

**Neubau
3-Familienhaus**

„Jrmalai“
Voa Crapera 30
Parzelle 3458
7078 Lenzerheide

ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB

INHALTSVERZEICHNIS

- Baubeschrieb
- Allgemeines
- Normen, Empfehlungen
- Technisch-Physikalische Anforderungen
- Wärmeschutz
- Bau- und Konstruktionsbeschrieb

BAUBESCHRIEB

Allgemeines

Grundsätzliche Hinweise

Die unverbaubare Süd- Westlage der Bauparzelle wird durch das Projekt optimal ausgenutzt. Die wunderschöne Lage und die Aussicht auf die umliegenden Berge der näheren Umgebung, garantieren für einen schönen Panoramablick ins Tal und die Bergeke. Die Balkone oder Sitzplätze garantieren den ganzen Tag eine gute Besonnung.

Baubiologische Grundsätze gelangen - soweit sinnvoll - beim Bau zur Anwendung.

Der nachfolgende Beschrieb bildet die Grundlage für die Preisberechnung. Änderungen in der Wahl der Innenausbau-Materialien sowie der Küchen- und Sanitäreinrichtungen sind bei rechtzeitiger Absprache möglich. Der separaten Zusammenstellung entnehmen Sie die entsprechenden Budget-Positionen und Preise.

Dieser Baubeschrieb legt den Rohbau- und Ausbaustandard fest.

Der Baubeschrieb bildet ferner die Grundlage für die Projektierungsarbeiten des Architekten und der Fachingenieure sowie ausführenden Unternehmen.

Änderungen, die keine Wertverminderung zur Folge haben, bleiben dem Ersteller vorbehalten.

Normen, Empfehlungen

Der Baubeschrieb hält sich an folgende Normen und Empfehlungen in der nachfolgenden Reihenfolge:

- Vorschriften und Richtlinien der Gemeinde, örtliche Bau- und Zonenvorschriften
- Einschlägige Normen des SIA
- Einschlägige Normen des SEV
- Vorschriften des kantonalen Zivilschutzamtes
- Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung bzw. der Feuerpolizei
- Vorschriften des kantonalen Gewässerschutzamtes
- Örtliche Vorschriften des EW

Technisch-Physikalische Anforderungen

Schallschutz

- Die Schallisolation zwischen den Wohneinheiten entspricht dem Stand der Technik und der SIA-Norm 181.
- Wenn immer möglich wird versucht, Schallschutzwerte zwischen den sogenannten Mindest- und den erhöhten Anforderungen zu erreichen.

Wärmeschutz

- Die Berechnung des Wärmebedarfes erfolgt nach den Regeln des SIA.

Diese bestimmen:

- Die tiefsten Aussentemperaturen nach verschiedenen Landesgegenden (Lenzerheide = minus 12 Grad C).
- Die Art der Wärmebedarfsrechnung entspricht dem genehmigten Energie-Nachweis laut Wärmeschutzberechnung SIA-Norm 380/1.

Raumlufttemperaturen bei Aussentemperatur von minus 12 Grad C

Wohnungen

- | | |
|----------------------------|----------------|
| - Wohnzimmer | 22 - 24 Grad c |
| - Zimmer | 22 - 24 Grad c |
| - Bäder | 22 - 24 Grad c |
| - Duschen | 22 - 24 Grad c |
| - Küchen | 22 – 24 Grad c |
| - Entrée | 22 – 24 Grad c |
| - | |
| - Treppenhaus | beheizt |
| - Waschküchen | beheizt |
| - Garagen/Skiraum/Veloraum | unbeheizt |

Bau- und Konstruktionsbeschreibung

Rohbau

Kanalisation

- Grundkanalisation gemäss den behördlichen Vorschriften.

Untergeschoss, teilweise Erdgeschoss

Streifen und Einzelfundamente sowie Bodenplatten im UG gemäss Statik, in Eisenbeton Skirau / Velorau, Technikraum, Waschküchen, Kellerräume, Garageplätze: Einteilung nach Plan.

UG- und Garageböden

Treppe in Eisenbeton, Tritte und Vorplatz mit Natursteinplatten (z.B. Valser-Quarzit geflammt und gebürstet) belegt. Waschküchen und Disponibelräume mit Feinsteinzeugplatten belegt. Garagen: Eisenbetonbodenplatte, Zementmörtel eingestreut und sauber abgezogen, im Gefälle zu Bodenablauf.

Fassadenmauerwerk

- 1-schalig, in 17.5 cm Backstein oder Beton, mit 18 cm Aussenisolation
- Aussenwärmedämmung mit abgeglättetem Verputz 0.5 mm.
- Fensterleibungen verputzt.
- Fensterbänke mit Natursteinabdeckungen (z.B. Valser-Quarzit Oberfläche gebrochen).
- Sockelverkleidung mit Natursteinen lt. Fassadenplan.
- Details gemäss Fassadenplänen..

Wohnungsabschluss und Wohnungstrennwände

- Beton- / oder Calmowände, mind. 22 cm stark.

Innenwandmauerwerk

- UG Beton und Kalksandstein
- EG – DG Backstein 12/15/18 cm oder Beton 20 – 22 cm stark, gemäss Grundrissplänen

Nichttragend

- UG Kalksandstein
- EG – DG Backstein

Geschossdecken

- Sämtliche Geschossdecken mind. 24 cm armierter Beton, gemäss statischer Berechnung.
- Balkonplatten im Gefälle und Natursteinplatten als Bodenbelag. Untersicht schalungsroh und gestrichen. Sitzplätze in Natursteinplattenbelag.

Treppenläufe und Treppenzwischenpodeste

- In Eisenbeton, Überzug und Natursteinplattenbeläge (z.B. Valsler-Quarzit geflammt und gebürstet).

Kaminanlage

- Für Cheminéeofenanlage ist das Kamin vorgesehen in allen Wohnungstypen in Chromstahl oder Kaminelementen über Dach geführt Ø 25 cm, samt Kaminhutabdeckung.
- Für das Cheminée ist ein Budgetpreis gemäss separater Liste vorgesehen.

Dachkonstruktion

- Sparrenlage – auf Pfetten aufgerichtet in Massivholz oder Brettschichtverleimt BSH gemäss statischer Berechnung.
- Sparren / Pfetten / Schalung sichtbar. Oberfläche geschroppt, 1 x Öl-Lasur behandelt.
- Eventuell Eisenträger mit furnierten Dreischichtplatten-Verkleidung.
- Dachisolation 18 cm gemäss Angaben Energienachweis der Baubewilligung.
- Dacheindeckung mit Natursteinplatten (z.B. Valsler-Quarzit).

Spenglerarbeiten

- Sämtliche Spenglerarbeiten in Kupfer-Blech, Dachrinnen halbrund.

Fenster

- Sämtliche Fenster in Holzkonstruktion, innen und aussen mit Öl-Lasur 3 x behandelt, in Isolierverglasung mit Argon-Gasfüllung 2-fach verglast, Falzgummidichtungen.
- K-Wert 1.1 W/m² K, Wärmedämmung Glas.
- K-Wert 1.5 W/m² K, Wärmedämmung über ganzes Fenster.
- Beschläge CNS gebürstet, Kantenverschlüsse.
- Pro Zimmer ist ein Rotoverschluss vorhanden.

Aussentüren

- Hauseingang Alupanblatt aussen mit Holzdoppel, innen furniert in Tanne mit aufgesetzten Zierstäben.
- Haustürschloss mit Kaba-Zylinder kombiniert mit Schliessanlage, elektrischer Türschliesser und Briefkastenanlage.

Garagetor

- Isolierte Deckensektionaltore.
- Elektrischer Torantrieb mit Sender und Codetastatur bedienbar.
Ausführung aussen in Holz, Oberfläche in Holz, Öl-Lasur wie restliches Fassadenholz.

Elektroanlagen

Zuleitung

- Erschliessung und Hausanschluss ab EW-Verteilstation zu Hauptverteilung und Erdleitung.

Hauptverteilung

- Zähleranlagen für Wohnungsverteilung, allgemeine Zähler und Sicherungen für allgemeine Anlagen. Separate Zähler für Gemeinschaftsräume.

Kraft und Wärme

- Zuleitung ab Hauptverteilung auf Unterverteilung.
- Anschluss für Waschautomat und Trocknungsgerät in Waschräumen.

Schwachstrom

- TV- und TT Anschlüssen. Im Wohnzimmer mit zwei Anschlüssen und allen Schlafzimmern mit einem Anschluss.
- Installation der Telefonanlage ab PTT-Steigleitung und Verteilerkasten im Untergeschoss in jede Wohnung geführt. Anschluss im Wohnraum sowie Elternzimmer. Leerrohrinstallationen in allen Schlafzimmern.
- Sonnerie und Gegensprechanlage.
- Installationen zu Heizungsverteiler für Teleswitch (telefonische Fernbedienung) möglich.

Unterverteilung

- Im Wohnungsvorplatz in Garderobentrückwände montiert.
- Kleinverteiler mit Sicherungsautomaten.
- Multimediaverteiler.

Wohnungsverteilungen

- Sämtliche Leitungsrohre unterputz montiert.
- Schalter, Steckdosen und Schlaufdosen in Kunststoff, Typ „Edizio DUO“, weiss.
- Schalter ca. 100 cm über Boden.
- Einzelsteckdosen ca. 25 cm über Boden.
- Zuleitung für Warmluft-Cheminée.
- Wandlampen und Steckdosen auf Balkonen (wassergeschützt).

Kraftinstallationen Wohnungen

- Zuleitung für Kochherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Dampfzug.
- Zuleitung für Waschmaschinen/Tumbler direkt auf Wohnungszähler geführt.

Vorgesehene Lichtinstallationen Wohnungen

- Einbauspots in Korridor, Küche und Nasszellen
- Im Wohn- und in den Schlafzimmern: Lampenanschlüsse (gemäss Elektroinstallationsplänen).

Allgemeine Beleuchtung

- In den allgemeinen Räumen ist die Lieferung und Montage der Beleuchtungskörper inbegriffen.
FL-Röhren in Waschküche, Disporaum, Ski / Veloraum und Heizung- und Technikraum.
- Eine Einbaudecken- oder Wandlampe pro Treppenpodest.
- Deckenlampe beim Hauseingang.

Garagen

- Beleuchtung mit FL-Röhren, Lampenstellen, Steckdosen und Lichtdrücker gemäss Elektroprojekt.
- Gargagentor-Bedienung mit Elektro-Antrieb, Fernsteuerung und Code-Eingabe.

Aussenbeleuchtung

- 2 Wandleuchten auf Balkonen / Sitzplätzen. (Gemäss Elektroplan)

SAT-Antennenanlage

- Es ist eine Gemeinschaftsanlage vorgesehen.

Heizungs-, Lüftungsanlagen

Wärmeverteilung / Energieerzeugung:

- Zur Deckung des gesamten Wärmebedarfs für die Raumheizung sowie die Vorwärmung des Gebrauchs- Warmwasser wird eine Wärmepumpeanlage Sole/Wasser installiert.
- Die Primärenergie wird mittels Erdsonden dem Erdreich entnommen.
- Die Platzierung der Wärmepumpe erfolgt im Technikraum.
- Die Vorwärmung des Gebrauchs- Warmwasser erfolgt mit der Wärmepumpe.
- Die notwendige Nachheizung erfolgt elektrisch.

Expansion

- Die Wasserausdehnung der Heizungsanlage wird mit einer automatischen Druckexpansionsanlage aufgenommen.

Brauch– Warmwasseraufbereitung

- Die Brauch-Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral. Die Energiezufuhr erfolgt über das Heizsystem und elektrische Nachheizung. Die Verteilung wird im Zirkulationssystem (RAR) erstellt. Der Kalt- und Warmwasserverbrauch wird pro Wohnung mit Zähler separat, in Kombination mit der Wärmemessung Heizung, erfasst und kann zentral abgelesen werden.

Wärmeverteilung:

- Die Kellerverteilung und die Steigleitungen bis zu den Wohnungsverteiltern werden in Stahlrohr grundiert und isoliert geführt. Jede Wohnung erhält eine Wärmemessung, die zentral abgelesen werden kann.
- Die Installation für Teleswitch-Fernbedienung ist als Option vorgesehen, d.h. das Leerrohr ist eingelegt.
- Niedertemperatur-Fussbodenheizung ab dem Wohnungsverteiler.
- Die Haupträume (Wohn- und Schlafzimmer) werden mit Einzelraumreglungen ausgerüstet
- In den Badezimmern sind elektrische Handtuchradiatoren vorgesehen. In den Duschen sind Leerrohre vorgesehen.

Lüftungsanlagen

Wohnungen

- Alle Nassräume (ohne Fenster) wie Bad / WC und DU / WC werden mit Fortluftventilatoren mit Anlaufverzögerung und Nachlaufschalter ausgerüstet, die im Einrohrsystem über Dach geführt werden.
- Die Küchenfortluft (Dampfabzug) wird über Dach geführt.
- Im Skiraum (Garage) wird pro Wohnung ein Skischuhtrockner für 5 Paar Schuhe (Fabrikat Heval Typ Blow) montiert.

Spezialanlagen

- Schutzraumbelüftungen TWP.

Sanitäranlagen

- Verteilleitungen Kalt- und Warmwasser-Zuleitungen in starren Rohren (Chromstahl- oder Metallverbundrohren). Anschlussleitungen in Kunststoffrohren (Pex-Ausführung).
- Isolation mit Polyurethan Hartschaumschalen, in Schächten roh oder Schlauchisolation. Sichtbar geführte Leitungen mit Hart-PVC Mantel.
- Abwasserleitungen in PE-Rohren. Falleleitungen in Wohnbereich sind in schallgedämmten Rohren zu führen
- Sämtliche Befestigungen und Aufhängungen sind mit Gummiunterlagen gegen Geräuschübertragung abisoliert.
- Zu jeder Wohnung gehört eine separate Waschküche im UG, Waschmaschine/Tumbler, Waschtrog aus Kunststoff und eine Kalt- Warmwasserbatterie.
- Für den Waschturm sind die Geräte gemäss Budget-Liste netto vorgesehen

Aussenhahnen

- Drei frostsichere Aussenhahnen, Hochdruck.
- Ein Wasserhahn im Bereich Eingang Garagen, je ein Wasserhahn für jede Gartenanlage gemäss Projektplan angeordnet.

Nasszellen

- Bestückung und Apparateeinteilung laut Projektplan.
- Details nach Sanitär-Ausstellung.
- Für die einzelnen Wohneinheiten sind brutto Preise gemäss separater Budget-Liste vorgesehen.

Kücheneinrichtungen

- Detail-Einteilung und Elementanzahl sowie Einbaugeräte, Möbelfronten und Küchenabdeckungen nach Auswahl in der Küchenausstellung des Unternehmers.
- Für die einzelnen Wohneinheiten sind netto Preise gemäss separater Budget-Liste vorgesehen.

Garderobenschränke

Für die einzelnen Wohneinheiten sind netto Preise gemäss separater Budget-Liste vorgesehen.

Transportanlagen:

Aufzug

- Personenaufzug Tragfähigkeit 625 kg für 8 Personen Untergeschoss – Dachgeschoss.
- Liftschächte nach Vorschriften des Herstellers.
- Kabinen und Schachttüren in Stahlblech grundiert und am Bau fertig gestrichen.
- Kabinenboden mit Natursteinplattenbelag wie im Treppenhaus belegt.

Schlosserarbeiten:

Fertigbauteile

- Ziergitter mit Senkrechtstäben in den Erdgeschoss-Wohnungen.
- Gitterrost auf Normallichtschächten feuerverzinkt.
- Briefkasten in Zentral-Anlage bei Hauseingang, Schlüssel über Schliessanlage.

Allgemeine Schlosserarbeiten:

- Treppengeländer in Schmiedeisen-Ausführung laut Detailplan.

Schreinerarbeiten:

- Türen im Untergeschoss, Nebenräumen: Rahmentüren mit Schwellen, Türblatt glatt.
- Volltüre furniert naturbehandelt, wo notwendig Ausführung als Brandschutztüren gegen Treppenhaus.

Zimmertüren schwellenlos mit Futter und Verkleidung sowie Türblatt glatt in Tanne furniert naturbehandelt, Zifferschloss.

Dito Wohnungsabschlusstüre, jedoch mit Rahmen und treppenhausseitig mit aufgesetzten Zierstäben, Schall hemmende, zertifizierte Brandschutzausführung 35-38 dB belegt mit Doppelzylinderschloss über Schliessanlage.

Bei Zimmertüren und Wohnungstüren innen: CNS-Beschläge.

Bei Wohnungstüren und Kellertüren treppenhausseitig: in geschmiedeter Ausführung.

Balkongeländer

- Holzgeländer gemäss Fassadenplan.

Briefkastenanlage

Ausführung in Holz oder Aluminium.

Wetter- und Sichtschutz

Lamellenstoren

- Alle Lamellenstoren mit Elektroantrieb und Schalter – im Parterre verstärkte Ausführung (Einstiegsschutz).

Sonnenstoren

- Montage pro Wohnungseinheit eines Norm-Sonnenstoren (Elektroantrieb) bei Balkon und Gartensitzplätzen Südseite.

Bodenbeläge:

- Unterlagsböden isoliert gemäss Energienachweis, als Fliessestrich ausgeführt.
- Fussbodenbeläge: auf Wunsch des Käufers bestimmt und ausgewählt.
Für die einzelnen Wohneinheiten sind netto Preise gemäss separater Budget-Liste vorgesehen, Budget netto m²-Preise inkl. WwST, inkl. Verlegen mit allen Zuschlägen und Nebenarbeiten, Sockelleisten, Sichtschnitte, Abdekarbeiten, Schienen, Kittfugen und Friese.

Wandbeläge

Wandbelag Nasszellen

Von Boden bis Unterkant Zimmerdecke mit Keramik.

Für die einzelnen Wohneinheiten sind netto Preise gemäss separater Budget-Liste vorgesehen.

Innenwände

Alle Innenwände verputzt, Grundputz und Naturputz, Korn 0.0 – 1.5 mm abgerieben oder Weissputz mit Maleranstrich. Struktur nach Wunsch des Käufers.

- Kellerräume in Kalksandstein oder Beton, unverputzt bis Unterkant Decke weiss gestrichen.
- Böden: Feinsteinzeug-Platten.

Decken

- Wohnungen Erdgeschoss: verputzt, Grundputzabglättung, Weissputz gestrichen, im
- Dachgeschoss: gehobelte Dachkonstruktion mit sichtbarer Holzkonstruktion, 1 x geölt oder gebeizt.

Vorhangschienen

Wohnungen Erdgeschoss: Vorhangschienen Typ VS57 in Decke eingelassen.

Malerarbeiten

- Sämtliches Holzwerk innen naturbehandelt, Dachkonstruktion 1 x geölt oder gebeizt.
- Eisenteile grundiert und 2 x Kunstharz gestrichen.
- Fenster 3x gestrichen mit Öl-Lasur, Farbton hellbraun.
- Türen naturbehandelt, seidenglanz oder gebeizt.
- Decken, wenn Weissputz, noch 2 x mit Dispersions-Farbe gestrichen
- Übrige Malerarbeiten wie im Beschrieb vorerwähnt.

Umgebung:

- Zufahrtstrasse auf Parzelle 3458.
- Hauszugang, Besucherparkplatz: Vorplatz in HMT-Schwarzbelag 8 cm stark.
- Rabatte bepflanzt und entlang Fassade Natursteinbollenbelag.
- Gartensitzplatz der Wohnungen im Erdgeschoss und Balkonen der Wohnung im Dachgeschoss: mit Natursteinplatten (z.B. Valser-Quarzit, Oberfläche gebrochen, formwild verlegt)
- Umschwung: begrünt mit Rasensaat, ergänzt mit kleineren Koniferen und einzelnen Zierstauden.
- Hauszugang: Granitplatten in Mörtel verlegt. (dito Gartensitzplätze)

Verkaufspreise der Wohnungen

- Gemäss separater Verkaufspreisliste.

Lenzerheide, September 2010

VALCASA IMMOBILIEN

Luzi Bergamin
7078 Lenzerheide