

**BROTSCHI HAUSBAU**

*clever planen & schöner wohnen*

# **Bau- und Leistungsbeschreibung**

	Arbeiten	Holzbau	Massivbau
401	<b>Baugrubenaushub</b> Humusabtrag und Aushub der Baugrube inkl. Deponie des Materials neben der Baugrube	✓	✓
411	<b>Kanalisation</b> Kanalisation innerhalb Gebäude bis Ausserkante Fundamentplatte	✓	✓
211	<b>Baumeisterarbeiten</b>		
	Betonierte Bodenplatte 20 cm stark, armiert auf Magerbetonsohle	✓	✓
	Boden UG: unbeheizte Räume mit Zementüberzug 3 cm / beheizte Räume: Beton, roh, abtalschiert, zur Aufnahme des Unterlagsboden	✓	✓
	Aussenwände Doppelwand-Betonelemente 20 cm stark, armiert und mit Ortbeton ausbetoniert	✓	✓
	Innenwände Vollwand-Betonelemente 12 cm stark Beheizte Räume: mit Wärmedämmung	✓	✓
	Beton-Einzelfundamente zu Sitzplatzstützen	✓	✓
	Kellerfenster mit Lichtschächten, verzinktem Gitterrost und Rostsicherung	✓	✓
	Decke über UG 20 cm stark, Beton-Deckenelemente 5 cm stark, armiert und mit Ortbeton 15 cm stark ausbetoniert	✓	✓
	Treppe UG – EG in Beton, Belag gemäss Raumbeschrieb	✓	✓
	Fassadenmauerwerk in Erd- und Dachgeschoss in Backstein mit Einsteinmauerwerk 15 cm stark und 18 cm Isolation (0,19 W/m <sup>2</sup> K = Niedrigenergiebereich)	✓	
	Treppe EG – OG in Beton, Belag gemäss Raumbeschrieb	✓	
	EG/OG: Unter- und Ummauerung der Badewanne und Duschtasse	✓	✓
211.1	<b>Gerüste</b>		
	Fassadengerüst mit Spenglerlauf, ausgeführt entsprechend den Vorschriften	✓	✓
212.1	<b>Kunststein – Fensterbänke</b>		
	Glasfaser – Betonbänke zum Streichen	✓	✓
214	<b>Montagebau in Holz</b> Wände bestehend aus Holzrahmenbau, gehobelt, Schwelle mit Feuchtesperrfolie auf Betonsockel geschraubt <u>Wandaufbau von aussen nach innen</u>  <ul style="list-style-type: none"> <li>● Holzfaser-Dämmelemente 60 mm</li> <li>● Tragkonstruktion Fi/Ta Duo 60/140 mm</li> </ul>	✓	

- Wärmedämmung 140 mm aus Mineralwolle in Holzrahmen eingepasst
- OSB Platte 15 mm auf Konstruktion genagelt zur Wandaussteifung
- Dampfbremse innen über Konstruktion fugendicht verklebt
- Installationsrost 40/60 mm innen über OSB geschraubt (für Elektro- und Sanitärinstallationen) zur Aufnahme der Innenbeplankung
- Wandbeplankung aus Gipsfaserplatten 15 mm mit Kantenabfällung für bauseitige Netzeinbettung und Fugenspachtelung

#### Innenwände

- Wände bestehend aus Holzrahmenbau gehobelt, Ausholzungen entsprechend den Installationen. Wandaufbau:
- Tragkonstruktion FI/Ta Duo 60/80 bis 160 mm inkl. allen konstruktiven Anschlüssen an Wand und Decken
- Hohlraumdämmung 60 mm aus Mineralwolle in Holzrahmen eingepasst
- Beidseitige Gipsfaserplatte 15 mm mit Kantenabfällung für bauseitige Netzeinbettung und Fugenspachtelung

#### Geschossdecke

Auf Aussenwände aufgelagert Balkenquerschnitt entsprechend der statischen Berechnung

- 3-Schichtplatte Fichte Qualität B/C 19 mm, Breite variabel, gehobelt und geschliffen auf Balkenlage befestigt
- Holztragkonstruktion in Fichte/Tanne, C24, lufttrocken, Konstruktionshöhe nach statischer Erfordernis
- Holzwerkstoffplatte, 25 mm stark auf Holztragkonstruktion befestigt

#### Oberflächenbehandlung

- Sichtkonstruktion: Farbton farblos, grundiert, 1-mal gestrichen
- 3-Schichtplatte: Farbton farblos, Wasserlack 2-mal aufgetragen inkl.

214.1

#### **Zimmermann (Dachkonstruktion)**

Tragwerkabstützung auf Holzstützen in Aussen- und Zwischenwänden eingebaut, Pfettenquerschnitte entsprechend der statischen Berechnung Dachaufbau innen

Der Aufbau bei den Varianten Pultdach, Satteldach, Walmdach oder Zelt Dach, bei aus- gebauten Räumen unter der Dachkonstruktion, von oben nach unten ist wie folgt:

- Unterdachfolie diffusionsoffen
- Unterdach aus bitumierter Weichfaserplatte 22 mm stark
- Holztragkonstruktion in Fichte/Tanne, C24, lufttrocken, Konstruktionshöhe nach statischer Erfordernis, bis 220 mm stark
- Mineralfaserdämmung 200 mm stark, zwischen Holzkonstruktion eingebaut
- 3-Schichtplatte astig BIC mit Faseprofil 19 mm stark unter Holztragkonstruktion befestigt

#### Dachaufbau aussen

- Sparrenlage sichtbar, Fichtenholz C24 markdurchschnitten, gehobelt

✓

✓

- Stellbretter zwischen Sparren als Abschluss zu Aussenwand
- Vordachschalung Fichte II./III. Klasse, Stärke 15 mm, breitevariabel, gehobelt auf Sparren verlegt, PVC Insektengitter traufseitig in Schalung eingebaut
- Unterdach über Vordachschalung geschuppt verlegt, mit einer diffusionsoffenen Dichtungsbahn
- Konterlattung Fi/Ta. Roh 60/80 mm über Sparren verlegt und verschraubt

### Dachgesimse

Traufseitig:

- Stirnladen aus Massivholzplatten AW 100 Verleimung als Traufabschluss sichtbar aufgenagelt, Stärke 27 mm
- Traufladen roh, parallel auf Konterlattung und Stirnladen aufgenagelt

### Ortabschluss

- Aufdoppelung auf Vordachsparren aufgeschraubt, Höhe nach der Dämmstärke
- Ortladen aus Massivholzplatten AW 100 Verleimung, Stärke 27 mm, Breite 240 bis 280 inkl. Nute zur Aufnahme der Vordachschalung, Ortladen auf Aufdoppelung sichtbar aufgenagelt

### Oberflächenbehandlung der Dachkonstruktion

Innere Oberflächenbehandlung Dachverkleidung:

- Farbton: farblos
- Sichtkonstruktion grundiert, 1-mal gestrichen
- 3-Schichtplatte Stellbretter und Kniewandabschluss Wasserlack 2-mal aufgetragen inkl. Zwischenschliff

### Äussere Oberflächenbehandlung Dachverkleidung

Behandlung mit Böhme- oder Sikensprodukt

- Farbton: lasiert gemäss Farbkonzept
- Sichtkonstruktion 2-mal gestrichen
- Vordachschalung 1-mal gestrichen
- Stirnladen und Ortladen 2-mal auf der Aussenseite 3-mal gestrichen

214.7

### **Holztreppe**

Treppe EG bis OG: Freitragende Bolzentreppe in Holz, Treppentritte in Esche oder Buche, gedämpft, parkettverleimt, versiegelt, Teil Häuser mit Wandwange Geländer: Handlauf in Esche oder Buche Natur lackiert mit Senkrechten Holz- oder Chromstahlsprossen

✓

221.2

### **Fenster in Kunststoff**

Fenster in Kunststoff weiss, Verglasung mit 3-fach Isolierglas, 0,7 W/m<sup>2</sup>K, in allen Räumen kann je 1 Flügel mittels Eingriffbedienungshebel gekippt bzw. schräggestellt werden

✓

✓

221.5

### **Aussentüre in Holz**

- Alupan Asset weiss, Türkanten Sipo 44/50 mm

✓

✓

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Falz doppelt, 3-seitig 1/15 * 30/13 mm, Schwellenfalz</li> <li>● Einfach unten: 48/18 mm inkl. Dichtungsnut 4-seitig</li> <li>● Dichtung 4/8. Band montiert Typ Sassba 11r, Rolle 20/112 • Mehrpunktschloss montiert inkl. Schlosss, Typ Combi-Treplane</li> <li>● Kaba DM: 70 mm, Drückernuss 9 mm</li> <li>● Wetterschenkel Alu eloxiert, Typ Hebgo 157.1 auf Falzseite 70 x 20 mm</li> </ul>		
222	<b>Spenglerarbeiten</b> Sämtliche konstruktiv erforderliche Arbeiten wie Einlaufblech, Einfassungen, Rinnen, Fallrohre und dgl. in Kupfer oder Titanzink	✓	✓
224	<b>Bedachungen</b> <u>Bedachung Steildach</u> Ziegellattung, Tonflachschiebeziegel, Standardfarben, First- und Gratausbildung mit halbrunden First- und Gratziegeln, Ortausbildung mit Ortgangziegeln, Ziegel auf Lattung aufgeschraubt  <u>Bedachung Pultdach</u> Flachgeneigtes Dach mit Folie wurzelfest und Kiesabdeckung <u>Terrasse</u> Abdichtung mit Folie wurzelfest mit Gartenplatten in Splittbettung	✓	✓
226	<b>Fassadenverputz</b> DIFFUTHERM Holzfaser-Dämmelemente 60 mm auf OSB Holzwerkstoffplatte, gemäss g Vorschriften befestigt, Kombimörtel mit Netzeinbettung auf Holzfaserplatten vollflächig aufgetragen, Netzstösse bis 10 cm überlappend, Wasserabweisender Fassadenputz, Vollabrieb, weiss, 2 bis 3 mm Korngrösse auf Haftgrund aufgetragen	✓	
	Putzträgerplatte mit Polystyrolplatten PE F 15, Stärke 160 mm auf Backstein geklebt, g Kombimörtel mit Netzeinbettung auf Polystyrolplatten vollflächig aufgetragen, Netzstösse bis 10 cm überlappend, Wasserabweisender Fassadenputz, Vollabrieb, weiss, 2 bis 3 mm Korngrösse auf Haftgrund aufgetragen		✓
228.2	<b>Sonnenschutz</b> Erd- und Dachgeschoss (ohne separates WC) Verbund-Raffstoren (VR 90), aus therm-lackiertem Aluminium, Führung und Endschiene farblos eloxiert, Standardfarben, Anzahl und Ausführung gemäss Projektplänen des jeweiligen Haustyp Erd- und Dachgeschoss (ohne separates WC) Aluminium Fensterläden festen Lamellen, Oberfläche pulverbeschichtet als fertiges Element, Standardfarben, Anzahl und Ausführung gemäss Projektplänen des jeweiligen Haustyp	✓	✓
23	<b>Elektroanlagen</b> <u>Kellergeschoss</u> Die einzelnen Räume gemäss Plan des jeweiligen Hauses sind wie folgt installiert: <u>Waschen/Heizung/Technik</u> 1 Anschluss Heizungsanlage, gesondert Fi abgesichert	✓	✓

1 Lampenstelle mit FL-Leuchte in Ausschaltung

1 separate Steckdose 3-fach

1 Anschluss für Waschmaschine

1 Anschluss vorbereitet für Tumbler

#### Vorplatz Treppe zu Erdgeschoss

1 Lampenstelle mit Fassung in Wechselschaltung

1 Steckdose unter Schalter

#### Disponibel

2 Lampenstellen mit FL-Leuchten in Wechselschaltung

1 Steckdose unter Schalter

1 separate Steckdose 3-fach

#### Weitere Räume

1 Lampenstelle in Ausschaltung

1 Steckdose unter Schalter

1 separate Steckdose 3-fach

#### Erdgeschoss

Die einzelnen Räume sind gemäss Plan des jeweiligen Hauses wie folgt installiert:

#### Hauszugang aussen

1 Lampenstelle in Wechselschaltung

1 Sonneriedrucker mit Gong im Bereich Entrée

#### Entrée/Gang

2 Lampenstellen in Wechselschaltung

1 Steckdose unter Schalter

#### Gäste-WC oder Dusche-WC

1 Lampenstelle in Ausschaltung

1 Anschluss Spiegelschrank

#### Abstellraum

1 Lampenstelle in Ausschaltung

1 separate Steckdose 3-fach

#### Wohnen/Essen

2 Lampenstellen in Ausschaltung

1 Lampenstelle in Wechselschaltung

3 separate Steckdosen 3-fach

1 separate Steckdose 3-fach geschaltet

1 Telefonanschluss mit ISDN

1 TV-Anschluss

#### Küche

1 Anschluss für Kochherd

1 Anschluss für hochliegenden Backofen

1 Anschluss Kühlschrank

1 Anschluss Geschirrwaschmaschine

1 Anschluss Dampfabzug

1 Lampenstelle in Ausschaltung

1 Lampenstelle in Wechselschaltung

3 separate Steckdosen 3-fach

Weitere Räume

- 1 Lampenstelle in Ausschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 2 Steckdosen 3-fach
- 1 Leerrohr für Telefon- oder TV-Anschluss

Ober- und eventuell Dachgeschoss

Die einzelnen Räume gemäss Plan des jeweiligen Hauses sind wie folgt installiert:

Vorplatz

- 2 Lampenstellen in Wechselschaltung
- 3 Taster für Beleuchtung
- 1 Steckdose unter Taster

Dusche-WC oder Bad

- 1 Lampenstelle in Ausschaltung
- 1 Anschluss Spiegelschrank

Elternzimmer

- 1 Lampenstelle in Wechselschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 3 Steckdosen 3-fach
- 1 Telefonanschluss mit ISDN
- 1 Leerrohr für TV-Anschluss

Weitere Räume

- 1 Lampenstelle in Ausschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 2 Steckdosen 3-fach

24

**Heizungsanlage**

Wärmeerzeugung

Für die Wärmeerzeugung wird eine Wärmepumpe eingebaut. Fabrikat, Typ und Leistung werden entsprechend dem Energiebedarf bestimmt

Wärmeverteilung

Fussboden Heizregister aus SOFT-CALOR Mehrschichtrohr 16/2 diffusionsdicht, inkl. dem erforderlichem Befestigungsmaterial  
Fussbodenisolation

- Untergeschoss: Ausgebaute Räume UG mit Feuchtigkeitsisolation, Wärmedämmung Alpur Alu 80 mm + EPS 20 mm, inkl. PE-Folie 0,15 mm, Randdämmstreifen
- Erdgeschoss: Wärmedämmung Alpur Alu 80 mm + EPS 20 mm, inkl. PE-Folie 0,15 mm, Randdämmstreifen
- Dachgeschoss: Wärmedämmung Polystyrol P20, 40 mm, inkl. PE-Folie 0,15 mm, Randdämmstreifen

✓

✓

25

**Sanitäranlagen**

Apparate

Gemäss separater Liste unseres Lieferanten in weisser Ausführung, Eingerechnetes Apparatebudget gemäss Brotschi-Häuserpreisliste

Warmwasser

Aufbereitung mit zentralem Elektroboiler 400 Liter.

✓

✓

	<u>Sanitäre</u> Kalt- und Warmwasserleitungen, Kellerverteilung und Steigstränge in PPR Rohrsystem, Apparateanschlussleitungen in VPA-Kunststoffrohren inkl. Abstell- und Regulierarmaturen, Wasserverteilerbatterie, Feinfilter <u>Ablaufleitungen</u> Abwasserleitungen in Kunststoff bis zum Kanalisationsanschluss inkl. der erforderlichen Entlüftungen		
251	<b>Waschautomat</b> Waschmaschine Typ Miele W58-25 CH	✓	✓
258	<b>Kücheneinrichtung</b> Kollektion nach Wünschen der Bauherrschaft Für die Küche ist ein Betrag gemäss Brotschi-Häuserpreisliste inkl. Granitabdeckungen, Apparate und Zubehör eingerechnet.	✓	✓
271	Gipserarbeiten		
	<u>Vorarbeiten</u> Verspachtelungen, Armierungsnetze bei allen Stossfugen bei Gipsfaserplatten in EG, OG sowie Treppenbereich UG	✓	
	<u>Abrieb</u> Voranstrich und Fertigabrieb weiss auf alle belegten Wandflächen, Korngrösse 1,5 mm bis 2 mm, Acrylkitfugen bei Innenecken	✓	
	( <u>Variante mit Mehrpreis</u> ) Spritzputz auf Gipsfaserplatten (Deckenverkleidung), Stösse mit Netz verspachtelt, Voranstrich mit Dispersion Fertigspritzputz		
	Backstein- und Kalksandsteinwände in ausgebauten Wohngeschossen mit Grundputz c c und Abrieb zum Streichen, Abrieb-Korngrösse bis 1,5 mm bis 2 mm		
	Betondecken in ausgebauten Wohngeschossen mit Dispersion-Fertigspritzputz		
272	<b>Metallbauarbeiten</b> Fenster- Balkon- und Terrassengeländer aus verzinkten Vierkantröhren mit vertikalen Rundröhren, Handlauf in Chromstahl geschliffen	✓	✓
273	<b>Schreinerarbeiten (Innentüren)</b> <u>Untergeschoss</u> Futter und Verkleidung «Moralt Ovitop Samtesche weiss» Röhrenspan, Umlaufende Gummidichtungen, alle Türen mit Drückergarnitur in Zinkdruckguss matt vernickelt <u>Erdgeschoss und Dachgeschoss</u> Futter und Verkleidung «Moralt Ovitop Samtesche weiss» Röhrenspan, umlaufende Gummidichtungen, alle Türen mit Drückergarnitur in Zinkdruckguss matt vernickelt	✓	✓
275	<b>Schliessanlage</b> Schliesszylinder Kaba-Star für Hauszugang, Aussenseite mit	✓	✓

	Aufbohrschutz, Innenseite mit Drehknopf, Total 5 Schlüssel		
<b>281.0</b>	<b>Unterlagsböden</b> Untergeschoss: Verbundunterlagsboden aus Sand-Zementüberzug, 30 mm stark Erd- und Dachgeschoss: Anhydrit Fliessestrich, 60 mm stark	✓	✓
<b>281.5</b>	<b>Plattenarbeiten (Bodenbeläge)</b> Keramische Platten in Nasszonen EG und DG, sowie Entrée, Küche, Wohnen/Essen inkl. ausfugen und elastische Kittfugen und Sockelabschluss, eingerechnetes Plattenbudget gemäss Brotschi-Häuserpreisliste	✓	✓
<b>281.7</b>	<b>Bodenbeläge Holz (Laminat)</b> Schwimmend verlegter Laminat in allen Räumen im Dachgeschoss mit In & Out Technik, Trennlage mit Vlies, Sockelleiste als Abschluss, eingerechnetes Laminatbudget gemäss Brotschi-Häuserpreisliste	✓	✓
<b>282.4</b>	<b>Plattenarbeiten (Wände)</b> Keramische Platten in Nasszonen EG und DG, sowie Küche inkl. ausfugen und elastische Kittfugen, Apparate-Rückwände: Plattenbelag 120 cm hoch und in Duschbereich 200 cm, in Küche Plattenbelag 60 cm hoch über Küchenkombination, eingerechnetes Plattenbudget gemäss Brotschi-Häuserpreisliste	✓	✓
<b>285</b>	<b>Malerarbeiten</b> Ausbesserungsarbeiten an fertig montierten Bauteilen und eventuelle Zuputzarbeiten	✓	✓
<b>287</b>	<b>Baureinigung</b> Die Brotschi Hausbau übergibt das fertiggestellte Bauwerk in gereinigtem Zustand	✓	✓
<b>291</b>	<b>Honorare</b> Architektur: Planung und Bauleitung <ul style="list-style-type: none"> <li>● Erstellen des Vorprojektes, des definitiven Bauprojektes und Einreichen der Baubewilligung für das geplante Bauvorhaben</li> <li>● Erstellen der Gesuchsunterlagen für Kanalisation, Luftschutzraum, (wenn notwendig), für Wasser, Elektro, TV, Telefon und dergleichen, gemäss den örtlichen Gegebenheiten</li> <li>● Erstellen der statischen Berechnungen</li> <li>● Erstellen der detaillierten Bemusterung in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft</li> <li>● Erstellen der detaillierten Ausführungspläne mit allen erforderlichen Angaben für die Ausführung. Brotschi Hausbau zieht Spezialplaner wie Bauingenieur, Elektro-, Heizungs- und Sanitärplaner für das Bauvorhaben hinzu</li> <li>● Örtliche Bauleitung für alle von Brotschi Hausbau zu erbringenden Leistungen, laufende Betreuung der Bauherrschaft bei Fragen auf der Baustelle</li> <li>● Erstellen eines Mängelprotokolls, in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft, kurz vor Bauvollendung</li> <li>● Anordnen der Mängelbeseitigung und Überwachung der auszuführenden Arbeiten vor Ort</li> </ul>	✓	✓

	● Übergabe des Bauvorhabens an die Bauherrschaft		
292	<b>Honorare</b> Ingenieur: Berechnung der Stahlbetonarbeiten	✓	✓