

PARZELLE 671, 673 und 676

Orselina

Neubau 16 Eigentumswohnungen mit

Garagen

Baubeschrieb

Baubeschrieb "Residenza Bella Terra", Orselina

1. Vorbereitungsarbeiten

- 10 Bestandesaufnahme, Baugrunduntersuchungen
- 102 Baugrunduntersuchung
- 11 Räumung, Terrainvorbereitungen
- 114.0 Baustelleneinrichtung

- 12 Sicherungen, Provisorien
- 123.2 Spezielle Unterfangungsarbeiten zur Sicherung der Böschung auf der Bergseite.
- 123.4 Neue Kanalisation

- 13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung
- 132 Zufahrten: Bildung Zufahrt von der via Patocchi auf die Baustelle
- 135 Provisorische Installationen
- 135.1 Elektro
- 135.3 Wasser
- 135.4 Übermittlung WIFI für Baustellenüberwachung über Videokameras
- 136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.
- 137 Provisorische Abdeckung für Winter; Schutz für Wildtiere aufgrund offener Baugrube

- 17 Spezielle Foundationen, Baugrubensicherungen und Grundwasserisolierungen

- 171 Die gesamte Statik basiert auf der Annahme von normalem Baugrund mit ca. 250 KN/m² möglicher Bodenpressung. Felsen ist Bestandteil des Baugrundes.
- 174 Anker gegen via alla Selva zur Sicherung

- 176.0 Offene Wasserhaltung: Ableiten von Tagwasser, sowie Fassen und Ableiten von Hangwasser, sofern notwendig, mit den erforderlichen Hilfsmitteln. Wasserabzugsgräben, Motorpumpe inkl. Installation und Bedienung falls notwendig.

- 179 Erschwernisse im Baugrund aufgrund Felsaushub

Baubeschrieb "Residenza Bella Terra", Orselina

2 Gebäude

20 Baugrube

201 Baugrubenaushub: Kompl. Aushub inkl. allen Transporten und Deponien. Erd- und Felsaushub die nicht für die Natursteinmauern, Hinterfüllung oder die Umgebungsgestaltung gebraucht werden;

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Bauplatzinstallationen: Erstellen, Unterhalt und Wiederentfernung der gesamten, zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen Anlagen, inkl. Winterbaumassnahmen, Bauwasser, Baustrom usw. Die Baustelle ist während der ganzen Zeit den einschlägigen Vorschriften entsprechend zu sichern. Die Baustelle wird zusätzlich mit Videokameras überwacht und gefilmt.

211.4 Kanalisation: Nach Vorschrift der Gemeinde (innere und äussere) Dimensionierung nach behördlichen Vorschriften und Richtlinien des VSA.

211.5 Beton – und Stahlbetonarbeiten (Erbebensicherheit gemäss SIA Norm)

Fundation: Bodenplatte aus Wasserdichten Beton (Weisse Wanne), armiert nach den örtlichen Bodenverhältnissen und Berechnungen des Ingenieurs

Aussenwände: Kellerwände aus Beton Wasser dichten Beton armiert (Weisse Wanne), 25 cm stark, Schalung Typ 2 und Typ 4.1.4. Arbeitsfugen und Bindlöcher werden abgeklebt, Haar- und Schwundrisse werden bei auftretendem Wassereintritt ausinjeziert (Weisse Wanne).

Decken: Über allen Geschossen armierte Stahlbetondecken. Nach Berechnungen des Ingenieurs armiert.

211.6 Maurerarbeiten

Fassadenmauerwerk:

Sichtbeton 25cm mit Innenisolation. Stärke der Dämmung gemäss Energietechniker.

Innenwände: 12-15 cm Kalksandsteinmauerwerk in den Kellerräumen. 8-10-12-17.5 cm Gipskarton Platten Wohngeschossen.

Baubeschrieb "Residenza Bella Terra", Orselina

- Lichtschächte: In Zement mit verzinktem Gitterrost und Einbruchssicherung.
- 22 Rohbau 2
- 221 Fenster: Aluminiumfenster Anthrazit mit einem U-Wert von 1,1 W/m².K . In allen Stockwerke einbruchhemmend. Pro Fenster ein Drehkipp. Fensterbänke aus Metall lackiert.
- 221.5 Haustüre: Einflügelige Alupan - Rahmentüre in Aluminium mit Glasausschnitt. Beidseitig deckend gestrichen. Dreipunktverschluss mit Drückergarnitur in Leichtmetall inkl. Kaba – Sicherheitszylinder integriert in Schliessplan mit Briefkasten und Tiefgarage.
- 222 Spenglerarbeiten: Ausführung der Spenglerarbeiten in Chromstahl.
- 223 Blitzschutzanlage: Erdung gemäss Vorschriften
- 224 Bedachungen: Dämmstärke gemäss Energietechniker. Flachdach als Warmdach vollflächig abgeklebt. Nicht begehbare Teil extensiv begrünt. Notwendige Entwässerungsrinnen, Abdeckungen, Einfassungen und Notüberläufe.
- 226 Aussenwärmedämmung: Innenwärmedämmung mit Stein wolle; Ausdämmung bei Erdberührte Flächen mit Swisspor XPS 300 Dämmung. Dämmstärke gemäss Energietechniker.
- 228 Abschlüsse, Sonnenschutz: Bei allen Wohnraumfenstern Verbundraffstoren mit verstellbaren Lamellen. Standardfarbton. Elektro Bedienung. Bei Front Fassade Abdunkelung mit Stoffstoren.
Sonnenstore mit Elektro Bedienung, Standardfarbton.
- 23 Elektroanlagen
- 231 Zentrale Starkstromanlage nach Vorschrift EW: Unterverteilung mit FI – Schutzschalter im UG. Leitungen im Keller und Technik Raum Aufputzmontage (sichtbar). In den Wohnungen sowie in den Eingangs Bereichen Unterputzmontage.
- 232 Starkstrominstallationen: Pro Wohnraum mindestens ein Schalter, eine Steckdose beim Eingang sowie eine 3fach Steckdose geschaltet an der gegenüberliegenden Wand. Pro Wohnraum mindestens eine Lampenstelle an der Decke. Anschluss für Waschmaschine und Tumbler. Details gemäss sep. Elektroplan.
- 235 Telefonanlage: Telefoninstallation im Wohnzimmer.
- 236 Schwachstromanlage: Video - Anlage mit Drücktaste aussen bei Haustüre.

Baubeschrieb "Residenza Bella Terra", Orselina

236.4 Radio- und Fernsehanlagen: Anschluss über Internet. Installation im Wohn- und zimmern. (Ohne Abo-Gebühren)

24 Heizungsanlage

242 Wärmeerzeugung/Warmwasseraufbereitung: Die Wärmeerzeugung und Wärme Kühlung wie auch die Brauchwassererwärmung erfolgt mittels Wärmepumpe Wasser Wasser. Isolieren aller Leitungen gemäss kant. Vorschrift.

243 Wärmeverteilung: Fussbodenheizung resp. Kühlung mit Raumthermostaten in allen Wohnräumen. Isolation gemäss Energietechniker.
Witterungsgeführte Vorlauftemperatur-regulierung mit Aussenfühler.

247 Cheminée und Kaminanlage: Es sind keine Cheminées und Kaminanlage für die Wohnungen vorgesehen. Auf Wunsch kann ein Gas Cheminée auf Kosten des Käufers eingebaut werden.

25 Sanitäre Installationen

251 Allgemeine Sanitärapparate: Apparate, Armaturen und Garnituren gemäss Apparateliste. Standardfarbe weiss. Pauschalbetrag für Lieferung von Apparate:
Wohnung 2 1/2: 10'000.- Sfr netto inkl. MWST.
Wohnung 3 1/2: 15'000.- Sfr netto inkl. MWST.
Wohnung 4 1/2: 20'000.- Sfr netto inkl. MWST.
Duplex 3 1/2: 15'000.- Sfr netto inkl. MWST.
Haus 6: 30'000.- Sfr netto inkl. MWST.

Waschmaschine/Tumbler: Pro Wohnung Anschlüsse für Waschmaschine und Tumbler.

254 Kaltwasserleitungen: Von werkseitig installiertem Wasserzähler abgenommen und über Verteilbatterie zu sämtlichen Kaltwasserstellen geführt. Leitungen aus Chromstahlrohren oder Sanipex oder gleichwertiges System. Befestigungen mittels schalldämmenden Aufhängungen oder Rohrschellen. Zentrale Wasser Entkalkungsanlage wird im Technikraum installiert und versorgt alle Häuser.

254.1 Warmwasserleitungen: Einzelzapfstellensystem mit Sanipex oder gleichwertigen System, teilweise Leitungen aus Chromstahlrohren. Befestigung mittels schalldämmenden Aufhängungen und Rohrschellen.

254.2 Abwasserleitungen: Schmutzwasserleitungen in Strängen (Geberit Silent) zusammengefasst und an die Kanalisation angeschlossen mit Putz- und Spülvorrichtungen. Entlüftungen über Dach geführt.

Baubeschrieb "Residenza Bella Terra", Orselina

258 Kücheneinrichtung: Unterbauten, Hoch- und Hängeschränke, Flaschenauszug etc. gemäss Auswahl der Käuferschaft, Marke zu Bestimmen. Apparate V-ZUG. Budget für Küche betriebsbereit montiert je nach Wohnung:

Wohnung 2 1/2: 20'000.- Sfr netto inkl. MWST.

Wohnung 3 1/2: 30'000.- Sfr netto inkl. MWST.

Wohnung 4 1/2: 35'000.- Sfr netto inkl. MWST.

Duplex 3 1/2: 35'000.- Sfr netto inkl. MWST.

Haus 6: 50'000.- Sfr netto inkl. MWST.

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten: Gipskarton Wände in allen ausgebauten Räumen als Unterlage für Platten oder Abrieb. In Wohnräumen Glattputz aus Gips, gestrichen weiss gebrochen (RAL 9010).

Deckenputz Decke bestehend aus Haftbrücke, Grundputz und Glattputz deckend gestrichen.

272 Metallbauarbeiten: Briefkasten Aluminium mit Pulver-Lackierung. Ausführung und Standort nach POST-Norm.

Allgemeine Schlosserarbeiten (Brüstungsgeländer) Rahmen feuerverzinkt. Brüstungsgeländer aus Sicherheit Glas. CNS-Handläufe gemäss Vorschrift bei Treppen.

273 Schreinerarbeiten: Wohnungsinterne Türen mit Holzzargen und CPL belegten Türblättern mit Standart- Beschlägen.

274 Garderobe im EG bestehend aus Putzschrank/Tablarschrank mit Hutablage und Kleiderstange.

275

Wohnung 2 1/2: 3'000.- Sfr netto inkl. MWST.

Wohnung 3 1/2: 5'000.- Sfr netto inkl. MWST.

Wohnung 4 1/2: 10'000.- Sfr netto inkl. MWST.

Duplex 3 1/2: 8'000.- Sfr netto inkl. MWST.

Haus 6: 15'000.- Sfr netto inkl. MWST.

Bei allen Fenstern gibt es zwei Leichtmetallschienen unter Decke montiert. Fertig beschichtet weiss.

276 Schliessanlage: Kaba Star für Haustür, Steuerung Oeffnung Garage-Tor und Briefkasten. 5 Schlüssel und 3 Briefkasten Schlüssel.

Baubeschrieb "Residenza Bella Terra", Orselina

- 28 Ausbau 2
- 281 Unterlagsböden: In den Wohngeschossen entsprechend den Anforderungen für die Bodenheizung 70-90 mm stark, armiert. Dilatationsfugen gemäss Anforderungen. Bei nicht beheizten Räumen im UG Verbund-Zementüberzug roh.
- 281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten: Keramikplatten fertig verlegt inkl. Sockel und Kittfugen im Wohnräume und Kuchen, Treppen, Gänge, sowie Bad/DU/WC. Auswahl gemäss Kollektion Verkäuferschaft. Duschen belegt mit Plattenbelag.
Budget Preis Platten Lieferung und Verlegung: 100.- Sfr/m²
- 281.7 Bodenbeläge aus Parkett: In den Zimmern Parkett fertig verlegt inkl. Sockel. Auswahl gemäss Kollektion Verkäuferschaft.
Budget Preis Platten Lieferung und Verlegung: 120.- Sfr/m²
- 282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten: DU/WC EG und Bad/DU/WC Keramikplatten auf Grundputz geklebt. Im Bereich Dusche und Badewanne bis unter Decke. Auswahl gemäss Kollektion Verkäuferschaft.
Budget Preis Platten Lieferung und Verlegung: 100.- Sfr/m²
- 285 Malerarbeiten: Türzargen gestrichen weiss.
Wände und Decken gestrichen weiss gebrochen (RAL 9010). Alle Räumlichkeiten gestrichen weiss. Sichtbares Betonmauerwerk aussen vorbehandelt und gestrichen.
- 286 Bauaustrocknung: Nach Fertigstellung der Heizung werden die Installationen in Betrieb gesetzt um sofern notwendig die Gebäudeteile auszutrocknen. Zusätzliche Bauaustrocknung wenn nötig mittels Luftentfeuchter.
- 287 Baureinigung: Reinigung des gesamten EFH durch ein Reinigungsinstitut vor Bezug.
- 287.2 Kanalreinigung: Durchspülen der Kanalisationsleitungen nach Bauvollendung mit Hochdruck.
- 4 Umgebung
- 40 Terraingestaltung
- 401 Erdbewegungen: Erstellen von Geländeaufschüttungen mit kiesigem Material, Abgrabungen und der Rohplanie inkl. den erforderlichen Zufahren, Abfahren und Deponiegebühren. Die Terraingestaltung erfolgt nach den bewilligten Umgebungsplänen. Alle Geländeanpassungen werden wenn möglich mit Böschungen ausgeführt.

Baubeschrieb "Residenza Bella Terra", Orselina

41 Roh- und Ausbauarbeiten

411 Baumeisterarbeiten: Erstellen der Gebäudeentwässerung in Kunststoff- gemäss kant. Vorschriften. Anschluss der gesamten Kanalisations- und Entwässerungsleitungen an das öffentliche Netz.

42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten: Erstellen der Feinplanie mit entsprechender Humusierung und der Rasensaat. Unterhalt und Pflege (ohne Bewässerung) bis und mit erstem Schnitt sowie notwendiges Nachsäen. Geröllkoffer und Gehweg aus Gartenplatten 40 cm breit entlang den Aussenwänden.

Eine Bepflanzung oder eine Umzäunung der Parzelle ist im Werkpreis soweit nicht vorgeschrieben nicht eingerechnet.

Die Umgebungsarbeiten werden nach dem bewilligten Umgebungsplan ausgeführt.

45 Installationen

480 Erschliessung durch Werkleitungen: Sämtliche Werkleitungen inkl. allen Nebenarbeiten ab Anschlusspunkt in dem Gebäude bis zum Anschluss auf eigenem oder fremden Grundstück für Kanalisation, Wasser, EW und Telefon.

Allgemeines

Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entspricht In thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA- Normen.

Die erhöhten Anforderungen gemäss SIA in Bezug auf den Schallschutz für Wohnungsbau werden eingehalten.

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen sowie der Baubewilligung und den SIA-Normen.

Wo die Fabrikate nicht fixiert sind, werden bewährte Produkte verwendet.

Allfällige aus statischen oder anderen Gründen erforderliche Änderungen (Standort von Heizung, Boiler etc.) aufgrund der Detailplanung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Baueingabepläne sind Projektpläne.

Ebenfalls sind kleine gestalterische oder materielle Abweichungen gegenüber den Projektplänen und des Baubeschriebes, welche die Qualität des Ausbaus nicht beeinträchtigen, vorbehalten. Die Entscheidung diesbezüglich liegt bei der Gewerbehaus in der RBT Development SA.

Baubeschrieb "**Residenza Bella Terra**", Orselina

Die gesamte äussere Form-, Material- und Farbgestaltung inkl. Treppenhaus erfolgt gemeinsam durch das Architektur Büro und der Gemeinde. Ebenso die Standortbestimmung der Briefkastenanlage, des Containerplatzes sowie der Weg- und Parkplatzbeleuchtungen.

Die Zugangswege werden im Zuge der Bauausführung den örtlichen und topographischen Verhältnissen angepasst.

Im Übrigen gehen die Ausführungspläne diesem Baubeschrieb vor.