

VALCASA Immobilien

Luzi Bergamin Voa Principala 35 A CH-7078 Lenzerheide

Tel.: (+41) 081 385 10 99

www.valcasa.ch

info@valcasa.ch

**Neubau
4-Familienhaus A + B
„Got Grond“
Parzelle 1373
7083 Lantsch/Lenz**

ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB

Bauherrschaft:

**Valcasa Immobilien
Luzi Bergam
7078 Lenzerheide**

INHALTSVERZEICHNIS

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

BAUBESCHRIEB

Allgemeines

Grundsätzliche Hinweise

Die Gemeinde Lantsch/Lenz, 1325 m.ü.M. liegt idyllisch auf einer Sonnenterrasse, unweit dem Routen-Schnittpunkt Schyn - Albula, sowie Chur – Julier / Septimer – Chiavenna. Die schön gelegene Bauparzelle „Got Grond“ am oberen Rand des Quartierplangebiet Barbatschauns am Hang, garantiert eine optimale Besonnung von Süden und Westen der Hauptfassaden, – einen Ausblick ins Panorama der Berge Richtung Oberhalbstein und Piz Beverin.

Die Wohnungen bieten den Bewohnern den Komfort und die Behaglichkeit eines modernen Wohnens. Baubiologische Grundsätze gelangen – soweit sinnvoll – beim Bau zur Anwendung.

Der nachfolgende Beschrieb bildet die Grundlage für die Preisberechnung. Aenderungen 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.

Aenderungen, 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
- Oertliche Vorschriften des EW

Technisch-Physikalische Anforderungen

Schallschutz

Die Schallsolation 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.

Sie bestimmen:

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

Raumlufttemperaturen bei Aussentemperatur minus 12 Grad C

Wohnungen

- | | |
|-----------------------------|------------|
| - Wohnzimmer | 22 – 24 C |
| - Zimmer | 22 – 24 C |
| - Bäder | 22 – 24 C |
| - WC | 22 – 24 C |
| - Küchen | 22 – 24 C |
| - Entrée | 22 – 24 C |
| - Skiraum / Veloraum | unbeheizt |
| - Waschküche/Trocknungsraum | temperiert |
| - Treppenhaus | unbeheizt |
| - Garage | 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, Garage, Disponibelräume – Einteilung nach Plan. Betonboden mit Zementüberzug, Treppe in Eisenbeton, Tritte und Vorplatz mit Feinsteinzeugplatten oder Natursteinplatten belegt.

Erdgeschoss

Treppe in Eisenbeton, Tritte mit Feinsteinzeugplatten oder Natursteinplatten belegt, Böden Gang, Trocknungsraum und Waschküche, mit Feinsteinzeugplatten belegt, Disponibel Betonboden mit Zementüberzug.

Fassadenmauerwerk

1-schalig, in Backstein 175 cm stark oder Beton, mit 16 cm Aussenisolation. Fensterleibungen verputzt, Fensterbank in Granitabdeckung, Balkongeländer und Details gemäss Fassadenplänen.

Wohnungsabschluss und Wohnungstrennwände

Beton 20 – 25 cm stark

Innenwandmauerwerk

UG: Beton und Kalksandstein

EG – DG: Backstein 125/155 cm, gemäss Grundrissplänen.
Ausserhalb Wohnbereich in Beton.

Geschossdecken

Sämtliche Geschossdecken 20 – 25 cm armerierter Beton, gemäss statischer Berechnung.

Balkonplatten mit Zementüberzug und Quergefälle. Untersicht schalungsroh und gestrichen.
Terrassen und Sitzplätze mit Natursteinbelag in Splitt verlegt.

Treppenläufe und Treppenzwischenpodeste

In Eisenbeton, Ueberzug und Feinsteinzeugbelag oder Natursteinplatten.

Kaminanlage

Für Cheminéeofenanlage oder Warmluftcheminée Kamin vorgesehen, in allen Wohnungstypen in Chromstahl oder Kaminelementen über Dach geführt, samt Kaminhutabdeckung.

Budgetpreis netto Feuerungsgeräte: ohne Kamin CHF 8'000.—

Dachkonstruktion

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

Dachvorsprung sichtbare Vordachschalung.

Sparren und Pfetten sichtbar. Sichtschalung alles Dachholz gehobelt, Malerbehandlung mit Naturoel. Vordach-Konstruktion, Dachisolation 16 cm, gemäss Angaben Energienachweis der Baubewilligung.

Dacheindeckung mit Tonziegel schwarz.

Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten in Uginox – Blech oder evt. Kupfer, Dachrinnen halbrund, Ablaufröhre bis Höhe Erdreich geführt und angeschlossen an Sickerleitung, bis Ableitung versickerung.

Fenster

Sämtliche Fenster in Holzkonstruktion, innen und aussen naturbehandelt oder deckend gestrichen, 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, matt vernickelt, Kantenschlösser.

Pro Zimmer ist ein Rotoverschluss vorhanden.

Aussentüren

Hauseingang Alupanblatt und Holzdouble naturbehandelt oder in Leichtmetall eloxiert.
Haustürschloss mit Kaba-Zylinder – über Schliessanlage, elektrischer Türschliesser.

Garagetor

Rundum-Tore in Holz.
Elektrischer Torantrieb mit Sender bedienbar.

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-Anschluss, Anschluss im Wohnzimmer.
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 Garderobenrückwände montiert.
Kleinverteiler mit Sicherungsautomaten.
Multimediaverteiler.

Wohnungsverteilungen

Sämtliche Leitungsrohre unter Putz montiert.
Schalter, Steckdosen und Schlaufdosen in Kunststoff. Schalter ca. 100 cm über Boden, Einzelsteckdosen ca. 25 cm über Boden. Zuleitung für Warmluft-Cheminée. Wandlampe und Steckdose auf Balkonen (wassergeschützt).

Kraftinstallationen Wohnungen

Zuleitung für Kochherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Dampfzug.
Zuleitung für Steckdose in Kellerabteile direkt auf Wohnungszähler.

Vorgesehene Lichtinstallationen Wohnungen

Gemäss Elektroinstallationsplänen.

Allgemeine Beleuchtung

In allen allgemeinen Räumen ist die Lieferung und Montage der Beleuchtungskörper inbegriffen. FL-Röhren in Waschküche und Trocknungsraum, Keller, Heizung und Installationsräumen und Keller / Disporäumen Einfassung und Glühbirne.
Eine Decken- oder Wandlampe pro Treppenpodest. Deckenlampe beim Hauseingang.

Garage

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

Aussenbeleuchtung

Zugangsweg bis Haupteingang mit speziellen Aussenleuchten.

SAT-Antennenanlage

Es ist eine Gemeinschaftsanlage vorgesehen.

Heizungs-, Lüftungsanlagen

Wärmeerzeugung

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 in einer Druckexpansionsanlage aufgenommen.

Brauch – Warmwasseraufbereitung

Die Brauch-/ Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral. Die Energiezufuhr erfolgt über das Heizsystem und elektrischer 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 können zentral abgelesen werden.

Wärmeverteilung

Die Kellerverteilung und die Steigleitungen bis zu den Wohnungsverteilern 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.

Es ist eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung ab dem Wohnungsverteiler vorgesehen. Die Haupträume (Wohnen, Zimmer) werden mit Einzelraumregelungen ausgerüstet.

In den Badezimmern elektrische Handtuchradiatoren (Anordnung siehe Installationspläne) vorgesehen. In den Duschen 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.

Sanitäranlagen

Wasserverteilung 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. Fallleitungen im Wohnbereich sind in Schallgedämmten Rohren zu führen. Weitere Ausführungen nach Angaben Bauphysiker.

Sämtliche Befestigungen und Aufhängungen sind mit Gummiunterlagen gegen Körperschall abisoliert.

Die Waschküche im Untergeschoss ist mit einem Waschturm, 5 kg pro Maschine ausgerüstet, sowie ein Chromstahlrog mit Warm- und Kaltwasserbatterie. Mit Ihrem eigenen Chip leiten Sie den Stromverbrauch bei Benutzung der Maschinen direkt auf Ihren Wohnungszähler.

Aussenhahnen

Zwei frostsichere Aussenhahnen, Hochdruck, 1 Hahn im Bereich Nordseite, 1 Hahn für Gartenanlage, gemäss Projektplan angeordnet, Süd-/ Westseite.

Nasszellen

Bestückung und Apparateinteilung laut Projektplan.

Stahlbadewannen und Duschetassen, mit Wannenträger versetzt.

Kalt-/Warmwassermischbatterien.

Waschbecken mit aufgebauter Einloch-Batterie.

Wand-WC mit UP-Spühlkästen.

Spiegelschrank mit Beleuchtung und Steckdose.

Detail nach Sanitär-Ausstellung, für die einzelnen Wohneinheiten sind folgende brutto Apparate-Budget (liefern und montieren).

- 3 ½-Zimmerwohnung	Budget	CHF 22'000.— inkl. MWST.
- 4 ½-Zimmerwohnung	Budget	CHF 24'000.— inkl. MWST.

Kücheneinrichtungen

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

Für die Kücheneinbauten ist folgendes Budget vorgesehen: pro Wohnung

- 3 ½ -Zimmerwohnung	Budget	CHF 24'000.— inkl. MWST.
- 4 ½ - Zimmerwohnung	Budget	CHF 26'000.— inkl. MWST.

Transportanlagen

Aufzüge

- Personenaufzug Tragfähigkeit 625 kg für 8 Personen UG - DG. Liftschächte nach Vorschriften des Herstellers.
- Kabinendecke PVC mit integrierter Beleuchtung.
- Kabinenwände standard.
- Kabinen und Schachttüren in Stahlblech grundiert und bauseits fertig gestrichen.
- Kabinenboden mit PVC oder Plattenbelag.

Schlosserarbeiten

Fertigbauteile

- Gitterrost auf Normlichtschächten
- Briefkasten in Zentral-Anlage bei Hauseingang
- Garagetore, Rundumtore
Torbedienung mit Elektro-Antrieb, Fernsteuerung mit Handsender

Schreinerarbeiten

Türen im Untergeschoss, Nebenräumen: Rahmentüren mit Schwellen, Türblatt glatt, Volltüre gestrichen, wo notwendig Ausführung als Brandschutztüren.

Zimmertüren: Schwellenlos mit Futter und Verkleidung in Tanne naturbehandelt Zifferschloss. Dito Wohnungsabschlusstüre, jedoch mit Rahmen, schallhemmende Brandschutz Ausführung 35-38 dB mit Zylinderschloss über Schliessanlage, Gluz-Beschläge.

Balkongeländer Tanne naturbehandelt, Abdeckung in Lärche auf Holz- oder Eisenpfosten montiert. Oder ganze Ausführung in Eisen, feuerverzinkt.

Treppengeländer: Stabgeländer in Holz oder Stahl.
Granitfensterbank bei allen Fenstern.

Einbauschränk / Garderobe im Entrée, Grösse lt. Plan, Ausführung in Tanne, Einteilung lt. Absprache.

Netto Budget-Preise, für vorgesehene Kastenanlage, samt Garderobe

- 4 ½ - Zimmer Wohnungen CHF 7'000.—
- 3 ½ - Zimmer Wohnungen CHF 6'000.—

Wetter- und Sichtschutz

Lamellenstoren
Fensterfronten Grösser 4m² mit Elektroantrieb, übrige Handkurbel.

Sonnenstoren

Montage von je einem Sonnenstoren 3.50 Im, bei Balkonen, Südseite – nach Absprache.

Bodenbeläge

Unterlagsböden isoliert, gemäss Energienachweis, als Fliessestrich ausgeführt.

Für die eigentlichen Fussbodenbeläge (auf Wunsch des Käufers bestimmt und ausgewählt) sind Materialien wie: Parkett, Keramik- oder Tonplatten, Laminat oder Spannteppich möglich zu folgenden budgetierten m²-Preisen:

Wohnen, Essen-Kochen, Entrée, Gang
Schlafzimmer

CHF 130.—/m² Parkett / Teppich

Nasszellen, Bäder, WC, Dusche, für
Boden und Wände, Keramik-Platten

CHF 120.—/m² Keramische Platten

Inkl. Sockel, Nebenarbeiten und Silikonfugen

Wandbeläge

(Wandbelag Nasszellen, laut Beschrieb unter Bodenbeläge).

Alle Innenwände verputzt, Grundputz und Naturputz, Korn 0.5 – 1.5 mm, Struktur nach Wunsch des Käufers Variante: Gipsabglättung + Maleranstrich.

Keller-, Garagenwände in Kalksandstein oder Beton, unverputzt (mit Maleranstrich bis Sockelhöhe). Deckenstützen / Säule gestrichen, Garagendecke gestrichen.

Nasszellen Wandplatten bis OK Türe:

Netto Budgetpreis inkl. MWST. CHF 125.—/m² inkl. allen Zuschlägen.

Decken

Verputzt, Grundputzabglättung, Weissputz gestrichen, im DG Dachkonstruktion mit sichtbarer Holzschalung geölt.

Malerarbeiten

Sämtliches Holzwerk innen und aussen geölt, naturbehandelt, inkl. Dachkonstruktion innen.

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

Umgebung

Anpassen an Strasse, Hauszugang, Vorplatz in HMT-Schwarzbelag, Rabatte bepflanzte und Natursteinbollenbelag entlang Fassade. Sitzplatz / mit Verbundsteinbelag verlegt. Umschwung, begrünt mit Wiesensaat, ergänzt mit kleineren Koniferen und einzelnen Zierstauden. Stützmauer bei Garageneinfahrt als Naturstein.

Gebühren

Sonderausbauten – die Mehrkosten verursachen sind Gebührenabgabepflichtig. Der zu verrechnende Gebührenansatz der Gemeinde beträgt 5.2 % der Mehrkosten – die durch den Käufer zu bezahlen sind.

Nach erfolgter Bauausführung wird die Liegenschaft von Gesetzes wegen durch die Kantonale Schätzungskommission geschätzt. Der Schätzungstarif (momentan 1.7 ‰ des geschätzten Verkehrswertes der Liegenschaft) – geht zu Lasten des Käufers.

Baumanagement / Architektenhonorar

Für Abänderungswünsche des Käufers, welche Mehrkosten gegenüber dem Kaufvertrag verursachen, werden dem Käufer 12 % der Mehrkosten belastet. Minderkosten ergeben keine Honorarreduktion.

Lenzerheide, 10. Dezember 2009