



## **Büsser AG**

Generalunternehmung und Architektur

Dahliastrasse 5    Fon +41 (0)81 257 08 80    info@buesser-gu.ch  
7000 Chur        Fax +41 (0)81 257 08 81    www.buesser-gu.ch

# **K u r z b a u b e s c h r i e b**

**Neubau MFH A + B, „Kasernenstrasse 133 - 139“  
Parzelle 4830 / 4843, 7000 Chur**

**Mietwohnungen Haus A (5 x 2 ½-Zimmer / 8 x 3 ½-Zimmer / 5 x 4 ½-Zimmer)  
Mietwohnungen Haus B (4 x 2 ½-Zimmer / 8 x 3 ½-Zimmer / 6 x 4 ½-Zimmer)  
Einstellhalle mit 37 Einstellplätzen**

Datum: 24.04.2018 / p.h.

**BAUHERRSCHAFT:** WBG Familia  
c/o Berger Immobilien  
Treuhand AG  
Bahnhofstrasse 8  
7000 Chur

**GENERALUNTERNEHMER:** Büsser AG  
Generalunternehmung und Architektur  
Dahliastrasse 5  
7000 Chur

**RAUMPROGRAMM:** Neubau MFH Haus A:  
**18 Mietwohnungen:**  
5 x 2<sup>1</sup>/<sub>2</sub>- Zimmer / 8 x 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub>- Zimmer / 5 x 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub>- Zimmer

Neubau MFH Haus B:  
**18 Mietwohnungen:**  
4 x 2<sup>1</sup>/<sub>2</sub>- Zimmer / 8 x 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub>- Zimmer / 6 x 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub>- Zimmer

**Untergeschoss/TG:**  
Tiefgarage mit 37 Parkplätzen  
Veloraum (TG), 2 Stück  
Technikraum, 2 Stück  
Abwart, 1 Stück  
Waschen/Trocknen, 6 Stück  
Kellerräume, 36 Stück

## **Normen, Empfehlungen**

Der Baubeschrieb hält sich an folgende Normen und Empfehlungen in der nachfolgenden Reihenfolge:

- Vorschriften und Richtlinien der Eidgenossenschaft, Kanton und Stadt.
- Einschlägige Normen des SIA
- Einschlägige Normen des SEV
- Vorschriften des kantonalen Zivilschutzamtes.
- Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung bzw. der Feuerpolizei
- Vorschriften des kantonalen Gewässerschutzamtes
- Örtliche Vorschriften des EW und der Wasserversorgung.

### **Schallschutz (SIA 181)**

Die Schallisolation innerhalb des Gebäudes entspricht dem Stand der Technik und der SIA-Norm 181 / Schallschutz im Hochbau gemäss erhöhten Anforderungen und Auflagen Baubewilligung.

### **Wärmedämmung (SIA 380/1)**

Ausführung gemäss SIA 380/1 (Thermische Energie im Hochbau). Die Gebäude entsprechen dem Minergie-Standard und werden zertifiziert

### **Wärmebedarf (SIA 384/2) (SIA 385/3)**

Berechnung des Wärmeleistungsbedarfs nach SIA 384/2

Berechnung des Warmwasserbedarfs nach SIA 385/3

### **Raumlufttemperaturen**

Autoeinstellhalle (UG)	unbeheizt
Kellerbereich 1 (UG)	unbeheizt
Treppenhaus	unbeheizt
Wohnungen (EG-DG)	20°
Nasszellen (EG-DG)	20° - 22°

## **Allgemeines**

Die Ausführungen erfolgen nach den kantonalen und örtlichen Vorschriften, basierend auf den amtlichen Bewilligungen.

Gebäudetechnische Installationen und Anlagen entsprechen hinsichtlich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit und Unterhalt den heutigen Anforderungen und Richtlinien. Die Dimensionierungen der Wände und Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entsprechen in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen.

Die Formgebung, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Baukörper und Aussenräumen sowie die Innenraumgestaltung erfolgen aufgrund des Konzeptes des Architekten und des bewilligten Baugesuches.

In allen Geschossen sind Wohnungen in verschiedenen Grössen und Grundrissen geplant.

Bezüglich Energieversorgung und Haustechnik bildet jedes Gebäude eine Einheit, gespeist werden diese über jeweils eine Zentrale.

Jede Wohnung hat neben den Wohn- und Aussenräumen im Untergeschoss ein Kellerabteil zugeordnet.

In der Tiefgarage sind genügend Parkplätze vorgesehen

## **Raumtabelle Untergeschoss**

### **Garage**

Boden Monobeton geglättet.

Wände & Säulen Beton roh gestrichen.

Decken Beton roh gestrichen.

### **Treppenhaus/Zugänge TG-Treppenhaus**

Boden Feinsteinzeugplatten 30x60cm Untergeschoss bis Erdgeschoss.

Wände Abrieb weiss.

Decken Weissputz gestrichen.

### **Waschküchen**

Boden Feinsteinzeugplatten 30x30cm.

Beton / Kalksandstein roh gestrichen.

Beton roh gestrichen.

### **Kellerräume**

Boden Feinsteinzeugplatten 30x30cm.

Beton / Kalksandstein roh gestrichen.

Beton roh gestrichen.

### **Technikräume**

Boden Monobeton geglättet.

Wände Beton / Kalksandstein roh oder gestrichen.

Wände Beton roh gestrichen.

### **Korridore**

Boden Feinsteinzeugplatten 30x30cm.

Beton / Kalksandstein roh gestrichen.

Beton roh gestrichen.

### **Rampe Garage/Velo**

Boden Hartbeton gerillt  
Sichtbeton roh  
Decke Sichtbeton roh

### **Abwartraum**

Boden Monobeton geglättet.  
Wände Beton / Kalksandstein roh oder gestrichen.  
Decken Beton roh gestrichen.

### **Veloräume**

Boden Monobeton geglättet.  
Wände Beton / Kalksandstein roh oder gestrichen.  
Wände zur Autoeinstellhalle mit Gitterverschlagen.  
Decken Beton roh gestrichen.

## **Raumtabelle Regelgeschosse und Attika**

### **Gang / Treppenhaus**

Boden Feinsteinzeugplatten 30x60cm Erdgeschoss. Ab Treppenlauf Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss, Kugelgarnteppich auf Podesten und Treppentritten.  
Wände Abrieb weiss.  
Decken Weissputz gestrichen.

### **Entrée / Gang / Wohnen / Essen / Küche / Abstellraum.**

Boden Feinsteinzeugplatten 60x60cm.  
Wände Abrieb weiss.  
Decken Weissputz gestrichen.

### **Schlafzimmer**

Boden Parkett Eiche versiegelt.  
Wände Abrieb weiss.  
Decken Weissputz gestrichen.

### **Bad, Dusche, WC**

Boden Feinsteinzeugplatten 30x60cm.  
Wände Feinsteinzeugplatten (raumhoch) 30x60cm.  
Decken Weissputz gestrichen.

### **Sitzplätze / Balkone / Terrasse Attika**

Erdgeschoss Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt (System).  
Obergeschosse Feinsteinzeugplatten auf Stelzlagern.  
Wände Beton abgeglättet gestrichen, Fassadenabrieb gestrichen, Farbe gemäss Gesamtkonzept Beton roh gestrichen.  
Balkonuntersichten mit Schalldämmplatten, abgeglättet und gestrichen, weiss.  
Glasgeländer.

### **Schallschutz**

Die Schallisolation innerhalb des Gebäudes entspricht dem Stand der Technik und der SIA-Norm 181 / Schallschutz im Hochbau gemäss erhöhten Anforderungen und Auflagen Baubewilligung.

### **Boden und Wände UG**

Beton & z.T. Monobeton als Fertigbelag. Umfassungswände mit wasserdichtem Beton.  
Zwischenwände in Beton und Kalksandstein, weiss gestrichen.

### **Aussen-/Innenwände**

Innen- und Aussenmauerwerk über Terrain in Backstein, aus statischen und akustischen Gründen teilweise in Beton. Aussenwände mit verputzter Aussenwärmedämmung (Mineralwolle) abgerieben und gestrichen. Die Anforderungen an die gesamte Gebäudehülle erfüllen die aktuellen Wärmedämmvorschriften gemäss SIA-Norm 380. Die Innenwände werden mit einem Abrieb versehen.

### **Geschossdecken und Dachkonstruktion**

Decken in allen Geschossen in Stahlbeton.  
Steildach über allen Attikawohnungen. Dachkonstruktion nicht sichtbar. Weissputzdecken.

### **Personenlift**

Rollstuhlgängiger, maschinenraumloser Personenaufzug mit Elektroantrieb über alle Geschosse. Attikageschosse direkter Zugang zur Wohnung mit Schlüsselsteuerung.

### **Sitzplatz, Loggia, Terrasse**

Alle Bodenbeläge auf Sitzplätzen, Loggias und Terrassen werden mit Feinsteinzeugplatten ausgeführt. Erdgeschoss in sickerfähige Splittschicht verlegen, Obergeschosse auf Stelzlager.

### **Sonnenschutz**

Verbundrafflamellenstoren in allen Räumen, mit elektrischem Antrieb.  
Auf den Terrassen, Balkonen und Sitzplätzen ist jeweils eine Knickarm-Markise (1 Stück pro Wohnung) vorgesehen. Manuelle Bedienung.

### **Fenster**

Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung gemäss Schallschutz- und Wärmedämmvorschriften. Fenstereinteilung und Öffnungsarten gemäss definitiven Plänen des Architekten. Gläser in ESG / VSG nach den aktuellen Vorschriften und Normen der SIGAB.

### **Wohnungstüren**

Massive Wohnungseingangstüre, Blockrahmentüren, umlaufenden Gummidichtungen, Volltürblatt weiss lackiert sowie einer Triblockverriegelung.  
Hauseingangstüre Alu/Glaskonstruktion mit einer Triblock-verriegelung und VSG.  
Elektrischer Türöffner und Gegensprechanlage.

### **Bedachungsarbeiten**

Hauptdächer Steildach in Holzbaukonstruktion. Dacheindeckung Eternit. Dachuntersichten Wohnungen verkleidet mit Gipskartonplatten, verputzt mit Weissputz und gestrichen.  
Dach Tiefgarage; Flachdach, Abdichtungen und intensiver Begrünung, inklusive aller An- und Abschlüssen.

### **Zimmertüren/Schränke/Garderoben**

Glatte Zimmertüren mit Stahlzargen und Verkleidung, dreiseitig umlaufende Gummidichtungen, Türblatt in Röhrenspankonstruktion lackiert weiss. Türblatt bei Brandabschnitten als Volltüren nach VKF-Vorschrift lackiert weiss.  
Garderobe 3-teilig, bestehend aus Huttablar und Kleiderstange, kombiniert mit Putzschrank und Tablarschrank (5 Tablare) mit Sockel und Blenden. Putzschrank mit Besenhalterung und Putzzeug Gestell. Oberfläche beschichtet weiss nach RAL-Farbkarte.  
Ausschnitt für Unterverteilung Elektro/Multimedia sowie Ausschnitt im Sockelboden für Zugang Heizverteilung.

## Elektroanlagen

### Wohnungen:

Erstellen je einer Unterverteilung für die Wohnungen, unter Putz montiert, Kleinverteiler mit FI – Schutzschalter (Sicherungsautomaten).

### Lichtinstallationen/Schalter/Steckdosen:

Sämtliche Leitungsrohre in den Wohnungen unter Putz montiert, Schalter, Steckdosen und Abzweigdosen in Kunststoff weiss (Feller Edizio Due)

In Räume Untergeschoss (Keller/Waschräume/Veloraum/Abwart/etc.) sichtbare Montage (Aufputz).

### Allgemein:

#### - Keller/Technik/Autoeinstellhalle:

Beleuchtungsinstallation mit FL-Leuchten, welche über Schalter, inkl. 3-fach-Steckdose bei der Türe geschaltet werden. Installationen Aufputz bei Mauerwerk, bei Beton eingelegt. In den Kellerräumen zusätzlich eine Steckdose über Aufputzleitung gespiesen, geschaltet auf Wohnungszähler. Lehrrohr für Anschluss Elektrodose bei jedem Parkplatz.

#### - Treppenhaus:

Aufbauleuchten welche über Bewegungsmelder manuell geschaltet werden. Pro Stockwerk ist eine Putzsteckdose vorgesehen. Eine Decken- oder Wandlampe pro Treppenlauf, je eine Lampe pro Treppenpodest.

### Wohnungen:

Sämtliche Leitungsrohre (ab Erdgeschoss) unter Putz montiert. Schalter, Steckdosen, Abdeckungen und Schlaufdosen in Kunststoff weiss. In sämtlichen Wohnungen sind Einbauleuchten (Gang, DU/WC, Bad/WC und Küche) vorgesehen, gemäss Vorschlag Elektroplaner.

- **Gang:** Einbauleuchten Spot (LED) über Taster/Steckdosen bei den Zugängen.
- **Wohnen/Essen:** Deckenlampenanschluss in allen Wohn- und Essbereichen über Schalter/Steckdose bei den Zugängen, sowie 2 zusätzliche 3fach-Steckdosen, wovon je eine geschaltet ist.
- **Zimmer:** Deckenlampenanschluss über Schalter/Steckdose bei der Türe, sowie 2 zusätzliche 3fach-Steckdosen. (Elternschlafzimmer 3 Steckdosen)
- **Dusche/WC:** 1 Wandanschluss (Spiegelschrank inkl. Steckdose), Einbauleuchten Spot (LED) geschaltet über Schalter bei der Türe.
- **Bad/WC:** 1 Wandanschluss (Spiegelschrank inkl. Steckdose), Einbauleuchten Spot (LED) geschaltet über Schalter bei der Türe.
- **WC:** 1 Wandanschluss (Spiegel), Einbauleuchten Spot (LED) geschaltet über Schalter bei der Türe.
- **Küche:** Niedervolt-Deckeneinbauleuchten und eine Untersichtleuchte geschaltet über Schalter/Steckdose.
- **Spensa:** Lampenanschlussstelle geschaltet über Schalter/Steckdose bei der Türe, sowie 1 zusätzliche 3fach-Steckdosen. Steckdosen für späteren Anschluss Waschturm (wo vorhanden).
- **Balkone und Terrassen:** Eine Feuchtsteckdose und eine Wand- oder Deckenleuchte pro Sitzplatz/Balkon.

## Kraffinstallationen

### Allgemein:

- Installationen der Lifte.
- Installation gemäss Projekt HLKK/S.

### Wohnungen/Küchen:

- Anschluss Backofen/Steamer.
- Anschluss Kochfeld.
- Steckdose Geschirrspüler.
- Steckdosen Kühlschranks und Dampfanzug.
- 2 Dreifachsteckdosen für Apparate im Wandschild.
- Installationen gemäss Projekt HLKK/S.

### Rauch- und Wärmeabzugsinstallationen

#### Allgemein:

- gemäss Bewilligung Feuerpolizei.

### **Schwachstrominstallation / Telefoninstallationen**

#### **Allgemein:**

Erschliessung ab Hauseinführung (Anschlusskasten) der Swisscom, inkl. Erstellung der Steigzonen für die Erschliessung der Wohnungen.  
Anschluss der Lifte für ein Servitel.

#### **Wohnungen:**

Installation 2 Multimediodosen in Wohnen/Essen und eine in sämtlichen Schlafzimmern.  
Schalter pro elektrofizierte Store.

### **Gegensprechanlage**

#### **Allgemein:**

Aussensprechstelle (Sonnerie) beim Hauszugang ohne Video.

#### **Wohnungen:**

Innensprechstelle/Haustüröffnungsanlage im Korridorbereich.

### **Radio- und Fernsehempfangsanlagen**

#### **Allgemein:**

Erschliessung ab Signalübergabestelle des Netzanbieters. TV-Anschluss an Kabelnetz.

#### **Wohnungen:**

Installation von 2 Steckdosen in Wohnen/Essen und je eine Steckdose pro Schlafzimmer (Multimediodose).

Anordnung nach Apparateplan des Elektroingenieurs.

Wärmemessung über M-BUS

### **Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlage**

Heizungsinstallation

Klimatische Daten von Chur

Meereshöhe Neubau EG MFH	:	585 m.ü.M
Klimastation (SIA 2028)	:	GR / Chur
Heizgradtage	:	HGT 3'589 (20/12)
Heiztage	:	HT 253 (14)
Tiefste Aussentemperatur	:	ta -8°C (für Heizwärmebedarf)
Raumtemperaturen	:	ti 20° - 22°C

#### **Wärmeerzeugung:**

Wärmeerzeugung durch Wärmepumpe über Erdsonden, für Heizung und Wassererwärmung.  
Warmwasseraufbereitung zentral im Untergeschoss.

#### **Wärmemessung:**

Die Wärme- und Warmwassermessung der Häuser erfolgt pro Wohnung.

#### **Regelung:**

Die Regulierung der Anlage erfolgt durch Aussentemperaturfühler und Raumthermostaten.  
Die Vorlauftemperatur wird mit einem Thermostat gegen Übertemperatur gesichert.

### **Wärmeverteilung/Wärmezähler**

Fussbodenheizung in allen bewohnten Räumen.

Verteilkasten in jeder Wohnung.

Einzelraumregulierung in allen Zimmern.

Kellerräume unbeheizt.

Bodendämmung (gemäss Energienachweis), Stellstreifen etc.

Pro Wohnung wird ein Wärmezähler im Bus-System vorgesehen. Die Auslesung der Daten erfolgt über das Fernauslesegerät im Untergeschoss nach Angaben IBC Chur.



## **Lüftungsanlagen**

### **Autoeinstellhalle:**

Die Autoeinstellhalle wird mittels Zu- und Abluftöffnungen natürlich belüftet.

### **Untergeschoss:**

Die Räume im UG werden über ein kontrolliertes Lüftungs- bzw. Entfeuchtungs-System be- und entlüftet.

### **Erd-/Obergeschosse und Dachgeschoss:**

Kontrollierte Wohnungslüftungen mit Wärmerückgewinnung bei allen Wohnungen.

### **Küchenabluft:**

Küchenabluft keine. Mit Umluft mit Aktivkohlefilter.

## **Sanitäranlagen**

### **Grundlagen**

Hausanschluss ab Hauptleitung und mit Verteilanlage im Untergeschoss, resp. Technikraum.

### **Apparate Lieferung und Montage:**

Lieferung und Montage der Sanitärapparate gemäss der Auswahl der Bauherrschaft und Architekt.

### **Kaltwasserleitungen:**

Erstellen der kompletten Kaltwasserinstallationen, abgenommen ab der bauseitigen Hauszuleitung im Bereich des Technikraumes im Untergeschoss. Die Verteilung erfolgt über eine zentrale Verteilbatterie im Technikraum.

Ausführung der Leitungen:

Hauptverteilungen in nichtrostenden Stahlrohren, Steigstränge und Apparateanschlussleitungen aus Kunststoffrohren, inkl. den erforderlichen Armaturen und Fittings, sowie Dichtungs- und Befestigungsmaterialien.

### **Warmwasserleitungen**

Erstellen der kompletten Warmwasserinstallation, abgenommen von dem, durch den Heizungsunternehmer gelieferten Wassererwärmer und zu allen erforderlichen Entnahmestellen geführt. Um lange Wartezeiten bei den Entnahmestellen zu vermeiden, werden die Hauptverteilungen mit einer Zirkulationsleitung versehen. Jede Wohnung kann separat abgesperrt werden. Der Warmwasserverbrauch wird für jede Wohnung separat erfasst. Die Ablesung erfolgt über Zähler pro Wohnung in der Hauptverteilung über Funk.

Ausführung der Leitungen:

Die Ausführung erfolgt analog Beschrieb der Kaltwasserleitungen.

### **Schmutzabwasser- und Dachwasserleitungen**

Alle Apparate in den Erd- und Obergeschossen werden über Fallleitungen entwässert. Die Fallleitungsleitungen werden über Dach geführt (Dacheinfassung bauseits durch Spengler). Die Entwässerungsgegenstände im Untergeschoss werden einzeln an die bauseitigen Grundleitungen angeschlossen.

Ausführung der Leitungen:

Fallleitungen und eingelegte Leitungen in den Decken der Wohngeschosse in schallgedämmten PE-Rohren.

Fabrikat z.B. Geberit Silent.

In Vorwandinstallationen verlegte Anschluss- und Zweigleitungen in Kunststoffrohren.

Fabrikat z.B. Geberit PE.

Inkl. allen Formstücken, Dichtungs- und Befestigungsmaterialien.

### **Elemente**

Vorwandinstallationen schallgedämmt, System Scartazzini Chur oder Geberit GIS, nach Vorschrift Feuerpolizei.

### **Kücheneinrichtungen (Lieferung und Montage)**

Grösse und Einteilung nach Plan Küchenbauer. Schalldämmende Montage.

Fronten aussen: Kunstharz weiss oder Unternehmerkollektion,  
Abstellflächen in Naturstein Preisklasse 2. (z.B. London Black).  
Rückfronten in Naturstein dito Abstellflächen oder in Glas.  
Griffe in Edelstahl, waagrecht. Nach Standard Unternehmer.

Innen: Kunstharzbeschichtet, weiss.

Ausstattung: Küchenmöbel mit Unterbauten, Hoch- und Hängeschränken:  
Tablare.

Kehrrichtsammlerabteil inkl. Vorrichtung.

Flasche- oder Pfannenauszug.

Apparateschränke.

Chromstahleinlegeblech für Kochfeld, Spültrog.

Einloch-Mischbatterie mit Schwenkarm und Auszugsbrause.

Lüftungsdampfabzug Umluft.

Herd mit Glaskeramikkochfeld.

Backofen (& Steamer Kombigerät) mit Sichtglas und Auszugsschublade.

Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach.

Geschirrspülmaschine.

Definitive Auswahl mit Bauherrschaft bei Bemusterung Küchenbauer.

### **Metallbaufertigteile**

Lieferung und Montage der Briefkastenanlage mit Sonnerie. Wäschehängen und Veloständer in den Untergeschossen.

### **Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)**

Geländer bei Balkone 1.OG - DG als Rahmenkonstruktion mit Glasfüllung, Montage an Betonstirne, Oberflächenbehandlung Stahl duplexiert (als Schallschutz).

Absturzgeländer Tiefgarageneinfahrt, Staketengeländer mit Ober- und Untergurt, befestigt auf Mauerkrone, resp. Fussplatte. Oberfläche feuerverzinkt und beschichtet.

Treppenhaus Chromstahlhandlauf d= mm 42, bei den Treppenläufen mit Konsolen an Treppenhauswänden befestigt.

Sämtliche Geländer gemäss Detailpläne Architekt.

### **Gärtnerarbeiten**

Komplette Umgebungsgestaltung.

Bepflanzung und Pflanzlohn.

Einfriedungen.

Ausstattung und Geräte.

Umgebungsmauern.

Humusieren der gesamten Umgebungsanlage, Fertigplanie der Umgebung. Bollensteine entlang Fassade. Rasensaat, inkl. des ersten Rasenschnitts.

Zugangswege auf der Parzelle und Sitzplätze in Schwarzbelag zweischichtig.

Unterbau (Kofferung/Splitt) und Belag mit Gartenplatten beim Sitzplatz.

Umgebungsbeleuchtung (Einfache Wegbeleuchtung) mit Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter.

Belag bei Rettungsfläche wird abgeklärt, möglichst Rasengitterstein.

Umgebung gemäss Plan Architekt.

### **Belagsarbeiten**

Schwarzbelag

Gemäss Umgebungsplan, Schwarzbelag für Besucherparkplätze usw., resp. Anpassungsarbeiten Erschliessungsleitungen bis Parzellengrenze. Ausführung der Koffer- und Asphalt-Belagsflächen aus einschichtiger Tragschicht Typ AC T 16N, inkl. allen An- und Abschlüssen und Entwässerungen (Rinnen, etc.)