

Kurzbaubeschrieb

Margna Masans, Chur

Grundausstattung

- Es werden qualitativ hochwertige Materialien verwendet.
- Konstruktiv bewährten Lösungen wird Priorität eingeräumt.
- Auf eine einfache, wirtschaftliche und möglichst unterhaltsame Ausführung wird geachtet.
- Die Dimensionierung entspricht in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den SIA-Normen.
- Die Ausführung erfolgt nach den kantonalen und örtlichen Vorschriften sowie aufgrund der Bewilligungen durch die Behörden.
- Die Gestaltung und Farbgebung erfolgt aufgrund des genehmigten Farb- und Gestaltungskonzeptes des Architekten.
- Kleinere Änderungen bleiben unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte und des Ausbaustandards vorbehalten.
- Bei hochwertigen Naturprodukten können Schwankungen in der Maserung und Färbung auftreten, soweit diese den üblichen Rahmen nicht überschreiten.

1. Vorbereitungsarbeiten

- Bestandesaufnahme: Rissprotokolle an bestehenden Gebäuden und Aufnahme der Strasse.
- Baugrunduntersuchung: Geologisches Gutachten liegt vor. Hydrogeologische Abklärungen inkl. Versickerungsanlage gemäss kantonalen Richtlinien.
- Räumungen: Vollständiger Rückbau der bestehenden Gebäude inkl. Fundamente
- Rühlwände für Baugrubensicherung
- Erschliessung: Anpassungsarbeiten an bestehenden Kanalisations-, Elektro- und Wasserleitungen ausserhalb der Liegenschaft. Anschlüsse an Gemeindeleitungen.

2. Gebäude

2.1. Rohbau 1

- Baugrubenaushub: Aushub bis ca. 7–8 m unter bestehendes Terrain. Bodenplatte und Fundamentverstärkungen unter beiden Gebäuden und der gemeinsamen Einstellhalle in Stahlbeton. Perimeterdämmung unter der Bodenplatte.
- Beton- / Stahlbetonarbeiten: Aussenwände gegen Erdreich im Untergeschoss in Ortbeton. Aussen- und Innenwände in Erd-, Ober- und Attikageschossen in Stahlbeton wo statisch erforderlich. Wohnungstrennwände gemäss Schallschutzkonzept Bauphysiker. Fassadensockel in Ortbeton, Oberfläche gestockt. Liftschacht in Ortbeton, schalltechnisch getrennt. Geschossdecken Stahlbeton bis Attika, Balkone thermisch getrennt. Schalungstypen gemäss Plänen Architektur.
- Treppenhaus in Sichtbeton; Böden (inkl. Treppe) geschliffen, Wände gestockt, Decke roh Typ 2.
- Mauerarbeiten: Aussenmauerwerk als Einsteinaußenmauerwerk in wärmegeämmtem Backstein (z.B. Thermocellit), Stärke 42.5 cm, ohne zusätzliche Aussendämmung. Trennwände UG in Kalksandstein, EG–DG in Backstein, wo erforderlich in Beton. Perimeterdämmung an Wänden gegen Erdreich.
- Montagebau in Beton: Vorfabrizierte Schleuderbetonstützen in der Einstellhalle. Treppenläufe EG–OG als vorfabrizierte Betonelemente, schalltechnisch mit Lagern getrennt. Treppenläufe UG in Ortbeton. Vorfabrizierte Betonfertigteile als Fensterbrüstungen.
- Schutzraumabschlüsse: Ausführung gemäss TWP 1984 und TWK 2017.
- Einstellhalle und deren Nebenräume mit Hartbetonboden, teilweise im Gefälle.

2.2. Rohbau 2

- Fenster: Holz-Aluminium-Fenster, Farbe und Oberfläche gemäss Materialkonzept. 3-fach-Isolierverglasung. Dreh- und Dreh-Kippflügel, Hebe-Schiebetüren zu Balkonen.
- Aussentüren und Tore: Hauseingangstüren als thermisch getrennte Leichtmetallkonstruktion, einflügelig mit festem Seitenflügel. Einfahrtstor Tiefgarage als automatisches Metall-Schiebetor mit Lochblech, Badge und Handsender. Brandschutz-Schiebetor in der Tiefgarage mit Schlupftüre. Brandschutzanforderungen EI 30 gemäss Brandschutzplan.
- Sämtliche Spenglerarbeiten in Kupfer naturbelassen. Dachränder, Brüstungsabdeckungen, Wandanschlüsse, Rinnen und Fallrohre. Einfassungen sämtlicher Dachdurchdringungen (Kamin, Ablufthauben, Flachdachfenster, RWA).
- Bedachung: Warmdach, vollflächig abgedichtet mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, min. 2-lagig, mit Gefälledämmung. Hauptdach bekiest zur Aufnahme der PV-Anlage. Attikaterasse mit Gehwegplatten auf Splitt oder Stelzlager. Sitzplätze EG auf Tiefgaragendecke, Aufschüttung min. 75 cm, begrünt und mit Betonplatte, geschliffen. Tiefgaragendecke abgedichtet, Aufschüttung min. 80 cm, intensiv begrünt. Flachdachfenster (z.B. Velux) und RWA-Element wo nötig. Absturzsicherungen auf sämtlichen Flachdächern.
- Fassadenputz: Waschputz auf Einsteinmauerwerk. Körnung und Farbton gemäss Material- und Farbkonzept Architekt.
- Sonnenschutz: Windstabile Vertikalstoffstoren mit seitlich aufgesetzten Führungsschienen, elektrisch betrieben. Farbe gemäss Material- und Farbkonzept Architekt.

3. HAUSTECHNISCHE ANLAGEN

3.1. Elektroanlagen

- Allgemein: Sämtliche Installationen nach EleG, NIV, NIN 2020 und SEV. Feller STANDARDdue in weiss, ohne Gebäudeautomation. Installationen Unterputz in Wohnungen und Treppenhaus, Aufputz in Tiefgarage und Kellerräumen.

- Hauptverteilung: Eine EW-Einspeisung für die gesamte Überbauung via ZEV. Hausanschlusskasten bei der Tiefgarageneinfahrt. Wohnungszähler direkt bei den Wohnungen. Separate Zähler für Allgemeinstrom, PV-Anlage, Heizung, Einstellhalle und E-Mobility. Unterverteiler pro Wohnung im Eingangsbereich.
- Installationen je Bereich: Einstellhalle mit LED-Balkenleuchten, Bewegungsmelder. Treppenhaus mit LED-Wandleuchten, Bewegungsmelder, Putzsteckdose T15 pro Geschoss. Keller- und Disponibelräume mit Balkenleuchten, Bewegungsmelder. Haupteingang mit LED-Einbaudeckenspot, Video-Gegensprechanlage.
- Wohnungen: Videogegensprechanlage mit Türöffner.
- Wohnen/Essen: Deckenleuchtenanschluss, Dreifachsteckdosen, Swisscom OTO-Dose.
- Zimmer: Deckenleuchtenanschluss, Dreifachsteckdosen, Leerrohr EDV.
- Bad/Dusche: LED-Einbauleuchten, Anschluss Spiegelschrank, Leerrohr Dusch-WC.
- Küche: Einbauleuchten, Anschlüsse für alle Apparate. Balkone/Sitzplätze: Feuchtsteckdose und Leuchte.
- Nicht inbegriffen: Netzfreeschalter, Dimm-Schalter (ausser in Küche), Lautsprecherinstallation.
- E-Mobility: Ausbaustandard C1 mit Flachbandkabel und dynamischem Lastmanagement. Veloraum mit je 1 Steckdose direkt über Wohnung gezählt.
- PV-Anlage: Auf beiden Hauptdächern, Wechselrichter auf Dach, ZEV-Abrechnung, Batteriespeicher für Eigenverbrauchsoptimierung.

3.2. Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage

- Wärmeerzeugung: Luft-Wasserwärmepumpe. Warmwasseraufbereitung über zentralen Boiler im Technikraum, Warmwasser ca. 60°C. Legionellenschutz 2x wöchentlich via Elektroeinsetzung.
- Wärmeverteilung: Niedertemperatur-Fussbodenheizung in allen Wohnräumen. Raumthermostat pro Raum. Wärmezähler pro Wohnung mit Fernablesung. Wohnungsverteiler im Sockelbereich der Garderobe, ca. 120 cm, leicht zugänglich. Raumtemperaturen: Wohn-/Essbereich 22°C, Küche/Zimmer 20°C, Bad/Dusche 22°C.
- Kühlung: über Luft-Wasserwärmepumpe, sanfte Temperierung über Fussbodenheizung im Sommer.

- Lüftung Wohnungen: Zentral, je 1 Grossgerät pro Gebäude, mit Wärmerückgewinnung und Vorwärmung, ohne Vorkühlung. Verteilung in Decke. Küche Umluftsystem.
- Lüftung Keller: Mechanische Entlüftung. Secomat pro Trockenraum.
- Lüftung Einstellhalle: Mechanisch mit CO/NO-Überwachung.
- Schutzraumbelüftung: Gemäss TWP 1984.
- Cheminée-Anlagen: In den Attikawohnungen beider Gebäude je ein Cheminée-Ofen, Abgasführung über Dach, gemäss Feuerpolizeivorschriften.

3.3. Sanitäranlagen

- Apparate: Gemäss separater Apparatenliste. Auswahl durch Bauherrschaft.
- Nasszellen: Vorwand-Installationselemente in sämtlichen Nasszellen. Duschtrennwände Echtglas ESG 8 mm.
- Waschküchen: Pro Gebäude ein Trockenraum. Pro Wohnung ein Waschturm (WM/Tumbler) direkt in Wohnung.
- Aussenanschlüsse: Pro EG- und Attikawohnung frostsichere Aussenwasserhähne. Zusätzlich frostsichere Hähne für Abwart, Pavillon und Einstellhallenreinigung.
- Leitungen: Kaltwasser in CNS-Rohren ab Technikraum, Verteilung in PEX. Warmwasserzirkulation. Warmwasserzähler Unterputz direkt bei Waschtisch. Schmutzwasserfallleitungen in schalldämmenden PE-Rohren. Ausführung gemäss SN 592000.
- Küche: Einbauküche mit Induktionskochfeld, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler vollintegriert, Spültisch von unten eingesetzt, Dampf- abzug mit Umluft und Aktivkohlefilter. Quooker-Wasserhahn Grundausführung. Unterschranklicht LED durch Küchenbauer. Küchenauswahl ausschliesslich beim definierten Hersteller.

3.4. Transportanlagen

- Aufzüge: Pro Gebäude je ein rollstuhltauglicher Personenlift, alle Geschosse, lichte Breite 90 cm gemäss SIA 500. Zugang Attikawohnung nur mit Schlüssel/ Badge. 2-teilige Teleskoptüre, einseitiger Zugang, elektromechanischer Antrieb ohne Maschinenraum, reduzierte Überfahrt.

4. AUSBAU

4.1. Ausbau 1

- Gipserarbeiten: Wände in Wohnräumen und Erschliessungszonen: Grundputz, Weissputz Q3, geglättet. In Nasszellen entfällt der Weissputz wo Platten verlegt werden. Decken: Weissputz Q3, mit Innendispersionsfarbe gestrichen. Vorhangschiene VS 57 in Decke eingelassen. Kantenschutzprofile an exponierten Stellen.
- Metallbauarbeiten: Briefkastenanlage pro Gebäude in Aluminium, mit Paketfächern, Video-Gegensprechanlage und elektronischem Schliesssystem. Balkon- und Terrassengeländer sowie Absturzsicherungen in Aluminium schwarz eloxiert. Rammschutzrohre in Tiefgarage feuerverzinkt. Velohalterungen, Gitterrosste mit Kindersicherungen bei Lichtschächten.
- Schreinerarbeiten: Wohnungseingangstüren EI 30, Eichenholz furnier, farblos matt lackiert, Dreipunktverschluss, Türspion. Wohnungsinnentüren Eichenholz furnier, schwellenlos. Türen UG Stahlzarge. Drückergarnitur CNS. Garderobe fix montiert pro Wohnung. Einbauschränke in Elternschlafzimmern. Fensterbänke innen Holz.
- Schliessanlage: Sicherheitsschliessanlage Salto (oder gleichwertig) mit Badges und mechanischen Zylindern. Pro Wohnung 5 Badges / 1 mechanischer Schlüssel. Schlüsselrohre für Feuerwehr, EW, Swisscom und Liftservice.

4.2. Ausbau 2

- Unterlagsboden: Zementsulfat-Fliessestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung mit Bodenheizung.
- Bodenbeläge Platten: Nasszellen, Küchen ganz oder teilweise mit Feinsteinzeugplatten.
- Bodenbeläge Holz: Wohn-/Essbereiche, Schlafzimmer und Eingangsbereiche in Eichenriemenparkett.
- Wandbeläge: Nasszellen in sämtlichen Wohnungen mit Feinsteinzeugplatten. Abdichtung vollflächig PCI Periplan.
- Deckenbekleidungen: UNITEX Deckenbekleidung in Einstellhalle (unter beheiztem Gebäude) und Technikraum. Keller/Waschküche/Dispo teilweise an Wänden und Decken, feuerhemmend gemäss VKF.
- Innere Malerarbeiten: Dispersionsanstrich auf sämtliche Wände und Weissputzdecken in Wohnungen. Einstellhalle Dispersionsanstrich, Stützen farblich hervorgehoben. Keller Zweikomponentenfarbe auf Monobeton. Gemäss Farbkonzept Architekt.
- Signaletik: Hausnummern, Raumbezeichnungen, Parkplatzmarkierungen und -nummerierung, Stockwerksbeschriftung. Technische Dokumentation pro Gewerk in Technikraum deponiert.

5. UMGEBUNG

- Terraingestaltung: Rohplanie und Reinplanie, Humusierung der Rasen- und Pflanzflächen. Fassadenanschluss mit Kiespackung. Wiederinstandsetzung der bestehenden Umgebungsgestaltung gemäss nachbarschaftlicher Vereinbarung.
- Belagsarbeiten: Fusswege und Zugänge gemäss Umgebungsplan, inkl. Entwässerungen, Randeinfassungen und Unterbauten. Umgebungsmauern in Sichtbeton geriffelt & gestockt.
- Pavillon: Gedeckter Pavillon in Sichtbeton, mit Glas-Schiebefaltwänden, zwischen beiden Gebäuden, Flachdach in Ortbeton. Boden & Decken geschliffen, Wände gestockt. Aussenküche gemäss Auswahl Bauherrschaft, geschlossener Cheminée-Ofen. Anschlüsse für Beleuchtung, Steckdosen und Wasser.
- Gärtnerarbeiten: Drainageschichten über Untergeschossbauteilen. Rasensaat inkl. Wässerung und Schnitte durch Gärtner. Liefern und Pflanzen von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Stauden gemäss Umgebungsplan.
- Einfriedungen: Maschendrahtzaun feuerverzinkt, Höhe 100 cm, gemäss Umgebungsplan.
- Spielbereich: Naturnahe Beläge und Fallschutzplatten. Schaukel, Rutschbahn, Sandkasten, Wippe, Sitzbänke.
- Installationen: Aussenbeleuchtung mit Pollerleuchten LED, Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter. Wasserzuleitungsanschluss und frostsichere Standrohre im Gartenbereich.