

BAUBESCHRIEB

INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINES

NORMEN, EMPFEHLUNGEN

TECHNISCH - PHYSIKALISCHE ANFORDERUNGEN

WÄRMESCHUTZ

BAU- UND KONSTRUKTIONSBESCHRIEB

ROHBAU 1

ROHBAU 2

ELEKTROANLAGEN

PHOTOVOLTAIK

HEIZUNG

SANITÄR

LÜFTUNG

KÜCHENEINRICHTUNGEN

AUSBAU 1

AUSBAU 2

UMGEBUNG

ALLGEMEINES

- Dieser Baubeschrieb legt den Rohbau- und Ausbaustandard fest.
- Ferner bildet der Baubeschrieb die Grundlage für die Projektierungsarbeiten des Architekten und der Fachingenieure.
- Der Beschrieb gilt als Basis für die Preisberechnung. Änderungen in der Wahl der Innenausbau-Materialien sowie der Küchen- und Sanitäreinrichtungen sind bei rechtzeitiger Absprache möglich. Die Standorte der Nasszellen und Küchen (Leitungen) sind vorgegeben. Weiterführende Änderungen sind nicht im Verkaufspreis inbegriffen.
- Änderungen, die keine Wertverminderung zur Folge haben, bleiben der Erstellerin vorbehalten.

NORMEN, EMPFEHLUNGEN

Der Baubeschrieb hält sich an folgende Normen und Empfehlungen in der nachfolgenden Reihenfolge:

- Vorschriften und Richtlinien der Gemeinde, örtliche Bau- und Zonenvorschriften
- Entsprechende Normen der SIA
- Einschlägige Normen der Fachverbände
- Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung bzw. der Feuerpolizei
- Örtliche Vorschriften des EW

TECHNISCH - PHYSIKALISCHE ANFORDERUNGEN

Das akustische Konzept entspricht der SIA Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe 2020 und erfüllt die erhöhten Anforderungen. Die Lärmempfindlichkeit der einzelnen Räume ist ebenfalls gemäss dieser Norm festgelegt. Der Schallschutz gegen Innenlärm umschreibt den Luftschall von Raum zu Raum, der Trittschall die Anforderungen der Geschosdecken.

WÄRMESCHUTZ

Die Grundlage zur Berechnung des Wärmebedarfes bildet die SIA 380/1, Ausgabe 2016. Das Gebäude wird gemäss diesen Richtlinien ausgeführt. Dies ist Garant für eine hochstehende Qualität der Gebäudehülle und erfüllt hohe Anforderungen an den Komfort und die Behaglichkeit der Räume.

BAU- UND KONSTRUKTIONSBESCHREIB

ROHBAU 1

Kanalisation

Abwasserleitungen gemäss den behördlichen Vorschriften. Die Grundkanalisation unter der Bodenplatte der Garage muss über einen Pumpschacht geführt werden. Die Abwasserleitungen des Gebäudes werden jedoch an der Decke der Tiefgarage geführt.

Untergeschoss

Monobetonplatte fertig abtaloschiert, Aussen- und Innenwände in Stahlbeton roh. Wasserdichtheit gemäss der Norm SIA 272/2009, Dichtigkeitsklasse 2. Ebenso der hangseitige im Terrain liegende Teil des Erdgeschosses.

Fassadenkonstruktion

Einsteinmauerwerk 42.5 cm innen und aussen Verputzt, klimaneutraler Leichtbaustein welcher trägt, dämmt und schützt. Sockel in Beton oder Einsteinmauerwerk mit Putzschlämme (Feuchtigkeitsschutz) abgedichtet.

Innenwandkonstruktion

Untergeschoss: Beton

Erdgeschoss: In Nebenräumen Beton und Kalksandstein, in Wohnräumen Beton, und Backstein 12 oder 15 cm stark oder Gipskarton Vorwände mit äquivalenter Dämmung, gemäss Schallschutz-Konzept.

1. Ober- bis Dachgeschoss: Backstein 12 oder 15 cm und Beton oder Gipskarton Vorwände mit äquivalenter Dämmung, gemäss Schallschutz-Konzept.

Geschossdecken

Decke über Untergeschoss 38 cm Stahlbeton, restliche Geschossdecken 26 cm Stahlbeton, gemäss statischer Berechnung und Schallschutz-Konzept.

Treppenläufe und Podeste

Treppenläufe und Podeste resp., Gangbereiche bis vor Lift- und Wohnungseingänge in Ort beton geschliffen und versiegelt. Trittschallabkoppelung mit entsprechender Lagerung auf Betonwänden.

Balkone

Stahlbeton- oder Holzkonstruktion gemäss statischer Berechnung, Abdichtung und Entwässerung gemäss Norm, Endbelag Holzrost. Holzgeländer mit vertikalen Staketten. Innere Wandverkleidung bei Veranden in Holz.

Fenster

Sämtliche Fenster in Holz; innen mit Wasserlack behandelt, aussen mit Holzschutzlasur gestrichen. Wärmeschutz-Isolierverglasung 3-fach, Gasfüllung, Glasverbund Silikonmatrix, Trockenverglasung

- Glas U_G – Wert = $0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Normfenstergriff Edelstahl
- Beschläge mit Basissicherheit bezüglich Einbruchschutz, grosszügige Hebe-Schiebefenster auf Terrassen, rollstuhlgängig.

Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Die Wohnungen erhalten an den Süd- und Westfenstern Vertikalstoffstoren als Sonnenschutz für den sommerlichen Wärmeschutz. Der Markisenstoff ist mit einem Endstab an Führungsseilen geführt. Als Stoffe werden halbtransparente Screengewebe eingesetzt. Alle Storen sind mit elektrischer Bedienung ausgestattet.

Haustüren, Zugänge EG und OG

Holztüren mit Glaseinsatz in Isolierverglasung, Haustüre EG zusätzlich mit Elektrotüröffner.

Aussentüre zu Ski-/ Veloraum

Leichtmetall-Türe mit Glasausschnitt, Schliesszylinder und aussen Knauf.

Dachkonstruktion

Tragkonstruktion als Elementdach in Fichtenholz; Dachuntersicht Dreischichtplatte Fichte natur. Aufbau: Element mit Dreischichtplatte Fichte astig als Dampfbremse, Sparrenlage ausgedämmt, darüber zusätzliche Holzfaser-Wärmedämmung 6 cm. Unterdachbahn, Konterlattung und Eterniteindeckung Farbton Standard, resp. PV-Anlage.

Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten in Kupfer, Dachrinnen halbrund vorgehängt.

ELEKTROANLAGEN

Zuleitung:

Neue Zuleitung vom EW Obervaz, Erschliessung Internet über Swisscom (Glasfaser).

Hauptverteilung:

Zähleranlagen für Wohnungen, allgemeine Zähler und Sicherungen für allgemeine Anlagen. ZEV-Installation für optimalen Eigenverbrauch des Solarstroms pro Wohnung.

Kraft und Wärme:

Separate Zuleitungen ab Hauptverteilung auf Unterverteilungen in den jeweiligen Wohnungen. Raumthermostaten in den Zimmern und einen Telebutler im Wohnbereich. Damit kann die Heizung aus der Ferne gesteuert werden. Der Telebutler hat keine Einzelraumansteuerung.

Schwachstrom:

Installation UKV Anlage ab Swisscom-Hausanschlusskasten, Verteilerkasten im Technikschränk, jede Wohnung separat installiert. Anschluss im Wohnraum (ausgeführt) und Zimmern (Reserve). Sonnerie und Gegensprechanlage. Bis auf die Unterverteiler Glasfaser, danach UKV.

Unterverteilung, Wohnung:

Im Gang hinter der Garderobe; Kleinverteiler mit Sicherungsautomaten und Multimediaverteiler.

Lichtinstallationen Wohnungen:

Sämtliche Leitungen werden unter Putz geführt. Schalter, Steckdosen und Schlaufdosen in Kunststoff: Typ Feller Edizio due; Schalter ca. 110 cm über dem Boden, Einzelsteckdosen ca. 30 cm über Boden. Die Beleuchtung wird hauptsächlich mit Einbausspots und Lampenstellen gelöst. Die Lampenstellen werden gegen Aufpreis mit den gewünschten Leuchten bestückt. Je eine Wandleuchte, Schalter und Steckdose auf den Balkonen.

Kraftinstallationen Wohnungen:

Zuleitung für Kochherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, zwei Arbeitssteckdosen. Zuleitung für Steckdosen in den Kellerabteilen direkt auf die Wohnungszähler. Vorbereitung E-Auto Ladestation in der Hauptverteilung.

Allgemeine Beleuchtung:

Beleuchtung mit FL-Röhren in der Waschküche, Technikraum, Kellerabteile. Eine Wandlampe pro Treppenpodest und Einbausspots im Gang.

Aussenbeleuchtung:

Beleuchtung vor Autoaufzug mit Wandleuchten.

PHOTVOLTAIK

Dachintegrierte PV-Anlage auf Ost- und Westseite. Schneefang gemäss Vorgaben. Grösse und Leistung laut Detailbeschrieb. Der selbst produzierte Strom wird dem Netzbetreiber abgegeben oder innerhalb des ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) direkt selbst konsumiert. Platzierung der Wechselrichter im Technikraum EG.

HEIZUNG

Wärmeerzeugung:

Die notwendige Energie für die Raumwärme und für die Warmwassererzeugung wird durch eine aussen aufgestellte Luft-Wasser Wärmepumpe erzeugt. Die Energiequelle Umgebungsluft ist in unbeschränkter Menge vorhanden. In der Wärmepumpe wird das klimafreundliche Kältemittel Propan(R290) mit einem GWP-Wert von 3 verwendet.

Um die Lebensdauer der Wärmepumpe zu erhöhen wird ein technischer Heizungsspeicher eingesetzt. Mit diesem kann die Häufigkeit von Einschaltbefehlen auf maximal 3-4 pro Stunde begrenzt werden.

Zur Deckung des Warmwasserbedarfs wird ein Wassererwärmer aus Chromstahl eingesetzt. Als Schutz gegen Bildung von Legionellen wird das Warmwasser einmal wöchentlich auf über 60°C erwärmt.

Die Regulierung der Heizungsanlage erfolgt witterungsgeführt über einen Aussenlufttemperaturfühler. Vorrang hat die Brauchwarmwasseraufbereitung.

Wärmeverteilung:

Die Hauptverteilung ab Wärmepumpe erfolgt sichtbar an der Decke vom UG und EG und in den Steigschächten aus Stahlrohren im Pressfittingsystem. Die Leitungen werden gegen Auskühlung, Schwitzwasser und gegen mechanische Einflüsse fachgerecht gedämmt. Als Grundlage für die Wärmedämmung gilt das aktuelle Energiegesetz des Kantons Graubünden. Die Leitungen werden mit PIR-Schalen/PVC-Umhüllung und mit Dämmschläuchen (z.B. Armaflex) gedämmt.

Wärmeabgabe:

Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung.

Wärmeabgabekonzept:

Legende:
Temperatur: Auslege - Raumlufttemperatur
FBH: Fussbodenheizung
RT: Raumthermostat

Raum	Temperatur in °C	Wärmabgabe	Regulierung	Bemerkungen
------	------------------	------------	-------------	-------------

UG				unbeheizt
EG / 1.OG / 2.OG /DG				
Zimmer	20°	FBH	RT	
Wo/Ko/Essen	21°	FBH	RT	
Bäder / Dusche	22°	FBH	RT	
Treppenhaus				unbeheizt
Windfang				unbeheizt
Keller				unbeheizt

Raumregulierung

Die Badezimmer, Wohn- und Schlafräume werden mit jeweils einem elektrischen Raumthermostat (Heizen-/Kühlfunktion) geregelt. Die Lieferung und Montage der Raumthermostate sowie der Fernabsenkungseinrichtung erfolgt durch den Elektrounternehmer.

Wärmemessung

Um den individuellen Energieverbrauch der einzelnen Wohnungen messen zu können, wird in jeder Wohnung im Fussbodenheizungsverteiler eine Wärmemessung eingebaut. Die Messwerte werden mittels eines M-Bus (europäisch genormten Zweidrahtbus) auf eine Fernablesestation im Technikraum übertragen.

Bodendämmungen

In den beheizten Räumen wird die Wärme- und Trittschalldämmung gemäss Energiegesetz eingebaut. Die Bodendämmung und die notwendige Feuchtigkeitsabdichtung erfolgen bauseits durch die Unterlagsboden-Unternehmung.

SANITÄR

Sanitärapparate:

Als Grundlage für die Apparatelieferung dienen die Offerten der entsprechenden Anbieter. Die Apparatemontage erfolgt nach den geltenden SIA Normen und den Lieferantenvorgaben. Die Kittfugen werden bauseits erstellt.

Für die einzelnen Wohneinheiten sind Budgetpreise (liefern und montieren) gemäss Verkaufsliste vorgesehen.

Kalt- und Warmwasserleitungen:

Ab Gebäudeeintritt werden sämtliche Apparate über eine Verteilbatterie, die sich im Technikraum befindet versorgt. In der Verteilbatterie werden ein rückspülbarer Filter und ein Druckminderer eingebaut. Jede Wohnung verfügt über eigene Wasserzähler. Um das Gebäude sind zwei Gartenventile angeordnet.

Die Installationen erfolgen aus korrosionsfesten Werkstoffen nach geltender Schweizer Norm. Zur Verhinderung von langen Wartezeiten an den Warmwasserzapfstellen wird eine Zirkulation eingebaut.

Die Leitungen werden mit PIR-Schalen / PVC-Umhüllung und mit Dämmschläuchen, gemäss Energiegesetz Graubünden, gedämmt.

Entwässerungsleitungen:

Sämtliche Abwasserinstallationen werden zusammengeführt und mittels Anschluss- und Fallleitungen den Grundleitungen zugeführt. Die Fallleitungen werden über Dach entlüftet. Das Dach wird bauseits entwässert. Das Abwasser wird an der Decke der Garage geführt und direkt der Gemeindekanalisation angeschlossen. Die Entwässerung der Garage erfolgt über einen Pumpschacht. Die Grundleitungen ausserhalb des Gebäudes werden bauseits durch den Baumeister ausgeführt.

Die Leitungen werden gegen Schall mit Geberit ISOL, respektive mit Dämmschläuchen gedämmt.

Abluft:

In den geschlossenen Räumen werden Abluftventilatoren eingesetzt. Diese sind mit Spiroleitungen verbunden und befördern die belastete Luft übers Dach ins Freie.

LÜFTUNG

Lüftungsanlage Einstellhalle:

Für die Einstellhalle und den Autolift wird eine mechanische Abluftanlage eingebaut. Das Kanalnetz wird Aufputz an der Decke installiert, die Abluft beim Treppenabgang zum Skiraum ausgeblasen.

Die Frischluftnachströmung erfolgt über Lichtschächte und dem Garagentor im Norden.

Lüftung Kellerräume

Die Kellerräume werden über ein Lüftungsgerät im Korridor belüftet. Das Lüftungsgerät ist mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet und dient zum hygienischen Luftwechsel. Es kann weder kühlen, heizen, noch be- oder entfeuchten.

Die Zu- und Abluftverteilung ist an der Decke aufputz montiert, der Luftauslass erfolgt über Tellerventile.

Der Fortluftauslass und die Aussenluft-Fassung sind mit Gitter an der Fassade vorgesehen.

KÜCHENEINRICHTUNG

Detaillierte Einteilung, Element-Anzahl, Einbaugeräte in der Energieeffizienzklasse A++, Möbelfronten und Küchenabdeckungen nach Auswahl in der Küchenausstellung des Unternehmers. Vorgesehene Geräte Einbaubackofen, Glaskeramikkochfeld, Steamer, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler, Spültisch mit Einlochmischer. Der Dampfabzug wird im Umluftbetrieb betrieben.

Für die Kücheneinbauten sind Budgetpreise (liefern und montieren) gemäss Verkaufsliste vorgesehen.

PERSONENAUFZUG

Personenaufzug, für 6-8 Personen, behindertengerecht, UG bis DG. Der Liftschacht ist nach den Vorschriften des Herstellers und den erhöhten Schallanforderungen zu erstellen. Kabinendecke mit integrierter Beleuchtung, Türfront in Edelstahl. Die Wohnung im Dachgeschoss ist per Schlüsselschalter direkt mit dem Lift erschlossen.

AUTOLIFT

Autoaufzug für Fahrzeuge bis 2.0 m Höhe und einem Totalgewicht von 3'000 kg geeignet. Transport mitsamt Fahrzeuginsassen. Zugang im 1. OG von Norden, elektrisches Kipptor, Abtrennung zu Tiefgarage mit automatischem Decken-Sektionaltor.

AUSBAU 1

Gipserarbeiten

Alle Wände in den Wohnungen mit Haftgrund, entsprechender Grundputz und Deckputz auf Kalkbasis. Der Kalk ist atmungsaktiv und kann Feuchtigkeit aufnehmen und abgeben. Deckputz weiss, Struktur aufgezogen, Körnung 1.5mm.

Betondecken mit Weissputz gestrichen.

Allgemeine Metallbauarbeiten

Geländer Treppenhaus: Rahmen, Staketengeländer mit Handlauf, einbrennlackiert, Farbe laut Farbkonzept Architekt. Absturzeländer bei hinterem Treppenabgang zu Skiraum.

Briefkastenanlage/ Sonnerie

Zentrale Briefkasten- und Gegensprechanlage mit Türöffner bei der Hauseingangstüre im EG. Sonnerie im Treppenhaus vor jeder Wohnungstüre.

Schreinerarbeiten

Im Untergeschoss und den Nebenräumen im Erdgeschoss Rahmentüren deckend gestrichen, schwellenlos, wo nötig EI30 gemäss Feuerpolizei.

Wohnungsabschlussüren schallhemmende Brandschutzausführung EI30 mit umlaufender Dichtung, furniert und naturbehandelt, wahlweise deckend gestrichen. Mit Schwelle, Dreipunktsicherheitsverschluss und Türspion.

Zimmertüren mit Blockfutter, furniert und naturbehandelt, schwellenlos oder wahlweise deckend gestrichen.

Innere Fenstersimse in Holz naturbehandelt, lackiert

Für die Garderobenschränke sind Budgetpreise (liefern und montieren) gemäss Verkaufsliste vorgesehen.

Sonstige Einbauschränke sind nicht vorgesehen.

AUSBAU 2

Bodenbeläge:

Das Untergeschoss in Monobeton roh.

Nebenträume im Erdgeschoss monobeton roh, Kellerabteile im Hausteil mit Anhydritfliessestrich 55 mm; alle Böden mit 2K-Bodenfarbe gestrichen.

Treppenhaus und Gang Monobeton geschliffen und versiegelt, Windfangbereich mit Schmutzschleuse.

Wohnungen mit Unterlagsböden in Anhydritfliessestrich 55 mm, sowie Wärme- und Trittschalldämmung gemäss Norm. Für die Bodenbeläge sind Materialien wie Parkett, fugenlose Bodenbeläge, Keramik, Naturstein und andere mehr möglich.

Für Wand- und Bodenbeläge sind Budgetpreise (liefern und montieren) inkl. allen Zuschlägen wie Sockelleiste, Silikonfugen etc. gemäss Verkaufsliste vorgesehen.

Wandbeläge:

Wandbelag Nasszellen zwei Wandseiten mit Belag dito Bodenbeläge. Die anderen Wände werden verputzt gleich den Wohnräumen.

Für Wand- und Bodenbeläge sind Budgetpreise (liefern und montieren) inkl. allen Zuschlägen wie Sockelleiste, Silikonfugen etc. gemäss Verkaufsliste vorgesehen.

UMGEBUNG

Anpassen der Hauszugänge, Vorplatz und Parkierung an die Dorfstrasse. Zufahrt und Besucherparkplätze Nordseite mit Asphaltbelag.

Sitzplätze Wohnungen Erdgeschoss mit Gartenplatten, Umschliessung mit Betonbrüstung und Holzzaun.

Lenzerheide, Januar 2025