

## **17.01R Haus Navan** **Technischer Baubeschrieb | Mietwohnungen**

**Stand 17. April 2023**

Der Baubeschrieb hält sich an die nachfolgenden Normen und Empfehlungen:

- Normen SIA / SEV und weiteren Fachverbänden
- Örtliche und Kantonale Bauvorschriften
- Gebäudeversicherung / Feuerpolizei / Zivil- und Gewässerschutz usw.
- Schallschutz: Die Konstruktionen basieren auf den SIA Empfehlungen und Normen für den Bau von Mietwohnungen, Mindestanforderung gemäss SIA Normen 181 Schallschutz im Hochbau.
- Wärmebedarf: Die Heizung respektive die Leistungsfähigkeit muss auf mindestens 22° für Wohn- und Esszimmer usw. ausgelegt werden.

### **Vorbereitungsarbeiten und Baugrube**

Grab- und Aushubarbeiten für die Werkleitungsanschlüsse ausserhalb des Grundstückes und Kanalisationsleitungen ausserhalb des Grundstückes bis Einführung ins Gebäude.

Aushub mit allen notwendigen Sicherungen und Abschlüsse der Baugrube gemäss Konzept Bauingenieur und geologischem Gutachten.

### **Gebäude**

#### **Beton- und Maurerarbeiten:**

Foundation in Ortbeton, Magerbeton als Unterlage. Kelleraussenwände inkl. Auto-Einstellhalle in Ortbeton. Zwischenwände im Untergeschoss in Ortbeton und Kalksandstein. Fassadenmauerwerk in Ortbeton und Backstein. Treppenhaus und Wohnungstrennwände in Ortbeton nach Erfordernis Bauphysiker. Treppenläufe sowie Treppenpodest in Ortbeton. Balkonplatten in Ortbeton im Gefälle. Betontreppenläufe in Ortbeton, von der Betonwände schallentkoppelt. In den öffentlichen Bereichen ist der Beton als Oberfläche sichtbar (Wände, Decke und Treppen). Zwischenwände der Wohnungen in Backstein. Dimensionierungen nach statischen Erfordernissen.

#### **Fassadenbau:**

Hauptfassade: Kompaktfassade mit Grau/Beigen Klinker, organische Wärmedämmung. Dachrandabschluss, Fensterbänke und Abschluss Loggiabrüstungen mit vorfabriziertem Faserzementelementen.

Innenhoffassade: Kompaktfassade mit einem Vertikalen Besenstrichverputz Grau/Beigen und Fenstereinfassungen mit Glattputz Hellgrau, organische Wärmedämmung. Dachrandabschluss mit vorfabriziertem Faserzementelementen. Balkone verkleidet mit schwarzen vollflächigen Stahlplatten als Geländer. Gedeckter Bereich mit Akustikdecke aus Weisstannenschalungen Grau/Beige.

#### **Fenster, Aussentüren, Tore:**

Fenster- und Balkontüren Ausführung in Holz-Metall. Isolierverglasung dreifach, mit Drehkipp-Beschlag, Hebeschiebetürefront Ausführung in Holz-Metall, Isolierverglasung dreifach, bei den Loggias.

Hauseingangstüre und Pfostenriegelverglasungen Erdgeschoss in Holz-Metall/Glas.

Fenster Aussen in Schwarz und innen in Grau/Beige.

Garagentor Untergeschoss bei Ein-/Ausfahrt mit automatischer Bedienung über Schlüssel oder Funk.

#### **Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz:**

Standardfenster und Balkone mit Rafflamellenstoren in schwarz. Fassadenbündige Fenster im Innenhof ohne Äusseren Sonnenschutz. Alle Fenster in den Wohnungen haben eine Vorhangschiene.

Vertikalstoffstoren in schwarz bei den Loggias. Loggias im 4. Obergeschoss mit zusätzlicher Horizontalmarkise in schwarz. Sämtlicher Sonnenschutz ist motorisiert.

**Bedachungsarbeiten:**

Dach und Terrassen Wohnhäuser: Ortbetondecke, Warmdach vollflächig mit Dampfsperre abgeklebt, Wärmedämmung nach Angaben Bauphysiker. Abdichtungslage zweilagig. Bei Terrassen WPC Terrassendielen auf Stelzlager. Bei Dach Retentionsschicht, Substrat (extensive Begrünung).

**Spenglerarbeiten:**

Ausführung in Chromnickelstahl.

**Installationen****Elektroanlagen Allgemein:**

Hauptverteilung mit Zähleranlagen in bauseitigem Schrank im Untergeschoss. Liftanlagen, Heizungsanlage. Leuchten im Korridor Untergeschoss über Bewegungsmelder. Treppenhausbeleuchtung über Bewegungsmelder. Kabelanschluss für die Radio- und TV. UP-Installationen, ausgenommen Untergeschoss-Nebenräume. Beleuchtung in Auto-Einstellhalle LED-Leuchten und Notleuchten.

Anschlüsse für Elektromobilität in der Tiefgarage.

Garagentor-Antrieb: Bedienung mit Schlüssel oder Funk, Sicherheitskontaktleiste. Zufahrts- und Hauseingangsbeleuchtung mit LED-Leuchten, Kurzzeitschaltungen. Allgemeine Beleuchtung über Bewegungsmelder.

**Elektroanlagen Wohnungen:**

Wohnungsverteiler mit Sicherungsautomaten. Fehlerstromschutzschalter gemäss Vorschriften. Türsprechanlage mit Türöffner-Taster. Je nach Raum mehrere 3-fach Steckdosen. Mehrere Steckdosen pro Wohnung für Multimedia inkl. Verteiler. Aussensteckdose auf Balkon und Loggias. Sämtliche Installationen unter Putz.

**Leuchten, Lampen:**

Sämtliche Lampen im Gebäude sind LED-Leuchten. Notleuchten in Auto-Einstellhalle.

Eingebaute Downlights im öffentlichen Bereich, Korridor, Küche, Nasszellen und Loggia. Wohnräume mit Deckenanschlüsse für die Beleuchtung.

**Heizungsanlagen:**

Wärmeerzeugung mittels Erdsonden. Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Bodenheizung nach Aussentemperatur gesteuert. Der Wärmeverbrauch wird in jeder Wohnung gemessen.

Flachdach mit PV-Anlage ausgerüstet.

**Sanitäranlagen**

**Apparate:** sämtliche Apparate Keramik weiss.

**Armaturen:** verchromter Ausführung.

**Garnituren:** verchromte Ausführung.

**Küche:** Einhebelmischer und Spülbecken in Edelstahl.

**Waschmaschine+Tumbler:**

je Wohnung eine Waschmaschine/Tumbler Turm.

**Wasserwärmeanlage:**

Das Wasser wird mit einem separaten Warmwasserspeicher von der Heizung erwärmt; die eingestellte Wassertemperatur beträgt min. 55 Grad Celsius.

**Kaltwasserleitungen:**

Die Kaltwasserzuleitung wird von den Techn. Betrieben erstellt; über die zentrale Wasserzählung und den Schmutzfilter wird das Wasser über Verteilstränge in CNS – oder Kunststoff-Rohren zu den einzelnen Verbrauchern geführt, Kaltwasser mit Verbrauchszählung. Die Wohnungsverteilung erfolgt über einen Verteilkasten in der Wohnung.

**Warmwasserleitungen:**

Die Verteilung des Warmwassers erfolgt im Zirkulationssystem mit Umwälzpumpe und einstellbarer Zeitschaltuhr. Die Verteilungen ab dem Warmwasserspeicher sind in CNS- oder Kunststoff-Rohren ausgeführt. Die Wohnungsverteilung erfolgt über einen Verteilkasten in der Wohnung.

**Entwässerungsleitungen:**

Die Entwässerung der Wohnungen erfolgt in PE-Kunststoffrohren, die in den Geschossdecken eingelegt sind (optimal in Bezug auf Schallschutz). Die Fallstrangleitungen werden in Installationsschächten und in der Fassadenebene bis ins Untergeschoss geführt; im Untergeschoss werden die Fallstränge gesammelt und der öffentlichen Kanalisation zugeführt; Fallstränge in PE-Silent-Rohren.

**Dämmungen/Schallschutz:**

Sämtliche Sanitärleitungen werden nach den Vorschriften gegen Wärmeverlust, Schwitzwasser und Geräuschübertragung isoliert. Für den Schallschutz gilt die SIA-Norm 181. Sämtliche Leitungen werden mit körperschallhemmenden Rohrschellen (Gummieinlagen) montiert.

**Aufzug**

Lifeanlage mit Elektro- oder elektrohydraulischem Antrieb. Kabinengrösse 140/110cm, rechteckig einseitig zugänglich, rollstuhlgeeignet, vollautomatische Teleskoptüren.

**Metallbauarbeiten**

Geländer im Treppenhaus mit vollflächigen Stahlplatten in schwarz, seitlicher Handlauf aus Eiche. Brief- und Ablagekasten für jede Wohnung beim überdeckten Bereich im Erdgeschoss.

**Gipserarbeiten**

Backstein- und Ortbetonwände sowie Ortbetondecken in den Wohnungen Kalkzementputz Hellgrau/Beige. Bei Fenster und Hebeschiebetüren hat es eine eingelegte Vorhangschiene. Teilweise Leichtbauverkleidungen / Mauerverkleidung der Installationsschächte. In der Tiefgarage und Kellerräumen Decke mit Unitex (zementgebundene Holzwollplatte) in Naturgrau.

**Schreinerarbeiten**

**Türen:** Wohnungsabschlusstüren mit Blockrahmen, Kunstharzbeschichtet, mit eingebautem Spion, Gummidichtungen, 3-Punkt-Verriegelung. Zimmertüren mit Holzrahmen, Türblatt Kunstharzbeschichtet, Gummidichtungen. Türen in Schreinerwände, Kunstharzbeschichtet, integriert.

**Allgemeine Schreinerarbeiten:** Garderoben in Kunstharz Grau/Beige und Dunkelgrau

**Schliessenanlage**

Sicherheits-Schliessenanlage: Haustüre, Wohnungstüre, Aussentüre, Kellerraum, Briefkasten, Einstellhalle, technische Räume. Wohnungsschlüssel öffnet alle relevanten Türen.

**Kücheneinrichtungen**

Einbauküche mit reichhaltigem Möbelprogramm und hochwertigen Elektrogeräten, Fronten in Kunstharz Grau/Beige und Dunkelgrau, Keramische Abdeckung in Dunkelgrau. Unterbauleuchte. BlueMotion für Türen und Auszüge, ganze Küche schallhemmend montiert. Induktionskochfeld 4 Kochzonen und Restwärmeanzeige. Einbau-Dampfabzug mit Beleuchtung mit Umluft und Aktivkohlefilter. Combi-Steamer mit Ober- und Unterhitze sowie Heissluft und elektrische Zeitschaltuhr. Geschirrwashmaschine mit integrierter Front. Kühlschrank mit ca. 248 Liter Nutzinhalt, Kühlteil ca. 187 Liter, Gefrierabteil ca. 61 Liter, Front integriert. Waschbecken in Edelstahl, von unten eingebaut. 1 Einhebelmischer in Edelstahl.

**Malerarbeiten**

Anstrich den verputzten Wänden, Decken in den Wohnungen.

**Bodenbeläge****Unterlagsboden Allgemein**

Wohnungen: Trittschalldämmplatte 2x20mm, Unterlagsboden mit Bodenheizung 80mm

**Hartbetonbelag Grau**

Tiefgarage, Kellerräume und Nebenräume

**Hartbetonbelag eingefärbt Dunkelgrau**

Treppenhaus

**Schmutzschleusenteppich**

Windfang und Haupteingangsbereich

**Parkett Eiche versiegelt**

Wohnungen: Schlafzimmer, Korridor, Wohn- und Essbereich

**Mosaikplatten Dunkelgrau**

Wohnungen: Nasszellen

**Linoleum Dunkelgrau**

Wohnungen: Kochbereich und Reduit

**WPC Terrassendielen Dunkelgrau**

Wohnungen: Loggia und Balkon

**Wandbeläge****Beton Sichtbar**

Tiefgarage, Kellerräume, Nebenräume und Treppenhaus.

Wohnungen: Brüstungen Loggia

**Kalkzementverputz Natur Hellgrau/Beige**

Wohnungen: Schlafzimmer, Korridor, Trockenbereich der Nasszellen, Wohn- und Essbereich.

**Mosaikplatten Dunkelgrau**

Wohnungen: Im Nassbereich der Nasszellen (Dusch und Badebereich)

**Deckenbeläge****Beton Sichtbar**

Tiefgarage, Kellerräume, Nebenräume und Treppenhaus.

Wohnungen: Loggia und Balkon

**Kalkzementverputz Natur Hellgrau/Beige**

Wohnungen: Schlafzimmer, Korridor, Nasszellen, Wohn- und Essbereich.

**Umgebung****Umgebung**

Zufahrten und Wege asphaltiert.

Innenhofanlage mit Betonplatten, Rasen und Bepflanzung.