

## **Baubeschrieb Eigentumswohnungen Casa Biala, Domat Ems**

### **Grundsätzliches, Gesetze, Vorschriften, Normen und Richtlinien.**

Der Baubeschrieb hält sich an sämtliche Gesetze, Vorschriften, Normen und Richtlinien, welche aktuell Gültigkeit haben für die Ausführung dieses Projektes.

- Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung, der Feuerpolizei, des Amtes für Umweltschutz, des Gesundheitsamtes sowie des Energiegesetzes des Kantons Graubünden.
- Weisungen der SUVA, Normen des SIA, der SEV und weiterer Fachverbände.

Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entsprechen in thermischer und statischer Hinsicht den SIA-Normen.

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde, der Feuerpolizei und anderer relevanten Amtsstellen. Für Schutzraumbauten gelten die eidgenössischen Vorschriften. Dazu gehören:

- Auflagen/Bewilligung Bauprojekt vom 30.06.2020

### **Schallschutz**

Die Konstruktionen basieren auf der Norm SIA 181 / 2006 Schallschutz im Hochbau. Es gelten die erhöhten Anforderungen.

### **Wärmebedarf**

Die Berechnung des Wärmebedarfes basiert auf den SIA-Empfehlungen 380/1 Energie im Hochbau und 384/2 Wärmeleistungsbedarf von Gebäuden, respektive den Kantonalen Vorschriften.

### **Raumlufttemperaturen**

Als Grundlage für die Erstellung der Konstruktion und deren Dimensionierung werden folgende mittlere Temperaturen zu Grunde gelegt:

- Wohnungseingang, Wohn- und Schlafräume, Küche: 20° C
- Bad und WC 22° C
- Keller- Technik- und Nebenräume: unbeheizt

## Preise:

Alle Preise verstehen sich inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

## Allgemein:

Ausbauwünsche, Materialänderungen etc., die in Abänderung zu diesem Basisprojekt stehen, werden dem Käufer direkt vom Architekten resp. dem Ausführer in Rechnung gestellt. Diese werden vor der Ausführung zur Freigabe an die Bauherrschaft zugestellt.

Der nachfolgende Baubeschrieb umschreibt das Basisprojekt gemäss Kaufvertrag. Zusätzliche Käuferwünsche resp. Änderungen mit Mehrkosten werden separat direkt zwischen Käufer und Ersteller abgewickelt und abgerechnet.

## Allgemein

- Das Gebäude wird in Minergie-Standard (zertifiziert) erstellt
- Wärmeverteilung mittels Anschluss an Fernwärmeversorgung der Gemeinde Domat Ems.

## Rohbau

- Alle Geschossdecken in Stahlbeton (Geschosshöhe überhoch)
- Wohnungstrennwände und Treppenhaus in Beton
- Aussenmauerwerk und Innenwände in Backstein oder Beton massiv

## Fassade

- AWD mineralisch

## Fenster

- Kunststoff-Metall-Fenster, 3-fach Wärmeschutz Isolierverglasung, U-Wert Glas max. 0.7 W/m<sup>2</sup>K, Absturzsicherung in Metall (franz. Fenster), im Erdgeschoss mit abschliessbaren Fenstergriffen
- Balkonverglasung mit Schiebetür
- Sämtliche Zimmer mit Dreh- und Lüftungsflügel zum öffnen

## Lamellenstoren

- Rafflamellenstoren elektrisch bedienbar in allen Räumen, Alu, einbrennlackiert

## Aussentür

- Hauseingangstüren in Metall und Festverglasung
- Elektrischer Türöffner und mit Türschliesser

### Wohnungsabschlusstüren

- Wohnungseingangstüren in Holz massiv , schwere Bänder und Dreipunktverriegelung

### Spenglerarbeiten

- Erstellen der gesamten Spenglerarbeiten in Uginox oder CNS

### Flachdach

- Flachdach über Attikageschoss und über 3. Obergeschoss mit Rundkies teilweise PV Anlage.

### Elektroinstallation

- Multimediaanschluss, zwei Dosen im Wohnzimmer und eine im Elternzimmer, in den übrigen Schlafzimmer jeweils eine Leerrohrinstallation
- Elektrisch bedienbare Lamellenstoren
- RWA-Installationen für Entrauchung der Treppenhäuser und Liftschächte
- Einbauspots im Gang und Küche
- Wohnen: 1 Deckenanschluss und 3 Steckdosen
- Essen: 1 Deckenanschluss und 1 Steckdose
- Bad/Du/WC: 1 Wandanschluss (Spiegelschrank mit Steckdose) und 1 Deckenanschluss
- Eltern: 1 Deckenanschluss und 3 Steckdosen
- Zimmer: 1 Deckenanschluss und 2 Steckdosen
- Garderobe/Eingang: Einbauspots und 1 Steckdose
- Balkon/Terrasse: 1 Aussensteckdose

### Heizung

- Wärmeerzeugung mittels Fernwärme
- Wärmeverteilung mittels Niedertemperatur-Bodenheizung
- Einzelraumregulierung der einzelnen Räume
- Wärmemessung pro Wohneinheit

### Lüftungsanlage

- In sämtlichen Wohnungen semizentrales Komfortlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- Die Räume im UG werden künstlich belüftet

### Sanitärapparate

- Installation der Apparate für Bad/WC und Du/WC gemäss Planunterlagen bzw. Apparatelite Lieferant
- Waschmaschine und Wäschetrockner in jeder Wohnung vorhanden
- Für jedes Haus zwei frostsichere Aussenventile, Attikawohnungen je 1 Aussenventil
- Zählung des Wasserverbrauchs zentral mittels Bussystem

### Kücheneinrichtungen

- Kücheneinrichtungen und Apparate gemäss Planunterlagen bzw. Apparateliste
- Fronten weiss
- Abdeckungen Naturstein
- Rückwand mit Floatglas

### Aufzug

- Liftanlage Typ Schindler 3400 in Edelstahl und LED-Beleuchtung oder gleichwertig.

### Verputzarbeiten

- Mineralischer Abrieb auf allen Wänden in den Wohn- und Schlafräumen
- Decken mit Mineralischen Verputz gestrichen
- Nasszellen: Grundputz für Platten und mineralischer Verputz

### Vorhangsysteme

- 1 Schiene Putzbündig an Decke montiert

### Wohnungsinnentüren

- Zimmertüren aus Holz lackiert mit Metallzargen

### Wandschränke

- Eingebaute Garderobe im Eingang
- Fronten weiss belegt

### Schliessanlage

- Sicherheitsschliessanlage Kaba Star für Hauseingang, Tiefgarage, Kellerräume, Briefkasten und Kellerabteil
- 5 Schlüssel pro Wohnung

### Bodenbeläge

- Schwimmender Unterlagsboden in den Wohnbereichen mit Wärme- und Trittschalldämmung
- Kellerboden mit Zementüberzug
- Bodenbelag in Tiefgarage in Monobeton
- Bodenbelag für Balkone/Terrasse/Sitzplätze mit Zementplatten

### Unterlagsboden

- In sämtlichen Räumen im Wohnbereich ein schwimmender Unterlagsboden mit 20 mm Trittschallisolation, bereit zur Aufnahme von
- Bodenbelägen gem. BKP 281.4, 2281.6 oder 281.7.

### Fugenlose Bodenbeläge

- Im Keller: Überzug gestrichen oder Beton Nass in Nass abgezogen.

### Bodenbeläge aus Naturstein

- Budgetpreis CHF 120.00/m<sup>2</sup>, fertig verlegt inkl. allen Zuschnitten und Sockelleisten.

### Bodenbeläge Plattenarbeiten

- Budgetpreis CHF 100.00/m<sup>2</sup>, fertig verlegt inkl. allen Zuschnitten und Sockelleisten.

### Bodenbeläge aus Holz (Fläche, Treppenbelag in Holz Optional)

- Budgetpreis: 100.-/m<sup>2</sup> fertig verlegt, inkl. allen Zuschnitten und Sockelleisten.

### Wandbeläge, Wandbekleidungen

- Bereich der Duschenwandflächen und Wannenbereich raumhoch, sonstige, exponierte Bereiche Höhe bis 1.20m, gem. Plan Architekt.
- gem. Projekt. Budgetpreis 100.00/m<sup>2</sup> fertig verlegt, inkl. allen Zuschnitten.

### Umgebung

- Gärtnerarbeiten gemäss Konzept Architekt
- Veloabstellplätze im Aussenbereich

*Hinweis: Käuferwünsche (Projektänderungen und oder Anpassungen werden im Aufwand mit CHF 135.00/h exkl. MwSt. verrechnet).*

*Die Abwicklung allfälliger Garantieansprüche gegenüber den Unternehmern wird durch die Käuferschaft wahrgenommen.*

Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.