

BAUBESCHRIEB

Objekt: **Arealüberbauung "Marcau"**
Parzelle Nr. 327, 7031 Laax

MINERGIE

Chur, 11. Februar 2013/RF/fc/vp

1. GRUNDLAGEN

Projektpläne des Architekten:	- Situation	M. 1:500	16. März 2012
	- Grundrisse	M. 1:100	5. November 2012
	- Fassaden	M. 1:100	16. März 2012
	- Schnitte	M. 1:100	5. November 2012

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 Ausbaustandart 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 Industriellen Betriebe

3. BAUTECHNISCHE ANFORDERUNGEN

Es gelten die aktuellsten Vorschriften, Normen und Richtlinien für Eigentumswohnungen.

Schallschutz	Erhöhte Anforderungen nach SIA 181 (Schallschutz im Hochbau)
Wärmedämmung	Ausführung gemäss SIA 380/1 (Thermische Energie im Hochbau), Energienachweis-Minergie-Standard

Wärmebedarf

Berechnung des Wärmeleistungsbedarf nach SIA 384/2
Berechnung des Warmwasserbedarfs nach SIA 385/3

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 auf bestehender Parzelle gemäss Projektvorgaben.

2 GEBÄUDE

20 Erdarbeiten

201 *Baugrubenaushub* Sämtliche Aushubarbeiten inkl. allen erforderlichen Mehraufwendungen für evtl. Sicherungen der Baugrubenwände, Zuschläge für schlechtes oder hartes Material, Wasserhaltung, Materialabfuhr auf Deponie des Unternehmers, z.T. Deponie auf der Baustelle.

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, inkl. Anschluss an die Kanalisation der Gemeinde

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker

- Foundationen Bodenplatte mit Einzel- und Streifenfundamentverstärkungen
- Wände Aussenwände gegen Erdreich in Stahlbeton 25 cm
Aussen- und Innenwände in Stahlbeton 15 – 20 cm
(Industriell vorgefertigte Doppelwandelemente mit örtlich eingebrachtem Füllbeton), Peter Bausysteme AG, Niederhasli
- Decken Stahlbeton, Oberfläche abtalschiert, Stärke min. 24 cm
(Industriell vorgefertigte Deckenelemente mit örtlich aufgebrachtem Überbeton), Peter Bausysteme AG, Niederhasli
- Treppen Podeste und Treppenläufe in Ortbeton oder vorgefertigt
- Balkone Boden in armiertem Beton
Untersichten Sichtbeton Typ 2
Oberfläche in Gefälle abtalschiert als Fertigbelag

211.6 Maurerarbeiten

Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker

- Innenwände OG Leichtbau bei nichttragenden Wänden
UG Kalksandstein 12.0 cm / 15.0 cm gemauert
- Kellerböden Zementüberzüge fein abgerieben (Keller- und Wirtschaftsräume)

22 Rohbau 2

221 Fenster, Ausstentüren, Tore

221.2 Fenster aus Kunststoff

Kunststofffenster weiss, umlaufende Gummidichtung, Wärmeschutzverglasung 3-fach, gemäss Energienachweis. U-Wert 0.7W/m²K
Wetterschenkel in Leichtmetall
Pro Raum mind. 1 Dreh-Flügel
Balkon- und Terrassentüren einseitig bedienbar. Kellerfenster als Kippflügel ausgebildet

221.6 Aussentüren, Tore aus Metall

Garagentor als Kipptor, Bedienung mittels Handsender
EG Hauseingangstüren Wärmeschutzverglasung 2-fach, gemäss Energienachweis, U-Wert 1.1W/m²K

222 Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten in Uginox oder Chromstahl, matt oder nach Farbkonzept einbrennlackiert

224 Bedachungsarbeiten (Flachdächer)

224.1 Flachdach Einstellhalle

- Vorbeschichtung mit Bitumenlack 1-lagig
- Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen
- Schutzlage mit Drainagefunktion E-P-5.0-af-WF
- Zementplatten in Splitt verlegt bei Gartensitzplätzen
- Entwässerung gemäss Konzept

Flachdach über Attika

- Dampfsperre bituminös
- Wärmedämmung (Stärke gemäss Energienachweis)
- Abdichtung mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, 2-lagig
- Drainageschicht
- Schutzverlies
- Schutz-/Nutzschicht Kies
- Entwässerung gemäss Konzept

Variante:

- Dachaufbau analog jedoch Abdichtung mit Kunststoffdichtungsbahnen

225.3 Spez. Feuchtigkeitsabdichtungen

Abdichtungen bei Arbeitsfugen im Unterterrainbereich, Bauteilübergänge UG/EG, Anschlüsse Decken/Balkonterrassen in Flüssigkunststoff oder Injektionssystem bei verdeckten Fugenbereichen.

226.2 *Fassadenisolation mit Verputz*

Aussenwärmedämmsystem aus expandiertem Polystyrol (Dämmstärke gemäss Energienachweis)
Grundputz mit Bewehrungsgewebe, Kunststoffdeckputz abgerieben
Fensterbänke aus Aluminium farblos eloxiert
Feuchtigkeits-Schutzanstrich im Unterterrainbereich

227.1 *Äussere Malerarbeiten*

Balkonuntersichten gestrichen

228.2 *Lamellenstoren*

Verbundraffstoren einbrennlackiert, manuell bedienbar

23 Elektroanlagen

230 *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 (LED-Einbauspots) Anordnung gemäss Apparateplan Elektroingenieur
Beleuchtung allg.	FL-Röhren in Wirtschaftsräumen/Kellern, Disporäumen und Technikräumen, Decken- oder Wandlampen im Treppenhaus und Vorplatz
Einstellhalle	Beleuchtung mit FL-Röhren, Lampenstellen, Steckdosen und Lichtdrücker Anordnung gemäss Apparateplan Elektroingenieur

24 Heizungsanlage

240 *Heizungsanlage*

Wärmeerzeugung	Pellet-Heizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
Wärmeverteilung	Niedertemperatur-Bodenheizung in Wohn- und Schlafräumen, Küche und Nasszellen

244 *Lüftungsanlagen Wohnungen*

- Kontrollierte Wohnungslüftung mittels Einrohr-Lüftungssystem mit Wärmeregulierung zur Unterstützung der zentralen Warmwasserversorgung
- Zuluft in Wohnbereichen und Zimmern
- Abluft in Nasszellen und Küchenbereich
- Küchenabluft mit Umluftgeräten mit Aktivkohlefilter
- Lüftung gemäss Lüftungskonzept nach Minergieanforderungen Fachplaner

Lüftungsanlagen Nebenräume UG

- Kompakt-Lüftungsanlage für Luftaustausch Zu- und Abluft

25 Sanitäre Anlagen

250 *Sanitäranlagen*

Wasserverteilung	Hausanschluss mit Verteilanlage im Untergeschoss Wohnungsabstellventile zugänglich in Verteilkästen installiert Haus B, verdeckt Haus A Leitungsverteilungen im Untergeschoss offen
Ablaufleitungen	Kunststoffrohre Geberit Isol, notwendige Entlüftungen sowie Putz- und Spülvorrichtungen Sämtliche Apparate mit Geruchverschlässen
Isolation	Kalt-, Warmwasser und Meteorwasserleitungen mit Kunststoffisolierungen (PIR)
Nasszelle	Hochwertig, vorgefertigte Fertigbäder

251 Sanitärapparate

Gemeinschafts-Wirtschaftsräume Haus A:

- 24 Waschmaschinen, ca. 8 kg
- 24 Wäschetrockner, ca. 8 kg
- 12 Waschröge in Kunststoff mit Kaltwasserbatterie
- Benützung/Abrechnung mittels Kartensystem

Einzel-Wirtschaftsräume Haus B:

- 1 Waschmaschine, ca. 8 kg
- 1 Wäschetrockner, ca. 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

Haus A:
Anzahl und Einteilung der Apparate nach Plänen des Architekten,
Vorauswahl durch Architekt
Bestehend aus: - Duschewanne mit Duschtrennwand
- Waschtisch mit Spiegelschrank
- Wandklosett

Haus B:
Anzahl und Einteilung der Apparate nach Plänen des Architekten,
Vorauswahl durch Architekt

258 Kucheneinrichtungen

Grössen und Einteilung gemäss Plänen des Architekten.

Küche Haus A bestehend aus:

- Unterbau und Hängeschränken
- Apparateschränken
- Kerichtauszug
- Kalt-/Warmwasserbatterie
- Schalldämmende Montage

Küche Haus B bestehend aus:

- Unterbau, Hoch- und Hängeschränken
- Apparateschränken
- Pfannenzug, Kerichtauszug, Flaschenauszug
- Kalt-/Warmwasserbatterie
- Schalldämmende Montage

Fronten in MDF-Platten Kunstharz beschichtet gem. Kollektion Unternehmer, Farbe nach Wahl, Innen kunsthartzbeschichtet,

Haus A: Abstellflächen in Kunstharz

Haus B: Abstellflächen in Naturstein, Preisklasse 1 bis 3

Apparate Haus A:

- 2-Kochzonen-Glaskeramikfeld
- Backofen mit Grill, Ober-/Unterhitze
- Umluft-Dampfabzugshaube mit Aktivkohlefilter
- Kühlschrank ca. 120 l mit integriertem Tiefkühlfach

Apparate Haus B:

- Glaskeramikfeld
- Backofen mit Grill und Umluft
- Umluft-Dampfabzugshauben mit Aktivkohlefilter
- Kühlschrank ca. 220 l mit integriertem Tiefkühlfach
- Geschirrspüler

261 Aufzüge

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

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

271.0 Verputzarbeiten (innere)

Decken Fugenverspachtelung der Deckenelemente zur Aufnahme eines Farbanstrichs
Vorhangschiene VS 57 aufgesetzt, weiss

Wände Fugenverspachtelung der Wandelemente zur Aufnahme eines Farbanstrichs

Treppenhaus Fugenverspachtelung der Wandelemente zur Aufnahme eines Farbanstrichs

Küchen Küchenrückwand/Wandschild, Weissputz einschichtig, Kunstharz gestrichen (abwaschbar)

272 Metallbauarbeiten

272.1 Metallbaufertigteile

Briefkastenanlage Zentrale Sammelanlage, Alu eloxiert, Standort nach Vorschrift PTT

Treppengeländer Handläufe in Chromstahl gebürstet

272.2 *Allg. Metallbauarbeiten*

Balkongeländer/Trennwände Staketengeländer feuerverzinkt, Ausführung nach Plan des Architekten, in Metall

273 *Schreinerarbeiten*

273.0 *Innentüren aus Holz*

Wohnungseingangstüren Zargentüren, Türblatt kunstharzbelegt, schallisoliert nach Norm
Beschläge in Edelstahl, Drücker mit Sicherheitsgarnitur mit Langschild oder Rosette, Dreipunktverschluss, Spion

Zimmertüren Zargentüren, Türblatt kunstharzbelegt
Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Langschild oder Rosetten

Kellertüren Zargentüren, Türblatt, kunstharzbelegt
Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Langschild oder Rosetten

273.1 *Wandschränke*

Fronten Einbauschränke in Kunstharz beschichtet, flächenbündige Montage, Einteilung nach Plan des Architekten
Schränke in den Schlafzimmern nicht enthalten

275 *Schliessanlage*

Sicherheitsschliessanlage System KABA oder gleichwertiges Produkt, gem. Schliessplan

28 Ausbau 2

281 *Bodenbeläge*

281.0 *Unterlagsböden*

Schwimmender Fliessestrich oder Zementunterlagsboden auf Trittschalldämmung
Variante: Trockenbodensystem 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

281.6 *Bodenbeläge Plattenarbeiten*

Bad/WC, Du/WC
- Feinsteinzeugplatten fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüsse, Zuschläge etc.
- gemäss Vorauswahl und Bemusterung des Architekten

Treppenhaus und Podeste
- Marmoleum-Belag, fertig verlegt inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Abschlüsse, Zuschläge etc.
- gemäss Vorauswahl und Bemusterung des Architekten

281.7 *Bodenbeläge*

Wohn-, Ess- und Gangbereich, Schlafräume: Parkett- oder Vinylbelag
Haus A: Vinylbelag auf Parkettdecor
Haus B: Parkett
fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüsse, Zuschläge etc.
gemäss Vorauswahl und Bemusterung des Architekten

282 *Wandbeläge*

282.4 *Wandbeläge Plattenarbeiten*

Bad/WC und Du/WC
Feinsteinzeugplatten fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüsse, Zuschläge etc.
gemäss Vorauswahl und Bemusterung des Architekten
Belagshöhe 200 cm, darüber Verputz oder Farbanstrich

285 *Innere Oberflächenbehandlungen*

285.1 *Innere Malerarbeiten*

Wirtschaftsraum/Keller UG	Oberflächen-Staubimprägnierung auf Böden
Wände/Decken	Dispersionsanstrich in Wohnungen und im Treppenhaus
Türzargen und Türrahmen	Kunstharzanstrich

287 *Baureinigung*

Grob- und Schlussreinigung durch Reinigungsinstitut sämtlicher Räume, Fenster, Türen, Einbauten, Böden und Belägen, sowie der Technik- und Nebenräume, Einstellhalle etc.

9 AUSSTATTUNG

901 *Mobile Einrichtungsgegenstände*

Haus A: Personalwohnungen:

- 2 Einzelbetten 80 x 200 cm inkl. Matratzen
- 2 Schränke 2-türig mit Tablaren und Kleiderstange 50 x 80 cm, abschliessbar
- Tisch 80 x 100 cm
- 2 Stühle
- 1 Kommode ca. 40 x 80 cm mit Tablaren

4 UMGEBUNG

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

- Roh- und Feinplanierarbeiten
- Zugänge und Sitzplätze mit Verbundsteinen oder Zementplatten, inkl. An- und Abschlüssen
- Asphaltbelag für Zugänge Erdgeschoss, inkl. An- und Abschlüssen
- Gärtnerarbeiten inkl. Bepflanzung und Ansaat
- Aussenbeleuchtung für Zugänge und Garageneinfahrten
- 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 aktueller Norm ausgeführt.

Änderungen des Käufers, die zu Mehrkosten gegenüber der Grundauführung 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.

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.