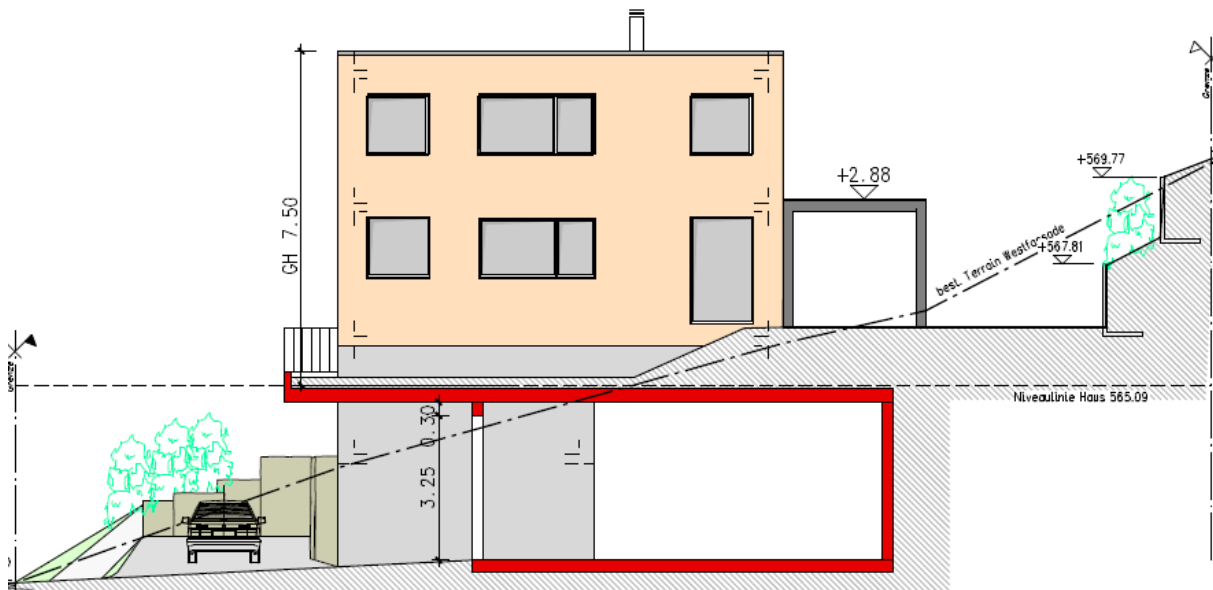
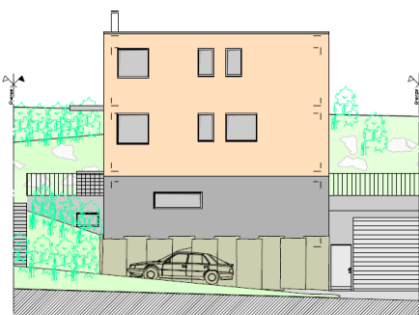


DOKUMENTATION

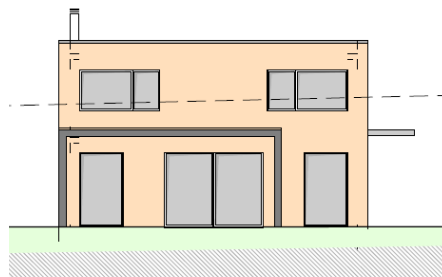
6½ ZIMMER EFH IN LÜTSCHBACH



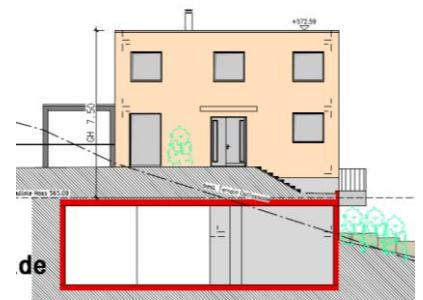
Westansicht



Nordansicht



Südansicht



Ostansicht

LAGE



LÜTSCHBACH

Von altersher bestand dieser Weiler der Gemeinde Eschenbach aus Ober- und Unterlütschbach, wo bereits um 1840 herum ein Schulhaus stand und die Kinder aus dem gesamten oberen Gemeindegebiet (Diemberg, Lütschbach und Ermenswil) den Unterricht besuchen konnten. Die Gesamtschule wurde 1975 aufgehoben. In den letzten Jahren entwickelte sich in der ursprünglich fast ausschliesslich aus verstreuten Bauernhöfen bestehenden Siedlung eine rege Bautätigkeit, so dass auch diese Aussenwacht wieder lebensfähiger geworden ist.



GEMEINDE ESCHENBACH

POLITISCHE UND GEOGRAPHISCHE ORIENTIERUNG

Eschenbach ist Teil der Linth-Region zwischen dem Zürich- und Walensee, gehört zum rund 65'000 Einwohner zählenden Wahlkreis See-Gaster, einem der total acht Wahlkreise des Kantons St. Gallen. Die Politische Gemeinde Eschenbach umfasst neben dem Hauptort Eschenbach auch die Dörfer und Ortsteile Bürg, Diemberg, Egligen, Ermenswil, Goldingen, Hintergoldingen, **Lütschbach**, Oberholz, Neuhaus, Rüeterswil, St. Gallenkappel und Walde sowie mehrere Aussenwachten und Weiler wie Betzikon, Fätzikon, Gibel und weitere. Die Gemeinde weist eine Einwohnerzahl von insgesamt rund 9'000 Personen auf.

Während der untere Teil des Gemeindegebiets mit dem Dorf Eschenbach auf einer durch leichte Erhebungen durchsetzten Terrasse über dem Obersee angesiedelt ist, umfasst der obere Teil auch das gesamte Goldingertal und reicht im Osten bis über den Oberricken hinaus.

Sechs St. gallische Gemeinde-Nachbarn (Gommiswald, Mosnang, Rapperswil-Jona, Schmerikon, Uznach, Wattwil) und dazu die im Nordwesten jenseits der Kantonsgrenze liegenden Zürcher Gemeinden Fischenthal, Rüti und Wald umgeben Eschenbach in einem bunten Kranz.

AKTIVES DORFLEBEN

Traditionsbewusstsein und Fortschrittsglaube prägen das Geschehen in der Gemeinde. Die Teilnahme am Dorfleben erschliesst ein vielgestaltiges Erlebnisfeld für Familie, Beruf und Freizeit. Es ist fast immer etwas los. Nicht selten kommt es einem vor, als sei die ganze Bevölkerung auf den Beinen. Das reiche Vereinsleben in rund hundert Organisationen vermittelt gute Kontakte, schafft Beziehungen und bietet für jeden Geschmack etwas.

In Eschenbach haben sich der "Dorftreff" (Mehrzweckgebäude mit Saal und Bühne) und das Custorhaus für Kleinkunstanlässe als Begegnungsstätten zur Pflege der dörflichen und regionalen Kultur ausgezeichnet etabliert. Die Sportanlage Eschewies ist Haupttreffpunkt für vielfältige Sport- und Freizeitaktivitäten. Vielseitige sportliche und kulturelle Angebote gibt es auch in den Turnhallen mit Bühnen in Goldingen und St. Gallenkappel.

Jedes Dorf hat sich sein Brauchtum, seine Traditionen und seine Vereinsaktivitäten mit Stolz und Freude bewahrt.

GROB

Architekturbüro
Lütschbach 28
www.grobbau.ch

Bauunternehmung
8733 Eschenbach
055 282 11 91

Gipsergeschäft
mail@grobbau.ch



VERKEHRSMITTEL

Eschenbach ist schienenfrei. Im Bus-Takt gelangt man mittels direkter Verbindungen in kurzer Zeit nach Rapperswil-Jona, dem Dienstleistungszentrum der Region, nach Uznach und nach Rüti ZH oder über den Ricken nach Wattwil, wo die Kantonsschule angesiedelt ist. Mit der S-Bahn erreicht man ab mehreren Stationen in der Nachbarschaft (Rapperswil, Jona, Rüti) in einer guten halben Stunde die Stadt Zürich.

Eschenbach ist durch die beiden Anschlüsse in Neuhaus und Jona direkt mit dem Netz der nationalen Hochleistungsstrassen verbunden.

ERHOLUNG VOR DER HAUSTÜR

Ein Grossteil der Gemeindefläche von 54,89 km² ist grün: Wiesen und Wälder, Riede, Weiher und Bäche, mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen durchsetzt, ebenso mit vielen natürlichen und baulichen Sehenswürdigkeiten bereichert. Und selbstverständlich fehlen auch Sportanlagen nicht. Mit dem Sport- und Freizeitzentrum Atzmännig und dem über Wald ZH erschlossenen Skigebiet Oberholz verfügt Eschenbach gleich über zwei familienfreundliche Skigebiete innerhalb der eigenen Gemeinde. Auch in der warmen Jahreszeit lohnt sich der Atzmännig mit der Sommer-Rodelbahn und vielen weiteren Attraktionen als Ausflugsziel. Die Hügel und Berge rund um das Goldingertal eignen sich ideal für Wanderungen.

LANDLUFT...

In Eschenbach mit all seinen Ortsteilen ist die Landluft noch Wirklichkeit. In der vielgestaltigen Landschaft lässt es sich gut leben. Mit zirka 180 Bauernhöfen und rund 490 Arbeitsplätzen in der Urproduktion hat die Landwirtschaft einen bedeutenden Stellenwert inne. Den Grossteil der insgesamt rund 3'700 Arbeitsstellen bieten indes die rund 340 Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

GROB

Architekturbüro
Lütschbach 28
www.grobbau.ch

Bauunternehmung
8733 Eschenbach
055 282 11 91

Gipsergeschäft
mail@grobbau.ch



...IN STADTNÄHE

Vorteilhafte Wohnlagen, eine solide Infrastruktur, gute Busverbindungen (Anschluss an die Zürcher S-Bahn) sowie die wirtschaftliche Orientierung auf die nachbarliche Agglomeration Rapperswil-Jona und auf das Gebiet Zürichsee und Zürcher Oberland machen die Gemeinde Eschenbach zum attraktiven Lebensraum. Die Siedlungsentwicklung gedeiht gut und trotzdem massvoll. In den letzten Jahrzehnten ist die Einwohnerzahl insbesondere in den Ortsteilen Eschenbach, Neuhaus und St. Gallenkappel stetig gestiegen.

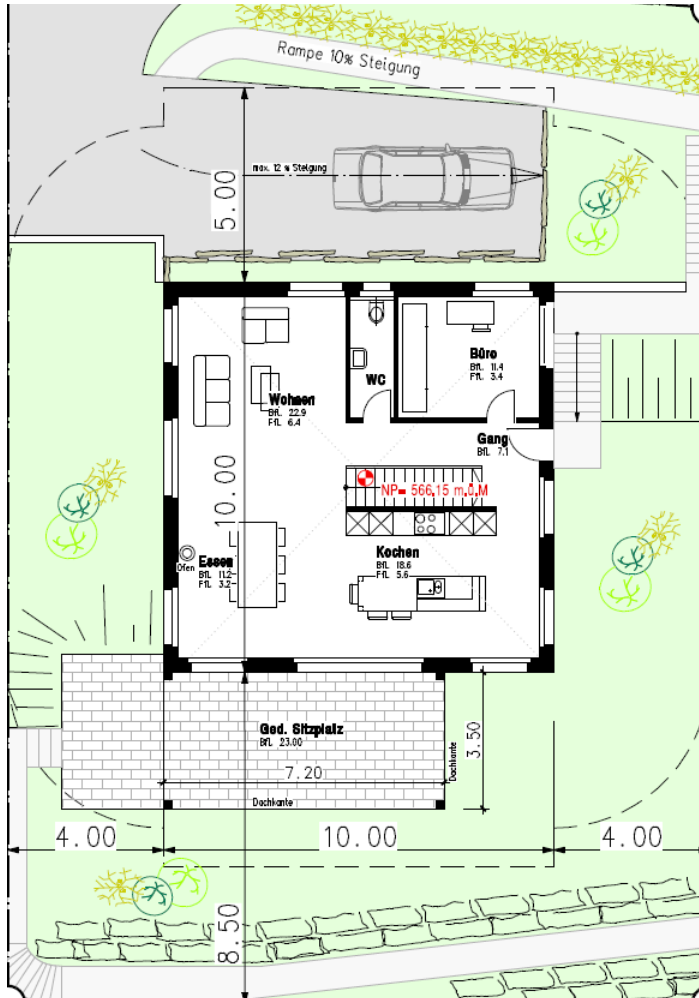
EIN BLICK ZURÜCK

Die Besiedlung des Gemeindegebiets von Eschenbach ist seit der Hallstattzeit nachzuweisen. Älteste Zeugen der Kultur bilden die im Jahre 1950 auf dem Balmenrain entdeckten Hügelgräber mit Funden, die menschlichen Aufenthalt in der frühen Eisenzeit des 8. - 7. Jahrhunderts vor Christus belegen. Die erste urkundliche Erwähnung Eschenbachs datiert auf das Jahr 775 n. Chr. zurück.

GEMEINDEVEREINIGUNG

Nachdem die Politischen Gemeinden Eschenbach, Goldingen und St. Gallenkappel seit Jahren eine immer intensivere Zusammenarbeit pflegten, entschieden sie am 8. April 2010 an den Bürgerversammlungen, eine Gemeindevereinigung vertieft zu prüfen. Vorausgegangen war bereits die Vereinigung der drei Primarschulgemeinden und der Oberstufenschulgemeinde Oberer Seebezirk zur Schulgemeinde Eschenbach-St. Gallenkappel-Goldingen (ESGO) per 1. Januar 2009. An der Urnenabstimmung vom 11. September 2011 beschlossen die Bürgerschaften der Gemeinden Eschenbach, Goldingen und St. Gallenkappel sowie der Schulgemeinde die Vereinigung zur neuen Einheitsgemeinde Eschenbach, wie sie seit dem 1. Januar 2013 besteht.

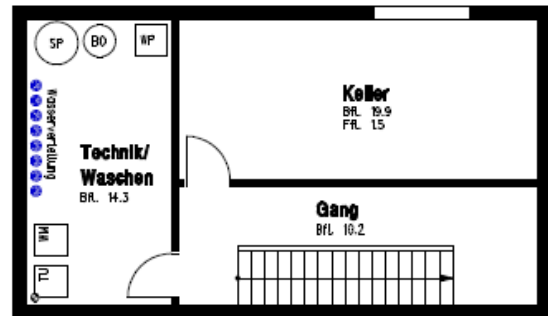
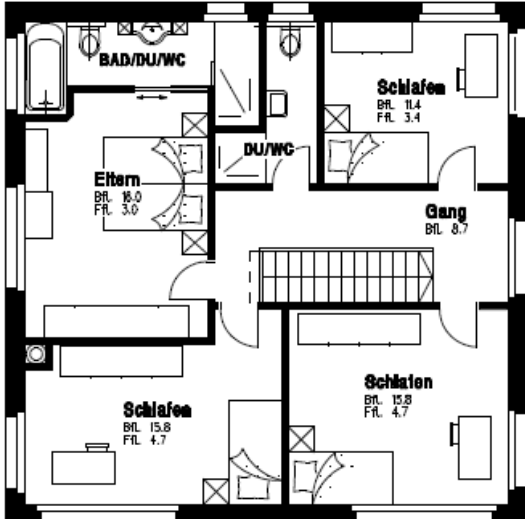
RAUMEINTEILUNG



Erdgeschoss / Situation

Wohnen	22.9 m ²
Essen	11.2 m ²
Kochen	18.6 m ²
Gang	7.1 m ²
WC	3.5 m ²
Büro	11.4 m ²
Sitzplatz gedeckt	23.0 m ²

RAUMEINTEILUNG



Obergeschoss

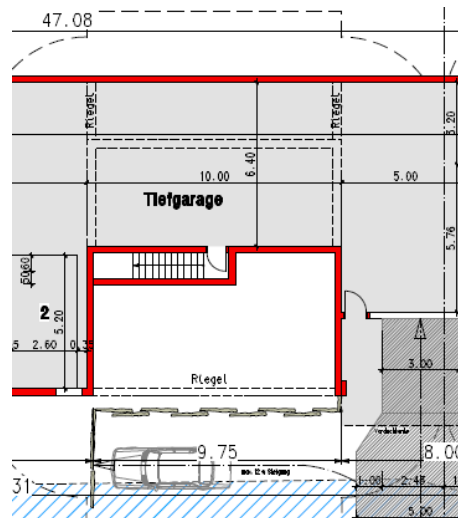
Eltern	16.0 m ²
Bad/Dusche/WC	6.6 m ²
Schlafen Südwest	15.8 m ²
Schlafen Südost	15.8 m ²
Gang	8.7 m ²
Schlafen Nordost	11.4 m ²
Dusche/WC	4.0 m ²

Kellergeschoss

Technik / Waschen	14.3 m ²
Keller	19.9 m ²
Gang	10.2 m ²

Technische Daten

Wohnfläche netto	169 m ²
Nutzfläche	223 m ²
Grundstückfläche	471 m ²
Raumhöhe	2.6 m
Kubatur	1'081 m ³
Baujahr	2014





BAUBESCHRIEB

Allgemeiner Beschrieb

100 Grundstück

- Die Grundstückfläche beträgt 471 m², Höhe EG 566.40 m ü. Meer
- Das Grundstück befindet sich in nördlich abfallendem Gelände, angrenzend an die Landwirtschaftszone
- Die Zufahrt zur Parzelle erfolgt über die Lütschbachstrasse

201 Baugrund

- Der Baugrund besteht aus Nagelfluhfels mit einer Aufschüttung und einer für Wiesland üblichen Humusschicht von 20-30cm Stärke

201 Baumeisterarbeiten

- Als Fundament wird eine armierte Bodenplatte erstellt
- Die Umfassungsmauern im Keller sind aus armiertem Beton 25 cm stark
- Zwischenwände im Kellergeschoss in Kalksandsteinen sauber gemauert zum Rohbelassen, zum Streichen
- Als Kellerböden werden Zementüberzüge direkt auf die Bodenplatte eingebracht
- Fassadenmauerwerk Einsteinsmauerwerk Backstein 17,5 cm dick mit Aussen- Wärmedämmung EPS180/160 mm dick, verputzt
- Trennwände in den Wohngeschossen 12 cm Backstein als Tragwände erstellt
- Geschosdecken und Stockwerkstreppen aus armiertem Beton, Geschosstreppen mit Zementüberzug zum Belegen, gedeckte Sitzplatzüberdachung Massivbeton ohne Dachhaut
- Innere Kanalisation in PVC, Dachwasserleitung in PVC und Filterplatten EPS
- Dachwasser in Versickerung/Retention geleitet Inhalt 3.0 m³ mit Anschluss an Gemeindekanalisation, Trennsystem

221 Fenster, Aussentüren

- Schallschutz-Fenster und Balkontüren in Kunststoff, Verglasung 3-fach Isolierglas beschichtet (Wärmeschutzglas U-Wert 0.5 / 0.7 W / m² K)
- Garagentüre lackiert, mit elektrischem Torantrieb, 2 Funkfern und Taster beim Ausgang
- Haustüre mit thermisch getrennten Aluprofilen mit Glaseinsatz und Dreipunktverschluss, Schliessanlage Kaba-Sicherheitszylinder



222 Spenglerarbeiten

- Ausführung in Chromstahl, Dachrandbleche abgekantet, Abläufe Chromstahl mit PU-Sockelrohr aussen sichtbar an Fassade montiert
- Dunststrohreifassung über Dach in Chromstahl, vollständig verkleidet
- Anschlussbleche in Chromstahl bei Sitzplatzüberdachungen

224 Bedachungsarbeiten

- Schwarzdach vollflächig auf Betondecke geklebt, Bitumenabdichtung 2 lagig, Auf- und Abbordungen, abgedeckt mit Überbeton als Schutzschicht und Erdmaterial auf Garage
- Hauptdach, Schwarzdach mit Dampfsperre vollflächig auf Betondecke geklebt, Dachisolation PU 160mm und Polymer- Bitumenabdichtung 2 lagig, Auf- und Abbordungen, abgedeckt mit Kies

225 Fassaden und Sonnenschutz

- Kunststoffgebundener Deckputz sauber abgerieben, naturweiss und farbig
- Rafflammellenstoren bei Fenster und Balkontüren mit aussenliegenden Rollladennischen, alle mit elektr. Motoren

230 Elektroanlagen

- Zähler / Hauptsicherung EW / TT / TV bei Garageneinfahrt, Parzelle Nr. 2573, Zuleitungen ins Untergeschoss nach Werksangaben
- Sicherungsautomaten und Fi-Schalter innerhalb des Gebäudes im Kellergeschoss
- Steckdosen und Lampenstellen in allen Räumen, Schalter in Kunststoff, Einbauleuchten im Wohnen/Essen/Küche und Korridoren, im Garagenvordach mit Bewegungssensor, im Keller und Garage FL- Röhren
- Telefonanlage/Gemeinschaftsantenne als Multimediasteckdosen mit ca. 7 verschiedenen Anschluss-Standorte, 2 im Wohnen, je 1 in den Arbeits- und Schlafräumen

240 Zentralheizung

- Wärmepumpenheizung Sole/Wasser im Kellergeschoss, Hauptverteilung auf Stockwerke mit Stahlrohren und Verteilkasten mit Ventilen
- Bodenheizung mit Mehrschicht- Metall-Kunststoffrohren im Unterlagsboden verlegt, je 1 Raumthermostat in allen Haupträumen als Einzelraum- Regulierung für Niedertemperatur (25 - 35) ausgelegt
- Wärmeregulung mittels Aussenfühler und Einzelraumthermostaten
- Erdsonde, Duplexsonde 2 x ca. 100 m tief



251 Sanitäre Anlagen

- Wassereinführung PE Rohrleitung mit Zähler, Verteilung mit Chromstahlrohren und Press- Fittiche, Druckreduzierventil, Filter, Platz für Enthärter vorgesehen
- Verteilleitungen mit Kunststoffschläuchen an Verwendungsstellen geführt
- Anschlusshahnen für Garten und in Garage als Hochdruckanschlüsse
- Warmwasseraufbereitung mit Elektroboiler 400 Liter, WP unterstützt, Aufheizzeit 8 Stunden
- Ablaufrohre unterputz in PE-Rohren, im Kellergeschoss AP- Leitungsführung mit Putzöffnungen an PVC- Bodenleitungen angeschlossen
- Badewanne aus Stahlblech Standardfarben, Duschen Keramikplatten mit Abdichtung, Chromstahl-Einlauftrinne und Glastrennwand
- Waschtische EG aus Keramik im OG mit Einbaulavabo und Ablage
- Klosettanlagen aus Keramik mit UP-Spülkasten
- Armaturen in Chromstahl mit Kipphebel für Einhandbedienung und mech. Mischbatterien
- Spiegel in Badezimmer und WC mit Beleuchtung
- Waschautomat für 4 - 5 kg Trockenwäsche in Waschküche fest montiert, Ausgussbecken aus Kunststoff im Waschraum UG
- Enthärtungsanlage mit Salz

258 Einbauküche

- Fronten und Abdeckung aus Kunstharz, Abdeckung Granit optional
- Einlegekochplatten aus Glaskeramik, 4 Kochfelder
- Spültischelement aus Chromnickelstahl, Wasseratterie Einhandmischer
- Kühlschrank mit Gefrierfach hochliegend
- Geschirrspüler unter Tropfteil, Front verkleidet
- Backofen mit Luftumwälzung auf Augenhöhe
- Dunstabzug mit Beleuchtung, Abluft mit Teleskopmauerkasten

271 Gipsarbeiten

- Wandputze mineralisch gebunden oder kunststoffvergütet, Deckputz Kunststoffabrieb nach Muster abgerieben oder rustikal, Kornstärke 1- 1.5mm, naturweiss
- Deckenputze auf Haftbrücke mit Gipsgrundputz und Weisskalkabrieb oder Weissputzabglättung zum Streichen

273 Schreinerarbeiten

- Zimmertüren glatte Ausführung furniert, gebeizt und lackiert, Stahlzargen oder Holzfutter
- Beschläge Eindrehbänder, Zimmertüreinsteckschloss, Drücker mit Schild in Leichtmetall
- Sims Bretter Spanplatten, kunstharzbelegt mit Anschluss in Fensternut
- Kellertüren Spanplatten zum Streichen mit Rahmen

GROB

Architekturbüro
Lütschbach 28
www.grobbau.ch

Bauunternehmung
8733 Eschenbach
055 282 11 91

Gipsengeschäft
mail@grobbau.ch



274 Schliessanlage

- Zentralplanetenschloss an Haustüre Kaba-Schloss, kombiniert mit Nebentüre und Briefkasten

280 Unterlagsböden

- Isolationen auf Beton EG/OG DG Roll EPS 30 mm stark mit erhöhter Wärmedämmung für Niedertemperaturheizung
- Trennstreifen 1 cm stark den Wänden entlang
- Kunststoffolie, Stösse überlappt
- Zementmörtelunterlagsböden mit Zusatz für Fussbodenheizung 7 - 8 cm stark

281 Bodenbeläge

- Parkett oder Keramik in Diele, Küche, Wohnen und Büro im OG und Treppe, bodenheizungsgerecht, Holz- Sockel an Wände geschraubt, an den Ecken in Gehrung geschnitten
- Keramikplatten glasiert mit Wandsockel bei Wänden in Nasszellen mit elastischer Fuge, auch Kellertreppe
- Zementüberzüge auf Kellerböden, zum Streichen

282 Wandbeläge

- Keramikplatten glasiert an Wänden und Böden in Sep.-WC und Bad (Teilflächen)
- Keramikplatten glasiert über Küchenkombination

285 Innere Malerarbeiten

- Dispersionsanstriche auf Abriebwände und Decken
- Kunstharzanstriche auf Kellertüren, Kellerböden und diversen Abdeckungen

411 Kanalisation ausserhalb

- Anschlussleitungen mit PVC-Rohren
- Kontroll- und Einlaufschächte nach GEP, Retention nach Vorschrift

420 Gärtnerarbeiten

- Roh- und Fertigplanie der Umgebung maschinell
- Abschlüsse Betonstellriemen, Zufahrt- und Sitzplatz mit Unterbau aus Kies, Verbundsteine zementgrau in Splittbett verlegt
- Böschungen humusiert, wenig Blockwurf bei Grundstücksgrenze
- Brüstungsgeländer auf Garage mit Glas und Metall-Halterung



450 Werkleitungen

- Kanalisationsanschluss an Gemeindekanalisation, gemeins. Pumpschacht, Trennsystem
- Wasseranschluss ab bestehendem Schieber mit Wassermessung
- Strom-, Telefon und Kabelfernsehanschluss, Grabarbeit und Kabelschutzrohr

510 Gebühren

- Bewilligungsgebühren, Gemeinde, Kanton usw.
- Anschlussgebühren Gemeindewasserversorgung
- Anschlussgebühren Kläranlage
- Anschlussgebühren Elektroanschluss, Grundgebühren nach Anschlusswert
- Anschlussgebühren Kabel- TV, Cablecom

8733 Eschenbach, 10. Juli 2015

Grob Architekturbüro

N. Grob

GROB

Architekturbüro
Lütschbach 28
www.grobbau.ch

Bauunternehmung
8733 Eschenbach
055 282 11 91

Gipsergeschäft
mail@grobbau.ch