

BAUBESCHRIEB

Objekt: Überbauung "Hirschweg" Haus D
Kirchgasse 61, 7000 Chur

Chur, 14. Januar 2019/RF/cw

1. GRUNDLAGEN

Projektpläne des Architekten:	- Situation	M. 1:500	13.12.2018
	- Grundrisse	M. 1:100	13.12.2018
	- Schnitte	M. 1:100	13.12.2018
	- Fassaden	M. 1:100	13.12.2018

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 Baugeschreib 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 Stadt Chur und 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. KONSTRUKTIONSBESCHREIB

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 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 *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. Versickerung des Meteorwasser via Versickerungsanlage auf dem Grundstück.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker

Fundationen	Bodenplatte mit Einzel- und Streifenfundamentverstärkungen
Aussenwände	UG Stahlbeton gegen Erdreich 25 cm OG z.T. Stahlbeton 18 bis 20 cm
Innenwände	UG z.T. Stahlbeton 25 bis 30 cm OG Stahlbeton 25 cm bei Wohnungstrennwänden
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 Sichtbeton Typ 2

211.6 Maurerarbeiten

Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker

Aussenwände	OG Backstein 17.5 bis 20 cm, z.T. Stahlbeton 18 bis 20 cm
Innenwände	OG Backstein 12.5 bis 15 cm gemauert oder Leichtbau bei nichttragenden Wänden UG Kalksandstein 15 bis 18 cm

214 Montagebau in Holz

Dachkonstruktion/Tragkonstruktion Steildach

- 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 gem. Energienachweis)

22 Rohbau 2

21 *Fenster, Aussentüren, Tore*

221.2 *Fenster aus Kunststoff/Metall*

Kunststofffenster mit Metallschale aussen, innen weiss, umlaufende Gummidichtung, 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 aus Metall*

Eingangsportale in Metall, Wärmeschutzverglasung 2-fach, gemäss Energienachweis

222 *Spenglerarbeiten*

Spenglerarbeiten in Uginox, Chromstahl matt oder einbrennlackiert (Farbkonzept)

224 *Bedachungsarbeiten*

224.0 *Bedachungsarbeiten (Steildach)*

- Holzfaser-Dämmsystem Pavatherm 35-60 mm stark, Unterdachbahn aus Kunststoffdichtungsbahnen verschweisst.
- Lüftungslattung
- Eterniteindeckung (gem. Farbkonzept Architekt)
- Schneefangvorrichtung / Schneestop

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 / Sitzplätze*

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

224.1 *Flachdach über Obergeschosse/Balkone*

- Dampfsperre bituminös
- Wärmedämmung (Stärke gemäss Energienachweis)
- Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, 2-lagig oder Kunststoffdichtungsbahn wurzelbeständig
- Schutzlage / Trennlage
- 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
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 oder Senkrechtmarkisen, Motorantrieb in sämtlichen Räumen

228.3 *Sonnenstoren*

Knickarmmarkisen mit Motorantrieb bei Sitzplatz/Balkon

23 Elektroanlagen

Zuleitung	Erschliessung und Hausanschluss ab EW-Hauptkabel zu Hauptverteilung und Erdleitung
Hauptverteilung	Schaltgerätekombination, Standort gemäss Elektrokonzept
Schwachstrom	Multimediasosen in Wohn- und Schlafräumen (1x R/TV, 1x Telefon, 1x Daten) 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 (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, Lampenstellen, Steckdosen und Lichtdrücker Anordnung gemäss Apparateplan Elektroingenieur

24 Heizungsanlage

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

244 Lüftungsanlagen

- Absorbtionsentfeuchtung für Waschküchen, Abstell- und Kellerräume, Leitungsführung mit Rohrsystem, sichtbar
- 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 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.

Richtpreise brutto, inkl. MwSt:

2 ½-Zimmerwohnungen	CHF 30'000.00
3 ½-Zimmerwohnungen	CHF 35'000.00
4 ½-Zimmerwohnungen	CHF 40'000.00

Küche bestehend aus:

Unterbau, Hoch- und Hängeschränken, Apparateschränken, Tablaren, Pfannenauszüge, Kehrtauszug, Flaschenauszug
Kalt-/Warmwasserbatterie, Schalldämmende Montage

Fronten in MDF-Platten matt lackiert 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 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

Vorhangschiene VS57 aufgesetzt, weiss (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*

Briefkastenanlage

Zentrale Sammelanlage, Alu eloxiert oder einbrennlackiert, Standort nach Vorschrift Post

272.2 *Allg. Metallbauarbeiten*

Treppengeländer

Ausführung nach Plan des Architekten, in Metall

Balkongeländer

Ausführung nach Plan des Architekten, in Metall

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

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

Zimmertüren Türen mit Stahlzargen, Türblatt kunstharzbelegt
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, resp. Ankleide enthalten, Einteilung nach Plan des Architekten

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

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

Bad/WC, Du/WC, Treppenhaus und Treppenhauspodeste
Richtpreis bis CHF 130.00/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 150.00/m² fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüsse, Zuschläge etc.

282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten

Bad/WC und Du/WC

Richtpreis bis CHF 130.00/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
- Keramische Bodenplatten für Sitzplätze, inkl. An- und Abschlüssen
- Verbundsteinbelag oder Natursteinpflasterung für Hauszugänge, inkl. An- und Abschlüssen
- Asphaltbelag für Garageeinfahrt, gedeckte und offene Vorplatz- und Parkflächen, 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.