

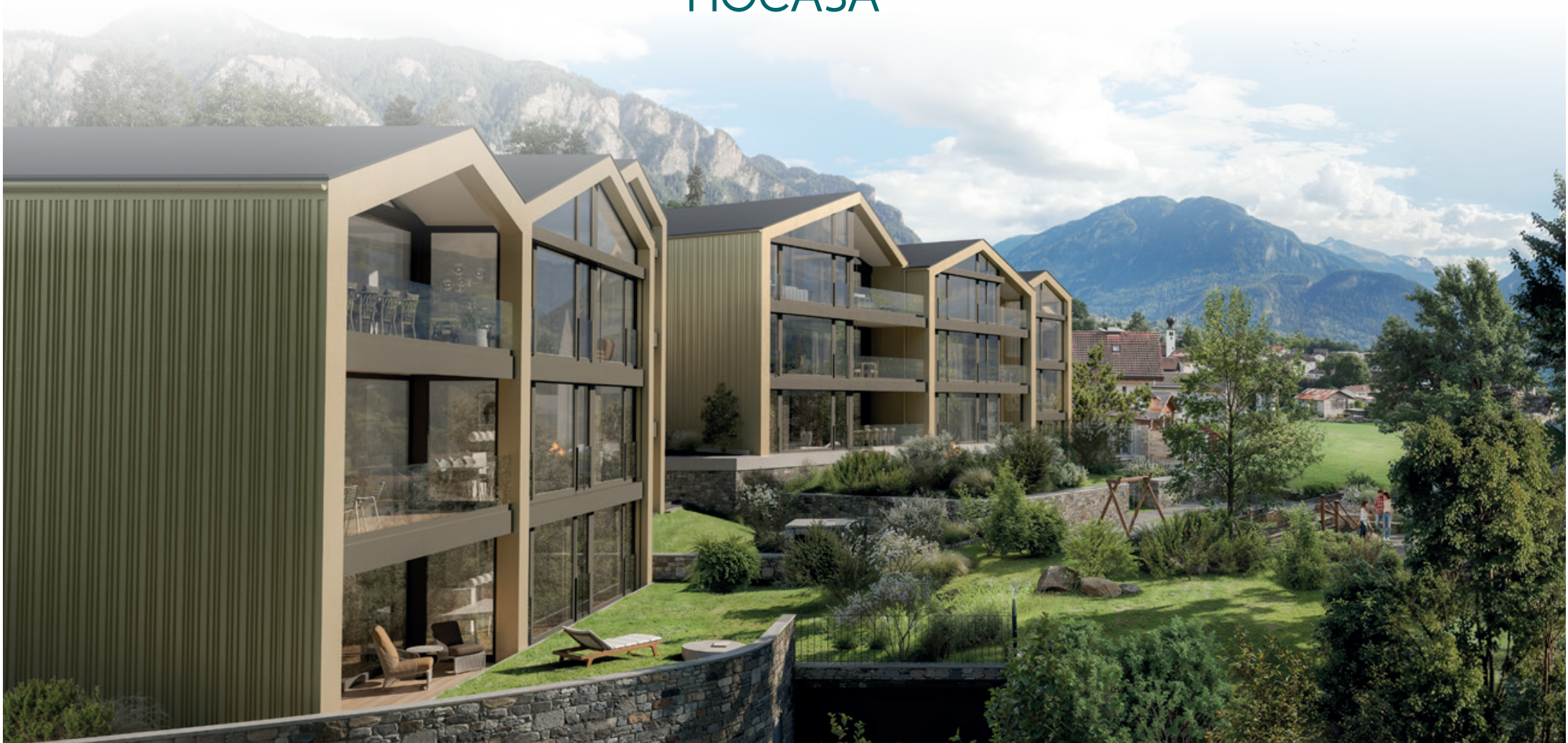
# Neubau 2 Mehrfamilienhäuser „Quattro“, Rodels

Moderne Eigentumswohnungen im sonnigen Domleschg



NOCASA

1. Auflage, 19.11.2024



# INHALTSVERZEICHNIS

ANFAHRT / LAGE

SITUATION

DER ORT

WOHNUNGEN

PLÄNE

- Übersicht Untergeschoss
- Übersicht Ebene 0 - Ebene 3
- Grundrisse Wohnungen Häuser A + B (Mst. 1:100)

MATERIALISIERUNGSKONZEPT

PREISLISTE

IN EIGENER SACHE





















## ANFAHRT / LAGE





## ANFAHRT / LAGE

### Entfernungen

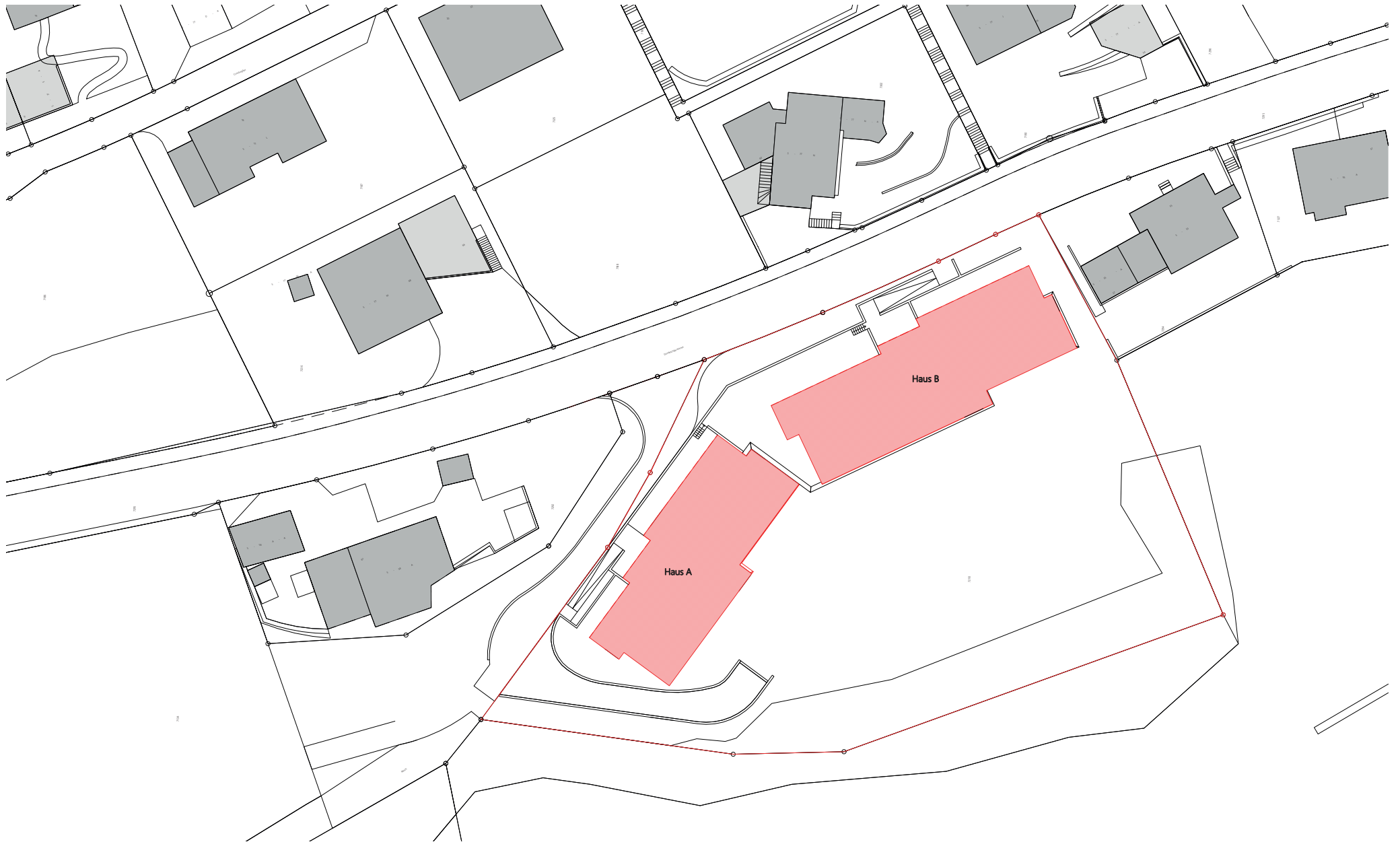
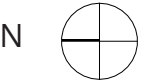
|                              |         |   |
|------------------------------|---------|---|
| Bushaltestelle Rodels, Rësch | 50 m    | ● |
| Dorfzentrum                  | 450 m   | ● |
| Restaurant (nur Sommer)      | 500 m   | ● |
| Schloss Rietberg             | 1.1 km  | ● |
| Kindergarten (Rodels)        | 550 m   | ● |
| Schule (Primar Rodels)       | 650 m   | ● |
| Schule (Oberstufe Paspels)   | 1.8 km  |   |
| Gemeinde Domleschg /Tomils)  | 2.5 km  |   |
| Arztpraxis am Bahnhof, Cazis | 5.6 km  |   |
| Spital Thusis                | 5.8 km  |   |
| Sportgeschäft                | 400 m   | ● |
| Denner Paspels               | 1.4 km  |   |
| Spar mini Cazis              | 4.2 km  |   |
| Einkaufsmöglichkeiten Thusis | 5.8 km  |   |
| Canovasee                    | 2.1 km  |   |
| Skigebiet Sarn-Heinzenberg   | 12.0 km |   |
| Skigebiet Tschappina         | 13.9 km |   |
| Autobahn A13 (Thusis-Nord)   | 3.3 km  |   |
| Chur                         | 22 km   |   |
| Zürich                       | 140 km  |   |
| Lugano                       | 125 km  |   |







# SITUATION





## DER ORT – RODELS

### Willkommen im schönen Domleschg!

Der Ort Rodels liegt eingebettet in die schöne Bündner Natur im Domleschg auf 680 m.ü.M. Die Fraktion Rodels gehört zur Politischen Gemeinde Domleschg und zählt rund 290 Einwohnerinnen und Einwohner. Malerische Orte wie der Canovasee, die Sonnenterrasse Feldis oder ein grosser Forstgarten mit zahlreichen seltenen und alten Apfel- und anderen Obstsorten prägen das Ortsbild der Gemeinde Domleschg. Der höchste Punkt der Gemeinde befindet sich auf dem Stätzerhorn auf 2'574 m.ü.M.

Im Domleschg und Heinzenberg bieten sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten mit verschiedenen Bike- und Wanderwegen sowie mehreren Skigebieten an.

Die Überbauung „Quattro“ liegt an sonniger Lage im Dorf Rodels. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Paspels, Cazis oder Thusis sowie ein umfassendes Angebot in Chur (20 min Autofahrt). Ein Restaurant in Gehdistanz zur Wohnüberbauung lädt im Sommer zum Verweilen ein.

Für Familien sind die kurzen Distanzen zu Kindergarten sowie Primarschule optimal, die Oberstufe befindet sich in Paspels. Für den Transport der Schülerinnen und Schüler zwischen Rodels und dem Oberstufenschulhaus kann das Postauto genutzt werden. Die Fahrzeiten sind auf die Unterrichtszeiten abgestimmt.

Thusis ist mit dem Postauto zwei Mal stündlich in 13 Minuten erreichbar; in die Bündner Hauptstadt Chur gelangt man mit Postauto und Zug in rund 45 Minuten. Auch die Skigebiete Sarn-Heinzenberg und Tschappina können mit dem öffentlichen Verkehr in rund 45 bzw. 40 Minuten erreicht werden.



Canovasee



## WOHNUNGEN

An der Domleschgerstrasse 59/61 in Rodels entstehen per 1. April 2026 helle 2.5- und 4.5-Zimmer-Eigentumswohnungen in modernem Ausbaustandard. Die Überbauung liegt in ruhiger Wohnlage im sonnenverwöhnten Domleschg.

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

Wohnungsmix:

3 x 2.5 Zimmerwohnung mit Balkon/Terrasse und Keller

12 x 4.5 Zimmerwohnung mit Balkon/Terrasse und Keller























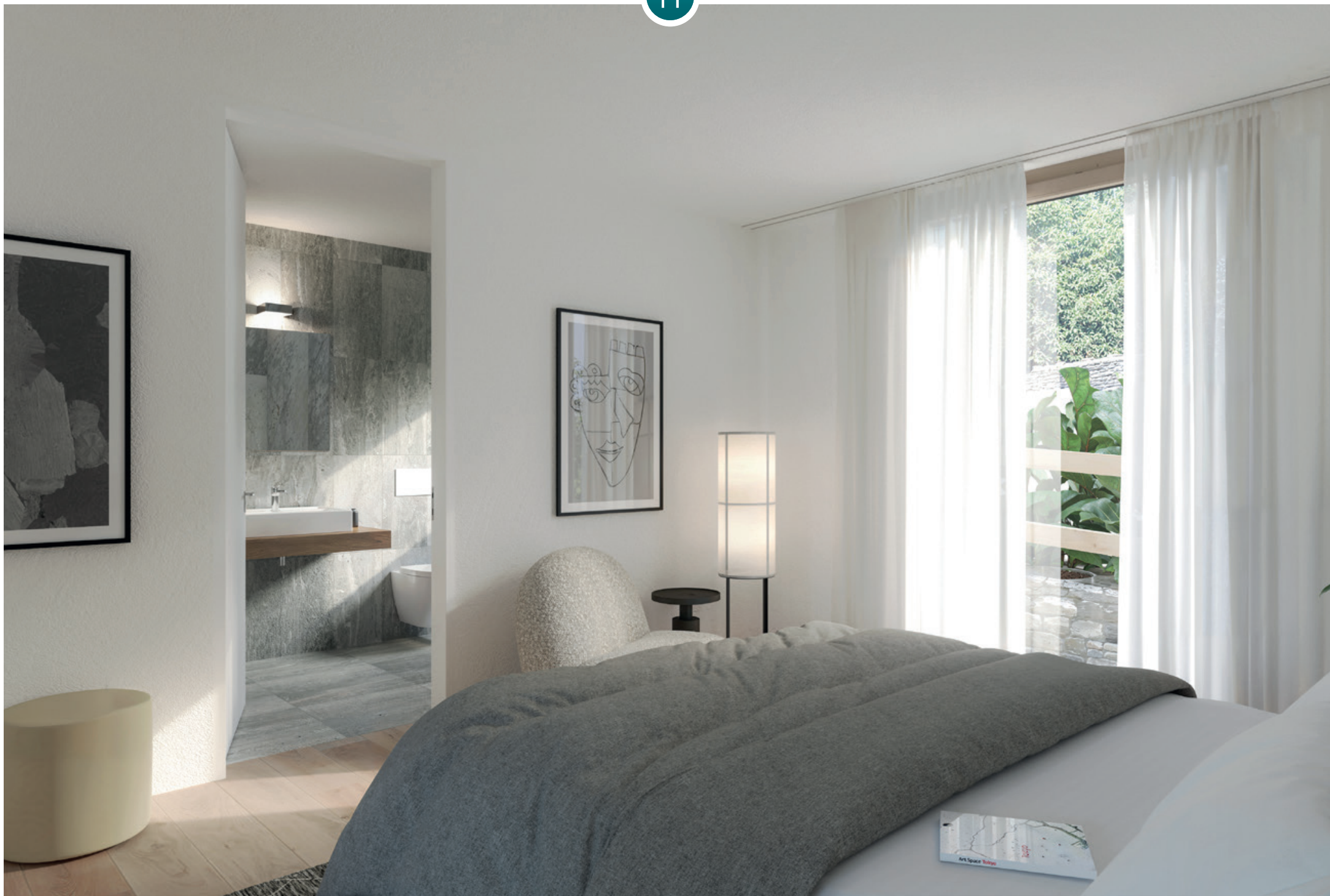






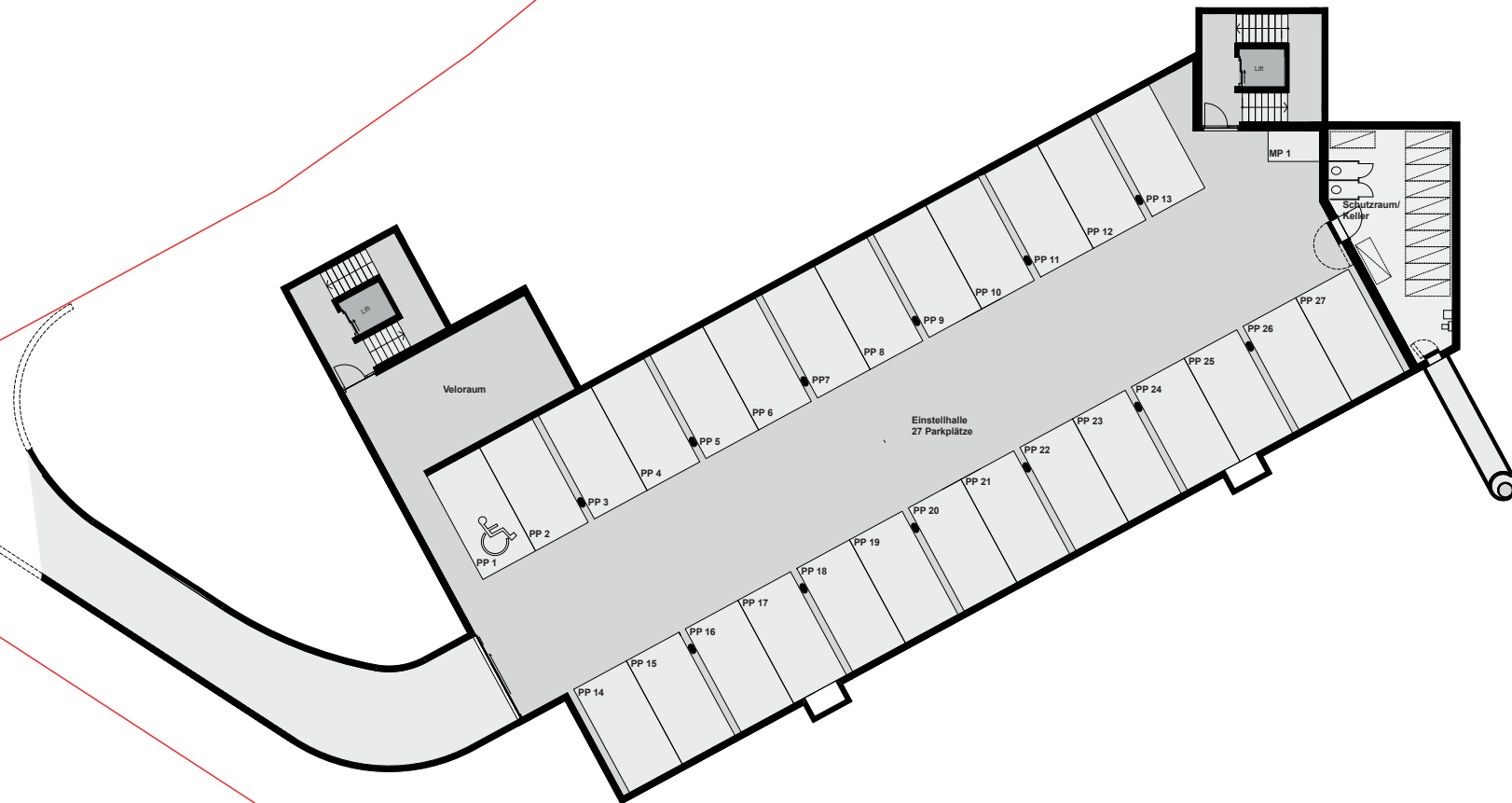








# PLÄNE Untergeschoss





## PLÄNE Ebene 0

**Wohnung A 0.1**  
BGF 129.41 m<sup>2</sup>  
NWF 118.47 m<sup>2</sup>





# PLÄNE Ebene 1

## Wohnung A 1.1

BGF 129.41 m<sup>2</sup>  
NWF 118.47 m<sup>2</sup>

## Wohnung A 1.2

BGF 124.17 m<sup>2</sup>  
NWF 113.80 m<sup>2</sup>

## Wohnung B 1.1

BGF 124.32 m<sup>2</sup>  
NWF 111.96 m<sup>2</sup>

## Wohnung B 1.2

BGF 62.29 m<sup>2</sup>  
NWF 58.09 m<sup>2</sup>

## Wohnung B 1.3

BGF 123.61 m<sup>2</sup>  
NWF 113.24 m<sup>2</sup>





## PLÄNE Ebene 2

**Wohnung A 2.1**

BGF 129.41 m<sup>2</sup>  
NWF 118.47 m<sup>2</sup>

**Wohnung A 2.2**

BGF 124.17 m<sup>2</sup>  
NWF 113.80 m<sup>2</sup>

**Wohnung B 2.1**

BGF 124.32 m<sup>2</sup>  
NWF 111.96 m<sup>2</sup>

**Wohnung B 2.2**

BGF 62.29 m<sup>2</sup>  
NWF 58.09 m<sup>2</sup>

**Wohnung B 2.3**

BGF 123.61 m<sup>2</sup>  
NWF 113.24 m<sup>2</sup>





## PLÄNE Ebene 3

**Wohnung A 3.1**

BGF 125.17 m<sup>2</sup>  
NWF 112.48 m<sup>2</sup>

**Wohnung B 3.1**

BGF 124.32 m<sup>2</sup>  
NWF 111.96 m<sup>2</sup>

**Wohnung B 3.2**

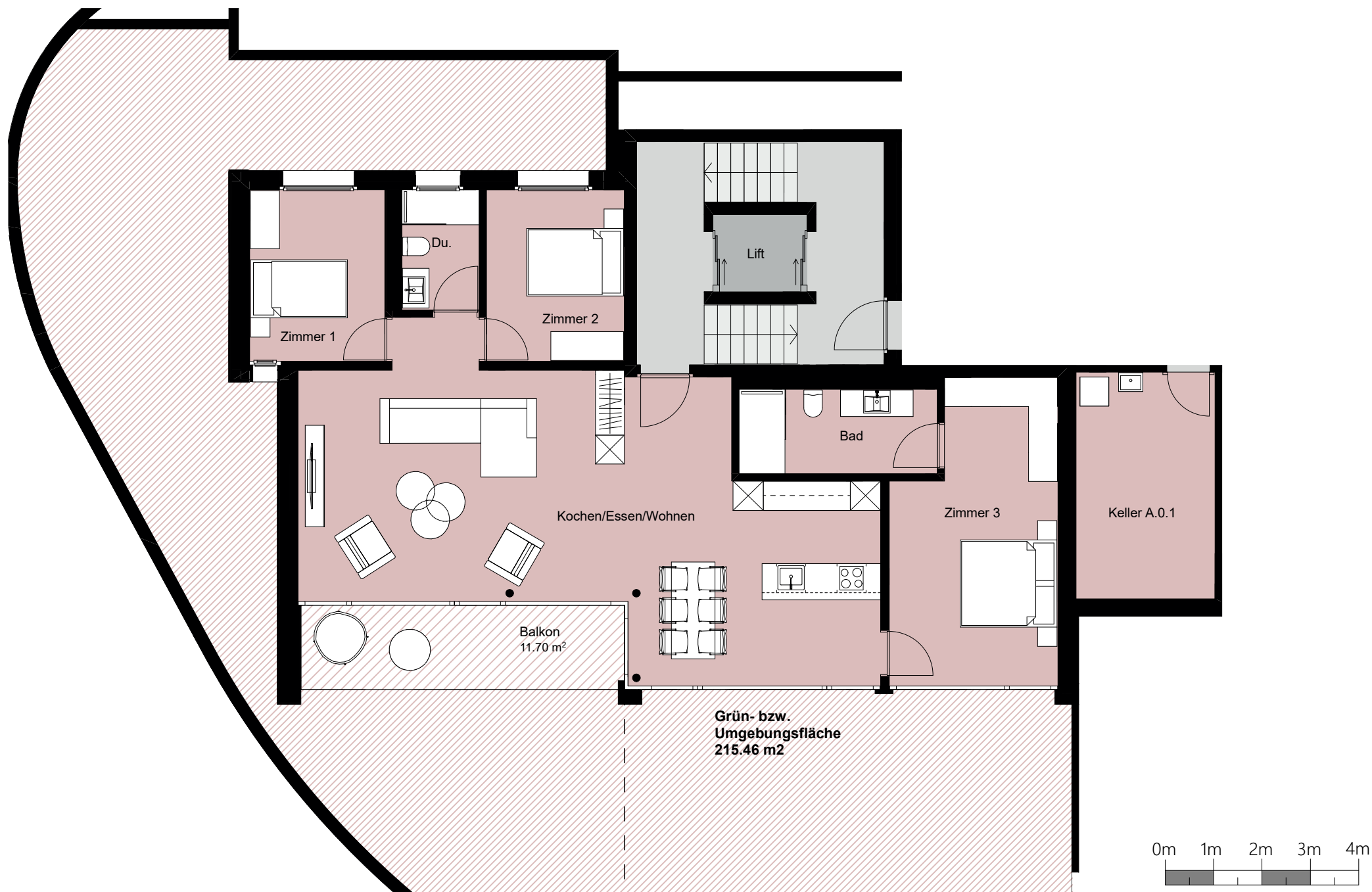
BGF 62.29 m<sup>2</sup>  
NWF 58.09 m<sup>2</sup>

**Wohnung B 3.3**

BGF 123.61 m<sup>2</sup>  
NWF 113.24 m<sup>2</sup>

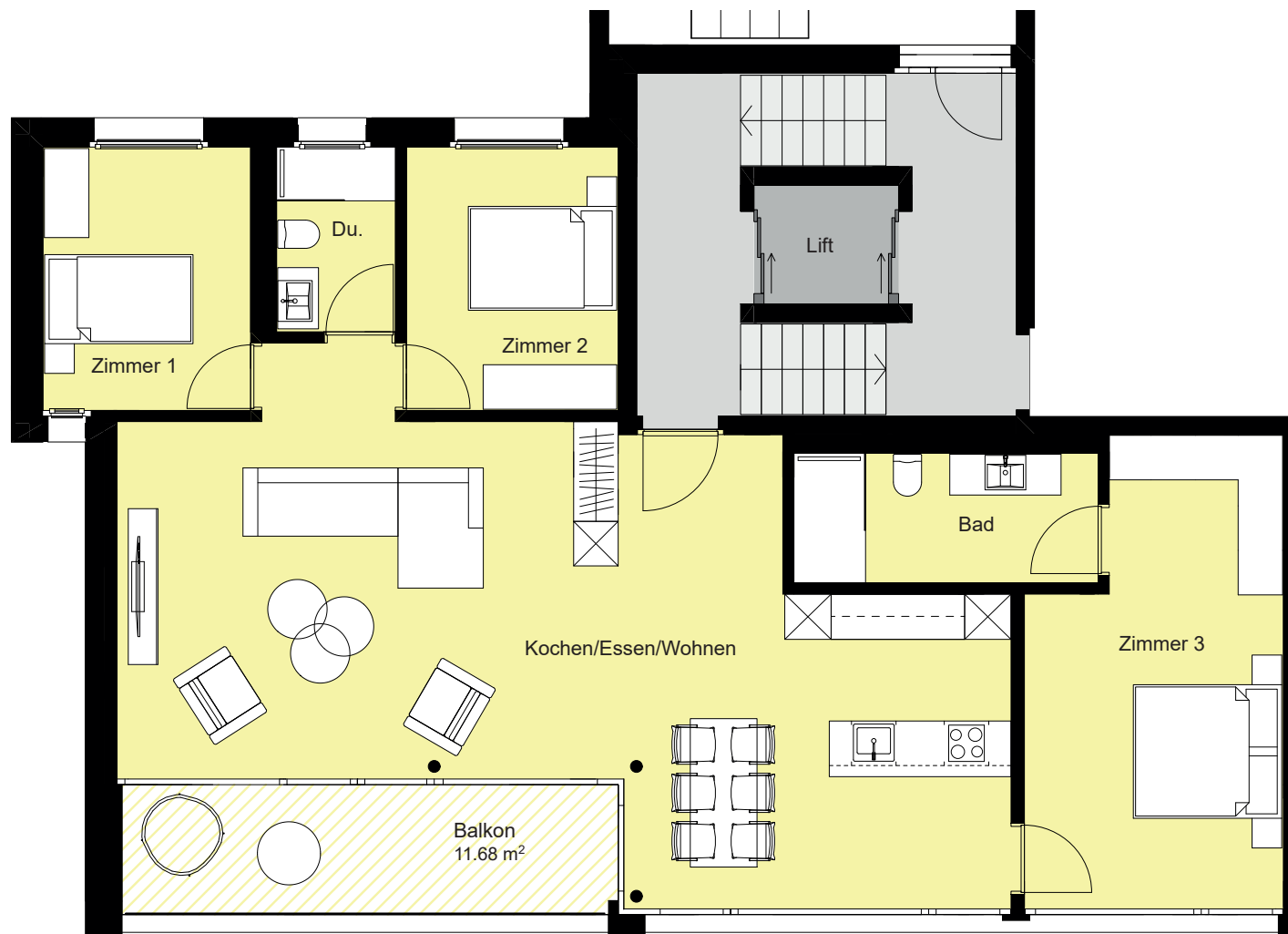


PLÄNE HAUS A 4.5 Zi.-Wohnung A0.1 – Ebene 0 BGF 129.41 m<sup>2</sup> / NWF 118.47 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)





PLÄNE HAUS A 4.5 Zi.-Wohnung A1.1 – Ebene 1 BGF 129.41 m<sup>2</sup> / NWF 118.47 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)

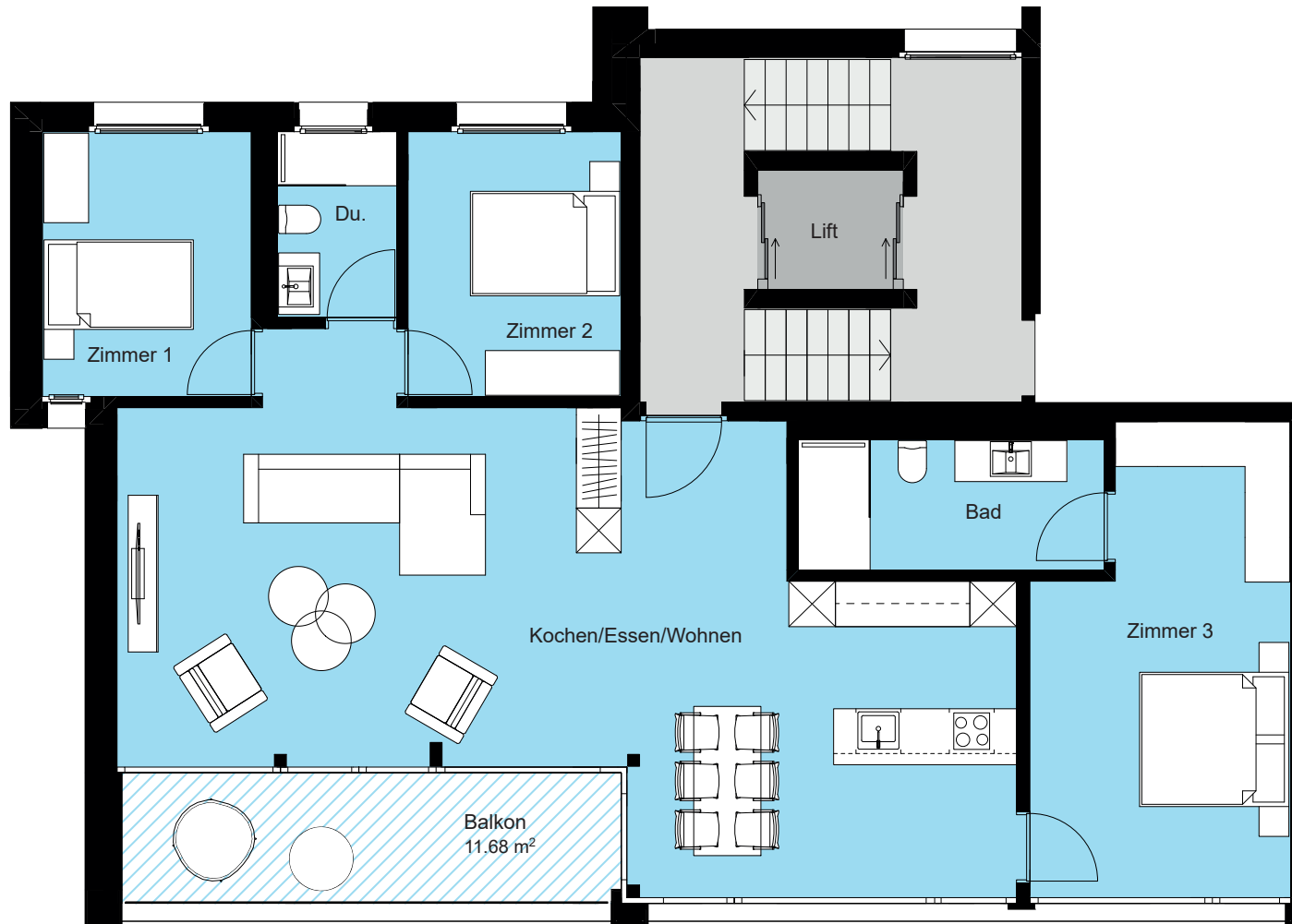


# PLÄNE HAUS A 4.5 Zi.-Wohnung A1.2 – Ebene 1 BGF 124.17 m<sup>2</sup> / NWF 113.80 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)





PLÄNE HAUS A 4.5 Zi.-Wohnung A2.1 – Ebene 2 BGF 129.41 m<sup>2</sup> / NWF 118.47 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)



PLÄNE HAUS A 4.5 Zi.-Wohnung A2.2 – Ebene 2 BGF 124.17 m<sup>2</sup> / NWF 113.80 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)





PLÄNE HAUS A 4.5 Zi.-Wohnung A3.1 – Ebene 3 BGF 125.17 m<sup>2</sup> / NWF 112.48 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)

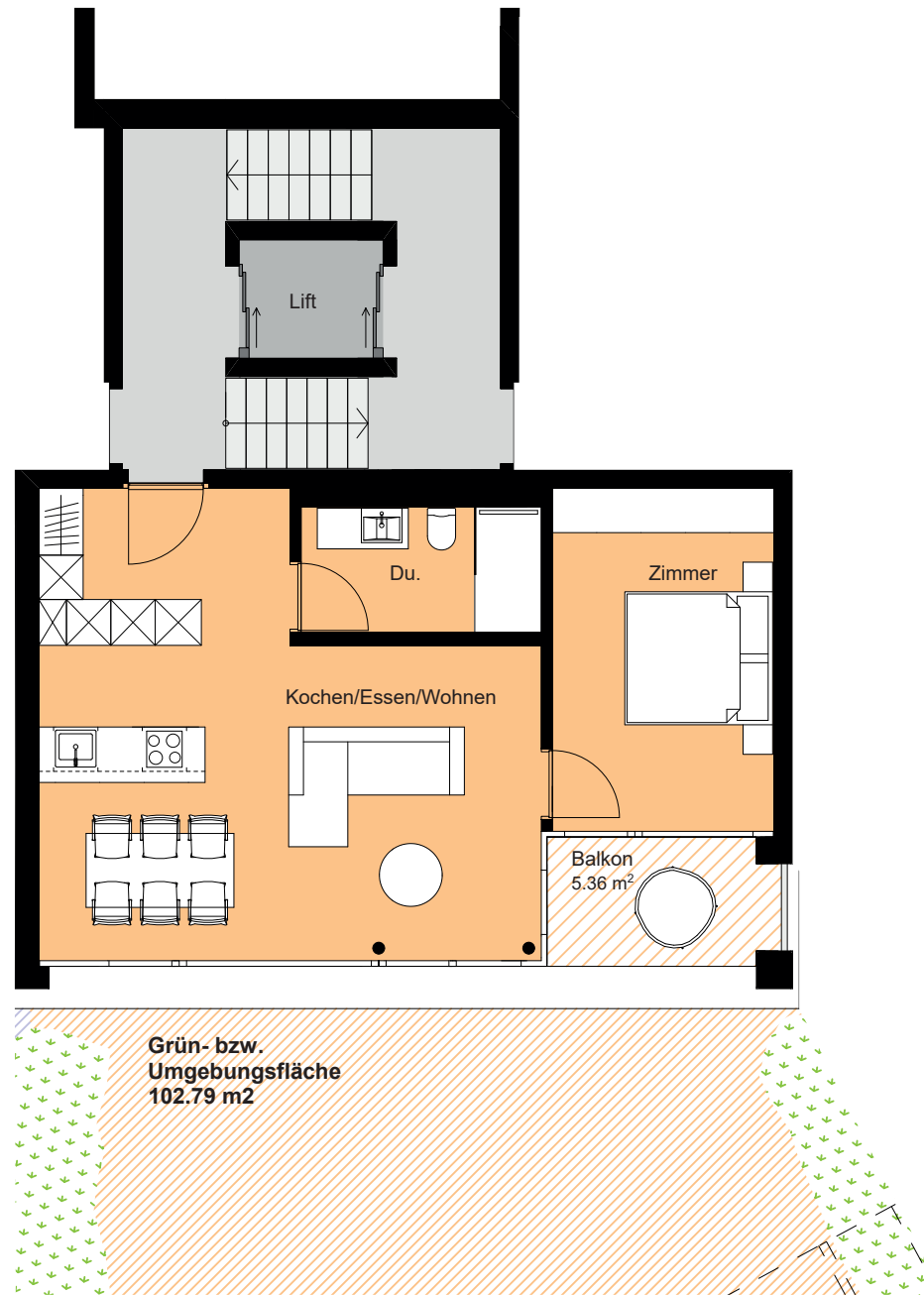


# PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B1.1 – Ebene 1 BGF 124.32 m<sup>2</sup> / NWF 111.96 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)

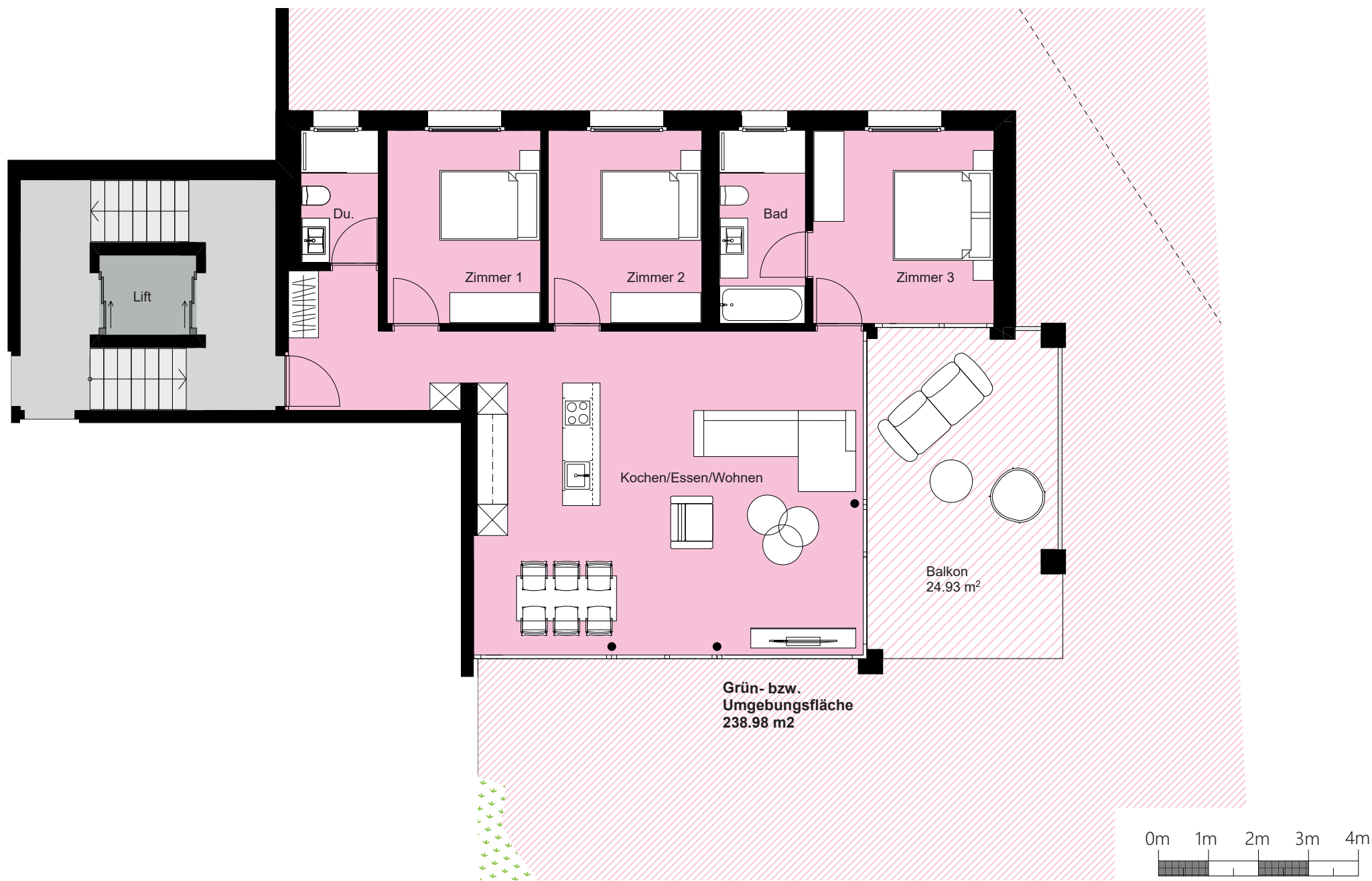




PLÄNE HAUS B 2.5 Zi.-Wohnung B1.2 – Ebene 1 BGF 62.29 m<sup>2</sup> / NWF 58.09 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)



PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B1.3 – Ebene 1 BGF 123.61 m<sup>2</sup> / NWF 113.24 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)

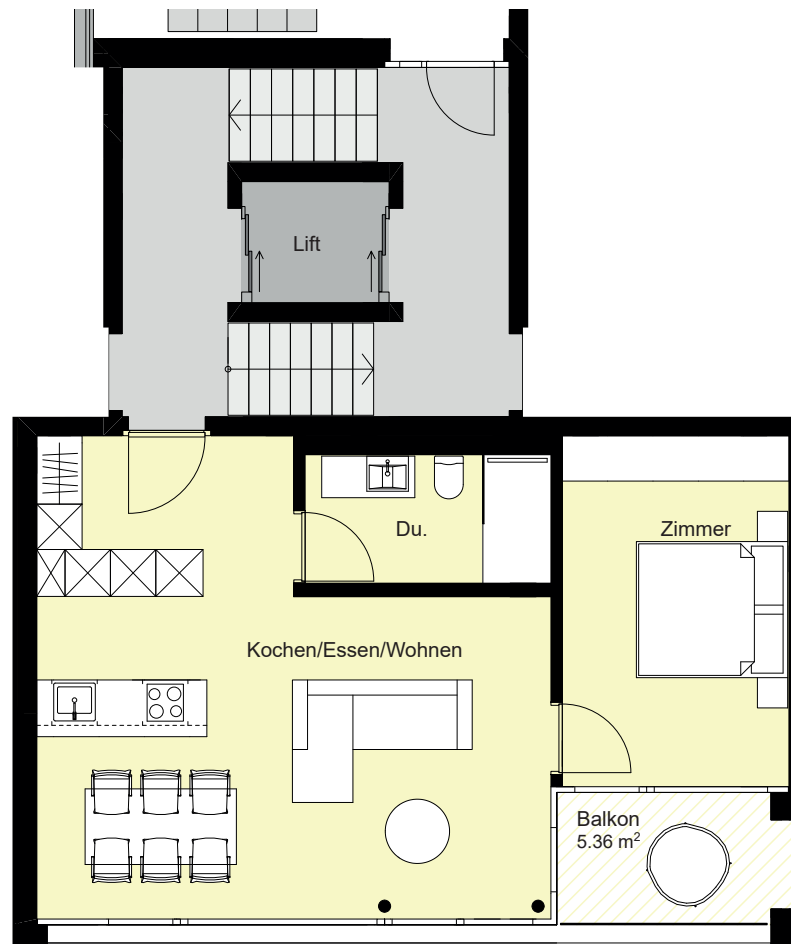




PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B2.1 – Ebene 2 BGF 124.32 m<sup>2</sup> / NWF 111.96 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)

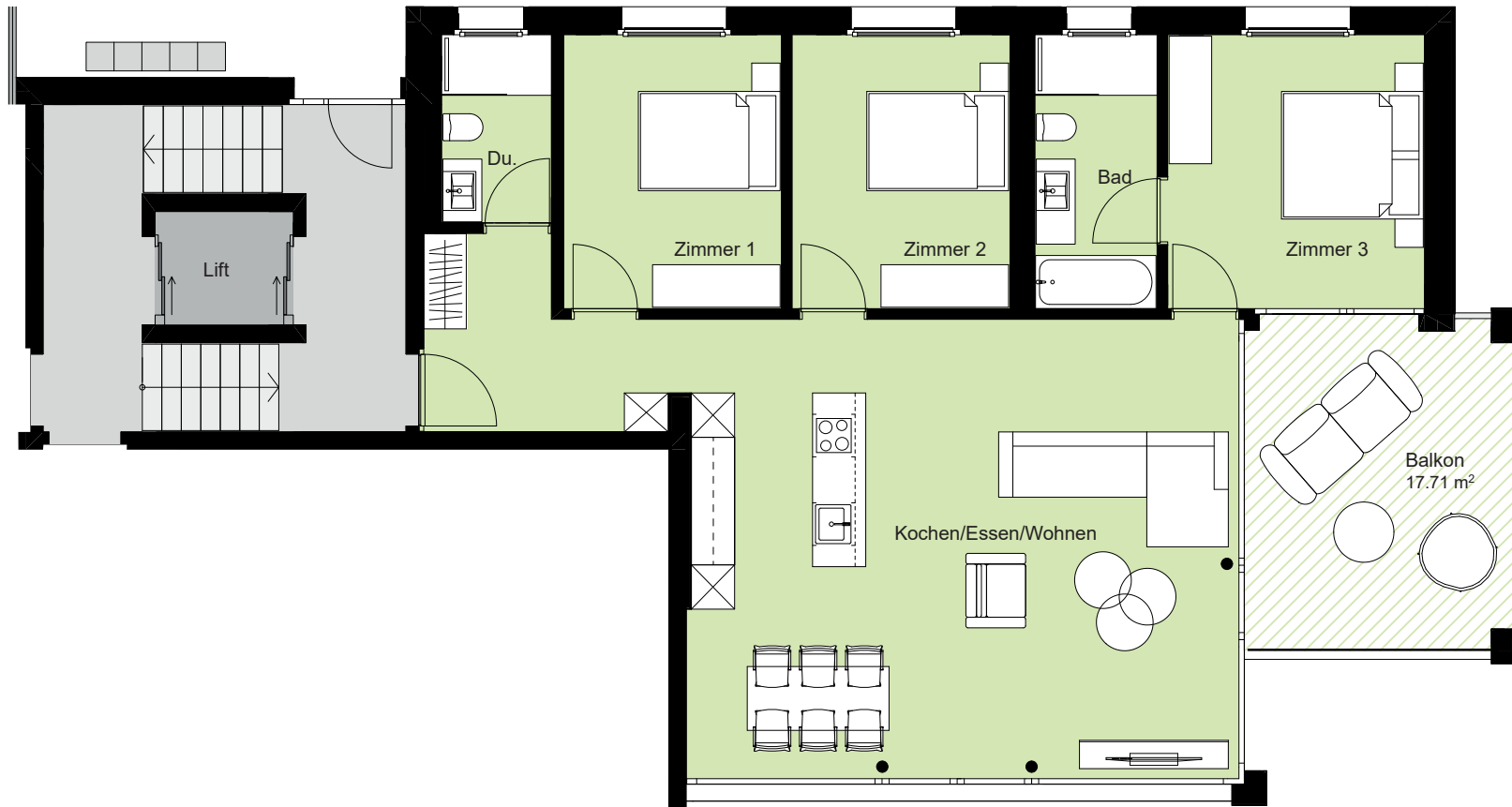


PLÄNE HAUS B 2.5 Zi.-Wohnung B2.2 – Ebene 2 BGF 62.29 m<sup>2</sup> / NWF 58.09 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)





PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B2.3 – Ebene 2 BGF 123.61 m<sup>2</sup> / NWF 113.24 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)

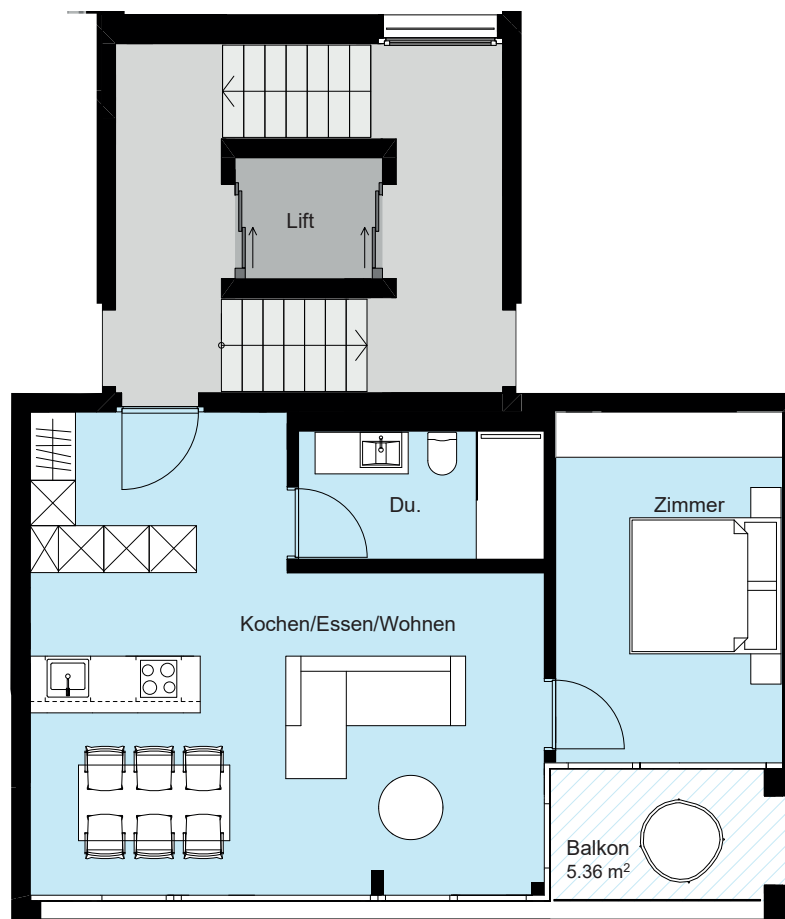


PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B3.1 – Ebene 3 BGF 124.32 m<sup>2</sup> / NWF 111.96 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)

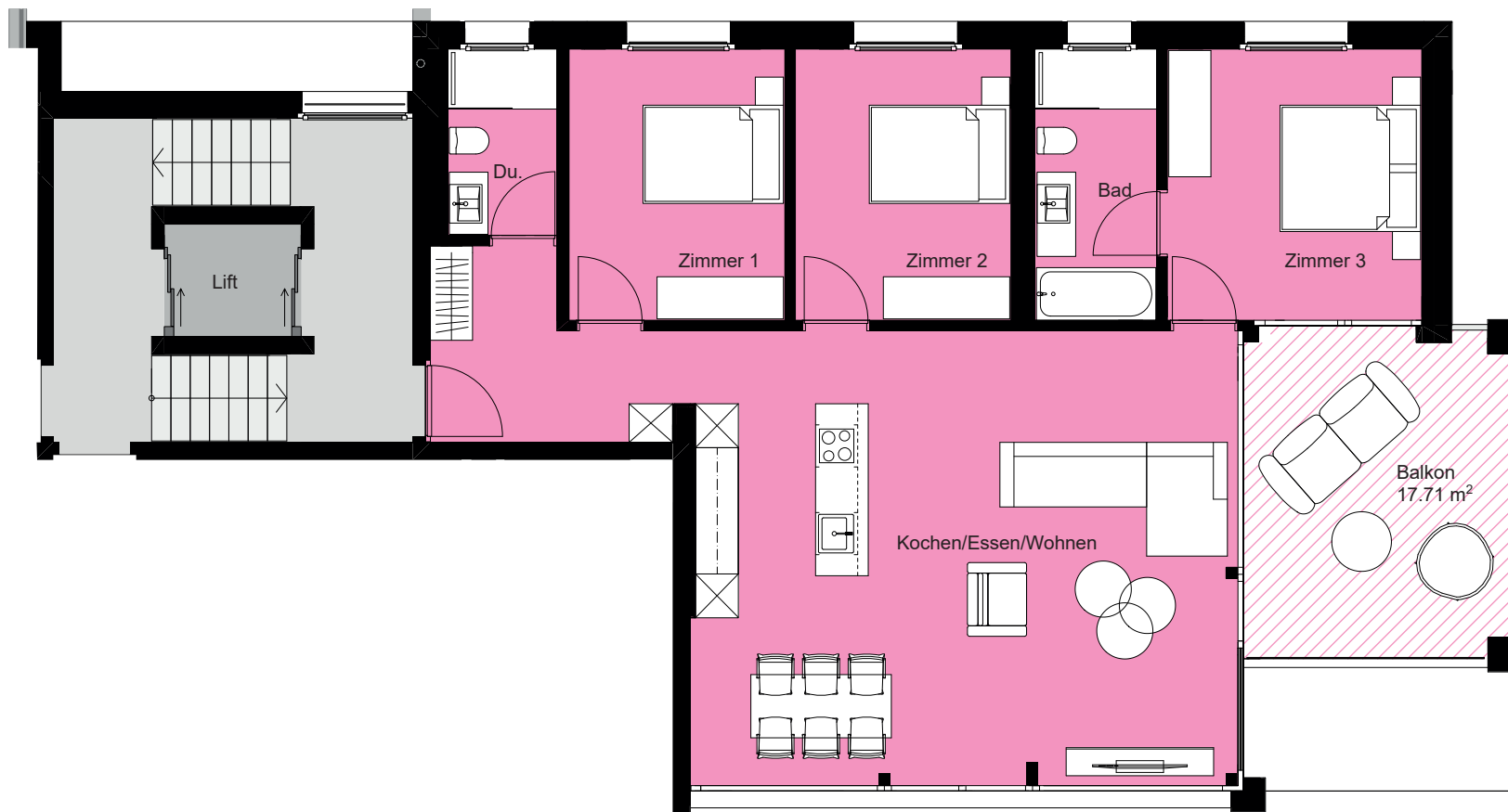




PLÄNE HAUS B 2.5 Zi.-Wohnung B3.2 – Ebene 3 BGF 62.29 m<sup>2</sup> / NWF 58.09 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)



PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B3.3 – Ebene 3 BGF 123.61 m<sup>2</sup> / NWF 113.24 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)



# Baubeschrieb

**Objekt:**     **Neubau Überbauung "Quattro", Häuser A und B**  
              **Domleschgerstrasse, 7415 Rodels**

Chur, 19.08.2024 rf/aj

## 1. GRUNDLAGEN

|                                                |              |          |                   |
|------------------------------------------------|--------------|----------|-------------------|
| Projekt- und Ausführungspläne des Architekten: | - Situation  | M. 1:500 | 13. Dezember 2023 |
|                                                | - Grundrisse | M. 1:50  | 13. Dezember 2023 |
|                                                | - Schnitte   | M. 1:50  | 13. Dezember 2023 |
|                                                | - Fassaden   | M. 1:50  | 13. Dezember 2023 |

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 Domleschg und deren 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 385/2 (2015) 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

##### 20 Erdarbeiten

201 *Baugrubenaushub*      Sämtliche Aushubarbeiten inkl. allen erforderlichen Mehraufwendungen für 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 Meteorwassers via Versickerungsanlage auf dem Grundstück oder Anschluss an die Gemeindekanalisation, wenn gefordert bzw. je nach Baugrund (Sickerfähigkeit)

#### 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Bauingenieur

|             |                                                                                                     |                                                                 |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Fundationen | Bodenplatte mit Einzel- und Streifenfundamentverstärkungen                                          |                                                                 |
| Aussenwände | UG                                                                                                  | Stahlbeton gegen Erdreich 25 cm                                 |
|             | EG-DG                                                                                               | z.T. Stahlbeton 18cm                                            |
| Innenwände  | UG                                                                                                  | z.T. Stahlbeton 15 bis 25cm                                     |
|             | EG-DG                                                                                               | z.T. Stahlbeton 15 bis 25cm, Treppenhauskern/Wohnungstrennwände |
| Decken      | Stahlbeton, Oberfläche abtalschiert, Stärke min. 24 cm                                              |                                                                 |
| Dach        | Stahlbeton, geneigt 20 Grad, Stärke cm 16 bis 20, Dimensionierung gemäss Bauingenieur               |                                                                 |
| Treppen     | Podeste und Treppenläufe in Ortbeton oder vorfabriziert<br>Treppenläufe mit Körperschallentkopplung |                                                                 |
| Balkone     | Boden in armiertem Beton<br>Untersichten Beton Typ 2                                                |                                                                 |

#### 211.6 Maurerarbeiten

Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker

|             |                                                               |                                                                      |
|-------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Aussenwände | EG-DG                                                         | Beton- oder Backstein 15 bis 20.0 cm                                 |
| Innenwände  | EG-DG                                                         | Backstein 12.5 bis 15.0 cm gemauert                                  |
|             | UG                                                            | Kalksandstein 12 bis 15.0 cm gemauert (Keller- und Wirtschaftsräume) |
| Kellerböden | Zementüberzüge fein abgerieben (Keller- und Wirtschaftsräume) |                                                                      |

#### 214.4 Äussere Bekleidungen, Gesimse

Die Hauptfassaden bestehen aus einer vorgehängten Metallfassade, bestehend aus:

- Metallverkleidung einbrennlackiert nach Farbkonzept Architekt, teils profiliert, teils glatt, teils perforiert
- Unterkonstruktion aus Metall mit Konsolen und Tragprofilen
- Windpapier schwarz wo nötig
- Wärmedämmung in Mineralwolle 1-lagig zwischen Unterkonstruktion (gemäss Energienachweis)

## 22 Rohbau 2

### 21 Fenster, Aussentüren, Tore

#### 221.0 Fenster aus Holz/Metall

Holzfenster mit Metallschale aussen, innen natur lackiert oder geölt, umlaufende Gummidichtung  
 Wärmeschutzverglasung 3-fach, gemäss Energienachweis, Äussere Abdichtungen und Versiegelungen  
 Wetterschenkel aus Aluminium einbrennlackiert, Farbe gem. Farbkonzept Architekt  
 Balkon-/Terrassentüren einseitig bedienbar bei Sitzplatz/Balkon, aussen mit Zuziehgriff  
 Pro Raum mind. 1 Dreh-Kipp-Flügel, Griffe in Edelstahl  
 Einteilungen gemäss Fassadenplänen bzw. Fensterliste Architekt  
 Wärmeschutzverglasung Dreieckfenster Dachwohnungen ohne Senkrechtmarkisen oder – Storen

#### 221.6 Aussentüren, Tore aus Metall

Garagentor als Schiebetor, Torblatt in Metall, Bedienung mittels Schlüsselschalter und Handsender (gemäss Farbkonzept Architekt)  
 Eingangsfronten in Metall, Wärmeschutzverglasung 2-fach, gemäss Energienachweis. Einteilungen gemäss Detailplan Architekt (gemäss Farbkonzept Architekt)

### 222 Spenglerarbeiten

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

### 224 Bedachungsarbeiten

#### 224.0 Steildächer

- Dampfbremse, PIR-Dämmung oder Mineralwolle, Dämmstärke gem. Energienachweis. Unterdachbahn aus Kunststoff-Dichtungsbahnen verschweisst
- Konterlattung 60 bis 80mm
- Lattung 27mm
- Eindeckung mit Dachschiefer (Eternit) oder Blindmodulen an PV Anlage angepasst
- Schneefangvorrichtung/Schneestop
- Photovoltaikanlage im Modulsystem (Contracting-Modell)

#### 224.1 Flachdach über UG-Einstellhalle

- Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, 1-lagig
- Schutzlage/Trennlage
- Entwässerungsschicht / Rundkies
- Trennlage
- Erdmaterial/Humus oder Substrat inkl. Bepflanzung und Ansaat oder Koffermaterial
- Verbundstein- oder Plattenbeläge in Splitt verlegt für Hauszüge und Sitzplätze gemäss Auswahl Architekt
- Entwässerung gemäss Konzept



#### 224.1 *Flachdach Sitzplätze / Balkonböden*

- Dampfsperre bituminös (über beheizten Räumlichkeiten)
- teilweise Wärmedämmung (Stärke gemäss Energienachweis)
- Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen oder Kunststoffdichtungsbahnen wurzelbeständig
- Drainageschicht / Schutztrennlage
- Betonplatten nach Konzept Architekt, auf Stelzlager oder in Splitt verlegt
- Entwässerung gemäss Konzept

#### 225.3 *Spez. Feuchtigkeitsabdichtungen*

Abdichtungen bei Arbeitsfugen im Unterterrainbereich, Bauteilübergänge UG/EG, z.T. EG/OG, gemäss Konzept Abichtungs-Planer.  
Anschlüsse Decken/Balkonterrassentüren in Flüssigkunststoff

#### 226.2 *Fassadenisolation mit Verputz (Fassaden Nord/Ost)*

Aussenwärmedämmsystem in EPS (gemäss Energienachweis)  
Grundputz mit Bewehrungsgewebe, Deckputz (gemäss Farbkonzept Architekt)  
Perimeterdämmung und Feuchtigkeits-Schutzanstrich im Unterterrainbereich

#### 227.1 *Äussere Malerarbeiten*

Balkonuntersichten gestrichen Farbton gemäss Angabe Architekt.

#### 228.2 *Lamellenstoren / Stoffstoren*

Verbundraffstoren Aluminium einbrennlackiert Nordfassade und Senkrechtmarkisen Südseitig (ausgenommen Dreieckfenster Dachwohnungen),  
Farbton gemäss Farbkonzept Architekt, Motorantrieb in sämtlichen Räumen.

#### 228.3 *Sonnenstoren*

Gelenkarmmarkisen mit Motorantrieb bei Sitzplätzen/Balkonen (ausgenommen Dachwohnungen)

### **23 Elektroanlagen**

|                 |                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zuleitung       | Erschliessung und Hausanschluss ab EW-Hauptkabel zu Hauptverteilung und Erdleitung                                                                                                         |
| Hauptverteilung | Schaltgerätekombination, Standort gemäss Elektrokonzept                                                                                                                                    |
| Schwachstrom    | Multimediadosen in Wohnräumen, Leerdosen für Multimedia in Schlafräumen<br>Sonnerie- und Türsprechanlage                                                                                   |
| Installationen  | Sämtliche Leitungsrohre in den Wohnungen unter Putz montiert,<br>Schalter, Steckdosen und Abzweigdosen in Kunststoff weiss (Feller Edizio Standard Due)<br>Anordnung gemäss Elektrokonzept |

|                   |                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beleuchtung       | Eingangsbereich/Korridor, Küche und Nasszellen (LED-Einbauspots, Dachwohnungen LED-Wandleuchten)<br>Spiegelleuchten in Bädern<br>Anordnung gemäss Apparateplan Elektroingenieur |
| Beleuchtung allg. | LED-Balkenleuchten in Wirtschaftsräumen/Kellern, Disporäumen und Technikräumen<br>Decken- oder Wandleuchten in Treppenhäusern<br>Pollerleuchten bei Zugangswegen                |
| Einstellhalle     | Beleuchtung mit LED-Balkenleuchten, Lampenstellen, Steckdosen und Bewegungsmelder<br>Anordnung gemäss Apparateplan Elektroingenieur                                             |
| PV-Anlage         | Photovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung im Modulsystem auf Steildächer (Contracting-Modell).                                                                                     |

## 24 Heizungsanlage

|                 |                                                                                                                       |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wärmeerzeugung  | Wärmepumpe Sole / Wasser mit Erdsonden und Zentraler Warmwasseraufbereitung                                           |
| Wärmeverteilung | Niedertemperatur-Bodenheizung in Wohn- und Schlafräumen, Küche und Nasszellen<br>Alle Räume mit Einzelraumregulierung |

### 244 Lüftungsanlagen

- Absorbtionsentfeuchtung für Waschküchen, Abstell- und Kellerräume, Leitungsführung mit Rohrsystem, sichtbar, gem. Konzept Fachplaner
- Natürliche Belüftung Einstellhalle, gem. Konzept Fachplaner
- Abluft in Nasszellen System Limodor (nur gefangene Nasszellenräume)
- Küchenabluft mit Umluftgeräten mit Aktivkohlefilter

## 25 Sanitäre Anlagen

|                       |                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserverteilung      | Hausanschluss mit Verteilanlage im Untergeschoss<br>Wohnungsabstellventile UP<br>Leitungsverteilungen im Untergeschoss offen (ausgenommen Treppenhäuser)<br>Aussen-/Gartenventile Erdgeschoss |
| Ablaufleitungen       | Kunststoffrohre Geberit Isol, notwendige Entlüftungen sowie Putz- und Spülvorrichtungen<br>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,<br>1 Wäschetrockner, Füllmenge 8 kg,<br>1 Waschtrog in Kunststoff mit Kaltwasserbatterie |
| Küche                | 1 Anschluss Kalt- und Warmwasser für Spülbecken<br>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 (Basis-Detailpläne).

Küche bestehend aus:

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

Fronten kunstharzbeschichtet gem. Kollektion Unternehmer, Dickkante umlaufend, innen kunstharzbeschichtet, Farbe nach Wahl,  
Abstellflächen in Naturstein - Preisklasse I - III

Apparate:

Induktionskochfeld mit integriertem Umluft-Dunstabzug mit Aktivkohlefilter oder Umluft-Dunstabzug in Oberschrank, Backofen mit Heissluft und Grill, Kombisteamer, Geschirrspüler, Kühlschrank ca. 280l mit integriertem Gefrierteil

**261 Aufzüge**

- Personenaufzug
- Rollstuhlgängig gemäss Schweiz. Normenvereinigung
- Tragfähigkeit 630 kg, ( Personen, 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<br>Vorhangschiene VS 57 aufgesetzt, weiss (Standard pro Fenster 1 Stk.) |
| Dachuntersicht | Weissputz einschichtig zum Streichen                                                                         |



|                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wände                                                                                                     | Mineralischer Grundputz und Deckputz 1 mm abgerieben oder aufgezogen                                                                                                                                                                                                                  |
| Nassräume                                                                                                 | Zementgebundener Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen oder Weissputz                                                                                                                                                                                                             |
| Küchen<br>Vorwände                                                                                        | teilweise Küchenrückwand/Wandschild, Weissputz einschichtig, gestrichen, abwaschbar<br>Installationswände ausgedämmt und mit Gipskartonplatten verkleidet                                                                                                                             |
| <i>272.1 Metallbaufertigteile</i>                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Brief-/Milchkastenanlage                                                                                  | Anlage jeweils pro Haus, Alu einbrennlackiert nach Auswahl Architekt, Standort nach Vorschrift Post                                                                                                                                                                                   |
| <i>272.2 Allg. Metallbauarbeiten</i>                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Balkongeländer                                                                                            | Ausführung nach Plan des Architekten, in Glas/Metall                                                                                                                                                                                                                                  |
| Treppengeländer                                                                                           | Ausführung nach Plan Architekt, in Metall einbrennlackiert (gemäss Farbkonzept Architekt)                                                                                                                                                                                             |
| Handläufe                                                                                                 | Ausführung nach Plan Architekt, CNS gebürstet                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>273 Schreinerarbeiten</i>                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>273.0 Innentüren aus Holz</i>                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wohnungseingangstüren                                                                                     | Sicherheits-/Wohnungsabschlusstüren gem. Vorschrift Feuerpolizei<br>Anforderungen an Schallschutz, Dreipunktverschluss, Spion<br>Blendrahmentüre, Türblatt kunstharzbeschichtet oder zum Streichen<br>Sicherheitsbeschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Langschild oder Rosetten |
| Zimmertüren                                                                                               | Blockfutter, raumhoch (ausser im Dachgeschoss), Türblatt kunstharzbeschichtet oder gestrichen<br>Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Langschild oder Rosetten                                                                                                                 |
| Kellertüren                                                                                               | Türen mit Blendrahmen, Türblatt kunstharzbelegt oder gestrichen<br>Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Langschild oder Rosetten                                                                                                                                               |
| <i>273.1 Wandschränke</i>                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Fronten Einbauschränke kunstharzbeschichtet, flächenbündige Montage, Einteilung nach Plan des Architekten |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Garderobenschränke enthalten, Einteilung nach Plan des Architekten                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wandschränke in den Schlafzimmern nicht enthalten                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Definition Richtpreis bei Eigentumswohnungen gemäss Vorauswahl Architekt (Basis-Auswahl)                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>275 Schliessanlage</i>                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sicherheitsschliessanlage System EVVA 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*

Feinsteinzeugplatten an Boden und auf Treppentritte im Treppenhaus und Nasszellen gemäss Vorauswahl und Bemusterung Architekt  
Richtpreis Fr. 110.-/m2 (inkl. MwSt) fertig verlegt inkl. Sämtlichen Nebearbeiten wie Sockel, Abschlüsse, Zuschläge etc

### 281.7 *Bodenbeläge aus Holz*

Wohn-, Küchen-, Ess- und Gangbereich, Schlafräume, gemäss Vorauswahl und Bemusterung Architekt  
Richtpreis Fr. 130.-/m2 (inkl. MwSt) fertig verlegt, inkl sämtlichen Nebearbeiten wie Sockel, Abschlüsse, Zuschläge etc.

### 282.4 *Wandbeläge Plattenarbeiten*

Feinsteinzeugplatten an Wänden in Bad/WC und Du/WC  
Wände teilweise belegt (gem. Basis-Detailplan Architekt), Belagshöhe bis UK Decke  
Richtpreis Fr. 110.-/m2 (inkl. MwSt) fertig verlegt, inkl sämtlichen Nebearbeiten wie Sockel, Abschlüsse, Zuschläge etc.

### 285.1 *Innere Malerarbeiten*

|                          |                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Waschküche/Keller UG     | Dispersionsanstrich weiss auf rohe Wände und Decken<br>2K-Anstrich auf Böden oder imprägniert<br>Dämmungen im Untergeschoss/Keller gestrichen weiss |
| Decken / Dachuntersicht  | Dispersionsanstrich auf Weissputz in Wohnungen und im Treppenhaus                                                                                   |
| Türen, Rahmen und Zargen | Kunstharzanstrich matt                                                                                                                              |
| Betonsäulen              | 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
- 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, geschützte Bruchsteinmauer)

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.

Änderungen des Käufers, die zu Mehrkosten gegenüber der Grundaufführung bzw. Ausstattung führen, werden zwischen dem Käufer und Verkäufer über die Objektabrechnung abgegolten. Die Käufer sind verpflichtet, vor Vertragsabschluss, Unklarheiten mit dem Ersteller abzuklären. Nachträgliche Beanstandungen werden nicht akzeptiert.

Die Budgetzahlen (z.B. Beläge) richten sich nach der Vorauswahl/Bemusterung des Architekten und 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 Käuferchaft zu übernehmen.

Kostenveränderungen infolge Mehrwertsteuer und allfälligen Teuerungen, die vorgängig angekündigt wurden, gehen zu Lasten der Käuferchaft.

Die sich im Zuge der Arbeitsausführung ergebenden Änderungen ohne Qualitätseinbusse bleiben ausdrücklich vorbehalten.

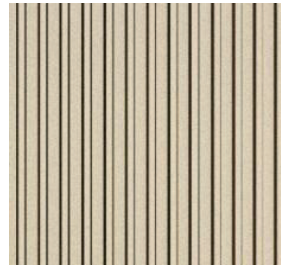


# MATERIALISIERUNGSKONZEPT – Fassade/Dach/Umgebung Haus A+B

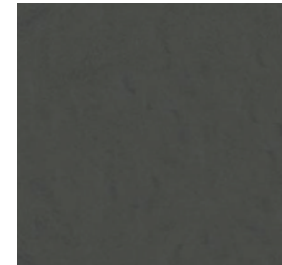
11.03.2026



**Fassadenumrandung Aluminium**  
Fassadenumrandung Blech,  
ohne Struktur  
Stahl 65my, Prisma SEREN GOLD



**Fassade Aluminium**  
Fassade Blech,  
Trapezprofil geschlossen/perforiert  
Stahl 65my, Prisma SEREN GOLD



**Fassade verputzt**  
Verputzte Aussenwärmedämmung,  
Deckputz Vollabrieb 1.5mm,  
Farbton RAL 7022  
oder vergleichbar



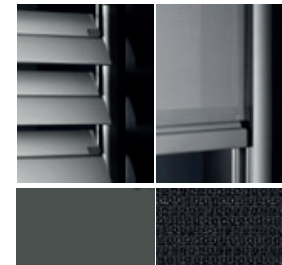
**Steildach / PV-Anlage**  
Photovoltaik-Indachanlage  
mit Blindmodul



**Fenster in Holz/Metall**  
Innen Fichte, Aussen Metall  
Wetterschenkel Alu, einbrennlackiert,  
Farbton RAL 7022  
**Absturzsicherungen Fenster**  
Glas, transparent



**Hauseingangstüren**  
Profilsystem Alu flächenbündig,  
ohne Seitenteil,  
Innen und aussen Drücker Glutz  
Memphis 5071, Edelstahl  
Farbton RAL 7022, umbragau



**Sonnenschutz**  
Rafflamellen od. Senkrechtmarkisen,  
Farbton Stoff nach Ang. Architekt,  
Metallteile einbrennlackiert,  
RAL 7022, umbragau  
motorisiert



**Sonnenschutz Sitzplatz/Balkon**  
Gelenkarm-Markisen,  
Gelenkarme und Ausfallprofil Alu,  
Farbton Stoff z.B. Sattler 338 711  
Metallteile einbrennlackiert,  
RAL 7022, umbragau



**Balkongeländer**  
Glasgeländer, transparent



**Briefkastenanlage**  
Brief- und Ablagekasten freistehend  
aus Aluminium, pulverbeschichtet,  
Farbton RAL 7022, umbragau  
Inkl. Sonnerie und  
Video-Gegensprechanlage



**Bodenbelag Terrasse und Balkon**  
Bodenbelag «Resysta» Holzimitat  
auf Unterkonstruktion



**Zugangsweg/Vorplatz**  
Sickersteine 'Clima Stone Drain',  
grau, 28x28x8cm oder vergleichbar

**Gemüseegärten**  
Vorangelegte Gemüsebeete

# MATERIALISIERUNGSKONZEPT – Auto-Einstellhalle



**Wände, Decken und Stützen**  
Beton roh



**Decken gedämmt**  
Mehrschicht-Dämmplatte Unitex,  
teilweise an Decke



**Bodenbelag**  
Hartbetonbelag,  
Entwässerung mittels  
Bodenabläufe und  
Rinnen oder Einlaufschächte



**Markierungen**  
Parkplatzmarkierungen und  
Parkplatzbezeichnungen  
durchgehend,  
z.B. NCS S 0500-N, weiss

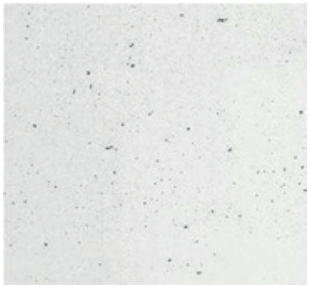


**Beleuchtung**  
LED-Anbauleuchte  
Länge 1250 - 1400mm



**Bewegungsmelder**  
Unterputz,  
für Innenbereich

## MATERIALISIERUNGSKONZEPT – Keller/Waschen



**Wände und Decken**  
Beton/Kalksandstein gestrichen  
NCS S 0500-N, weiss



**Boden**  
Zementüberzug gestrichen



**Beleuchtung**  
LED-Anbaulichtleiste  
Länge 1250 - 1400mm



**Waschmaschine**  
Electrolux WAGL2E500  
Energieeffizienzklasse A,  
Füllmenge 9kg



**Wäschetrockner**  
Electrolux TWGL3E501  
Energieeffizienzklasse A++,  
Füllmenge 9kg



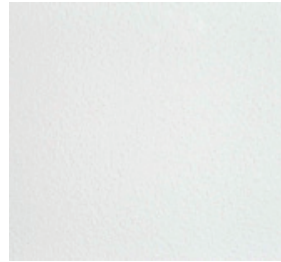
**Waschtrog**  
Alternaforte,  
Kunststoff, 65x45cm,  
weiss marmoriert



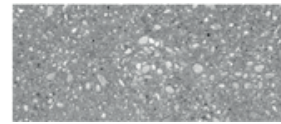
**Wandauslaufventil**  
Kaltwasser



# MATERIALISIERUNGSKONZEPT – Treppenhaus



**Decken**  
Weissputz, weiss



**Wände Treppenhaus**  
Beton Typ 2, sandgestrahlt/gestockt  
oder Fertigputz 1 mm abgerieben  
Definitive Materialisierung nach  
Angabe Architekt



**Bodenbelag Treppenhaus**  
Feinsteinzeugplatten,  
grau/braun, 60x60cm od. 40x60cm,  
oder vergleichbar



**Handlauf**  
Handlauf in Metall,  
Rundrohr ø 45mm,  
pulverbeschichtet/einbrennlackiert  
NCS S 4010-Y10R



**Aufzug**  
Nutzlast 630 kg, 8 Pers,  
Kabinengrösse 110x140cm,  
rollstuhlgängig,  
Materialisierung nach Ang. Architekt

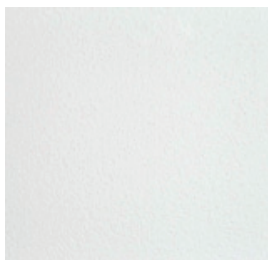


**Beleuchtung**  
Aufbauleuchte LED,  
Gehäuse in gold oder bronze  
Typ MoltoLuce "Bido round"  
oder vergleichbar



**Bewegungsmelder**  
Unterputz,  
für Innenbereich  
Typ Feller Pirios oder vergleichbar

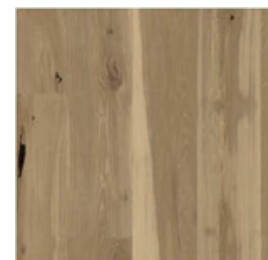
# MATERIALISIERUNGSKONZEPT – Wohnungen



**Decken**  
Weissputz, weiss



**Wände**  
Fertigputz 1 mm abgerieben  
NCS S 0500-N, weiss



**Bodenbeläge in Holz**  
Eiche, geölt, gebürstet,  
nach Auswahl aus Bemusterung  
Nocasa Partner AG (Fr. 130.-/m<sup>2</sup>)



**Vorhangschienen**  
VS57 Aufputz  
1 Stk. pro Fenster



**Blockfuttersüren (Zimmertüren)**  
raumhoch,  
Türrahmen weiss lackiert,  
Türblatt stumpf einschlagend,  
Oberfläche weiss



**Blendrahmentüren**  
(Wohnungseingang)  
EI30, Türblatt stumpf einschlagend,  
Spion,  
Oberfläche Wohnung weiss  
Oberfläche Treppenhaus  
NCS S 4010-y10R



**Türgriffe/Türbänder und  
Fenstergriffe**  
Edelstahl, matt verchromt



**Beleuchtung  
Korridor/Küche/Nasszellen**  
Einbauspot, LED, ø80mm  
Typ "Swap M", weiss  
oder vergleichbar



**Beleuchtung Terrassen/Balkone**  
Deckenleuchte LED, ø300mm,  
Typ "Plate Round" oder  
Wandleuchte LED Dachwohnungen,  
150mm, Typ "KIOSK 2.0", bronze  
oder vergleichbar

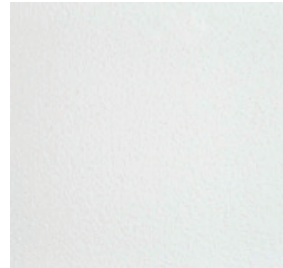


**Schalterabdeckungen und  
Raumthermostat**  
Feller EdizioDUE

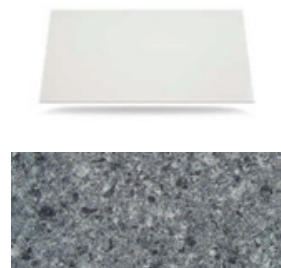


**Sonnerie / VGSA**  
Aussen Sonnerie  
Innen Video-Gegensprechanlage  
z.B. VTC40 Koch

## MATERIALISIERUNGSKONZEPT – Küche



**Oberflächen Küche**  
Fronten kunstharzbeschichtet,  
Anti-Fingerprint,  
Laserkanten umlaufend  
Nach Kollektion Unternehmer



**Küchenabdeckung/Sichtseiten Insel**  
Keramik, Marazzi "Grande solid",  
weiss, Oberfläche satiniert, 20mm  
oder  
Granit, Steel Grey,  
geflammt/gebürstet, 20mm



**Griffe Küche**  
Bügelgriff, Edelstahl



**Unterbaubecken**  
Suter Inox Silver Star SIS 50 U  
Edelstahl matt  
500x420x175mm



**Küchenarmatur**  
ARWA, Arwa-Twin  
Schwenkauslauf und Zugauslauf,  
Edelstahl



**Kühlschrank**  
AEG/Electrolux AIK3024R  
Nutzinhalt Kühlfach 260l,  
Nutzinhalt Gefrierfach 22l



**Geschirrspüler**  
AEG/Electrolux GS60BV  
Energieeffizienzklasse A++  
vollintegriert



**Kombigerät Backofen/Steamer**  
Electrolux EB4GL70KCN  
Energieeffizienzklasse A+  
Kompaktgerät



**Backofen**  
Electrolux EB4GL40CN  
Energieeffizienzklasse A+  
Kompaktgerät



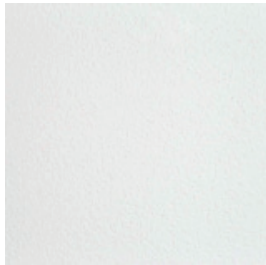
**Induktionskochfeld mit integriertem Kochfeldabzug**  
Bora S Pure, Umluft  
(Kochfeld 60cm)



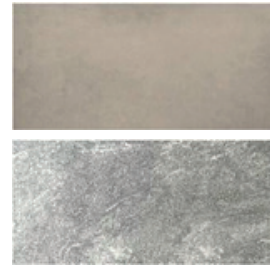
**Garderoben | Einbauschränke**  
Fronten Kunstharz, weiss belegt  
Kanten ABS 0.8mm, umlaufend  
Bügelgriff, Edelstahl  
Garderobenteil mit Kleiderstange  
und Tablare, Putzschrank



# MATERIALISIERUNGSKONZEPT – Nasszellen



**Decken**  
Weissputz, weiss



**Boden/Wände**  
Feinsteinzeugplatten,  
nach Auswahl aus Bemusterung  
Nocasa Partner (Fr. 110.-/m²)  
Wände teilweise raumhoch belegt,  
restliche Wände Abrieb, weiss



**Badewanne (optional)**  
Duo- oder Einzelwanne  
180x80cm oder 170x75cm,  
Ab- und Überlauf, Exafill



**Dusche**  
Boden Feinsteinzeug im Gefälle  
mit integrierter Rinne  
z.B. Typ Cleanline Fa. Geberit  
Duschtrennwände in Klarglas



**Waschtisch**  
Aufsatzwaschtisch Alterna Elena,  
50x47cm, Keramik



**Waschtischmischer**  
Alterna niü, verchromt



**Waschtischmöbel**  
Alterna Enia,  
Masterbad 130cm  
Gästebad 80cm  
Farbe nach Kollektion



**Spiegelschrank**  
Keller Alterna Karat LED plus,  
120cm bzw. 60cm,  
versenkt, Wandabstand 3cm,  
Doppelsteckdose



**Wandklosett**  
Catalano Zero, rimless  
ohne Spülrand, Keramik weiss  
Spülkasten eingemauert



**Klosettsitz + Abdeckplatte**  
Klosettsitz Zero,  
mit Deckel und Absenkautomatik  
Abdeckplatte Geberit SIGMA30,  
2-Mengenbetätigung,  
weiss/verchromt



**Garnituren**  
Glashalter/Seifenspender Piana  
Badetuchstange Piana  
Papierhalter Piana  
Klosettbürstenhalter HEWI  
Duschkorb Piana  
Handtuchhalter an  
Waschtischmöbel



**Armaturen**  
UP-Duschenmischer Alterna niü  
Anschlussbogen/Steckhalter Alterna  
Gleitstange KWC Fit,  
Brauseschlauch und Brause  
Regenbrause KWC Piatto X