

Neubau Hotel Carmenna, Poststrasse, Arosa

BAUBESCHRIEB (bewirtschaftete Wohnungen 4. OG)

ALLGEMEINES:

Baubeschrieb und Pläne

- Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den bewilligten Plänen des Architekten und gibt unter anderem Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien. Im Weiteren sind im Baubeschrieb Angaben enthalten, die aus den Plänen nicht ersichtlich sind.
- Der Baubeschrieb geht den Plänen vor. Bei Widerspruch zu anderen Leistungsbeschrieben usw. gilt der vorliegende Baubeschrieb.
- Für Masse gelten die Planunterlagen des Architekten. Die auf den Plänen angegebenen Masse sind Rohbaumasse und nur bedingt verbindlich.
- Änderungen oder Ergänzungen können durch den Ersteller jederzeit vorgenommen werden.
- Es werden qualitativ einwandfreie Materialien verwendet.
- Konstruktiv bewährten Lösungen wird Priorität eingeräumt.
- Auf einfache, wirtschaftliche und unterhaltsarme Ausführung wird geachtet.
- Bei Konzeption, Konstruktion, Produktauswahl und Materialisierung wird auf ökologische Nachhaltigkeit, auf eine gute Verkaufbarkeit und Markttauglichkeit geachtet.
- Gebäudetechnische Installationen und Anlagen werden hinsichtlich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit und Unterhalt den heutigen Anforderungen entsprechend erstellt.

Verkaufsflächen

- Die angegebene Netto-Wohnfläche versteht sich ohne Innenwände, Aussen- und Wohnungstrennwänden. Abweichungen bis 3 % der Wohnungsflächen sind zu tolerieren.
- Aus den zur Verfügung gestellten Verkaufsunterlagen können keine Ansprüche geltend gemacht werden. Es gilt der Baubeschrieb sowie die beurkundeten Pläne.

Bewirtschaftete Wohnungen

Der Käuferschaft ist es nicht gestattet, die Stockwerkeinheit mit individuellen Einrichtungen und/oder Ausstattungen zu versehen.

Möblierung

Die Möblierung gem. separater Aufstellung ist inbegriffen. Dem Käufer stehen drei Farbvarianten für den Ausbau der Wohnung zur Verfügung. Auswahl gemäss Zeitplan Totalunternehmer.

Behinderten- / Betagtegerecht nach SIA 500

- Sämtliche Zugänge (Garage / Wohnung / Keller) sind behindertengerecht ausgebildet.
- Wohnungsintern gibt es keine Schwellen; bei notwendigen Brandabschnitten ca. 25mm.
- Ausgänge auf Balkone können eine Schwelle aufweisen.

Wärmedämmungen

- Gemäss kantonalen Vorschriften.

Versorgungsleitungen

Dem Ersteller ist es gestattet, alle Versorgungsleitungen in den Unter-/Sockelgeschossen, Nebenräumen und deren Zugängen (Vorplätze, Korridore, Hobby, Keller / Waschen,...) auf Putz zu montieren.

Wasserdichtigkeit Untergeschoss

Gemäss separatem Konzept. Untergeschossräume können eine erhöhte Feuchtigkeit aufweisen. Dies stellt kein Mangel dar. Die Kellerräume sind nicht zur Lagerung empfindlicher Güter konzipiert.

Erdbebensicherheit

Die Häuser sind nach den geltenden Normen (SIA 261 und SIA 262) erdbebensicher ausgelegt.

Steigzonen

Die Anordnung der Leitungsführungen wurde im Vorprojekt mit Fachingenieuren besprochen. Es ist aber möglich, dass es in der Ausführungsplanung noch zu Änderungen der Dimensionierung/Lage kommen kann. Lage und Dimensionierung wird durch den Fachingenieur/Architekt festgelegt.

Abweichungen zum Baubeschrieb

Abweichungen des Baubeschriebes und der Planung ohne wesentliche Änderungen der Bauqualität bleiben vorbehalten.

Produktenamen

Wo Produktnamen aufgeführt sind, haben diese lediglich einen beschreibenden Charakter, andere Produkte mit gleichwertigen Eigenschaften können entsprechend eingesetzt werden.

Allgemeine Gestaltung

- Allgemeine Räume, sowie äussere Gestaltung und Farbgebung werden durch den Architekten / Ersteller festgelegt. Farbgebungen in Prospekten, Perspektiven und Plänen sind nicht verbindlich.
- Gestrichene Teile bedürfen periodischen Erneuerungen, um deren Lebensdauer zu gewähren.
- Betonsteinbelag ist ein Gemisch von Naturprodukten wie Sand, Kies, Zement und Wasser. Der Zement selber ein Produkt aus gebranntem Kalkstein und Tonerde. Schwankungen in Form, Farbe und Ausblühungen ist eine natürliche Sache und stellt keinen Mangel dar.

NORMEN UND QUALITÄTSMANUALS:

Die allgemeinen Normen, Richtlinien und Qualitätsvorschriften nach SIA 118 (Ausgabe 1977/91) werden eingehalten.

Gesetze und behördliche Vorschriften:

- Die Anforderungen der Baugesetze (Gemeinde und Kanton) werden eingehalten.
- Die kantonalen und örtlichen Bauvorschriften werden eingehalten.
- Die Auflagen aus Bewilligungen von Behörden und Amtsstellen werden eingehalten.

STATIK:

Gemäss SIA 261 (Ausgabe 2003) gelten mindestens folgende Nutzlasten:

- Nutzlast Wohnungen 200 kg/m²/Kat. A1
- Nutzlast Büro / Gewerbe / öffentliche Bauten 500 kg/m²/Kat. A1
- Nutzlast Balkon / Terrassen 300 kg/m²/ Kat. A2
- Nutzlast Treppen 400 kg/m² Kat. A3
- Nicht begehbarer Flachdächer 40 kg/m² / Kat. H

- Die Vorschriften in Bezug auf die Erdbebensicherheit werden eingehalten.

SCHALL- UND WÄRMESCHUTZ:

- Für den Schallschutz massgebend ist SIA 181 (Ausgabe 2006) „Schallschutz im Hochbau“
- Lärmschutzverordnung LSV (Ausgabe 1986)
- Beim Schutz gegen Innenlärm (z.B. Luft und Trittschall) und haustechnischen Anlagen gelten die erhöhten Anforderungen. Beim Schutz gegen Aussenlärm werden die erhöhten Anforderungen eingehalten.
- Wärmedämmung: Für den Wärmeschutz massgebend sind die SIA-Empfehlung 180 und 181/1 sowie 180/4. Ausgabe 1999 „Wärme- und Feuchtschutz im Hochbau“. Norm SIA 380/1 (Ausgabe 2009) „Thermische Energie im Hochbau“. Wärmebedarf SIA – Empfehlung 384.201. Das Gebäude ist so konzipiert, dass der Wärmeschutznachweis erbracht wird.

UMWELT, BAUÖKOLOGIE:

- Die Anforderungen der gesetzlichen Umweltvorschriften sind eingehalten.
- Die gesamte Überbauung ist, gemäss den behördlichen Auflagen, in behindertengerechter Bauweise anzustreben.

FARBKONZEPT UND MATERIALIEN:

Äussere Gestaltung und allgemeine Bauteile, die zum Gesamterscheinungsbild dienen, sind gemäss Architekt auszuführen. Bemusterung durch Bauherrschaft im üblichen Rahmen.

GARANTIEN:

Für die Mängelrechte und Garantieansprüche gelten folgende Verjährungs- und Rügefristen nach der SIA-Norm 118:

- Die Mängelrechte verjähren fünf Jahre nach Abnahme des Vertragsobjekts durch die veräussernde Partei. Während der zweijährigen Rügefrist nach Abnahme können Mängel jederzeit beim TU gerügt werden. Nach Ablauf dieser Zweijahresfrist müssen jedoch Mängel (verdeckte Mängel) sofort nach Entdeckung gerügt werden. Eine verspätete Rüge führt zum Verlust des Mängelrechts.
- Für Apparate und andere technische Einrichtungen richtet sich die Gewährleistung für Sachmängel inklusive deren Geltendmachung und Durchsetzung nach den besonderen Vereinbarungen der Lieferanten/Hersteller. Die Küchengeräte sowie WM/TU haben eine Garantie von zwei Jahren gemäss Hersteller.

ALLGEMEINE PROJEKT-INFORMATION:**Plangrundlagen**

STWE-Begründungspläne (öffentliche Urkunde vom 02.10.2019)

Projektbeschreibung

Neubau Hotel mit 87 Doppelzimmern, 11 bewirtschafteten Wohnungen im 4. Obergeschoss und 5 Eigentumswohnungen im Attikageschoss.

Die Bauparzelle befindet sich an der Poststrasse in Arosa, gegenüber dem Obersee.

Raumprogramm

Untergeschoss:

Separate Wohnungskeller sowie Ski- und Veloraum für die Wohnungen.

Erdgeschoss:

Haupteingang und Erschliessung der Wohnungen.

4. Obergeschoss:

- 6 x 2 ½ Zimmerwohnung
- 5 x 3 ½ Zimmerwohnung

Konstruktion allgemein

Massivbauweise mit Flachdach. Fassade in verputzter Aussenwärmedämmung, Balkone 1.-3. Obergeschoss mittels Holzverkleidung. Grossformatige Fensterfronten im 4. Ober- und Attikageschoss.

ROHBAU:**Konstruktion**

Tragkonstruktion in massiver Bauweise. Fundamentplatten, Aussenwände in den Untergeschossen, sämtliche Geschossdecken, Balkone / Terrassen, Treppenhaus- und Wohnungstrennwände in armiertem Beton. Die Zwischenwände zu den Nebenräumen werden teilweise in Kalksandstein gemauert. Aussen- und Innenwände der Wohnungen in Backstein, wo es die Statik erfordert, werden auch diese in armiertem Beton erstellt. Statisch erforderliche Stützen in Stahl.

Treppen

Treppenläufe in massiver Bauweise, Staketengeländer mit Handlauf.

Balkone / Terrassen im 4. Obergeschoss

Plattenbelag mit Unterkonstruktion. Vordachuntersicht gestrichen. Verglaste Balkonbrüstungen.

Fassade im 4. Obergeschoss

Aussenwände in verputzter Aussenwärmedämmung, Dämmstärke und Material gem. Angabe Bauphysiker, Einfärbung gem. Farbkonzept des Architekten. Wasserfallrohre sichtbar an Fassade geführt.

Bedachung

Hauptdach über dem Attikageschoss nicht begehbar. Abdichtungen, extensive Dachbegrünung.

Ausführung der Spenglerarbeiten in handelsüblichen Blechen.

Fenster und Aussentüren

Grossformatige Fensterfronten, Wärme- und Schalldämmanforderungen gemäss Angabe Bauphysiker.

Verbundraffstoren VR90, einbrennlackiert, inkl. Führungsschienen beidseitig und Geräuschkämpfungseinlage.

Hauseingangstüre zu Erschliessung Wohnungen in Metall.

INSTALLATIONEN:**Elektroanlagen**

Stark- und Schwachstrom inkl. Unterverteilung. Zähleranlage für jede Wohnung separat. Potentialausgleich gemäss Vorschriften und Richtlinien.

Die Beleuchtung in den allgemeinen Bereichen und Nebenräumen wie Hauszugang, Zufahrt, Treppenhaus, Korridore, Ski-/Veloraum und Autoeinstellhalle erfolgt über Bewegungsmelder. Die Beleuchtung in den Kellern erfolgt über Lichtschalter. Sämtliche erwähnte Räume sind mit einer Grundbeleuchtung gemäss Vorschriften und Richtlinien ausgerüstet.

Einbauleuchten in Entrée / Korridor, Kochen und Nasszellen. Deckenlampen in den Zimmern und Wohnen / Essen.

Ausreichende Installation von entsprechenden Schaltern und Steckdosen, Multimediateckdosen in jedem Zimmer. Türsprechanlage und Türöffnungstaster im Bereich Entrée. Telefon- und SAT-Anlage analog Hotel.

In den Wohnungen werden sämtliche Leitungen unter Putz installiert.

Sämtliche Leitungen in den Nebenräumen sowie in der Einstellhalle werden auf Putz installiert. Je nach Möglichkeit werden die Leitungen in Betondecken und Wände eingelegt.

Heizungsanlagen

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch einen Speicher-Wasserwärmer mit witterungsabhängiger Vorlauftemperaturregelung. Zähleranlage für jede Wohnung separat.

Die Wärmeverteilung erfolgt über die Fussbodenheizung.

Lüftung

Überwachung der Autoeinstellhalle mit einer CO/NO-Schadstoff-Anlage. Mechanische Be- und Entlüftung der gefangenen Nebenräume und Nasszellen.

Sanitäranlagen

Lieferung allgemeine Sanitärapparate, Armaturen, Garnituren, Duschtrennwände, Spiegelschränke und Unterbaumöbel.

Transportanlagen

Pro Treppenhaus 1 Personenaufzug, rollstuhlgängig.

INNENAUSBAU:

Küchen

Lieferung und Montage der Einbauküchen.

- Unter- und Oberbauschränke inkl. Tablare, Schubladen und Besteckeinsatz
- Griffe gem. Vorschlag Architekt
- Fronten in Kunstharz
- Abdeckung Arbeitsplatte in Kunstharz
- Kehrlicht System
- Geschirrspüler
- Kühlschrank mit Gefrierfach
- Backofen
- Glaskeramikkochfeld
- Dunstabzugshaube
- Spülbecken in Edelstahl mit Einhebelmischer

Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüren, Türblatt schall- und feuerhemmend, Kunstharz belegt. Elektronische Schliessanlage analog Hotel.

Zimmertüren mit Eingiesszargen, Türblatt Kunstharz belegt. Kellertüren mit Eingiesszargen, Türblatt Kunstharz belegt. Beschläge gemäss Vorschlag Architekt.

Lieferung und Montage der Einbauschränke im Bereich Entrée und Schlafzimmer.

Schliessanlagen

Liefern und montieren von mechanischen Schliesszylinder und Schlüssel.

Schliesspositionen:

- Keller
- Abschliessbarer Schrank in der Wohnung

Liefern und montieren von Kartenschloss System mit Leser und Systemzylinder

Schliesspositionen:

- Ausseneingänge Hotel
- Wohnungseingänge (4.OG)

Metallbuarbeiten

Sonnerie, Klingeltaster und Türsprechanlage.

Im Ski- und Veloraum sind Fahrrad-Haken für die Decken- oder Wandmontage sowie beheizte und belüftete Aufbewahrungsschränke für Ski- und Snowboardausrüstung vorgesehen.

Bodenbeläge

Einschichtiger Überzug in sämtlichen Nebenräumen im Untergeschoss als Fertigbelag, im Ski- und Veloraum mittels Bodenanstrich.

Schwimmende Unterlagsböden mit Bodenheizung und Trittschalldämmung zur Aufnahme eines Deckbelages in sämtlichen Wohnräumen.

Wandbeläge

Wände in Keller und Nebenräume gestrichen.

Sämtliche Räume in den Wohnungen sowie Treppenhaus mit Grundputz und nachfolgenden Deckbelägen:

Entrée / Korridor, Wohnen / Essen, Küche, Schlafzimmer und Treppenhaus mit Abrieb weiss eingefärbt.

In den Bädern und Duschen mit Platten im Spritzwasserbereich verlegt.

Deckenbeläge

Betondecken in Keller und Nebenräume gestrichen.

Sämtliche Räume in den Wohnungen sowie Treppenhaus in Weissputz gestrichen.

UMGEBUNG:

Zugangswege Wohnungseingang sowie Zufahrt Parkplätze in Asphaltbelag.

Gestaltung und Bepflanzung der Umgebungsflächen gem. Konzept Umgebungsplan des Architekten.

AUSSTATTUNG:

Die Möbel und Einrichtungsgegenstände sind gemäss separater Liste enthalten.

ALLGEMEINE HINWEISE:

Betriebsnotwendige Werks- und Verbindungsleitungen (Elektro, Heizung, Lüftung und Wasser), welche durch Nebenräume wie z. B. Keller führen, müssen durch die Käuferschaft geduldet werden. Ebenfalls sind notwendige Schächte von Kanalisation und Werkleitungen in der Umgebung zu dulden.

Vorbehalten sind nicht wertvermindernde Änderungen an Plänen, Baubeschrieb und Materialien. Vorbehalten bleiben auch geringfügige Massdifferenzen sowie Auflagen oder Änderungen aus der Baubewilligung.

Die Visualisierungen sind unverbindliche Bilddarstellungen, die von der definitiven Ausführung abweichen können.

16.01.2020