, Eiche fertig natur lackiert, Abschlüsse halbrund, auf Edelstahl Rundhandlaufkonsolen montiert.

Geliefert und montiert, durch die Firma Kaufmann AG, Gommiswald.

Vorhangbretter werden keine montiert.

### **274 Ganzglas-Duschtrennwand**

Die Duschtrennwände aus Spezialglas ESG 8-10 mm dick.

Beschläge glanzverchromt aus: 1 Paar Wandwinkel Glas-Wand, 1 Stabilisationsstange Glas-Wand

### **275 Schliessanlage**

Schliessanlage mit Sicherheits-Schliesssystem, registriert mit Sicherungsschein.

Typ: Kaba 20 Cod E.

Zylinderschliessung bei allen Aussentüren, Türen zu den Garagen und zum gemeinsamen Technikraum.

Zylinder Typ 1515 oder 1519 (Innen mit Drehrad) nach Wahl

Zylinder Typ M 1031 für Briefkasten

Pro Haus 8 Schlüssel welche zu allen oben erwähnten Zylindern passen.

### **281 Bodenbeläge**

#### **281.0 Unterlagsböden**

Schwimmender Unterlagsboden Typ Calciumsulfat-Fliessestrich CAF auf Dämmung, 55 mm dick.

Beanspruchungskategorie A, Festigkeitsklasse C35-F7, Druckfestigkeit 2.0 kN/m<sup>2</sup>

Austrocknungszeit ca. 6 Wochen.

#### **281.2 Bodenbeläge aus Holz**

Bodenbeläge aus Holz, Natur geölt. Auf Unterlagsboden geklebt.

Belagsstärke 14-15 mm.

Inkl. einmal nach ölen des fertig verlegten Belags.

Auswahl und Bemusterung bei der Firma Peter Bamert Bodenwelten GmbH, Glarus, gemäss

Budget-Betrag. Holzsockel 40/10 weiss RAL 9016

Belegte Fläche rund 80% der Hauptnutzfläche.

**281.6 Bodenbeläge aus Platten**

Keramische Platten auf Unterlagsboden geklebt, Fugenbreite 2-3 mm, Fugenfarbe nach Muster des Plattenlegers. Sockel aus Platten geschnitten, 4-6 cm hoch. Auswahl, Verlegeart und Bemusterung bei der Firma SABAG Jona, gemäss Budget-Betrag. Metallabschlusschienen bei Angrenzungen an andere Bodenbeläge. Die Duschwannen werden mit 1.5% Gefälle geplättelt. Inkl. Keilschienen aus Chromstahl. Die Nebenräume wie Garagen, Veloraum, Technik, Abstellräume, Gartengeräte, Weinkeller werden nicht geplättelt (Monobeton als fertiger Belag) Belegte Fläche rund 20% der Hauptnutzfläche. Die Treppen UG-EG Gallusstrasse 4+6 werden mit Platten belegt, Trittkantenausbildung mit feinem Chromstahlprofil.

Böden Balkon OG und Dachterrasse DG

Keramische Platten auf Stelzen verlegt, Fugenbreite ca. 3 mm, Auswahl, Verlegeart und Bemusterung beim Unternehmer, gemäss Budget-Betrag. Format: 600/600/20 mm

**282.4 Wandbeläge aus Platten**

Keramische Platten auf Grundputz geklebt, Fugenbreite 2-3 mm, Fugenfarbe gemäss Muster des Plattenlegers. Sockel aus Platten geschnitten, 4-6 cm hoch. Auswahl, Verlegeart und Bemusterung bei der Firma SABAG Jona, gemäss Budget-Betrag. Bis 30% der Wandflächen in den Nasszellen sind enthalten.

**284 Hafnerarbeiten**

Holzöfen sind keine vorgesehen. Erfahrungsgemäss werden Holzöfen nur selten benutzt.

**285 Innere Malerarbeiten**

Wohnräume Wände:

Zwei Anstriche mit mineralischer Farbe gemäss Farbkonzept  
Allfällige Farbzuschläge sind nicht enthalten.

Wohnräume Decke UG:

Zwei Anstriche mit mineralischer Farbe gemäss Farbkonzept

Nebenräume inkl. Garagen Gallusstrasse 4+6:

Zwei Anstriche mit Dispersionsfarbe gemäss Farbkonzept  
Allfällige Farbzuschläge sind nicht enthalten.

**286 Bauaustrocknung / Bauheizung**

Einsatz von Elektroheizgeräten und Entfeuchtungsgeräten nach Bedarf.

**287 Baureinigung**

Periodische Grobreinigung während der Bauzeit durch die ausführenden Unternehmer. Vorreinigung Verglasungen, Grundreinigung Wohnräume und Installationen. Schlussreinigung vor der Bauübergabe. Die Kanalisation wird nach Abschluss aller Arbeiten gespült.

**291 Architekt**

Inbegriffen sind alle Leistungen für Planung und die Ausführung. Mehraufwendungen infolge von Käuferwünschen, Variantenstudien und entsprechende Kostenermittlungen sind nicht enthalten und werden separat nach dem effektiven Aufwand zum Einheitstarif von Fr. 125.--/Std verrechnet.

**292 Bauingenieure**

Holzbauingenieur

Dimensionierung der Holzkonstruktion, Lastangaben an den Hochbauingenieur.

Hochbauingenieur

Vordimensionierung, Statische Bemessung, Materialangaben, Beurteilung von Baugrund und Böschungen, Schalungspläne, Armierungspläne und Eisenlisten. Armierung prüfen und abnehmen am Bau.

- 293 Elektroingenieur**  
Die Projekt- und Planungs- und Abschlussarbeiten werden durch den Unternehmer ausgeführt.
- 294 Fachplanung Haustechnik (Heizung, Lüftung, Sanitäranlagen)**  
Die Projekt- und Planungs- und Abschlussarbeiten werden durch die Unternehmer ausgeführt.
- 296 Spezialisten**  
Die Geopathologischen Messungen und Abklärungen wurden durch die Firma Geopathologie Schweiz AG ausgeführt.  
Empfehlungen Geopathologie Schweiz: Option (diese Massnahmen sind im Kaufpreis nicht enthalten)
- Abschirmung Erdstrahlen (Wasseradern und Verwerfung) mittels BioProtect® Abschirmplatten. Einbau im Wohnbereich UG direkt im Bodenaufbau integriert.
  - Verbau von MAGEX® Baustahl in Schlaf- und Wohnbereichen.
  - Eine allfällig notwendige Abschirmung gegen Hochfrequente Funkbelastung könnte während der Rohbauphase mittels Nachmessung festgestellt und entsprechend vorgeschlagen.
  - Diverse Massnahmen im elektrischen Bereich.

## 4 Umgebung

- 401 Erdarbeiten**  
Die Erdarbeiten werden gemäss Umgebungsplan ausgeführt.
- 409 Terrassierungen**  
Die Terrassierungen/Stützmauern werden gemäss Umgebungsplan ausgeführt.
- 411 Baumeisterarbeiten**  
Die Stützmauer aus Beton wird gemäss Umgebungsplan ausgeführt.  
Die Werkleitungen ausserhalb vom Gebäude werden mit den öffentlichen Leitungen verbunden.  
Die Garagenvorplätze dürfen nicht entwässert werden, das Wasser muss durch die Fugen der Verbundsteine versickern.
- 421 Gärtnerarbeiten**  
Stützmauern aus Granitblöcken:  
Granitblöcke Querschnitt 40x40 bis 50x50 werden gemäss Umgebungsplan ausgeführt.  
Tessiner Granit oder schlesischer Granit aus Polen.
- Garagenvorplätze:  
Quadratische Verbundsteine mit Nockenverbund, 25x25 cm, 60 mm dick, Farbe Anthrazit.
- Abschlüsse:  
Abschlüsse aus Granitstellstreifen, 6 cm dick, Gesamthöhe 30-40 cm, gemäss Umgebungsplan.
- Aussentreppen:  
Betonstufen 80 cm breit, Farbe Betongrau, in Beton verlegt, gemäss Umgebungsplan.
- Gartenplatten:  
Betonplatten 40x40 bis 50x80, Farbe Betongrau, in Splitt verlegt, gemäss Umgebungsplan.
- Gartenflächen:  
Gartenflächen werden mit ca. 35 cm Humuserde aufgefüllt, Standorte nach Wahl der Käufer.
- Kiesbeläge:  
Gebrochenes Kiesmaterial, einfarbiger Kalkstein, aus der Gegend, Korngrösse 8/16 mm, ohne Feinanteile. Dicke ca. 10 cm. Flächen gemäss Umgebungsplan und entlang der Fassaden als Spritzschutz.
- Ansaat:  
Ansaat mit Wiesen- und Rasensamen gemäss Umgebungsplan
- Bepflanzungen:  
Es sind keine Bepflanzungen vorgesehen, somit im Preis nicht enthalten.

#### **429 Absturzsicherungen**

Geländer auf Stützmauern aus Metall, auf Betonkronen montiert. Höhe 100 cm.  
Edelstahlhandlaufrohr auf Edelstahlrundrohrpfosten fachgerecht montiert.  
Edelstahlrohrpfosten Ø 42 mm fein geschliffen und im Abstand von 230 – 250 cm in Aussparungen eingemörtelt.  
Diagonalgeflecht anthrazit an Pfosten montiert, Höhe ca. 80 cm  
Farben gemäss Farbkonzept.

Grenzzäune sind keine vorgesehen, somit im Kaufpreis nicht enthalten.

## **5 Nebenkosten**

#### **511 Bewilligungen und Baugespann**

Baubewilligung inkl. alle notwendigen Spezialbewilligungen.  
Montage und Miete des Baugespanns.

#### **512 Anschlussgebühren**

Anschlussgebühren für Hausanschlüsse:

- Schmutzwasser-Kanalisation
- Trinkwasseranschluss
- Elektrizität Netzanschluss
- Nachführung Vermessungswerk durch Geometer

#### **519 Schutzraum**

In Amden hat es genügend Schutzraumplätze, somit besteht keine Schutzraumpflicht.  
Für die Mitbenutzung der von der Gemeinde zugeteilten Schutzplätze wird eine einmalige Ersatzgebühr bezahlt, ist im Preis enthalten.

#### **531 Versicherungen**

Versicherungen während der Bauzeit:

- Bauzeitversicherung (GVA)
- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Bauwesenversicherung

#### **569 Energiekosten bis Bauübergabe**

Sämtliche Energiekosten für Strom und Wasser sind bis zur Bauübergabe ist im Preis enthalten.

#### **573 Mehrwertsteuer (MWST)**

Die MWST (aktueller Satz von 8.1%) ist enthalten.

## **Budgets zur Baubeschrieb**

Die Budgetpreise beinhalten die Beratung durch den Unternehmer, die Lieferung, Transportkosten, Vorgezogene Recyclinggebühren, die Montage, allen Nebenarbeiten und die Mehrwertsteuer (aktueller Satz von 8.1%).

Mehr- oder Minderpreise werden berücksichtigt.

#### **Budget Elektroinstallationen, Firma Elektro B, Amden**

Nettopreise gemäss Unternehmerofferte. (ohne Wechselrichter, ohne PV-Zuleitungen)

EFH Windeggstrasse 9	Fr.	61.000.—
EFH Windeggstrasse 11	Fr.	61.000.—

#### **Budget Sanitärapparate bei Firma Firma Sanitas Trösch, Jona**

Bruttopreis gemäss Offerte Sanitas Trösch.

EFH Windeggstrasse 9	Fr.	37.000.—
EFH Windeggstrasse 11	Fr.	37.000.—

**Budget Waschmaschine/Tumbler**

Nettopreise gemäss Offerte Firma Schulthess oder V-Zug

EFH Windeggstrasse 9	Fr.	4.000.—
EFH Windeggstrasse 11	Fr.	4.000.—

**Budget Küchen inkl. Geräte, Firma Kaufmann AG, Gommiswald**

Nettopreise gemäss Unternehmerofferte.

EFH Windeggstrasse 9	Fr.	32.500.—
EFH Windeggstrasse 11	Fr.	32.500.—

**Budget Schränke, Firma Kaufmann AG, Gommiswald**

Nettopreise gemäss Unternehmerofferte.

EFH Windeggstrasse 9	Fr.	7.500.—
EFH Windeggstrasse 11	Fr.	7.500.—

**Budget Bodenbeläge in Holz, Firma Peter Bamert Bodenwelten GmbH**

Nettopreise gemäss Unternehmerofferte. (inkl. Sockel, Metallprofile und Nebenarbeiten)

EFH Windeggstrasse 9	Fr.	130.— / m2
EFH Windeggstrasse 11	Fr.	130.— / m2

**Budget Keramische Bodenbeläge**

Nettopreise gemäss Unternehmerofferte. (inkl. Sockel, Metallprofile und Nebenarbeiten)

EFH Windeggstrasse 9	Fr.	130.— / m2
EFH Windeggstrasse 11	Fr.	130.— / m2

**Budget Keramische Bodenbeläge beim Balkon und Dachterrasse**

Nettopreise gemäss Unternehmerofferte. (inkl. Sockelbleche und Nebenarbeiten)

EFH Windeggstrasse 9	Fr.	110.— / m2
EFH Windeggstrasse 11	Fr.	110.— / m2

**Budget Keramische Wandbeläge**

Nettopreise gemäss Unternehmerofferte. (inkl. Sockel, Metallprofile und Nebenarbeiten)

EFH Windeggstrasse 9	Fr.	130.— / m2
EFH Windeggstrasse 11	Fr.	130.— / m2

Entwurf Farbkonzept als Beilage zum Baubeschrieb