

# BAUBESCHRIEB

---

Objekt: **Neubau Überbauung "Schlosswald"**  
**Unter Ruvria 8/10/12/14, 7430 Thusis**

Chur, 08.07.2019

---

## 1. GRUNDLAGEN

Projektpläne des Architekten:	- Situation	M. 1:500	30. Mai 2018
	- Grundrisse	M. 1:50	13. Juni 2019
	- Schnitte	M. 1:50	13. Juni 2019
	- Fassaden	M. 1:50	13. Juni 2019
	- Fassadenschnitte	M. 1:20	18. April 2019

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 Thusis 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, Aussenanlagen und Rodungen auf bestehender Parzelle gemäss Projektvorgaben. Inkl. Abfuhr und Entsorgung des Abbruchmaterials allfälliger Sonderabfälle, Nutzholz, Holz- und Grünabfälle 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 *Baumeisterarbeiten*

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

211.1	<i>Gerüste</i>	Fassaden- resp. Schutzgerüst für Roh- und Fertigstellungsarbeiten
-------	----------------	---

211.4	<i>Kanalisation im Gebäude</i>	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	UG Stahlbeton gegen Erdreich 25 cm
Innenwände	UG z.T. Stahlbeton 18 bis 25cm OG z.T. Stahlbeton 18 bis 25cm, Treppenhaukern/Wohnungstrennwände
Decken	Stahlbeton, Oberfläche abtalschiert, Stärke min. 24 cm
Treppen	Podeste und Treppenläufe in Ortbeton oder vorgefertigt Treppenläufe mit Körperschallentkopplung
Balkone	Boden in armiertem Beton Untersichten Beton Typ 2
Fertigbetonteile	Deckenstirnelemente an der Fassade aus vorgefertigtem Beton natur, Oberflächen sandgestrahlt

#### 211.6 Maurerarbeiten

Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker

Aussenwände	EG-DG Beton- oder Backstein 17.5 bis 20.0 cm
Innenwände	EG-DG Backstein 15.0 cm gemauert oder Leichtbau bei nichttragenden Wänden UG-EG Kalksandstein 15.0 cm gemauert (Keller- und Wirtschaftsräume)
Kellerböden	Zementüberzüge fein abgerieben (Keller- und Wirtschaftsräume)
Sockelgeschosse	Die Sockelgeschosse bestehen aus Sichtmauerwerk, System geopietra oder ähnlich, nach Auswahl Architekt

#### 214.4 Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen

Die Hauptfassaden bestehen aus einer hinterlüfteten, vorgehängten Holzfassade, bestehend aus:

- Lärchenschalung vertikal unbehandelt, Querschnitt 60x25mm, Zwischenraum 10mm
- Hinterlüftungslatten schwarz gestrichen
- Windpapier schwarz
- Wärmedämmung in Steinwolle 2-lagig auf Kreuzlattenrost 2x100mm

## 215 Metallbau als Leichtkonstruktion

Brücken Hauszugang	Die Brücken der Hauszugänge werden in Metallbaurahmen konstruiert und mit einem Bodenbelag aus feingliedrigem Metallrost belegt. Farbe nach Wahl Architekt.
Überdachung	Der Zugang vom Treppenhaus Haus C zum Hauszugang für Haus B und D wird mit einer filigranen Metallkonstruktion auf Stahlstützen erstellt. Farbe nach Wahl Architekt. Der Dachbelag besteht aus einem feingliedrigen Trapezblech.
Gartentreppen	Die kleinen Gartentreppen von den Balkonen in den Grünbereich werden in einer Faltkonstruktion aus Metall erstellt. Farbe nach Wahl Architekt.

## 22 Rohbau 2

### 21 Fenster, Aussentüren, Tore

#### 221.2 Fenster aus Kunststoff

Kunststofffenster mit Metallschale aussen, Farbe innen weiss, aussen gemäss Farbkonzept Architekt, umlaufende Gummidichtung  
Wärmeschutzverglasung 3-fach, gemäss Energienachweis  
Wetterschenkel aus Aluminium einbrennlackiert, Farbe nach Wahl Architekt  
Hebeschiebetüren oder Balkon-/Terrassentüren einseitig bedienbar bei Sitzplatz/Balkon  
Pro Raum mind. 1 Dreh-Kipp-Flügel

#### 221.6 Aussentüren, Tore aus Metall

Garagentor als Kipptor, Metalltor mit Torblatt in Metall, Bedienung mittels Handsender. Farbe nach Wahl Architekt  
Eingangsfronten in Metall, Wärmeschutzverglasung 2-fach, gemäss Energienachweis. Farbe nach Wahl Architekt

### 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
- Photovoltaik-Anlage in Modulsystem aufgesetzt (Geschäftsmodell Contracting)

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, Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt für Sitzplätze gemäss Auswahl Architekt

224.1 *Flachdach Balkonböden / Loggia*

- Dampfsperre bituminös (über beheizten Räumlichkeiten)
- Wärmedämmung (Stärke gemäss Energienachweis, über beheizten Räumlichkeiten)
- Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, 2-lagig oder Kunststoffdichtungsbahnen wurzelbeständig
- Drainageschicht / Schutztrennlage
- Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager gemäss Auswahl Architekt
- Entwässerung gemäss Konzept

225.3 *Spez. Feuchtigkeitsabdichtungen*

Abdichtungen bei Arbeitsfugen im Unterterrainbereich, Bauteilübergänge UG/EG, z.T. EG/OG  
Anschlüsse Decken/Balkonterrassentüren in Flüssigkunststoff

226.2 *Fassadenisolation mit Verputz*

Aussenwärmedämmsystem aus expandiertem Polystyrol (gemäss Energienachweis)  
Grundputz mit Bewehrungsgewebe, Deckputz gemäss Farbkonzept Architekt  
Perimeterdämmung und Feuchtigkeits-Schutzanstrich im Unterterrainbereich

227.1 *Äussere Malerarbeiten*

Balkonuntersichten gestrichen weiss

228.2 *Lamellenstoren / Senkrechtmarkisen*

Senkrechtmarkisen in Wohnräumen und auf Terrassen, Aluminium einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt,  
Verbundraffstoren in Schlafzimmern und Bädern, Aluminium einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt  
Motorantrieb in sämtlichen Räumen

## 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 Standard Due) Anordnung gemäss Elektrokonzept
Beleuchtung	Eingangsbereich/Korridor, Küche und Nasszellen (LED-Einbauspots) Spiegelleuchten in Bädern Anordnung gemäss Apparateplan Elektroingenieur
Beleuchtung allg.	LED-Röhren in Wirtschaftsräumen/Kellern, Disporäumen und Technikräumen Decken- oder Wandlampen in Treppenhäusern und bei Vorplätzen
Einstellhalle	Beleuchtung mit LED-Röhren, Steckdosen und Bewegungsmelder Anordnung gemäss Apparateplan Elektroingenieur
PV-Anlage	Photovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung im Modulsystem auf Flachdächer (Geschäftsmodell Contracting)

## 24 Heizungsanlage

Wärmeerzeugung	Pellet-Heizung mit Zentraler Warmwasseraufbereitung
Wärmeverteilung	Niedertemperatur-Bodenheizung in Wohn- und Schlafräumen, Küche und Nasszellen Alle Räume mit Einzelraumregulierung

### 244 Lüftungsanlagen

- Lüftung für Keller und Nebenräume
- Abluft in Nasszellen System Limodor (nur gefangene Nasszellenräume)
- 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 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 Kücheneinrichtungen

Grössen und Einteilung gemäss Plänen des Architekten, Vorauswahl durch Architekt.

Definition Standard-Richtpreis gemäss Vorauswahl Architekt

Küche bestehend aus:

Unterbau, Hochschränken, Apparateschränken, Tablarren, Pfannenauszüge, Kehrtauszug, Flaschenauszug  
Kalt-/Warmwasserbatterie, Schalldämmende Montage  
Fronten in MDF-Platten mit Kunstharz gem. Kollektion Unternehmer, Farbe nach Wahl, innen kunstharzbeschichtet,  
Abstellflächen in Naturstein - Preisklasse I - III

Apparate:

Induktionskochfeld, Umluftabzug - Insel integrierter Muldenlüfter mit Aktivkohlefilter, Backofen mit Heissluft und Grill, Kombisteamer, Geschirrspüler,  
Kühlschrank ca. 180 - 220 l mit integriertem Gefrierteil

## 261 Aufzüge

- Personenaufzug Schindler 3300
- Rollstuhlgängig gemäss Schweiz. Normenvereinigung
- Tragfähigkeit 675 kg, elektromechanischer Antrieb (ohne Maschinenraum)
- Zweiteilige Teleskop-Schiebetüre
- Materialisierung und Farben Kabine nach Auswahl Architekt

## 27 Ausbau 1

### 271.0 Gipsarbeiten

Decken	Weissputz einschichtig zum Streichen Vorhangschiene VS 57 aufgesetzt, weiss (Montage auf Wunsch, Standard pro Fenster 1 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
Vorwände	Installationswände ausgedämmt und mit Gipskartonplatten verkleidet Teilweise Deckenuntersichten wärmegeämmt und verputzt

### 272.1 Metallbaufertigteile

Brief-/Milchkastenanlage	Zentrale Sammelanlage, Alu einbrennlackiert nach Auswahl Architekt, Standort nach Vorschrift Post
--------------------------	---

### 272.2 Allg. Metallbauarbeiten

Treppengeländer	Ausführung nach Plan des Architekten, Handläufe einbrennlackiert, Farbe nach Wahl Architekt
Balkongeländer, Brücken	Ausführung nach Plan des Architekten, Staketengeländer in Metall einbrennlackiert, Farbe nach Wahl Architekt

### 273 Schreinerarbeiten

#### 273.0 Innentüren aus Holz

Wohnungseingangstüren	Sicherheits-/Wohnungsabschlussüren gemäss Schallkonzept Türen mit Blendrahmen, Türrahmen und Türblatt in Eiche geölt Sicherheitsbeschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Rosetten Dreipunktverschluss, Spion
-----------------------	--



Zimmertüren	Türen mit Stahlzargen kunstharzbelegt Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Rosetten
Kellertüren	Türen mit Stahlzargen, Türblatt kunstharzbelegt Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit 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  
Hartbetonbelag im Gefälle auf Einlaufschächte oder Rinnen in der Einstellhalle  
(Zementüberzüge und Hartbetonbeläge sind nicht wasserdicht und können Haarrisse aufweisen)

#### 281.6 *Bodenbeläge Plattenarbeiten*

Bad/WC, Du/WC, Treppenhaus und Treppenhauspodeste, sowie Terrassenböden  
Richtpreis bis CHF 110.00/m<sup>2</sup> fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüsse, Zuschläge etc.  
Treppenhäuser und Podeste, sowie Terrassenböden 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 weiss auf rohe Wände und Decken 2K-Anstrich auf Böden, Dämmungen im Untergeschoss/Keller gestrichen weiss
Decken	Dispersionsanstrich auf Weissputz in Wohnungen und im Treppenhaus,
Türen, Rahmen und Zargen	Kunstharzanstrich matt
Betonsäulen rund	Dispersionsanstrich
Liftfronten	Kunstharzanstrich matt, Farbe nach Wahl Architekt
Parkplatzmarkierungen	Farbe nach Wahl Architekt

#### 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
- Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt
- 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, gemäss Konzept Elektroplaner und Auswahl Architekt
- Anpassungsarbeiten an best. Bauteile (Zufahrt Einstellhalle)
- Spielplatzgestaltung nach Konzept Architekt

Dieser Baubeschrieb 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.