

BAUBESCHRIEB

Objekt: Neubau 4 Mehrfamilienhäuser "Compogna II"
 Haus A + B, Silserweg, 7430 Thusis

Chur, 16. November 2015/RF/rm

1. GRUNDLAGEN

Projektpläne des Architekten:	- Situation	M. 1:500	16. November 2015
	- Grundrisse	M. 1:100	16. November 2015
	- Fassaden	M. 1:100	16. November 2015

Dieser Baubeschrieb legt den der Bauherrschaft zugesicherten Roh- und Ausbaustandard fest. Er dient zudem als Grundlage für die Planungsarbeiten des Architekten und der Fachingenieure. Der Baugeschrieb regelt Roh- und Ausbaustandart für den gesamten Gebäudekomplex.

2. NORMEN UND VORSCHRIFTEN

Ohne zwingende Änderungen hält sich der Baubeschrieb an die nachfolgenden Normen und Empfehlungen:

- Normen der SIA, SEV und weitere Fachverbände
- Örtliche und Kantonale Bauvorschriften
- Vorschriften der Kant. Gebäudeversicherung, der Feuerpolizei, dem Amt für Zivil- und Gewässerschutz, sowie des Gesundheitsamtes
- Örtliche Vorschriften und Weisungen der Gemeinde Thusis

3. BAUTECHNISCHE ANFORDERUNGEN

Es gelten die aktuellsten Vorschriften, Normen und Richtlinien für Eigentumswohnungen.

Schallschutz	Es sind die erhöhten Anforderungen nach SIA 181 (Schallschutz im Hochbau) anzustreben
Wärmedämmung	Ausführung gemäss SIA 380/1 (Thermische Energie im Hochbau), bzw. Energienachweis
Wärmebedarf	Berechnung des Wärmeleistungsbedarf nach SIA 384/2

Berechnung des Warmwasserbedarfs nach SIA 385/3

Raumlufttemperaturen:

- Schlafzimmer 20 °C
- Wohn-/Esszimmer, Küchen, Wohnungseingang, Bad/WC, Du/WC 22°C
- Treppenhäuser unbeheizt ca. 18 °C
- Untergeschossräumlichkeiten unbeheizt

Bauphysik

Bei der Detailplanung wird vom Architekten ein Bauphysiker beigezogen

4. KONSTRUKTIONSBESCHRIEB

2 GEBÄUDE

20 Erdarbeiten

201 *Baugrubenaushub* Sämtliche Aushubarbeiten inkl. allen erforderlichen Mehraufwendungen für evtl. Sicherungen der Baugrubenwände, Zuschläge für schlechtes oder hartes Material, Wasserhaltung evtl. Materialabfuhr auf Deponie des Unternehmers, z.T. Deponie auf der Baustelle.

21 Rohbau 1

211 *Baumeisterarbeiten*

211.0 *Baustelleneinrichtung* Sämtliche Installationen welche für die Durchführung der Arbeiten notwendig sind

211.1 *Gerüste* Fassaden- resp. Schutzgerüst für Roh- und Fertigstellungsarbeiten

211.4 *Kanalisation im Gebäude* Kanalisationsleitungen aus Kunststoff nach den behördlichen Vorschriften, inkl. Anschluss an die Kanalisation der Gemeinde

211.5 *Beton- und Stahlbetonarbeiten*

Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker

Fundationen Bodenplatte mit Einzel- und Streifenfundamentverstärkungen

Wände Aussenwände gegen Erdreich in Stahlbeton
Aussen- und Innenwände teilweise in Stahlbeton

Decken Stahlbeton, Oberfläche abtalschiert, Stärke min. 26 cm

Treppen	Podeste und Treppenläufe in Ortbeton oder vorfabriziert
Balkone	Boden in armiertem Beton Untersichten Sichtbeton Typ 2

211.6 *Maurerarbeiten*

Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker

Aussenwände	Beton- oder Backstein 15.0 – 20.0 cm
Innenwände	OG Backstein 12.5 cm / 15.0 cm gemauert oder Leichtbau bei nichttragenden Wänden UG Kalksandstein 12.0 cm / 15.0 cm gemauert
Kellerböden	Zementüberzüge fein abgerieben (Keller- und Wirtschaftsräume)

22 Rohbau 2

21 *Fenster, Ausstentüren, Tore*

221.2 *Fenster aus Kunststoff oder Kunststoff beschichtet*

Kunststoff oder Kunststoff beschichtet, innen weiss, umlaufende Gummidichtung, Wärmeschutzverglasung 3-fach, gemäss Energienachweis.
U-Wert 0.85W/m2K
Wetterschenkel in Leichtmetall
Hebeschiebetüren bei Sitzplatz/Balkon
Pro Raum mind. 1 Dreh-Kipp-Flügel
Balkon- und Terrassentüren einseitig bedienbar. Kellerfenster als Kippflügel ausgebildet

221.6 *Ausstentüren, Tore aus Metall*

Garagentor als Kipptor, Bedienung mittels Handsender
EG-Treppenhaus Metall-Fensterfronten und Türen, Wärmeschutzverglasung 2-fach, gemäss Energienachweis, U-Wert 1.2W/m2K

222 *Spenglerarbeiten*

Spenglerarbeiten in Uginox oder Chromstahl, matt oder nach Farbkonzept einbrennlackiert

224 *Bedachungsarbeiten (Flachdächer)*

224.1 Flachdach über 3. OG und Attika

- Dampfsperre bituminös
- Wärmedämmung (Stärke gemäss Energienachweis)
- Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, 2-lagig/oder Kunststoffdichtungsbahn wurzelbeständig
- Schutzlage/Trennlage
- Zementplatten im Splitt verlegt 3. OG
- Schutz-Beschwerungsschicht Rundkies über Attika
- Entwässerung gemäss Konzept

225.3 Spez. Feuchtigkeitsabdichtungen

Abdichtungen bei Arbeitsfugen im Unterterrainbereich, Bauteilübergänge UG/EG, Anschlüsse Decken/Balkonterrassentüren in Flüssigkunststoff

226.2 Fassadenisolation mit Verputz/Natursteinvorsatz

Aussenwärmedämmsystem aus expandiertem Polystyrol (Dämmstärke gemäss Energienachweis)
Grundputz mit Bewehrungsgewebe und Fertigputz eingefärbt bei Süd-Ost-Westfassaden
Grundputz mit Bewehrungsgewebe mech. befestigt und Natursteinvorsatz (Travertin bei teilbereichen Ost-Westfassaden und Nordfassaden.
Fensterbänke aus Aluminium einbrennlackiert farblos eloxiert oder einbrennlackiert.
Feuchtigkeits-Schutzenstrich im Unterterrainbereich

227.1 Äussere Malerarbeiten

Balkonuntersichten gestrichen

228.2 Lamellenstoren

Verbundraffstoren einbrennlackiert, teilweise mittels Motorantrieb

228.3 Sonnenstoren

Knickarmmarkisen mit Kurbel bei Sitzplatz/Balkon

23 Elektroanlagen

Zuleitung	Erschliessung und Hausanschluss ab EW-Hauptkabel zu Hauptverteilung und Erdleitung
Hauptverteilung	Schaltgerätekombination, Standort gemäss Elektrokonzept

Schwachstrom	Multimediasosen in Wohn- und Schlafräumen (1x Telefon RJ45, 1x Radio, 1x TV, 1x EDV) Sonnerie- und Türsprechanlage
Installationen	Sämtliche Leitungsrohre in den Wohnungen unter Putz montiert, Schalter, Steckdosen und Abzweigdosen in Kunststoff weiss (Feller Edizio Due) Anordnung gemäss Elektrokonzept
Beleuchtung	Eingangsbereich/Korridor, Küche (Niedervolt-Einbauspot) Anordnung gemäs Apparateplan Elektroingenieur
Beleuchtung allg.	FL-Röhren in Wirtschaftsräumen/Kellern, Disporäumen und Technikräumen Decken- oder Wandlampen im Treppenhaus und Vorplatz.
Einstellhalle	Beleuchtung mit FL-Röhren, Lampenstellen, Steckdosen und Lichtdrücker Anordnung gemäss Apparateplan Elektroingenieur Torsteuerung miz Fernbedienung

24 Heizungsanlage

Wärmeerzeugung	Pellet-Heizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
Wärmeverteilung	Niedertemperatur-Bodenheizung in Wohn- und Schlafräumen, Küche und Nasszellen

244 Lüftungsanlagen

- Komfortlüftung für Wohnungen mittels Einrohr-Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung zur Unterstützung der zentralen Warmwasserversorgung
- Zuluft in Wohnbereichen und Zimmern
- Abluft in Nasszellen und Küchenbereich
- Küchenabluft mit Umluftgeräten mit Aktivkohlefilter
- Lüftung gemäss Lüftungskonzept Fachplaner

25 Sanitäre Anlagen

Wasserverteilung	Hausanschluss mit Verteilanlage im Untergeschoss Wohnungsabstellventile UP oder in Verteilkästen installiert Leitungsverteilungen im Untergeschoss offen Aussen-/Gartenventil bei Sitzplätzen EG und Dachterrassen Häuser A + B
Ablaufleitungen	Kunststoffrohre Geberit Isol, notwendige Entlüftungen sowie Putz- und Spülvorrichtungen Sämtliche Apparate mit Geruchverschlüssen

Isolation Kalt-, Warmwasser und Meteorwasserleitungen mit Kunststoffisolierungen (PIR)

Installationselemente Vorfabrizierte Rahmenkonstruktionen (GISS- oder Scartazzini)

251 *Sanitärapparate*

Wirtschaftsraum UG 1 Waschmaschine, ca. 6 kg
1 Wäschetrockner, ca. 6 kg
1 Waschtrog in Kunststoff mit Kaltwasserbatterie

Küche 1 Anschluss Kalt- und Warmwasser für Spülbecken
1 Anschluss für Geschirrspüler

Bad/WC und Du/WC Anzahl und Einteilung der Apparate nach Plänen des Architekten, Vorauswahl durch Architekt

258 *Kücheneinrichtungen*

Grössen und Einteilung gemäss Plänen des Architekten.

Küche bestehend aus:

- Unterbau, Hoch- und Hängeschränken
- Apparateschränken, Tablaren
- Pfannenzug, Kehrtauszug, Flaschenauszug
- Kalt-/Warmwasserbatterie
- Schalldämmende Montage

Fronten in Kunstharz gem. Kollektion Unternehmer, Farbe nach Wahl, Innen kunstharzbeschichtet, Abstellflächen in Naturstein – Preisklasse I – III

Apparate:

- Glaskeramikkochfeld
- Backofen mit Grill und Umluft
- Solosteamer
- Umluft-Dampfabzugshauben mit Aktivkohlefilter
- Kühlschrank ca. 220 l mit integriertem Tiefkühlfach
- Geschirrspüler

261 *Aufzüge*

Personenaufzug
Rollstuhlgängig gemäss der Schweiz. Normenvereinigung
Tragfähigkeit 675 kg, elektromechanischer Antrieb (ohne Maschinenraum)
Zweitellige Teleskoptüre-Schiebetüre

27 Ausbau 1

271.0 Gipserarbeiten

Decken	Weissputz einschichtig zum Streichen Vorhangschiene VS 57 aufgesetzt, weiss
Wände	Mineralischer Grund- und Deckputz, Fertigputz 1 – 2 mm aufgezogen oder abgerieben
Treppenhaus	Mineralischer Grund- und Deckputz, Fertigputz 1 – 2 mm aufgezogen oder abgerieben
Nassräume	Zementgebundener Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen oder Fertigputz
Küchen	Küchenrückwand/Wandschild, Weissputz einschichtig, gestrichen, abwaschbar

272.1 Metallbaufertigteile

Brief-/Milchkastenanlage	Zentrale Sammelanlage, Alu eloxiert, Standort nach Vorschrift PTT
Treppengeländer	Handläufe CNS gebürstet oder Stakettengeländer einbrennlackiert mit Handlauf
Aussengeländer	Stahl, feuerverzinkt

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

Wohnungseingangstüren	Spezielle Wohnungsabschlusstüren gemäss Schallkonzept Zargentüren, Türblatt kunstharzbelegt oder zum Streichen Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Langschild Dreipunktverschluss, Spion
Zimmertüren	Zargentüren, Türblatt, kunstharzbelegt oder zum Streichen Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Langschild oder Rosetten
Kellertüren	Zargentüren mit Türblatt, kunstharzbelegt Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Langschild oder Rosetten

273.1 Wandschränke

Einbauschränke in Kunstharz beschichtet, flächenbündige Montage, Einteilung nach Plan des Architekten
Schränke in den Schlafzimmern nicht enthalten

275 *Schliessanlage*

Sicherheitsschliessanlage System KABA oder gleichwertiges Produkt, gem. Schliessplan

28 **Ausbau 2**

281.0 *Unterlagsböden*

Schwimmender Fliessestrich oder Zementunterlagsboden auf Trittschalldämmung. Umlaufender Randstellstreifen

281.1 *Fugenlose Bodenbeläge*

Zementüberzug fein abgerieben auf Kellerböden wie Technikräumen, Wirtschaftsräumen, Keller und Disporäumen
Zementüberzug im Gefälle auf den Balkonen
Hartbetonbelag im Gefälle auf Einlaufschächte oder Rinnen in der Einstellhalle

281.6 *Bodenbeläge Plattenarbeiten*

Bad/WC, Du/WC, Treppenhaus und Treppenpodeste,
Parkettbeläge fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüsse, Zuschläge etc.
gemäss Vorauswahl und Bemusterung des Architekten

281.7 *Bodenbeläge aus Holz*

Wohn-, Ess-, Küchen- und Gangbereich, Schlafräume,
Plattenbeläge fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüsse, Zuschläge etc.
gem. Vorauswahl und Bemusterung des Architekten

282.4 *Wandbeläge Plattenarbeiten*

Bad/WC und Du/WC
Plattenbeläge fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Abschlüsse, Zuschläge etc.
gem. Vorauswahl und Bemusterung des Architekten
Belagshöhe 200 cm, darüber Verputz

285.1 *Innere Malerarbeiten*

Wirtschaftsraum/Keller UG Dispersionsanstrich auf rohe Wände und Decken
Zementfarbanstrich auf Böden

Decken Dispersionsanstrich in Wohnungen und im Treppenhaus

Türzargen Kunstharzanstrich

287 *Baureinigung*

Grob- und Schlussreinigung durch Reinigungsinstitut sämtlicher Räume, Fenster, Türen, Einbauten, Böden und Beläge, sowie der Technik- und Nebenräume, Einstellhalle etc.

4 UMGEBUNG

Die Umgebungsarbeiten belaufen sich auf die Bauparzelle gemäss Umgebungsplan des Architekten.

- Roh- und Feinplanierarbeiten
- Zugänge und Sitzplätze mit Verbundsteinen oder Zementplatten, inkl. An- und Abschlüsse
- Asphaltbelag für Zugänge Erdgeschoss, inkl. An- und Abschlüsse
- Gärtnerarbeiten inkl. Bepflanzung und Ansaat
- Aussenbeleuchtung für Zugänge und Garageneinfahrten
- Anpassungsarbeiten an best. Bauteile

Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektierungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend. Die geforderten Werte in Bezug auf Schall und Wärme gemäss SIA sind bindend und können nicht unterschritten werden. Die SIA-Werte werden gemäss aktueller Norm ausgeführt.

Die sich im Zuge der Arbeitsausführung ergebenden Änderungen ohne Qualitätseinbusse bleiben ausdrücklich vorbehalten.