

Neubau „PRAVAL“

**PARZ. 2387
7077 VALBELLA**

ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB

INHALTSVERZEICHNIS

Baubeschrieb

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

BAUBESCHRIEB

Allgemeines

- Grundsätzliche Hinweise
- 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.

- Dieser Baubeschrieb legt den Rohbau- und Ausbaustandard fest.
- Der Baubeschrieb bildet ferner die Grundlage für die Projektierungsarbeiten des Architekten und der Fachingenieure.
- 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.

Wärmeschutz:

Die Berechnung des Wärmebedarfes erfolgt nach den Regeln des SIA.

Sie bestimmen:

- die tiefsten Aussentemperaturen nach verschiedenen Landesgegenden (Lenzerheide = -12 Grad C)
- die Art der Wärmebedarfsrechnung für Normal- und Spezialfälle
K-Wert Fassadenmauerwerk – Aussenwandkonstruktion = 0.3

Raumlufttemperaturen bei Aussentemperatur -12 Grad C

- Wohnungen:

Wohnzimmer	22 C
Zimmer	22 C
Bäder	22 C
WC	22 C
Küchen	22 C
Entrée	22 C
 - Skiraum / Veloraum
 - Waschküche/Trocknungsraum
 - Treppenhaus
 - Garagen
- beheizt
beheizt
beheizt
unbeheizt

Bau- und Konstruktionsbeschreibung

Rohbau:

Kanalisation:

Grundkanalisation gemäss den behördlichen Vorschriften.

Untergeschoss:

Streifen und Einzelfundamente sowie Bodenplatten im UG gemäss Statik, in Eisenbeton.
Skiraum / Veloraum, Technikraum, Waschküche, Kellerräume, Autoeinstellplätze -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, Autoeinstellhalle und Ski- / Veloraum mit HMT- Belag 11mm mit Schutzanstrich (z.B. CTW Webasil spez.).

Fassadenmauerwerk:

1-schalig, in Backstein oder Beton, mit 16 cm Aussenisolation.
Aussenwärmedämmung mit abgeglättetem Verputz 0.5mm.
Holzverkleidung an Fassade, Fensterleibung mit Holzeinfassung, bei den übrigen Fenstern Kreuzstöcke in Tanne, Ganze sichtbare Konstruktion mit Echt –Altholz.
Fensterbänke mit Natursteinabdeckungen (z.B. Valser Quarzit Oberfläche gebrochen).
Details gemäss Fassadenplänen.

Wohnungsabschluss und Wohnungstrennwände:

Beton- / oder Calmowände, min. 22 cm stark

Innenwandmauerwerk:

UG: Beton und Kalksandstein
EG : Backstein 15/18 cm, *Beton* .
OG / DG : Backstein 15/18 cm, Beton.

Gemäss Gundrissplänen

Geschossdecken:

Sämtliche Geschossdecken min. 22 cm armerter Beton, gemäss statischer Berechnung.

Balkonplatten mit Zementüberzug und Quergefälle. Untersicht schalungsroh und gestrichen.

Treppenläufe und Treppenzwischenpodeste:

In Eisenbeton, Überzug und Natursteinplattenbelag (z.B. Valser Quarzit geflammt und gebürstet).

Kaminanlage:

Für Cheminéeofenanlage ist das Kamin vorgesehen in Chromstahl oder Kaminelementen über Dach geführt, samt Kaminhutabdeckung.

Für die Cheminéeofenanlage ist ein Budgetpreis gem. sep. Liste vorgesehen.

Dachkonstruktion:

Sparrenlage – auf Pfetten aufgerichtet in Massivholz, oder Brettschichtverleimt BSH gemäss statischer Berechnung.

Dachvorsprung sichtbare Vordachschalung.

Sparren / Pfetten und Dachschalung sichtbar. Oberfläche geschruppt, gebürstet und geölt oder lasiert.

Dachisolation 16 cm, gemäss Angaben Energienachweis der Baubewilligung.
Dacheindeckung mit Natursteinplatten (z.B. Valser Quarzit).

Spenglerarbeiten:

Sämtliche Spenglerarbeiten in Kupfer - Blech, Dachrinnen halbrund.

Fenster:

Sämtliche Fenster in Holzkonstruktion, innen und aussen naturbehandelt, 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.

Klippsprossen aussen.

Aussentüren:

Hauseingang Alupanblatt aussen mit Holzdouble, Oberfläche in Altholz.
Innen furniert in Tanne gebürstet mit aufgesetzten Zierstäben. Haustürschloss mit Kaba-Zylinder über Schliessanlage, elektrischer Türschliesser.

Garagetor:

Schiebetor.
Elektrischer Torantrieb mit Sender und Codetastatur bedienbar.
Ausführung aussen in Holz, Oberfläche in Altholz.

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, Bedienung der Geräte mit Wohnungs - Chipkarte.

Schwachstrom:
TV und TT Anschlüsse, im Wohnzimmer 2 Anschlüsse und allen Zimmern 1 Anschluss.
Installation der Telefonanlage ab PTT-Steigleitung und Verteilerkasten im Untergeschoss in jede Wohnung geführt.
Sonnerie und Gegensprechanlage.
Installationen zu Heizungsverteiler für Teleswitch (Telefonische Fernbedienung) vorbereitet.

Unterverteilung:
Im Wohnungsvorplatz in Garderobenrückwände montiert.
Kleinverteiler mit Sicherungsautomaten.
Multimediaverleiter.

Wohnungsverteilungen:
Sämtliche Leitungsrohre unter Putz 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 sowie Steckdosen in Disporäumen / Waschräumen direkt auf Wohnungszähler geführt.

Vorgesehene Lichtinstallationen Wohnungen: Einbauspots in Küche und Gang und Nasszellen, sonst nur Lampenanschlüsse vorgesehen.

Gemäss Elektroinstallationsplänen.

- 8 -

Allgemeine Beleuchtung:

In allen allgemeinen Räumen ist die Lieferung und Montage der Beleuchtungskörper inbegriffen. FL-Röhren in Waschküchen, Disporäumen, Ski- / Veloräumen und Installationsräumen.

Eine Einbaudecken- oder Wandlampe pro Treppenpodest. Einbaudeckenlampen beim Hauseingang.

Garage:

Beleuchtung mit FL-Röhren, Lampenstellen, Steckdosen und Lichtdrücker gemäss Elektroprojekt. Torsteuerung mit Codetastatur und Fernbedienung.

Aussenbeleuchtung:

Gemäss Elektroplan

SAT- Antennenanlage:

Es ist pro Haus eine Gemeinschaftsanlage vorgesehen.

Heizungs-, Lüftungsanlagen

Wärmeerzeugung:

Zur Deckung des gesamten Wärmebedarfs für die Raumheizung sowie die Vorwärmung des Gebrauchs- Warmwasser wird pro Haus 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 in eine 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.

Es ist eine Niedertemperatur- Fussbodenheizung ab dem Wohnungsverteiler vorgesehen.

Die Haupträume (Wohnen, Zimmer) werden mit Einzelraumreglungen ausgerüstet.

In den Badezimmern und in 1 Dusche sind elektrische Handtuchradiatoren vorgesehen (Anordnung siehe Installationspläne). In den restlichen Duschen sind nur 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 wird pro Wohnung ein Skischuhtrockner für 5 Paar Schuhe (z.B. Fabrikat Heval Typ Blow) montiert.

Sanitäranlagen:

Verteilleitungen Kalt- wie Warmwasser 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. Falleitungen im Wohnbereich sind in Schallgedämmten Rohren zu führen. Weitere Ausführungen nach Angaben Bauphysiker.

Sämtliche Befestigungen und Aufhängungen sind mit Gummiunterlagen gegen Körperschall abisoliert.

Die Waschküchen sind mit einem Waschturm (WM/TU), 5kg pro Maschine, ausgerüstet, sowie ein Waschtrog mit Warm und Kaltwasserbatterie.

Für die Waschtürme sind netto Apparate-Budget-Preise gemäss .sep. Liste vorgesehen.

Aussenhahnen:

Vier frostsichere Aussenhahnen, Hochdruck, 1 Hahn im Bereich Eingang-Ostseite, 2 Hahnen für Gartenanlage EG, sowie 1 Hahnen Terrasse DG (Haus B) gemäss Projektplan angeordnet.

Nasszellen:

Bestückung und Apparateinteilung laut Projektplan.

Details nach Sanitär-Ausstellung.

Für die einzelnen Wohneinheiten sind brutto Apparate-Budget-Preise gemäss .sep. Liste vorgesehen.

Kücheneinrichtungen:

Detail-Einteilung und Elementen-Anzahl sowie Einbaugeräte, Möbelfronten und Küchenabdeckungen nach Auswahl in der Küchenausstellung des Unternehmers.

Für die Küchen sind netto Budgetpreise (Lieferrn und montieren) gem. sep. Liste vorgesehen:

Transportanlagen:

Aufzüge

Personenaufzug Tragfähigkeit 625 kg für 8 Personen UG - DG. Liftschächte nach Vorschriften des Herstellers.

Kabinendecke PVC mit integrierter Beleuchtung

Kabinenwände CNS gebürstet.

Kabinen und Schachttüren in Stahlblech grundiert und bauseits fertig gestrichen

Kabinenboden mit Natursteinplattenbelag dito Treppenhaus belegt.

Schlosserarbeiten:

Fertigbauteile:

- Gitterrost auf Normlichtschächten
- Briefkasten in Zentral-Anlage bei Hauseingang Haus B

Allg. Schlosserarbeiten:

- Treppengeländer: Stabgeländer in geschmiedetem Stahl

Schreinerarbeiten:

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

Zimmertüren: Schwellenlos mit Futter und Verkleidung, sowie Türblatt glatt in Tanne furniert naturbehandelt, Ziffenschloss. Dito Wohnungsabschlusstüre, jedoch mit Rahmen und Treppenhausseitig mit aufgesetzten Zierstäben und Altholz furnier, schall hemmende Brandschutzausführung 35-38 dB mit Zylinderschloss über Schliessanlage, CNS-Beschläge bei Zimmertüren und Wohnungstüren innen. Beschläge Wohnungstüren und Kellertüren Treppenhausseitig in geschmiedeter Ausführung.

Balkongeländer:

Ausführung in Altholz.

Garderobe- / Wandschränke

Für die Schränke sind netto Budgetpreise (Lieferrn und montieren) gem. sep. Liste vorgesehen:

Briefkastenanlage:

Ausführung in Holz, Oberfläche Altholz.

Wetter- und Sichtschutz:

Lamellenstoren.
Alle Lamellenstoren mit Elektroantrieb.

Sonnenstoren:
Montage von je einem Sonnenstoren (Elektroantrieb) bei Balkonen Südseite.

Bodenbeläge:

Unterlagsböden isoliert, gemäss Energienachweis, als Fliessestrich ausgeführt.

Für die Bodenbeläge sind Materialien wie Parkett, Keramik- oder Tonplatten, Laminat oder Spannteppich möglich.

Budget netto m²-Preise inkl. MwSt, inkl. Verlegen mit allen Zuschlägen und Nebenarbeiten, Sockelleisten, Sichtschnitte, Abdekarbeiten, Schienen, Kittfugen und Friese.

Wandbeläge:

(Wandbelag Nasszellen laut Beschrieb unter Bodenbeläge)

Alle Innenwände verputzt, Grundputz und Naturputz, Korn 1.0 – 1.5 mm, abgerieben.

Keller, Skiraum, Veloraum in Kalksandstein oder Beton, unverputzt weiss gestrichen.
Garagenwände jeweils bis 0.30 m über Boden weiss gestrichen. Deckenstützen / Säulen gestrichen, Garagendecke gestrichen.

Decken:

Weissputz gestrichen, im DG Dachkonstruktion mit sichtbarer Holzkonstruktion, unbehandelt.
Erdgeschoss, Vorhangschienen Typ VS 57 in Decke eingelassen (2 Stk. / Fenster)

Malerarbeiten:

Sämtliches Holzwerk innen naturbehandelt, ausser Dachkonstruktion.

Eisenteile grundiert und 2 x Kunstharz gestrichen, übrige Maleranstriche wie im Baubeschrieb vorerwähnt.

Umgebung:a

Zufahrtstrasse bis Garageneinfahrten in HMT-Schwarzbelag 8 cm stark, Hauszugänge und Besucherparkplätze in Natursteinpflasterung mit Mörtel ausgefugt (Z.B. Typ Luserna 8x8 cm), Rabatte bepflanzt und Natursteinbollen entlang Fassade.
Sitzplätze EG und DG mit „Natursteinplatten“ (z.B. Valser Quarzit Oberfläche gebrochen, formwild oder in Bahnen verlegt).
Umschwung, begrünt mit Rasensaat, ergänzt mit kleineren Koniferen und einzelnen Zierstauden. Stützmaergestaltung bei Garageneinfahrt als Naturstein Wurfsteinmauer.

Verkaufspreise der Wohnungen

Gemäss separater Liste.

Lenzerheide, 29.Mai 2009

Valcasa Immobilien
Luzi Bergamin