

TOP
OF
HORW



BAUBESCHRIEB

TOP OF HORW

Untermattstrasse 34, die Sonnenseite von Horw



(Bild: Photovoltaik-Anlage für eigene Stromproduktion)



<i>Bauherrschaft</i>	FS Immobilien & Investment AG Eichwaldstrasse 5, 6005 Luzern
<i>Architekt</i>	Furger & Durrer AG, dipl. Architekten ETH/HTL/SIA Dorfplatz 3, 6370 Stans
<i>Bauingenieur</i>	CES Bauingenieure AG Seestrasse 94, 6052 Hergiswil
<i>Elektroplanung</i>	Edwin Würsch AG Engelbergstrasse 37a, 6370 Stans
<i>HLK-Ingenieur</i>	W & P Engineering AG Mühlebach 2, 6362 Stansstad
<i>Projektleitung</i>	Fehlmann & Partner GmbH Eichwaldstrasse 5, 6005 Luzern

Beratung und Verkauf direkt vom Ersteller

FS Immobilien & Investment AG / Postfach 757 / CH-4001 Basel
T +41 61 263 93 39 / F +41 61 261 25 84 / N +41 79 322 04 84
www.fs-immobilien-ag.ch / info@fs-immobilien-ag.ch



1 VORBEREITUNGSARBEITEN

114 *Baugrubenaushub / Baugrubensicherung*
Baugrubenaushub konventionell; dreiseitig mit Spritzbeton, wo erforderlich, mit Ankern gesichert.

2 GEBÄUDE

Das ganze Gebäude wird im Minergie-Standard erstellt.

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

Kanalisation

Ausserhalb des Gebäudes; Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen in Kunststoffrohren (HDPE), notwendige Kontrollschächte und Schlammfänger nach den örtlichen Vorschriften, inkl. Sohlen-, Hüllbeton, Geröll- und Auffüllarbeiten. Spülstützen inkl. Deckel. Dachwasserschächte, wo nötig. Garagenentwässerung mittels Bodenabläufen oder Rinnen. Retentionsanlage für Regenwasser (Speicher)

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Foundation

Bodenplatte in Stahlbeton mit Magerbetonsohle. Dimensionierung nach den örtlichen Verhältnissen und Berechnungen des Ingenieurs.

Kellerumfassungswände

Stahlbeton, Dimensionierung nach Berechnung des Ingenieurs. Arbeitsfugen Boden - Wand mit Fugenbandeinlage abgedichtet
Arbeitsfugen bei Aussenwand mit Combiflexband abgedichtet.

Innenwände

Betonierte Innenwände und Stützen in Stahlbeton, Dimensionierung nach Berechnung des Ingenieurs.

Decken

Stahlbetondecken in allen Geschossen, Dimensionierung nach Berechnung des Ingenieurs.

Balkone

Stahlbetonplatte Untersicht schalungsglatt. Balkonplatte von Geschossdecke thermisch getrennt mit Krageplattenanschlüssen.
Äussere Abstützungen mit Beton- oder Stahlstützen (wo statisch notwendig)

Maurerarbeiten

Sämtliche Wände werden auf Schalldämmlager gestellt!

Fassadenmauerwerk

Einsteinauerwerk aus Beton oder Backstein, je nach Vorgabe Ingenieur.

Innenwände

Kellerinnenwände tragend, in Kalksandstein vollfugig gemauert und gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt. Tragende Wände gemäss Berechnung des Ingenieurs, mindestens 12.5 cm stark. Nichttragende Wände mindestens 10 cm stark (teilweise aus Leichtbau GKP)

22 Rohbau 2

1. Fenster aus Holz-Metall

Holz-Metall Fenster aus Fichte/Tanne, fertig gestrichen RAL 9016. Rahmen- und Flügelverkleidung aussen aus Aluminium, pulverbeschichtet
Perlglimmer Nr. 71385. Isolierverglasung 3-fach . Aufbau 6 / 20 / 4, k - Wert 0.7 W / m² K, mit umlaufender Gummidichtung. Fensterflügel mit Drehkipp-Beschlägen. Wohnzimmer mit Hebe-Schiebetüren und Festverglasungen. Sämtliche Verglasungen VSG (Verbund Sicherheits-Glas; einbruchsicher)

6. Aussentüren und Tore

Eingangstüren, Vollholz mit Alu-Einlage. Aussen mit NCS-Stosstange, innen mit Drücker. Sicherheitszylinder auf PP und Einsteckschloss mit elektrischem Türöffner, umlaufende Gummidichtung. Garagentor in Einstellhalle: Sektionaltor; Torautomat mit Funkempfänger und Handsender.

221.9 Metallbaufertigteile

Briefkastenanlage mit Sonnerie und Videokamera.

2. Spenglerarbeiten

Material: Uninox oder Chromstahlblech. Kamineinfassungen, Einfassungen für Entlüftungen und Abluft, Rinnen und Ablaufrohre, Dachrandabschlüsse.

224.1 Flachdacharbeiten

Flachdach. Dampfbremse EGV 3, Trittschalldämmung 12 mm, Wärmedämmung PUR im Gefälle mittlere Dicke 10 cm, Dachhaut mit Abdichtung. 2-lagig, EV 3 und EP 5 WF S, Drainageschicht, Kiesdach.

Beratung und Verkauf direkt vom Ersteller

FS Immobilien & Investment AG / Postfach 757 / CH-4001 Basel
T +41 61 263 93 39 / F +41 61 261 25 84 / N +41 79 322 04 84
www.fs-immobilien-ag.ch / info@fs-immobilien-ag.ch



1. **Fugendichtungen**
Dilatation- und Arbeitsfugen innen und aussen mit geeignetem dauerelastischen Fugenkitt abgedichtet. Anschlüsse an alle Badewannen, Duschen, Küchenschränke und Abdeckungen. Fugen zwischen schwimmenden Böden und Wandplattenbelägen, sowie Sockel abfugen.
- 226 **Äussere Verputzarbeiten**
Grundputz und Abrieb auf Aussendämmung.
1. **Äussere Malerarbeiten**
Sichtbeton: Lasur um Beton vor zu starker Alterung zu schützen. Kompaktfassade Aqua-Perl Anstrich.
2. **Lamellenstoren**
Alle Wohnungen: Verbundraffstoren, fertig einbrennlackiert. Alle Lamellenstoren mit Motorantrieb.
3. **Sonnenstoren**
Senkrechtmarkisen bei den Balkonen; alle mit Motorantrieb.
- 23 **Elektroanlagen**
Potentialausgleich nach den Vorschriften SEV. Installationen der Apparate und Beleuchtungskörper in den Allgemeinräumen sowie im Treppenhaus. (Keller AP, Treppenhaus UP). In den Wohnungen werden sämtliche Apparate und Leitungen UP installiert. Umgebungsbeleuchtung der Wege und Hauszugänge. Beleuchtung der Einstellhalle. Anschluss der Apparate entsprechend den gebäudetechnischen Installationen Anschluss Luftentfeuchter Trockenraum an Allgemeinstrom.
- Photovoltaikanlage
Installation einer Photovoltaikanlage; jeder STWEG hat einen eigenen separaten Zähler; die Anlage versorgt zuerst den eigenen Strombedarf; die Überproduktion geht ins Netz mit entsprechender Vergütung gem. Stromanbieter.
- Steigleitungen
Pro Wohnung und Unterverteilung allgemein je eine Zuleitung. In den Untergeschossen sind die Deckenleitungen eingelegt. Die Schalter, Steckdosen und Wandleitungen werden in der Regel A. P. installiert.
- Lichtinstallation
Wohnungen: Alle notwendigen Rohrleitungen, Draht einzüge, Abzweigkasten und Schalter; alle Lichtquellen LED.
- Einstellhalle
Lichtinstallation FL-Leuchten via Minuterie, Notleuchte Dauerbetrieb. Vorbereitung für Elektrofahrzeugladung (2 Stk.) auf eigenen Zähler
- Elektrozähler; allgemein
Einstellhalle, Technikraum, Lift, Umgebungsbeleuchtung
- Kraft- und Wärmeinstallation
Die Installation enthält sämtliche Rohrleitungen sowie Draht- und Kabeleinzug, Abzweigkasten und Apparateanschlüsse entsprechend den gebäudetechnischen Installationen.
- Verteilertafeln
Mit allen notwendigen Sicherungen, Sicherungsautomaten, Fehlerstromschutzschalter (FI), Steuerorgane etc. inklusive Verdrahtung. Telefonschliessung mit Amtsverteilerkasten und Zwischenverteiler sowie Steigzone nach Angabe Swisscom. Installation einer kompletten Sonnerie- und Videogegensprechanlage mit Türöffnertaste in den Wohnungen. Radio-TV Erschliessung mit Verstärkern und Abzweigern sowie Steigzone für die Erschliessung der Wohnungen nach Angabe Cablecom oder Elektroinstallateur. Betriebsfertige Installation in den Wohnungen ISDN fähig. Erdleitung vom Hausanschlusskasten zu Wasserleitung im UG. Alarmanlage mit Fenster- sowie Türkontakt und Panikschalter.
- Installation Wohnung (alles KNX-fähig)**
- 24 **Heizungsanlagen**
- Heizkessel
Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft- / Wasserwärmepumpe; für jede Wohnung separat. Installation, Heiz- und Installationsräume, nach Vorschriften. Schallschutz nach Vorschrift.
- Wärmeverteilung
Fussbodenheizsystem, Einzelraumregulierung
- Brauchwasser-Aufbereitung
Zentrale Warmwasseraufbereitung für jede Wohnung separat.
- Wärmedämmung
Sämtliche Rohrleitungen in unbeheizten Räumen werden mit PIR-Schalen nach Vorschrift isoliert. Abdeckung mit PVC-Folie, Stösse voll verklebt, Steigleitungen in Schächten PIR-Schalen roh, mit Draht gebunden gemäss feuerpolizeilichen Vorschriften.

Beratung und Verkauf direkt vom Ersteller

FS Immobilien & Investment AG / Postfach 757 / CH-4001 Basel
T +41 61 263 93 39 / F +41 61 261 25 84 / N +41 79 322 04 84
www.fs-immobilien-ag.ch / info@fs-immobilien-ag.ch



Leitungsnetz

Leitungsnetz in Kellerverteilung und Steigleitungen in geschweissten Gas- oder Siederohren schwarz, offen oder in Leitungsschächten montiert. Sämtliche Rohraufhängungen und Befestigungen mit schalldämmenden Einlagen. Jede Wohnung einzeln absperbar.

244

Lüftungsanlagen

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Pro Wohnung wird eine kontrollierte Wohnraumlüftung eingesetzt. Als Lüftungszentralgerät wird ein Kompaktgerät mit -90% Wärme-Bereitschaftsgrad, automatische Volumenstromregelung für gleitende Luftmenge eingesetzt. In den Wohn- und Schlafräumen erfolgt die Zuluft über konventionelle Wandauslässe. Die Abluft wird über die Nassräume sowie die Küchen abgesogen. Die Aussenluft wird gemeinsam in einem Kanal zu den Geräten geführt. Die Aussenluft wird durch die Fortluft mit Wärmetauschern in den Wohnungslüftungsgeräten nachgewärmt. Die Fortluft wird gemeinsam über einen Kanal über Dach geführt.

Abluft Küchen

Die Abluft der Dampfabzüge der Wohnungen werden über die Wohnungslüftung gereinigt.

Innenliegende Kellerräume

Die innenliegenden Kellerräume werden über Deckenventilator entlüftet.

Einstellhalle

Die Einstellhalle wird natürlich entlüftet.

247.5

Kaminanlagen (Cheminéekamine)

Pro Wohnung führt ein eigenes Kaminrohr über Dach.

Die Zuluft zum Cheminée wird über ein in der Decke eingelegtes Rohrsystem gewährleistet.

25

Sanitäranlagen

251.

Sanitärapparate

Sämtliche Sanitärapparate sind weiss. Garnituren, Mischer in chromline.

Apparateliste Wohnungen	Bad/WC	DU/WC	Gäste WC
Waschmaschine 1-8 kg im Hobbyraum oder Reduit			
Wäschetrockner 1 - 8kg im Hobbyraum oder Reduit			
Duschtasse Plattenbelag, bodenbündig	1	1	
Duschenmischer mit Brauseschlauch u. Brause	1	1	
Duschengleitstange Höhe verstellbar	1	1	
Duschtrennwand in Ganzglas, klar	1	1	
Badetuchstange	1	1	
Dusche-WC	1		
Papierhalter verchromt	1	1	1
Waschtisch Keramik, weiss		1	1
Handtuchhalter	2	1	1
Spiegelschrank		1	
WC weiss		1	1
Badewanne, Stahl, weiss	1		
Wanneneinlauf über den Überlauf	1		
Unterputzmischer mit Brauseschlauch u. Brause	1		
Unterbaulement	1		
Waschtische aufgesetzt	2		
Handtuchhalter	2	1	1
Spiegelschrank	1	1	1

Waschmaschine / Tumbler

Zu jeder Wohnung Lieferung und Montage Waschmaschine / Tumbler.

Beratung und Verkauf direkt vom Ersteller

FS Immobilien & Investment AG / Postfach 757 / CH-4001 Basel
T +41 61 263 93 39 / F +41 61 261 25 84 / N +41 79 322 04 84
www.fs-immobilien-ag.ch / info@fs-immobilien-ag.ch



- 258 **Kücheneinrichtungen**
Möblierung gemäss sep. Beschreibung und Küchenplan.
- 261 **Aufzüge**
Elektromechanisch betriebener Personenaufzug. Tragkraft 630 kg, 8 Personen, rollstuhlgängig gem. IV-Norm.
- 27 **Ausbau 1**
271. **Gipsarbeiten**
Wände in allen Räumen mit Grundputz und Weissputz. Wände in den Küchen und Nassräumen mit Grundputz und Weissputz, wo keine keramischen Platten zur Anwendung kommen. Grundputz hinter den Küchenkombinationen, Schränken. Treppenhauswände und Untersicht mit Grundputz und Abrieb. Decken in sämtlichen Räumen mit Grundputz und Weissputz. Nichttragende Trennwände werden als Leichtbau-Konstruktionen in Trockenbauweise ausgeführt. Wände mindestens 150 mm dick, beidseitig doppelt beplankt, dazwischen mit Dämmeinlagen (Stein- oder Glaswolle).
277. **Innentüren Brandschutz**
Einstellhallen-Abschlussstüre EI 30; Verglasung Isolierglas resp. Brandschutzglas; zertifiziert
- 272.1 **Allgemeine Metallbauarbeiten**
Balkongeländer: Metallkonstruktion mit Pfosten in Flachstahl, (Staketen) Oberflächen einbrennlackiert.
- 273 **Schreinerarbeiten**
Innentüren aus Holz
Sämtliche Türen in den Wohnungen. Futter und Verkleidung, mit Gummidichtungen, Türblätter fertig lackiert mit Einsteckschloss und Ziffernchlüssel. Drückgarnituren in Chromstahl, gelagerte Ausführung.
Wohnungsabschlusstüren
Rahmentüren mit umlaufender Gummidichtung und verzinktem Schwelleneisen. Türblätter Volltüren (schallhemmend) fertig lackiert, Spion und Zylindereinsteckschloss, 3-Punkt-Schliessung (Treplan), Wohnungstüre: Schalldämmwert min 35 dB.
Kellertüren
Futter und Verkleidung (Keller und Weinkeller), Rahmentüren (restliche Nebenräume) mit Gummidichtungen Türblätter fertig lackiert, wo feuerpolizeilich verlangt Volltüren T 30 mit umlaufender Gummidichtung mit Zylindereinsteckschloss, Beschläge in Aluminium mit Langschildern, matt vernickelt.
Wandschränke
Wandschränke mit Kleiderstange und verstellbaren Tablaren kunstharzbeschichtet. Türen mit verdeckten Bändern und Espagnoletten-Stangenverschlüssen sowie Drehgriff.
Ausrüstung
- Garderobenschrank
- Kunstharzbeschichtetes Tablar und Kleiderstange
- Putzschrank
- Besen- und Schlauchhalter
- Putzzeugabteil
- Tablarschrank: 5 verstellbare, kunstharzbeschichtete Tablare
- 275 **Schliessanlage**
Sicherheitszylinder Schliessanlage, z. B. Fabrikat Kaba Star. Haus- und Wohnungseingänge, Briefkästen, Einstellhalle, alle Keller- und Nebenräume.
- 28 **Ausbau 2**
1. **Unterlagsböden**
Boden Kellerräume: Monobeton
Boden Eingang: Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Wärmedämmung 70 mm, Unterlagsboden Anhydrit 8 – 9 cm
Boden Nebenraum: Zementüberzug 40 mm
Boden Wohngeschosse: 15 mm Trittschalldämmplatten
70 mm Zusatzdämmung (EG, 1.0G)
40 – 50 mm Unterlagsboden Anhydrit
2. **Fugenlose Bodenbeläge**
Einstellhalle, Monobeton

Beratung und Verkauf direkt vom Ersteller

FS Immobilien & Investment AG / Postfach 757 / CH-4001 Basel
T +41 61 263 93 39 / F +41 61 261 25 84 / N +41 79 322 04 84
www.fs-immobilien-ag.ch / info@fs-immobilien-ag.ch



281.4/281.6/281.7 *Bodenbeläge*

Entrée, Wohnen/Essen, Zimmer	Klebparkett, geschliffen und matt geölt. Holzsockel 4 cm, geschraubt.
Küche, Bad/WC, Dusche/WC, WC	Keramische Platten, Wände ohne Platten erhalten Plattensockel, 4 cm in gleichem Material wie Bodenbelag.
Einstellhalle, Keller	Monobeton
Hobbyraum; Weinkeller	keramische Platten

282.4 *Wandbeläge Platten*

Bad/WC, Dusche/WC	Grundputz und keramische Platten, im Bereich der Duschen und Badwanne bis Decke, restliche Wände auf Höhe ca. 1.20 m darüber Grundputz und Weissputz gestrichen.
--------------------------	---

284 *Hafnerarbeiten*
Cheminée.

1. *Innere Malerarbeiten*
- Holzwerk (Dachuntersichten) 2 x Alkydharz-Decklack
 - Türrahmen, Türblätter, Grundbeschichtung, 2 x Alkydharz-Decklack
 - Wände und Decken Einstellhalle, Nebenräume, Keller
 - 2 x Dispersions-silicatfarbe
 - Abriebwände 2 x Dispersions-silicatfarbe
 - Decken und Podestuntersichten in Treppenhäusern
 - 2 x Dispersions-silicatfarbe.
 - Abriebdecken und Weissputzdecken: 2 x Dispersions-silicatfarbe
 - Balkonuntersichten; Beton gestrichen

285. *Baureinigung*
Saubere Reinigung aller Räume durch eine Fachfirma vor der Übergabe der Wohnungen. Vorschriftsgemässe Schlusskontrollspülung der gesamten Kanalisation.

4 **UMGEBUNG**

421. *Gärtnerarbeiten*
Erdarbeiten
Erstellen von Geländeaufschüttungen, Abgrabungen und Rohplanie inkl. der erforderlichen Zufuhren, Abfuhren und Deponiegebühren. Verteilen von Humus ca. 30 cm stark ab Platzdepot. Stahlbetonmauern als Stützmauern sowie für steile Böschungen. Bollensteinbett entlang der Fassaden sowie Abschlussplatte zum Rasen. Wiesen- oder Rasenlage, Saat, Schnitt, Düngung. Bodendecker für Böschungen

422. *Einfriedung*
Umzäunung mit Drahtgeflechthag gegen Nachbargrundstücke.

422. *Wege und Plätze*
Stellriemen entlang Zugangswegen, Garagenzufahrt, Hauseingang Vorplätze, Zugangswege mit Betonformsteinen grau. Besucherparkplatz mit Rasengittersteinen. Zufahrt Einstellhalle mit Asphaltbelag.

Beratung und Verkauf direkt vom Ersteller

FS Immobilien & Investment AG / Postfach 757 / CH-4001 Basel
T +41 61 263 93 39 / F +41 61 261 25 84 / N +41 79 322 04 84
www.fs-immobilien-ag.ch / info@fs-immobilien-ag.ch