

## Baubeschrieb

Projekt: Neubau Reiheneinfamilienhaus  
Parz. Nr. 1405; 9491 Ruggell

Version Juni 2007  
Fam. ...., Haus 2 u. 3

---



Grundlagen

Vorprojekt

Zweck:

Grundlage für Kostenvoranschlag, Totalunternehmervertrag und Bauausführung

## **Allgemein**

Der Baubeschrieb hält sich an folgende Normen und Empfehlungen:

NPK Normpositionenkatalog der Schweizer Bauwirtschaft  
BKP Baukostenplan  
SIA Normenwerk des schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Verein  
im speziellen, Norm 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten

Einschlägige Normen des SEV  
Örtliche und kantonale Bauvorschriften  
Vorschriften der Kantonalen Gebäudeversicherung bzw. Feuerpolizei  
Vorschriften des Amtes für Umweltschutz  
Vorschriften des Gesundheitsamtes  
Vorschriften des Kantonalen und örtlichen Gewässerschutzamtes  
Energiegesetz des Kantons Graubünden  
Örtliche und Kantonale Vorschriften der EW.  
Richtlinien der SUVA

Wärmeschutz / Wärmebedarf

Gemäss SIA-Norm / Empfehlungen 180, 180/1, 380/1, 381/1 und 384/2

Schallschutz

Gemäss SIA Norm 181, keine erhöhten Anforderungen

## **Hinweis**

Abhängig von den Ausbauwünschen der Bauherrschaft, können Abweichungen im jeweiligen Baubeschrieb (H2 + H3) vorkommen.

## **Passivhaus / Minergie P**

Das Gebäude wird im Passivhaus / Minergie-P Standard und mit "bauökologisch" unbedenklichen Materialien gebaut. Es bietet einen einmaligen Wohn- und Arbeitskomfort und verbraucht nur einen Zehntel der Energie vom aktuellen Gebäudebestand der Schweiz. Es schützt optimal vor Aussenlärm, bietet konstant frische, gefilterte Raumluft und eine ausgeglichene Temperatur im Winter wie auch im Sommer.

Erreicht wird dies vor allem durch eine sehr gute Wärmedämmung, die dichte Gebäudehülle, gute Fenster und eine Komfortlüftung.

Die gesetzlichen Anforderungen an den Energieverbrauch werden um ein Mehrfaches unterschritten. Der Werterhalt Ihres Traumhauses ist somit gesichert.

## **ALLGEMEINES**

Sämtliche Preisangaben sind Nettopreise inkl. MWSt. sie beziehen sich jeweils auf einen Hausteil. Folgende Leistungen sind im Kaufpreis inbegriffen:

## **BAUGRUBE**

Sämtliche Erdarbeiten mit Hinterfüllungen und Instandstellungen der Gelände von Anstössern sind eingerechnet.

Der Aushub geht in den Besitz des Unternehmers über.

Die Baugrundrisiken sind Sache des Bestellers.

## **BAUMEISTERARBEITEN**

Fundamente, die Bodenplatte sowie erdberührte Bauteile in Beton.

Alle Geschosdecken in Beton, sowie Aussteifungswände für die Erdbebensicherheit, die Innenwände im Unter- und Erdgeschoss sind teilweise in Beton. Im Erd- und Obergeschoss in Beton oder Modulbacksteinen.

Kellerzwischenwände in Kalksandstein 12 - 15 cm roh.

Kanalisationsleitungen gemäss Vorschriften.

## **FASSADE**

Die Fassade wird konventionell mit 17.5 cm starken Backstein BN gemauert und mit einer Kompaktfassade verkleidet. Die Wärmedämmung beträgt ca. 25 cm.

Die innere Oberfläche ist mit Weiss eingefärbtem Vollabrieb ausgeführt, die äussere Oberfläche ist verputzt (Farbe nach Wahl des Bestellers).

## **FENSTER**

Fensterfronten und Einzelfenster aus Kunststoff mit umlaufender Gummidichtung und 3-fach Isolierverglasung (U-Wert: 0,7 W/m<sup>2</sup>K).

Pro Zimmer mindestens ein Fenster mit Dreh-Kipp-Verschluss.

Dreh-Kipp-Verschlüsse Wohnen / Essen nach Wunsch des Bestellers.

## **WOHNUNGSTÜRE / HAUSTÜRE**

Eingangstüre in Holz mit umlaufender Gummidichtung (U-Wert: 0,8 W/m<sup>2</sup>K) im Innern mit Alu- und Vakuumkern, Oberfläche fertig gestrichen, Sicherheitsschliessung durch Dreipunktverschluss.

## **SPENGLERARBEITEN**

Gesamte Spenglerarbeit in Kupfer oder Kupfertitanzink.

## **BEDACHUNG**

Kiesklebe – Kompakt - Dach.

## **ELEKTROANLAGEN**

Hauptverteilung mit Zähler an der Fassade, Unterverteilung in der Wohnung.  
In den Wohnräumen wird die Installation unter Putz in Nebenräumen und Kellern auf Putz geführt.

Die Zimmer sind mit einem Schalter und Steckdose bei der Türe, Lampenstelle an der Wand oder an der Decke und eine 3-fach Steckdose ausgestattet. Ein Zimmer pro Haus hat zusätzlich TV- und TT Steckdose und eine zweite 3-fach Steckdose. Die Küche hat zwei 3-fach Steckdosen einen Lampenanschluss an der Decke und Zuleitungen für sämtliche Küchenapparate. Im Wohn- und Essbereich hat es eine geschaltete Steckdose, zwei 3-fach Steckdosen, 2 Lampenstellen an der Decke und je einen TV- und TT Anschluss. Im Vorplatz und Entree` ist 1 Lampenstelle an der Wand oder Decke im Preis eingerechnet. Im WC und Bad sind je 1 Schalter mit Steckdose und eine Decken- oder Wandlampe sowie ein Spiegelschrankanschluss. Die Nassräume wie Keller und Wirtschaftsraum haben einen Schalter mit Steckdose bei der Türe, eine Neonröhre an der Decke und eine 3-fach Steckdose, Installation Aufputz. Die Schlafräume sind mit Spannungsfreischalter ausgestattet..

## **LÜFTUNG**

Kontrollierte Wohnraumlüftungsanlage, best. aus Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung, Rohre und Kanäle inkl. Regelungsgeräten. Frischluftverteilung (Zu- und Abluft) alle Wohnräume über Decken, Boden oder Wände.

## **SANITÄRANLAGEN**

Im Verkaufspreis enthalten sind die Sanitärapparate gemäss separater Liste im Wert von Fr. 18'000.00 brutto. Sie haben die Möglichkeit, ihre eigenen Wunschbäder zu realisieren, dabei werden allfällige Mehr- und Minderpreise separat verrechnet.

Alle Kalt- und Warmwasserleitungen sind in Sanipex - System, die Abwasserleitungen in PE ausgeführt. Inkl. einem Aussenanschluss.

## **WASCHMASCHINE**

Die Waschmaschinen und Tumbler sind bei den Sanitärapparaten enthalten.

## **HEIZUNGSANLAGE**

Wärmeerzeugung mit Luft-Wasserwärmepumpe für Heizung mittels Bodentemperierung und Brauchwarmwasserboiler 200 lt.

## **KÜCHENEINRICHTUNG**

Als Standard ist eine Küche im Wert von Fr. 20'000.00 netto enthalten, inkl. Geräten und Einbau. Sie haben die Möglichkeit, ihre eigene Wunschküche zu realisieren, dabei werden allfällige Mehr- und Minderpreise separat verrechnet.

## **GIPSERARBEITEN**

Die nichttragenden Innenwände bestehen aus Modulbacksteinen mit Grundputz und weiss eingefärbtem Vollabrieb. Die Deckenbeschichtung besteht aus einem Glattputz zum Streichen.

## **MALERARBEITEN**

Haustüre, Vorhangbretter und Stahlstützen 2x gestrichen.

## **METALLBAUARBEITEN / BALKONE**

Balkongeländer in Metall feuerverzinkt, Handlauf Chromstahl.  
Boden als Holz Douglasrost mit Zwischenräumen oder Plattenbelag.  
Vordach Hauseingang aus Metall/Glas Konstruktion.

## **INNENTREPPE**

### **UG – EG:**

Treppe als Fertigbetonelement , Unterseite mit Glattputz zum streichen. Laufflächen zur Aufnahme von Plattenbelag.

### **EG – OG:**

Freitragende Systemtreppe aus Holz. Holzart Buche geölt.

## **SCHREINERARBEITEN**

Zimmertüren in Buche mit Futter und Verkleidung sowie Drückergarnitur.  
Vorhangbrett in MDF gestrichen mit 2 Vorhangschienen. Fenstersims aus Buche.



## SCHWEDENOFEN

Als Option möglich.

## WANDBELÄGE

WC, Bad und Küche:

Im Preis enthalten sind Keramikplatten bis 160 cm ab Boden montiert, mit einem brutto Ausstellungspreis von 60.00 Fr./m<sup>2</sup>. Listelli oder Dekorplatten sind im m<sup>2</sup> Preis enthalten.

## BODENBELÄGE

Zimmer, Büro, Wohnen:

Im Preis enthalten ist ein Parkettboden Buche (Eiche ist auch möglich) gedämpft und geölt, mit einem Ausstellungspreis von Fr. 55.00/m<sup>2</sup>, im Standard englisch schwimmend verlegt. Inkl. nötigen Sockeln. Andere Bodenbeläge sind gegen allfällige Mehr- oder Minderpreise möglich.



Küche, Essen, Entree, Korridore, WC und Bad:

Im Preis enthalten sind Keramikplatten mit einem Ausstellungspreis von Fr. 60.00/m<sup>2</sup>. Inkl. der nötigen Sockel.

## BESCHATTUNG

Verbundraffstoren, gegen Aufpreis auch mit Motoren erhältlich. Gegen Aufpreis und nach individuellen Wünschen sind auf den Terrassen, Markisen, Sonnenschirme, Sonnensegel oder Pergola möglich.



## **TECHNIKRAUM, KELLER**

Wände, Decke roh zum Streichen, Boden Beton roh sauber abtalochiert.

## **BAUGRUBE**

Abgrabungen ausserhalb des Gebäudes sowie Zu- und Abführen von zu wenig oder überflüssigem Material wird separat verrechnet.

## **UMGEBUNG**

In den Anlagekosten sind Umgebungsarbeiten im Wert von Fr. 18'000.00 Netto inkl. MWSt. enthalten.

Dies beinhaltet die Grabarbeiten ausserhalb des Gebäudes sowie Auffüllungen.

Vorplatz, Einfahrt Rampe und Parkplätze mit Strassenunterbau und Verbundsteinen. Abschlüsse mit Bundsteinen.

Gartenplatten bei Sitzplatz sowie Schotter um das Gebäude. Restflächen Rasen angesät. Geländeböschungen sind humusiert. Sie haben die Möglichkeit, ihre eigenen Wünsche in der Umgebung zu realisieren, dabei werden allfällige Mehr- und Minderpreise separat verrechnet. Liefern und einsetzen von Pflanzen sind nicht im Preis eingerechnet.

## **GEBÄUDEREINIGUNG**

Vor dem Einzug: Reinigung aller Räume inkl. der Einrichtungen und Installationen.

## **VERSICHERUNGEN**

Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung sind eingerechnet.

## **ANSCHLUSSGEBÜHREN**

Sämtliche Anschlussgebühren und Erschliessungsbeiträge an die Gemeinde etc. sind in den Anlagekosten ausgewiesen.

## **MÖBEL**

Bei den in den Plänen eingezeichneten Möbeln handelt es sich nur um einen Möblierungsvorschlag welcher nicht im Kaufpreis enthalten ist. Im Preis enthalten sind die Standardküche und die eingezeichneten Apparate im Bad sowie die Einbauschränke und Garderoben gemäss Beschrieb.

## **GEOMETER**

Mutationen der Liegenschaft durch den Geometer gehen zu Lasten des Bestellers.

## **NOTAR (Anmerkung)**

Kaufvertrag für Land und Grundbuchkosten, Stockwerksbegründung gehen zu Lasten Besteller und sind nicht eingerechnet.

Die Kosten für die Errichtung der Schuldbriefe gehen zu Lasten der Besteller.

## **BESONDERES**

Als Käufer haben Sie die Möglichkeit, den Innenausbau nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Dieser Baubeschrieb kann individuell angepasst werden. Dem Vertrag wird ein der bereinigte Baubeschrieb mit Ihren individuellen Wünschen beigelegt. Nur dieser individuelle Baubeschrieb ist verbindlich.

## **EIGENLEISTUNGEN**

Im Innenausbau wird auch die Möglichkeit geboten, je nach Ihrer Begabung und Neigung, bei gewissen Arbeiten selber Hand anzulegen. Gerne Besprechen wir die Möglichkeiten mit Ihnen persönlich.