

# BAUBESCHRIEB

---

Objekt: **Neubau Mehrfamilienhaus "Via Veglia"**  
**Vai Veglia 3, 7180 Disentis/Mustér**

Chur, 10. Juli 2017/RF/vb

---

## 1. GRUNDLAGEN

Projektpläne des Architekten:	- Situation	M. 1:500	Juni 2017
	- Grundrisse	M. 1:100	Juni 2017
	- Schnitte	M. 1:100	Juni 2017
	- Fassaden	M. 1:100	Juni 2017

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 Gemeinde Disentis/Mustér

### 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

Foundationen Bodenplatte mit Einzel- und Streifenfundamentverstärkungen

Aussenwände Stahlbeton

Innenwände teilweise in Stahlbeton

Decken Stahlbeton, Oberfläche abtaloschiert

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 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

Kellerböden Zementüberzüge fein abgerieben (Keller- und Wirtschaftsräume)

#### 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)

## 22 Rohbau 2

### 21 *Fenster, Aussentüren, Tore*

#### 221.2 *Fenster aus Holz oder Holz-Metall*

Fenster aus Holz oder Holz-Metall, innen natur, umlaufende Gummidichtungen,  
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*

Eingangsfrenten in Holz, Holz/Metall oder Metall, Wärmeschutzverglasung 3-fach, gemäss Energienachweis,

### 222 *Spenglerarbeiten*

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

### 224 *Bedachungsarbeiten*

#### 224.0 *Bedachungsarbeiten (Steildach)*

- Holzfaser-Dämmsystem Pavatherm 35-60 mm stark, Unterdachbahn aus Kunststoffdichtungsbahnen verschweisst
- Lüftungslattung
- Ziegellattung
- Eindeckung mit Flachschiebeziegel (gemäss Farbkonzept Architekt)
- Schneefangvorrichtung/Schneestop

### 224.1 *Flachdach über Wohnräumen/Einstellhalle*

- Dampfsperre bituminös
- Wärmedämmung (Stärke gemäss Energienachweis)
- Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, 2-lagig
- Schutzlage/Trennlage
- Bodenplatte in Stahlbeton, Oberfläche abtalschiert (Stärke gemäss Baustatiker)
- Gussasphalt 2-schichtig, 50 mm stark
- Entwässerung gemäss Konzept

### 225.3 *Spez. Feuchtigkeitsabdichtungen*

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

### 226.2 *Fassadenisolation mit Verputz*

Aussenwärmedämmsystem aus expandiertem Polystyrol oder Mineralwolle (gemäss Auflagen FP und 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 Kurbel bei Balkonen

### 228.6 Sicht-/Blendschutzanlagen Balkone

- Feste Holzlamellen 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 Elektrokonzep

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 Elektrokonzep

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 Wärmeverbundanschluss (Fernwärme) 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 Aussenanlagen Ebene 1 und Einstellhalle Ebene 4

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*

Technikraum	1 Waschtrog in Kunststoff mit Kaltwasserbatterie
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 *Kücheneinrichtungen*

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, Geschirrspüler, Kühlschrank ca. 180-220l mit integriertem Gefrierteil

## 261 Aufzüge

Personenaufzug  
Rollstuhlgängig gemäss der Schweiz. Normenvereinigung  
Tragfähigkeit 675 kg, elektromechanischer Antrieb (ohne Maschinenraum)  
Zweiteilige Teleskop-Schiebetüre

## 27 Ausbau 1

### 271.0 Gipsarbeiten

Decken	Weissputz einschichtig zum Streichen exkl. DG Vorhangschiene VS 57 aufgesetzt, weiss, exkl. DG (Montage auf Wunsch, Standard pro Fenster 1 Stk.),
Wände	Mineralischer Grundputz und Deckputz 1 mm abgerieben oder aufgezo- gen
Treppenhaus	Mineralischer Grundputz und Deckputz 1 mm abgerieben oder aufgezo- gen
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	Ausführung nach Plan des Architekten, Handlaufe in CNS gebürstet oder CNS Konsolen mit Handlauf in Lärche

## 272.2 Allg. Metallbauarbeiten

Balkongeländer Ausführung nach Plan des Architekten, in Holz/Metall

## 273 Schreinerarbeiten

### 273.0 Innentüren aus Holz

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

Zimmertüren Türen mit Stahlzargen oder Blockfuttersüre 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  
(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/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
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
- Balkone/Sitzplätze mit Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager oder Flüssigkunststoffbelag rutschfest als Endblelag, inkl. An- und Abschlüssen
- Asphaltbelag für Zugänge Ebene 4, 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.

Chur, 10.07.2017