

NEUE MIETWOHNUNGEN D O R F 1 6 A / B

6231 SCHLIERBACH



Designed by:

VILLAVERDE ARCHITEKTUR GMBH

August 2017

PROJEKTTEAM

BAUHERR

Immo Erlösen AG
Kirchweg 10
6294 Ermensee

VERMIETUNG / KONTAKT



Irène Furrer

Inhaberin und Geschäftsführerin

Feldhöhe 16, CH-6280 Hochdorf

Telefon: +41 41 531 70 10

Mail: info@immo-fokus.ch

Homepage: www.immo-fokus.ch

ARCHITEKT / AUSFÜHRUNG

Villaverde Architektur GmbH
Ebnet 2
6231 Schlierbach

Tel: 041/511 39 09

Homepage: www.villaverde.ch

Mail: info@villaverde.ch

BAULEITUNG

Villaverde Architektur GmbH
Ebnet 2
6231 Schlierbach

INHALTSVERZEICHNIS

Wohnen im Dorf	4
Das Projekt	6
Situation	7
Das Untergeschoss	8
Impressionen	9
Baubeschrieb	10-12
Allgemein	13-14

Alle Wohnungen werden in einer modernen Architektur von Villaverde Architektur GmbH konzipiert und entworfen.

Sämtliche detaillierte Angaben können den letzten Seiten dieses Dossiers entnommen werden.
(Baubeschrieb/Allgemein)



WOHNEN IN SCHLIERBACH



GRÖSSE

Die Gemeinde Schlierbach zählt heute ca. 820 Einwohner und liegt am Südhang gegen das Surental.

ERHOLUNG

Mitten in einem ausgedehnten Naherholungsgebiet mit gepflegten Feldern, Wiesen, Wäldern und herrlichen Aussichtspunkten erwartet Sie ein familienfreundlicher Wohnort mit hoher Lebensqualität. Abseits von Hektik und Verkehr können Sie die Vorzüge einer intakten Natur geniessen.

SCHULE

Als innovative Schule führt die Gemeinde Schlierbach eine Basisstufe, welche Kindergarten, die 1. und 2. Klasse beinhaltet. Das altersgemischte Lernen wird mit den Doppelklassen 3./4. und 5./6. weitergepflegt. Nach den obligatorischen sechs Primarschuljahren wechseln die Kinder an die Oberstufenschulen von Triengen, sowie an die Kantonsschule Sursee.

VEREINE

Das Vereinsleben in Schlierbach hat einen hohen Status. Viele Einwohner sind in einem oder mehreren Vereinen als Mitglied eingetragen.

VERKEHR

In nur wenigen Minuten erreichen Sie zwei Autobahnanschlüsse, die Sie zu den Zentren Zürich, Basel, Bern und natürlich Luzern führen. Zusätzlich ist Schlierbach an die ÖV mittels Busverbindung nach Sursee angebunden.

STEUERN

Der tiefe Steuerfuss, eine zeitgemässe Infrastruktur mit Schule, Mehrzweckgebäude, Sport- und Freizeitanlagen sowie der Dorfladen tragen ebenso zur Attraktivität des Dorfes bei.

ALLE VORTEILE AUF EINEN BLICK

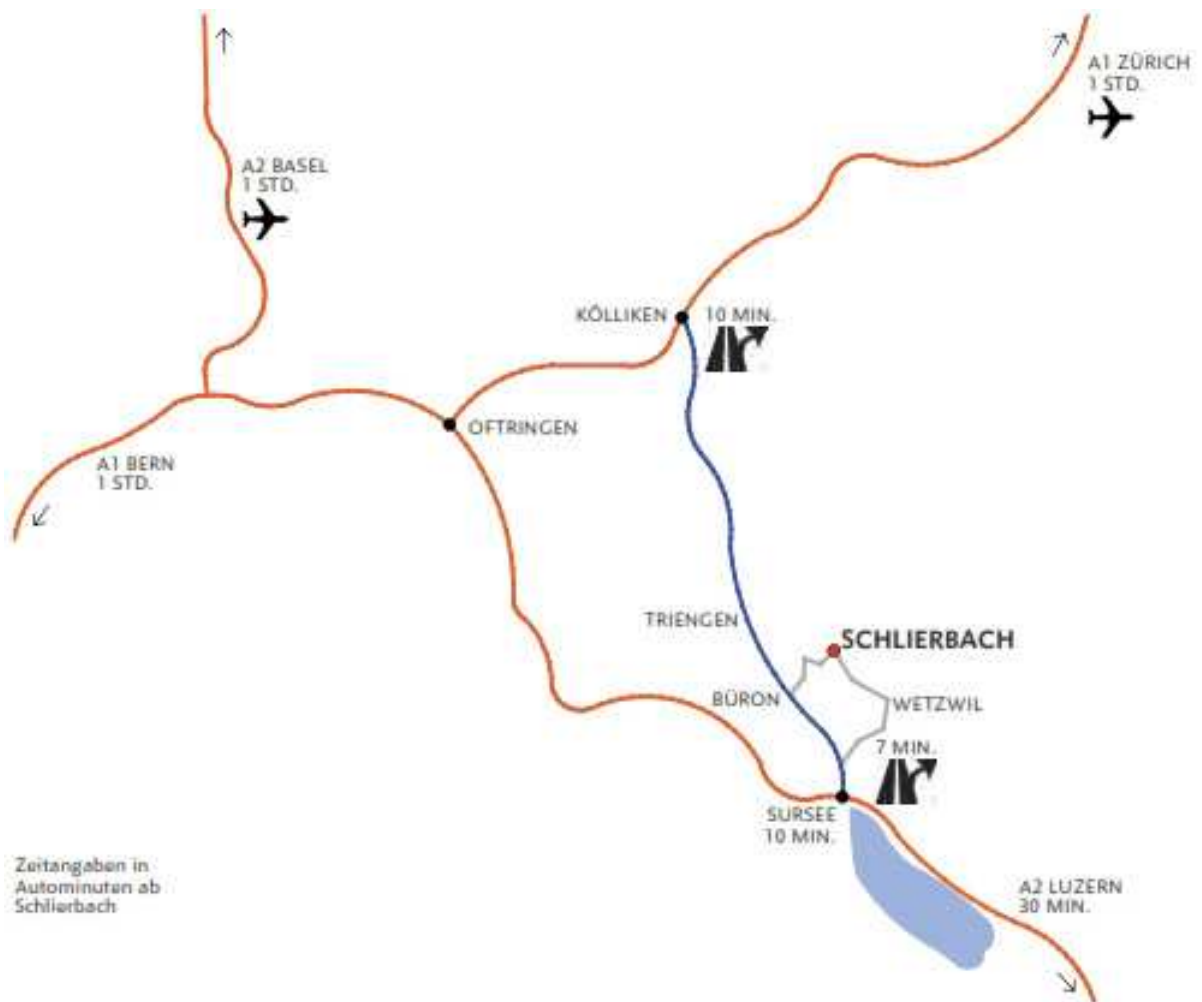
- Unverbaubare Süd-Westlage
- Wohnen über der Nebelgrenze
- optimale Besonnung
- Einmalige Aussicht
- Steuergünstige Wohngemeinde



WOHNEN IN SCHLIERBACH

Schlierbach liegt am Südhang gegen das Surental. In nur wenigen Minuten erreichen Sie zwei Autobahnanschlüsse, die Sie zu den Zentren wie Zürich, Basel, Bern und natürlich Luzern führen. Wohnen über der Nebelgrenze und „Sonnenseite erLeben“ zeichnet das kleine, intakte Dorf aus.

Lage: Schlierbach liegt zentral in der Schweiz und ist verkehrstechnisch optimal erschlossen.



DAS PROJEKT

ARCHITEKTUR

Das Projekt von Villaverde Architektur GmbH beinhaltet eine Überbauung mit grosszügigen modernen Mietwohnungen. Das Mehrfamilienhaus wird in moderner Architektur konzipiert und geplant.

Der Bau berücksichtigt die schöne, ruhige Lage und den Weitblick ins Tal. Diese passt sich ins Gelände ein und wirkt damit harmonisch auf die Umgebung.

Das Gebäude beinhaltet 6 Mietwohnungen im Eigentumsstandard und 1 Bürotrakt. Die Wohnungen haben grosse gedeckte Terrassen.

Optimale Lichtverhältnisse werden durch die grossen Fensterfronten in den Wohn- und Essräumen geschaffen. Alle Wohnungen werden in einem hohen Wohnstandard realisiert.

Im Untergeschoss befinden sich die Garagen und die Zweckräume (Kellerabteile/ Technik/ Veloraum). Allen Wohnungen steht ein eigenes Kellerabteil zu.

Ein allgemeiner Fahrradabstellraum steht allen Eigentümern zur Verfügung. Von den Garagen gelangen die Bewohner direkt ins Treppenhaus des Gebäudes.

Im Gebäude sind folgende Wohnungsgrössen konzipiert:

EG :

1 x 3.5 Zimmer Wohnung: NWF 92.10 m²
1 x 3.5 Zimmer Wohnung : NWF 80.30 m²

OG:

1 x 4.5 Zimmer Wohnung: NWF 123.00 m²
1 x 3.5 Zimmer Wohnung : NWF 80.30 m²

DG:

1 x 4.5 Zimmer Wohnung: NWF 107.00 m²
1 x 2.5 Zimmer Wohnung : NWF 51.50 m²

Angebaut EG / OG:

Büroräumlichkeiten : NWF 85.50 m²

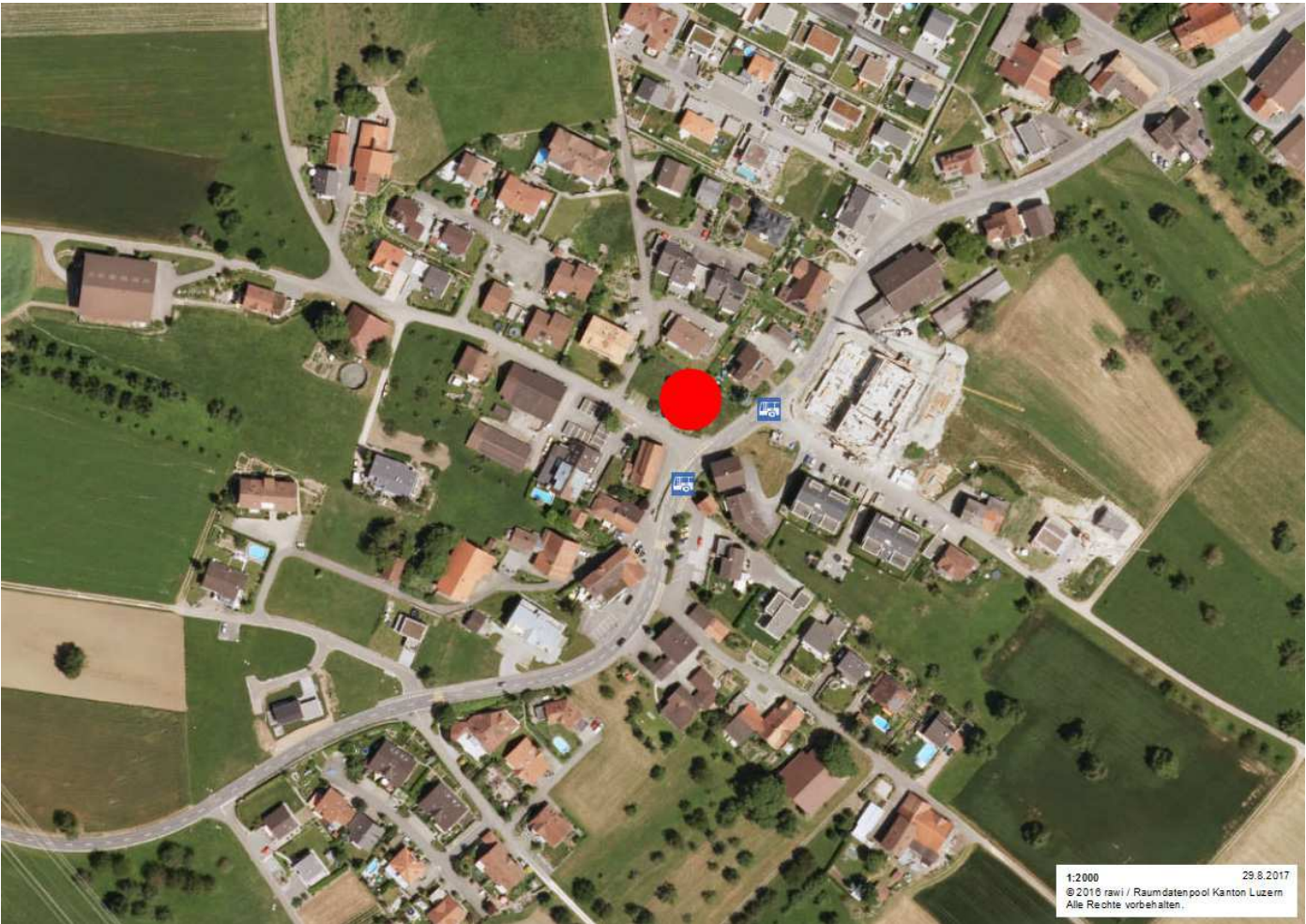
Alle Wohnungen verfügen über grosszügige Terrassen.

ALLE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- neue attraktive Mietwohnungen
- helle und grosszügige Räumlichkeiten
- Erstbezug
- gesamte Wohnanlage rollstuhlgängig (behindertengerechter Lift)
- grosse gedeckte Terrassen
- sehr ruhige und sonnige Lage
- grosszügige Einstellhalle



SITUATION



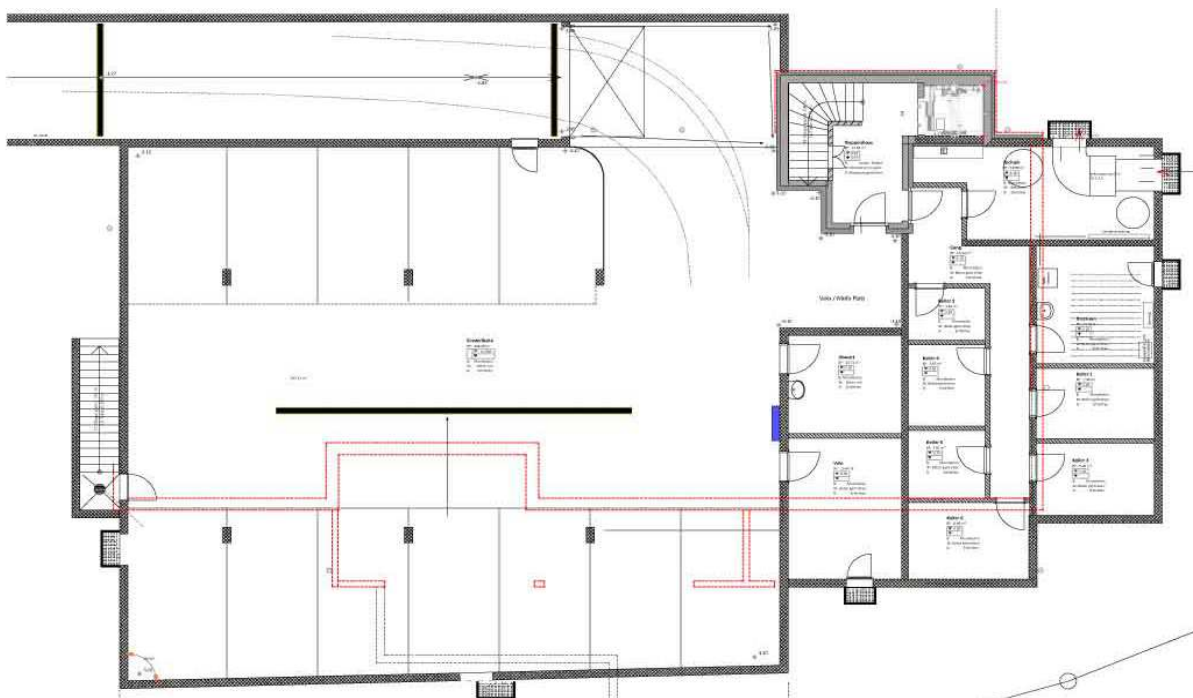
Untergeschoss

Im Untergeschoss sind grosszügige Parkfelder für 12 Autos geplant. Die Garagenplätze werden zugeteilt.

Die einzelnen Keller der Wohnungen sind im Untergeschoss untergebracht und sind bequem über die Einstellhalle oder Treppenhaus zu erreichen. Die Kellerabteile werden, dem Plan entsprechend, zugeteilt.

Den Bewohnern steht ebenfalls ein gemeinsamer Veloabstellraum zur Verfügung. Mit dem Lift oder über das Treppenhaus erreicht man die oberen Geschosse.

Eine komfortable breite Garagentoröffnung vereinfacht das Rangieren der Autos.



IMPRESSIONEN



BAUBESCHREIB

Baubeschrieb nach BKP (Baukostenplan)

2 GEBÄUDE

201 ERDARBEITEN

Sämtliche Aushub- und Wiedereinfüllungsarbeiten, Anschüttungen und Materiallieferungen, etc. Absperrung der Baustelle. Aushub/Kofferung im Zufahrtsbereich. Abführen des überschüssigen Aushubes.

211 BAUMEISTERARBEITEN

Installationen

Alle notwendigen Installationen und Geräte.

Baumeisteraushub

Grabenaushub für Frostriegel und Kanalisationen und dgl.

Kanalisation

Alle Leitungen in PE / PP 10-15 cm, mit allen notwendigen Kontrollschächten. Anschluss an das Gesamtkanalisationsnetz. Ganze Ausführung gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt.

Stahlbeton

Bodenplatte im Untergeschoss aus Stahlbeton. Wände im Untergeschoss in bewehrtem Beton, wasserdicht. Wände im Erdgeschoss und Obergeschoss gemäss Berechnungen für erdbebensicheres Bauen. Decken in Stahlbeton. Treppen in Stahlbeton mit Plattenbelag. Berechnung und Dimensionierung durch Bauingenieur.

Maurerarbeiten

Kalksandstein-Mauerwerk im Untergeschoss, abgesselt. Aussenwände und Innenwände der Wohngeschosse mit Backstein-Mauerwerk. Diverse Maurerarbeiten wie Lichtschächte, Türschwellen, Versetz- und Zuputzarbeiten. Brandmauern/Gebäudetrennwand bei zusammengebauten Bauteilen aus Stahlbeton, 28cm stark.

211.1 GERÜSTUNGEN

Stellen, Vorhalten und Entfernen eines vorschriftsgemässen Stahlrohrgerüsts.

221.1 FENSTER AUS HOLZ / METALL

Kunststoff-Fenster mit 3-fach- Isolierverglasung Mind. 1 Drehkippverschluss in jedem Raum. Hebeschiebetüren zu Terrasse (Gemäss Plänen). Wetterschenkel in farblos eloxiertem Aluminium.

221.5 HAUSEINGANGSTÜRE

Metalltüre mit Glas, 1-flügelig einbrennlackiert, mit Glasseitenteil. Sicherheits- Schliessanlage, Drückergarnitur mit Rosette, mit Einsteckschloss.

221.5 WOHNUNGSEINGANGSTÜRE

Blendrahmentüre mit isoliertem Alupan-Mehrschichttürblatt, U-Wert 1.2 W/m²K 3-Punkte Verriegelung, gestrichen. Brandschutz Anforderung gem. Vorschriften GVL. Mit Spion, schallhemmend

221.6 TORE AUS METALL

Garagen-Tor bei Einstellhalle . Mit Handsender pro Parkplatz. Bei Einfahrt ein Codetaster für Velofahrer und Fussgänger montiert. Mit elektrischem Torantrieb.

222 SPENGLERARBEITEN

Alle Brüstungsabdeckungen, Fallrohre, Dunstrohrverkleidungen, etc. in Chromstahl. Flachdach-Spenglerarbeiten. Alle nötigen Anschlussbleche. Sockelbleche je nach Beanspruchung und Anforderung.

BAUBESCHREIB

223 BLITZSCHUTZ

Erfolgt nach Vorgaben der Kantonalen Gebäudeversicherung.

224.1 FLACHDACHBELÄGE GEBÄUDE

Schwarzdachabdichtungen auf Balkonen.
Gartenplatten verlegt in Drainageschicht aus Splitt, inkl. allen Anschlussarbeiten.
Balkon mit Gartenplatten belegt.
Flachdachaufbau: Dampfsperre, Wurzelschutz, extensiv Begrünung (Warmdach)

225 FUGENDICHTUNGEN

Abdichten sämtlicher offenen Dilatationsfugen im Innen- und Aussenbereich mit Silikon- oder Hybridfugenmasse.

226 VERPUTZE FASSADENDÄMMUNG

Steinwolle-Platte auf Backstein geklebt, Dämmstärke 200mm. 2mm-Fertigabrieb inkl. 2x gestrichen. Schürzenelemente zum Verstecken der Storenpakete, inkl. aller Nebenarbeiten.

228 SONNENSCHUTZ / BESCHATTUNG

Alle Fenster der Schlaf- und Wohnräume sowie Nasszellen werden mit Verbundraffstoren 90 mm aus Metall mit Lippendichtung ausgerüstet. Alle Storen sind elektrisch bedienbar.
Pro Wohnung ist eine elektrische Markise enthalten. Keine Mückengitter vorhanden !

230 ELEKTROANLAGEN

Die Elektroinstallationen entsprechen dem SEV sowie den örtlichen Vorschriften.
In jedem Wohn- und Schlafraum sind mind. 1 Schalter, 2 Steckdosen und ein Lampenanschluss vorhanden. Sonnerie mit Gegensprechstation und Türöffner. Swisscom –TV / Telefon- und Internetanschlüsse (Multimedia) im Wohnzimmer. Leerrohrinstallationen in den Schlafzimmern.
Ausstattung gem. separatem Elektroplan.

240 HEIZUNGSINSTALLATION

Wärmeerzeugung nach neusten ökologischen Richtlinien.
Wärmeerzeugung mittels Luftwasser-Wärmepumpe. Notwendige Steuer- und Sicherheitseinrichtung gemäss Vorschriften.
Zentrale Warmwasseraufbereitung.
Wärmeverteilung: Niedertemperatur-Fussbodenheizung.

244 LÜFTUNGSANLAGEN

Aktivkohle-Dampfzug in Küche, Abluftanlagen in gefangenen Nasszellen. Einstellhalle wird natürlich belüftet.

250 SANITÄRE ANLAGEN

Warmwasseraufbereitung
Zentraler Boiler, Abrechnung gemäss Verbrauchsmessung.

Apparate

Nach Auswahl Bauherrschaft.
Lieferant: Sabag AG , Luzern
Apparate Standard-Weiss.

Waschmaschine

Waschmaschine und Tumbler ist in jeder Wohnung vorhanden.
(Marke , Typ: gem. Bauherrschaft)

Enthärtungsanlage

Eine zentrale Wasserenthärtungsanlage ist eingebaut.

258 KÜCHENEINRICHTUNG

Moderne Küche nach Auswahl Bauherrschaft.
Lieferant: Ambiance AG, Schenkon

260 LIFTANLAGE

Kabinengrösse gem. Plan, behindertengerecht, Nutzlast 500 – 700 kg
Personen: ca. 8-9. Sammelsteuerung gem. Liftbauer.
Mit Notrufsystem gem. Lifthersteller. Mit Beleuchtung.

271 GIPSERARBEITEN

Wohnungen:
Wände : Abrieb 1.5 mm
Decken: alle Räume mit Weissputz (Glattstrich)

Treppenhaus:
Wände und Decken Abrieb 1.5 mm

Untergeschoss:
roh bleibend, nicht verputzt

BAUBESCHRIEB

272.1 METALLBAUFERTIGTEILE

Es wird eine Briefkastenanlage am Haus (gem. Plan und Norm) montiert.

272.2 SCHLOSSERARBEITEN

Balkongeländer aus Glas gem. Architekt und Vorschriften .
Trepengeländer: Handlauf

273.0 INNENTÜREN IN HOLZ

Futter und Verkleidungstüren, Türblatt glatt,
Röhrenspan mit Hartfaserdeckblatt.
Standarddekor des Unternehmers.

273.1 WANDSCHRÄNKE

Garderoben Entree werden gem. Architekt und Bauherrschaft eingebaut und sind inbegriffen.
Andere Schränke sind nicht inbegriffen.

273.4 KELLERTÜREN IN HOLZ

Röhrenspan mit Hartfaserdeckblatt glatt auf Rahmen deckend gestrichen, wo nötig Ausführung in EI30.

275 SCHLIESSANLAGE

KESO- oder KABA Zylinder gem. Bauherrschaft:

277 SCHUTZRAUM

Es muss kein Schutzraum erstellt werden.

281.0 UNTERLAGSBODEN

Untergeschoss/Tiefgarage/Keller:
Monobetonboden roh. Teilweise gestrichen.

Wohngeschoss

Zementunterlagsboden auf Schallisolation mit Trennstreifen von Wand getrennt.

281.6 KERAMISCHE BODENBELÄGE

Bodenplatten

Sämtliche Räume in den Wohnungen werden mit Feinsteinzeugplatten gem. Auswahl Architekt und Bauherrschaft verlegt.

Wandplatten

Wände in WC und Bad teilweise bis unter die Decke mit Platten belegt. Die Wände in den Nassräumen sind teilweise verputzt und abgerieben.

Sockel

Alle Sockel aus Bodenplatten geschnitten oder mit weiss gespritztem Holzsockel.

284 CHEMINEE-Ofen

Es werden keine Chemineeofen erstellt.

285.1 MALERARBEITEN

Innenwände, Innendecken
Dispersion, 2 Anstriche, weiss.

Treppenhaus: Sämtliche Wände und Decken sind deckend gestrichen, weiss.

Untergeschoss: Kellerräume sind Wände und Decken gestrichen.

Einstellhalle: Decken, Stützen und Wände werden gestrichen.

287 BAUREINIGUNG

Einmalige Reinigung vor Hausübergabe

ALLGEMEIN

4 UMGEBUNG

421 GÄRTNERARBEITEN

UMGEBUNGSARBEITEN

Containerplätze sind gem. Plan Architekt geplant und ausgestattet

Strassen und Plätze

Sämtliche Fusswege und Parkplätze werden mit sickerfähigen Verbundsteinen ausgeführt.

Tiefgarage wird das Oberflächenwasser über die Schulter entwässert. Bollensteine entlang der Hausfassade

Zufahrt Tiefgarage:

Wird in Hartbetonbelag hergestellt.

Spielplatz wird gem. Architekt und Bauherrschaft ausgestattet

Gärtnerarbeiten

Alle Gärtnerarbeiten wie Humusieren aller Grünflächen, Ansaat von Rasen, Bepflanzung von Böschungen mit Bodendeckern, allgemeine Bepflanzung

Elektroanlagen:

Notwendige Aussenbeleuchtung sowie nötige Installationen sind eingerechnet



ALLGEMEIN

VORBEHALTE

Aus technischen oder gestalterischen Gründen, oder soweit das Bauwerk in keiner Art und Weise verschlechtert wird, kann der Architekt oder die Bauherrschaft Änderungen gegenüber dem vorliegenden Bau- und Raumbeschrieb vornehmen.

Unwesentliche Änderungen, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen, Haarrisse und dergleichen berechtigen zu keinerlei Mietpreisminderung und/oder direkten bzw. indirekten Nachforderungen durch den Mieter.

Vorbehalten bleiben konstruktive und technische Änderungen im Rahmen der Ausführung, sofern damit keine Qualitätseinbussen verbunden sind.

Die gestalterische Leitung unterliegt allein dem Architekten und der Bauherrschaft.

FASSADENFARBE / UMGEBUNG

Im Interesse der Gesamtanlage werden die Fassadenfarbung und Umgebung einheitlich durch den Architekten gestaltet.

BEZUGSTERMIN:

Nach Absprache mit der Bauherrschaft und Architekt.

Miet-Bezug : ab ca. Anfangs April 2018 möglich

Verzögerungen infolge höherer Gewalt, ausserordentliche Auflagen und Massnahmen der Behörden, unvorhersehbare Baugrundschwierigkeiten, verspätete Entscheidungen der Bauherrschaft, Unruhen, Streiks, ausserordentliche Witterungsbedingungen (Kälte, Schnee, Regen usw.) ermöglichen dem Ersteller angemessene Erstreckung der vereinbarten Fristen.

Gerichtsstand

Ort des Objektes, 6231 Schlierbach

Garantearbeiten

Gemäss SIA

1-2 Jahre auf Apparate und Geräte, je nach Hersteller

2 Jahre auf Mängel ab Abnahme des Werkes

5 Jahre auf verdeckte Mängel, ab Abnahme des Werkes

Vor Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist wird eine Garantieabnahme durch den Architekten durchgeführt und durchgesetzt.

Nicht als Mangel gelten geringfügige Unvollkommenheiten gemäss SIA (zB. Haarrisse in Mauerwerk, Beton, Verputz und bei Materialwechsel, unbedeutsame Material- und Farbtonunterschiede, Ausblühungen in nicht zu Wohnzwecken dienenden Untergeschossen, unter Berücksichtigung von Vergleichsobjekten, nicht notwendigen Kittfugen, Abdeckungen, Zuputzarbeiten, Terrainabsenkungen bei Auffüllungen) sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen.