



LÄGERNBlick
HÜTTIKON

Baubeschrieb



PROJEKT „LÄGERNBlick“

LOCHACKERSTRASSE - 8115 HÜTTIKON

1. Informationen

1.1 Bauherrschaft

Firma:	Real Projekt GmbH
Ref.:	Herr Marc Rappaport
Adresse:	Schulhausstrasse 32, 8002 Zürich
Telefonnummer:	+41 78 773 19 91
E-Mail:	mr@realprojekt.ch

1.2 Projektverfasser

Firma:	Christen Architekten Partner AG
Ref.:	Herr Daniele Christen
Adresse:	Oskar Bider-Strasse 1, 8600 Dübendorf
Telefonnummer:	+41 44 801 10 40
E-Mail:	d.christen@christenarchitekten.ch

1.3 Bauleitung

Firma:	
Ref.:	
Adresse:	
Telefonnummer:	
E-Mail:	

1.4 Ausführung

Firma:	SynD. Studio AG
Ref.:	Herr Antonio Iorillo
Adresse:	Untermüli 6, 6300 Zug
Telefonnummer:	+41 78 626 48 40
E-Mail:	ai@syndstudio.com

2. Grundlage

Dieser Baubeschrieb legt den der Bauherrschaft zugesicherten Roh- und Ausbaustandard fest. Er dient zudem als Grundlage für die Planungsarbeiten des Architekten, der Fachingenieure und des GU. Der Baubeschrieb regelt Roh- und Ausbaustandard für den gesamten Gebäudekomplex.

Generell entscheidet der Bauherr in Absprache mit dem Architekten über alle aussen sichtbaren Elemente wie Fassade, Fenster, Umgebungsgestaltung, Aussenbeleuchtung, Aussenbeläge und bekommt dafür ein Farb- und Materialkonzept vom Architekten.

Allfällige in den Plänen eingezeichnete, aber im Baubeschrieb nicht aufgeführte und beschriebene Bauteile, Einbauten, sowie das Mobiliar, sind im Preis nicht inbegriffen.

In den Preisen und Kosten und Budgets sind 8.1% Mehrwertsteuer nicht enthalten.

Vorbehalten für den gesamten Baubeschrieb sind die Bewilligung der Behörden und der Fachplaner, insbesondere des Bauingenieurs.

3. Normen und Vorschriften

Ohne zwingende Änderungen hält sich der Baubeschrieb an die nachfolgenden Normen und Empfehlungen:

- Normen der SIA und Fachverbände
- Örtliche und kantonale Bauvorschriften
- Vorschriften der Kant. Gebäudeversicherung, der Feuerpolizei, dem Amt für Zivil- und Gewässerschutz, sowie des Gesundheitsamtes
- Örtliche Vorschriften und Weisungen der Industriellen Betriebe
- Angaben Fachplaner

4. Bautechnische Anforderungen

Es gelten die aktuellen Vorschriften, Normen und Richtlinien für EFH/DEFH.

1.1. Schallschutz

Es sind die Anforderungen nach SIA 181 (2006) Schallschutz im Hochbau einzuhalten, gem. Angaben Bauphysiker.

1.2. Wärmedämmung Wärmebedarf

Ausführung gemäss SIA 380/1 (2009) Thermische Energie im Hochbau, Berechnung nach SIA 384/3 (2013) Heizungsanlagen in Gebäuden Energiebedarf, gem. Angaben Bauphysiker.

1.3. Warmwasserbedarf

Berechnung nach SIA 385/1 (2011) Anlagen für Trinkwarmwasser in Gebäuden – Grundlagen und Anforderungen.

1.4. Raumlufttemperaturen

- Wohn-, Schlafräume 20° C
- Nasszellen 22° C
- Garage, Technik, Keller unbeheizt

5. Konstruktionsbeschreibung nach BKP

21 Rohbau 1

- 211.1 Gerüste
- Fassadengerüste, mit Treppenaufgängen, Schutzgeländer
- Arbeits-, Bock- oder Rollgerüste im Gebäude zur Erstellung von Baumeisterarbeiten, Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen
- 211.4 Kanalisationen im Gebäude
- Erstellen der Kanalisationsanlage gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt und nach den behördlichen Vorschriften und Richtlinien. Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Vor Objektübergabe werden sämtliche Kanalisationsleitungen bis an den Anschluss an die öffentliche Kanalisation gespült
- 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten
- Ausführungen und Dimensionen nach Angaben des Bauingenieurs sowie nach Vorgaben der geltenden SIA-Normen
- Bodenplatten inkl. Fundamentverstärkungen in Stahlbeton gem. Angaben Bauingenieur. Sämtliche Durchdringungen der Bodenplatte gegen aufsteigende Feuchtigkeit und Wasser mit Mauerkragen abgedichtet. In Keller sind jedoch Feuchtstellen zugelassen (DK 2)
- Alle Geschossdecken in Stahlbeton, Deckenstärke gemäss Angaben Bauingenieur
- Aussenwände Stärke gem. Bauingenieur, zur Aufnahme von Aussendämmung und oder Deltanoppen Dichtungsbahn, Stärke Aussendämmung. Dimensionierung nach Angaben des Bauingenieurs und Bauphysikers
- Horizontalen und vertikalen Arbeitsfugen sowie Dilatationsfugen und Bindlöcher teilweise mit Fugenbänder abgeklebt, Fugenblech oder Kombiflex, Abdichtungskonzept gemäss Bauingenieur
- Innenwände in Stahlbeton oder gemauert. Dimensionierung nach Angaben des Bauingenieurs und Bauphysikers
- Treppen: Versetzen von Fertigbetonelementen oder erstellen in Ortbeton, nach Angaben des Bauingenieurs und Bauphysikers
- Stahlbeton Aussenwände UG wasserdicht, nach Angaben des Bauingenieurs und Bauphysikers
- Stahlbeton Decken über Keller Stärke nach Angaben des Bauingenieurs und Bauphysikers
- Die erdberührten Aussenwände werden als weisse Wanne ausgebildet, bei Bedarf
- 211.6 Mauerarbeiten
- Aussenwände über Terrain (von Aussen nach Innen):
- Wärmedämmung vollflächig geklebt, gemäss Angaben Bauphysiker
- Innere Rohbauwände im Untergeschoss (wo nicht Beton verlangt) in Kalksandstein, Industriesicht oder zum Streichen
- Nichttragende Innenwände Backstein gem. Fachplaner mit geeigneter horizontaler Trennschicht gemauert. Alle tragenden Wände, wo nötig, mit Gleitlager oben, oder nach Angabe Bauingenieur
- Sämtliche notwendigen Nebenarbeiten wie Spitzen und Schliessen von Durchbrüchen, Einmauern von Bade- und Duschwannen, Bohrarbeiten, provisorische Abschlüsse und Abdeckungen, Aussparungen, allgemeine Versetzarbeiten etc.

22 Rohbau 2

- 221 Fenster, Aussentüren, Tore
- 221.1 Fenster aus Kunststoff
- Thermogetrennte Kunststofffenster mit dreifach- Isolierverglasung, U- und Schallwerte gem. Angaben Bauphysiker
- Wo Fenster mit Flügel, seitlich öffnend und zum Kippen, Drehkippsbeschläge sichtbar
- Farbe: gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt. Fenstergriffe: Standard gemäss Lieferanten
- Verbund-Sicherheitsglas (VSG) / Einscheiben- Sicherheitsglas (ESG) gemäss Vorschrift
- Dachfenster: Velux Kippfenster manuell bedienbar, wo manuell nicht möglich, elektrisch betrieben, Rollläden in den Schlafzimmern
- 221.6 Aussentüren Hauseingang aus Metall
- Hauseingangstüren: Alu pulverbeschichtet oder Stahl, Profile thermisch getrennt (U-Wert gemäss Bauphysiker)
- Farbe: gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt
- Verbund-Sicherheitsglas (VSG) / Einscheiben- Sicherheitsglas (ESG) gemäss Vorschrift
- 221.7 Garagentor
- Garagentor: Sektionaltor elektrisch, Bedienungs- und Steuerungseinrichtungen komplett, Lichtschranken und automatische Schliessung wo nötig
- Farbe: gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt
- 222 Spenglerarbeiten
- Ausführen in CNS
- Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt
- 224 Bedachungsarbeiten
- 224.0 Schrägdachaufbau
- Satteldach mit Holzkonstruktion
- Der genaue Aufbau und das Erscheinungsbild werden, u.a. nach den Vorgaben der Behörden, definiert. Genauer Konstruktionsaufbau in Absprache mit den Architekten, nach den Vorgaben des Holzbauplaners und -ingenieurs sowie Bauphysiker und nach den behördlichen Vorschriften
- 224.1 Deckungen Flachdacharbeiten/Terrassen
- Begehbare Flachdach/Terrasse mit entsprechendem Aufbau gemäss Architekten
- Terrassen und Balkone
- Abdichtung
 - Wärmedämmung bei Terrassen über bewohntem Raum (Stärke gemäss Energienachweis)
 - Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, 2-lagig
 - Schutzlage / Trennlage
 - Keramik o. Natursteinplatten auf Kies oder Stelzenlager

- 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen
- 225.1 Fugendichtungen / Feuchtigkeitsdichtungen gemäss Bauingenieur
Wo notwendig Arbeitsfugen mit Dichtungsbändern abkleben (z.B. Kombiflex)
Auf Kittfugen besteht kein Garantieanspruch
- 225.2 Spezielle Dämmungen
Zum Schutz gegen Luft- und Körperschall-Übertragung im Gebäude, insbesondere von haustechnischen Anlagen sowie der Immissionen von aussen, werden die benötigten konstruktiven Massnahmen laut Schallschutznachweis gem. SIA-Norm 181 (2006) vorgesehen, gemäss Angaben Fachplaner
- 225.4 Brandschutzbekleidungen
Erstellen von Brandschott und Brandschutzbekleidungen und Durchdringungen wo vorgeschrieben, gem. Brandschutzkonzept.
- 226 Fassadenputze
- 226.2 Verputzte Aussen-Wärmedämmung
Aussen-Wärmedämmung gemäss Angaben Bauphysiker appliziert als Träger von Grundputz mit Armierungsgewebe Rauputz Mineral zum Streichen, Abrieb/Besenstrich Horizontal, Korngrösse 2.0 mm oder Ähnliches, STO Design Lasur oder ähnliches Produkt
Aussenwand-Dämmung unter Terrain, Perimeterdämmung aus extrudiertem Polystyrol (XPS). Wärmedämmung und Dämmstärke gem. Nachweis der energetischen und schalltechnischen Massnahmen SIA 380/ 1
Farbe: gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt
- 227 Äussere Oberflächenbehandlung
- 227.1 Äussere Malerarbeiten
Farbanstrich Dispersion inkl. allen Vor- und Nebenarbeiten
Nach Material- und Farbkonzept Architekt
Metallteile: Generell werden alle Metallteile, die nicht vom Werk fertig behandelt sind, gestrichen oder lasiert
Vorbehandlung und Anzahl der Anstriche gemäss Farbhersteller
- 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz
- 228.3 Sonnenstoren / Markisen
Rafflamellenstoren VR 90
Alle Fenster: Verbund- Rafflamellenstoren nicht elektrisch. Elektrisch kann als Option auf Käuferwunsch angebracht werden.
Knickarmmarkisen auf Käuferwunsch möglich Farbe: gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt

23 Elektroanlagen

- 230 Elektroanlagen
Ausführung gemäss den Apparateplänen, bzw. Elektrokonzept des Elektroplaners
Schalter und Steckdosen Feller Edizio weiss oder ähnlich
In dem Haus sind sämtliche Leitungen Unterputz (UP) installiert. Im Keller, Technikraum, Waschraum und in der Garage sind die Leitungen teils Aufputz (AP) installiert.
- 231 Zentrale Starkstrom- Anlage
Die Gebäudeerschliessung erfolgt durch das zuständige Elektrizitätswerk. Die Erschliessung (Glasfaser falls vorhanden) für das Internet/TV/TT erfolgt durch die Swisscom (oder lokalen Anbieter) bis zur Hauptverteilung, inkl. Lieferung und Anschluss des Building Entry Points (BEP). Die Erschliessung und der Ausbau der einzelnen Häuser erfolgten gem. Elektrokonzept des Elektroplaners
Die Hauptverteilung mit der nötigen Messung enthalten sämtliche benötigten Schalt-, Schutz- und Steuergeräte (Leitungsschutzschalter (LS), Fehlerstromschutzschalter (FI)). Zuleitung ab Hausanschlusskasten EW
Unterverteiler mit Sicherungen und FI-Schutzschaltern (FI/LS) werden in den Häuser gemäss den Plänen montiert. Dieser enthält die Haussicherungen sowie die Verteilung ab welchem die Multimedia-Anschlüsse abgenommen werden können
Elektroinstallationen im Haus und Allgemeinbereichen gemäss Elektrokonzept des Elektroplaners
- 234 Energieverbraucher
Waschturm: Anschlüsse und Vorbereitung für einen Waschturm pro Haus.
1 Waschturm pro Haus
Vorbereitung für Ladestationen in der Garage
- 235 Ruf- und Sprechanlagen
Sonnerie mit Videogegensprechanlage beim Hauseingang für alle Häuser. Pro Haus ein Sonnerietaster vor der Haustüre und eine Video- Innensprechstelle mit Türöffner
- 236 Schwachstrominstallationen
Die Erschliessung (Glasfaser falls vorhanden) für das Internet/TV/TT erfolgt durch die Swisscom (oder lokalen Anbieter) bis zur Hauptverteilung, inkl. Lieferung und Anschluss des Building Entry Points (BEP). Die Erschliessung und der Ausbau der einzelnen Häuser erfolgten gem. Elektrokonzept des Elektroplaners

24 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen**242 Wärmeerzeugung**

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft/Wasser Wärmepumpe, gemäss Angaben Fachplaner

Warmwasser: Ein emaillierter Registerboiler, welcher über die Luft/Wasser Wärmepumpe erwärmt wird, versorgt das Gebäude mit Warmwasser, gemäss Angaben Fachplaner

243 Wärmeverteilung

Die Wärmeverteilung erfolgt über der Bodenheizung. Jeder Raum ist einzeln mit Raumthermostat regulierbar (inkl. Nasszellen und Nebenräume)

Garage, Technikraum und Kellerräume unbeheizt

Bodenheizungsverteiler mit notwendigen Abstellungen, Regel- und Regulierventilen. Alle Heizkreise separat abstell- und regulierbar

244 Lüftungsanlagen

Fensterlose Nasszellen / Räume sind mit einem Ventilator zur Abführung von Gerüchen und Feuchtigkeit ausgestattet.

Küchen werden mit Umluft-Dampfabzügen ausgestattet

248 Dämmung HLK-Installationen

Dämmung gemäss Vorschrift

25 Sanitäranlagen**250 Sanitäranlagen**

Die Haus-Zuleitung wird gem. den Auflagen der Wasserversorgung der zuständigen Gemeinde ausgeführt (bis Innenkante Wand)

Jedes Haus wird einzeln erschlossen, und besitzt jeweils einen eigenen Hauptwasserzähler.

Leitungsinstallationen, Isolationen und Schallschutz gemäss Vorschrift und Fachplaner

Aussenbahnen frostsicher im Gartenbereich, ausserhalb der Garage und auf dem Balkon

251 Allgemeine Sanitärapparate

Lieferung und Montage der allgemeinen Sanitärapparate und Garnituren. Auswahl Bauherr und Budget gem. Apparaten Liste

Effektive Ausstattung der Bäder gem. Detailplänen

Glastrennwände nur in Nasszellen mit Dusche inkl.

Spiegelschrank AP

Gesamtbudget für Sanitärapparate und Möbel: CHF 20'000.-

- 252 Spezielle Sanitärapparate
Waschmaschine und Wäschetrockner Bosch / Siemens inkl., Budget CHF 1'800.-
- 254 Sanitärleitungen
Erstellen aller Kalt- und Warm-Wasserleitungen
Erstellen aller Schmutz- und Regenwasserleitungen. Gemäss Angaben Fachplaner
- 255 Dämmungen Sanitärinstallationen
Isolierung und Dämmung sämtlicher Leitungen gem. SIA-Norm, kantonaler Vorschriften und Angaben Fachplaner
- 256 Sanitär- Installationselemente
Lieferung und Montage der Vorwand-Elemente für die schallgedämmte Montage der Sanitär-Apparate (System: Geberit GIS oder Ähnliches) exkl. Beplankung und Ausflockung mit Dämmmaterial (in BKP 271 enthalten)
- 257 Solaranlage
Gemäss Auflagen Bauentscheid und Konzept Fachplaner
- 258 Kücheneinrichtungen
Komplette Einbauküche, bestehend aus Unter-, Ober- und Hochschränken, Abdeckung in Naturstein oder Ähnliches, eingelassenes Edelstahlbecken inkl. Spültisch-Armatur sowie Abfallsystem
Sämtliche Elektrogeräte von Siemens
Budget für Küchen pro Haus inkl. Apparate: CHF 20'000.-

27 Ausbau 1

- 271.0 Gipserarbeiten (innere Verputzarbeiten)
Wände: Gipsgrundputz aus Zementmörtel und Abrieb, positiv, Korn min. 1mm, zum Streichen. Auf allen Wänden aus Beton oder Backstein in den Wohngeschossen, inkl. Haftbrücke als Verbesserung der Haftung zwischen Untergrund und Putzauftrag sowie streifenweise Überspannen von Konstruktionsteilen, Fugen, Kanten und Anschlüsse bei rissgefährdeten Partien
Decken: Weissputz, Qualität Q3 (Streiflichtbeurteilung nicht zulässig), inkl. auftragen einer Haftbrücke als Verbesserung der Haftung zwischen Untergrund und Putzauftrag
2 Vorhangschienen VS 57 in allen Schlafzimmern und Wohnräumen bündig eingelassen
- 271.1 Spezielle Gipserarbeiten
Vorsatzschalen der Steig- und Fallstränge werden ausgeflockt

- 272 Metallbauarbeiten
- 272.1 Metallbaufertigteile
Briefkastenanlage inkl., Farbe: gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt
- 272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)
Äussere Geländer in Stahl, einbrennlackiert
Treppengeländer als Staketengeländer mit Holzhandlauf in Eiche
Farbe: gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt
- 273 Schreinerarbeiten
- 273.0 Innentüren aus Holz
Innentüren: Holzfutterzarge. Fertigprodukt mit Holztüren Türdrücker, GLUTZ
Topaz oder ähnliches Produkt mit Schild oder Einzelrosetten
Türe zu Garage, Technikraum und Kellerräume: Stahlzargen, wo erforderlich als EI30 Türen mit Türschliesser
U-Wert gemäss Bauphysiker.
- 275 Schliessanlage
Sicherheitszylinder nach Schliessplan
Je 5 Schlüssel pro Haus, passend zu Hauseingangstüren, Garage, Briefkastenanlage
- 76 Fugendichtungen
Die Kittfugen werden aus ästhetischen und reinigungstechnischen Gründen erstellt
Auf Kittfugen besteht kein Garantieanspruch
Die 2-jährige Erneuerung der Kittfugen ist im Preis nicht inbegriffen
- 277 Elementwände
DG: Schiebetüre zum Reduit Knauf Pocket Kit Standard oder ähnliches

28 Ausbau 2

- 281 Bodenbeläge
- 281.0 Unterlagsböden
Garage: Hartbetonbelag oder Zementüberzug einschichtig, im Verbund eingebracht. Gefälle gemäss Fachplaner
Wohngeschosse: Trittschalldämmung und Wärmeisolation, mit Stellstreifen entlang den Wänden, Trennlage PE-Folie, schwimmender Zementunterlagsboden für Bodenheizung
Detaillierter Aufbau nach den Vorgaben Fachplaner
In den Duschbereichen Nasszellen Zementüberzug im Gefälle

- 281.6 Bodenbeläge aus Feinsteinzeug-Platten
Nasszellen und Küche: Keramikplatten bis 60 x 60 cm auf Unterlags-Boden geklebt inkl. Schnitte, verlegen inkl. Nebenarbeiten. Budget für Material CHF 50.-/m²
Effektive Ausstattung gem. Detailplänen
- 281.7 Bodenbeläge aus Holz
Ganze Wohnung ausser Nasszellen und Küche: Parkettboden auf Unterlags-Boden geklebt inkl. Schnitte, verlegen inkl. Nebenarbeiten. Budget für Material CHF 140.-/m²
Verlegeart vollflächig geklebt (kein Fischgrat / Wandfries)
Sockelleisten 40mm aus Holz, weiss, geschraubt
- 282 Wandbeläge
- 282.2 Wandbeläge aus Feinsteinzeug-Platten
Nasszellen: Keramikplatten bis 60 x 60 cm auf Zementputz geklebt inkl. Schnitte, verlegen inkl. Nebenarbeiten. Budget für Material CHF 50.-/m²
Duschbereich Raumhoch, hinter WC und Lavabo bis 1.2 m Höhe ohne Abschlusschiene. Restliche Wände mit Abrieb hydrophobiert, Sockel 40mm aus Plattenmaterial
- 285 Innere Oberflächenbehandlung
- 285.1 Innere Malerarbeiten
Garage, Keller- und Technikräumen: Dispersionssilicanstrich auf Beton- und Kalksandsteinwänden, Farbton weiss RAL 9016
Restliche Bereiche: Dispersions-Anstrich bei allen Innenwänden und Decken, Farbton weiss RAL 9016

4 Umgebung

41 Roh- und Ausbauarbeiten

- 411 Baumeisterarbeiten
Stahlbetonarbeiten für Stützmauern, Treppen, Rampen usw.
Kleinfundamente für allfällige Einfriedungen inkl. allen Aushub- und Hinterfüllungsarbeiten
Erstellen der Platz- und Weg-Entwässerungen mit Anschluss an die Kanalisation inkl. allen erforderlichen Einlaufschächten und Rinnen sowie Sammel- und Kontrollschächten, gemäss Angaben Behörden und Fachplaner

42 Gartenanlagen**421 Gärtnearbeiten**

Vorbereiten der Unterlage für Wege, Zufahrten, Plätze und Rasenflächen. Unterbau für Wege, Zufahrten, Plätze

Differenztreppen mit Beton-Blockstufen oder vorfabrizierten Betonelementen. Einbauen und Planieren der Kulturerde auf ebenen und geneigten Flächen

Vorbereiten der Ansaatflächen, Feinplanie, Ansaat von Rasen / Blumenwiese inkl. erstem Rasenschnitt

Grundbepflanzung inkl. Pflanzenlieferung gemäss Umgebungsplan

421.1 Umgebungsgestaltung

Gemäss Umgebungsplan

53 Versicherungen**531 Bauzeitversicherungen**

Abschluss der obligatorischen Bauzeitversicherung

532 Spezialversicherungen

Bauwesenversicherung, Bauherrenhaftpflichtversicherung