



werras wohnraum gmbh  
modern wohnen im grünen

# Mehrfamilienhaus Sunneschy

Dorfstrasse 33, 9125 Brunnadern



## Raum- und Baubeschrieb

05. März 2022 / wr / hf

# Raumbeschrieb

## Untergeschoss

Keller: Boden : Monobeton gestrichen  
Wand : Beton / Kalksandstein gestrichen  
Decke : Beton roh

Lager/  
Werkstatt: Boden : Monobeton gestrichen  
Wand : Beton / Kalksandstein gestrichen  
Decke : Beton roh

Treppenhaus: Boden : Platten auf Elementtreppen  
Wand : Beton gestrichen  
Decke : Beton gestrichen

## Eingangsgeschoss / Treppenhaus / Garage

Zugang: Boden : Platten auf Beton  
Wand : Abrieb 1.5mm, gestrichen  
Decke : Beton gestrichen

Treppenhaus: Boden : Platten auf Elementtreppen  
Wand : Abrieb 1.5mm, gestrichen  
Decke : Beton gestrichen

Waschen /  
Trocknen: Boden : Monobeton gestrichen  
Wand : Beton / Kalksandstein gestrichen  
Decke : Beton roh

Technik: Boden : Monobeton gestrichen  
Wand : Beton / Kalksandstein gestrichen  
Decke : Beton roh

Veloraum: Boden : Monobeton gestrichen  
Wand : Beton / Kalksandstein gestrichen  
Decke : Beton roh

Hauswart: Boden : Monobeton gestrichen  
Wand : Beton / Kalksandstein gestrichen  
Decke : Beton roh

Garage: Boden : Monobeton roh  
Wand : Beton gestrichen  
Decke : Beton Schichtex gestrichen

## Wohnungen

Entrée:	Boden :	Holz-Parkett auf Unterlagsboden
	Wand :	Abrieb 1.5mm, gestrichen
	Decke :	Gipsglattstrich gestrichen
Wohnen:	Boden :	Holz-Parkett auf Unterlagsboden
	Wand :	Abrieb 1.5mm, gestrichen
	Decke :	Gipsglattstrich gestrichen
Schlafräume :	Boden :	Holz-Parkett auf Unterlagsboden
	Wand :	Abrieb 1.5mm, gestrichen
	Decke :	Gipsglattstrich gestrichen
Kochen:	Boden :	Holz-Parkett auf Unterlagsboden
	Wand :	Wandschild Kunststoff / Abrieb 1.5mm, gestrichen
	Decke :	Gipsglattstrich
Dusche / WC:	Boden :	Platten auf Unterlagsboden
	Wand :	Platten / Abrieb 1.5mm, gestrichen
	Decke :	Gipsglattstrich gestrichen
Bad:	Boden :	Platten auf Unterlagsboden
	Wand :	Platten / Abrieb 1.5mm, gestrichen
	Decke :	Gipsglattstrich gestrichen
Reduit:	Boden :	Platten auf Unterlagsboden
	Wand :	Abrieb 1.5mm, gestrichen
	Decke :	Gipsglattstrich
Terrasse / Loggia:	Boden :	Keramikplatten auf Stelzenlager
	Wand :	Holzfassade / Beton gestrichen
	Decke :	Betondecke gestrichen

# BAUBESCHRIEB

## Generelle Anforderungen

Normen und Qualitätsvorschriften

Die einschlägigen Normen, Richtlinien und Qualitätsvorschriften nach SIA werden eingehalten.

## Gesetzliche und behördliche Bestimmungen

Die Anforderungen des Baugesetzes, der Denkmalpflege und die Anforderungen der Baubewilligung werden eingehalten, z.B. SUVA-Vorschriften, Lärm- und Brandschutzverordnungen

## Schall- und Wärmeschutz

Schallschutz: Massgebend ist die SIA Norm 181, Ausgabe 1988. Die Mindestanforderungen sind in allen Fällen einzuhalten.

Wärmeschutz: Massgebend sind die SIA-Empfehlungen 180 und 181/1 sowie die allfälligen Wärmedämmvorschriften der zuständigen Behörden und die Berechnungen zum Baugesuch, Berechnungen und Nachweise dafür gemäss separater Aufstellung und Berechnung Ingenieur.

Die im Baubeschrieb enthaltenen Massnahmen berücksichtigen die Anforderungen Stand Bauprojekt. Die entsprechenden Lösungen sind mit dem beratenden Bauphysiker noch zu besprechen. Diesbezüglich erwünschte oder allenfalls erforderliche Änderungen bleiben vorbehalten.

## Umweltschutz

Für den Baubetrieb und für die freigestellten Materialien sind immer die umweltfreundlichsten Massnahmen und Konstruktionen anzuwenden. Allfällige behördliche Bestimmungen sind einzuhalten.

## Bauphysikalische und konstruktive Anforderungen

Die Regeln der Baukunst und der Stand der Technik sind einzuhalten. Insbesondere zu beachten sind die Kombinationsfähigkeit verschiedener Baustoffe, die Korrosionsfestigkeit, die elektrolytischen Isolationen und die üblichen Materialstärken.

## Generelle ästhetische Anforderungen

Dimensionierung, Fugenbilder und Ausführungen, Anschlüsse von Bauteilen, Farbgebung etc. werden von der Bauherrin und den Architekten festgesetzt und bestimmt.

## **201 Baugrubenaushub**

- Humusabtrag: Abtrag der Kulturerde, wenn möglich mit Deponie, zur späteren Wiederverwendung
- Aushub: Maschinelles Ausheben der Baugrube bis UK Magerbeton. Material seitlich deponiert, späteres Hinterfüllen und Erstellen der Rohplanie. Notwendige Baugrubensicherung gemäss Angabe Ingenieur.

## **211 Baumeisterarbeiten**

- Baumeisteraushub: Aushub der Fundamente und der Kanalisationsgräben, inkl. nachherigem Wiedereinfüllen.
- Kanalisation: PP-Rohre im Trennsystem, mit den nötigen Schächten und Abläufen, erstellt nach den örtlichen Vorschriften und dem bewilligtem Kanalisationsprojekt. Kellerwände mit Noppenbahnen belegt, auf allen Betonwänden unter Terrain.
- Fundation: Fundamentplatte min. 25 cm stark in armiertem, wasserdichtem Beton, auf Magerbetonschicht eingebracht, Dimension und Armierung nach Berechnung des Ingenieurs.
- Kellerwände: Aussenwände in armiertem Beton, 25 cm stark, wasserdicht.
- Decken: In armiertem Beton, Dimension und Armierung nach Berechnung Ingenieur.
- Aussenwände: Modulbackstein 15 - 17.5 cm stark, nach Angabe des Ingenieurs, auf Schalltrennlager gemauert
- Wohnungs-trennwände Eisenbeton 30cm stark
- Innenwände: Modulbackstein 15.0 cm stark, auf Schalltrennlager gemauert.
- Kellerinnenwände: Kalksandstein 12 cm stark, vollfugig gemauert
- Versetzarbeiten: Versetzen von Lichtschächten, Stützen, Treppenelementen, Mauerkästen und diversen Kleinteilen.

### **211.1 Fassadengerüst**

Erstellen und Demontieren eines Fassadengerüsts, ausgeführt nach den SUVA – Normen

### **212 Betonelemente**

Elementtreppen und Stützen in vorgefabriziertem Beton.

### **214.0 Montagebau in Holz**

Dachstuhl in Fichte/Tanne, Querschnitt gemäss Angabe Ingenieur, Stirn- und Ortbretter in Fichte/Tanne vorvergraut geölt oder gestrichen analog Fassade. Unterdach aus Weichfaserplatten und Kunststoff-Folie, inkl. Konterlattung

### **214.2 Holzfassade**

Fassadendämmung 180 mm stark, Hinterlüftungs- und Trägerlattung, sowie Fassadenverkleidung als vertikale Holzschalung, vorvergraut oder gestrichen, je nach Fassadenteil. Umlaufende horizontale Fassadenbänder als Brandschutzriegel.

### **221.0 Fenster aus Holz**

Rahmen aus Holz innen und aussen gestrichen, mit Dreifach-Verglasung in Isolierglas. Fensterbänke aus Aluminium. K-Wert Glas 0.6. Einhandbedienung mit Drehkipp-Beschlag. Im Wohnbereich eine Hebe-Schiebetüre.

### **221.5 Wohnungstüren**

Wohnungstüren mehrschichtig, hochgedämmt und feuerfest EI 30, Schalldämmmass 41 dB, mit umlaufendem Rahmen, alles farbig gespritzt. Inkl. Treplan-Verschluss und Spion.

### **221.6 Aussentüren in Aluminium**

Eingangstüren in Aluminium farbig einbrennlackiert. Verglasung in Dreifach – Isolierglas. Gegensprechanlage und automatischer Türöffner zu jeder Wohnung, inkl. Panikschloss. Äussere Griffstange innen mit Drücker.

### **221.7 Garagentor**

Sektionaltor, Normgrösse. Torbelag mit gleichmässigen, waagrechten Sicken, Oberfläche glatt. Lüftungsgitter je nach Angabe Ingenieur. Torantrieb mit Funksteuerung und Handsender.

### **222 Spenglerarbeiten**

Ausführung in Chromstahl, mit allen notwendigen An- und Abschlussblechen, Putzstreifen und Dilatationen.

### **224.0 Steildach**

Ziegellattung sowie Eindeckung mit naturroten Tonziegeln, Schneefang gemäss Norm

### **225.1 Fugendichtungen**

Dauerelastische Kittfugen bei allen Dilatationen innen und aussen.

### **225.2 Spezialisolationen**

PUR – Isolation 100 mm stark, auf Erdgeschossboden verlegt.

### **228 Sonnenschutz**

Elektrische Rafflamellen/ -storen aus Aluminium an allen Fenstern

### **230 Elektroanlage**

Wohnungerschliessung ab Hauptverteilung im Technikraum. Sicherungskasten mit Internetmodul in jeder Wohnung. Platzierung und Anzahl der Schalter, Steckdosen und Lampenstellen gemäss Projektplan.

### **240 Heizungsanlage**

Wärme- und Warmwassererzeugung mittels Anschluss an das Fernwärmenetz der Neckertal Autark GmbH. Falls das Fernwärmenetz nicht realisiert wird, wird für die Wärme- und Warmwassererzeugung eine Wärmepumpe installiert. Wärmeverteilung als Bodenheizung in allen bewohnten Räumen, inkl. Raumthermostaten für jeden Wohn- und Schlafraum. Ein elektrischer Handtuchradiator in einer Nasszelle. Zentrale Warmwasser-erzeugung im Technikraum. Warmwasser und Wärmeverbrauch werden für jede Wohnung separat gezählt.

### **244 Lüftungsanlage**

Lüftungsanlagen für gefangene Nasszellen, über Dach geführt. In der Küche Umluft mit Aktiv – Kohlefilter. Zentrale Kellerlüftung für gefangene Räume.

### **249 Photovoltaikanlage**

Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung auf Steildach montiert.

### **250 Sanitäranlage**

Schmutzwasserleitungen in PE – Rohren, Kalt- und Warmwasserleitungen in Kunststoffrohren System Sanipex. Sämtliche Leitungen in schalldämmten Vorwandschalen geführt und ausisoliert. Sanitäre Apparate in weisser Ausführung, mit verchromten Garnituren, gemäss Apparateliste. Glastrennwand bei der Dusche. Für Waschmaschine und Tumbler sind die Anschlüsse vorhanden. Der Wasserverbrauch wird pro Wohnung gemessen.

### **252 Waschräumeinrichtung**

Zentrale Waschküche mit Tumbler und Waschmaschine. Trocknungsraum mit Wäschetrockner. Zählung direkt auf Wohnungszähler.

### **258 Einbauküche**

Möbel und Fronten in Spanplatte, werksbeschichtet, mit winkligen Kanten. Abdeckung in Granit Preisklasse 1. Einbaurechaud mit Glaskeramikkochfeld, Backofen, separater Steamer, Kühlschrank, Dampfabzug mit Aktivkohlefilter und Geschirrwashmaschine. Rückwand mit Quarzplatte oder Glas. Schallhemmende Montage der gesamten Küche. Lieferant bestimmt. Budgetpreis individuell je nach Wohnung.

### **261 Aufzugsanlage**

Invalidengerechter Aufzug, elektromechanisch betrieben. Ab Untergeschoss bis auf das entsprechende Geschoss.

### **271 Gipserarbeiten**

Grundputz und Abrieb, Körnung 1.5mm, 1 x gestrichen, auf alle gemauerten Wände im Wohnbereich. Gipsglattstrich auf alle Betondecken. Vorwandschalen für Installationsleitungen aus Gipsplatten.

### **272.0 Schlosserarbeiten**

Geländer im Treppenhaus aus einbrennlackiertem Rahmen und Staketen aus Stahl, Handlauf in Chromstahl.

### **272.1 Metallbauteile**

Lichtschachtroste feuerverzinkt, Brief- und Ablagekasten einbrennlackiert. Beschilderungen von Briefkasten und Sonnerie.

### **273.0 Innentüren**

Zimmertürblätter mit Röhrenspankern, auf Metallzargen, alles weiss gespritzt. Kellertüren als Rahmentüren grau gespritzt. Gummidichtungen für alle Türen. Beschläge in Chromstahl - Standardausführung.

### **273.1 Einbaugarderobe**

Einbaugarderobe bestehend aus Tablarschränken und Oberbaute mit darunter liegender Kleiderstange. Oberfläche in weissem Kunstharz.

### **273.3 Schreinerarbeiten**

Isolieren des Dachstuhls mit Steinwollplatten 180 mm stark, Dampfsperre, Installationslattung sowie Holztäfer weiss lackiert  
Fenstersimsen in MDF, weiss gespritzt. 3-fach-Vorhangschienen bei allen Fenstern, direkt an Decke montiert.

### **273.9 Schachtdämmung**

Ausblasen von Installationsschächten mit Zellulose - Flocken, als Schall- + Wärmeschutz.

## **275 Schliessanlage**

Sicherheitsanlage Kaba-Star, gleich schliessend, mit Zylinder über Haustüre, Kellertüre und Briefkasten.

## **281.0 Unterlagsböden**

Schwimmende Unterlagsböden bestehend aus Trittschalldämmplatten 22mm, Wärmedämmplatten 20 mm sowie Zementüberzug 75 mm stark. Erdgeschossboden gegen Kellergeschoss gedämmt mit PUR – Platten 100 mm stark.

## **281.4 Bodenbeläge Platten**

Keramische Bodenplatten auf Unterlagsboden geklebt, für Dusche, Bad, Reduit und Küche. Budgetpreis brutto Fr. 50.00/ m2, ohne Verlegen. Lieferant bestimmt.

Bodenplatten im Treppenhaus, Eingang und Podesten. Keramische Platten auf Stelzenlager auf Terrasse / Loggia.

## **281.7 Bodenbeläge Parkett**

Eichenparkett auf Unterlagsboden geklebt, auf allen Böden im Wohn- und Schlafbereich. Budgetpreis brutto Fr. 50.00/ m2, ohne Verlegen. Lieferant bestimmt. Weisses Sockel an Wände montiert.

## **282.4 Wandbeläge Platten**

Keramische Wandplatten im Bad und Dusche, teilweise raumhoch verlegt. Budgetpreis brutto Fr. 50.00/ m2, ohne Verlegen. Lieferant bestimmt.

## **285 Malerarbeiten**

Alle Gipsglattstrichdecken 2 x Wohnraumfarbe gespritzt. Verputzte Wände 1 x weiss gestrichen. Balkonuntersichten mit Dispersion weiss gestrichen. Kellerwände mit Dispersion weiss gestrichen. Kellerböden mit Bodenfarbe gestrichen. Türcargen weiss gespritzt.

## **287 Baureinigung**

Komplette Schlussreinigung zur bezugsbereiten Übergabe an die Bauherrschaft.

## **287.1 Schuttabfuhr**

Abführen von Bauschutt in Zusammenhang mit dem Erstellen des Bauwerks

## **421 Umgebungsarbeiten**

Pflastersteine auf Strassenseite. Garagenvorplatz und Aussen-Parkplätze mit grauen, sickerfähigen Betonverbundsteinen, inkl. Kieskoffierung, Humusieren ab bauseitigem Depot. Erstellen der Feinplanie und Ansaat der Wiesen. Bepflanzung, Böschungsmauern gemäss Plan.

## **451 Werkleitungen**

Zuleitung von Heizenergie, Strom, Wasser, Telefon und Fernsehen sowie Ableiten von Meteor- und Schmutzwasser, nach den Vorschriften der einzelnen Werke ausgeführt. Vorgängiges Erstellen der notwendigen Grabarbeiten für die Werkleitungen, inkl. nachherigem Wiedereinfüllen.

## **500 Baunebenkosten**

Sämtliche Anschlusskosten für Kanalisation, Wasser, Strom, Telefon, TV, etc. Alle nötigen Versicherungen (während der Bauzeit) inkl. Vermessungskosten, Baustrom und Bauwasser.

*Änderungen in Konstruktion und Ausstattung, soweit daraus keine Qualitäts- und Nutzungseinbussen entstehen, bleiben vorbehalten und stehen in alleiniger Kompetenz der Verkäuferin.*