

# BAUBESCHRIEB

---

Objekt: Neubau Mehrfamilienhaus "Rebhalde"  
Magergasse 14, 7206 Igis

Chur, 21. April 2016 RF/cw

---

## 1. GRUNDLAGEN

Projektpläne des Architekten:

- Situation M. 1:500 14. Januar 2016
- Grundrisse M. 1:100 14. Januar 2016
- Schnitte M. 1:100 14. Januar 2016
- Fassaden M. 1:100 14. Januar 2016

Dieser Baubeschrieb legt den der Bauherrschaft zugesicherten Roh- und Ausbaustandard fest. Er dient zudem als Grundlage für die Planungsarbeiten des Architekten und der Fachingenieure. Der Baugeschrieb regelt Roh- und Ausbaustandard für den gesamten Gebäudekomplex.

## 2. NORMEN UND VORSCHRIFTEN

Ohne zwingende Änderungen hält sich der Baubeschrieb an die nachfolgenden Normen und Empfehlungen:

- Normen der SIA, SEV und weitere Fachverbände
- Örtliche und Kantonale Bauvorschriften
- Vorschriften der Kant. Gebäudeversicherung, der Feuerpolizei, dem Amt für Zivil- und Gewässerschutz, sowie des Gesundheitsamtes
- Örtliche Vorschriften und Weisungen der Gemeinde Igis und Werkbetrieben

## 3. BAUTECHNISCHE ANFORDERUNGEN

Es gelten die aktuellsten Vorschriften, Normen und Richtlinien für Eigentumswohnungen.

Schallschutz Es sind die Anforderungen nach SIA 181 (2006) Schallschutz im Hochbau einzuhalten

Wärmedämmung Ausführung gemäss SIA 380/1 (2009) Thermische Energie im Hochbau, bzw. Energienachweis

Wärmebedarf Berechnung nach SIA 384/3 (2013) Heizungsanlagen in Gebäuden - Energiebedarf

Warmwasserbedarf	Berechnung nach SIA 385/1 (2011) Anlagen für Trinkwarmwasser in Gebäuden - Grundlagen und Anforderungen Raumlufttemperaturen: - Schlafzimmer 20° C - Wohn-/Esszimmer, Küchen, Wohnungseingang, Bad/WC, Du/WC 22° C - Treppenhäuser unbeheizt ca. 18° C - Untergeschossräumlichkeiten unbeheizt
Bauphysik	Bei der Detailplanung wird vom Architekten ein Bauphysiker beigezogen

#### **4. KONSTRUKTIONSBESCHRIEB**

##### **1 VORBEREITUNGSARBEITEN**

112	<i>Abbrüche</i>	Sämtliche Abbrüche von Gebäudeteilen auf bestehender Parzelle gemäss Projektvorgaben. Inkl. Abfuhr und Entsorgung des Abbruchmaterials und allfälliger Sonderabfälle gemäss Kantonalen Weisungen und Richtlinien des Amtes für Natur und Umwelt (ANU).
-----	-----------------	--

##### **2 GEBÄUDE**

###### **20 Erdarbeiten**

201	<i>Baugrubenaushub</i>	Sämtliche Aushubarbeiten inkl. allen erforderlichen Mehraufwendungen für evtl. Sicherungen der Baugrubenwände, Zuschläge für schlechtes oder hartes Material, Wasserhaltung evtl. Materialabfuhr auf Deponie des Unternehmers, z.T. Deponie auf der Baustelle. Hinterfüllung der Baugrube.
-----	------------------------	---

###### **21 Rohbau 1**

211	<i>Baumeisterarbeiten</i>	
211.0	<i>Baustelleneinrichtung</i>	Sämtliche Installationen welche für die Durchführung der Arbeiten notwendig sind

- 211.1 *Gerüste* Fassaden- resp. Schutzgerüst für Roh- und Fertigstellungsarbeiten
- 211.4 *Kanalisation im Gebäude* Kanalisationsleitungen aus Kunststoff nach den behördlichen Vorschriften. Anschluss der Schmutzwasserleitungen an die Kanalisation der Gemeinde

211.5 *Beton- und Stahlbetonarbeiten*

Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker  
 Foundationen Bodenplatte mit Einzel- und Streifenfundamentverstärkungen

- Aussenwände UG Stahlbeton gegen Erdreich 25 cm
- Innenwände UG z.T. Stahlbeton 25 bis 30 cm  
 OG z.T. Stahlbeton 25 bis 30 cm, Treppenhauskern
- Decken Stahlbeton, Oberfläche abtaloschiert, Stärke min. 24 cm
- Treppen Podeste und Treppenläufe in Ortbeton oder vorfabriziert  
 Treppenläufe mit Körperschallentkopplung
- Balkone Boden in armiertem Beton  
 Untersichten Sichtbeton Typ 2

211.6 *Maurerarbeiten*

Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker

- Aussenwände EG-DG Backstein 15.0 cm, z.T. Beton 15.0 cm / 17.5 cm
- Innenwände EG-DG Backstein 15.0 cm gemauert oder Leichtbau bei nichttragenden Wänden  
 UG Kalksandstein 15.0 cm

## 22    **Rohbau 2**

21        *Fenster, Aussentüren, Tore*

221.2    *Fenster aus Kunststoff*

Kunststofffenster weiss oder Kunststofffenster foliert gemäss Farbkonzept,  
Wärmeschutzverglasung 3-fach, gemäss Energienachweis  
Wetterschenkel aus Aluminium eloxiert oder einbrennlackiert  
Hebeschiebetüren oder Balkon-/Terrassentüren einseitig bedienbar bei Sitzplatz/Balkon  
Pro Raum mind. 1 Dreh-Kipp-Flügel

221.6    *Aussentüren, Tore aus Metall*

Garagentor als Schiebetor, Bedienung mittels Handsender  
Eingangsfronten in Metall, Wärmeschutzverglasung 2-fach, gemäss Energienachweis

222        *Spenglerarbeiten*

Spenglerarbeiten in Uginox, Chromstahl matt oder einbrennlackiert (gemäss Farbkonzept Architekt)

224        *Bedachungsarbeiten (Flachdächer)*

224.1    *Flachdach über Dachgeschoss*

- Dampfsperre bituminös
- Wärmedämmung (Stärke gemäss Energienachweis)
- Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, 2-lagig oder Kunststoffdichtungsbahn wurzelbeständig
- Schutzlage / Trennlage
- Schutz-Beschwerungsschicht Rundkies
- Entwässerung gemäss Konzept

224.1    *Flachdach über UG-Einstellhalle / Hauszugang*

- Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, 2-lagig
- Schutzlage / Trennlage
- Entwässerungsschicht / Rundkies
- Trennlage
- Erdmaterial / Humus inkl. Bepflanzung und Ansaat oder Koffermaterial, Zementplatten in Splitt verlegt für Hauszugang gemäss Auswahl Architekt

224.1 *Flachdach Balkonböden / Loggia*

- Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen oder Flüssigkunststoff
- Drainageschicht / Schutztrennlage
- Plattenbeläge / Zementplatten in Splitt verlegt gemäss Auswahl Architekt
- Entwässerung gemäss Konzept

225.3 *Spez. Feuchtigkeitsabdichtungen*

Abdichtungen bei Arbeitsfugen im Unterterrainbereich, Bauteilübergänge UG/EG, Anschlüsse Decken/Balkonterrassentüren in Flüssigkunststoff

226.2 *Fassadenisolation mit Verputz*

Aussenwärmedämmsystem aus expandiertem Polystyrol (gemäss Energienachweis)  
Grundputz mit Bewehrungsgewebe, Deckputz Strukturputz gemäss Farbkonzept Architekt  
Perimeterdämmung und Feuchtigkeits-Schutzanstrich im Unterterrainbereich  
Fensterbänke aus Aluminium eloxiert oder einbrennlackiert

227.1 *Äussere Malerarbeiten*

Balkonuntersichten gestrichen

228.2 *Lamellenstoren / Senkrechtmarkisen*

Verbundraffstoren in Wohnräumen, Aluminium eloxiert oder einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt, Motorantrieb in sämtlichen Räumen  
Senkrechtmarkisen in Nasszellen mit Acrylgewebe-Markisentuch, Motorantrieb

228.3 *Sonnenstoren*

Gelenkarmmarkisen bei Loggia/Balkonen, mit Acrylgewebe-Markisentuch, Antrieb mit Gelenkkurbel

## 23 Elektroanlagen

Zuleitung	Erschliessung und Hausanschluss ab EW-Hauptkabel zu Hauptverteilung und Erdleitung
Hauptverteilung	Schaltgerätekombination, Standort gemäss Elektrokonzept
Schwachstrom	Multimediodosen in Wohn- und Schlafräumen (1x Telefon RJ45, 1x Radio, 1x TV, 1x EDV) Sonnerie- und Türsprechanlage
Installationen	Sämtliche Leitungsrohre in den Wohnungen unter Putz montiert, Schalter, Steckdosen und Abzweigdosen in Kunststoff weiss (Feller Edizio Due) Anordnung gemäss Elektrokonzept
Beleuchtung	Eingangsbereich/Korridor, Küche und Nasszellen (LED-Einbauspots) Anordnung gemäss Apparateplan Elektroingenieur
Beleuchtung allg.	FL-Röhren in Wirtschaftsräumen/Kellern, Disporäumen und Technikräumen Decken- oder Wandlampen in Treppenhäusern und bei Vorplätzen
Einstellhalle	Beleuchtung mit FL-Röhren, Steckdosen und Bewegungsmelder Anordnung gemäss Apparateplan Elektroingenieur

## 24 Heizungsanlage

Wärmeerzeugung	Wärmepumpe/Erdsonde mit Zentraler Warmwasseraufbereitung
Wärmeverteilung	Niedertemperatur-Bodenheizung in Wohn- und Schlafräumen, Küche und Nasszellen Alle Räume mit Einzelraumregulierung

### 244 Lüftungsanlagen

- Lüftung für Keller und Nebenräume
- Komfortlüftung für Wohnungen mit Einzelgeräten
- Zuluft in Wohnbereichen und in Zimmern
- Abluft in Nasszellen und im Küchenbereich
- Küchenabluft mit Umluftgeräten mit Aktivkohlefilter
- Lüftung gemäss Lüftungskonzept Fachplaner

## 25 Sanitäre Anlagen

Wasserverteilung	Hausanschluss mit Verteilanlage im Untergeschoss Wohnungsabstellventile UP oder in Verteilkästen installiert Leitungsverteilungen im Untergeschoss offen Aussen-/Gartenventil bei Sitzplätzen Erdgeschoss
Ablaufleitungen	Kunststoffrohre Geberit Isol, notwendige Entlüftungen sowie Putz- und Spülvorrichtungen Sämtliche Apparate mit Geruchsverschlüssen
Isolation	Kalt-, Warmwasser und Meteorwasserleitungen mit Kunststoffisolierungen (PIR)
Installationselemente	Vorfabrizierte Rahmenkonstruktionen (Geberit GIS, Scartazzini oder gleichwertiges Produkt)
251	<i>Sanitärapparate</i>
Waschküche/Keller UG	1 Waschmaschine, Füllmenge 8 kg 1 Wäschetrockner, Füllmenge 8 kg 1 Waschtrog in Kunststoff mit Kaltwasserbatterie
Küche	1 Anschluss Kalt- und Warmwasser für Spülbecken 1 Anschluss für Geschirrspüler
Bad/WC und Du/WC	Anzahl und Einteilung der Apparate nach Plänen des Architekten, Vorauswahl durch Architekt
258	<i>Kücheneinrichtungen</i>
	Grössen und Einteilung gemäss Plänen des Architekten, Vorauswahl durch Architekt.
	Definition Standard-Richtpreis gemäss Vorauswahl Architekt
	Küche bestehend aus: Unterbau, Hoch- und Hängeschränken, Apparateschränken, Tablaren, Pfannenauszüge, Kehrtauszug, Flaschenauszug Kalt-/Warmwasserbatterie, Schalldämmende Montage

Fronten in MDF-Platten mit Strukturlack gem. Kollektion Unternehmer, Farbe nach Wahl, innen kunstharzbeschichtet, Abstellflächen in Naturstein - Preisklasse I - III

Apparate:

Induktionskochfeld, Umluft-Dunstabzugshaube mit Aktivkohlefilter, Backofen mit Heissluft und Grill, Solosteamer, Geschirrspüler, Kühlschrank ca. 280l mit integriertem Gefrierteil

261 *Aufzüge*

Personenaufzug

Tragfähigkeit 675 kg, elektromechanischer Antrieb (ohne Maschinenraum)

Zweiteilige Teleskop-Schiebetüre

**27 Ausbau 1**

271.0 *Gipserarbeiten*

Decken

Weissputz einschichtig zum Streichen

Vorhangschiene VS 57 aufgesetzt, weiss (Montage auf Wunsch, Standard pro Fenster 2 Stk.)

Wände

Mineralischer Grundputz und Deckputz 1 mm abgerieben oder aufgezo-

Treppenhaus

gen Mineralischer Grundputz und Deckputz 1 mm abgerieben oder aufgezo-

Nassräume

gen Zementgebundener Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen oder Weissputz

Küchen

Küchenrückwand/Wandschild, Weissputz einschichtig, gestrichen, abwaschbar

272.1 *Metallbaufertigteile*

Brief-/Milchkastenanlage

Zentrale Sammelanlage, Alu eloxiert, Standort nach Vorschrift PTT

272.2 *Allg. Metallbauarbeiten*

Treppengeländer

Ausführung nach Plan des Architekten, Handläufe in CNS gebürstet

Balkongeländer

Ausführung nach Plan des Architekten, in Metall/Glas



273 *Schreinerarbeiten*

273.0 *Innentüren aus Holz*

Wohnungseingangstüren    Sicherheits-/Wohnungsabschlusstüren gemäss Schallkonzept  
Türen mit Blendrahmen, Türblatt zum Streichen  
Sicherheitsbeschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Langschild oder Rosetten  
Dreipunktverschluss, Spion

Zimmertüren                Türen mit Blendrahmen, Türblatt zum Streichen  
Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Langschild oder Rosetten

Kellertüren                Türen mit Stahlzargen, Türblatt kunstharzbelegt  
Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Langschild oder Rosetten

273.1 *Wandschränke*

Einbauschränke in Kunstharz beschichtet, flächenbündige Montage, Einteilung nach Plan des Architekten  
Garderobenschränke und Schränke im Masterbedroom enthalten.

275 *Schliessanlage*

Sicherheitsschliessanlage System KABA STAR oder gleichwertiges Produkt, gem. Schliessplan

**28    Ausbau 2**

281.0 *Unterlagsböden*

Schwimmender Fliessestrich oder Zementunterlagsboden auf Trittschalldämmung. Umlaufender Randstellstreifen

281.1 *Fugenlose Bodenbeläge*

Zementüberzug fein abgerieben auf Kellerböden wie Technikräumen, Wirtschaftsräumen, Keller- und Disporäumen  
Hartbetonbelag im Gefälle auf Einlaufschächte oder Rinnen in der Einstellhalle

281.6 *Bodenbeläge Plattenarbeiten*

Bad/WC, Du/WC, Treppenhaus und Treppenhauspodeste

Richtpreis bis CHF 110.00/m<sup>2</sup> fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüsse, Zuschläge etc.

Treppenhäuser und Podeste mit Plattenbelag gemäss Vorauswahl und Bemusterung des Architekten

281.7 *Bodenbeläge aus Holz*

Wohn-, Küchen-, Ess- und Gangbereich, Schlafräume

Richtpreis bis CHF 130.00/m<sup>2</sup> fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüsse, Zuschläge etc.

282.4 *Wandbeläge Plattenarbeiten*

Bad/WC und Du/WC

Richtpreis bis CHF 110.00/m<sup>2</sup> fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Abschlüsse, Zuschläge etc.

Belagshöhe bis UK Decke

285.1 *Innere Malerarbeiten*

Waschküche/Keller UG      Dispersionsanstrich auf rohe Wände und Decken  
Zementfarbanstrich auf Böden

Decken                      Dispersionsanstrich in Wohnungen und im Treppenhaus

Türen und Rahmen      Kunstharzanstrich matt

287 *Baureinigung*

Grob- und Schlussreinigung durch Reinigungsinstitut sämtlicher Räume, Fenster, Türen, Einbauten, Böden und Beläge, sowie der Technik- und Nebenräume, Garagen etc.

## 4 UMGEBUNG

Die Umgebungsarbeiten belaufen sich auf die Bauparzelle gemäss Umgebungsplan des Architekten.

- Roh- und Feinplanierarbeiten
- Zementplatten oder keramischen Bodenplatten für Sitzplätze, inkl. An- und Abschlüssen
- Verbundsteinbelag oder Asphaltbelag für Hauszugang, inkl. An- und Abschlüssen
- Asphaltbelag für Garagezufahrt, inkl. An- und Abschlüssen
- Gärtnerarbeiten inkl. Bepflanzung und Ansaat
- Aussenbeleuchtung für Zugänge und bei Garagezufahrt
- Anpassungsarbeiten an best. Bauteile

Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektierungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend. Die geforderten Werte in Bezug auf Schall und Wärme gemäss SIA sind bindend und können nicht unterschritten werden. Die SIA-Werte werden gemäss aktuellen Normen ausgeführt.

Die Budgetzahlen (z.B. Beläge) sind nur nach oben fixiert. Beim Vergabepreis unterschrittene Werte berechtigen den Käufer nicht zu einer Gutschrift.

Entscheidet sich der Käufer für einen eigenen Lieferanten, so hat er Anspruch auf 80% des Netto-Budgetpreises.

Resultieren aus allfälligen Mehrinvestitionen zusätzliche Gebühren (z.B. Anschlussgebühren, Honorare etc.) sind diese von der Käuferschaft zu übernehmen.

Kostenveränderungen infolge Mehrwertsteuer und allfälligen Teuerungen, die vorgängig angekündigt wurden, gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Die sich im Zuge der Arbeitsausführung ergebenden Änderungen ohne Qualitätseinbusse bleiben ausdrücklich vorbehalten.