

Wohn- und Geschäftshaus California

Hochwertige Eigentumswohnungen



NOCASA

2. Auflage 20.04.2020



INHALTSVERZEICHNIS

DER ORT

ANFAHRT

SITUATION

WOHNUNGEN

PLÄNE

- Übersicht Untergeschoss
- Übersicht Erdgeschoss / Umgebung
- Übersicht Wohngeschoss 1-3
- Grundrisse Wohnungen Haus A und B

Mst. 1:100

BAUBESCHRIEB

PREISLISTE

IN EIGENER SACHE







DER ORT

Ilanz ist die erste Stadt am Rhein und Hauptort der Region Surselva. Die historische Stadt verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie den wichtigsten medizinischen Einrichtungen. Sportbegeisterte kommen in der Region voll auf ihre Kosten.



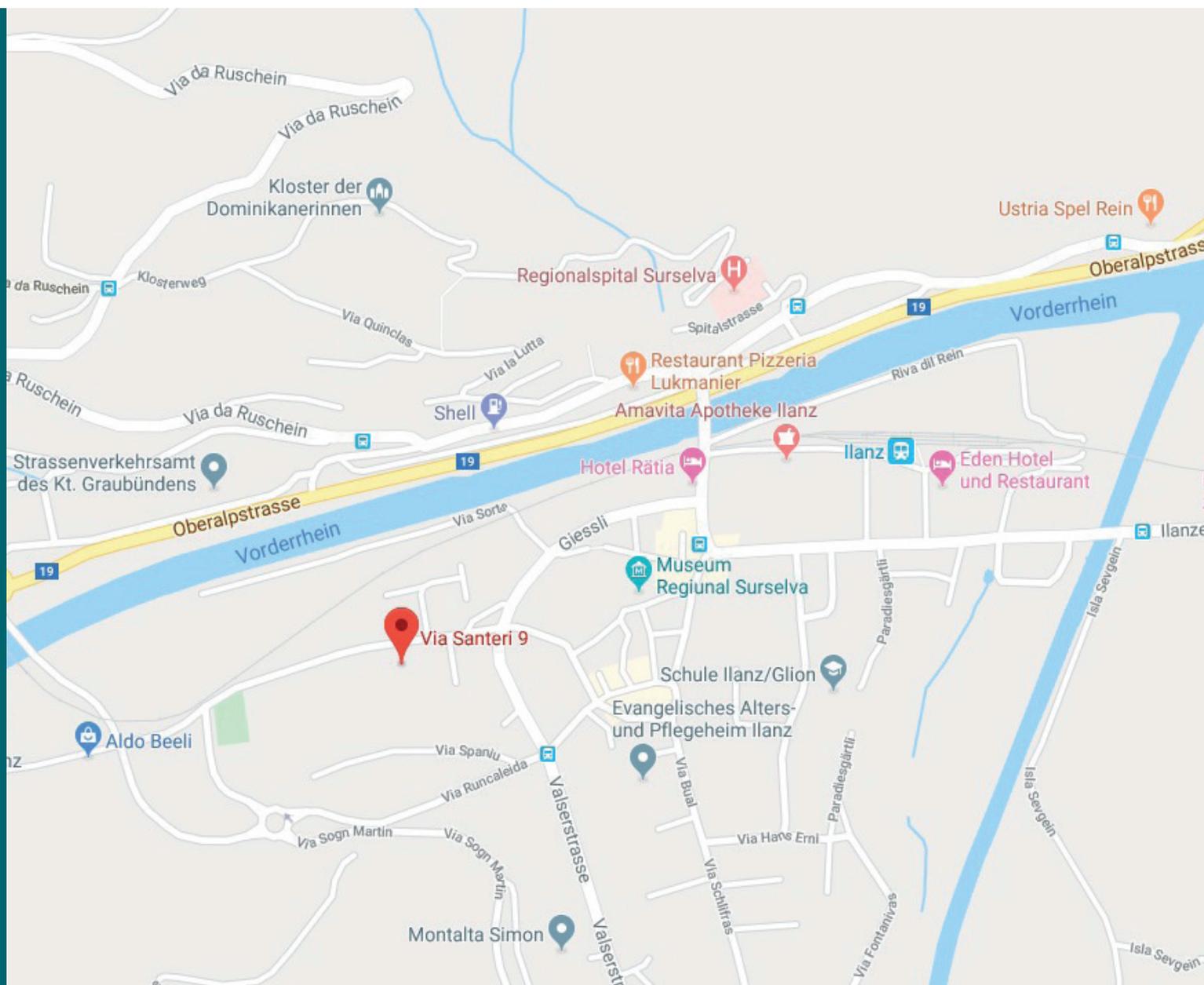
Die Ferienregionen „Obersaxen Mundaun Val Lumnezia“, „Brigels Waltenburg Andiast“ oder „Flims Laax Falera“ bieten neben Wintersport auch Wander- und Bikemöglichkeiten. Zudem laden im Sommer zahlreiche Bergseen und das Freibad Ilanz zum Baden ein.



ANFAHRT

Entfernungen

Bushaltestelle	280	m
Post	700	m
Zentrum	700	m
Bahnhof	700	m
Spital	900	m
Kino	400	m
Freibad	900	m
Migros	750	m
Coop	800	m
Aldi	1.0	km
Lidl	1.8	km
Landi	2.1	km
Kindergarten	600	m
Primarschule	800	m
Oberstufe	800	m
Kinderkrippe	900	m
Flims	12	km
Laax	7.5	km
Falera	9	km
Obersaxen	11	km
Brigels	15	km
Chur	31.5	km



WOHNUNGEN

Wir erstellen für Sie per 1. Oktober 2021 an zentraler Lage in Ilanz attraktive 2.5 bis 4.5 Zimmer-Eigentumswohnungen. Diese verfügen über einen modernen Ausbaustandard und herrliche Aussichten in die Surselva.

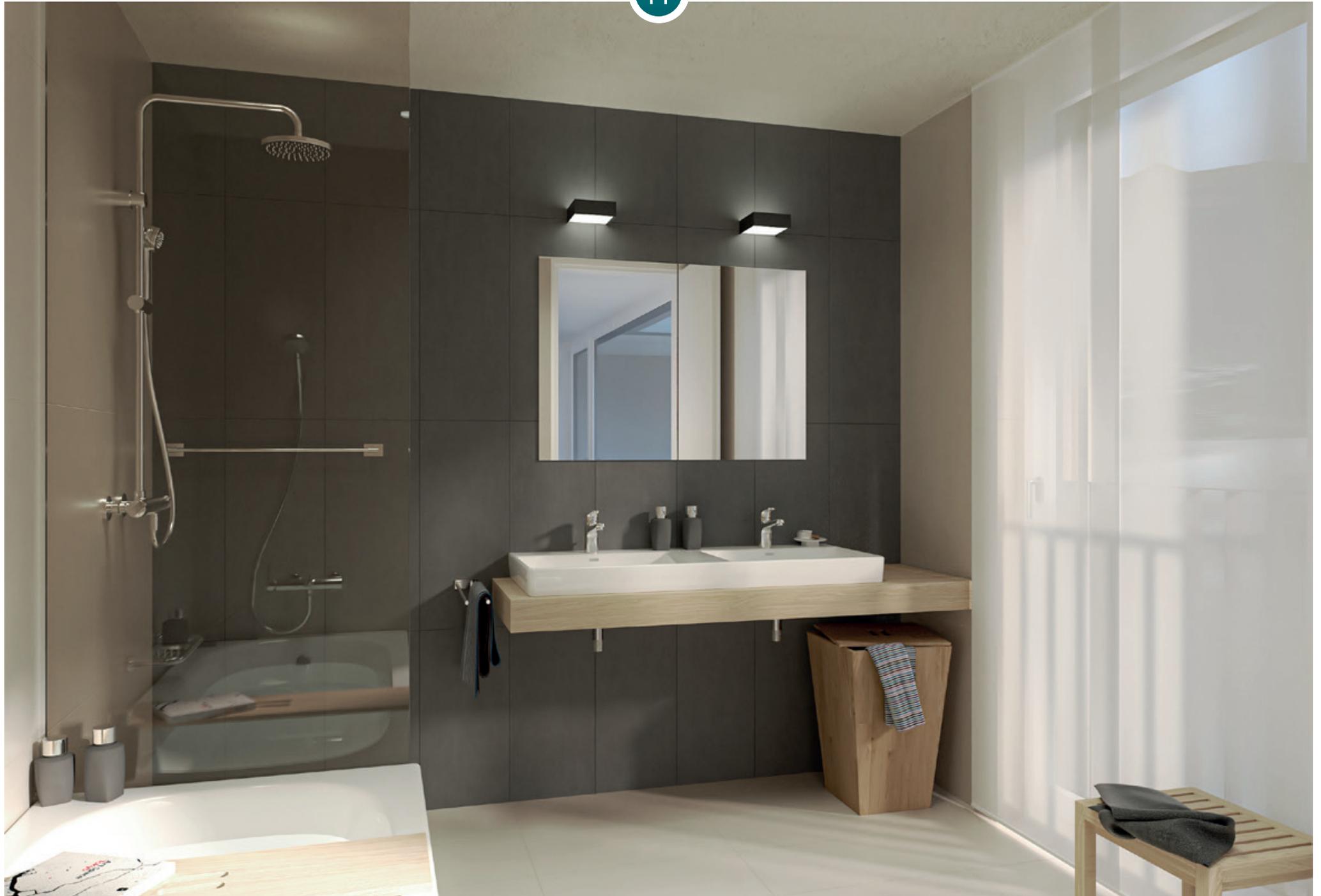
Attraktive Grundrisse, ein hochwertiger Innenausbau (z.B. Regendusche, Inwand-Spiegelschrank, Kombisteamer, Kücheninsel etc.) sowie eine eigene Waschküche/Wirtschaftsraum lassen keine Wünsche offen.

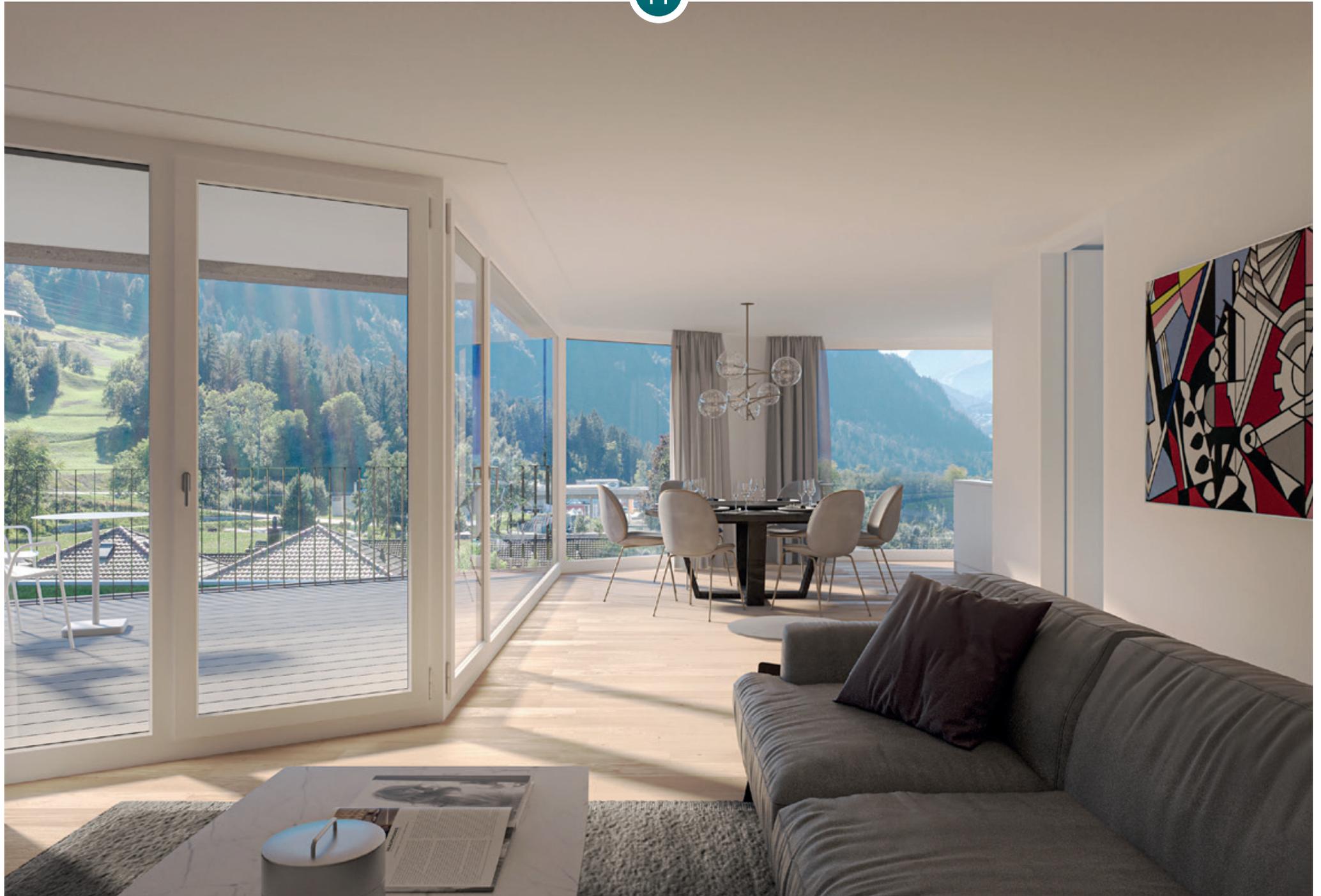
Wohnungsmix:

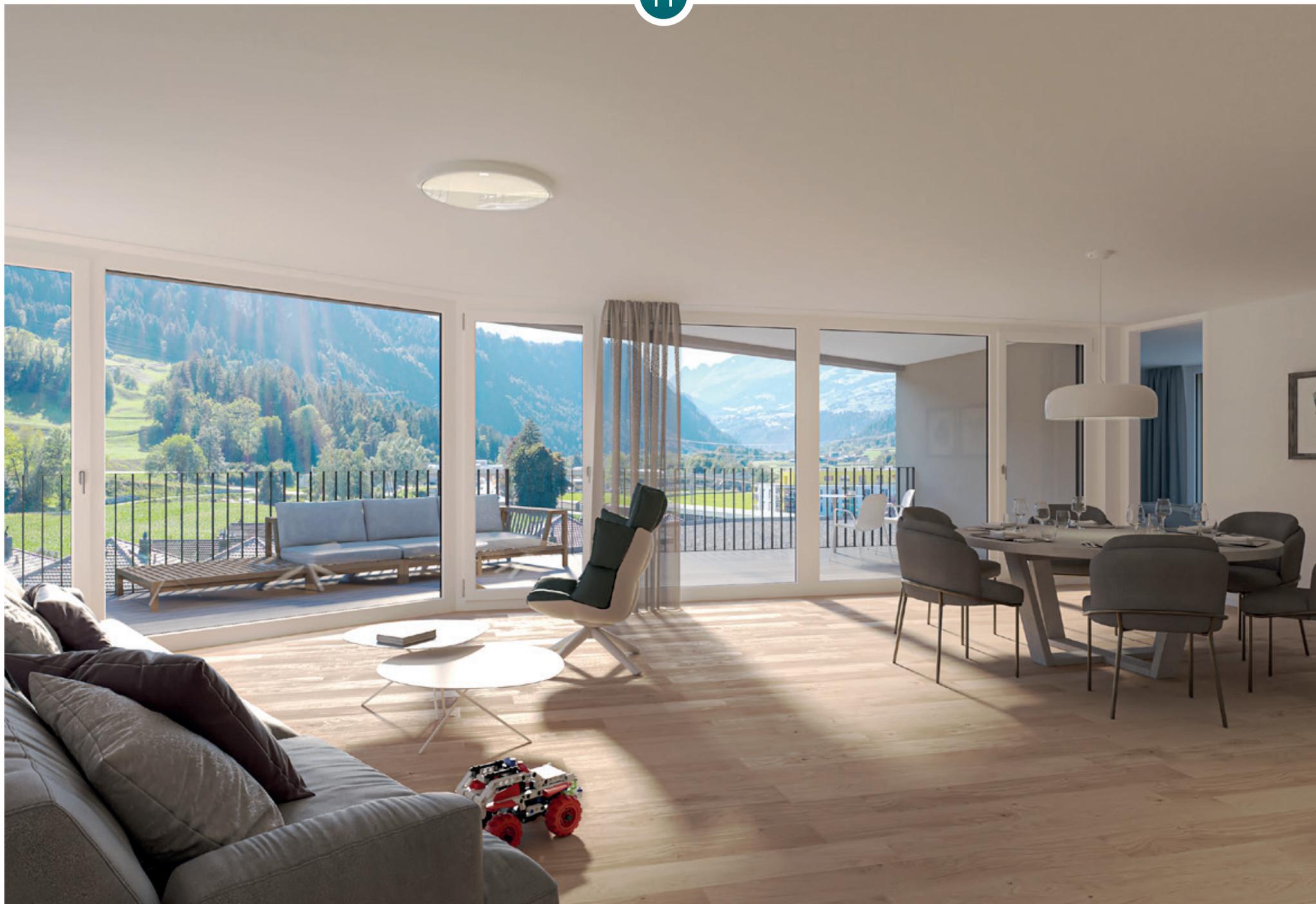
- 1 x 2.5 Zimmerwohnung mit Balkon und Keller
- 2 x 3.5 Zimmerwohnung mit Balkon und Keller
- 9 x 4.5 Zimmerwohnung mit Balkon und Keller
- 1 x 6.5 Zimmerwohnung mit Balkon und Keller















PLÄNE Untergeschoss



PLÄNE Erdgeschoss / Umgebung



PLÄNE Wohngeschoss 2

Whg. / A 2.1 / 4.5 Zim.
NWF 118 m²
BGF 132.5 m²

Whg. A 2.2 / 4.5 Zim.
NWF 105.5 m²
BGF 118 m²

Whg. A 2.3 / 4.5 Zim.
NWF 118.5 m²
BGF 136 m²

Whg. B 2.1 / 4.5 Zim.
NWF 114 m²
BGF 128.5 m²

Whg. B 2.2 / 4.5 Zim.
NWF 111.5 m²
BGF 126 m²



PLÄNE Wohngeschoss 3

Whg. / A 3.1 / 4.5 Zim.
 NWF 110 m²
 BGF 125.5 m²



Whg. A 3.2 / 3.5 Zim.
 NWF 80 m²
 BGF 91.5 m²

Whg. B 3.1 / 3.5 Zim.
 NWF 98.5 m²
 BGF 112 m²

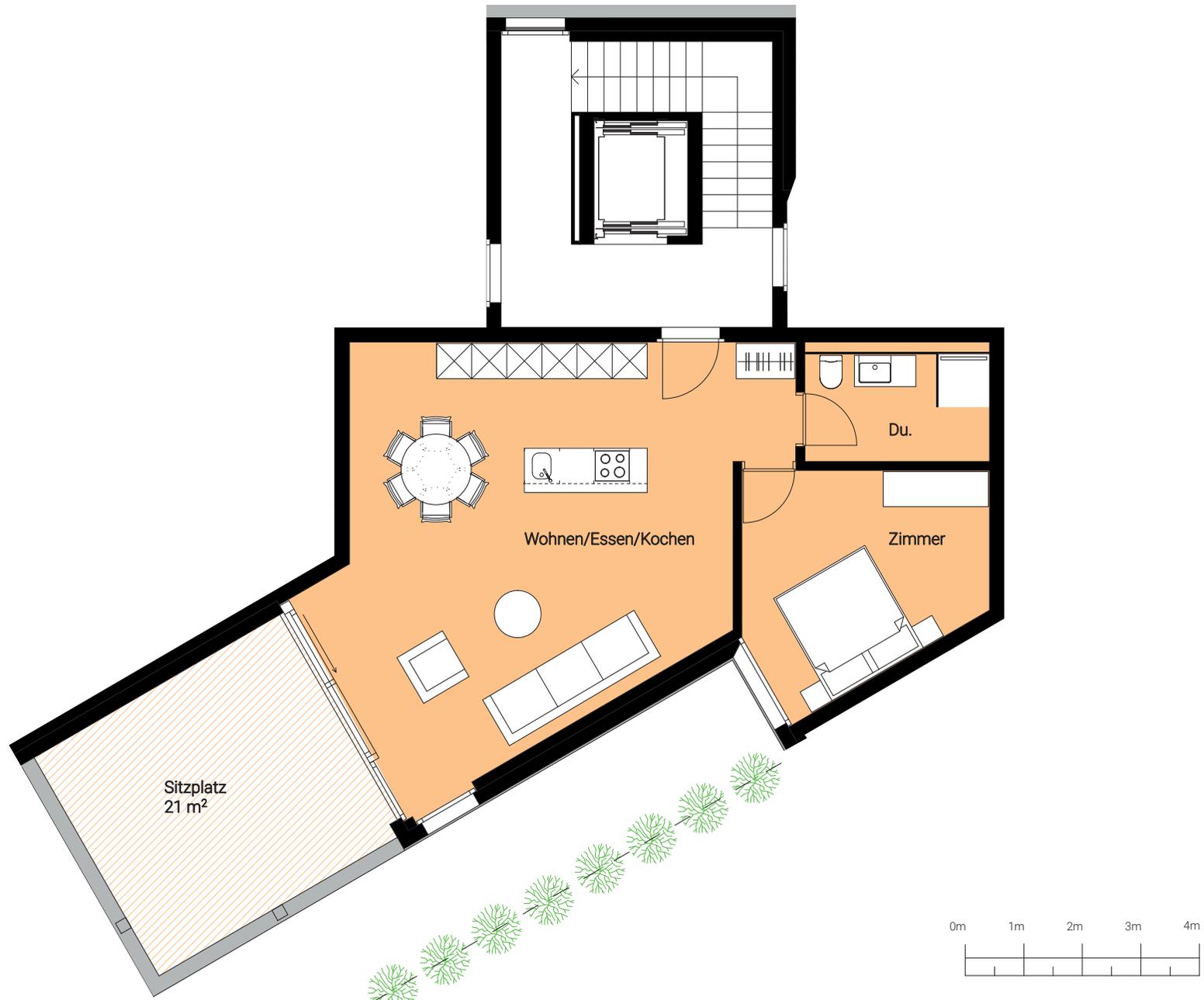


Haus A, 6.5 Zimmerwohnung A1.1, 1. Wohngeschoss (BGF 173 m² / NWF 155.5 m²) / Mst. 1:100



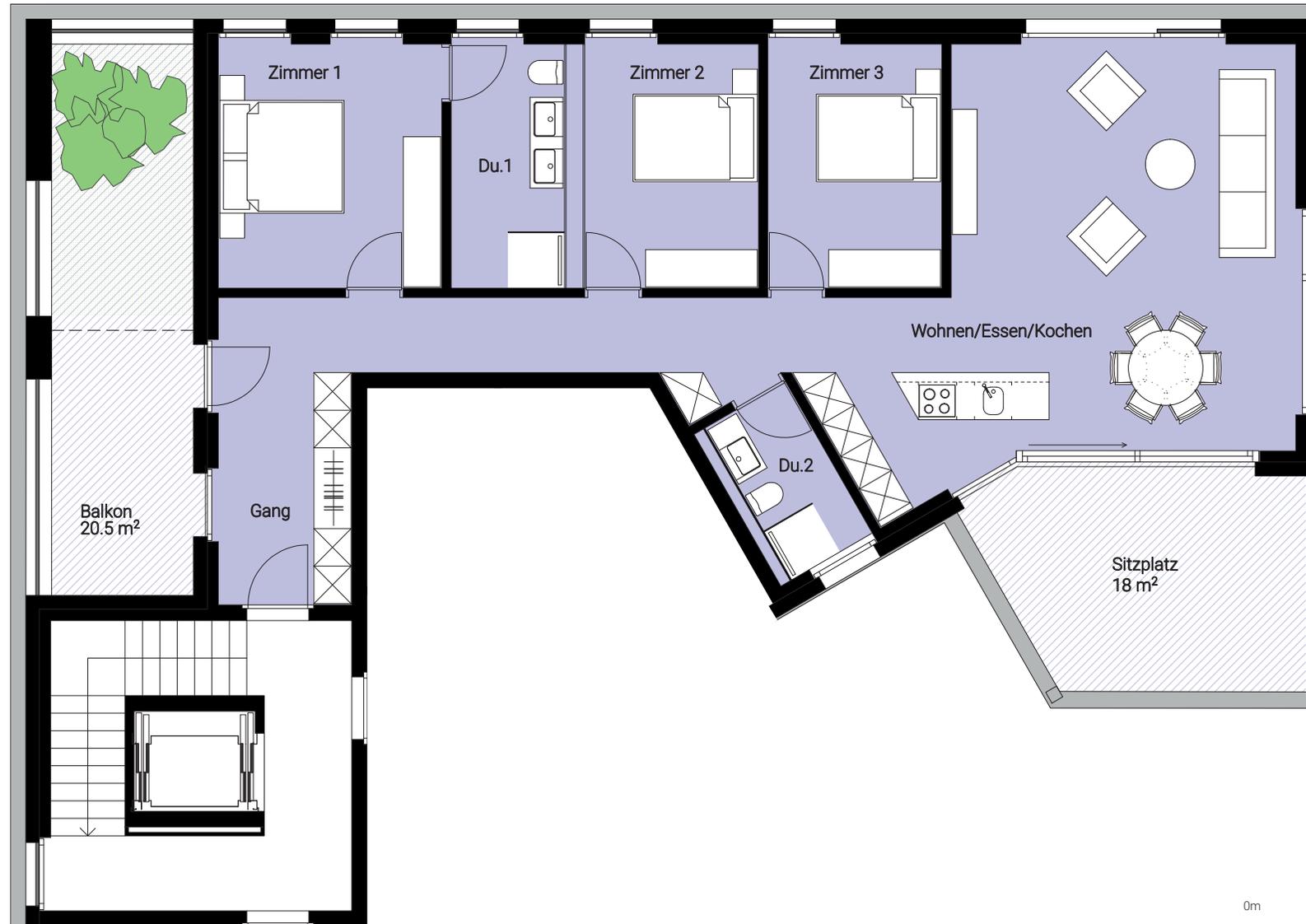


Haus A, 2.5 Zimmerwohnung A1.2, 1. Wohngeschoss (BGF 77.5 m² / NWF 69.5 m²) / Mst. 1:100





Haus A, 4.5 Zimmerwohnung A1.3, 1. Wohngeschoss (BGF 136 m² / NWF 118.5 m²) / Mst. 1:100



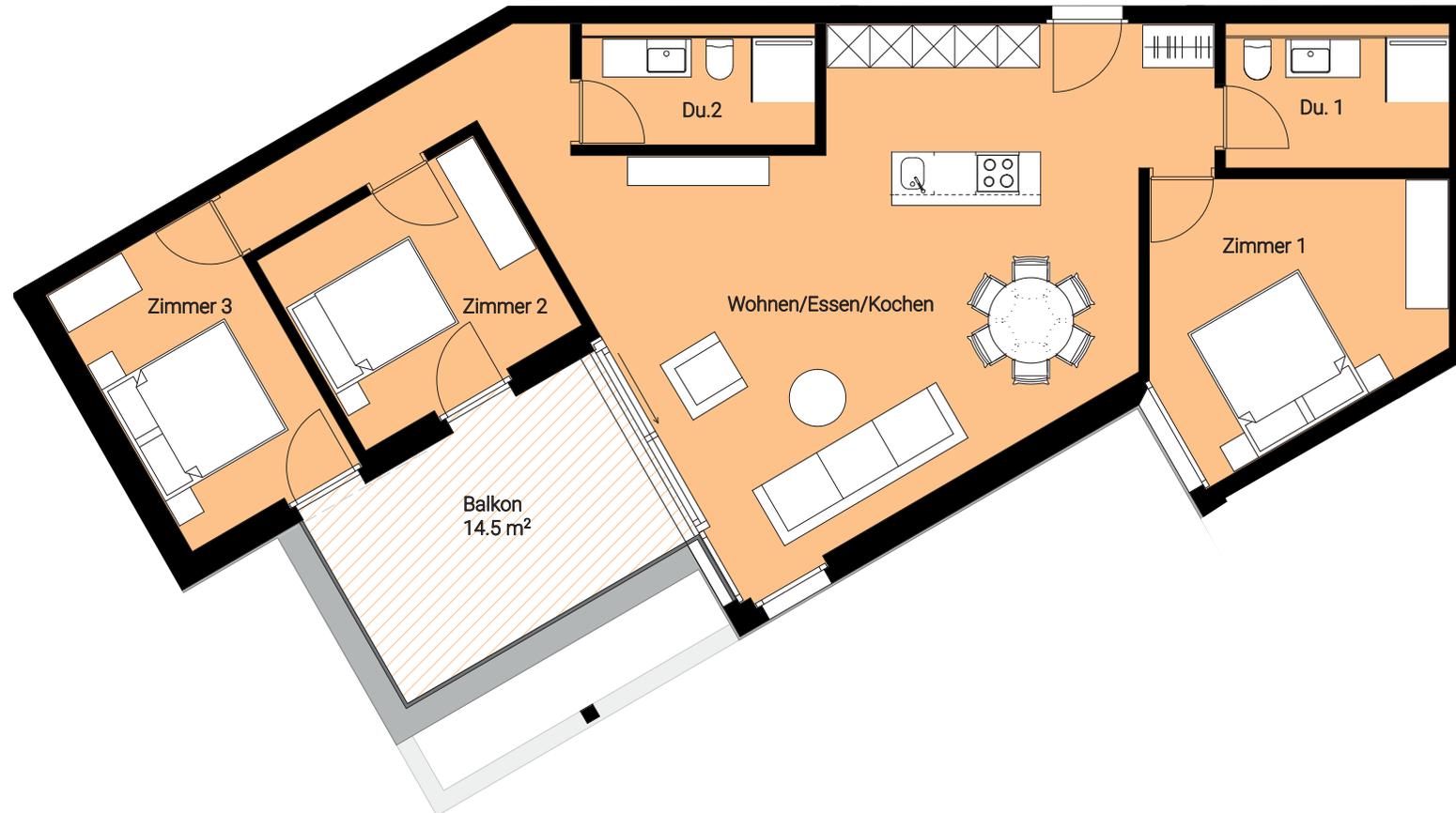


Haus A, 4.5 Zimmerwohnung A2.1, 2. Wohngeschoss (BGF 132.5 m² / NWF 118 m²) / Mst. 1:100



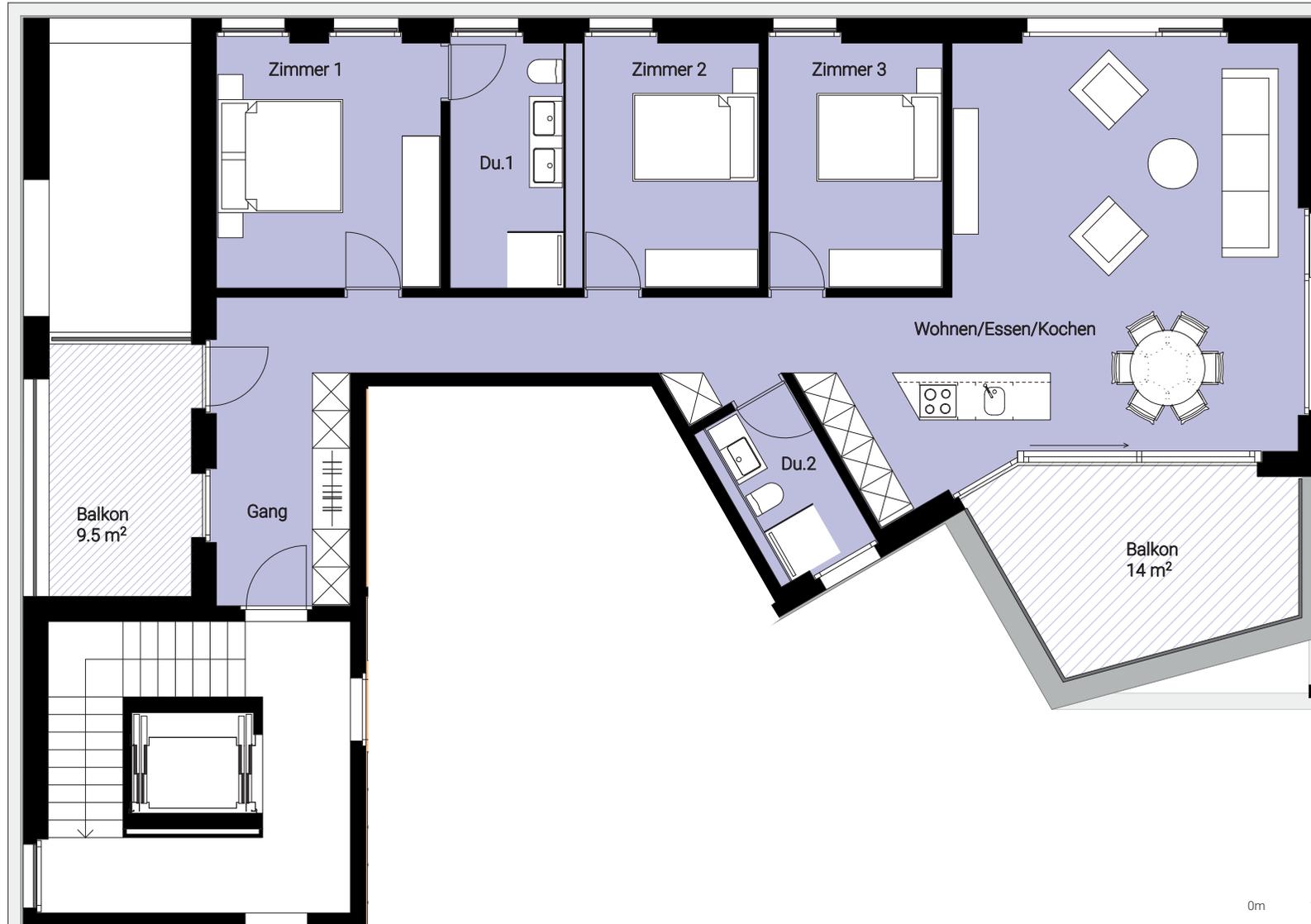


Haus A, 4.5 Zimmerwohnung A2.2, 2. Wohngeschoss (BGF 118 m² / NWF 105.5 m²) / Mst. 1:100





Haus A, 4.5 Zimmerwohnung A2.3, 2. Wohngeschoss (BGF 136 m² / NWF 118.5 m²) / Mst. 1:100





Haus A, 4.5 Zimmerwohnung A3.1, 3. Wohngeschoss (BGF 125.5 m² / NWF 110 m²) / Mst. 1:100



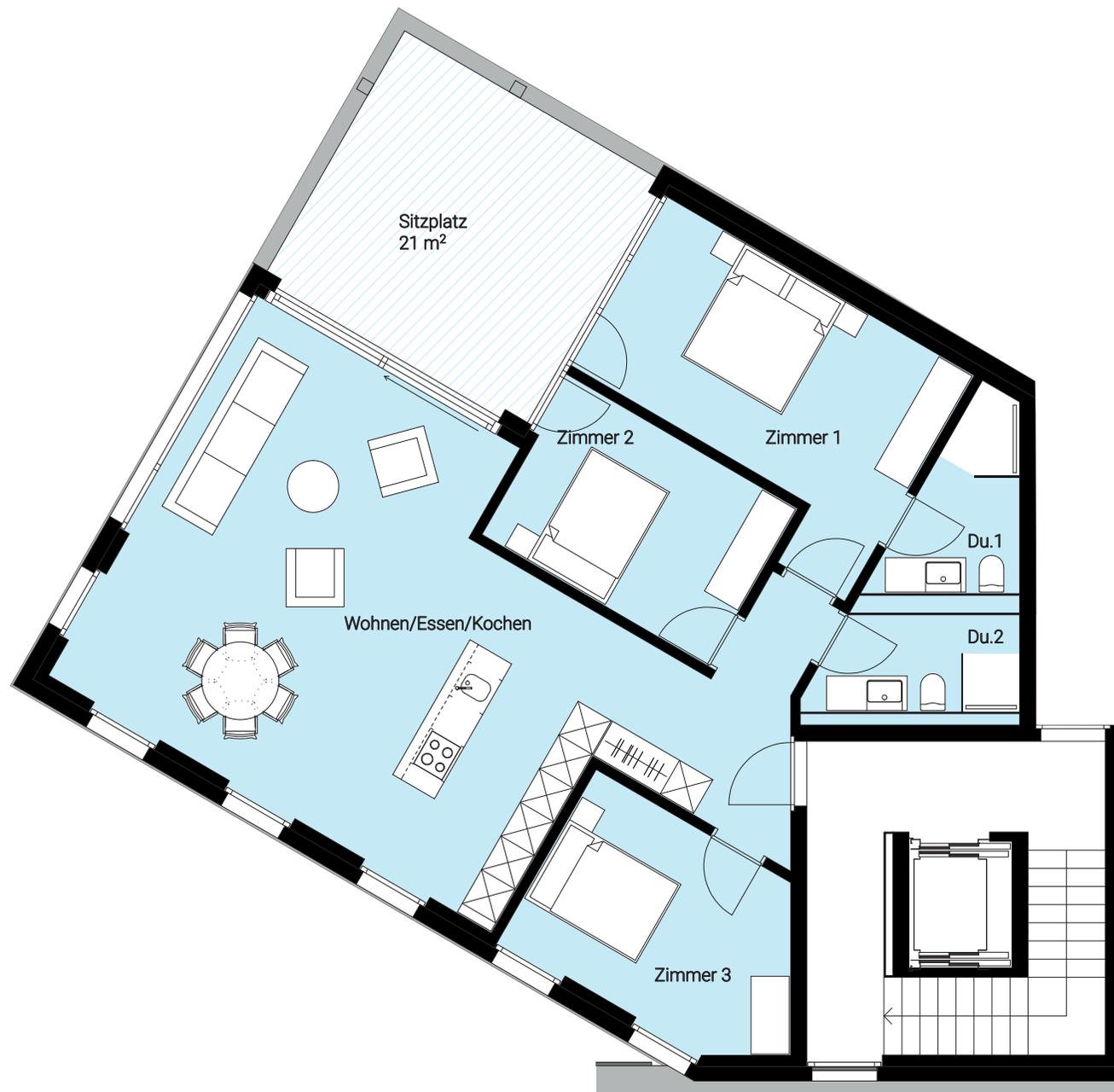


Haus A, 3.5 Zimmerwohnung A3.2, 3. Wohngeschoss (BGF 91.5 m² / NWF 80 m²) / Mst. 1:100



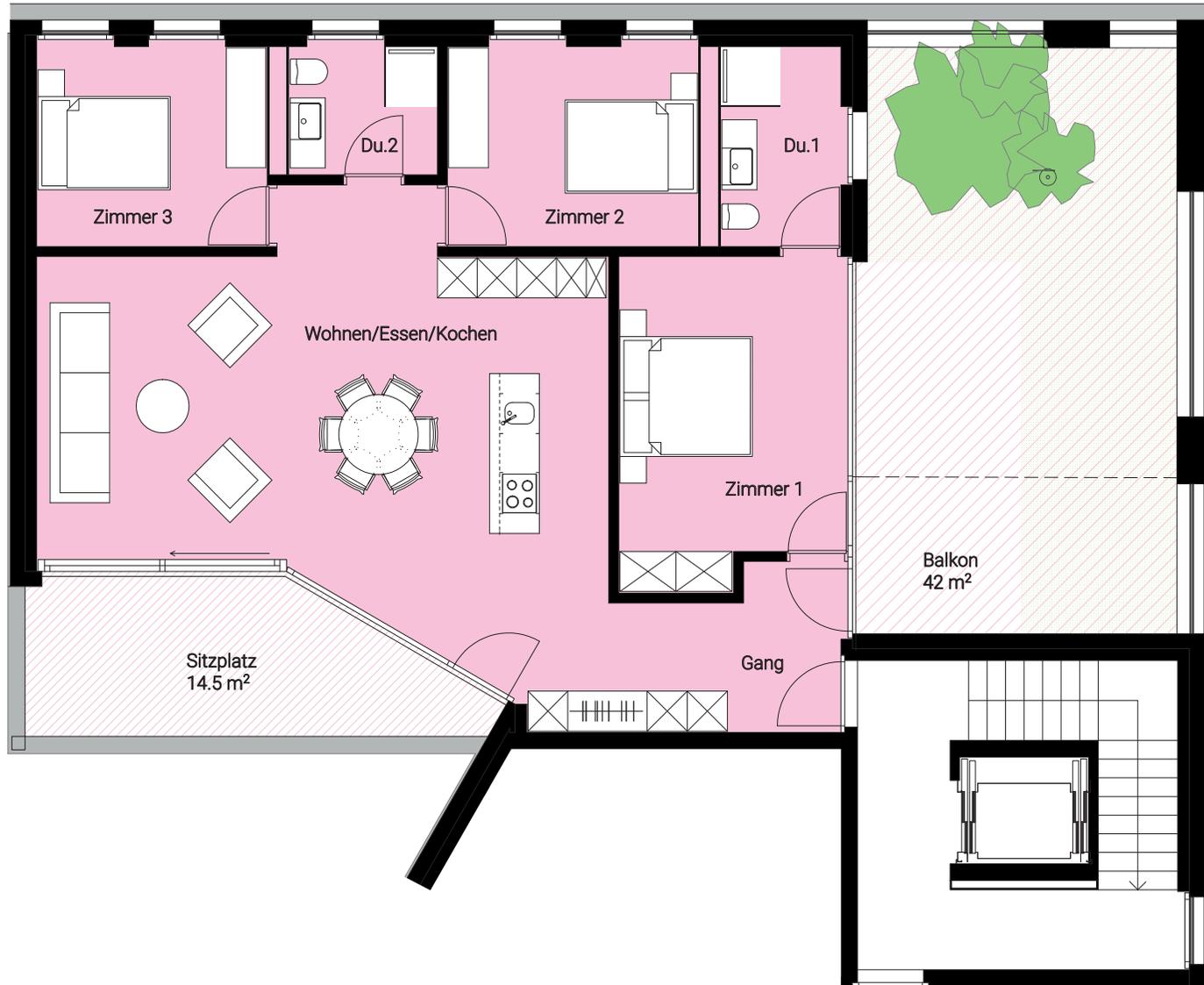


Haus B, 4.5 Zimmerwohnung B1.1, 1. Wohngeschoss (BGF 128.5 m² / NWF 114 m²) / Mst. 1:100



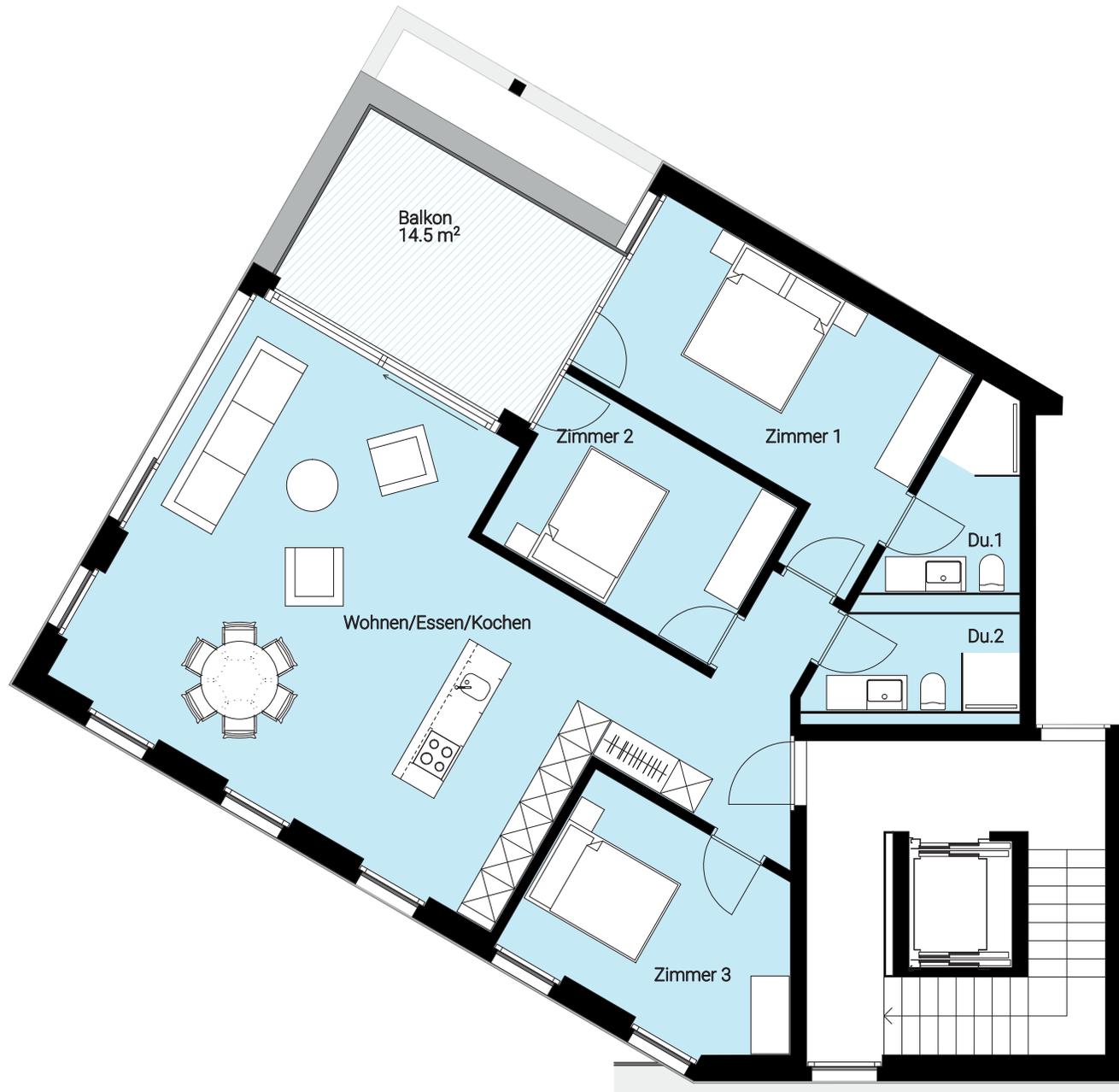


Haus B, 4.5 Zimmerwohnung B1.2, 1. Wohngeschoss (BGF 126 m² / NWF 111.5 m²) / Mst. 1:100



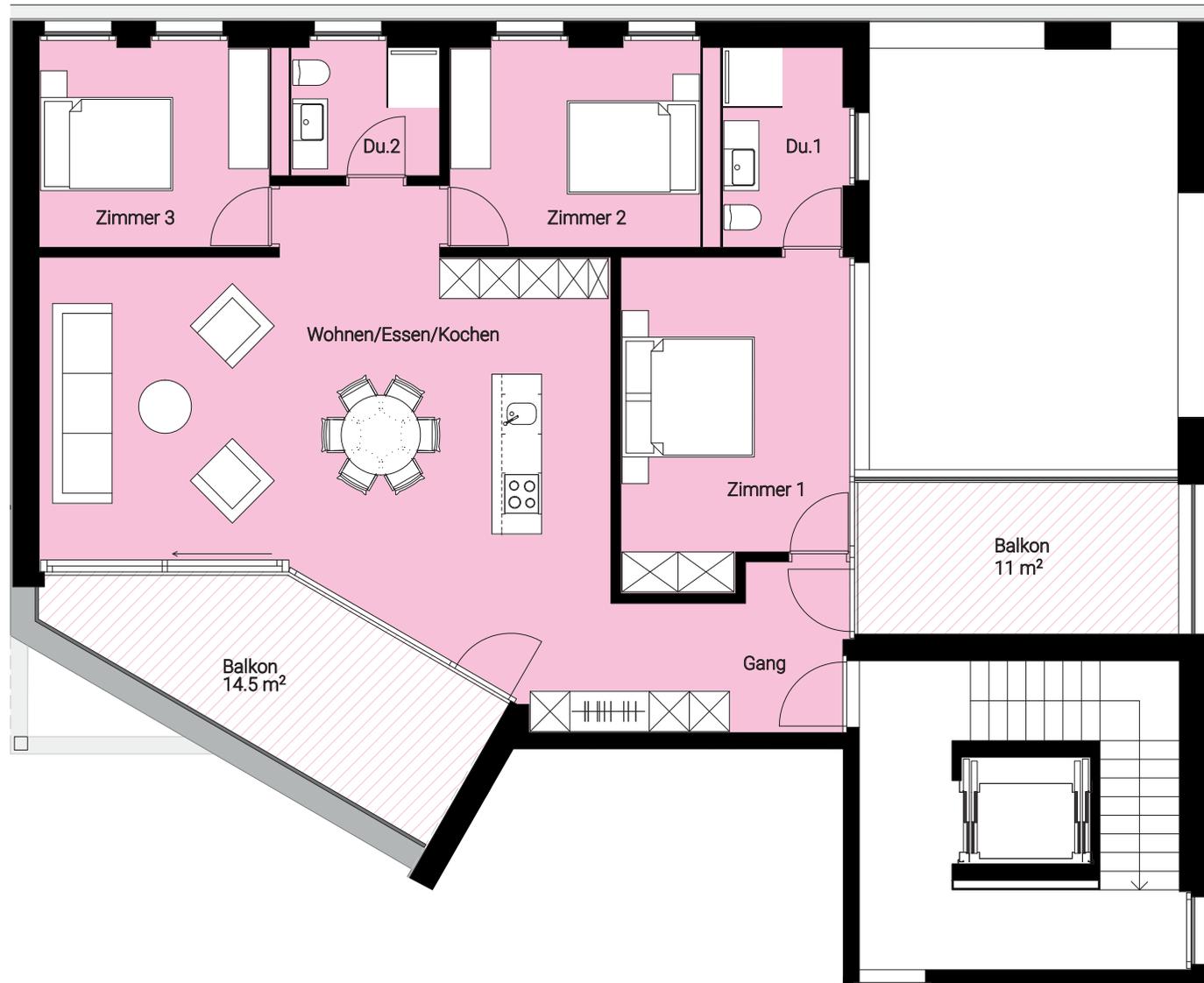


Haus B, 4.5 Zimmerwohnung B2.1, 2. Wohngeschoss (BGF 128.5 m² / NWF 114 m²) / Mst. 1:100





Haus B, 4.5 Zimmerwohnung B2.2, 2. Wohngeschoss (BGF 126 m² / NWF 111.5 m²) / Mst. 1:100





Haus B, 3.5 Zimmerwohnung B3.1, 3. Wohngeschoss (BGF 112 m² / NWF 98.5 m²) / Mst. 1:100





BAUBESCHRIEB (Aufstockung/Wohngeschosse 1-3)

Objekt: Überbauung „California“
Via Santeri 9, 7130 Ilanz

Chur, 27.01.2020

1. GRUNDLAGEN

Projektpläne des Architekten:	- Situation	M. 1:500	17. Januar 2020
	- Grundrisse	M. 1:100	17. Januar 2020
	- Schnitte	M. 1:100	17. Januar 2020
	- Fassaden	M. 1:100	17. Januar 2020

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 Ilanz 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 *Abbrüche* 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

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 als Ergänzung zum bestehenden Leitungsnetz nach den behördlichen Vorschriften. Anschluss der Schmutzwasserleitungen an die Kanalisation der Gemeinde

211.5 *Beton- und Stahlbetonarbeiten*

Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker

- Fundationen Abfangdecke in Stahlbeton 50-55 cm über bestehender Gebäudestruktur. Bestehende und neue Tragelemente (Betonwände und Stützen) zur Ableitung der Kräfte durch den Gewerbebau zur Fundament-Bodenplatte im UG. Verstärkungen Bodenplatte gemäss Baustatiker.

Wohnbaustruktur 1-3:

Aussenwände z.T. Stahlbeton 18-20 cm

Innenwände z.T. Stahlbeton 15 bis 18 cm

Stahlbeton 25cm, Treppenhauskern/Wohnungstrennwände

Decken Stahlbeton, Oberfläche abtaloschiert, Stärke min. 24 cm

Stahlbetondecke über 3. OG im Gefälle, Stärke mind. 18 cm

Treppen Podeste und Treppenläufe in Ortbeton oder vorfabriziert

Treppenläufe mit Körperschallentkopplung

Balkone Boden in armiertem Beton

Untersichten Beton Typ 2

Fertigbetonteile Stahlbetonstützen bei Balkonen an der Fassade aus vorfabriziertem Glasfaserbeton, Farbe Beton natur, Oberflächen glatt Gurtsimselemente

211.6 *Maurerarbeiten*

Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker

Aussenwände	EG-DG	Beton- oder Porenbetonmauerwerk 17.5 bis 20.0 cm
Innenwände	EG-DG	Porenbetonmauerwerk 15.0 cm oder Leichtbau bei nichttragenden Wänden
	UG	Kalksandstein 15.0 cm gemauert (Keller- und Wirtschaftsräume)
Kellerböden		Zementüberzüge fein abgerieben (Keller- und Wirtschaftsräume)

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 oder Aluminium einbrennlackiert (gemäss Farbkonzept Architekt)

224 *Bedachungsarbeiten (Flachdächer)*

224.1 *Flachdach über Wohngeschosse*

- Dampfsperre bituminös
- Wärmedämmung (Stärke gemäss Energienachweis)
- Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, 2-lagig oder Kunststoffdichtungsbahn wurzelbeständig
- Schutzlage / Trennlage / Drainagelage
- Extensivbegrünung inkl. Aussaat mit Retention und Anstaubbewässerung
- Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager oder im Splitt verlegt für Sitzplätze gemäss Auswahl Architekt
- Entwässerung gemäss Konzept

224.1 *Flachdach über Gewerbebau*

Bestehendes Abdichtungssystem wärmedämmt
 Abfangdecke in Beton über bestehende Gebäudestruktur

Begrünt:

- Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, 2-lagig inkl. Voranstriche
- Wurzelschutz- / Isolierschutz- und Drainagelagen
- Intensivbegrünung mm 150-400 inkl. Aussaat mit Anstaubewässerung

Terrassen:

- Dampfbremse inkl. Voranstriche
- Wärmedämmung (Stärke gemäss Energienachweis)
- Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, 2-lagig oder Kunststoffdichtungsbahnen wurzelbeständig
- Schutz- / Trennlage
- Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager oder im Splitt verlegt, gemäss Auswahl Architekt

225.3 *Spez. Feuchtigkeitsabdichtungen*
Anschlüsse Decken/Balkonterrassentüren in Flüssigkunststoff

226.2 *Fassadenisolation mit Verputz*
- Aussenwärmedämmsystem aus Mineralwolle (gemäss Energienachweis)
- Balkonunterschichten wärmegeämmt mit Mineralwolle (gemäss Energienachweis)
- Grundputz mit Bewehrungsgewebe, Deckputz gemäss Farbkonzept Architekt
- Perimeterdämmung und Feuchtigkeits-Schutzanstrich im Terrainbereich

228.2 *Lamellenstoren / Senkrechtmarkisen*
Markisen in Wohnräumen auf Terrassen, Aluminium einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt,
Verbundraffstoren in Schlafzimmern und Bädern, Aluminium einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt
Motorantrieb in sämtlichen Räumen

228.3 *Sonnenstoren*
Knickarmmarkisen bei Balkonen, Motorbetrieb

23 Elektroanlagen

- | | |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zuleitung | Erschliessung und Hausanschluss ab EW-Hauptkabel zu Hauptverteilung bestehend |
| 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 gemäs 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 |

- 24 Heizungsanlage**
 Wärmeerzeugung Lokales Fernwärmenetz (Holzheizkraftwerk mit Fernleitung) bestehend, für Raumheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung. Energiecontracting EWZ.
 Wärmeverteilung Niedertemperatur-Bodenheizung in Wohn- und Schlafräumen, Küche und Nasszellen
 Alle Räume mit Einzelraumregulierung
- 244 Lüftungsanlagen**
 - Lüftung für Keller und Nebenräume: Absorbtionsentfeuchtung/Lüftung für Waschküchen, Abstell- und Kellerräume, Leitungsführung mit Rohrsystem, sichtbar.
 - 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 bestehend
 Wohnungsabstellventile UP oder in Verteilkästen installiert
 Leitungsverteilungen im Untergeschoss offen
 Aussen-/Gartenventil bei Sitzplätzen (Wohngeschoss 1)
 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 Anzahl und Einteilung der Apparate nach Plänen des Architekten, Vorauswahl durch Architekt
 und Du/WC
- 258 Kücheneinrichtungen**
 - Grössen und Einteilung gemäss Plänen des Architekten, Vorauswahl durch Architekt.
 - Definition Standard-Richtpreis gemäss Vorauswahl Architekt
- Küche bestehend aus:
 Unterbau, Hochschränken, Apparateschränken, Tablaren, 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 Gefrierfach

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 *Gipserarbeiten*

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

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-/Wohnungsabschlussstüren gemäss Schallkonzept Türen mit Blendrahmen, Türrahmen und Türblatt kunstharzbelegt oder zum Streichen Sicherheitsbeschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Langschild oder Rosetten Dreipunktverschluss, Spion
Zimmertüren	Türen mit Stahlzargen kunstharzbelegt, raumhoch Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Langschild oder Rosetten
Kellertüren	Türen mit Stahlzargen, Türblatt kunstharzbelegt Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Langschild oder Rosetten

4 UMGEBUNG

Die Umgebungsarbeiten belaufen sich auf die Bauparzelle gemäss Umgebungsplan des Architekten.

- Roh- und Feinplanierarbeiten
- Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt
- Keramische Bodenplatten für Sitzplätze, inkl. An- und Abschlüssen
- Gärtnerarbeiten inkl. Bepflanzung und Ansaat

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.

IN EIGENER SACHE

Sehr geehrte Interessentin, Sehr geehrter Interessent

Sollte das Verkaufsprospekt für Sie nicht mehr von Interesse sein, bitten wir Sie, diese Dokumentation an den Absender zu retournieren.

Nocasa Baumanagement AG
Masanserstrasse 40
7000 Chur

Besten Dank für Ihr Verständnis.