

Baubeschrieb für Bauherrschaft – Ersteller – Käufer

Thuisis alte Strasse 34
Parzelle 1299

Bauherrschaft Investra AG

Gesamtprojekt:
Architekt Giubbini Architekten, 7000 Chur
Bauherrenvertreter: TUOR Baumanagement AG, 7310 Bad Ragaz

Grundlagen: Stand 09.07.2021 Budgetpreise verstehen sich inkl. MwSt.

Datum:	Erstellt:	Revisionstext:
18.08.2021	ar_jt	Grundbeschrieb

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 14.12.2020

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 Wohnungstemperaturen 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.

Baubeschrieb nach BKP

Grundstück

011 Grundstückserwerb

1 Vorbereitungsarbeiten

101 Bestandsaufnahmen

102 Baugrunduntersuchungen

153 Hausanschluss Elektroleitungen (Ein zentraler Raum für den Anschluss der Überbauung, pro Haus eine Unterverteilung)
Hauszuleitungen, ausgeführt nach den Vorschriften der zuständigen Instanzen, inklusive der notwendigen Grab- und Anschlussarbeiten.

155 Hausanschluss Sanitärleitungen / Kanalisation (Erweiterung der Kanalisationsleitung Gemeindefnetz)
Kanalisationsanschlüsse, ausgeführt nach den Vorschriften der kantonalen und kommunalen Behörden, inklusive allen erforderlichen Schächten und Leitungen bis zu den Hauptanschlüssen.

161 Anpassungsarbeiten an best. Strasse

Anpassungsarbeiten an bestehende Verkehrsanlagen und Strassen im Bereich der Parzelle. Belagsschnitt Nachbarstrasse und deren Wiederherstellung.

172 Baugrubenabschlüsse

Ausführung im Rahmen der Bemessung durch den Bauingenieur

2 Gebäude

201 Baugrubenaushub

Felsabbau leicht abbaubar oder normale Verhältnisse

211 Baumeisterarbeiten gesamt

Baustelleneinrichtung, Baumeisteraushub, Kanalisationsleitungen, Beton- und Stahlbetonarbeiten, Maurerarbeiten

211.1 Gerüste

Erstellen Fassadengerüst

211.3 Baumeisteraushub

Aushub für Fundamentvertiefungen, Kanalisationsleitungen inkl. Wiedereinfüllen der Gräben.

211.4 Kanalisation im Gebäude

Schmutz- und Meteorwasserleitungen unterhalb Bodenplatte, inkl. Formstücke und Bodenabläufe, inkl. dazu gehörende Schächte aus Fertigbauteilen. Leitungsdisposition und Dimensionen nach Vorschrift der Behörden, notwendige Kontroll- und Sammelschächte sowie Rinnen nach Anordnung durch den Architekten. Sickerleitung mit Gefälle gem. Projekt.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Treppenelemente: in Ortbeton oder vorgefertigt.

Foundation: Entsprechend der Bodenbeschaffenheit als bewehrte Fundamentplatte ausgeführt, weitere Ausführungen im Rahmen der Bemessung durch den Bauingenieur

Bodenplatte: Wo notwendig im Gefälle abtalschiert.

Umfassungswände und Stützen: In bewehrtem Beton. Auf die Außenwände, wo bauphysikalisch bedingt, wird eine Schwarzbeschichtung aufgezogen. Wo notwendig werden Fugenbänder angebracht sowie die Verbindungen abgedichtet.

Bei den rohen Betonwänden wird, wo notwendig, 1 Trennlage aus PVC Noppenmatten verlegt.

Deckenkonstruktionen: Die Geschossdecken werden als massive Stahlbetondecken ausgeführt, Deckenstärke gem. statischen und akustischen Anforderungen. Für die Deckenbemessung sind die Leitungsführungen und die Einhaltung des Schallschutzes maßgebend.

Zwischenwände: Die Ausführung einzelner Zwischenwände im Untergeschoss in Beton je nach statischen Erfordernissen.

211.6 Maurerarbeiten

Außenwände einschalig nach Angaben Bauingenieur. Innenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss in Backstein oder Beton nach Angaben Bauingenieur. In Keller und Nebenräumen EG mit Backstein. Allgemeine Maurerarbeiten inkl.

Einmaliges Spülen der Kanalisation vor Abgabe des Bauwerkes.

214 Montagebau in Holz

Dachkonstruktion gedämmt, innenseitig Holz sichtbar.

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.0 Fenster aus Kunststoff / Metall:

Sämtliche Fenster und Balkontüren mit 3-fach Verglasung, U-Wert Fenster= 1.0 W/m²K, Glas = 0.7 W/m²K. Farbangabe Architekt.

Beschläge: Fenstergriff: Glutz Topaz Fenster-Drehgriff Edelstahl matt gebürstet, bei allfälligen Putzflügelfenster: Glutz Dornschlüssel Rosette Edelstahl matt gebürstet, Beschläge MACO-TREND oder gleichwertig. Sicherheitsstufe RC1.

Alle Fenster zwecks Reinigung zum Öffnen nach innen. Wo notwendig werden die grossen Fronten nach Dimensionierungen des Fensterbauers mit Profilen verstärkt.

221.5 Aussentüren, Tore aus Holz

Hauseingangstüren und dgl. in gedämmter, geprüfter Ausführung. Einsteckschloss mit Profilzylinderausschnitt, Mehrpunkt-Sicherheitsverschluss und Bandsicherung, Bänder nach Standard Unternehmer, Drückergarnitur Glutz Topaz Edelstahl matt gebürstet, 3 Punkt-Sicherheitschloss Treplane, sowie Sockelblech in Chrom aussen. KABA-Ausschnitt.

Garagentore in Holz oder Metall, elektrisch betrieben mit einem Funktaster.

222 Spenglerarbeiten

Ausführungen in Uginox oder gleichwertig. Dachrinnen, Einlaufbleche, Abfallrohre, Speier, Gestaltung mit Ausführung der Dacheindeckung im Aufbau ab dem Unterdach. Dachranddetail ohne Rinnenheizung.

223 Blitzschutz

Entfällt, keine Anforderung seitens Feuerpolizeibewilligung.

224 Bedachungsarbeiten

224.0 Deckungen (Steildächer)

Konterlattung 80/60 mm, Ziegellattung 30/50 mm, Tonziegel Natur eingefärbt (Auflage Gemeinde).

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

Abdichtung von Konstruktions- und Dilatationsfugen mit dauerelastischem Kitt.

225.3 spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen

Abdichten der Anschlussfugen im Erdreich; im Grundbescrieb Betonarbeiten enthalten.

Spezielle Abdichtung der Fugen zwischen Fensterrahmen und Mauerwerk / Holzkonstruktion.

226 Wärmedämmung verputzt aussen:

Einsteinmauerwerk/Aussenwärmedämmung verputzt. Fensterbänke aus Aluminium
Farbtöne gem. Auflagen Gemeinde.

227.1 Äussere Malerarbeiten:

Dachuntersichten aussen gestrichen nach Angaben Architekt.

228 Äussere Abschlüsse;

Stoffmarkisen, elektrisch, mit festem Schalter bedienbar, Farbton nach Angaben Architekt.

23 Elektroanlagen

Unterverteilung (Zähler im Hauptelektroraum), kombiniert mit Eingang Kabelanschluss Radio/TV und Telefonanschluss. Wand- und Deckenanschlüsse für Beleuchtung.

Regelschalter für Bodenheizung in allen beheizten Zimmern (Kostenanteil von BKP 242)

Alle Leitungen werden Unterputz verlegt in den Wohn- und Nebenräumen. Kellerräume werden wo möglich einbetoniert, auf etwaigen Wände in Kalksandstein auf Putz geführt.

Wohnräume / Zimmer: eine Multimediasteckdose pro Zimmer, zwei im Wohnraum. Zwei geschaltete 3-fach - Steckdosen plus eine Leerdose als Reserve, Schalterkombination.

Nebenträume: eine 3-fach Steckdose, Schalterkombination mit Steckdose.

Nasszellen: Zweckmässige Beleuchtung in Bad, Dusche und WC. Notwendige Steckdosen usw. in Bad und Dusche.

Küche: integrierte Leuchten unter Oberschrank (in BKP 258 enthalten) sowie Rüststeckdosen, sämtliche Apparateanschlüsse > Gem. Budgetposition BKP 258.

Hauseingang – Treppenhäuser – Gang EG, UG, Vorraum – Aussenbereich: Anschlüsse für Decken- und Wandleuchten. Aussenbeleuchtung separat geschaltet.

Allgemein: Sonnerie mit Gegensprechanlage und mit elektrischen Türöffner beim Hauszugang.

24 Heizungs-, Lüftungsanlage

242 Heizungsanlage:

Zentrale Heizungsanlage Wärmepumpe mit Erdsonden, Warmwasseraufbereitung, Aussentemperatursteuerungsanlage. Niedertemperatur Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung. Wärmezählung nach Vorschriften der Gemeinde. Rohrleitungsnetz ab Boiler/Heizung.

244 Lüftungsanlagen

Sämtliche nicht direktbelüftete Nasszellen werden mit Einrohrsystem und Einzelventilatoren über das Dach o. Fassade entlüftet. Küchenabluft als Umluftsystem.

250 Sanitäranlagen: Sanitärapparate gemäss Auswahl Käufer

Es gilt ein Budgetpreis gem. Apparatliste. Anzahl Apparate und Anordnung gemäss Plänen. Wenn nichts anderes vermerkt wird, werden weisse Apparate im mittleren Standard vorgesehen. Sämtliche Apparate werden schallhemmend montiert. Sanitärapparate werden wo konstruktiv bedingt an Sanitärinstallationswände (GIS-Wände oder gleichwertig) montiert.

258 Kücheneinrichtungen gemäss Auswahl Käufer

Budgetpreis 4.5 Zimmer Wohnungen = CHF 25'000.00 | 3.5 Zimmer Wohnungen = CHF 20'000.00 | Studio CHF 10'000.00

259 Waschkücheneinrichtungen

Elektrische und sanitärtechnische Anschlüsse für Waschmaschine/Tumbler in Nebenräumen gem. Projekt.
Inkl. WM/Tumbler Kombigerät Typ Elektrolux oder vergleichbar.

271 Gipserarbeiten

271.0 Verputzarbeiten (innere)

Deckenputze: Weissputz auf sämtliche Massivdecken, weiss gestrichen.
Wandverputze mit Grundputz und mineralischem Verputz bis auf Keller/Technikräume.

271.1 Spezielle Gipserarbeiten

Abgehängte Decken: wo nötig.

272 Metallbauarbeiten

Briefkastenanlage mit je 1 Briefkasten und Ablagefach pro Wohneinheit.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

Zimmertüren: Blockrahmentüre, Türblatt glatt, beidseitig deckend weiss lackiert, schwellenlos mit Gummidichtungen.
Nebenräume: Sämtliche Kellertüren und Nebenräume mit Blendrahmen, Türblatt voll, jeweils mit Kunstharz beschichtet,
Brandschutztüre EI 30 wo notwendig.

273.1 Einbauschränke:

Garderobe im Eingangsbereich, gem. Plan Architekt. Budgetpreis CHF 6'000.00 pro Wohnung

273.3 Allg. Schreinerarbeiten:

Staketengeländer bei Innentreppen gem. Plan Architekt.

274 Verglasungen Nasszellen:

Duschtrennwände gem. Plan Architekt.

275 Schliessanlagen; Einzelschliessanlage, pro Haus 5 Schlüssel

Als Schliessanlage ist eine KABA-Star-Schliessung oder ein gleichwertiges Produkt vorgesehen. Pro Haus 5 Schlüssel, passend zu Hauseingangstüre, Keller und Briefkasten.

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsboden:

In sämtlichen Räumen im Wohnbereich ein schwimmender Unterlagsboden mit 20 mm Trittschallisolierung, bereit zur Aufnahme von Bodenbelägen gem. BKP 281.4, 281.6 oder 281.7.

281.1 Fugenlose Bodenbeläge:

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

281.4 Bodenbeläge aus Naturstein

Budgetpreis CHF 120.00/m², fertig verlegt inkl. allen Zuschnitten und Sockelleisten.

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten;

Budgetpreis CHF 120.00/m², fertig verlegt inkl. allen Zuschnitten und Sockelleisten.

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

Budgetpreis: 120.-/m² fertig verlegt, inkl. allen Zuschnitten und Sockelleisten.

282 Wandbeläge, Wandbekleidungen

Duschenwandflächen und Wannenbereich raumhoch, sonstige, exponierte Bereiche Höhe bis 1.20m, gem. Plan Architekt. gem. Projekt. Budgetpreis 120.00/m² fertig verlegt, inkl. allen Zuschnitten.

285 Innere Oberflächenbehandlungen

285.1 Innere Malerarbeiten

Deckenputz 2x Mattfarbanstrich mit Mineralfarbe. Alle Kellerräume und Technikräume roh belassen. Kunstharz-Anstrich wo notwendig.

286 Bauaustrocknung

Falls notwendig während der Bauphase.

287 Baureinigung

Einmalige Schlussreinigung aller Räumlichkeiten. Die Baureinigung erfolgt durch ein Reinigungsinstitut. Diese wird vor dem Bezug der Bauherrschaft ausgeführt. Nachreinigung nach Bezug der Bauherrschaft mit der Schlussabnahmeprotokollierung geht zu Lasten des Eigentümers.

29 Honorare: Architekt, Bauleitung, Bauingenieur, Fachplaner HLSE, Bauphysiker

Honorare für Architekten, Bauleitung, Bauingenieur und Spezialisten. Nicht enthalten sind sämtliche Honorarleistungen, welche durch Ausbauwünsche der Käuferschaft entstehen.

4 Umgebung

41 Roh- und Ausbauarbeiten: Aufschüttung Sitzplatz und Zugangswege

Sitzplatz: Zementplatten lose im Split verlegt, Budgetpreis 100.00/m².

Beschreibung Zugang: Asphaltbelag. Allfälliger Weg talseitig unterhalb der Häuser bekiest gem. Vorschriften Quartierplan.

42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten

Erbewegungen nach Projektplan Architekt: Planie, Feinplanie mit Humus, inkl. Anpassung der Wege, Zufahrten, Hauseingang und Sitzplätze. Rasenansaat, Bewässerung und erster Schnitt sowie allfälliges Nachsäen.

422 Einfriedungen/Zäune

Zäune und Absturzsicherungen gem. QP/Bauprojekt.

46 Kleinere Trassenbauten

461 Zufahrt Garage, Vorplatz:

Wege und Plätze gemäss Situations- und Projektplan. Belagsflächen mit Sickerspalt oder vergleichbar, inkl. allen An- und Abschlüssen und Entwässerung. PP gem. Projektplan.

5 Baunebenkosten

51 Bewilligungen, Gebühren

511 Bewilligungen, Baugespann (Gebühren):

Kosten für Baugespanne, sämtliche Bewilligungen von Gemeinden und Behörden (Bauprojekt).

512 Anschlussgebühren:

Gebührenrechnung für Wasseranschluss, ARA, Bauwasser und EW. Erhöhung der Anschlussgebühren bei wertvermehrenden Investitionen auf Nachträgen: Zuschlag von 5 % auf die Arbeit des Handwerkers. Dieser Zuschlag bezieht sich auf die Mehrkosten gegenüber dem Budget des Basisprojektes auf Grund von Zusatzwünschen/Änderungen und geht zu vollen Lasten des Käufers.

52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation

521 Muster/ Materialprüfungen:

Bei Bedarf (in Rücksprache mit dem Architekten, keine Kosten einberechnet)

522 Modelle:

Bei Bedarf (in Rücksprache mit dem Architekten, keine Kosten einberechnet)

523 Fotos/ Visualisierung:

Bei Bedarf (in Rücksprache mit dem Architekten, keine Kosten einberechnet)

524 Vervielfältigungen, Plankopien:

Fotokopien, Plankopien, Computerausdrücke und Plotterausdrucke während der Bauzeit.

525 Dokumentation

Schlussdokumentation über das Bauwerk, diese wird dem Käufer digital Ausführung abgegeben.

53 Versicherungen

531 Bauzeitversicherung

Obligatorische Bauzeitversicherung/Gebäudeversicherung.

532 Spezialversicherungen

Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung bis Baubezug.

*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.*