



CHALET
ARRIVAR

SEGNAS

Detaillierter Baubeschrieb

Neubau MFH "Arrivar" Segnas
Parz. 404
7186 Segnas-Disentis GR

Detaillierter Baubeschrieb

Stand: 11. März 2022

Bauherrschaft: F.+A. Berther GmbH
Via Foppas 20
7186 Segnas GR

Architektur: Art of Loft AG
Schützengartenweg 3
9000 St. Gallen

Grundeigentümerin: F.+A. Berther GmbH
Via Foppas 20
7186 Segnas GR

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

BKP 10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

BKP 101 Bestandesaufnahmen

- Aufnahmen des Baugeländes und von Leitungen

BKP 101.4 Zustandsaufnahmen (Rissprotokoll)

- Vorsorgliche Beweisaufnahmen von umliegenden Grundstücken, Gebäuden und Strassen nach Erfordernis durch Spezialfirma
- Vorsorgliche Beweisaufnahme (TV-Untersuchung) der best. Abwasserleitungen nord- und südseitig

BKP 102 Baugrunduntersuchungen

- Baugrunduntersuchen durch Geologen

BKP 13 Gemeinsame Baustelleneinrichtungen

BKP 130 Gemeinsame Baustelleneinrichtungen

- Kosten für sämtliche Abschränkungen, Signalisierungen, Zufahrten und Plätze, provisorische Abschlüsse schützen von bestehenden Bäumen auf Nachbargrundstücken

BKP 136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.

- Kosten für Energie, Wasser und dgl. während Bauzeit

BKP 15 Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen

BKP 152 Kanalisationsleitungen

- Falls notwendig Kosten für Anpassungen an best. Kanalisationsleitungen
- Falls notwendig Umlegen der best. Abwasserleitung
- Anschluss an best. Abwasserleitung

BKP 153 Elektroleitungen

- Kosten für Anpassungen Elektrozuleitung

BKP 155 Sanitärleitungen

- Kosten für Anpassungen Wasserzuleitungen

BKP 16 Anpassungen an bestehenden Verkehrsanlagen

BKP 161 Strassen

- Kosten für Anpassungsarbeiten an eigenen und fremden Verkehrsanlagen, welche durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden.

BKP 17 Spezielle Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung

BKP 172 Baugrubenabschlüsse

- Gemäss det. Angaben des Bauingenieurs
- Sofern notwendig einholen von allfälliger Ankerrechte

BKP 173 Aussteifungen

- Aussteifungen der Baugrube gemäss den Vorgaben des Bauingenieurs

BKP 175 Wasserabdichtungen

- Gemäss det. Angaben von der jeweiligen ausführenden spez. Abdichtungsfirma

BKP 176 Wasserhaltung

- Offene Wasserhaltung mit Gräben und Pumpensümpfen gemäss Angaben des Bauingenieurs

BKP 2 Gebäude

BKP 20 Baugrube

BKP 201 Baugrubenaushub

- Maschineller Humusabtrag und Baugrubenaushub bzw. Felsabbau mit geeigneten Maschinen, Transport und Deponie auf der Baustelle von wieder zu verwendendem Material.
- Teilweise Deponie auf der Baustelle zur späteren Wiederverwendung
- Hinterfüllung mit geeignetem Material (Aushubmaterial) oder mit setzungssicherem Material gemäss Angabe des Bauingenieurs inkl. Transporte auf der Baustelle und notwenige Abtransporte auf Deponie inkl. Deponiegebühren.
- Rohplanie mit Aushubmaterial.
- Abführen von nicht wiederverwendbarem Material auf externe Deponie.

BKP 21 Rohbau 1

BKP 211 Baumeisterarbeiten

BKP 211.0 Bauplatzinstallationen

- Sämtliche Absperrungen, Installationen, Abschränkungen, Signalisierungen und Einrichtungen für die Durchführung der Bauarbeiten.
- WC - Anlage für Unternehmer während der ganzen Bauzeit.
- Sämtliche notwendige Maschinen und Geräte inkl. Miete für die Ausführung der Baumeisterarbeiten.
- Schuttmulden für anfallenden Bauabfall
- Bauplatzinstallation gemäss bewilligtem Plan der Bauverwaltung

BKP 211.1 Gerüste

- Fassadengerüste gemäss Vorschrift der Baupolizei und der SUVA respektive der Behörden für die Erstellung des Rohbaus und der Arbeiten an Fassaden und Dach.
- Alle notwendigen Sicherungen während der Erstellung und bei Treppenaufgängen, Podesten, Boden- und Deckenöffnungen sowie Liftschachtgerüste

BKP 211.3 Baumeisteraushub

- Baumeisteraushub inkl. Transporte auf der Baustelle und notwendige Abtransporte auf Deponie inkl. Deponiegebühren
- Einzel- oder Grabenaushub für innere- und äussere Kanalisationsleitungen, Kontroll- und Sammelschächte, Werkleitungen und Fundamentvertiefungen.
- Auffüllungen mit setzungssicherem Material gemäss Angabe des Bauingenieurs.

BKP 211.4 Kanalisationen im Gebäude (und ausserhalb Gebäude)

- Grundstückentwässerung + Erstellen der Kanalisation im Trennsystem gemäss SN 592 000 sowie den technischen und behördlichen Vorschriften des Kantons und der Gemeinde inkl. koordiniertem Werkleitungsplan und Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
- Spülen sämtlicher Kanalisations- und Meteorleitungen nach Abschluss der Bauarbeiten.

BKP 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

▪ **Fundamentplatten**

- Stahlbeton (wasserdicht)
- Dimensionierung gemäss Angabe des Bauingenieurs
- Oberfläche Hartbetonüberzug (wetterabhängig)
- Wo notwendig Wärmedämmung unter der Bodenplatte z.B. aus Polystyrol extrudiert (XPS)
- Bodenplatte teilweise in Gefälle

▪ **Aussenwände UG**

- Stahlbeton (wasserdicht)
- Dimensionierung gemäss Angabe des Bauingenieurs
- Oberfläche innen Schalung Typ 2 zum Streichen oder Verputzen
- Wo notwendig Perimeterdämmung z.B. aus Polystyrol extrudiert (XPS)
- Filtermatte

▪ **Umfassungswände Treppenhaus**

- Stahlbeton
- Dimensionierung gemäss Angabe des Bauingenieurs
- Oberfläche innen Schalung Typ 2 zum Streichen oder Verputzen
- Wo notwendig kaltseitig Wärmedämmung z.B. aus Mehrschichtdämmplatten

▪ **Geschossdecken**

- Stahlbeton
- Dimensionierung gemäss Angabe des Bauingenieurs
- Mit Gleitlager auf Backsteinmauerwerke aufliegend
- Untersicht Schalung Typ 2 zum Verputzen

▪ **Treppenanlagen**

- Treppenläufe aus vorfabrizierten Sichtbetonelementen
- Podeste aus Stahlbeton (Ortbeton) mit Untersicht Schalung Typ 2 zum Verputzen oder aus vorfabrizierten Sichtbetonelementen

▪ **Umfassungswände Aufzug**

- Stahlbeton
- Einschalig ausgeführt gemäss Angabe des Bauingenieurs und betr. Akustik gemäss Angaben des Bauphysikers
- Oberfläche aussen Schalung Typ 2 zum Verputzen

- **Stützmauern im Aussenbereich**
 - Stahlbeton
 - Dimensionierung gemäss Angabe des Bauingenieurs
 - Oberfläche Schalung Typ 2 Aussen roh, zur Aufnahme einer Verkleidung in Naturstein oder Feinsteinzeugplatten

- **Allgemeines**
 - Ganzes UG mit Dichtigkeitsklasse 2 gemäss Angabe Bauingenieur
 - Aussenliegende Abdichtung bei Arbeitsfugen und Bindestellen gem. Angabe von spez. Firma-Abdichter
 - Tragende Innenwände in Stahlbeton Typ 2 zum Streichen oder Verputzen
 - Keller- und Geschossdecken sauber abtalouschiert.
 - Stützen in Wohnungen in Stahl (Orso V- Stützen), Oberfläche zum Streichen.

BKP 211.6 Maurerarbeiten

- **Innenwände Keller**
 - Kalksandsteinmauerwerk „abgesackt“ zum Streichen
 - Dimensionierung tragende Wände gemäss Angabe des Bauingenieurs

- **Aussenwände EG / 1. OG/ DG**
 - Backsteinmauerwerk und Stahlbeton
 - Tragend
 - Dimensionierung Wände gemäss Angabe des Bauingenieurs
 - Wo notwendig aussteifende Wandscheiben in Stahlbeton gemäss Angabe des Bauingenieurs
 - Sämtliche Mauerwerke schalldämmend gelagert
 - Mauerfuss zu Terrain gemäss Angabe Bauphysiker

- **Innenwände EG / 1. OG / DG**
 - Backsteinmauerwerk
 - Tragend
 - Dimensionierung Wände gemäss Angabe des Bauingenieurs
 - Wo statisch nicht erforderlich, Ausführung in nichttragendem Backsteinmauerwerk oder Trockenbauwände
 - Sämtliche Mauerwerke schalldämmend gelagert

- **Allgemeines**
 - Nichttragende Wände (in Backstein) mit dem Rohbau evtl. gleichzeitig hochgezogen
 - Installationswände nachträglich in Trockenbau montiert
 - Perimeterdämmung bei erdberührten Bauteilen unter Terrain gemäss Anforderung Wärmeschutznachweis

BKP 214 Holzbau

BKP 214.6 Steildächer / Vordach / Unterkonstruktion

- Tragkonstruktion in Holz mit anteilig sichtbaren Pfetten, Dachsparren und sofern vorhanden Zangenkonstruktion darüber
- Sichtbare Holzschalung oder Dreischichtplatten gemäss Angaben Holzbauer- / Holzbauingenieur über Sparrenlage
- Wärmedämmung z.B. aus Mineralwolle zwischen den Sparren.

BKP 215 Montagebau Holz

BKP 215.2 Fassadenbau

- Fassaden EG Aussenwärmedämmung Steinwolle gemäss Anforderung Bauphysiker inkl. Systemaufbau und Oberfläche mit Strukturputz 2-Mal gestrichen
- Fassaden 1. OG / DG hinterlüftete Fassadenverkleidung
- Aufbau ab Mauerwerk mit Wärmedämmung z.B. aus Mineralwolle, Winddichtungsbahn, Hinterlüftung horizontale Holzschalung in Altholzoptik.

BKP 215.5 Äussere Bekleidungen in Holz

- Geschlossene Holzschalung in Altholzoptik
- Sturz- und Leibungsbretter in Holz
- Fensterbänke in Alu gemäss Farbangabe der Architekten
- Balkonbrüstungen horizontal in Wurzelholz inkl. vertikale Verbindung der Balkone zu Dachkonstruktion in Wurzelholz

BKP 22 Rohbau 2

BKP 221.2 Fenster aus Holz / Metall

- **In allen Räumen (EG, 1.OG)**
 - Holz-Metall-Fenster in Verbundkonstruktion
 - Pro Raum (exkl. Reduit) ein Drehkipp-Fenster bzw. eine Drehkipp-Fenstertüre gemäss Architektenwerkpläne
 - Restliche Fensterflächen festverglast
 - 3-fach Isolierverglasungen gemäss Angaben Bauphysiker
 - Rahmen innen natur belassen und aussen lackiert nach NCS- oder RAL-Farbtönen bzw. eloxiert oder einbrennlackiert gemäss Farbangabe der Architekten
 - Fenstergriffe gemäss Kollektion Unternehmer

- **In allen Räumen (DG)**
 - Holz-Metall-Fenster in Verbundkonstruktion
 - Hebeschiebetüre gemäss Architektenwerkpläne
 - Restliche Fensterflächen festverglast
 - 3-fach Isolierverglasungen gemäss Angaben Bauphysiker
 - Rahmen innen natur belassen und aussen lackiert nach NCS- oder RAL-Farbton bzw. eloxiert oder einbrennlackiert
 - Fenstergriffe gemäss Kollektion Unternehmer
- **Allgemeines**
 - Ebenerdige Fenster mit erhöhter Widerstandsklasse RC2
 - U-Wert Gläser und gesamtes Fenster nach den Anforderungen des Wärmeschutznachweises
 - VSG-Glas gemäss gesetzlichen Vorschriften

BKP 221.6 Aussentüren, Tore aus Metall

- **Hauseingangstüren**
 - Drehtüre in Metall (3-fach Isolierverglasung gem. Angabe Bauphysiker)
 - Rahmenprofile thermisch getrennt
 - Türflügel mit 3-fach Isolierverglasung gemäss Angaben Bauphysiker
 - Rahmen innen und aussen lackiert nach NCS- oder RAL-Farbton bzw. eloxiert oder einbrennlackiert
 - Innen Türdrücker in Edelstahl matt gemäss Kollektion Unternehmer
 - Aussen Griffstange in Edelstahl matt
 - Elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage
 - Mechanischer Türschliesser
 - U-Wert Gläser und gesamte Front nach den Anforderungen des Wärmeschutznachweises
 - VSG-Glas gemäss gesetzlichen Vorschriften

BKP 222 Spenglerarbeiten

- Sämtliche für die Flachdach, Steildach, Giebelgauben- und Fassadenarbeiten notwendigen Spenglerarbeiten in CNS- Blech oder VN Zink gemäss Angaben der Architekten
- Dachrinnen (verdeckte Kastenrinnen), Dachwasser-Fallrohre in vorgehängte Fassade integriert.
- Schneestopper

BKP 224 Bedachungsarbeiten

BKP 224.0 Deckungen (Steildächer)

- Aufbau ab Holzschalung oder Dreischichtplatte mit Unterdachbahn, Konterlattung und Holzschalung
- Dachziegel gemäss Farbangaben der Architekten
- Ort- und Traufbretter sowie Schleppgauben z.B. mit Stehfalzblech verkleidet
- Dachüberstand Untersicht mit sichtbaren Sparrenköpfen

BKP 224.1 Plastische- und elastische Dichtungsbeläge

Die nachfolgenden Dachaufbauten und Konstruktionsbeschriebe sind systematisch abhängig. Abweichungen, die der technischen Verbesserung dienen, bzw. aufgrund der Systemwahl erforderlich werden, können von der Bauherrschaft ohne vorherige Ankündigung vorgenommen werden, wobei der vorgesehene Qualitätsstandart eingehalten wird.

- **Flachdächer Loggias (gegenüber kalten Räumen / Balkone übereinander)**
 - Betondecke mit Bitumenvoranstrich
 - Dampfsperre
 - Gefällsdämmung z.B. aus Polystyrol expandiert (EPS) gemäss Angaben Bauphysiker
 - Wärmedämmung z.B. aus Polyurethan (PUR) gemäss Angaben Bauphysiker
 - Bitumendichtungsbahn 2-lagig
 - Drainage- und Schutzmatte (z.B. Enkadrain)
 - Kunststeinplatten in Sand- /Splittbett verlegt

BKP 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

BKP 225.1 Fugendichtung

- Dauerrealistische Kittfugen bei Dehnungsfugen und Anschlüssen verschiedener Baumaterialien. Im sichtbaren Bereich an die Material- resp. Oberflächenfarbe angepasst.
- In den Wohnungen wo direkter Wasserspritzbereich ist, werden die Trennfugen,- Materialtrennungen in Acrylfugen zum Streichen ausgeführt

BKP 225.2 Spezielle Dämmungen

- Wände + Decke im UG gemäss den Anforderungen des Wärmeschutznachweises gedämmt (Perimeterdämmung- /Kondensschutzdämmung)

BKP 225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtung

- Ausführung durch Systemanbieter inkl. 10-jähriger Systemgarantie

BKP 225.4 Brandschutzverkleidung und dgl.

- Alle notwendigen Brandabschottungen und Verkleidungen gemäss den Vorschriften der VKF und den Auflagen der Feuerpolizei

BKP 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung

- Verputzte Deckenuntersichten im Balkon-Bereich mit Vollabrieb 1.0mm, Oberflächen gestrichen 2 Anstriche und Farbe in NCS- oder RAL-Farbtönen gemäss Angabe Architekt
- Gebäudesockel mit Schlemmputz bzw. Sto Flexil als Feuchtigkeitsschutz mind. 2mm Stärke, Oberflächen gestrichen 2 Anstriche und Farbe in NCS- oder RAL-Farbtönen gemäss Angabe Architekt
- Ausführung gemäss den Anforderungen des Wärmeschutznachweises.

BKP 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

BKP 228.2 Lamellenstoren (Vorbereitung für Einbau durch Käufer)

- Elektrische Vorbereitung für späteren Einbau von Verbundrafflamellenstoren mit seitlichen Führungen bei allen Fenstern sind vorgesehen.
- Die spätere Umsetzung sprich Realisierung der Storenmontage obliegt nicht mehr in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der Architekten

BKP 228.3 Sonnenstoren

- Bei sämtlichen Wohnungen mit Sitzplatz werden Bodenhülsen für Sonnenschirme montiert.

BKP 23 Elektroanlagen (*gem. detailliertem Beschrieb, bzw. Plan des Elektroplaners*)

Die elektrischen Installationen entsprechen den Sicherheitsanforderungen und den Regeln der Technik. Sie werden nach der Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIN, SN SEV 1000) erstellt. Diese Regeln die Erstellung bzw. den Anschluss der Installationen an das Niederspannungsverteilungsnetz des VNB (Verteilnetzbetreiber).

BKP 230 Elektroinstallationen

BKP 231 Starkstromapparate

- Gebäudehauptanschlussleitung Elektro im Untergeschoss für komplette Energieerschliessung mit Hausanschlusskasten (nach Absprache und Angaben Netzbetreiber Energielieferung), Erdung und Potentialausgleich des Gebäudes nach Vorschriften Netzbetreiber.
- Energielieferung Wohnungerschliessungen ab Hauptverteilung mit integrierten Energiezählern, Netzkommandoempfänger und dazugehörigen Allgemein- und Wohnungsabsicherungen.

BKP 232 Starkstrominstallationen

▪ **Untergeschoss / Erdgeschoss**

- Keller- und Trockenraum Decken unter Putz (UP) eingelegt, Installationen bei Wänden auf Putz (AP), Verkehrszonen Schaltung Licht mit Bewegungsmelder (berührungslos)
- Zwei Dreifach-Steckdose pro Keller angeschlossen an den Wohnungszähler

▪ **Wohnräume und Treppenhaus**

- Installationen bei Decken und Wänden unter Putz (UP)
- Jede Wohnung verfügt über eine Aussensteckdose beim Gartensitzplatz, Balkon oder Dacheinschnitte
- In jeder Wohnung wird eine Unterverteilung mit entsprechenden Leitungsschutzschaltern und Fehlerstromschutzschaltern angebracht.
- Notlichtanlage und Fluchtwegbezeichnung in Treppenhaus nach Vorschriften

BKP 232.2 Kraft- und Wärmeinstallation

- Heizung, Lüftung: Anschlüsse gemäss Angaben Fachplaner
- Lift; Anschlüsse gemäss Angaben Lifthersteller
- Küchenapparate: Gemäss Angaben des Küchenbauers
- Lamellenstoren mit Elektroantrieb vorbereitet

BKP 233 Leuchten- und Lampenlieferung

Lieferung der Leuchten und Lampen (Bauherrenseitig) in sämtlichen Räumen des Allgemeinbereiches

(Keller, Treppenhaus, Hauszugänge, Gehwege Eingangsbereiche, Verkehrszonen, Technik- und Trockenraum)

Lieferung der Leuchten und Lampen in Wohnungen

(Korridor, Küchen-/Unter- und über Oberschränke, Duschbereich und Spiegelschrank in Nasszelle) UP Leuchten, Anzahl gemäss Apparatenplan des Elektroplaners. Lichtkreise in Wohnungen geschaltet, inkl. geschaltete Steckdosen für Stehleuchten, vorbereitete Lampenanschlüsse an Decke in allen Zimmer, Wohn-/Essbereich, Reduit und wo vorhanden über Kochinsel. Je nach Aussenbereich (Sitzplätze oder Balkone) Anschluss für Wand-oder Deckenlampe.

Genaue Platzierung als Vorschlag gemäss Apparateplan des Elektroplaners.

BKP 236 Schwachstrominstallationen

- Grundausbau mit sternförmiger Installationsanschluss (TV-Steckdosen, Telefon, Internet, Internet TV)
- Signalverteilung sternförmig ab Wohnungsternpunkt (WSP)
- Telefoninstallation mit zentralem Amtsverteiler im Untergeschoss- / Keller auf die Wohnung (WSP, Wohnungsternpunkt)
- Erschliessung TV-Anlage ab Signalübergabepunkt UG - / TG zu TV-Verteiler Wohnung (WSP, Wohnungsternpunkt)
- Gegensprechanlage mit Haustüröffner.

BKP 238 Bauprovisorium

Erstellen eines ausreichenden Bauprovisoriums inkl. Unterhalt bis Bezugsbereitschaft zur Verfügung der am Bau beteiligten Handwerker.

BKP 24 Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage (*gem. detailliertem Beschrieb und Pläne des HLK-S Planers*)

BKP 240 Heizungsinstallationen

BKP 242 Wärmeerzeugung

Wärmeerzeugung mittels Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdsonden).
Witterungsgeführte Vorlaufstemperatur-Regelung.

BKP 243 Wärmeverteilung

- Pumpenwarmwasserheizung, Steuerung abhängig von Aussentemperatur.
- Wärmeübergabe der Raumheizung mit Niedertemperatur-Bodenheizung (diffusionsdichte Kunststoffrohre).
- Einzelraumsteuerung alle Räume mit Fenster. Gefangene Räume sind nicht reguliert. Alle sichtbare Leitungen werden gedämmt.
- Wärmeunterverteilung mit Bodenheizung in allen Wohnungen.
- Dämmung Böden gemäss Energienachweis inkl. Trittschalldämmung.
- Individuelle Regulierung über Raumthermostaten gemäss Energiegesetz
- Die Heizkostenabrechnung wird im Heizverteilerkasten erfasst und erfolgt für jede Wohnung individuell per Funk.
- Ergänzendes Dokument siehe Nutzungsvereinbarung des Fachplaners

BKP 244 Lüftungsanlagen

- Lüftung für sämtliche Nasszellen und gefangene Räume (Redit) in allen Wohnungen mit Abluftventilatoren über Dach bzw. über die Fassade.
- Mechanische Be- und Entlüftung der Kellerabteile.
- Nebenräume und Keller mit Adsorptionstrocknung um eine zentrale Entfeuchtung dieser Räume zu erreichen.

BKP 25 Sanitäranlagen (*gem. detailliertem Beschrieb und Pläne des Sanitärplaners*)

BKP 250 Sanitärinstallationen

BKP 251 Allgemeine Sanitärapparate

- Ausrüstung aller Nasszellen der jeweiligen Wohnungen gemäss separaten Apparat- und Armaturenliste der Architekten.
- Alle Wohnungen mit unter Putz Spiegelschränken (UP)
- In allen Kellerabteile Waschtrog inkl. Wandbatterie schwenkbar
- Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschturm Produkt Miele (gemäss separater Liste) Montage in der Wohnung oder im Keller möglich.
- Küche; Anschlüsse für Spültisch und Geschirrspüler
- Eingeplant ist ein frostsicherer Aussenwasserhahn pro Wohnung mit Gartensitzplatz.
- Umgebung; 1 frostsicheres Gartenventil mit Schlauchanschlussvorrichtung für Hauswart

BKP 254 Sanitärleitungen

- Die Schmutzabwasserleitungen werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.
- Die Regenwasserleitungen werden zuerst in der entsprechenden Retentionsanlage eingeführt und anschliessend an die öffentliche Kanalisation kontrolliert weitergeleitet und angeschlossen.
- Die Kalt- und Warmwasserverteilung erfolgt an Decke des Untergeschosses und wird über Steigzonen zu den Wohnungsverteiltern mit korrosionsbeständigen Materialien geführt.
- Kalt- und Warmwasser pro Wohnung mit separaten Abstellungen und Messvorrichtungen (zentrale Ablesung)
- Kaltwasserleitung im Bereich der Tiefgarage mit Frostschutzband
- Sämtliche Leitungen montiert nach den Schweizer Installationsvorschriften
- Alle Schmutzabwasser- und Regenwasserleitungen werden in den Schächten mit schalldämmten Rohren und Schalldämmisolation ausgeführt.
- Dämmung der Leitungen gemäss Vorschrift und den Anforderungen vom Bauakustiker.

BKP 255 Dämmungen und Sanitärinstallationen

- Thermische Dämmungen für Kalt- und Warmwasserleitungen gegen Wärmeverlust bzw. Schwitzwasserbildung mit PIR-Schalen und PVC-Ummantelung
- Schalldämmung von Fallstrangleitungen mit Geberit Isol

BKP 256 Vorwandelementensysteme

- Lieferung und Montage von Vorwandssysteme (z.B. System von Knauf inkl. Duofix) in allen Nasszellen inkl. Beplankung und Ausflockung.
- Hohlräume ausgedämmt (mit Isofloc 85 kg/m³)
- Vorwand inkl. Beplankung + Ausflockung wird vom Gipsler ausgeführt
- Sanitär führt die Installation in der Vorwand aus.

BKP 258 Kücheneinrichtungen

- Die Küchengrundrisse/-grössen wurden in Absprache mit dem Küchenbauer nach ergonomischen Grundlagen ausgearbeitet und geplant.
- Folgende Kosten wurden pro Wohnung festgelegt (Bruttopreis Küche, Geräte, Abdeckplatte und Unterbauleuchten inkl. MwSt., fertig geliefert und montiert.
- Küchenbeschreibung der jeweiligen Wohnungen gemäss separaten Liste der Architekten.

BKP 26 Transportanlagen

BKP 261 Aufzüge

- Je 1 Personenlift pro Haus, 630 kg, 8 Personen, mit elektromechanischem Antrieb und automatischen Teleskopschiebetüren, Maschinenraum integriert, Kabine ist rollstuhlgängig gemäss SN 521 500, Layout Kabine gemäss Auswahl der Architekten bzw. gemäss Material- und Farbkollektion des Unternehmers.
- Notfalltelefon; gemäss Verbindung über GSM Netz

BKP 27 Ausbau 1

BKP 271.0 Innere Gipsarbeiten

- Wände Wohnungen
 - Haftbrücken auf Betonwänden oder Backstein
 - Grundputz zur Aufnahme von keramischen Wandbelägen bzw. Silikatputz in Nasszellen
 - Grundputz und Silikatputz auf Wänden in allen Wohnräumen zum Streichen
 - Bei sämtlichen Materialwechsel (z.B. auf gleicher Ebene anschliessende Backsteinwand zu Betonwand) werden sichtbare vertikale Dilatationsfugen erstellt.

- Decken Wohnungen (EG + 1.OG)
 - Haftbrücke auf Betondecken
 - Einschichtiger Glattputz (Weissputz Q3) auf Betondecken zum Streichen
 - Eingips- Vorhangschiene 2-läufig Hamotec Maxi- VS 57 bei allen Fenstern in Wohnräumen und Zimmern exkl. Nasszellen, Vorhangschiene bündig in Weissputz eingebettet.

BKP 272.1 Metallbaufertigteile

- Lüftungs- und Lichtschachtabdeckungen aus Gitterrosten mit Winkelrahmen, Oberflächen feuerverzinkt inkl. Einbruchschutz
- Briefkastenanlage nach Vorschriften Post Segnas-Disentis mit einem Paketfachsystem

BKP 272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten

- Alle Geländer und Absturzsicherungen gemäss den SIA / BFU-Vorschriften.
- Handlauf rund 42mm in CNS

BKP 273 Schreinerarbeiten

BKP 273.0 Innentüren aus Holz

- Türen im UG zu Korridoren
 - Glatte Rahmentüren mit Volltürblatt, Oberflächen gemäss Angaben der Architekten, ganze Türe mit Feuerwiderstand EI30 (VKF geprüft) mit Türschliesser, Klimaklasse nach ISO-Klasse 2, inkl. Beschlägen
 - Schalldämmwerte nach Angabe des Bauphysikers
- Türen zu Kellerräumen
 - Stahlzargentüren; Zarge 2-teilig steckbar; grundiert zum Streichen mit Volltürblatt, Oberflächen gemäss Angabe der Architekten, ganze Türe inkl. Beschlägen
- Wohnungstüren im Treppenhaus
 - Glatte Rahmentüren mit Volltürblatt inkl. Spion, Oberflächen gemäss Angaben der Architekten, ganze Türe mit Feuerwiderstand EI30 (VKF geprüft) mit Türschliesser, Klimaklasse nach ISO-Klasse 2, inkl. Beschlägen + Planetdichtung beim Türblatt
 - Türdrücker mit Rosette Glutz Typ Memphis
 - Schalldämmwerte nach Angabe des Bauphysikers
 - Sicherheitsbeschläge mit Dreipunktverschluss inkl. Beschlägen

- Innentüren Wohnungen
 - Stahlzargentüre; Zarge grundiert mit Putznut zum Steichen; Türblatt mit Hartholzeinleimer, Oberflächen gespritzt, inkl. Beschläge
 - Türdrücker mit Rosette Glutz Typ Memphis

BKP 273.3 Garderobenschrank

- Pro Wohnung 1 Einbauschränk (Garderobenschrank 3-teilig), enthalten sind; 1 Putzschrank, 1 Garderobenschrank mit 3 Schubladen, Hutablage und Kleiderstange, 1 Schrank mit Tablaren.
- Sämtliche Schrankabteile sind mit Reihenbohrungen geplant
- In den Garderobenschränken werden teilweise die Unterverteilung der Heizung bzw. der Elektroanlagen untergebracht.
- Ausführung nach RAL Farbton gemäss Angaben der Architekten

BKP 275 Schliessanlagen

- Zylinder mit koordiniertem und gesichertem Schliessplan für alle Haus-, Wohnungs- und Nebenraumbtüren, Briefkästen, Kellerabteile und Technikräume sowie alle vorgeschriebenen Schlüsseldepos (Schlüsselzylinder) für die Feuerwehr, Werke und Aufzugsfirma
- 5 Schlüssel pro Wohnung (z.B. Kabastar oder gleichwertiges Produkt)

BKP 28 Ausbau 2

BKP 281 Bodenbeläge

BKP 281.0 Unterlagsböden

Unterlagsböden mit Bodenheizung:

- Schwimmender Zement- oder Anhydritmörtel-Unterlagsboden mit Wärme- und Trittschalldämmung mit Randstellstreifen
- PE-Folie
- Wärmedämmung gemäss den Anforderungen des Energienachweises

BKP 281.1 Fugenlose Bodenbeläge

Technik- und Keller- und Nebenräume und Zwischenpodeste Treppenhaus:

- Zementüberzug 30 – 40mm stark als Nutzbelag,

BKP 281.2 Bodenbeläge Textilien

- Schmutzschleuse im Eingangsbereich Erdgeschoss
- Bodenbeläge in Textil auf den Podesten vor den Wohnungseingangstüren

BKP 281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten Nasszellen

- Keramische- oder Feinsteinzeug-Platten mit freier Auswahl der jeweiligen Wohnungen gemäss separaten Plattenauswahl- und Flächenliste der Architekten durch die erwerbende Partei in allen Nasszellen.
- Sämtliche Abdichtungsarbeiten gemäss den einschlägigen Normen sind enthalten
- Die Platten können im Showroom des Unternehmers besichtigt werden, wo sich weitere Produkte im gleichen Preisbereich befinden.

BKP 281.7 Bodenbeläge aus Holz (Parkett)

- Bodenbeläge aus Holz mit freier Auswahl der jeweiligen Wohnungen gemäss separaten Parkettauswahlliste der Architekten durch die erwerbende Partei in allen Räumen exkl. Nasszellen mit freier Auswahl durch die erwerbende.
- Das Parkett kann im Showroom des Unternehmers besichtigt werden, wo sich weitere Produkte im gleichen Preisbereich befinden.

BKP 282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten (Nasszellen)

- Keramische- oder Feinsteinzeug-Platten mit freier Auswahl der jeweiligen Wohnungen gemäss separaten Plattenauswahl- und Flächenliste der Architekten durch die erwerbende Partei in allen Nasszellen.
- Basis; Platten im Spritzbereich der Dusche auf eine Höhe = OK Türzarge ca. 2.14 m (siehe sep. Architektenplan)
- Bei jeder Dusche ist eine Abstellnische 30 x 30 x 10 cm für das Platzieren von Hygieneartikel vorgesehen.
- Sämtliche Abdichtungsarbeiten gemäss den einschlägigen Normen sind enthalten
- Die Platten können im Showroom des Unternehmers besichtigt werden, wo sich weitere Produkte im gleichen Preisbereich befinden.

BKP 285.1 Innere Malerarbeiten

Untergeschoss Keller:

- Sämtliche Wände und Decken in den Untergeschossräumen mit Dispersionsanstriche gestrichen oder gespritzt.
- Kellerböden mit 2-Kfarbe in grau mit Sockel gestrichen
- Farbgebung nach Angaben der Architekten

Wohnungen inkl. Treppenhaus:

- Weissputzdecken in den Wohnungen gestrichen oder gespritzt.
- Wände mit Silikatputz gestrichen oder gespritzt
- Sämtliche Balkon-Untersichten gestrichen
- Türblätter und Metallzargen bzw. Rahmentüren gestrichen oder gespritzt.
- Anstrich oder gespritzt deckend (nicht streiflichtfrei)

Detaillierter Baubeschrieb

- Wandflächen in den Nasszellen (wo keine Platten vorgesehen) auf Silikatabrieb mit 2-maligem Latexanstrich
- Treppenhaus Beton 2-maliger Anstrich
- Farbgebung nach Angaben der Architekten

BKP 286 Bauaustrocknung

Allgemeine Bauaustrocknung oder Bauheizung während der Ausbauphase. Aufheizung des Unterlagsboden erfolgt mit mobiler Elektroheizung und SIA Aufheizprotokoll.

BKP 287 Baureinigung

- Periodische Zwischenreinigungen je nach Baufortschritt
- Komplette Schlussreinigung als «Bauendreinigung» des Gebäudes zur sauberen Übergabe durch eine Reinigungsfirma.
- Kanalisationsspülung nach Bauvollendung

BKP 296.0 Geometer

Honorare für Absteckungs- und Einmessungsarbeiten

4 Umgebung

BKP 40 Terraingestaltung

BKP 401 Erdbewegungen

Erstellung der Rohplanie und Humusierung von Grün- und Pflanzflächen

BKP 41 Roh- und Ausbauarbeiten

BKP 411 Baumeisterarbeiten

BKP 411.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Stützmauern und spezielle Foundationen bei Gartensitzplätzen und Hauszugängen nach Erfordernis.

BKP 42 Gartenanlagen

BKP 421 Gärtnerarbeiten

Gestaltung und Erstellung der Umgebung gemäss bewilligten Umgebungspläne des Architekten und den Auflagen der Bewilligungsbehörden.

Zentrale Container für Kehricht

Wege und Strassen:

Erstellen der Geh-Wege inkl. Oberflächenentwässerungen bewilligten

Umgebungspläne des Architekten und den Auflagen der Bewilligungsbehörden.

Gärtnerarbeiten:

Umgebungsgestaltung mit Grünflächen, Bepflanzungen und Gehölzen gemäss bewilligten Umgebungspläne des Architekten und den Auflagen der Bewilligungsbehörden.

BKP 44 Installationen

BKP 443 Elektroanlagen

Wegbeleuchtung beim Hauszugang inkl. Leuchtenlieferung und Montage gemäss Angabe der Architekten.

5 BAUNESENKOSTEN

BKP 51 Bewilligung, Gebühren

BKP 511 Bewilligung, Baugespann

Gebühren für Bewilligung und Baugespann.

Kosten für Korrekturangaben aufgrund Käuferwünsche sind nicht enthalten (z.B. Cheminée-Einbau in DG), Mehrkosten zu Lasten Käufer.

BKP 512 Anschlussgebühren

Sämtliche Anschlussgebühren für Kanalisation, Elektrizität, Wasser und Swisscom.

Höhere Anschlussgebühr aufgrund von Käuferwünschen werden mit 8% auf sämtliche Mehrkosten dem Käufer vor der Schlüsselübergabe in Rechnung gestellt.

BKP 52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen

BKP 521 Bemusterungen

Basisbemusterungen gemäss den vorgängig erwähnten Listen sind enthalten

BKP 524 Vervielfältigungen, Plankopien

Sämtliche anfallende Vervielfältigungen, Kopien und Plots für das Erstellen des Werkes sind enthalten.

Aufwände für die Baudokumentation an die Verwaltung und Käuferschaften sind separat zu Vergüten.

BKP 53 Versicherungen

BKP 531 Bauzeitversicherung

Obligatorische Bauzeitversicherung (Gebäudeversicherung) während der Bauzeit

BKP 532 Spezialversicherung

Kosten für Bauherrenhaftpflicht und Bauwesenversicherung für die Bauzeit

BKP 56 Übrige Baukosten

BKP 563 Miete von fremdem Grund (erfolgt bei Bedarf)

BKP 59 Honorare

BKP 590 Honorare

Enthalten sind sämtliche notwendigen Honorare inkl. Spezialisten und Fachplaner, die für das Erstellen des Werkes notwendig sind.

Ausgenommen sind Honorare, die durch Änderungswünsche vom Käufer ausgelöst werden.

Bestimmungen zum Baubeschrieb

Allgemeines

Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen vor. Er bildet mit seinen Anhängen integrierender Bestandteil zum Kaufvertrag und dient als Ergänzung zu den Projekt- und Detailplänen des Architekten.

Der Baubeschrieb gibt Auskunft über die Art der zu verwendeten Materialien und Bauteile. Er enthält Angaben, die auf den Plänen nicht ersichtlich sind. Nicht im Standard-Grundausbau enthalten sind:

Sämtliche nicht fest eingebaute Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt sowie Einbauten und Ausbauten, Möblierungen, Bepflanzungen innerhalb der Gebäude und auf den Terrassen/Balkonen/Sitzplätzen.

Die Angaben der Fachplaner (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär HLKS) sind verbindlich und können mit Ausnahme der Elektro-Einlagen in Bezug auf Leuchten und Dosen – sofern rechtzeitig bekannt = zwei Wochen vor Schalen der Betondecken, bzw. Betonwände – grundsätzlich nicht geändert werden.

Die Farb- und Materialangaben der Gebäudehülle und der allgemeinen Räume wird durch den Architekten, die Bauherrschaft und die Behörden festgelegt. Die baubewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung (Fassadengestaltung, Fenstereinteilungen, Fensteröffnungsarten, Farb- und Materialkonzept, Allgemeinausbau und Umgebung inkl. deren Bepflanzung) kann nicht verändert werden.

Allfällige Teilverglasungen der Aussenräume (Sitzplätze, Balkone) sind bis zur Schlüsselübergabe durch die Bauherrschaft nicht erlaubt. Allfällige Anträge betr. Teilverglasungen sind nach dem Eigentumsantritt baurechtlich zu prüfen und über die Verwaltung zu beantragen. Die Auflagen der Baubewilligung müssen zwingend eingehalten werden.

Die auf den Plänen angegebenen Längen- und Flächenmasse sind Rohbaumasse. Flächentoleranzen von bis zu 5% über die ganze Wohnung (inkl. Aussenräume) betrachtet, berechtigen nicht zu einer Korrektur der Verkaufspreise. In den Keller- und Nebenräumen werden die Leitungen und technische Installationen mehrheitlich "Aufputz" geführt, d.h. sichtbar an Decken und Wänden mit einer entsprechenden Reduktion der Raumhöhe und Raumbreite im Leitungsbereich.

Der Inhalt dieses Baubeschriebes basiert auf den Baubewilligungsplänen Stand 04.03.2021 und den Materialvorschlägen des Architekten. Vorbehalten sind Auflagen durch die Behörden sowie konstruktiv bedingte Abweichungen.

Aufgrund der Weiterbearbeitung können Änderungen bei unwesentlicher Qualitätsänderung vorgenommen werden. Falls nicht anders erwähnt, verstehen sich sämtliche Preisangaben inklusive Mehrwertsteuer von 7.7%. Allfällige Mehrwertsteuererhöhungen und anderweitige, noch nicht latente Steuern ausgenommen.

Die von der Bauherrschaft vorgegebenen Unternehmer können nicht gewechselt werden. Fremdlieferungen und Kostenauszahlungen finden nicht statt und sind unzulässig.

Terminangaben vor Baubeginn sind approximativ zu verstehen. Der genaue Bezugstermin wird dem Käufer vier Monate vor Bezugsbereitschaft schriftlich mitgeteilt.

Käufer (Hinweise und Bemerkungen)

Änderungen

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb sowie gegenüber Vertragsplänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten sowie den Bewilligungsaufgaben, bleiben vorbehalten. Sie können von der Bauherrschaft ohne vorherige Ankündigung vorgenommen werden, wobei der vorgesehene Qualitätsstandard eingehalten wird.

Beispielhaft angeführte Produktnamen legen den Qualitätsstandard fest und können durch gleichwertige Produkte ersetzt werden. Falls in der Beschreibung angeführte Produkte nicht mehr lieferbar sind, werden sie durch gleichwertige Produkte ersetzt.

Sämtliche Bilder und Visualisierungen haben rein informativen Charakter. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Käuferbetreuung-/ Käuferwünsche

Es gilt grundsätzlich der vorgehend beschriebene Grundausbau. Das Bauprojekt lässt aufgrund der Grundrissgestaltung beschränkt Änderungen zu. So können Nasszellen und Küchen in der Lage im Geschoss nicht verändert werden.

Trotzdem besteht aber die Möglichkeit individuelle Ausbauwünsche auf Kosten der erwerbenden Partei bei folgenden Bauteilen bzw. Materialien im Rahmen der Grundbemusterung selber zu bestimmen, sofern dies der Baufortschritt sowie die allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten zulassen und die baupolizeilichen, energetischen Vorschriften eingehalten werden.

Die Käuferbetreuung wird die Käuferschaft im "Entscheidungsprozess" begleiten und ist nach Abschluss des Kaufvertrages die erste Ansprechperson. Die Käuferbetreuung begleitet und berät (bei Bedarf) bei den Bemusterungen, informiert die Käuferschaft entsprechend über die erforderlichen Käuferentscheidungen.

Im Ausbau sind folgende Käuferentscheide bzw. Ausbauwünsche möglich:

- Kleine Anpassungen am Wohnungsgrundriss (sofern statisch, Steigzonen und haustechnisch möglich)
- Elektroprojekt
- Sanitärapparate (Apparatenwechsel im Bereich Nasszellen)
- Küchen (Fronten, Abdeckung, Einteilung, Apparate- / Modellwechsel)
- Boden- / Wandbeläge (Material- / Verlegeart)
- Einbauschränke (Oberflächen, Einteilung), unter Berücksichtigung der notwendigen Installationen von Elektro- und Heizungsanlagen
- Gips-, Malerarbeiten

Änderungen werden in gegenseitiger Absprache mit der Bauherrschaft erarbeitet und dürfen nur mit der schriftlichen Zustimmung des Architekten ausgeführt werden.

Sämtliche Honorare der Planer (Architekt, Fachplaner etc.), sowie sämtliche Mehr- und Minderkosten der Handwerker und Lieferanten werden durch die Architekten offeriert und sind von der erwerbenden Partei, in einer vorgegebenen Zeit, gegenzuzeichnen und freizugeben. Es werden nur unterzeichnete Ausbauwünsche ausgeführt. Sämtliche Bestellungenänderungen sind spätestens vor der Eigentumsübertragung durch die Käuferschaft zu bezahlen.

Für die Aufwendungen der Bauleitung (Vertragswesen, Nachträge, Anpassungen, Bauleitung, etc.) werden 10% der freigegebenen Mehrkosten inkl. MwSt. (neuer Werkpreis brutto) in Rechnung gestellt.

Für administrative Aufwendungen und Gebühren (Koordination, Anschlussgebühren, etc.) werden 8% der freigegebenen Mehrkosten inkl. MwSt. (neuer Werkpreis brutto) verrechnet.

Erhält die Käuferbetreuung keine Informationen über Käuferausbauten, so wird das Bauwerk nach einer schriftlichen Aufforderung gemäss dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt, damit die Bauherrschaft den Bezugstermin und die Qualität garantieren kann. Nach schriftlicher Freigabe der Baupläne ist eine Änderung nicht mehr möglich.

Vor der Eigentumsübertragung (3 Wochen) findet eine gemeinsame "Besichtigung" (Vorabnahme mit Protokoll) der Eigentumswohnung statt.

Aufgrund des hochwertigen Ausbaustandards fallen grundsätzlich keine Minderkosten an. Sollte jedoch widererwarten als Beispiel im Küchenbereich (explizit als einzige Ausnahme!) eine Rückerstattung von Minderkosten an die erwerbende Partei eintreten, so werden 30% des Bruttopreises

inkl. 7.7 % MwSt. in Abzug gebracht, d.h. total 70% des definierten Bruttopreises wird zurückerstattet. Alle Beträge verstehen sich inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Bei Minderkosten durch weglassen von Bauelementen (Wände, Türen, Oberflächen, usw.) besteht kein Anspruch auf eine Rückvergütung.

Eigenleistungen

Direktlieferungen und Montagearbeiten ausserhalb des Kaufvertrages sind bis zur Wohnungsübergabe nicht möglich.

Lieferanten und Unternehmer werden durch die Bauherrschaft bestimmt.

Baustellenzutritt

Aus sicherheitstechnischen und Haftungsgründen dürfen die Käufer die Baustelle explizit nur nach Absprache, oder Begleitung mit der Bauherrschaft bzw. der Bauleitung betreten.

Nutzung Untergeschoss

Die erwerbende Partei nimmt zur Kenntnis, dass in den Untergeschossen während den ersten Jahren nach Bezugsbereitschaft evtl. eine erhöhte Luftfeuchtigkeit besteht. Aus diesem Grund dürfen in sämtlichen Kellerräumen inkl. Korridoren während dieser Zeit keine feuchtigkeitsempfindlichen Gegenstände gelagert werden. Nach dieser Zeit sollte beim Stellen von Möbeln etc. ab Boden und Wand mind. 5 cm grosser Abstand gewährt bleiben, damit die Luft gut zirkulieren kann.

Nicht in den Keller gehören; Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben, etc. diese Aufzählung ist nicht abschliessend.

Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke.

Bezugsbereitschaft

Das Kaufobjekt gilt als bezugsbereit, sobald im Innenausbau alle Decken und Wände gestrichen, die Böden verlegt und sämtliche Geräte angeschlossen sind. Dem Käufer ist bekannt, dass auch nach der Wohnungsübergabe von Nutzen und Schaden am Kaufobjekt noch gewisse Fertigstellungsarbeiten, vor allem an der Umgebung und den allgemeinen Bereichen wie Treppenhaus etc. ausgeführt werden können.

Der Käufer akzeptiert allfällige sich nach dem Bezugstermin noch ergebende Beeinträchtigungen geringfügiger Natur. Der Käufer verzichtet auf Ansprüche irgendwelcher Art aus derartigen Beeinträchtigungen.

Schlüsselübergabe

Bei der Schlüsselübergabe ist ein Protokoll zu erstellen, in welchem alle Besonderheiten wie allfällige Beschädigungen oder Verunreinigungen aufzuführen sind. Ohne Erwähnung in diesem Protokoll gelten die Vertragsgegenstände als ohne erkennbare oder unwesentliche Mängel übergeben. Der Käufer hat allenfalls Mängel innert zwei Wochen ab Schlüsselübergabe schriftlich mit Fotobeilagen mit entsprechendem Meldeformular "Nachmeldung Mangel/Reparatur" mitzuteilen. Später gemeldete Mängel, welche keine Folgeschäden verursachen, werden rechtzeitig vor Ablauf der 2-jährigen Garantidauer erledigt. Davon ausgenommen sind Nachmeldungen für Beschädigungen und Kratzer an Fenstergläser, Lavabos, WC, Bade- und Duschwannen inkl. Glastrennwände, Granit-/Kunststeinabdeckungen, Glasrückwände, Feinsteinzeug-Platten (ohne mögliche Spannungsrisse), Wandschränke, Türen und Parkett sowie Flecken auf Wand und Decken. Diese sind anlässlich der Übergabe abschliessend zu beurteilen.

Garantien

Der Käufer erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass bei Widersprüchen die Ausführungspläne den Projektplänen vorgehen und diese ersetzen. Der Bauherr leistet im Rahmen des abgeschlossenen Kaufvertrages eine Garantie gemäss SIA 118 von zwei Jahren, gerechnet ab Bezugsbereitschaft (Fertigstellung). Für Apparate und maschinelle Einrichtungen leistet der Bauherr Garantie im Umfang der durch die Lieferanten und/ oder Subunternehmer gewährten Garantien. Ca. sechs Wochen vor Ablauf der zweijährigen Garantiefrist (Rügefrist) nehmen der Käufer und der Bauherr allfällige Mängel gemeinsam schriftlich auf.

Der Käufer wird von der Bauherrschaft rechtzeitig schriftlich über das Datum der Mängelbehebung informiert. Die Mängelbehebung wird möglichst konzentriert durchgeführt. In dieser Zeit ist die Zugänglichkeit des Objektes zu gewährleisten. Die Bauherrschaft haftet für alle während der zweijährigen Garantiezeit gerügten Mängel, nicht aber für solche, für die das Werk als abgenommen gilt und für solche, die bei der gemeinsamen Prüfung offensichtlich waren, jedoch nicht geltend gemacht wurden.

Für die Behebung von Mängeln, die erst nach Ablauf der Garantiefrist zutage treten, haftet der Bauherr gemäss SIA 118 (5 Jahre), sofern die Mangelrüge bez. "verdeckter Mangel" umgehend (innert 5 Tagen) nach deren Erkennung schriftlich gerügt wurde.

Der Bauherr ist verpflichtet, während der Garantiezeit ohne besondere Entschädigung die notwendigen Garantiarbeiten anzuordnen und deren Ausführung zu überwachen. Die Verkäuferin ist berechtigt, das Werk während der Garantiefrist nach jeweiliger Vereinbarung zu besichtigen und Garantiarbeiten zu erledigen bzw. erledigen zu lassen.

Technische Hinweise und Bemerkungen

Normen

In der Regel hält sich der Baubeschrieb an sämtliche SIA Normen sowie der Regel der Baukunst und den Auflagen bzw. Anforderungen der Behörden.

- Einschlägige Normen der SIA. Bei widersprüchlichen Angaben zu Ausgabejahren der Normen gelten die aktuell gültigen Normen; Stichtag rechtskräftige Baubewilligung
- Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung bzw. der kommunalen Feuerpolizei
- Normen und Vorschriften für hindernisfreie Bauten

Mängel/ Schallschutz

Mängel

Nicht unter die Mängelhaftung fallen Eigenleistungen des Käufers sowie Schäden, die nach der Bauabnahme, durch höhere Gewalt, normale Abnutzung, mangelhaften Unterhalt, nicht sachgemässen Gebrauch, umweltbedingte Folgeerscheinungen oder durch Dritte verursacht werden.

Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten (z.B. Schwind- und Haarrisse in Mauerwerk, Beton, Verputz, Feinsteinzeug-Platten sowie bei Materialübergängen; unbedeutende Material-, Farbton- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit, Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen und Tiefgaragen) sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Ausführung von Weissputzflächen (Weissputzdecken gemäss Standardausbau, Weissputzwände gemäss Mehrausbau Käufer) erfolgt nicht streiflichtfrei. Schattenbilder sind nicht auszuschliessen und müssen bei einer Qualitätsdefinition von "Q3-geglättet" aus einer Distanz von 2.0m beurteilt werden.

Die in der SIA-Norm 385/1 Ausgabe 2011 erwähnten Warmwasserausstosszeiten sind eine Empfehlung innerhalb der Norm und daher nicht verbindlich. Ohne Warmhaltung bis zu 15 Sekunden und mit Zirkulation/ Begleitheizband bis zu 10 Sekunden.

Wärmeschutz

Das Gebäude wird nach dem bewilligten Energienachweis erstellt.

Entsprechend sind die Wärmedämmvorschriften, Normen und Empfehlungen der SIA zu interpretieren.

Von zentraler Bedeutung ist insbesondere die SIA Norm 380/1 „Thermische Energie im Hochbau“, Ausgabe 2016 (im Folgenden nur SIA Norm 380/1 genannt). Diese Norm verlangt die Einhaltung von Systemanforderungen an die Bauteile der Gebäudehülle.

Die vorliegenden Wärmedämmvorschriften definieren solche System- und Einzelanforderungen, sowohl für Neubauten, wie auch für Umbauten. Für alle Abschnitte der Wärmedämmvorschriften gilt im Übrigen: Die U-Werte sind nach der Norm SIA 180 „Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau“, Ausgabe 2014, zu berechnen. Wärmebrücken sind zu berücksichtigen.

Die massgebenden Lambda-Werte für U-Wertberechnungen und Dämmstärkenbestimmungen sind in der SIA 279 „Wärmedämmstoffe“, Ausgabe 2018, festgelegt.

Schallschutz

Die SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau / erhöhte Anforderungen im Wohneigentum) wird erfüllt. Käuferausbauten und nach der Wohnungsübergabe mögliche Eigenleistungen sind ebenfalls gemäss den erhöhten Anforderungen zu planen.

Tropfgeräusche bei Regen sind normal und sind durch die erwerbende Partei akzeptiert.

Einbauten, die schallschutztechnisch Einfluss auf weitere Wohneinheiten haben (Whirlpool, Wannen, Einbauten in Decken- und Bodenkonstruktionen, Installationen in Wohnungstrennwänden, etc.) sind durch den beauftragten Bauphysiker vor der Ausführung zu prüfen und freizugeben.

Als Grenzwerte für den Schallschutz gegen Aussen- und gebäudeinternem Lärm gelten die erhöhten Anforderungen der SIA Norm 181.

Baumaterialien

Hochwertige Naturprodukte wie Vollholz, Holzfurniere oder bearbeitete Natursteinprodukte, Feinsteinzeug-Platten oder dergleichen, unterliegen Schwankungen in der Maserung, in der Verformung, in der Abmessung, in der Färbung oder im sonstigen Aussehen.

Soweit diese Abweichungen den üblichen Rahmen nicht deutlich überschreiten, kann kein Austausch der betroffenen Materialien verlangt werden.

Schwund- und Spannungsrisse

Schwund- und Spannungsrisse sind unvermeidbar (siehe Nutzungsvereinbarung der Firma Rolf Soller AG). Sofern diese die Sicherheit des Bauwerks nicht beeinträchtigen oder nicht die Folge der Verletzung anerkannter Regeln der Baukunst sind, gelten diese nicht als Baumangel.

Fugen

Silikon-/ Hybridfugen sind Bewegungsfugen und damit Wartungsfugen, welche keiner Garantie unterliegen. Gerissene Fugen stellen keinen Mangel dar. Eine fachmännische Fugenkontrolle mit Ersatz bei Beschädigungen ist insbesondere in Nasszellen von hoher Wichtigkeit.

Elastische Kittfugen bei Boden- oder Wandübergänge (insbesondere bei Plattenbelägen) können infolge unvermeidbarer Bewegungen des Unterlagsbodens während der ersten Jahre stellenweise abreißen (vor allem in den Raumecken). Der Ersatz dieser Kittfugen ist Sache des Gebäudeunterhaltes und kann nicht als Baumangel anerkannt werden.

Nach SIA Normen 248 + 274 gilt:

- Ablösungen und Risse von resp. in Fugen können nicht beanstandet werden und sind nicht garantiepflchtig.
- Fugen mit verformbaren Dichtungsmassen sind wartungsbedürftig und deshalb von der Gewährleistung ausgeschlossen
- Nicht unter SIA-Garantieleistungen fallen ebenfalls minimale Setzungen zwischen Parkettboden und Holzsockelleisten bedingt durch Setzungen der Unterlagsböden während der ersten 2 Jahre

Pflege (Unterhalt) von Fugen:

- Silikon-/ Hybridfugen dürfen nur mit Warmwasser gereinigt werden
- Auf keinen Fall chemikalische Mittel verwenden, da dadurch die Festigkeit der Fugen beeinträchtigt wird
- Jährliche Fugenkontrollen (innen und aussen) durch eine Fachperson sind zwingend erforderlich.

Terrainsenkungen

Terrainsenkungen im Bereich der Baugrube sind unvermeidbar. Sie treten in den ersten Jahren nach der Baufertigstellung auf. Der Ausgleich solcher Senkungen bzw. das Aus ebenen von Plätzen und Wegen ist Sache des Gebäudeunterhalts und kann nicht als Baumangel betrachtet werden.

Kleine Setzungen der Umgebung und Sitzplätze sind nicht zu vermeiden und berechtigen nicht zur Mängelrüge. Pflanzen sind unterhaltsbedürftig und können deshalb nicht in die Gewährleistung von Umgebungsarbeiten einbezogen werden. Es wird bewusst nicht zu üppig bepflanzt, da das Pflanzvolumen über die Jahre zunimmt/entsteht und dafür eine entsprechende Pflanzpflege mit hinreichender Bewässerung benötigt.

Umgebungsgestaltung

Die Ausführung erfolgt gemäss bewilligtem Umgebungsplan des Architekten. Käuferwünsche können aufgrund der einheitlichen Gesamtgestaltung nicht berücksichtigt werden. Die Bepflanzung erfolgt mit Jungpflanzen, welche ihren vollen Umfang in 3-5 Jahre erreichen.

Leitungen

Im Bereich der Kellerräume können Installationsleitungen an der Decke und entlang von Innenwänden geführt werden, welche partiell eine reduzierte Raumhöhe verursachen. Diese werden von der erwerbenden Partei akzeptiert.

Fugenlose Boden- und Wandbeläge

Die veräussernde Partei führt keine fugenlose Boden- und Wandbeläge als Käuferwunsch aus.

Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten Wohngeschosse

Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (Beispiel: Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsboden, Gipsverputz etc.) Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, ein Teil der Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre langsam austrocknen. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Damit es nicht zu Schäden führt, werden bauseits nötige Gegenmassnahmen ergriffen (technische Austrocknungszeiten, behördliche Wartezeiten zwischen verschiedenen Bauphasen, Feuchtigkeitsmessungen, Lüften, etc.). Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit vermehrten und richtigen (täglichen) Lüften entgegnet werden.

Erdgeschoss

Die Erdgeschossräume (dort wo Keller, Trocknen, Technik vorhanden) sind nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem umliegenden Erdreich sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl. Die ins Untergeschoss gelangende warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt. Obwohl der absolute Wassergehalt der Luft (ca. 13 g/m³) nicht ansteigt, kann die relative Feuchtigkeit im Sommer bis zu 85% betragen. Der Feuchtigkeitsgehalt (Oberflächenkondensat; Schwitzwasser) dieser Luft wird an den kühlen, erdberührten Aussenbauteilen noch gesteigert und kann empfindliche Lagergüter beschädigen. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar.

Bodenbeläge

Über spezifische Eigenschaften von den ausgewählten Bodenbelägen (Bodenheizung, Luftfeuchtigkeit, etc.) wird auf die Merkblätter und Pflegehinweise des Unternehmers verwiesen. Allfällige Oberflächenbehandlungen (z.B. Absäuren von Plattenbelägen) kann der Käufer beim Bodenleger direkt bestellen (Mehrkosten)

Diverses

Visualisierungen

Die Visualisierungen vom Aussen,- sowie Innenbereich sind nur räumliche Illustrationen somit nicht verbindlich. Sie gelten als Materialidee und zeigen die räumliche Darstellung, welche nicht abschliessend ist.

Hinweis (Hafnerarbeiten)

Bei allen Dachgeschosswohnungen ist der Einbau eines Schwedenofens oder eines Cheminées optional möglich. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Wohnungs-Kaufpreises.

Detaillierter Baubeschrieb

Mit nachfolgender Unterschrift bestätigt die Käuferschaft, dass Sie mit dem Inhalt der Seiten 1-31 inkl. der erwähnten Beilagen dieses detaillierten Baubeschriebes vollumfänglich einverstanden ist und dass Ihr die entsprechenden Details durch die Verkäuferschaft verständlich erläutert worden sind.

..... / Käuferschaft:

Unterschrift:

..... , den März 2022

.....

F.+A. Berther GmbH / Verkäuferschaft:

Unterschrift:

Segnas, den März 2022

.....

Herr Franz Berther

Unterschrift:

.....

Herr Armin Berther