

Baubeschrieb

Haus 1 & 2 inkl. Einstellhalle

Gebäude

Schallschutz

Die Konstruktionen basieren auf den SIA-Empfehlungen und Normen für den Bau von Miet- und Eigentumswohnungen; Anforderungen gemäss SIA-Norm 181 Schallschutz im Hochbau (aktuelle Ausgabe).

Baumeisterarbeiten

Foundation:

Entsprechend der Bodenbeschaffenheit als armierte Fundamentplatte ausgeführt, wo notwendig werden Fundamente gemäss Dimensionierung Ingenieur vorgesehen.

Die Bodenplatte gilt zugleich als Keller- und Tiefgaragenboden. Der Boden Tiefgarage wird als Monobeton mit mehrseitigem Gefälle ausgeführt.

Deckenkonstruktionen:

Sämtliche Geschossdecken werden als massive Stahlbetondecken ausgeführt. Deckenstärken gemäss Dimensionierung Ingenieur.

Zwischenwände:

Ausführung einzelner Zwischenwand- und Pfeilerpartien in Beton nach statischen Erfordernissen. Wohnungstrennwände mit erhöhter Schallschutzanforderung.

Balkone:

In Beton wärmetechnisch von Innendecke getrennt (Kragplattenanschluss). Untersicht horizontal, Deckenstärke gemäss Dimensionierung Bauingenieur.

Maurerarbeiten:

In den Untergeschossen in Beton/Kalksandstein, Fugen sauber abgezogen. In den Normalgeschossen in Backstein.

Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung entsprechend den wärmetechnischen Vorgaben nach Minergie Standard. Ausführung mit Mineralwollplatte. Untergrundvorbehandlung, Deckputz Korn 1.5 - 2mm abgerieben als eingefärbter Deckputz. Massnahmen gegen Fungizidbefall. Farbton: gemäss Farbkonzept Architekt.

PV-Anlage auf Hauptdach (Indach-Montage)

Dachdeckung (Steildach) und Spenglerarbeiten

Dacheindeckung mit eingefärbten Faserzementplatten (Eternit) nach Auswahl Architekt. Dachflächenfenster gemäss Plan Architekt.

Sämtliche notwendige Arbeiten wie Dachbleche, Verkleidung Ortbrett, Einfassungen, Gaubenkonstruktionen, Rinnen etc. als System Prefa ausgeführt. Farbton: gemäss Farbkonzept Architekt.

Fenster

Holz/Metall Fenster und Balkontüren, Rahmenprofil Standardfenster. Rahmenstärke gemäss Hersteller. Aussenseite Alu eloxiert nach RAL oder NCS Farbkarte. Sämtliche Fenster und Balkontüren mit 3-fach Isolierverglasung gemäss Energie-nachweis (Minergie Standard).

Fenstereinteilung gemäss Fassadenplan Architekt. Pro Raum ein Dreh-/Kippbeschlag. Türen zu Balkone/Sitzplätze als Hebeschiebefenster ausgeführt.

Lamellenstoren

Verbunddrafflamellenstoren VR 90. Bedienung Storen elektrisch.

Führungsschienen mit Geräuschkämpfungseinlage aus Aluminium stranggepresst, einbrennlackiert nach RAL oder NCS Farbkarte. Farbton: gemäss Farbkonzept Architekt.

Sonnenstoren

Markisen bei Balkon/Sitzplatz elektrisch betrieben, Breite ca. 2.60 bis 3.45 m (je nach Fenster). Stoffbespannung gemäss Auswahl Architekt.

Elektroanlagen (gem. Elektroprojektplänen)

Hauptverteilung im Untergeschoss und Unterverteilung in Wohnungen. Separate Zähler für Gemeinschaftsräume. Beleuchtung in Kellerräumen mit FL-Leuchten, zusätzlich eine Steckdose geschaltet auf Wohnungszähler.

Deckenlampenanschlüsse/Einbaulampen gemäss Plänen Elektroingenieur.

Wohnräume/Zimmer:

Einbauleuchten bei Zugängen. Eine Multimediasteckdose pro Zimmer und zwei im Wohnraum. Zwei 3-fach Steckdosen im Wohnzimmer (eine geschaltet), zwei 3-fach Steckdosen pro Zimmer (Elternzimmer drei). Schalterkombination inkl. Steckdose beim jeweiligen Raumzugang.

Küche:

Einbauleuchten und Untersichtleuchten geschaltet über Schalter/Steckdose.

Baubeschrieb

Haus 1 & 2 inkl. Einstellhalle

Nasszellen:

Wandanschluss für Spiegelschrank, Einbauleuchten geschaltet über Schalter bei der Türe.

Allgemein:

Balkone/Sitzplätze mit je einer Feuchtsteckdose und Deckeneinbauleuchten. Umgebungsbeleuchtung gemäss Vorschlag Elektroplaner. Umgebungsbeleuchtung / Wegbeleuchtung mit Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter. Sonnerie mit Gegensprechanlage jeweils bei Hauszugang. Innensprechstelle im Korridorbereich, elektrischer Türöffner beim Hauszugang.

Lüftungsanlagen

Kontrollierte Wohnungslüftung mittels Einzellüftungsgeräten in den Wohnungen installiert. Küchenabluft mittels Umluft mit Aktivkohlefilter. Kellerräume werden kontrolliert be- und entlüftet. Die Tiefgarage wird natürlich belüftet.

Heizungsanlage

Die Wärmeerzeugung erfolgt durch Erdsondenbohrungen/Wärmepumpe für Heizung und Wassererwärmung. Zentrale Warmwasseraufbereitung, Einbau Kühlung mit integriertem oder externem Free-Cooling System. Temperaturregulierung über Aussentemperaturfühler und Raumthermostate. Jede Wohneinheit mit eigenem Verbrauchswärmezähler und Verteilkasten.

Aufzüge

Rollstuhlgängige Personenliftanlage, ohne Maschinenraum mit elektromechanischem Antrieb, Brandfall-Steuerung, Teleskopschiebetüren, Fronten gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt. Kabinenausstattung nach Standard Lieferant mit raumhohem Spiegel an Rückwand, Bodenbelag in Platten. Liftschacht nach Vorschriften des Herstellers ausgeführt. Schlüsselrohr für Service.

Ausbau

Allgemeine Gipserarbeiten

Weissputz auf sämtlichen Massivdecken. EG-DG in Wohnen/Essen und Zimmern putzbündig eingelassene und doppelt geführte Vorhangschielen mit Profil VS 57 weiss. Wandverputze mit Grundputz sowie Deckputz Abrieb 1.0 mm in sämtlichen Zimmern, Wohnzimmern, Gängen, Treppenhaus usw.. In Nassräumen Zementgrundputz zur Aufnahme von keramischen Plattenbelägen/Deckputz.

Allgemeine Metallbauarbeiten

Staketengeländer bei Balkonen und als Absturzsicherung bei raumhohen Fenstern, Ausführung gemäss Pläne Architekt. Handlauf mit Konsolen aus CNS im Treppenhaus.

Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüren:

Schallschutztüren Blendrahmen aus Holz, lackiert (Brandabschlusstüre EI30) mit Türspion. Farbe nach RAL oder NCS. Bänder Edelstahl matt, Garnituren matt vernickelt.

Zimmertüren:

Zargentüren, Türblatt mit Überschlag aus Holz, lackiert. Farbe nach RAL oder NCS. Schwellenlos mit Gummidichtungen. Bänder Edelstahl matt, Garnituren matt vernickelt.

Türen Untergeschoss:

Stahlzargentüren, gestrichen, Türblatt lackiert in RAL/NCS gemäss Angaben Architekt. Teilweise EI30 und Türschliesser, wo gemäss Feuerpolizeivorschriften nötig. Bänder Edelstahl matt, Garnituren matt vernickelt.

Wandschränke & Gestelle

Garderobe lackiert, Farbe nach RAL/NCS. Huttablar, Kleiderstange, Putzschrank und kontrollierter Lüftungsanlage. Ausführung inkl. Sockel und Blenden.

Bodenbeläge:

Keller/Technik:

Feinsteinzeugplatten geklebt im Dünnbett

Treppenhaus:

UG bis EG Feinsteinzeugplatten; EG bis DG Kugelgarn (RF2) geklebt, Sockel oberer Randabschluss gekurbelt h=40mm. Schmutzschleuse bei Eingänge im EG.

Wohnbereich:

Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten. Wohn-, Ess- und Schlafzimmer sowie Küche und Korridor mit Parkett, Sockel Ausführung wie Parkett, scharfkantig 40x10 mm.

Sitzplatz/Balkon:

Plattenbelag, Platten auf Stelzlager verlegt.

Baubeschrieb

Haus 1 & 2 inkl. Einstellhalle

Schliessanlagen

Sicherheitsschliessanlage Kaba Star registriert.
Pro Wohnungseinheit 5 Schlüssel, jeder passend zu Hauseingangstüren, Wohnungsabschlüssen, Tiefgarage, Nebenräume, Briefkasten usw.

Innere Malerarbeiten

Wohnungen:
Sämtliche Wohnungsdecken zweifach mit mineralischem Anstrich in weiss gestrichen. Fensterbrüstungen werden mit einem abwaschbaren Anstrich versehen.

Keller-/Disporäume:
Wände und Decken mit Dispersion weiss gestrichen (zweifacher Anstrich).

Baureinigung

Die Wohnungen und Nebenräume werden in sauber gereinigtem Zustand übergeben.

Umgebung

Gärtnerarbeiten

Nach Projektplan Architekt: Humusierung der Umgebungsanlage, Fertigplanie Umgebung, Bollensteine und Zementplatten entlang Fassade. Rasensaat und erster Schnitt. Zugangswege auf Parzelle aus sickerfähigem Asphalt. Erstellen eines Zauns oder Hecke auf der Flucht der Parzellengrenzen gemäss Plan Architekt.

Ausstattung und Geräte/Spielplatz

Abfalldeponie z.B. Molok, Velohalterung vor Hauseingänge, Spielgeräte wie Sandkasten und Schaukel.

Bepflanzung

Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken inkl. Pflanzenlohn gemäss Plan Architekt.

Budget

Für den Ausbau sind folgende Budgetpreise pro Wohnung festgelegt:

Sanitär Apparate **brutto Ausstellungspreis CHF 20'000.00 inkl. 7.7 % Mwst.**
Sanitas Trösch oder ähnlich, die Auswahl ist ein Vorschlag des Architekten und wird zu einem späteren Zeitpunkt durch den Eigentümer endgültig festgelegt.

Waschmaschine/Tumbler **netto CHF 3'000.00 inkl. 7.7 % Mwst.**
Die Waschmaschinen/Tumbler müssen die Energieeffizienzklasse A+++ erreichen (Minergistandard)

Kücheneinrichtungen **netto CHF 30'000.00 inkl. 7.7 % Mwst.**
Alle Geräte müssen die Energieeffizienzklasse A+++ erreichen (Minergiestandard). Grösse und Einteilung der Küchen erfolgt in Absprache mit dem Küchenbauer. Folgende Parameter sind im Budgetpreis enthalten:

Aussen: Kunstharzfronten, Abstellfläche und Rückfronten in Naturstein Preisklasse 2 (z.B. London Black), Griffleiste ED53U waagrecht; nach Standard Unternehmer

Innen: Kunstharzbeschichtung Farbe Grau

Ausstattung: Küchenmöbel mit Unterbauten, Hoch- und Hängeschränken, Auszüge und Tablare, Kehrriechtsammlerabteil inkl. Vorrichtung, Flaschen- oder Pfannenauszug, Apparateschränke, Chromstahleinlegeleiste für Kochfeld, Becken aus CNS, Einloch-Mischbatterie mit Schwenkarm und Auszugsbrause, Dampfabzug Umluft mit Aktivkohlefilter, Herd mit Glaskeramikkochfeld, Backofen mit Sichtglas und Auszugsschublade, Kühlschrank mit separatem Gefrierschrank, Geschirrspülmaschine

Termine

Bezugstermine nach Vereinbarung (voraussichtlich Herbst 2024)

Chur, August 2022

Büsser AG Generalunternehmung und Architektur
Dahliastrasse 5
7000 Chur