

# AURUM

ZEITLOS WOHNEN

ROSMARINGASSE 8

7220 SCHIERS

BAUBESCHRIEB

# INHALT

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEIN</b>	<b>3</b>
1.1.	ISOLATIONSWERTE	3
1.2.	BERICHT DES BAUPHYSIKERS	3
1.3.	BETEILIGTE FACHPLANER	3
1.4.	PLÄNE	3
<b>2.</b>	<b>ROHBAU</b>	<b>4</b>
2.1.	BAUMEISTER ARBEITEN	4
2.2.	ZIMMERARBEITEN	4
2.3.	SPENGLERARBEITEN	4
2.4.	DACHDECKERARBEITEN	4
2.5.	FENSTERARBEITEN	5
2.6.	HAUSTECHNIK	5
2.7.	HEIZUNG	5
2.8.	LÜFTUNG	5
2.9.	SANITÄR	5
2.10.	ELEKTROANLAGE	5
2.11.	METALLBAUARBEITEN	6
2.12.	GIPSERARBEITEN	6
<b>3.</b>	<b>AUSBAU</b>	<b>7</b>
3.1.	UNTERLAGSBODEN	7
3.2.	BODENBELÄGE	7
3.3.	WANDBELÄGE	8
3.4.	SANITÄR - NASSZELLEN	8
3.5.	KÜCHE	8
3.6.	SCHREINERARBEITEN	9
3.7.	MALERARBEITEN	9
3.8.	SCHLIESSANLAGE	9
3.9.	SONNENSCHUTZ	10
3.10.	SCHUTZRAUM	10
3.11.	PARKPLÄTZE	10
3.12.	UMGEBUNGSRARBEITEN	10
3.13.	KUNDENWÜNSCHE & VERRECHNUNG	10

# 1. ALLGEMEIN

## 1.1. ISOLATIONSWERTE

gemäss Baubewilligung.

## 1.2. BERICHT DES BAUPHYSIKERS

Die Massivbauweise bietet vielerlei Vorteile im Wohnkomfort wie auch in der Werterhaltung. Die Baumasse hält das Haus im Sommer kühl. Im Winter wiederum gibt die Bausubstanz die Wärme kontinuierlich in angenehmer Masse ab.

Der dampfoffene Aufbau der Fassade vermag das Raumklima, bezüglich der relativen Feuchtigkeit und der Lufttemperatur, positiv zu beeinflussen.

Der Massivbau allgemein ist auch im Bereich Elektrosmog vorbildlich. Der Backstein dämmt die elektrischen Strahlungen und Felder in grosser Masse ab. Zudem schirmen die massiven Betondecken interne Elektrofelder zwischen den Geschossen ab, was gesünderes Wohnklima zur Folge hat.

Ein weiterer Aspekt sind recycelbare Materialien, welche verwendet werden. Wir setzen auf wiederverwertbare Baustoffe, wie Beton, Backstein, Multipor und Steinwolle.

## 1.3. BETEILIGTE FACHPLANER

Bauphysiker, Heizungs-, Sanitär-, Lüftungsplaner, Elektro- & Bauingenieur.

## 1.4. PLÄNE

Bei den Unterlagen handelt es sich um Projektpläne, wir behalten uns Änderungen vor. Die Visualisierungen sind Projektideen für eine bessere Vorstellungsmöglichkeit.

Diese sind aufgrund der Planunterlagen erstellt worden. Änderungen bleiben auch hier vorbehalten. Die Wohnungen werden ohne Mobiliar verkauft.

# 2. ROHBAU

## 2.1. BAUMEISTER ARBEITEN

- Untergeschoss-Außenwände in Stahlbeton mit Sperranstrich und Deltadrain, Sickerleitung nach Erfordernis.
- Untergeschoss-Innenwände in Stahlbeton oder Kalksandstein, roh.
- Kanalisation in PE-Rohren, Dimensionierung und Ausführung nach den örtlichen Vorschriften.
- Decken zwischen Wohnungen aus Stahlbeton. Nach statischer Berechnung mind. 25 cm stark; Giebeldach mit Dachausbauten.
- Aussendämmfassade 20 cm Beton oder 15 cm Backstein 20 cm Dämmung hinterlüftete Holzfassade, verputzte Aussendämmung.
- Wohnungstrennwände 25 cm Beton (Erdbeben Stabilität), Leichtbaukonstruktion als Installationswand, ausgeführt in den Nasszellen.
- Zwischenwände in Backstein, 12er oder 15er (Nach Erfordernis).

## 2.2. ZIMMERARBEITEN

- Steildach mit sichtbarer Holzkonstruktion. Konstruktionsholz in Fichte gehobelt, wo statisch notwendig mit BSH-Träger.
- Dachkonstruktion unbehandelt.
- Holz- und Fassadenschalung.

## 2.3. SPENGLERARBEITEN

- In Kupfer oder Kupfer / Titan / Zink.

## 2.4. DACHDECKERARBEITEN

- Dachaufbau: Dachschalung, Konstruktionslattung, Dampfbremse, Sparren, Wärmedämmung 24 cm, IsorooF Unterdachplatte 2.2 cm, wasserdichtes Unterdach, Konterlattung, Lattung und Dach mit Dachziegel eingedeckt.

## 2.5. FENSTERARBEITEN

- Holzfenster, Innen in Weiss und Aussen in Anthrazit
- 3-fach Wärmeschutz Verglasung, mit Gummidichtung, 1 Dreh-Kippbeschlag pro Schlaf- und Wohnzimmer, sonst Drehbeschlag resp. fest im Rahmen verglast.
- Ausgang vom Wohnzimmer auf Balkon mit Hebeschiebetür,
- Fensterbeschläge in Leichtmetall, äussere Fensterbänke in Kupfer / Titan / Zink.

## 2.6. HAUSTECHNIK

- Jede Wohnung mit Wärmemessung, Heizungs-, Kalt- und Warmwasser, Stromzähler.

## 2.7. HEIZUNG

- Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung mittels Luftwärmepumpe
- Wärmeverteilung erfolgt mittels Niedertemperatur- Fussbodenheizung

## 2.8. LÜFTUNG

- Gefangene Räume werden ins Freie mittels Ventilator entlüftet.
- Die Abluft der Küchen erfolgt mittels BORA Umluft System.

## 2.9. SANITÄR

- Verteilungen und Steigstränge des Kalt- und Warmwassers in Metallverbundrohren, Formstücke in PVDF-Kunststoff.
- Anschlussleitungen der Apparate, ab Wohnungsverteiler, in PEX - Kunststoffrohren inkl. Schutzrohre.
- Abwasserleitungen in PE und PE-Silent Rohren.
- Standort für Waschmaschinen und Wäschetrockner ist gemäss Plan zwingend einzuhalten (Schallemissionen).

## 2.10. ELEKTROANLAGE

- Hausanschluss, Zähler und Hauptsicherung, Hauptverteilung und Wohnungs-Kleinverteiler mit Leitungsschutzschalter und Fehler-Stromschutzschalter gemäss Vorschriften, im Keller sichtbare Montage, in Wohnungen Unterputzmontage. Das MFH ist vom Telefonbetreiber erschlossen.
- Über der Unterverteilung ist Platz für alle möglichen Kommunikationsmedien, EDV-Verteilung etc. vorgesehen.
- Lichtinstallation: ein Anschluss für Deckenleuchte und drei Zweifachsteckdosen pro Zimmer, Einbau LED-Spot in Küche, Gang & Balkon, Spiegelschrank mit Anschluss (Licht), LED Einbauspots in WC und Bad-DU/WC.
- Leerrohre in allen Schlafräumen für Internet-, TV- und Telefonanschlüsse.
- Ein Multimedia Anschluss im Wohnzimmer (z.B. Swisscom TV), zusätzliche Anschlüsse ab Fr. 235,-.
- Leerrohr bei einem Tiefgaragenplatz pro Wohnung, für Ladestation Elektrofahrzeuge.
- Wohnungsleuchten: LED-Leuchte in den Abstellräumen und im Waschraum. Ansonsten sind keine Beleuchtungskörper in den Wohnungen enthalten.

- Licht und Steckdosen vom Keller auf eigenen Wohnungszähler verdrahtet.
- Alle Wohn- und Schlafräume mit elektrischem Thermostat für Raumregulierung. Ausgenommen sind Nasszellen und Waschküche.
- Pro Wohnung ein Anschluss für einen Waschmaschine & Tumbler (exkl. Geräte).
- Küchenanschlüsse für Geräte wie Kühlschrank, Rechaud, Backofen, Geschirrspüler und Apparatesteckdosen.
- Fenster sind mit elektrischen Storen Motoren ausgerüstet (wo vorhanden siehe Sonnenschutz).
- Reserveanschluss Closomat im Badezimmer.

## 2.11. METALLBAUARBEITEN

- Balkongeländer in Stahlkonstruktion roh Stahl (Rost-Optik). Holzhandlauf Lärche.
- Diverse Stahlkonstruktionen aussen: Stahl roh (Rost-Optik).

## 2.12. GIPSERARBEITEN

- Decke in Weissputz, Wände mit Grundputz und mineralischem Abrieb 1 mm aufgezogen, Dachwohnungen teils Dachuntersicht.
- Vorhangschiene in Räumen mit Flachdecken: 1 Stück pro Fenster in Deckenputz eingelassen.

# 3. AUSBAU

## 3.1. UNTERLAGSBODEN

- Schwimmender Zement Unterlagsboden auf Trittschallisolation mit Randstreifen zur Trennung zu Innen- und Aussenwänden (Schallübertragung).

## 3.2. BODENBELÄGE

- Wohnraum:  
Eichenparkett Dielen als Standard.  
*Budget: Fr. 120.- / m<sup>2</sup> fertig verlegt.*
- Küche, Gang:  
z. B. Keramikplatten.  
*Budget: Fr. 120.- / m<sup>2</sup> fertig verlegt.*
- Sanitär Räume:  
z. B. Keramikplatten.  
*Budget: Fr. 120.- / m<sup>2</sup> fertig verlegt.*
- Schlafzimmer:  
Eichenparkett als Standard.  
*Budget: Fr. 120.- / m<sup>2</sup> fertig verlegt.*
- Balkone oder Sitzplätze: Zement Gartenplatten.
- Keller- und Bastelräume: Zementüberzug.
- Tiefgarage: Monobeton.

### 3.3. WANDBELÄGE

- Kellerräume roh. Wände & Boden gestrichen, Autogaragen: roh.
- Wohn- und Schlafräume, Küche, Abstellraum: Grundputz mit Mineralabrieb (weiss).
- Bereich Küchenkombination ca. 50 cm hoch Keramikplatten oder Spezialfarbanstrich.  
*Budget: Fr. 120.- / m<sup>2</sup> fertig verlegt.*
- Sanitärräume 2.00 m hoch, 2 Wände mit Plattenbelag.  
*Budget: Fr. 120.- / m<sup>2</sup> fertig verlegt.*
- Anschlüsse mit Kittfugen.

### 3.4. SANITÄR - NASSZELLEN

- Einteilung und Ausstattung gemäss Projektplan.
- Duschwanne mit Keramikplatten eingekleidet.
- Apparate in weiss mit Waschtischunterbau wandhängend.
- Armaturen & Garnituren verchromt. (Hochwertige Produkte von Duravit gehören zur Standardaustattung)
- Beleuchtete Spiegel
- Grosszügige Waschbecken mit Unterbauschränken
- Für Apparate und Geräte besteht für jede Wohnung ein Budget (exkl. Waschmaschine und Wäschetrockner).

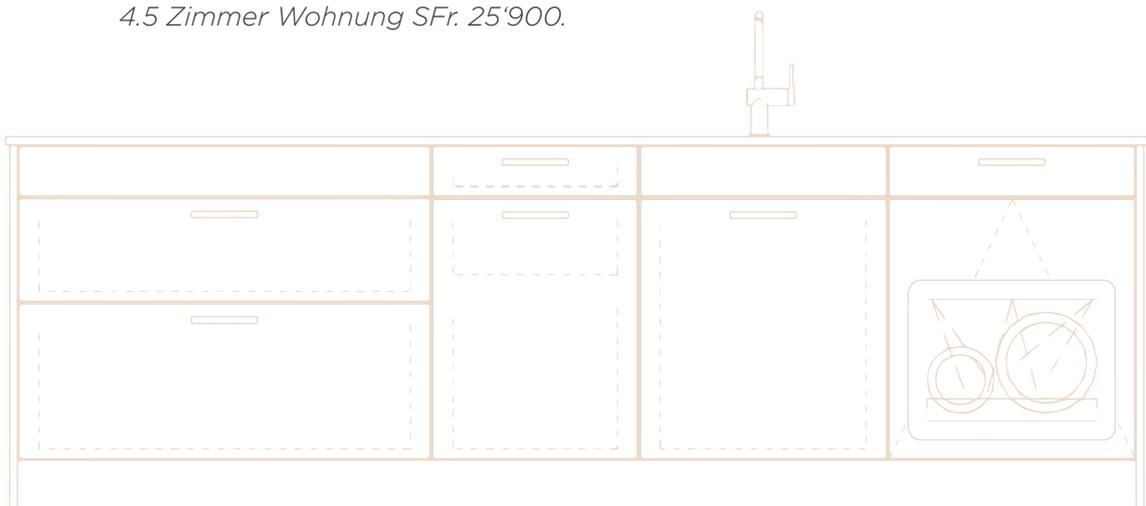
### 3.5. KÜCHE

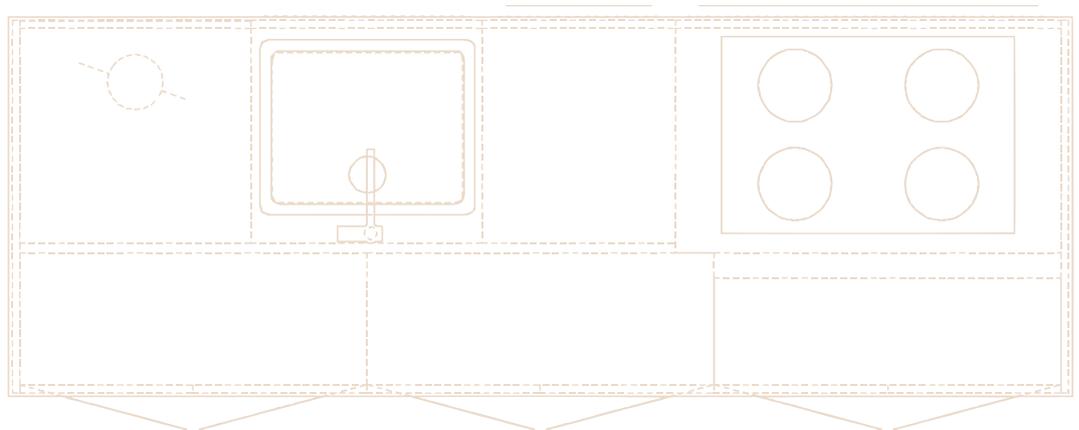
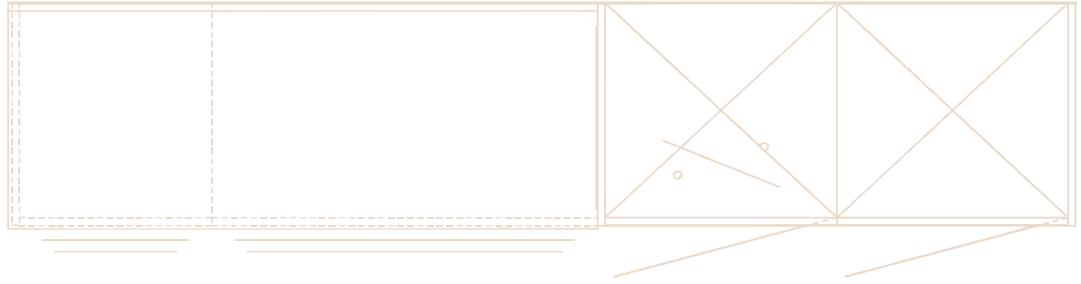
- Einbauküche, Fronten mit Kunstharz belegt, Korpus innen Kunstharz weiss, Kästen mit Tablaren und Schubladen.
- Unterbauten, BORA Basic BHU, Hyper-Glaskeramik- Kochfeld mit 4 Kochzonen & integriertem Dunstabzug (Umluft), Kehrriecht Schrank.
- Arbeitsflächen in kratzfestem Naturstein Preisklasse drei, SUTER INOX Unterbaubecken, SUTER INOX Mischbatterie mit Auszugsbrause.
- Hochbauten, Schränke mit Tablaren und Schubladen, Backofen und Kühlschrank 260 l mit Tiefkühlabteil.
- Sämtliche Küchengeräte V-ZUG.
- Für jede Küche wird ein 3D Plan erstellt. Küchen gemäss Projektplan als Standard. Detailbeschreibung vorhanden.

*Budget:*

*3.5 Zimmer Wohnung SFr. 25'500.*

*4.5 Zimmer Wohnung SFr. 25'900.*





### 3.6. SCHREINERARBEITEN

- Zimmertüren mit Blockfuttertüren, aus massiver Spanplatte 40 mm, Weiss, Lackiert, glatt.
- Wohnungs- und Eingangstüren als Rahmentüren, Doppelfalz-Gummidichtung mit Spanplatte 60 mm Naturholz furniert, glatt, lackiert.
- Einbauschränke, Garderoben und sonstige Möbel sind im Angebot KEINE enthalten, Darstellungen sind lediglich Beispiele oder Visualisierungen.

### 3.7. MALERARBEITEN

- Holzflächen innen und aussen, naturbelassen ohne Behandlung.
- Kellertüren und Metallflächen in Kunstharz.
- Kellerräume roh, gestrichen.
- Wohnräume Weissputz, weiss gestrichen.

### 3.8. SCHLIESSANLAGE

- Wohnungstüre, Kellertüre, Technikraumtüre und Briefkasten werden mit einem Schlüssel bedient.
- Wohnungsinterne Türen erhalten einen Zifferbartschlüssel.

### 3.9. SONNENSCHUTZ

- Verbundraffstoren, farbig einbrennlackiert, elektrisch betrieben.
- Sonnenstoren sind nicht vorgesehen.

### 3.10. SCHUTZRAUM

- Gemäss den kantonalen Vorschriften (eingekauft) extern.

### 3.11. PARKPLÄTZE

- UG-Tiefgarage & Aussenparkplätze.
- Diverse Parkmöglichkeiten gemäss Raumprogramm.
- Der ausgewiesene Behinderten PP muss bei Bedarf getauscht werden.

### 3.12. UMGEBUNGSARBEITEN

- Wege und Plätze in Asphalt Belag / Verbundstein Belag.
- Einfahrt zu Einstellhalle in Beton.
- Rasenfläche, Steinbeet entlang der Hausfassade, keine Bepflanzung.

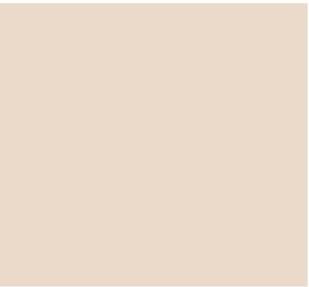
### 3.13. KUNDENWÜNSCHE & VERRECHNUNG

- Die Grundrisse der Wohnungen sind teils variabel. Bei Änderungswünschen setzen Sie sich mit uns in Verbindung. Wir beraten Sie gerne.
- Sonderwünsche werden unter Verrechnung der Mehr- / Minderkosten und Beratungshonorar berücksichtigt
- Mehrkosten sind honorar- & gebührenpflichtig.

Zeitaufwendungen für Abklärung & Organisation gegenüber dem geplanten Standard werden zu nachfolgenden Tarifen verrechnet:

<b>Architekt</b>	<b>Fr. 185,-/Std.</b>
<b>Bauleiter &amp; Fachplaner</b>	<b>Fr. 135,-/Std.</b>
<b>Verkauf &amp; Administration</b>	<b>Fr. 113,-/Std.</b>
<b>Zeichner</b>	<b>Fr. 103,-/Std.</b>

Dieser Baubeschrieb gilt nicht als integrierender Bestandteil zum Kaufvertrag.





[www.aurum-schiers.ch](http://www.aurum-schiers.ch)