

BAUBESCHRIEB

Objekt: **Neubau Mehfamilienhaus "Raetus"**
Sägenstrasse 80, 7000 Chur

Chur, 31. Juli 2018/RF/vb

1. GRUNDLAGEN

Projektpläne des Architekten:	- Situation	M. 1:500	20. Juli 2018
	- Grundrisse	M. 1:100	20. Juli 2018
	- Schnitte	M. 1:100	20. Juli 2018
	- Fassaden	M. 1:100	20. Juli 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 Baugeschrieb 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 Chur 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. KONSTRUKTIONSBESCHREIB

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 25 bis 30 cm OG z.T. Stahlbeton 25 bis 30 cm, Treppenhauskern/Wohnungstrennwände
Decken	Stahlbeton, Oberfläche abtalschiert, Stärke min. 24 cm
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	EG-DG Beton- oder Backstein 17.5 bis 20.0 cm
Innenwände	EG-DG Backstein 12.5 bis 15.0 cm gemauert 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, oder Kunststofffenster foliert, 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, Tore aus Metall*

Garagentor als Kipptor, Metalltor mit Torblatt (Füllung) in Metall, Bedienung mittels Handsender
Eingangsportale in Metall, Wärmeschutzverglasung 2-fach, gemäss Energienachweis

222 *Spenglerarbeiten*

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

224 *Bedachungsarbeiten (Flachdächer)*

224.1 *Flachdach über 2. Attikageschoss*

- 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*

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

224.1 *Flachdach Balkonböden / Flachdach über 1.+2. Attikageschoss*

- 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 oder in Splitt verlegt und Rundkiesbereiche im 1.+2. Attikageschoss 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 gemäss Farbkonzept Architekt
Perimeterdämmung und Feuchtigkeits-Schutzanstrich im Unterterrainbereich
Fensterbänke aus Aluminium eloxiert oder einbrennlackiert

227.1 *Äussere Malerarbeiten*

Balkonuntersichten gestrichen

228.2 *Lamellenstoren / Senkrechtmarkisen*

Verbundraffstoren in Wohnräumen, Aluminium eloxiert oder einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt, Motorantrieb in sämtlichen Räumen

228.3 *Sonnenstoren*

Gelenkarmmarkisen bei Loggia/Balkonen, mit Acrylgewebe-Markisentuch, Antrieb mit Gelenkkurbel

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 Due) Anordnung gemäss Elektrokonzept
Beleuchtung	Eingangsbereich/Korridor, Küche und Nasszellen (LED-Einbauspots) 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

24 Heizungsanlage

Wärmeerzeugung	Luft- oder Erdsonde-Wärmepumpe mit Zentraler Warmwasseraufbereitung
Wärmeverteilung	Niedertemperatur-Bodenheizung in Wohn- und Schlafräumen, Küche und Nasszellen Alle Räume mit Einzelraumregulierung

244 Lüftungsanlagen

- Komfortlüftung mit Absorptionstfeuchtung im Keller/Waschküche, Leitungsführung mit Rohrsystem sichtbar
- Komfortlüftung für Wohnungen mit Einzelgeräten
- Zuluft in Wohnbereichen und 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 und 1. Attikageschoss
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, 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, Umluft-Dunstabzugshaube mit Aktivkohlefilter, Backofen mit Heissluft und Grill, Solosteamer, Geschirrspüler, Kühlschrank ca. 180 – 220 l mit integriertem Gefrierfach

261 *Aufzüge*

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

27 **Ausbau 1**

271.0 *Gipserarbeiten*

Decken	Weissputz einschichtig zum Streichen Vorhangschiene VS 57 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*

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

272.2 *Allg. Metallbauarbeiten*

Treppengeländer	Ausführung nach Plan des Architekten, Handläufe in CNS gebürstet
Balkongeländer	Ausführung nach Plan des Architekten, in Metall/Glas

273 *Schreinerarbeiten*

273.0 *Innentüren aus Holz*

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

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

Türen, Rahmen und Zargen 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
- Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt bei Sitzplätzen
- Zementplatten oder Asphaltbelag für Hauszugang, inkl. An- und Abschlüssen
- Asphaltbelag für Garageeinfahrt, 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.