



Baubeschrieb

Büro und Schulraum Kappel am Albis

Gossau, 30.09.2025

Inhalt Baubeschrieb

1	BAUSTANDARD UND ALLGEMEINE BEMERKUNGEN	3
2	KURZBESCHRIEB OBERFLÄCHEN	3
3	BAUBESCHRIEB NACH BKP	4

1 BAUSTANDARD UND ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

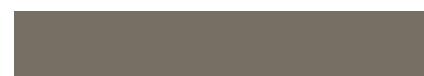
Allgemein	Der Pavillon ist als Provisorium bewilligungsfähig und muss durch die Bauherrschaft so eingereicht werden.
Wärmedämmung	Der Wärmeschutz entspricht der SIA-Norm 380/1 (aktuelle Ausgabe) sowie den aktuell gültigen Wärmedämmvorschriften. Es wird kein Minergie Standard geplant.
Schalldämmung	Bezüglich Schallschutzes werden die Grundanforderungen Schallschutz gemäss SIA-Norm 181 umgesetzt.
Tragwerk	Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen, und anderen Konstruktionen entspricht in statischer Hinsicht den SIA-Normen.
Behindertengerechtes Bauen	Die SIA500 sowie die Vorgaben von Procap des behindertengerechten Bauens werden umgesetzt.
Gebäudetechnik	Die Gebäudetechnik entspricht den heutigen Anforderungen betreffend Energieverbrauch und Wirtschaftlichkeit. Auf eine wirtschaftliche Ausführung wird geachtet.
Hochwasserschutz	noch pendent.
Massangaben in den Plänen	Geringfügige Raum- und Flächenmassänderungen in der weiteren Projekt- und Ausführungsplanung bleiben ausdrücklich vorbehalten

2 KURZBESCHRIEB OBERFLÄCHEN

Büroräume / Eingangsbereich

Boden	Kugelgarn <i>Fabromont Graffiti Col. 341 volcan</i>	
Wände	Glasgewebe <i>scandatex 6396PP</i> weiss gestrichen RAL 9016, Matt 10 (<i>Purlatex</i>) Modulstosssfugen mit Kunststoffprofilen abgedeckt	
Decke	Akustiktafeln 60x20mm, weiss lackiert, RAL 9016	
Türen	Metallzargentüren Metallzarge: Grau-Braun NCS 6005 Y20R Türblatt: weiss werkslackiert, RAL 9016 Erhöhte Schallanforderungen gem. SIA181: "hörbar, jedoch nicht verstehbar" Drücker mit Rosetten	

Nasszellen

Boden	Linoleum <i>Marmoleum Real 3137 slate grey</i>	
Wände	Stösse- und Klammern gespachtelt und vollflächig abgezogen. weiss gestrichen RAL 9016, Matt 10 (<i>Purlatex</i>)	
Decke	Akustiktafeln 60x20mm, weiss lackiert, RAL 9016	
Türen	Metallzargentüren Metallzarge: Grau-Braun NCS 6005 Y20R Türblatt: weiss werkslackiert, RAL 9016 Rot/Grün - Verschluss	

Gebäudehülle

Fundamente	Stahlträger	
Fassade	Cetris Fassadenplatten, lackiert VKF Technische Auskunft Nr. 17109 Anwendung: RF1 Klassierung: A2-s1,d0 Grau-Braun NCS 6005 Y20R	
	Eingangsbereich: Rot S 1085-Y80R	
Fenster	Kunststofffenster weiss RC2, VSG 9/4 Kipp vor Drehfunktion Griffabschliessbar	
Aussentüren	Metalltür weiss RC2 Motorenschloss Panikfunktion E Türschliesser	
Sonnenschutz	Verbundraffstoren VR90 Weiss, Schenker-Col. 010 Elektrisch mit Funksteuerung	
Dacheindeckung	Rundkies	
Spenglerrbeiten	CNS	

3 BAUBESCHRIEB

1 VORBEREITUNGSSARBEITEN (BAUSEITIGE LEISTUNGEN)

10 BESTANDEAUFNAHMEN, BAUGRUNDUNTERRSUCHUNGEN

101 Bestandesaufnahmen

Notwendige Bestandesaufnahmen (Baugelände, Verkehrsanlagen, Bauten, Werkleitungen, Sondagen etc.)

102 Baugrunduntersuchung

Geologische Untersuchungen des Baugrundes und der Sickerfähigkeit.

11 RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNGEN

112 Rückbau

Die Kosten für den Rückbau für die best. Liegenschaft ist nicht eingerechnet.

13 GEMEINSAME BAUSTELLENEINRICHTUNG

131 Abschränkungen

Bauarealumschliessende Umzäunung, Absperrung und Signalisation der Baustelle nach behördlichen Auflagen.

132 Zufahrten, Plätze

Erstellen und unterhalten, der für die Bauarbeiten notwendigen Zufahrten und Plätze, gemäss den behördlichen Vorschriften inkl. der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.

135 Provisorische Installationen

Prov. Installationen für die Bauzeit zur Benützung aller Handwerker inkl. Vorhalten, Miete und Demontage nach Bauzeit.

- Elektroprovisorium, Anschluss ab der bestehenden Hauseinführung, pro Geschoss ein Steckdosenverteiler.
- Wasserprovisorium, Anschluss ab der bestehenden Hauseinführung.
- Baustellentoilette, stellen einer mobilen Toilette inkl. wöchentlicher Reinigung und Unterhalt bis Bauende.

136 Kosten für Energie, Wasser, usw.

Verbrauchskosten während der Bauzeit für Bauwasser, Baustrom, Bauheizung und dgl.

15 ANPASSUNGEN AN BESTEHENDEN ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

151 Erdarbeiten

Aushubarbeiten für die Erschliessung der Werke des Gebäudes.

152 Kanalisationsleitungen

Leerrohre für die Gewerke und Anschluss Schmutzwasser in die bestehenden Kanalisationsleitungen

2 GEBÄUDE

214 Montagebau in Holz

Aussenwände

Holzelementwände mit fertiger Oberfläche gemäss Materialbeschrieb

Innenwände

Holzelementwände mit fertiger Oberfläche gemäss Materialbeschrieb

Fassade

Vertikalschalung mit offenen Fugen, Weisstanne oder Fichte vorvergraut

Hinterlüftungslattung, Fichte / Tanne schwarz gestrichen inkl. schwarzen Windpapier ohne Aufdruck.

Leibungen aus Massivholz, Weisstanne oder Fichte vorvergraut

219 Fassadengerüst

Mobile Absturzsicherung auf dem Dach. Zugang über Rollgerüsttreppe.

22 ROHBAU 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.0 Fenster aus Kunststoff

Fenster in Ausführung Kunststoff mit Standard 3-fach Isolierverglasung.

Oberfläche Innen Kunststoff weiss

Oberfläche Aussen Kunststoff weiss

Anforderungen:

- Kunststofffenster weiss z.B. VEKA Softline 70MD
 - 3-fach Isolierglas
 - Ug-Wert 0.6W/m²K
 - Schalldämmwert min. 33dB
 - Lichtdurchlass?
 - G-Wert
 - Wetterschenkel Alu eloxiert
 - Sicherheitsstufe RC2
 - Einbruchhemmende Beschläge mit Pilzköpfen und Rahmenstahlschliessteilen
 - Griff Abschliessbar mit Anbohrschutz
 - VSG mit 4 Folien VSG 9/4
 - Bandfunktion: Kipp vor Dreh

221.6 Aussentüren in Metall

Aussentüren in Metall mit Isolierverglasung, Wärme- und Schallschutz gemäss bauphysikalischen Anforderungen,
Oberfläche weiss lackiert

Anforderungen:

- Isolierte Stahl oder Aluminium Türe
 - Stahlprofile thermisch getrennt z.B. System Forster Unico, Einbautiefe 70mm

- Sicherheitsstufe RC2
- Ansicht 2-feldrig, Drehflügeltüre mit Festverglasung
- Rahmenaußenmasse 1560 x 2384
- Durchgangsmass Türe DMB=1000m DMH=2300mm
- Anschweisstürbänder, 3D-verstellbar
- Antipanikeinsteckschloss mit Panikfunktion mit Wechselsektion E mit KABA-Zylinderausschnitt. Schloss Secury Automatic 1916.
- Innen: Edelstahl-Drücker inkl. Langschild
- Aussen: Edelstahl-Stossgriff D=42mm über ganze Flügelhöhe laufend
- Türschliesser mit Anschlag (Öffnungsdämpfer und Halter)
z.B. Geze 5000, Dorma TS93, farblos eloxiert
- Einbau Magnet- und Riegelkontakt inkl. Kabelübergang inkl. Lieferung
- Trockenverglasung mit 2-fach Sicherheits-Wärmeschutz-isolierglas
U-Wert 1.1W/m2K, (ESG 5mm/SZR16mm/VSG8/4) nach P4A nach EN356
- Randverbund mit schwarzem Kunststoff
- Oberfläche pulverbeschichtet und einbrennlackiert RAL 9016
- Anschlagschwelle max. 20mm ev. mit Planetdichtung.

222 Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten wie Fallrohre, Dachrinne, Einfassung Lüftung- Auslass in CNS-Blech

223 Blitzschutz

Es wird keine Blitzschutzanlage eingerechnet.

224 Bedachungsarbeiten

Dacheindeckung mit Rundkies 16/32

228 Äussere Abschlüsse / Sonnenschutz

228.2 Verbundraffstoren

Elektrische Verbundraffstoren z.B. Schenker VR90

Anforderungen:

- Elektrisch
- Funkverbindung
- Farbe weiss Col. 010
- Führungsschienen und Endschiene weiss Col. 010

23 ELEKTROANLAGEN

230 Elektroanlagen

Starkstrom

Erschliessung:

Elektrozuleitung ist bauseits bis auf die vorhandene UV im Technikraum zu erstellen.

Anforderungen:

- *Ca. 3m Kabellänge ab OK fertig Boden.*

Installation ab bestehender UV Standort Technikraum.

Starkstrominstallationen

Allgemein:

Sämtliche Starkstrominstallationen werden mit halogenfreien Materialen ausgeführt und entsprechen den aktuellen Installationsvorschriften bzw. dem "neusten Stand der Technik".

Kabel gemäss EU-Brandschutzklassen CPR 2017, Klasse Dca.

Die Erschliessung der Installationen erfolgt über Rohr-, Trasse-Installationen und Boden- bzw. Sockelkanäle.

Erdungen:

Die Erdung ist gemäss den regulären Vorschriften und Leitsätzen des SEV ausgeführt bzw. angepasst.

Der Potentialausgleich wird gemäss der NIN2020 und den Leitsätzen des SEV sowie den ergänzenden Weisungen des energieliefernden Werkes erstellt.

Es ist ein zusätzlicher Ringerder vorgesehen.

Das Gebäude ist nicht Blitzschutzwichtig

Es ist ein Grobschutz Typ 1+2 in der HV vorgesehen. Feinschutz Typ 3 ist bauseits (Rack)

Lichtinstallationen:

Die Schaltapparate und Steckdosen sind Handelsübliche Modelle vorgesehen. (Feller EDIZIOdue, weiss)

Die Lichtinstallation wird mit einem Hauptschalter ab

Lichtsteuerung über KNX, Präsenzmelder in allen öffentlichen Räumen, Schaltprogramme programmierbar, und Steuerung via Touch Panel im Seminarraum 1+2. (Tablet als Option)

Durchgangsbeleuchtung (Ausserhalb Betriebszeit) via Präsenzmelder.

Verschieden Lichtszenen programmierbar (Beamer, Reinigung usw.)

Kraftinstallationen:

H/L/K/S gemäss Angaben Fachplaner. Küche/Office Annahmen Elektroplaner. Beschattung/Storen Seminarraum 1+2 und Gruppenraum 1+2. Steuerung über KNX Installationen PVA AC-seitig ist vorgesehen. DC-seitig bauseits Leuchten und Lampenlieferung:

Beleuchtung gemäss Angaben Architekt und Leuchtenlieferant. Die Leuchten im öffentlichen Bereich sind DALI gesteuert. Sicherheits-, Fluchtwegbeleuchtung gemäss Brandschutzkonzept bzw. Richlinien VKF.

Zurzeit kein Brandschutzkonzept. Konzept Fluchtweg- und Sicherheitsbeleuchtung durch Elektroplaner.

Schwachstrom

Erschliessungen LWL ab dem Hotel gemäss Angaben IT HOWE. Es ist keine Verbindung Koax vorgesehen. Im Technikraum EG ist ein 19" Rack für die IT-Anlagen und Audio vorgesehen.

Schwachstrominstallationen

Allgemein:

Sämtliche Schwachstrominstallationen werden mit halogenfreien Materialen ausgeführt und entsprechen den aktuellen Installationsvorschriften bzw. dem "neusten Stand der Technik".

Kabel gemäss EU-Brandschutzklassen CPR 2017, Klasse Cca (so weit möglich)

EDV/Internet/Telefon:

Die IT Installation UKV und WLAN Verbindungen sind Bauseits zu erstellen

Sicherheitsanlagen:

- Es ist keine Brandmeldeanlage vorgesehen.
- Es ist keine Videoüberwachung vorgesehen.
- Es ist keine Alarmanlage vorgesehen.
- Es ist keine Gegensprechanlage vorgesehen.

Bauprovisorien

Bauprovisorium sowie Etaggenverteiler sind vorgesehen.

Übriges

Abnahme-Kontrolle durch ein unabhängiges Kontrollorgan ist vorgesehen.

24 HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN

240 Heizungsanlagen

Wärmeerzeugung

Die erforderliche Wärmeenergie wird durch eine Wärmepumpenanlage mit Erdwärmesonden bereitgestellt.
Für die Brauchwasser-Erwärmung wird ein separater Wärmepumpen-Boiler betrieben. Das Erdwärmesondenfeld mit voraussichtlich 5 Stück à 210 m betragen.

Brauchwassererwärmung

Das Brauchwarmwasser wird durch das System der Frischwassertechnik bereitgestellt.
Energiespeicher mit Heizungswasser
Wärmetauscher-Module mit Regelung der Wassertemperatur

Heizgruppe Raumheizung

Fussbodenheizung für die Raumheizung

Systemtemperatur	Vorlauf/Rücklauf 35°C/27°C
Wärmemessung	nein
Regelung	Vorlauftemperaturregelung witterungsgeführte anhand der
Aussentemperatur	

Heizgruppe Lüftung

Anschluss der Luftheritzer in den Lüftungsgeräten

L01 Lüftung Seminarraum 01	
L02 Lüftung Seminarraum 02	
Wärmemessung	nein
Systemtemperatur	Vorlauf/Rücklauf 40°C/34.5°C Regelung über Lüftungsregulierung

Kühlung

Auf den Einsatz von Kälteinstallationen wird grundsätzlich verzichtet.
Der sommerliche Wärmeschutz, natürliche Nachtauskühlung und der energiesparsame Einsatz von Beleuchtung wird durch den Bauphysiker und Elektroplaner bearbeitet.

Durch das Heizungskonzept mit Erdwärmesonden steht Kälteenergie zur Verfügung.

Während dem Heizbetrieb wird das Erdreich in der Umgebung der Erdwärmesonden abgekühlt. Mit der Nutzung für eine Kühlung wird das Erdreich erwärmt, was im Heizbetrieb eine bessere Energieeffizienz der Wärmepumpenanlage ermöglicht.

Die Menge der Kälteenergie ist nicht unbegrenzt und muss im Verhältnis zur Heizungsnutzung stehen. Für die kleine Kühlung des Serverraumes steht sicherlich genügend Kälteenergie zur Verfügung. Bei der Kühlung in den Lüftungsanlagen kann es je nach Nutzung zu einer Übererwärmung des Erdreiches kommen und der Kühlleffekt nimmt dadurch ab. Eine Garantie für eine Temperaturgrenze für die Kühlung kann daher nicht angegeben werden.

25 SANITÄRANLAGEN

250 Sanitäranlagen

Wasserversorgung

Die Wassererschliessung erfolgt ab der öffentlichen Wasserversorgung der Wasserversorgung Appenzell. Über die zentrale Wassermessung wird die interne Wasserversorgung über verschiedene Verteilstränge erstellt.

Wasserqualität / Wasserdruck

Druckverhältnisse ca. 8.0bar in der Strasse

Wasserhärte 11.5°fH

Allgemeine Sanitärapparate

Apparate aus Sanitär-Keramik, weiss

Armaturen mit Einhebelmischer, verchromt, Geräuschklasse 1

Garnituren verchromt

Apparate-Standard gemäss detaillierter Offerte von der Firma Sanitas Troesch AG Offerte Nr. 201010462.

Wassererwärmer

Warmwasserproduktion mittels eines autonomen Wärmepumpenspeichers.

Sanitär-Zentrale

Die Wasserzuleitung erfolgt von der öffentlichen Wasserversorgung mit Hauptabstellventil und Wasserzähler ohne Wasserzähler-Umgehung (Kosten in BKP 455 Wassererschliessung). Wasserhauptverteilung in Edelstahl mit folgenden Strangaufteilungen:

- Wasserzuleitung mit Hauptabsperrventil
- Wasserzähler für gesamten Wasserverbrauch
- Strang 1: Netzdruckstrang Aussenventile
- DRV Druckreduzierventil mit Schmutzfilter
- Strang 2: Kaltwasserverbraucher
- Strang 3: Warmwasserverbraucher

Kalt-/Warmwasserleitungen

Kalt- und Warmwasserversorgungsleitungen ab dem Technikraum zu den Sanitärapparaten im Einzelzapfsystem (Pex).

Schmutzwasserleitungen WAS

Schmutzwasserentwässerungsleitungen ab dem Apparateanschluss bis zum Anschluss an das Grundleitungssystem. Entlüftungsleitungen über Dach geführt. Die gesamte WAS - Schmutzwasserentwässerung erfolgt in natürlichem Gefälle an die öffentliche Kanalisation.

Aussenventile

Es sind zwei frostsichere Aussenwasserventile geplant.

Dämmungen Sanitär-Leitungen

Dämmungen aller Sanitär-Leitungen nach den Energiegesetzen und den Schallschutznormen:

- Kaltwasserleitungen gegen Schwitzwasser und Temperaturerhöhung
- Warmwasserleitungen gegen Wärmeverluste
- Schmutzabwasserleitungen gegen Schallübertragung
- Regenabwasserleitungen gegen Schwitzwasser und Schallübertragung

Feuerlöschapparate

Nach neusten Brandschutzrichtlinien werden keine Wasserlöschposten mehr benötigt. Es werden zwei Handfeuerlöscher (Windfang / Küche) vorgesehen.

258 Kücheneinrichtung

Es ist keine Küche enthalten

27 AUSBAU 1

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

Rahmentüren

Rahmentüren mit einfacherem Falz und Gummidichtung, Rahmen Türblatt flächenbündig

Oberfläche: Weisstanne furniert

Beschläge: Einstektschloss mit für Kaba- Zylinder, Leichtmetall Drückergarnitur matt vernickelt.

Brandschutz, Schallschutz usw. gemäss entsprechenden Anforderungen.

275 Schliessanlage

Anbindung an bestehende Schliesssystem sind Bauseits zu erstellen

28 AUSBAU 2

281 Bodenbeläge

281.2 Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.

Schmutzschleuse Aluprofilmatte, Aluprofil mit gerillten Gummistreifen, bündig mit angrenzendem Bodenbelag verlegt.

285 Innere Oberflächenbehandlungen

285.1 Innere Malerarbeiten

Büroräume:

Glasfaserstrukturtapete gem. Materialkonzept inkl. Vorbereitungsarbeiten, Grundierung und 2 Anstriche in Weiss.

WC- und Technikräume:

Gipsfaserplatte verspachtelt Qualitätsstufe Q3, Grundierung und 2 Anstriche in Weiss.

Deckanstrich WC-Räume und Küchenrückwand mit Latexanstrich abwaschbar.

Anforderungen:

- *Grundspachtelung Q3*
- *Tapete gem. Materialkonzept*
- *Grundierung und 2 Anstriche*
- *Büroräume: matt 10*
- *WC: Seidenmatt 30*

Zügeln:

Aufwand für Ausbesserungen und diverse Kleinarbeiten.

Die Oberflächenbehandlung der Holzoberflächen ist im BKP 214 eingerechnet.

287 Baureinigung

Laufende Baureinigung. Schlussreinigung nach Fertigstellung des Gebäudes. Reinigen sämtlicher Räume, Küchen, Apparate und Fenster als bezugsbereite Baureinigung.