

# Baubeschrieb

---

**Objekt: Neubau Mehrfamilienhaus "Duc II",  
Neubruchstrasse 2, 7000 Chur**

Chur, 7. Juli 2017

---

## 1. Grundlagen

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 Baubeschrieb regelt Roh- und Ausbaustandard für den gesamten Gebäudekomplex.

## 2. 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
Wasserbedarf	Berechnung nach SIA 385/1 (2011) Anlagen für Trinkwasser in Gebäuden – Grundlagen und Anforderungen Raumtemperaturen: - Schlafzimmer 20° C - Wohn-/Esszimmer, Küchen, Wohnungseingang, Nasszellen 22° C - Treppenhäuser unbeheizt ca. 18° C - Untergeschossräumlichkeiten unbeheizt

## 3. Fenster/Aussentüren/Lamellen und Sonnenstoren

Fenster	Aus Kunststoff/Metall, mit Metallschale aussen, innen weiss, umlaufende Gummidichtung, Wärme- und Schallschutzverglasung 3-fach gemäss Energienachweis, Balkonen oder Terrassen Hebeschiebetüren, pro Raum mind. 1 Dreh-Kipp-Flügel
Lamellenstoren	In sämtlichen Räumen motorisierte Verbundraffstoren aus Aluminium eloxiert oder einbrennlackiert
Aussentüren	Eingangsfronten in Metall, Wärmeschutzverglasung 2-fach, gemäss Energienachweis

## 4. Decken

Verputz	Weissputz einschichtig zum Streichen,
Vorhangschiene	VS 57 aufgesetzt, pro Fenster 1 Stk.

## 5. Wände

Allg. Wände	Mineralischer Grundputz und Weissputz, Dispersionsanstrich
Küche	Rückwand/Wandschild, Weissputz einschichtig, gestrichen, abwaschbar
Waschküche/Keller	Dispersionsanstrich auf rohe Wände und Decken

## 6. Unterlagsböden und Bodenbeläge

Unterlagsboden	Schwimmender Fliessestrich oder Zementunterlagsboden auf Trittschalldämmung, umlaufender Randstellstreifen
Gussboden	Wohn-, Küchen-, Ess- und Gangbereich, Schlafräume, Nasszellen fugenloser SENSO Gussboden auf natürlicher Basis, versiegelt
Zementboden Platten	Technikräumen, Kellerräumen und Waschküchen Treppenhaus, inkl. sämtliche Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüsse,

## 7. Heizungsanlage

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

## 8. Lüftungsanlagen

Wohnungen	Komfortlüftung mit Einzelgeräten, Zuluft in Wohnbereichen und in Zimmern, Abluft in Nasszellen und im Küchenbereich
Keller/Waschküche	Komfortlüftung mit Absorptionsentfeuchtung, Leitungsführung mit Rohrsystem, sichtbar

## 9. Elektroanlagen

Steckdosen/Schalter	In Kunststoff weiss (Feller Edizio Due) Anordnung gemäss Elektrokonzept, Tiefgarage Steckdosen und Bewegungsmelder, jeder Einstellplatz verfügt über die Option eines Anschlusses für ein Elektrofahrzeug
---------------------	---



Multimediadosen	In Wohn- und Schlafräumen (1x Telefon RJ45, 1x Radio, 1x TV, 1x EDV)
Beleuchtung	LED-Einbauspots in Eingangsbereich/Korridor, Küche und Nasszellen FL-Röhren in Wirtschaftsräumen/Kellern, Disporäumen und Technikräumen Decken- oder Wandlampen in Treppenhäusern und bei Vorplätzen Einstellhalle gemäss Beleuchtungskonzept

## 10. Sanitäre Apparate

Apparate

In Bad/WC und Du/WC Anzahl und Einteilung der Apparate nach Plänen des Architekten, Vorauswahl durch Architekt

In Keller/Wirtschaftsraum jeweils 1 Waschmaschine (8kg), 1 Trockner (8kg) und 1 Wäschetrog in Kunststoff mit Kaltwasserbatterie



## 11. Kücheneinrichtung

Einrichtung

Unterbau, Hoch- und Hängeschränken, Apparateschränken, Tablaren, Pfannenauszüge, Kehrrichtauszug, Flaschenauszug, Fronten in MDF-Platten mit Strukturlack, innen kunstharzbeschichtet, Abstellfläche in Naturstein

Apparate

Induktionskochfeld, Umluft-Dunstabzugshaube mit Aktivkohlefilter, Backofen mit Heissluft und Grill, Solosteamer, Geschirrspüler, Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach und einen Weinkühlschrank



## 12. Aufzüge

Personenaufzug Rollstuhlgängig gem. der Schweiz. Normenvereinigung, Tragfähigkeit bis 675kg, elektromechanischer Antrieb, zweiteilige Teleskop-Schiebetüre

## 13. Schreinerarbeiten

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

Zimmertüren Mit Blendrahmen, Türblatt zum Streichen, Kunstharzanstrich matt, Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Langschild oder Rosetten

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

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

## 14. Metallbaufertigteile und allg. Metallbauarbeiten

Metallbaufertigteile Brief-/Milchkastenanlage, Zentrale Sammelanlage, Alu eloxiert

Treppengeländer Handläufe in CNS gebürstet oder in Metall einbrennlackiert

Balkongeländer In Metall/Glas

## 15. Umgebung

Sitzplätze Zementplatten oder keramische Bodenplatten, inkl. An- und Abschlüssen

Gärtnerarbeiten Roh- und Feinplanierarbeiten, inkl. Bepflanzung und Ansaat

Aussenbeleuchtung Zugänge und Aussenanlagen

Asphaltbelag oder Hartbeton Für Zufahrt/Aussenparkplätze/Einstellhalle, inkl. An- und Abschlüssen, Entwässerung gemäss Konzept

Anpassungsarbeiten An bestehende 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 sich im Zuge der Arbeitsausführung ergebenden Änderungen ohne Qualitätseinbusse bleiben ausdrücklich vorbehalten.