

TECHNISCHER BAUBESCHRIEB

Eigentumswohnungen «obari Krüzgass - Chur»

Gebäude

Anforderungsprofil: SIA 500 Hindernisfreies Bauen

Schallschutz: SIA-Norm 181 erhöhte Anforderung

Fundation:

Flächen- oder Pfahlfundation gemäss Angaben Bauingenieur.

Beton- und Stahlbetonarbeiten:

Betonplatte mit örtlichen Vertiefungen, Magerbeton als Unterlage, alle Beton- und Stahlbetonarbeiten nach statischen Anforderungen, Kelleraussenwände inkl. Auto-Einstellhalle in Beton, Dicke nach statischen Anforderungen. Decken in Beton, Dimensionierung nach statischen Anforderungen. Podeste in Beton. Balkonplatten in Beton im Gefälle. Liftschachtwände in Beton. Wohnungstrennwände in Ortbeton.

Sichtbeton (gemäss Konzept Architekt) im Treppenhaus.

Maurerarbeiten:

Fassadenmauerwerk EG bis Attikageschoss in Backstein.

Tragende Pfeiler in Beton. Zwischenwände innerhalb Wohngeschossen in Backstein oder Beton. Wände im UG teilweise Kalksandstein.

Montagebau in Beton:

Treppenläufe aus Ortbeton oder Elementen mit Treppenstufen, mit Plattenbelag nachträglich, schalldämmend gelagert. Betonstützen oder -pfeiler im Untergeschoss und Auto-Einstellhalle. Beton-Stahlverbundstützen, betonierte Pfeiler oder Stahlstützen in den Wohnungen und Balkonen, wenn erforderlich, gemäss Pläne des Architekten und Berechnungen des Bauingenieurs.

Fenster, Aussentüren, Tore:

Fenster in Holz/Metall, vereinzelt in Nasszellen (Duschen) Kunststoff/Metall 3-fach Isolierverglasung, Wärmedämmglas U-Wert gemäss Vorschriften, pro Wohnraum ein Drehkipp-Beschlag. Ein Hebeschiebefenster in allen Wohnungen im Bereich Wohnen oder Essen zu Balkon/Terrasse. Hauseingangstüre Alu oder Metall, mit Sonnerie. Auto-Einstellhallentor bei Ein-/Ausfahrt, Sektional- oder Kipptor mit Funkbedienung und Schlüsselschalter mit freiem Querschnitt gemäss Brandschutzanforderungen, Brandschutztor innerhalb TG.

Spenglerarbeiten:

Ausführung in CNS (Chromnickelstahl) oder Uginox. Falleitungen für Dachwasser sichtbar an der Fassade oder innenliegend im Gebäude.

Bedachungsarbeiten:

Attika Terrassenbelag: Beton im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung (EPS), Dicke gemäss Vorschriften, Dichtungsbahnen 2-lagig, Bodenbeläge Feinsteinzeug auf Stelzen gemäss Konzept Architekt. Flachdach über Attika: Beton im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung (EPS), Dicke gemäss Vorschriften, Dichtungsbahn 2-lagig, Vliesmatte, Extensivbegrünung/Schutzlage.

Balkone: Beton im Gefälle, Dichtungsbahn 1-lagig, Bodenbeläge Feinsteinzeug auf Stelzen gemäss Konzept Architekt.

Dach Auto-Einstellhalle: Betondecke, im Gefälle, vollflächig, 2-lagig mit Bitumendichtungsbahnen abgeklebt, Entwässerungsschicht, wurzelfeste Vliesmatte, Humusierung.

Spezielle Dichtungen und Dämmungen:

Abkleben der Fugen und Wandanschlüsse auf den Terrassen, erforderliche Fugendichtungen im ganzen Gebäude. Brandabschottungen, Flüssigkunststoffanschlüsse, Kittfugen etc. Durchbrüche vertikal und horizontal nach Möglichkeit zubetoniert/ zugemauert.

Fassadenbau -/putze:

Verputzte Kompakt-Aussenwärmedämmungen plus Elemente aus Glasfaserbeton (Fensterbänke, Brüstungsabdeckungen, Leibungen etc.). Dicke gemäss Energienachweis.

Fassadenverputz: Grundputz mit Netzarmierung und Deckputz mit Anstrich als Endbeschichtung gemäss Konzept Architekt.

Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz:

Verbundraff-Lamellenstoren, mit Elektroantrieb, Ausstellmarkisen und Vertikalmarkisen bei Balkonen mit Elektroantrieb. Ausstellmarkise und Vertikalmarkisen bei Terrassen Attika, mit Elektroantrieb. Alle Metallteile pulverbeschichtet. Vollsynthetischer Stoff.

Installationen

Elektroanlagen

Allgemein:

Hauseinführung und Hauptverteilung im Untergeschoss in den Kellerräumen, Fundamenterder, Potentialausgleich, Liftanlagen, Wärmeverteilung, Aufbauleuchten im Treppenhaus und Korridor.

UG mit Bewegungsmelder und Kurzzeitschaltung, Leuchten in Nebenräumen UG mit Schalter, Auto-Einstellhalle Balkenleuchten mit Bewegungsmelder und Kurzzeitschaltung, 230V Steckdosen im UG für Reinigungszwecke, Anschluss für WM/TU, Einfahrt Auto-Einstellhalle mit Schlüsselschalter und 1 Handsender pro Platz. Hofbeleuchtung: Pollerleuchten mit Bewegungsmelder und Zeitschaltung. Sicherheitsbeleuchtung für Auto-Einstellhalle und Fluchtwege UG-EG, RWA-Steuerung für Antriebe in Treppenhaus, Keller / Tiefgarage mit mechanischer Be- und Entlüftung und evtl. CO₂-Warnanlage, Kommunikations-Hausanschluss für Swisscom und Kabelnetz-Betreiber, Kupfer- oder LWL-Verkabelung, Kommunikation in Multimedia-Verteiler Wohnungen, Lieferung aller Beleuchtungskörper in allgemeinen Bereichen und Keller. Pro Wohnung eine Anschlussvorbereitung (Leerdose) für spätere Dosenrüstung für Elektroautos. Steckdosen für Elektrovelos.

Wohnungen:

Wohnungsverteiler mit Schalt- und Schutzgeräten für alle Stromkreise, Bestückung der Räume mit Schaltern, Steckdosen und Lampenanschluss als einfacher und zweckmässiger Ausbaustandard, in jedem Zimmer 2-3 3fach Steckdosen, Deckenspots gemäss Plan, Wohn- und Schlafzimmer Licht dimmbar, Anschlüsse für Küchenapparate gemäss Plan, 230V Anschluss für WM/TU, Leerrohr für Dusch-WC, Leuchte und Steckdose auf Terrassen/Balkone (dimmbar), Raumthermostaten für Einzelraumregulierung gemäss Plan, M-Bus-Zähler gemäss Energievorschriften. Funk, Türsprechanlage mit Türöffner-Taster Hauseingang, Multimedia Verteiler (kombiniert), je ein Multimedia-Anschluss in Wohn- und Schlafräumen, ausgebaut mit Anschlussfeld, Geräteplatte, 230V Steckdosen zur Aufnahme der Kommunikations-Geräte, in jedem Raum/Zimmer eine 2-fach Netzwerksteckdose Kat6, Lieferung der Beleuchtungskörper Terrasse, Korridor und Bad (wenn eingelegt). Aussensteckdosen in Treppenhaus und Umgebung für Unterhalt.

Heizungsanlagen

Wärmeversorgung über Fernwärme. Wärmeverteilung mit Niedertemperatur Bodenheizung nach Raumthermostaten gesteuert. Der Wärmeverbrauch wird in jeder Wohnung gemessen. Sämtliche im Kellergeschoss offen verlegten Leitungen werden nach den Vorschriften isoliert. Verteilerkasten im Einbauschrank oder Garderobe (Sockel) nicht sichtbar.

Lüftungsanlagen

Fortluftanlage für gefangene Bäder, Duschen/WC und Dispo-Räume. Küchenabluft mit Umluft und Aktivkohlefilter. Abluftanlage in Auto-Einstellhalle, gesteuert über CO-Fühler und Zeitschaltuhr. Die Kellerräume im Kellergeschoss sowie geschlossene Räume werden über Lüftungsanlagen mechanisch be- und entlüftet.

Sanitäranlagen

Apparate/Armaturen/Garnituren:

Sämtliche Apparate nach Standard-Bemusterung (Budgetliste), Keramik weiss, Platzierung gemäss Plänen.

WC:

UP-Wandklosett, Abdeckplatte mit Zweimengenbetätigung, WC-Deckel, Papierhalter. Waschtisch, Waschtischmischer (AP), Handtuchhalter. Spiegel, Untermöbel

Dusche/WC:

UP-Wandklosett, Abdeckplatte mit Zweimengenbetätigung, WC-Deckel, Papierhalter. Waschtisch, Waschtischmischer (AP), Handtuchhalter. Spiegelschrank mit Beleuchtung, Untermöbel. Dusche schwellenlos, Glastrennwand, Duschmischer (AP), Brausegarnitur mit Gleitstange, Drahtseifenhalter, Badetuchstange.

Bad/WC:

Badewanne, Bademischer (AP). UP-Wandklosett, Abdeckplatte mit Zweimengenbetätigung, WC-Deckel, Papierhalter. Waschtisch, Waschtischmischer (AP), Handtuchhalter. Spiegelschrank mit Beleuchtung, Untermöbel. Duschmischer, Brausegarnitur mit Gleitstange, Drahtseifenhalter, Badetuchstange.

Küche:

Spültischgarnitur (Siphon). Doppelventil (Apparate siehe Küche).

Aussen:

Ein Auslaufventil pro Gebäude, frostsicher, abstellbar für Unterhalt Umgebung. Pro Attikawohnung zwei Auslaufventile frostsicher, ab dem Wohnungsverteiler (kein Hochdruck). Pro Erdgeschosswohnung ein Auslaufventil.

Waschen/Trocknen:

WM/TU im Keller. Anschluss für WM/TU in Wohnung vorhanden.

Kaltwasserleitungen:

Die Hauszuleitung wird von den Gemeindewerken erstellt. Über die zentrale Wasserzählung und den Schmutzfilter wird das Wasser über Verteilstränge in CNS- oder Kunststoff-Rohren zu den einzelnen Verbrauchern geführt. Die Wohnungsverteilung erfolgt über einen Verteilerkasten mit Verbrauchszählung. Kaltwasser mit Zähler M-Bus-System oder Funk. Zähler sichtbar in Wandfliesen unterhalb Waschtisch.

Warmwasserleitungen:

Die Verteilung des Warmwassers erfolgt im Temperaturhalteband. Die Verteilungen ab dem Warmwasserspeicher sind in CNS- oder Kunststoff-Rohren ausgeführt. Die Wohnungsverteilungen erfolgen über einen Verteilerkasten; Warmwasser mit Verbrauchszählung M-Bus-System oder Funk. Zähler sichtbar in Wandfliesen unterhalb Waschtisch.

Entwässerungsleitungen:

Die Fallsträngeleitungen werden in Installationsschächten bis ins Kellergeschoss geführt. Im Untergeschoss unter der Decke werden die Fallstränge gesammelt und auf Frosttiefe der Kanalisation zugeführt. Fallstränge in PE-Silent-Rohren. Vorwände ausgeflockt.

Balkon-/Terrassenentwässerung:

Die Entwässerung erfolgt via Speier, Abläufe und Falleitungen.

Dachentwässerung:

Das Flachdach über Attika wird über interne Dachwassereinläufe mit PE-Silent-Kunststoffleitungen entwässert, Notüberlauf.

Dämmungen:

Sämtliche Sanitärleitungen werden nach den Vorschriften gegen Wärmeverlust, Schwitzwasser und Geräuschübertragung isoliert. Steigzonen mit Ausflockung.

Hand- und Nasslöschposten:

Diese werden, wenn nötig gemäss Vorschriften erstellt.

Kücheneinrichtungen

Zweckmässige Einbauküche mit üblichem Möbelprogramm und hochwertigen Elektrogeräten, Fronten in Kunstharz, Arbeitsflächenabdeckung Naturstein Preisklasse 3.

Induktion Glaskeramik-Kochfeld mit 4 Kochzonen, Restwärmeanzeige, flächenbündig eingebaut. Backofen. Steamer. Dunstabzug Umluft mit Aktivkohlefilter. Geschirrwashmaschine mit integrierter Front.

Kühlschrank mit ca. 270 Liter Nutzinhalt, Gefrierabteil ****ca. 50 Liter, 1-türig, Front integriert. Waschbecken in Chromstahl. Getrennte Abfall- und Komposteimer. Ein Einhebelmischer. Küchenbudget gemäss Offerten Küchenbauer.

Aufzüge

Liftanlage mit Elektro-Antrieb, ohne Maschinenraum. Kabinengrösse ca. 140/110 cm, rollstuhlgängig/behindertengerecht, vollautomatische Teleskoptüren. Nutzlast ca. 630 kg. Bodenbelag gemäss Konzept Architekt.

Gipserarbeiten

Sämtliche Wände in Wohnungen Grundputz und Abrieb 1.0 mm, gestrichen. Decken in Weissputz Q3, gestrichen. Beplankung Vorwandinstallationselemente mit Gipskartonplatten.

Metallbauarbeiten

Briefkastenanlage. Sonnerie- und Gegensprechanlage bei Hauseingang zum MFH. Treppenhaus, Balkone und Terrassen: Metallbaugeländer pulverbeschichtet gemäss Konzept Architekt. Veloständer für Wand- bzw. Bodenmontage in Veloräumen gemäss Plan und Stellplatzberechnung, Gitterabschluss Veloparkplatz in der Auto-Einstellhalle inkl. Eingangstüre.

Schreinerarbeiten

Türen: Wohnungsabschlusstüren mit Blockrahmen, raumhoch, EI30, mit eingebautem Spion, umlaufende Doppel-Gummidichtung, Dreipunkt Verriegelung und Sicherheitsschild, innen weiss, aussen gemäss Konzept Architekt.

Zimmertüren: Als Drehflügeltüren bestehend aus Stahlzargen gestrichen, stumpfeinschlagend, mit Türblatt Röhrenspan HDF-Deck gespritzt, Gummidichtung.

Kellertüren: Stahlzargen gestrichen, z.T. EI30 mit Türblatt Röhrenspan HDF-Deck gespritzt, Gummidichtung. Beschläge MEGA. Zwei Vorhangschienen eingelassen in Weissputzdecke. Handlauf im Treppenhaus. Fenstersims aus Holz weiss bei Brüstungsfenstern. Garderoben und Einbauschränke gemäss Budget Offerte.

Schliessanlage

Sicherheits-Schliessanlage, nach Schliessplan montiert für Haustüre, Wohnungstüre, Trockenraum, Briefkasten, Auto-Einstellhalle, Veloräume und technische Räume etc. 5 Stk. Schlüssel pro Wohnung.

Bodenbeläge

Unterlagsböden:

Trittschall- und Wärmedämmung gemäss Angaben des Bauphysikers inkl. Randstellstreifen und Folie zwischen Dämmung und Unterlagsboden. Schwimmende Zementunterlagsböden oder Anhydrit mit Fussbodenheizung. Zementgebundene Bodenbeläge in den Schleusen, Veloräumen, Tiefgarage und Rampe.

Bodenbeläge Treppenhaus:

Plattenbelag (Kunststein oder Feinsteinzeug gemäss Konzept Architekt). Bei Eingangstüre innen Schmutzschleusenteppich.

Bodenbeläge keramische Platten:

Keramischer Plattenbelag in Bad, Dusche/WC gemäss Budgetliste und Plan.

Bodenbeläge Holz:

Parkett in Wohnen/Essen/Küche, Entrée, Korridor, Schlafzimmer gemäss Budgetliste und Plan.

Wandbeläge

Wandbeläge Nasszellen:

Keramischer Plattenbelag in Bad, Dusche/WC ringsum raumhoch gemäss Budgetliste und Plan.

Malerarbeiten

Anstrich der Keller-Wände und Decken im Untergeschoss sowie Decken, Stützen und Wände Auto-Einstellhalle. Anstrich der Wände, Stützen und Weissputzdecken in den Wohnungen. Bodenanstich in Nebenräumen. Anstrich auf Stahlzargen und Metallteilen. Bodenmarkierungen in Auto-Einstellhalle inkl. Nummerierung. Beschriftung aller Verkehrs- sowie Kellerräume.

Baureinigung

Zwischenreinigung sowie Endreinigung der Häuser und Kanalisation durch Spezialfirma.

Umgebung

Ausführung gemäss Umgebungsplan des Architekten: Hauszugänge und Zufahrt in Auto-Einstellhalle ab Trottoir. Hauptzugangswege Innenhof mit Verbundsteinen. Aufenthaltsflächen mit Chaussierung oder Kies. Gartenanlage mit Kies, Wiese, Blumenrasen sowie Kleinbäumen und Sträuchern. Spielplatz für Kleinkinder mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten.

Raumbeschrieb

Allgemeinräume

Treppenanlage/Eingang:

Boden: Plattenbelag, Schmutzschleuse bei Gebäudeeingang bodenbündig eingelegt

Wände: Sichtbeton gemäss Konzept Architekt

Decke: Weissputz Q3, Anstrich weiss RAL 9016

Veloraum/Korridor/Technikräume:

Boden: zementgebundener Bodenbelag

Wände: Beton und Kalksandstein, Anstrich weiss RAL 9016

Decke: Sichtbeton Typ 2

Haushaltskeller/Waschen/Trocknen/Disponibel:

Boden: zementgebundener Bodenbelag

Wände: Beton und Kalksandstein, Anstrich weiss RAL 9016

Decke: Sichtbeton Typ 2

Auto-Einstellhalle:

Boden: zementgebundener Bodenbelag auf Bodenplatte mit Parkplatzmarkierungen und Nummerierungen

Wände: Beton gestrichen, Anstrich weiss RAL 9016

Decke: Beton gestrichen, Anstrich weiss RAL 9016

Betonstützen mit Anstrich gemäss Konzept Architekt

Wohnungen

Küchen:

Boden: Parkett

Wände: Grundputz mit Abrieb 1mm, Anstrich weiss RAL 9016

Decke: Weissputz Q3, Anstrich weiss RAL 9016

Bad/Dusche/WC:

Boden: keramische Platten

Wände: keramische Platten im Standard raumhoch

Decke: Weissputz Q3, Anstrich weiss RAL 9016

Wohnen/Essen/Zimmer/Korridor/Entrée:

Boden: Parkett

Wände: Grundputz mit Abrieb 1mm, Anstrich weiss RAL 9016

Decke: Weissputz Q3, Anstrich weiss RAL 9016

Reduit/Spensa (wenn vorhanden):

Boden: Parkett

Wände: Grundputz mit Abrieb 1mm, Anstrich weiss RAL 9016

Decke: Weissputz Q3, Anstrich weiss RAL 9016

Balkone:

Boden: Balkonplatte abgedichtet, Feinsteinzeug auf Stelzen gemäss Konzept Architekt

Wände: Fassadenverputz, Anstrich gemäss Konzept Architekt, Holz/Metall-Fenster

Decke: glatte Schalung Typ 2, gemäss Konzept Architekt

Terrassen Attika:

Boden: Betonplatte gedämmt und abgedichtet, Feinsteinzeug auf Stelzen gemäss Konzept Architekt

Wände: Fassadenverputz, Anstrich gemäss Konzept Architekt

Decke: Deckenuntersicht in Aussenputz und Anstrich oder Beton roh, glatte Schalung Typ 2 gemäss Konzept Architekt

Der Baubeschrieb entzieht sich jeglicher Vollständigkeit. Die Bauherrschaft behält sich vor, leichte Änderung und Anpassungen am Baubeschrieb jederzeit vornehmen zu können. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen in Bezug auf Konstruktion und Materialien bleiben vorbehalten.