

BAUBESCHRIEB

Objekt: **Neubau 5 Mehrfamilienhäuser "La Pumera"**
 Via Portalavanda, 7014 Trin
 Chur, 18. Februar 2016/RF/vs

1. GRUNDLAGEN

Projektpläne des Architekten:	- Situation	M. 1:500	August 2014
	- Grundrisse	M. 1:50	März 2015
	- Schnitte	M. 1:50	März 2015
	- Fassaden	M. 1:100	August 2014

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. 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 Industriellen Betriebe

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 Abbrüche 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 *Baugrubenaushub* Sämtliche Aushubarbeiten inkl. allen erforderlichen Mehraufwendungen für Sicherungen der Baugrubenwände, Zuschläge für schlechtes oder hartes Material, Wasserhaltung, inkl. Materialabfuhr auf Deponie des Unternehmers, z.T. Deponie auf der Baustelle. Hinterfüllung der Baugrube.

21 Rohbau 1

211 *Baumeisterarbeiten*

211.0 *Baustelleneinrichtung* 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

Fundationen Bodenplatte mit Einzel- und Streifenfundamentverstärkungen

Aussenwände Stahlbeton

Innenwände teilweise in Stahlbeton

Decken Stahlbeton, Oberfläche abtalschiert

Treppen Podeste und Treppenläufe in Ortbeton oder vorgefertigt
Treppenläufe mit Körperschallentkopplung

Balkone Boden in armiertem Beton
Untersichten Sichtbeton Typ 2

211.6 Maurerarbeiten

Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker

Aussenwände Beton- oder Backstein 18.0 cm

Innenwände OG Backstein 15.0 cm gemauert oder Leichtbau bei nichttragenden Wänden
UG Kalksandstein 15.0 cm / 17.5 cm gemauert, z.T. Beton 17.5 cm / 20.0 cm

214 Montagebau in Holz

Dachkonstruktion/Tragkonstruktion Steildächer Gebäude:

- Konstruktionsholz in Tanne gehobelt, Güteklasse II für Schwellen, Pfetten, Auswechslungen etc.
- Isolierbalkenkonstruktion tragend, Stärke min. 240 mm, auf Konstruktionsholz verschraubt, bestehend aus Brettschichtholz Fichte/Tanne, Untersicht sichtbar mit eingelegter Wärmedämmung (Stärke gemäss Energienachweis)

Dachkonstruktion/Tragkonstruktion Flachdächer Balkone:

- Metall-Tragkonstruktion mit Pfosten, Träger und Traversen, feuerverzinkt oder Knaggen-Tragkonstruktion aus Blockholz
- Flachdach-Untersichtschalung in Holz
- Materialisierung und Ausführung nach Plan des Architekten

215.2 *Fassadenbau Hauptfassade*

- Hinterlüftete Fassadenbekleidungen in Holz auf Unterkonstruktion/Hinterlüftungslattung befestigt
- Winddichtung und Wärmedämmschutz
- Wärmedämmung aus Mineralwollplatten (Dämmstärke gemäss Energienachweis)
- Inkl. sämtliche Zuschlags- und Nebenarbeiten wie Fensterbänke usw.

22 Rohbau 2

21 *Fenster, Aussentüren, Tore*

221.1 *Fenster aus Holz/Metall*

Holzfenster mit Metallschale aussen, innen natur, umlaufende Gummidichtung,
Wärmeschutzverglasung 3-fach, gemäss Energienachweis
Wetterschenkel aus Aluminium eloxiert oder einbrennlackiert
Parallelschiebetüren oder Balkon-/Terrassentüren einseitig bedienbar bei Sitzplatz/Balkon
Pro Raum mind. 1 Dreh-Kipp-Flügel

221.6 *Aussentüren, Tore aus Metall*

Garagentor als Kipptor, Bedienung mittels Handsender (Einstellhalle C/E,D)
Eingangsfronten in Holz, Holz/Metall oder Metall, Wärmeschutzverglasung 2-fach, gemäss Energienachweis,

222 *Spenglerarbeiten*

Spenglerarbeiten in Kupfer oder Chromstahl matt

224 *Bedachungsarbeiten*

224.0 *Bedachungsarbeiten (Steildach)*

- Holzfaser-Dämmsystem Pavatherm 35-60 mm stark, Unterdachbahn aus Kunststoffdichtungsbahnen verschweisst
- Lüftungslattung
- Eternitlattung
- Eindeckung in Faserzementschiefer/Eternit
- Schneefangvorrichtung/Schneestop

224.1 *Terrassen und Flachdach über UG Nebenräume*

- Dampfsperre bituminös
- Wärmedämmung (Stärke gemäss Energienachweis)
- Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, 2-lagig
- Schutzlage/Trennlage
- Plattenbeläge/Zementplatten in Splitt verlegt für Sitzplätze oder Tonplatten auf Aluminumunterkonstruktion gemäss Auswahl Architekt oder Entwässerungsschicht Rundkies, Trennlage, Erdmaterial/Humus inkl. Bepflanzung und Ansaat
- Entwässerung gemäss Konzept

224.1 *Terrassen und Flachdach über UG Einstellhallen*

- Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, 2-lagig
- Schutzlage/Trennlage
- Plattenbeläge/Zementplatten in Splitt verlegt für Sitzplätze oder Tonplatten auf Aluminumunterkonstruktion gemäss Auswahl Architekt oder Entwässerungsschicht Rundkies, Trennlage, Erdmaterial/Humus inkl. Bepflanzung und Ansaat
- Entwässerung gemäss Konzept

224.1 Flachdach Balkonböden

- Abdichtungen mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen oder Flüssigkunststoff
- Drainageschicht/Schutztrennlage
- Plattenbeläge/Zementplatten in Splitt verlegt für Sitzplätze oder Tonplatten auf Aluminiumunterkonstruktion gemäss Auswahl Architekt oder Entwässerungsschicht Rundkies, Trennlage, Erdmaterial/Humus inkl. Bepflanzung und Ansaat
- Entwässerung gemäss Konzept

224.1 Flachdach über Balkone

- Abdichtungen mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, 2-lagig
- Schutzlage/Trennlage
- Entwässerungs-Beschwerungsschicht Rundkies
- 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 eingefärbt
Perimeterdämmung und Feuchtigkeits-Schutzanstrich im Unterterrainbereich
Fensterbänke aus Aluminium eloxiert oder einbrennlackiert

227.1 Äussere Malerarbeiten

Balkonuntersichten gestrichen

228.2 Lamellenstoren

Verbundraffstoren Aluminium eloxiert oder einbrennlackiert, Motorantrieb in Küche, Ess- und Wohnbereich, Zimmer und Nasszellen manuell

228.3 Sonnenstoren

Senkrecht- oder Knickarmmarkisen mit Gelenkkurbel bei Sitzplatz/Balkon

228.6 Sicht-/Blendschutzanlagen

- Feste oder bewegliche Holz- bzw. Holzschiebeläden als Sicht-/Blendschutz bei Balkonen
- Standort und Ausführung nach Konzept Architekt

23 Elektroanlagen

Zuleitung	Erschliessung und Hausanschluss ab EW-Hauptkabel zu Hauptverteilung und Erdleitung
Hauptverteilung	Schaltgerätekombination, Standort gemäss Elektrokonzzept
Schwachstrom	Multimediadosen 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 Elektrokonzzept
Beleuchtung	EG/OG Eingangsbereich/Korridor, Küche (LED-Einbauspots) DG Eingangsbereich/Korridor/Küche (Wandleuchten) Anordnung gemäs Apparateplan Elektroingenieur

Beleuchtung allg. Deckenfassung mit Glühbirne in Wirtschaftsräumen/Kellern, Disporäumen und Technikräumen
Decken- oder Wandlampen in Treppenhäusern und bei Vorplätzen

Einstellhalle Beleuchtung mit FL-Röhren, Lampenstellen, Steckdosen und Lichtdrücker
Anordnung gemäss Apparateplan Elektroingenieur

24 Heizungsanlage

Folgende Energieträger für die Wärmeerzeugung werden in der Planungsphase überprüft:

Wärmeerzeugung Pellet-Zentralheizung für Wärme- und Warmwasseraufbereitung

Wärmeverteilung Niedertemperatur-Bodenheizung in Wohn- und Schlafräumen, Küche und Nasszellen
mit Einzelraumregulierung (ausser Nasszellen)

244 Lüftungsanlagen

- Lüftung für Keller und Nebenräume
- Abluft in Nasszellen System Limodor
- Küchenabluft mit Umluftabzugsgeräte
- 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 (GISS- oder Scartazzini)

251 Sanitärapparate

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 Kucheneinrichtungen

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, Dunstabzugshaube, Backofen/Steamer kombiniert, Geschirrspüler, Kühlschrank ca. 180-220l mit integriertem Gefrierfach

261 Aufzüge

Personenaufzug

Rollstuhlgängig gemäss der Schweiz. Normenvereinigung

Tragfähigkeit 675 kg, elektromechanischer Antrieb (ohne Maschinenraum)

Zweiteilige Teleskop-Schiebetüre

27 Ausbau 1

271.0 Gipserarbeiten

Decken	Weissputz einschichtig zum Streichen exkl. DG Vorhangschiene VS 57 aufgesetzt, weiss, exkl. DG (Montage auf Wunsch, Standard pro Fenster 2 Stk.),
Wände	Mineralischer Grundputz und Deckputz 1 mm abgerieben oder aufgezogen
Treppenhaus	Mineralischer Grundputz und Deckputz 1 mm abgerieben oder aufgezogen
Nassräume	Zementgebundener Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen oder Weissputz
Küchen	Küchenrückwand/Wandschild, Weissputz einschichtig, gestrichen, abwaschbar

272.1 Metallbaufertigteile

Brief-/Milchkastenanlage Zentrale Sammelanlage, Alu eloxiert oder einbrennlackiert, Standort nach Vorschrift PTT

Treppengeländer Handläufe in CNS gebürstet

272.2 Allg. Metallbauarbeiten

Balkongeländer Ausführung nach Plan des Architekten, in Holz/Metall

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

Wohnungseingangstüren Sicherheits-/Wohnungsabschluss Türen gemäss Schallkonzept
Türen mit Stahlzargen oder Blockfutterschloss in Holz inkl. Türblatt, Türblatt kunstharzbelegt
oder zum streichen
Sicherheitsbeschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Langschild oder Rosetten
Dreipunktverschluss, Spion

Zimmertüren Türen mit Stahlzargen oder Blockfutterschloss in Holz inkl. Türblatt, Türblatt kunstharzbelegt
oder 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
Schränke in den Schlafzimmern nicht 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

Zementüberzug im Gefälle auf den Balkonen

Hartbetonbelag im Gefälle in der Einstellhalle, für Entwässerung Einlaufschächte oder Rinnen

(Zementüberzüge und Hartbetonbeläge sind nicht wasserdicht und können Haarrisse aufweisen)

281.6 *Bodenbeläge Plattenarbeiten*

Bad/WC, Du/WC, Treppenhaus und Treppenhauspodeste

Richtpreis bis CHF 110.00/m² 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/m² fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüsse, Zuschläge etc.

282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten

Bad/WC und Du/WC

Richtpreis bis CHF 110.00/m² 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

Türzargen 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
- Sitzplätze mit Zementplatten, inkl. An- und Abschlüssen
- Zugänge mit Verbundstein- oder Schwarzbelag, inkl. An- und Abschlüssen
- Gärtnerarbeiten inkl. Bepflanzung und Ansaat
- Aussenbeleuchtung für Zugänge und bei Garageneinfahrt
- 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.