



**KURZBAUBESCHRIEB**

19021-WFB – Neubau Mehrfamilienhäuser Breitenbach

**OBJEKT**

19021-WFB  
Neubau Mehrfamilienhäuser  
Fehrenstrasse 22 + 24  
Parz. 1176, 1177  
4262 Breitenbach

**BAUHERR**

CAS Liegenschaften AG  
Obergrundstrasse 73  
6003 Luzern

**TOTALUNTERNEHMUNG**

CAS Realisierung AG  
Obergrundstrasse 73  
6003 Luzern

**ARCHITEKT**

CAS Architektur AG      Tel.      041 / 418 00 94  
Obergrundstrasse 73      p.feusi@cas-gruppe.ch  
6004 Luzern

**KURZBAUBESCHRIEB**

19021-WFB – Neubau Mehrfamilienhäuser Breitenbach

**BAUBESCHRIEB****Allgemein**

Insgesamt werden zwei Mehrfamilienhäuser mit Total 20 Eigentumswohnungen erstellt. Im Gartengeschoss befindet sich der Eingang, sowie jeweils zwei Velo- und Containerräume. Deren genaue Ausbildung wird im Rahmen der Bedürfnisklärung ausgearbeitet. Im Untergeschoss befinden sie die Neben- und Technikräume sowie eine Autoeinstellhalle für 20 Fahrzeuge.

Die Ausbaustandards werden von der Bauherrschaft ganzheitlich bestimmt.

**Tragstruktur**

Massivbauweise entsprechend den Anforderungen an die Erdbebensicherheit. Geschossdecken in Stahlbeton. Wände und Zwischenwände in Stahlbeton, Backstein oder Kalksandstein entsprechend den statischen und akustischen Erfordernissen. Dachkonstruktion aus Holz. Kanalisation nach Vorschrift.

**Gebäudehülle**

Untergeschoss:	Stahlbeton mit Aussenwärmedämmung. Boden Untergeschoss mit spezieller Feuchtigkeitsabdichtung.
Fassade EG bis DG:	Holzschalung säge roh, vertikal und horizontal verlegt, Vorverwittert und gestrichen. Äussere Dachuntersichten mit Holzverkleidet. Spenglerarbeiten Kupfer-Titan-Zink.
Balkone / Loggias:	Holzstütze und Holzgeländer in Fassade integriert.

**Dach**

Mit braunen Tondachziegel, integrierte Photovoltaikanlage auf Lüftungslatten und Unterdach. Wärmedämmung zwischen den Sparren. Innenseite mit Gips verkleidet und einer Glattputzoberfläche. Zirka 1/7 der Dachflächen im 1. Dachgeschoss als Dachgauben ausgebildet. Spenglerarbeiten: CNS (Chrom-Nickel-Stahl), Dunstrohre über Dach geführt.

**Fenster**

Holzmetallfenster mit Metallfensterbänke, Farbton nach Angabe Architekt. Erdgeschoss mit Einbruchschutz RC1. Glas als Dreifachisoliertes Glas, U-Wert 0.8 W/m<sup>2</sup>k, mit umlaufender Gummidichtung. Pro Raum ein Dreh Kippbeschlag. Pro Wohnung eine Hebeschiebetüre im Wohnbereich. Für jedes Dachzimmer ein Dachflächenfenster und ein zusätzliches im Wohn- / Essraum.

**Sonnenschutz**

In allen Zimmern sowie Wohn- und Essbereich elektrisch betriebene, aussenliegende, farbige Rollstoffstoren mit Seilführung in Fassade integriert. In den Loggias eine Handkurbel betriebene Gelenkarmmarkise mit zusätzlichem Leerrohr ausgestattet.

**Aufzugsanlage**

Personenaufzug für maximal 8 Personen, Nutzlast maximal 630 kg, rollstuhlgängig mit Nottelefon.

## KURZBAUBESCHRIEB

19021-WFB – Neubau Mehrfamilienhäuser Breitenbach

### Elektroanlagen

Pro Zimmer:	Lichtschalter, Steckdosen, Anschlüsse für Deckenleuchten/Lampen und Multimedia-Installationen in üblicher, normaler Anzahl.
Wohnen:	2 Dreifach-Steckdosen, davon eine geschaltet. Beim Eingang 1 Steckdose kombiniert mit Lichtschalter. Im Untergeschoss pro Raum eine Dreifach-Steckdose.
Loggia:	Eine wassergeschützte Aussensteckdose und eine Wandlampe.
Keller:	Pro Kellerabteil eine Steckdose.
Multimedia:	Sternförmig verteilt ab Verteiler, 2 Steckdosen im Wohnen, 2 in den Hauptschlafzimmern.
Sonnerie:	Ab Hauseingang mit Öffnungsautomatik.
Photovoltaik:	Ergänzend für Stromversorgung auf dem Dach

### Heizung

Wärmepumpe mit Erdsonden ergänzt mit Photovoltaikanlage.  
Diese erfolgt vom EG bis DG mittels Bodenheizung und Einzelraumregulierung.

### Lüftung

Einstellhalle:	Mechanische Lüftung über Lichtschächte und Öffnungen im Garagentor.
Wohnungen:	Keine kontrollierte Lüftung in den Wohnungen. Küchenabluft mit Aktivkohlenfilter. Integrierte Unterdruck – Steuerung in der Nasszellenabluft.

### Sanitär

Sämtliche Apparate in einem einfach bis mittleren Standard. Sanitärinstallationen mit Vorwandssystemen (z.B. GIS- oder Duofix-System) mit eingebautem WC-Spülkasten. Alle Mischer ab Erdgeschoss sind Einhebelmischer mit Keramikeinsatz. Waschmaschinen und Tumbler im Reduit. Im Keller ist ein Trockenraum mit Secomat. In den Aussenräumen im Erdgeschoss auf Seite des Gartensitzplatzes sind zwei frostsichere Aussen Hähnen installiert.

2.5 Zimmerwohnung EG - DG	Bad: Badewanne, WC, Lavabo, Spiegelschrank
3.5 & 4.5 Zimmerwohnung EG - DG	Bad: Badewanne, WC, Lavabo, Spiegelschrank Dusche: Bodengleiche-Dusche, WC, Lavabo, Spiegelschrank
4.5 Zimmerwohnung DG	Bad: Badewanne, WC, Lavabo, Spiegelschrank Dusche: Bodengleiche-Dusche, WC, Lavabo, Spiegelschrank

### Gipsarbeiten

Decken in den Wohnungen Weissputz. Wände Abrieb 1.5 mm. Vorhangschienen putzbündig in Decke eingelegt.

### Küchen

Küchen nach Wunsch Käuferschaft. Einteilung nach Detailplan Architekt und Küchenbauer. Technik und Konstruktion nach Euro-Norm. Folgender Kurzbeschreibung definiert, was in der Grundausrüstung bereits enthalten ist: Fronten Kunstharz, Farbe nach Wahl Abdeckung Naturstein Preisklasse 2. Innenausführung Kunstharz weiss beschichtet. Auszüge mit Tandembox Vollauszug weiss übrige mit Türe. Slow-Motion-Auszüge mit CNS Bügelgriffen. Apparate-Definition Basis Elektrolux; Combi-Steam-Backofen, Induktions-Kochfeld eingelegt, Dunstabzugshaube mit Aktivkohlefilter, Kühlschrank mit sep. Gefrierschrank, Geschirrspüler, Edelstahlbecken von unten montiert - Spülbecken und Tropfteil inkl. Siebkorb Besteckeinsatz, Hansgrohe Spülmischer mit Schwenkgarnitur.

Farb- und Materialauswahl anhand Standardkollektion Küchenbauer.

## KURZBAUBESCHRIEB

19021-WFB – Neubau Mehrfamilienhäuser Breitenbach

### Schreinerarbeiten

Innentüren aus Holz, Stumpf einschlagend, Stahlzargen gespritzt mit 3-seitiger Gummidichtung. Wohnungsabschluss - Türen mit Alupandek, 3 Punktverriegelung und umlaufender Gummidichtung. Einbauschränke bei Garderoben.

### Schlosserarbeiten

Gedekte Sitzplätze/Terrassen mit Massivbrüstungen und Holzgeländer. Absturzsicherung Treppenhaus in Metall.

### Schliessanlage

Passend für Hauseingangstüre, Wohnungstüre, Briefkasten, Garage, Lift (nur Dachwohnung), Veloraum, Trockenraum und Kellerräume.

### Bodenbeläge

Wohn- und Schlafbereiche, Zimmer, Korridore mit Fertigparkett Riemen Eiche, Format ca. 1000/100/11 mm, Schiffboden verlegt inkl. Sockel.

Nassräume (Bad/Dusche), Redit- und Küchenboden mit Feinsteinzeugplatten.

Standardauswahl des Architekten (HG COMMERCIALE, Serie UNIQUE).

Terrassen/Balkone mit Feinsteinzeugplatten.

Standardauswahl des Architekten (HG COMMERCIALE, Serie GOBI).

Allgemeinräume: Treppenhaus, mit Feinsteinzeugplatten 30/60 cm, Englisch verlegt nach Standardauswahl des Architekten (HG COMMERCIALE, Serie UNIQUE Farbe braun)

Korridor UG, Trockenungsraum und übrige Kellerräume zwei Komponenten Epoxidharz-Beschichtung.

### Wandbeläge

In den Nassräumen (Bad/Dusche) Keramikplatten 30/60 cm nach Wunsch Käuferschaft. Standardauswahl des Architekten (HG COMMERCIALE, Serie LIBRA weiss glanz oder matt)

Plattenschild hinter Toilette, Lavabo auf Höhe 1.20 m. Bei Duschen und Badewannen auf Höhe 2.10 m.

Küchenschild: Standardauswahl des Architekten.

### Technik

Die Gebäudetechnik wird in dem Technikraum im Untergeschoss erstellt.

Die Wärmeerzeugung sowie – Verteilung werden vom HLKS-Ingenieur vorgeschlagen

und geplant. Es ist zu prüfen ob das anhängen an bestehender Gasleitung oder Erdsonden mit Wärmepumpe sinnvoller ist.

### Kanalisation

Die Gesamte Kanalisation bis an den Hauptanschluss wird vom Sanitäringenieur geplant. Es wird im Trennsystem im Innenbereich bis und mit Hauptanschluss KS im Aussenbereich abgeführt.

### Abwasser

Es ist zu prüfen ob das Meteorwasser über eine Retentionsanlage abgeführt werden muss. Der Nachweis liegt beim zuständigen Ingenieur. Die gedeckten Balkone werden dem Schmutzwasser angeschlossen, das Dachwasser dem Meteorwasser. Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation der Gemeinde Breitenbach abgeleitet.

**KURZBAUBESCHRIEB**

19021-WFB – Neubau Mehrfamilienhäuser Breitenbach

**Umgebung**

Vor den beiden Häusern ein aussen liegender Veloabstellplatz mit Container. Jede Erdgeschosswohnung hat einen Gartensitzplatz. Der Sitzplatzbereich ist mit Zementplatten bedeckt.

Restliche Umgebungsfläche mit Rasen begrünt. Ligusterhecke als Abgrenzung zwischen den Hauseinheiten. Parzellenabgrenzung mittels Betonwinkelementen zu der öffentlichen Umgebung.

**Änderungen**

Bearbeitungshonorar für Baudienstleistungen und auf die Mehr-/Minderkostenabrechnung: 15% auf Bruttopreise exkl. MwSt.

**Übergabe**

Die Wohnungen werden schlüsselfertig und in gereinigtem Zustand übergeben.

**Hinweis zu den Flächenangaben**

Bei den Flächenangaben handelt es sich um die NF nach SIA 416 und NWF.

NF bedeutet Nutzfläche und umfasst die gesamte Wohnfläche exklusiv Aussen- und Innenwände.

NWF bedeutet Nettowohnfläche und umfasst die gesamte Wohnfläche inklusive Innenwände und exklusive Aussenwände.