

KÄUFERBAUBESCHRIEB

vom 25. Juni 2025

NEUBAU MFH WITI, HAUPTSTRASSE 64, 7075 CHURWALDEN



Bauherrschaft	Curvér Immobilien AG Stradung 22 7460 Savognin
Totalunternehmung	Ralbau AG Ringstrasse 14 7004 Chur
Architekt	Linear Projekt AG Sternmatt 1 6010 Kriens

OBJEKTANGABEN

Adresse/Standort

Hauptstrasse 64
7075 Churwalden

Objekt

9 Wohneinheiten mit
6 x 4 ½ Whg
3 x 3 ½ Whg

pro Wohnung ein Kellerabteil
Skiraum erschlossen über Einstellhalle und Aussenzugang
Veloraum von Aussen und Treppenhaus erschlossen

Vorschriften und Normen

Für die Ausführung verbindliche Gesetze und Verordnungen von Bund, Kanton
Örtliche Bauvorschriften von kommunalen Ämtern und Gebäudeversicherung
Normen und Vorschriften für hindernisfreie Bauten
SUVA-Vorschriften und Bauarbeiterverordnung
Einschlägige SIA-Normen
Baubewilligung

Baustandard / Baubeschrieb

Baubeschrieb legt den Roh- und Ausbaustandard fest
Mittlerer Ausbaustandard

Budgetpositionen

Budgetpreise verstehen sich als Nettopreise inkl. gesetzlicher Mwst. Davon ausgenommen sind Budgetpreise Sanitärapparate welche sich als Bruttopreise inkl. Mwst verstehen. Die üblich anfallenden Vorbereitungs- und Nebenarbeiten sowie Zuschläge sind in den Budgetpreisen enthalten.

Baubeschrieb nach BKP

Als Grundlage gelten die allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten gem. SIA 118, respektive die entsprechenden speziellen Normen der einzelnen Arbeitsgattungen.

Allgemeines

Der Baubeschrieb ist geordnet nach den Arbeitsgattungen gemäss Baukostenplan.

Der Baubeschrieb bestimmt die Qualität der Ausführung. Die beschriebenen Produkte können durch gleichwertige Produkte ersetzt werden. Die bautechnischen, bauphysikalischen und serviceabhängigen Werte müssen zwingend erfüllt sein.

Ausführung der Gebäude ohne MINERGIE – Standard.

2 Gebäude

20 Baugrube

201 Baugrubenaushub

Baustelleneinrichtung. Abtrag der Kulturerde und Deponiegebühren. Maschineller Baugrubenaushub bis auf Baugrubensohle. Abtransport und Deponiegebühren von Erdmaterial. Hinterfüllen der Gebäude und Tiefgarage auf neue Terrainhöhe.
Hinterfüllen des Bauwerks mit seitlich gelagertem oder zugeführtem Aushubmaterial in genügender Qualität.

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

Baustelleneinrichtung
Bereitstellen der nötigen Einrichtungen, Geräte, Maschinen und Materialien.

Kanalisation im Gebäude

Erstellen der Kanalisation gemäss Kanalisationsplan.
Ableitung des bergseitigen Schichtwassers mittels Ringdrainage (Sickerleitung inkl. Schächte)
Kanalspülung, Dichtheitsprüfung und Kanalfernsehaufnahmen aller Entwässerungsleitungen

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Bodenplatten, Fundamentvertiefungen, erdberührte Wände (WD-Beton).
Wände, Decken, gem. Plangrundlagen den statischen Anforderungen entsprechend.
Beton generell Schalungstyp 2.
notwenige Kragplattenanschlüsse für Balkone.

Maurerarbeiten

Mauerwerk im Untergeschoss als tragendes bzw. nichttragendes Mauerwerk in Kalksandstein (Industriesicht); nicht tragende und tragende Innentrennwände im Erdgeschoss und in den Obergeschossen, in Modulbacksteinen; inkl. Stürze, Lager, Mauerbewehrungen, Wärmedämmelementen, Schall- und Feuchteschutzschichten nach Erfordernis.
schliessen von Aussparungen, Schlitzte und dgl., notwendige Kernbohrungen.
Notwendige Dämmungen (Unterterrain) in den Untergeschossen.

214 Montagebau in Holz

214.1 Zimmerarbeiten

Massivholzkonstruktion aus Sparren und Pfetten. Inkl. sämtlichen Stahl- und Befestigungsteilen, Durchführungen, notwendige schall- und brandschutztechnische Trennungen bei Wänden.

Aufbau von unten:

Untersicht in 3-Schichtplatte, Sparrenlage mit Wärmedämmung, Weichfaserplatte, fugenloses Unterdachsystem, Konterlattung.

Inkl. Stirn- und Ortbretter, Oberfläche 2-fach lasiert

Dachfenster inkl. Futter (funkgesteuert), Flügel / Rahmen aus Holz lackiert, inkl. erhöhter Eindeckrahmen einbrennlackiert nach Standard Farben Unternehmer.

Schleppgauben mit dreiseitigen Wänden zur Aufnahme Blech inkl. An- und Abschlüssen.

215 Montagebau als Leichtkonstruktion

215.2 Fassadenbau

Rahmenverbreiterung der Fenster im Giebelbereich als Pfosten-Rieglekonstruktion gedämmt innen mit Putzträgerplatte zum verputzen aussen mit Trägerplatte für Aussenwärmedämmung.

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.1 Fenster aus Holz-Metall

Fenster in Holz/Metall inkl. den notwendigen Rahmenverbreiterungen.

Öffnungsarten: Dreh- und Dreh-Kippfenster oder Türen/Schiebetüren gemäss Plan. Beschläge nach Vorschlag Architekt.

Pro belichteten Raum ist ein Dreh-Kippfenster vorgesehen, Fenstertürschwellen rollstuhlgängig!

Oberflächen: Innen weiss RAL 9016, Aussen RAL 7022.

Beschläge: Griffe Glutz 5071 Memphis

221.5 Aussentüren aus Metall

Sämtliche Türen in Alu- oder Stahl mit thermisch getrennten Profilen, Oberflächen einbrennlackiert, Farbe nach Wahl Architekt.

Inkl. An- und Abschlussarbeiten, Beschläge Drücker/Schilder Glutz 5071 matt vernickelt.

Türen aus Metall:

Eingangstüren UG einflügelig, Füllung Glas, einbrennlackiert, mit Türschliesser, E-Öffner, mit Fluchtwegfunktion wo gefordert.

221.6 Tore aus Metall (Tiefgaragentor)

Automatisches Sektionaltor mit geschlossener Füllung, einbrennlackiert inkl. Antrieb/Steuerung.

Ausfahrt via Radar, Einfahrt Garage via Handsender inkl. Schlüsselschalter bei Wand Einfahrt. Inkl. ein Handsender pro Garagenplatz.

222 Spenglerarbeiten

Sämtliche Einfassungen von Dachaufbauten (Lukarnen und Liftüberfahrt), Stirn- und Ortbretter in Schwarzblech.

Eindeckung Schleppgauben mit Wänden in Schwarzblech mit Stehfalz mit notwendigen

Schneefänger. Einlaufbleche, Rinnen, Haken, Ablaufrohre, Dachwasserabläufe und Notüberläufe in CNS.

Sockelbleche und Flachdachabschlüsse in CNS.

223 Blitzschutz

Gemäss VKF-Richtlinie keine Blitzschutzanlage vorgeschrieben.

224 Bedachungsarbeiten**224.0 Deckungen Steildächer**

Eindeckung aus Faserzementplatten z.B. Eternit, Doppeldeckung 400x600, Farbe dunkel, Inkl. sämtlichen Anpassungen an Dachränder, Dachfenster, Einfassungen, First/Grat (Strakkord).

224.1 Flachdach über UG (Umkehrdach, Dämmung im Randbereich)

Genereller Dachaufbau (von oben nach unten):

begebar mit extensiver Begrünung, Rundkiesstreifen entlang Dachrand/Fassade, Aufbauten sowie Dachwasserabläufen, Schutz- und Drainagematten, bituminöse Dichtungsbahn 2-lagig (wurzelfest), Ortbeton im Gefälle.

Inkl. sämtlichen Anschluss- und Abschlussarbeiten.

Balkone

Genereller Dachaufbau (von oben nach unten):

Terrassenboden aus Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager, Schutzlage, bituminöse Dichtungsbahn 2-lagig (wurzelfest).

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen**225.1 Fugendichtungen**

Abdichtung von Konstruktions- und Dilatationsfugen mit dauerelastischem Kitt, respektive Fugenbändern. Abdichten von Anschlussfugen, z.B. isolierte Kragplattenanschlüsse bei Balkonen. Notwendige Abschlussfugen wie Übergänge, Böden/Wände etc.

226 Fassadenputze**226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung**

Wärmedämm-Verbundsystem aus Steinwolle Dicken gemäss Vorgaben, mit verputzter gestrichener Oberfläche z.B. Granol oder gleichwertig.

Aufbau Verputzt: Dämmung, Einbettung mit Gewebegitter, Verputz aufgezogen 2.0 mm, deckender Anstrich Farbe nach Wahl, mit Algizid, resp. Fungizid-Anstrichsystem versehen.

Fensterumrandungen inkl. Leibungen und Fassadenecken werden mit feinem Putz abgesetzt 1.0 mm.

Fensterbänke in Iragna Granit, fein strukturiert.

Fensterdämmungen.

227 Äussere Oberflächenbehandlungen**227.1 Äussere Malerarbeiten**

Anstriche auf Balkonuntersichten, Balkonstützen in RAL 9016.

Vordachuntersichten gestrichen in RAL 7022.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz**228.2 Lamellenstoren (Raffstoren)**

Bei allen Fenster ausser Treppenhaus elektrische Verbundraffstoren mit gebördelten Lamellen 95 mm breit, jede Lamelle mit Dichtungslippe zur Geräuschdämmung.

228.3 Ausstellmarkisen bei Balkonen

elektrisch, an Vordach montiert, Ausladung ca. 2.0 m, Breite ca. 4.0 mit Elektroanschluss.

23 Elektroanlagen (inkl. Leuchten)**230 Elektroinstallationen****231 Apparate Starkstrom****231.22 Hauptverteilung**

Lieferung und Montage der Hauptverteilung im Technikraum mit allen Zählern (Allgemein und Wohnungen) und den notwendigen Sicherungs- und Steuerelementen. Genügend Reserveplätze für spätere Erweiterungen sind vorgesehen. Es wird ein ZEV installiert.

231.23 Unterverteilung

Lieferung und Montage der Multimediaverteilungen in jeder Wohnung für alle Licht- und Steckdoseninstallationen, sowie für alle Verbraucher in der Küche und Nasszellen. Standort der Verteilung gemäss dem Elektroprojekt.

232 Starkstrominstallationen**232.1 Erschliessungen**

Erschliessung der Werke (Rabiosa Energie und Swisscom) bis zum entsprechenden Übergabepunkt im Aussenkasten des Untergeschosses. Abgang ungezählt bis zur Hauptverteilung im Technikraum des Untergeschosses.

232.5 Lichtinstallationen

Die Licht-, Steckdosen-, Storen- und Heizungsinstallationen werden konventionell ausgeführt gemäss Vorschlag des Elektroplaner und den entsprechenden Elektroapparateplänen. Die Anzahl Steckdosen erfolgen gemäss dem Elektroprojekt.

232.6 Kraftinstallationen

Erstellen der Installationen für alle Technik- und Maschinenanschlüsse im ganzen Gebäude. Anschlüsse für die notwendigen Kraftsteckdosen Allgemein, Waschmaschinen, Tumbler, Ventilatoren, Steckdosen im Veloraum für E-Bike, Küchenapparate und Nasszellen in den Wohnungen, gemäss dem Elektroprojekt. In der Einstellhalle ist die Grundinstallation für die E-Mobilität inkl. Lastmanagement vorbereitet. Eine Autoladestation kann so nach Käuferwunsch problemlos nachgerüstet werden. Es wird ein Personenlift für das MFH installiert. Im Skiraum ist pro Wohnung eine Steckdose für einen Skischränk geplant.

232.7 HLS-Installationen

Erstellen der Installationen für die Heizungs- Lüftungs- und Sanitärtechnik, gemäss Angaben des Haustechnikplaner und dem Elektroprojekt. Die Einzelraumregulierung erfolgt konventionell mittels Raumthermostaten. Für die Zweitwohnungen wird eine Fernabsenkung gemäss Energiegesetz installiert. Verbrauchsabhängige Wärmemessung je Wohnung, Ablesung über BUS-System.

232.8 Photovoltaikanlage

Es wird eine PV-Anlage installiert. DC-Seite bauseits durch PV-Anlagenbauer, AC-Seite bis zum Wechselrichter und Leerrohre bis zum Dach sind eingerechnet. Im Technikraum des Untergeschosses werden die Wechselrichter installiert.

233 Leuchten und Lampen

Lieferung und Montage der Leuchten in allen Allgemeinräumen, Einstellhalle, Treppenhaus, Keller, Umgebung, etc. sind eingerechnet. Innerhalb der Wohnungen werden Einbauspots im Korridor, Küche und Nasszellen geliefert und installiert. Im Dachgeschoss werden teils Aufbauspots eingesetzt (Dachschräge). In dem Reduit und auf den Balkonen werden die Leuchten ebenfalls geliefert und installiert. In den Nasszellen wird noch ein Leuchtenanschluss für den Spiegelschrank installiert. Mindestens ein Leuchtenanschluss pro Raum ist eingeplant.

236 Schwachstrominstallationen**236.4 Multi-Media-Verteiler/UKV Installationen**

Die Erschliessung ab Swisscom Kabelkasten (BEP) erfolgt mit einer Glasfasererschliessung bis zur Oto-Dose im Multimediaverteiler jeder Wohnung installiert. Der Router wird bei der Oto-Dose in der Wohnung installiert und von diesem Anschluss hat es im Wohnzimmer eine UKV-Steckdose und in jedem Zimmer eine Reservedose gemäss dem Elektroprojekt. Die Anmeldung und Installation der Router und TV-Geräte werden von den Käufern selbstständig organisiert. Allgemein hat es im Technikraum auch noch eine Oto-Dose im Rack für die entsprechenden Einbindungen der PV-Anlage, Haustechnik, E-Mobilität, W/Lan, etc.

236.5 Gegensprechanlage

Erstellen einer Gegensprechanlage inkl. Türöffner für die entsprechende Hauseingangstüre, gemäss Vorschlag des Elektroplaner und Absprache mit dem Bauherrn. Alle Komponenten sind im Elektroprojekt ersichtlich.

234 Handtuchradiator BUDGET

In einer Nasszelle pro Wohnung ist ein elektrisch betriebener Handtuchradiator vorgesehen. Die Lieferung und Montage für den Handtuchradiator pro Wohnung 1 stk. Nettopreis inkl. MWST CHF 1'500.00.

239 Photovoltaik

Inndachanlage den Vorschriften und dem Baugesetz entsprechend.

24 Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage**240 Heizungsanlagen****Wärmeerzeugung:**

Die notwendige Energie für die Raumwärme und für die Warmwassererzeugung wird durch zwei aussen aufgestellten Luft-Wasser-Wärmepumpen erzeugt. Die Regulierung erfolgt über eine automatische aussentemperaturabhängige Regulierung. Das Warmwasser wird mit einem externen Wärmetauscher, durch die Wärmepumpe erwärmt und in einem Speicher zwischen gespeichert.

Wärmeverteilung:

Die Hauptverteilung ab Wärmepumpe erfolgt sichtbar an der Decke UG und in den Steigschächten aus C-Stahlrohren. Die Leitungen werden gegen Auskühlung und gegen mechanische Einflüsse fachgerecht gedämmt. Als Grundlage für die Wärmedämmung gilt das aktuelle Energiegesetz des Kantons Graubünden. Die Leitungen werden mit PIR-Schalen/PVC-Umhüllung und mit Dämm-schläuchen gedämmt.

Wärmeabgabe:

Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Niedertemperatur-Bodenheizung.

Wärmeabgabekonzept:**Legende**

Temperatur:	Auslege Raumtemperatur
FBH:	Fussbodenheizung
RT:	Raumthermostat
RF:	Raumfühler über Gebäudeautomation
RFL:	Raumfühler über Gebäudeautomation (kombiniert mit der Lüftung)
THK:	Thermostatkopf auf Heizkörper
HTR:	Handtuchradiator
HK:	Heizkörper

Raum	Nr.	Temperatur in °C	Wärmeabgabe	Regulierung	Bodenbelag	Dicke in mm	R-Wert	Bemerkungen
UG								
Treppenhaus		20	FBH					
Keller/Technik/ Velo/Garage/Ski								unbeheizt
EG Whg. (4Whg.)								
Wohnen/Essen Entrée/Küche		22	FBH	RT	Parkett			
Zimmer		20	FBH	RT	Parkett			
Raum	Nr.	Temperatur in °C	Wärmeabgabe	Regulierung	Bodenbelag	Dicke in mm	R-Wert	Bemerkungen
DU/WC		22	FBH	RT	Platten			
Bad		22	FBH	RT	Platten			
Reduit					Parkett			unbeheizt
OG Whg. (3Whg.)								
Wohnen/Essen Entrée/Küche		22	FBH	RT	Parkett			
Zimmer		20	FBH	RT	Parkett			
DU/WC		22	FBH	RT	Platten			
Bad		22	FBH	RT	Platten			
Reduit					Parkett			unbeheizt

DG Whg. (3Whg.)								
Wohnen/Essen Entrée/Küche		22	FBH	RT	Parkett			
Zimmer		20	FBH	RT	Parkett			
DU/WC		22	FBH	RT	Platten			
Bad		22	FBH	RT	Platten			
Reduit					Parkett			unbeheizt

Raumregulierung: Die Wohn- und Schlafräume, sowie die Bäder werden mit Raumthermostaten geregelt. Die Lieferung und Montage der Raumthermostate und der Fernabsenkungseinrichtung erfolgt durch den Elektriker. Es ist keine Raumkühlung vorgesehen.

Heizverteiler: Die Heizverteiler sind in den Schrankböden im Garderobenbereich sowie im Reduit als Wandkasten vorgesehen.

Wärmezählung Je Wohnung wird ein Wärmezähler mit Impulsausgang zur verbrauchsabhängigen Energieabrechnung eingebaut. Die Ablesung erfolgt über ein Bus-System mit zentraler Ableseeinheit.

Bodendämmungen: In den beheizten Räumen wird die Wärme- und Trittschalldämmung gemäss Energiegesetz eingebaut.

244 Lufttechnische Anlagen

Badabluft: In den innenliegenden Bädern werden mit Raumventilatoren entlüftet, die über eine Zeitschaltuhr verfügen. Die Nachströmung erfolgt bauseits über Fensterfalzlüfter.

Chemineé: Die Chemineé-Frischlufte im DG wird in der Decke eingelegt und bis an die Fassade geführt. Die Kaminanlagen werden bauseits geliefert.

Abluft Küche: Die Küchen werden mit Umlufthauben mit Aktivkohlenfilter entlüftet.

**Lüftung Keller/
Skiraum/Veloraum
Technikraum:** Die UG-Räume werden über ein zentrales Adsorptionsgerät entfeuchtet und entlüftet. Der Adsorber saugt die feuchte Raumluft über ein Rohrsystem an, die Feuchtigkeit wird gebunden und die trockene Luft wird in die Räume abgegeben.

Lüftung Garage: Die Einstellhalle wird an mehreren Stellen mit einem Kanalsystem über einen Kanalventilator entlüftet. Die Abluft wird über einen Regenhut nach draussen befördert. Die Frischluft erfolgt von aussen durch eine angesteuerte Klappe in an der Fassade. Die Steuerung erfolgt über eine Zeitschaltuhr sowie ein Licht – oder Torkontakt.

247 Kaminanlagen

Dachdurchführung für Kaminanlage inkl. Kaminhut für Wohnungen D.1 und D.3.
Cheminée oder Ofen bauseits durch Käufer.

25 Sanitäranlagen**250 Sanitärinstallationen**

Sanitärapparate:	Die Apparatemontage erfolgt nach den geltenden SIA Normen und den Lieferantenvorgaben. Bestückung gemäss Grundrisspläne.
Warmwasserzähler:	Je Wohnung wird ein Warmwasserzähler mit Impulsausgang zur verbrauchsabhängigen Abrechnung eingebaut. Die Ablesung erfolgt über ein Bus-System mit zentraler Ableseeinheit.
Kalt- und Warmwasserleitungen:	Ab Gebäudeeintritt werden sämtliche Apparate über eine Verteilbatterie versorgt. In der Verteilbatterie werden ein rückspülbarer Feinfilter und ein Druckminderer eingebaut. Zur Verhinderung von langen Wartezeiten an den Warmwasserzapfstellen wird eine Zirkulation mit Pumpe eingebaut. Die Sanitärverteiler werden unterputz unter den Waschtischen oder im Reduit angeordnet. Die Leitungen werden mit PIR-Schalen / PVC-Umhüllung und mit Dämmschläuchen, gemäss Energiegesetz Graubünden, gedämmt.
Schmutzabwasser/Grundleitung:	Sämtliche Abwasserinstallationen werden ab den Apparateanschlüssen bis über Boden UG geführt. Die Falleitungen werden über Dach entlüftet. Die Grundleitungen ausserhalb Gebäude werden bauseits durch den Baumeister ausgeführt. Die Leitungen werden gegen Schall mit Geberit ISOL, respektive mit Dämmschläuchen gedämmt.
Vorwände	Die Vorwandelemente erfolgen nach Schall- und Brandschutzvorgaben. Die Beplankung und Ausflockung mittels Silent Panel wird durch den Sanitär geliefert.

251 Allgemeine Sanitärapparate BUDGET

Lieferung der Sanitärapparate als Bruttobetrag gerechnet

WHG E.1, 4 ½ Erstwohnung CHF 20'000.-

WHG E.2, 3 ½ Erstwohnung CHF 20'000.-

WHG E.3, 4 ½ Zweitwohnung CHF 25'000.-

WHG O.1, 4 ½ Erstwohnung CHF 20'000.-

WHG O.2, 3 ½ Zweitwohnung CHF 20'000.-

WHG O.3, 4 ½ Zweitwohnung CHF 25'000

WHG D.1, 4 ½ Erstwohnung CHF 20'000.-

WHG D.2, 3 ½ Zweitwohnung CHF 20'000.-

WHG D.3, 4 ½ Zweitwohnung CHF 25'000.-

252 Waschmaschinen/Tumbler BUDGET

Lieferung und Montage als Nettobetrag gerechnet

Pro Wohnung CHF 2'500.-

258 Kücheneinrichtungen BUDGET

Lieferung und Montage der Kücheneinrichtung als Nettobetrag

WHG E.1, 4 ½ Erstwohnung CHF 30'000.-

WHG E.2, 3 ½ Erstwohnung CHF 25'000.-

WHG E.3, 4 ½ Zweitwohnung CHF 35'000.-

WHG O.1, 4 ½ Erstwohnung CHF 30'000.-

WHG O.2, 3 ½ Zweitwohnung CHF 30'000.-

WHG O.3, 4 ½ Zweitwohnung CHF 35'000.-

WHG D.1, 4 ½ Erstwohnung CHF 30'000.-

WHG D.2, 3 ½ Zweitwohnung CHF 30'000.-

WHG D.3, 4 ½ Zweitwohnung CHF 35'000.-

26 Transportanlagen**261 Aufzüge**

Aufzugsanlagen rollstuhlgängig gemäss Detailpläne ohne Maschinenraum, im Liftschacht integrierter Antrieb, elektromechanisch und frequenzgeregelt. Farbe nach Wahl gemäss Farb- und Materialisierungskonzept. Schlüsseltresor inkl. Zylinder, gemäss Herstellerangabe. Liftanlagen brandfallgesteuert. Funktionsgeräusche ≤ 30dB (A), Fronten grundiert zum Streichen, inkl. Bodenbelag, Notruf GSM.

27 Ausbau 1**271 Gipserarbeiten****271.0 Innere Gipserarbeiten/Verputzarbeiten**

Sämtliche Gipserarbeiten mit Kantenschutzprofilen, Haftbrücken/Grundierungen, Armierungsgewebe, Trennschnitte, Fugen bei Materialübergängen.

Wände: Wohnungen und Treppenhaus Grundputz und Deckputz mineralisch abgerieben 1 mm Körnung zum Streichen.

Decken: Wohnungen und Treppenhaus einschichtiger Weissputz inkl. Haftbrücke geglättet auf Beton zum Streichen.

Vorhangschienen VS57 in Weissputz eingelassen, 1 Stück pro Fenster in den Wohn-, Ess- und Schlafzimmern. In den Nasszellen ist keine Vorhangschiene vorgesehen.

271.1 Spezielle Gipserarbeiten

Leichtbautrennwände als Gipsständerkonstruktion gemäss Projektpläne Grundrisse und Brandschutz-Konzept. Inkl. Verstärkungen/Aussteifungen (Ausholzungen), Oberflächenspachtelung Q3 zur Aufnahme Deckputz oder Q2 zur Aufnahme Plattenbeläge.

272 Metallbauarbeiten**272.1 Metallbaufertigteile**

Briefkastenanlage inkl. Sonnerie beim Eingang eingebaut. Veloständer im Veloraum für 13 Velo. Skischränke/Trocknungsschränke 9 Stk.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten

Treppenhäuser

Holzhandlauf in Eiche im Treppenhaus

Balkongeländer / Terrassengeländer

Balkongeländer bestehend aus Holz-Stahl-Geländer, Holzstaketen Lärche gestrichen, Umbragrau RAL 7022, Metallteile einbrennlackiert RAL 7022.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

Wohnungseingangstüren, Abschlusstüren als Stahlzargentüren.

Eingiesszarge aus Metall grundiert mit umlaufender Gummidichtung, 3-Punkt-Verschluss, Doppelfalz-Türblatt Oberfläche Kunstharz nach Wahl aus Standardkollektion Unternehmer, schall- und Brandschutzanforderungen.

Beschläge: Einsteckschloss mit Zylinderausschnitt, Türspion, Schild und Drücker matt vernickelt CNS Glutz 5071.

Zimmertüren

Eingiesszarge aus Metall grundiert zum bauseitigen streichen, Türblatt Oberfläche Kunstharz nach Wahl aus Standardkollektion Unternehmer.

Beschläge: Einsteckschloss mit Bartschlüssel, Schild und Drücker matt vernickelt CNS Glutz 5071.

Kellertüren

Eingiesszarge aus Metall mit Gummidichtung.

Röhrenspantüre 40 mm, Türblatt Oberfläche Kunstharz nach Wahl aus der Standardkollektion Unternehmer.

(Türen EI30, nach feuerpolizeilicher Bewilligung).

Beschläge: Einschraubbänder, Einsteckschloss mit Zylinderausschnitt, Drücker matt vernickelt CNS Glutz 5071.

273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl. BUDGET

Lieferung und Montage Einbauschränke als Nettobetrag

WHG E.1, 4 ½ Erstwohnung 5 x CHF 800 = CHF 4'000.-

WHG E.2, 3 ½ Erstwohnung 8 x CHF 800.- = CHF 6'400.-

WHG E.3, 4 ½ Zweitwohnung 3 x CHF 1'000 = CHF 3'000.-

WHG O.1, 4 ½ Erstwohnung 5 x CHF 800.- = CHF 4'000.-

WHG O.2, 3 ½ Zweitwohnung 8 x CHF 1'000 = CHF 8'000

WHG O.3, 4 ½ Zweitwohnung 3 x CHF 1'000.- = CHF 3'000.-

WHG D.1, 4 ½ Erstwohnung 5 x CHF 800.- = CHF 4'000.-

WHG D.2, 3 ½ Zweitwohnung 8 x CHF 1'000 = CHF 8'000.-

WHG D.3, 4 ½ Zweitwohnung 3 x CHF 1'000.- = CHF 3'000.-

273.3 Allg. Schreinerarbeiten

IM Dachgeschoss Vorhangbretter in Holz Kunstharz beschichtet weiss inkl. Vorhangschiene VS 57.

Bei Balkonfenster bis an Dachschräge.

275 Schliessanlagen

Schliessanlage mit Sicherheitszylinder an allgemein zugänglichen Räumen. Sicherheitszylinder für

Hauseingänge, Wohnungseingänge, Tor und Tür Tiefgarage, Briefkasten, Kellerabteile (über denselben Schlüssel schliessbar; Vier Schlüssel pro Wohnung).

277 Elementwände (Kellertrennwände)

Kellertrennwände aus Holz. Offene Lattenverschläge mit Türe und Zylinder.

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Estriche (unterlagsböden)

Wohnungen/Treppenhaus

Estrich aus Anhydrit (Calciumsulfatfliessestrich CAF) schwimmend, Dampfbremse bei erdberührten Böden, Wärmedämmung, Trittschalldämmung, PE-Trennfolie. nach den Berechnungen Energienachweis.

281.2 Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.

Grossflächiger Schmutzschleusenteppich im Eingangsbereich in Boden eingelegt.

281.5 Plattenarbeiten Treppenhaus

Verlegen Platten inkl. Sockelleisten gem. Materialisierung Architekt. An- und Ausschnitte, Kittfugen und Friese, inkl. Nebenarbeiten. Fertig verlegt.

281.6 Boden-/Wandbeläge aus Platten BUDGET

Nasszellen

Alle Boden-/ und Wandbeläge verstehen sich inkl. allen Vorbereitungs- sowie Nebenarbeiten. Dazu gehören auch Abdichtungen im Nassbereich, Gefällsüberzüge in Duschen und Silikonfugen. Wandplatten Raumhoch, im Dachgeschoss Höhe Platten 2.10 m, im Reduit nur Boden mit Sockel.

Erstwohnungen CHF 150.-/m²

Zweitwohnungen CHF 180.-/m²

WHG E.1, 4 ½ Erstwohnung, 64 m² x CHF 150.- = CHF 9'600.-

WHG E.2, 3 ½ Erstwohnung, 49 m² x CHF 150.- = CHF 7'350.-

WHG E.3, 4 ½ Zweitwohnung, 47 m² x CHF 180.- = CHF 8'460.-

WHG O.1, 4 ½ Erstwohnung, 64 m² x CHF 150.- = CHF 9'600.-

WHG O.2, 3 ½ Zweitwohnung, 49 m² x CHF 180.- = CHF 8'820

WHG O.3, 4 ½ Zweitwohnung, 47 x CHF 180.- = CHF 8'460.-

WHG D.1, 4 ½ Erstwohnung, 64 m² x CHF 150.- = CHF 6'600.-

WHG D.2, 3 ½ Zweitwohnung, 49 m² x CHF 180.- = CHF 8'820.-

WHG D.3, 4 ½ Zweitwohnung, 47 m² x CHF 180.- = CHF 8'460.-

281.7 Bodenbeläge aus Holz, Parkett BUDGET

Wohnen, Essen / Küche, Entrée, Schlafzimmer

Alle Bodenbeläge verstehen sich inkl. allen Vorbereitungs- sowie Nebenarbeiten und Sockel.

Erstwohnungen CHF 150.-/m²

Zweitwohnungen CHF 160.-/m²

WHG E.1, 4 ½ Erstwohnung, 96 m² x CHF 150.- = CHF 14'400.-

WHG E.2, 3 ½ Erstwohnung, 78 m² x CHF 150.- = CHF 11'700.-

WHG E.3, 4 ½ Zweitwohnung, 96 m² x CHF 160.- = CHF 15'360.-

WHG O.1, 4 ½ Erstwohnung, 96 m² x CHF 150.- = CHF 14'400.-

WHG O.2, 3 ½ Zweitwohnung, 78 m² x CHF 160.- = CHF 12'480.-

WHG O.3, 4 ½ Zweitwohnung, 96m² x CHF 160.- = CHF 15'360.-

WHG D.1, 4 ½ Erstwohnung, 96 m² x CHF 150.- = CHF 14'400.-

WHG D.2, 3 ½ Zweitwohnung, 78 m² x CHF 160.- = CHF 12'480.-

WHG D.3, 4 ½ Zweitwohnung, 95 m² x CHF 160.- = CHF 15'200.-

285 Innere Oberflächenbehandlungen

285.1 Innere Maler- und Tapezierarbeiten

Grundierte Metallzargen deckend gestrichen oder gespritzt.

Eisenteile deckend gestrichen mit Zweikomponentenfarbe.

Wände und Decken im UG – roh, Stützen in Einstellhalle werden markiert

Wände und Decken Wohnungen und Treppenhaus – Abrieb 2x Dispersion gestrichen.

Farbe nach Farb- und Materialkonzept

286 Bauaustrocknung

Bereitstellen und Betrieb von allenfalls notwendigen Entfeuchtungsgeräten.

Betriebskosten für Heizungsverbrauch bis zum Bezug berechnen.

Erforderlicher Einsatz von Trocknungsgeräten inkl. Lieferung, Installation, Betriebsmittel, Miete,

Wartung und Abtransport. Alle Massnahmen für eine genügende Austrocknung im Gebäude während der Ausbauphase, so dass die Werte für weitere gemäss Vorschriften erfüllt sind.

287 Baureinigung

Periodische Grobbaureinigung der gesamten Baustelle bis Bauvollendung, komplette Reinigung aller Bauteile nach Rohbauende, Zwischenreinigung für die Zwischenabnahmen, Schlussreinigung aller Räumlichkeiten inkl. Fenstern zur einwandfreien Gebäudeübergabe.

4 Umgebung

42 Gartenanlagen

421 Umgebung

Wege und Plätze mit Gehwegplatten 50x50 aus Beton sowie Zugangstreppe/Rampe.

Ansäen der Rasenflächen, Naturwiesen inkl. ersten Schnitt und Erstellen der Bepflanzung inkl.

Lieferung. Wasser- und Stromanschlüsse vorsehen für die Unterhaltsarbeiten.

Bepflanzung gem. Umgebungsplan.

Fahrwege aus Asphalt

46 Trassenbauten

463 Oberbau

Umgebungsarbeiten gem. Plan Architekt Architekt)

Vorplatz und Zufahrten Garage mit Asphalt

Gartenanlage/Bepflanzung