

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

Stand 18. September 2024

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 Glasfaserbetonelementen.

Innenhoffassade: Kompaktfassade mit einem Vertikalen Besenstrichverputz Grau/Beige und Fenstereinfassungen mit Glattputz Grau, organische Wärmedämmung. Dachrandabschluss mit vorfabriziertem Glasfaserbetonelementen. Balkone mit Staketengeländer in Anthrazitgrau. Gedeckter Bereich im Erdgeschoss mit Akustikdecke aus Weisstannenschalungen in 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 Anthrazitgrau 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 Anthrazitgrau. Fassadenbündige Fenster im Innenhof ohne Äusseren Sonnenschutz. Alle Fenster in den Wohnungen haben eine Vorhangschiene.

Vertikalstoffstoren in Anthrazitgrau bei den Loggias. Loggias im 4. Obergeschoss mit zusätzlicher Horizontalmarkise in Anthrazitgrau. 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:

Sichtbare Elemente an der Fassade in Aluminium Grau/Beige.
Spenglerarbeiten auf dem Dach 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 Kamera und Türöffner-Taster. Je nach Raum mehrere 3-fach Steckdosen. Mehrere Steckdosen pro Wohnung für Multimedia inkl. Verteiler. Aussensteckdose auf Balkon und Loggia. 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 Verteilleitungen 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 Fallstränge 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, rechtwinklig einseitig zugänglich, rollstuhlgeeignet, vollautomatische Teleskoptüren.

Metallbauarbeiten

Geländer im Treppenhaus mit vollflächigen Stahlplatten in Anthrazitgrau, 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 Cremeweiss. Bei Fenster und Hebeschiebetüren hat es eine eingelegte Vorhangschiene. Teilweise Leichtbauverkleidungen / Mauerverkleidung der Installationsschächte. In der Tiefgarage und Kellerräumen Decke mit Unitex (zementgebundene Holzwollplatte) Grau gestrichen.

Schreinerarbeiten

Türen: Wohnungsabschlusstüren mit Blockrahmen Grau/Beige gestrichen, mit eingebautem Spion, Gummidichtungen, 3-Punkt-Verriegelung. Zimmertüren mit Holzrahmen, Türblatt Grau/Beige gestrichen, Gummidichtungen. Türen in Schreinerwände Grau/Beige gestrichen.

Allgemeine Schreinerarbeiten: Garderoben in Kunstharz Grau/Beige und Anthrazitgrau.

Schliessanlage

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

Kücheneinrichtungen

Einbauküche mit reichhaltigem Möbelprogramm und hochwertigen Elektrogeräten, Fronten in Kunstharz Grau/Beige und Anthrazitgrau, Keramische Abdeckung in Anthrazitgrau. 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 Anthrazitgrau

Treppenhaus

Schmutzschleusenteppich

Windfang und Haupteingangsbereich

Parkett Eiche versiegelt

Wohnungen: Schlafzimmer, Korridor, Wohn- und Essbereich

Feinsteinzeugplatten Anthrazitgrau (Natursteinoptik)

Wohnungen: Nasszellen

Linoleum Anthrazitgrau

Wohnungen: Kochbereich und Reduit

WPC Terrassendielen Anthrazitgrau

Wohnungen: Loggia und Balkon

Wandbeläge**Beton Sichtbar**

Tiefgarage, Kellerräume, Nebenräume und Treppenhaus.

Wohnungen: Brüstungen Loggia

Kalkzementverputz Natur Cremeweiss

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

Steingutplatten Cremeweiss

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 Essenbereich.

Umgebung**Umgebung**

Zufahrten und Wege sind bekiest.

Innenhofanlage mit Naturstein Wildpflaster, Rasen und Bepflanzung.