

# Neubau MFH Casa Schiember (Haus A)

Via Latis, Disentis/Mustér

3 ½ Zimmer-Erstwohnungen (Nutzung nur mit Schriften vor Ort)

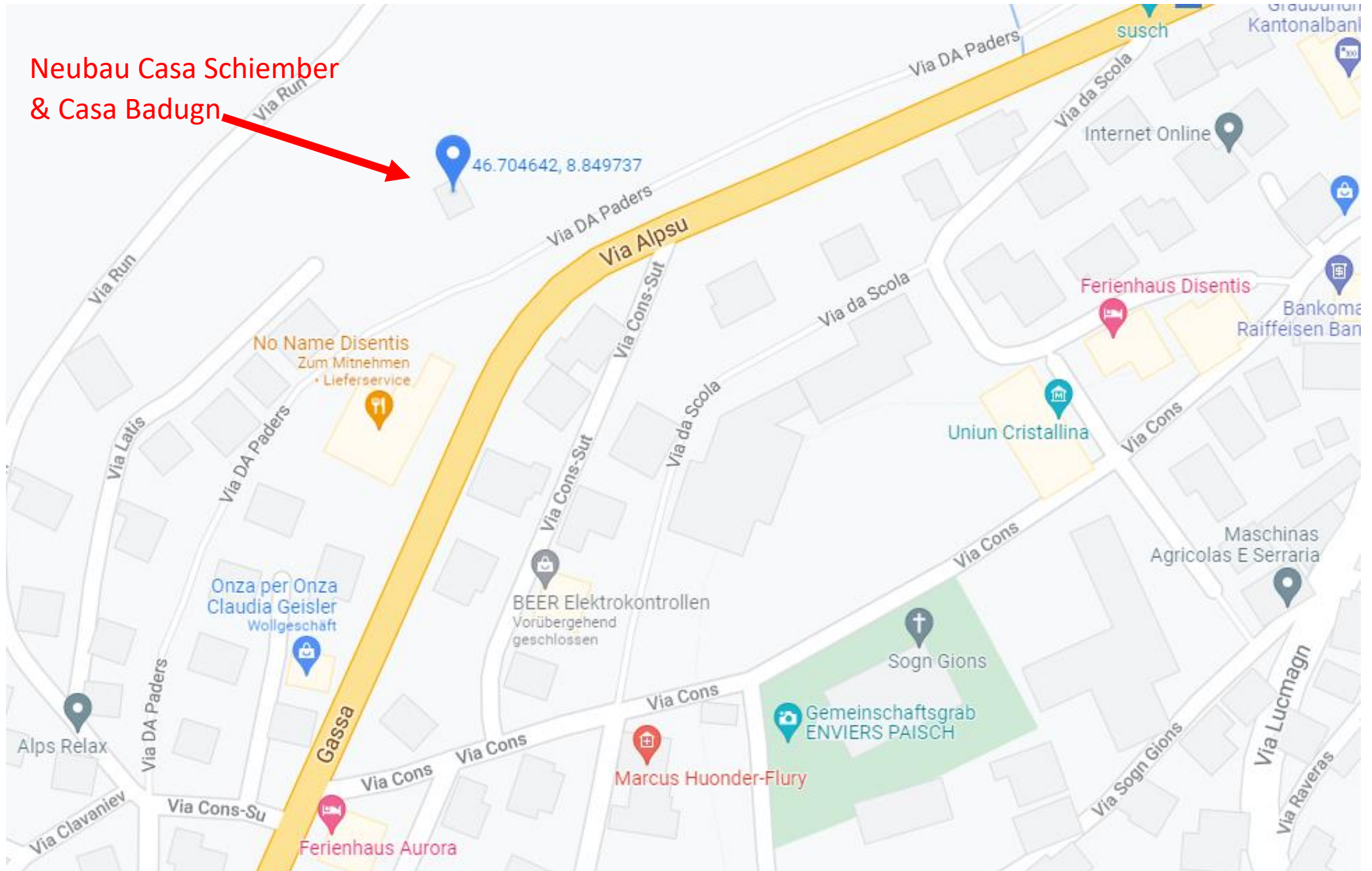


Info und Verkauf:

Durschei Fiduziaria SA, Via Lucmagn 7, 7180 Disentis/Mustér, Tel: 081 936 46 00, [treuhand@durschei.ch](mailto:treuhand@durschei.ch) [www.durschei.ch](http://www.durschei.ch)



Neubau Casa Schiember  
& Casa Badugn



## **Mehrfamilienhäuser BG Marietta - Casas Schiember und Badugn in Disentis**

### **Lage und Umgebung**

Das Neubauprojekt mit insgesamt 14 **Erstwohnungen (Nutzung nur mit Schriften vor Ort)**, verteilt auf zwei Mehrfamilienhäuser befindet sich an schönster Lage im Zentrum von Disentis mit unverbaubarer Aussicht auf den Medelsergletscher und die Bündner Bergwelt. Durch die Hanglage und südliche Ausrichtung ergibt sich für die Wohnungen eine optimale Besonnung.

Das schneesichere Skigebiet von Disentis erreichen Sie bequem mit dem kostenlosen Ortsbus, welcher in Gehdistanz liegt (Haltestelle 100 m vom Haus entfernt). Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Disentis ist von Zürich über Chur oder über den Oberalppass erreichbar. Von Mailand her kommt man in 2 ½ Stunden über den Lukmanierpass, welcher ganzjährig geöffnet ist.

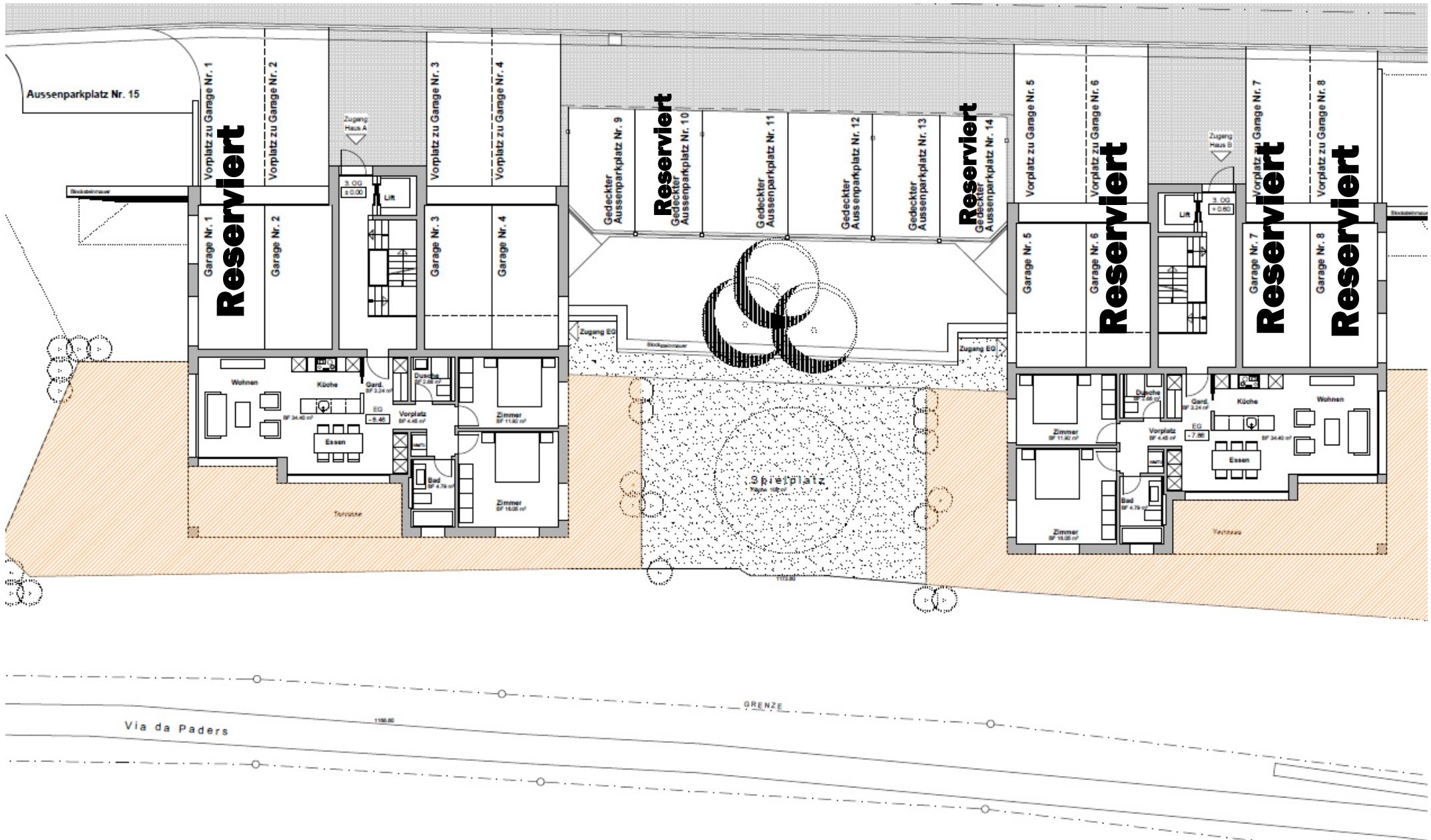
### **Die Wohnungen**

Mit dem Personenlift gelangen Sie direkt vom Autoparkplatz in Ihre Wohnetage. Die Wohnungen verfügen über ein zeitgerechtes Design und ermöglichen durch den hochwertigen Ausbaustandard ein modernes und komfortables Wohnerlebnis. Dazu gehört auch eine eigene Waschmaschine/Tumbler in den Wohnungen. Der grosszügige gedeckte Balkon sorgt für Privatsphäre und Witterungsschutz.

### **Energie und Umwelt**

#### **Minergiestandard (ohne Zertifikat)**

Die zwei Mehrfamilienhäuser Casa Schiember und Badugn werden in der MINGERGIE Bauweise (ohne Komfortlüftung) gebaut. Die grosszügige Dimensionierung der Dämmstoffe gewährleistet eine hervorragende Dämmleistung. Die mittels Fernwärme aus Holzschnitzel gelieferte Energie für Wärme und Warmwasser, welche über die Niedertemperatur-Bodenheizung in allen Räumen verteilt wird, garantiert ein behagliches Raumklima.

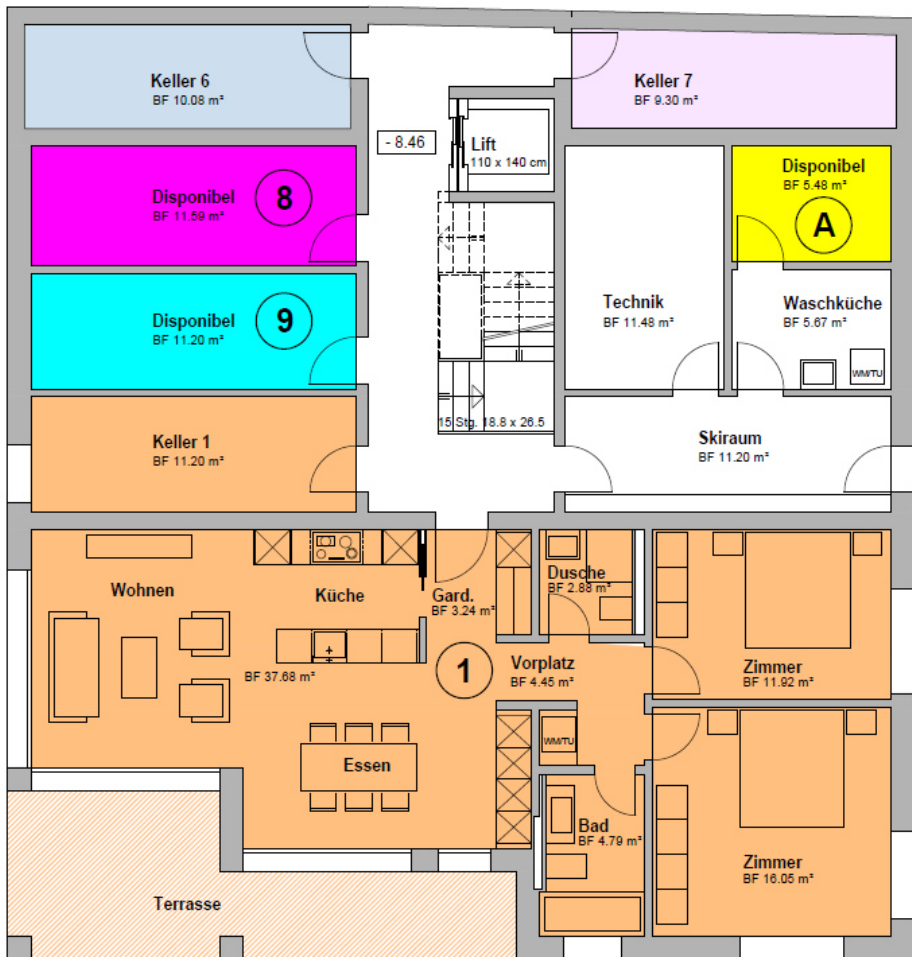


Casa Schiember

Casa Badugn



## Erdgeschoss MFH BG Marietta



**3 ½ Zimmerwohnung**

## 1. Obergeschoss MFH BG Marietta



**3 ½ Zimmerwohnung**

**3 ½ Zimmerwohnung**

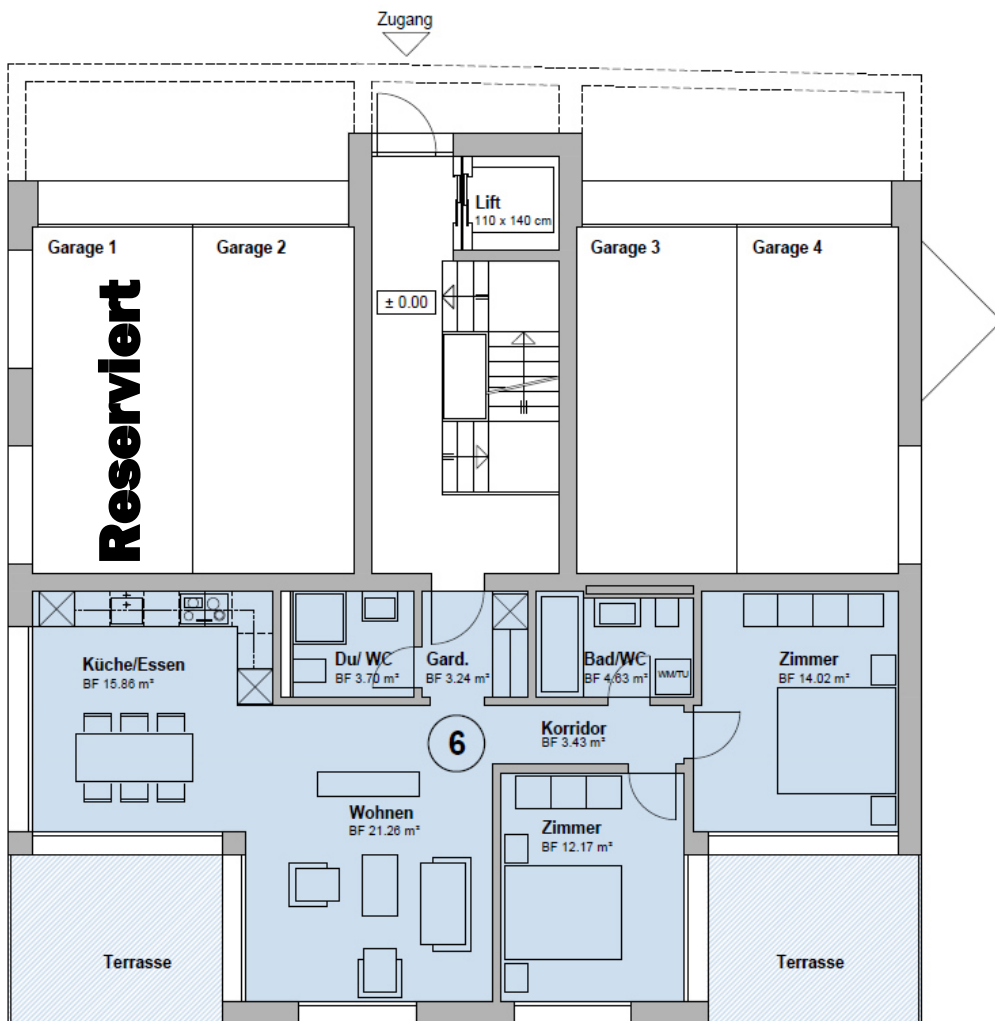
## 2. Obergeschoss MFH BG Marietta



3 ½ Zimmerwohnung

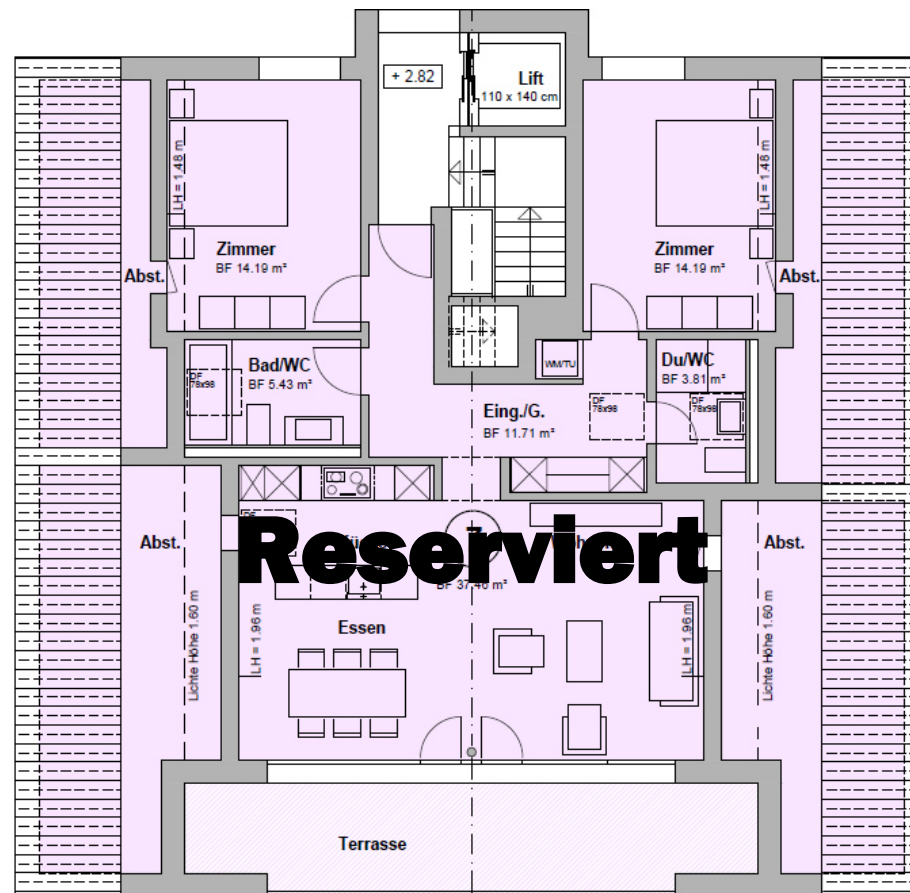
3 ½ Zimmerwohnung

### 3. Obergeschoss MFH BG Marietta



3 ½ Zimmerwohnung

### Dachgeschoss MFH BG Marietta

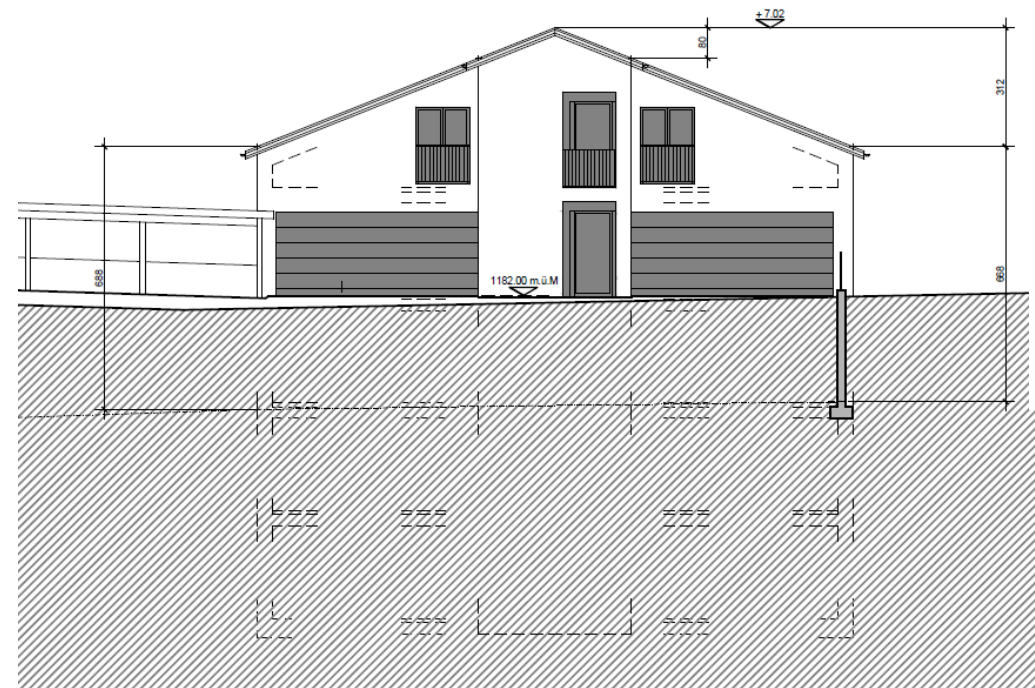


3 ½ Zimmerwohnung

### Südost-Fassade

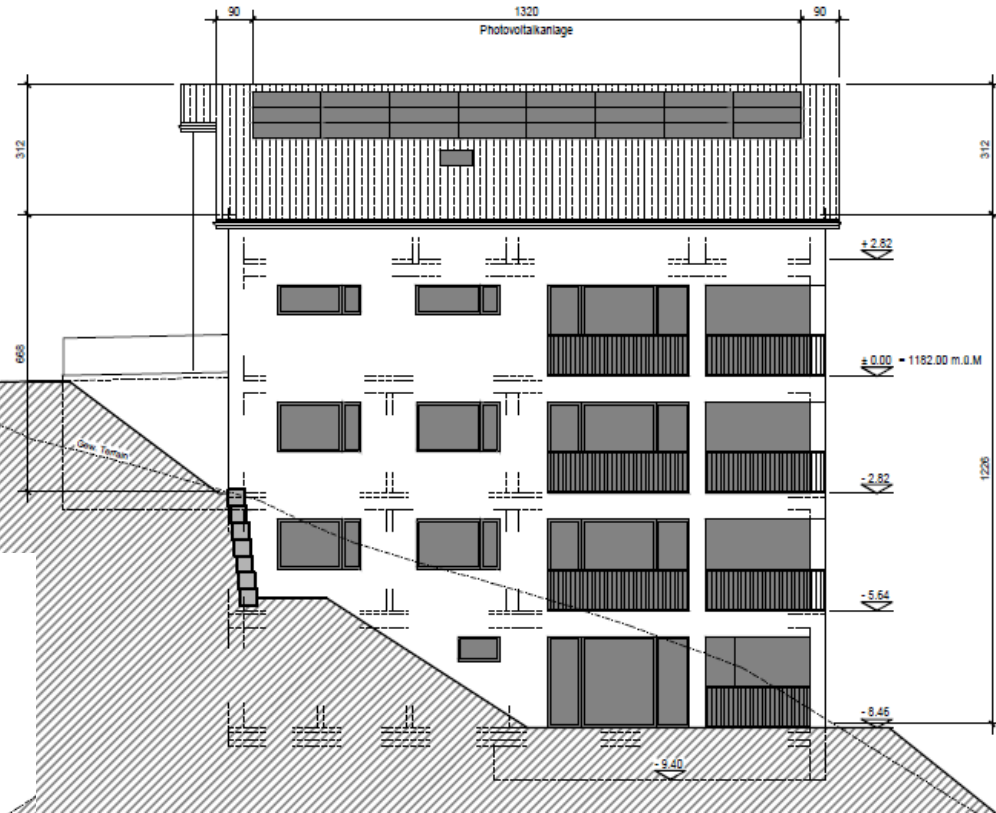


### Nordwest-Fassade

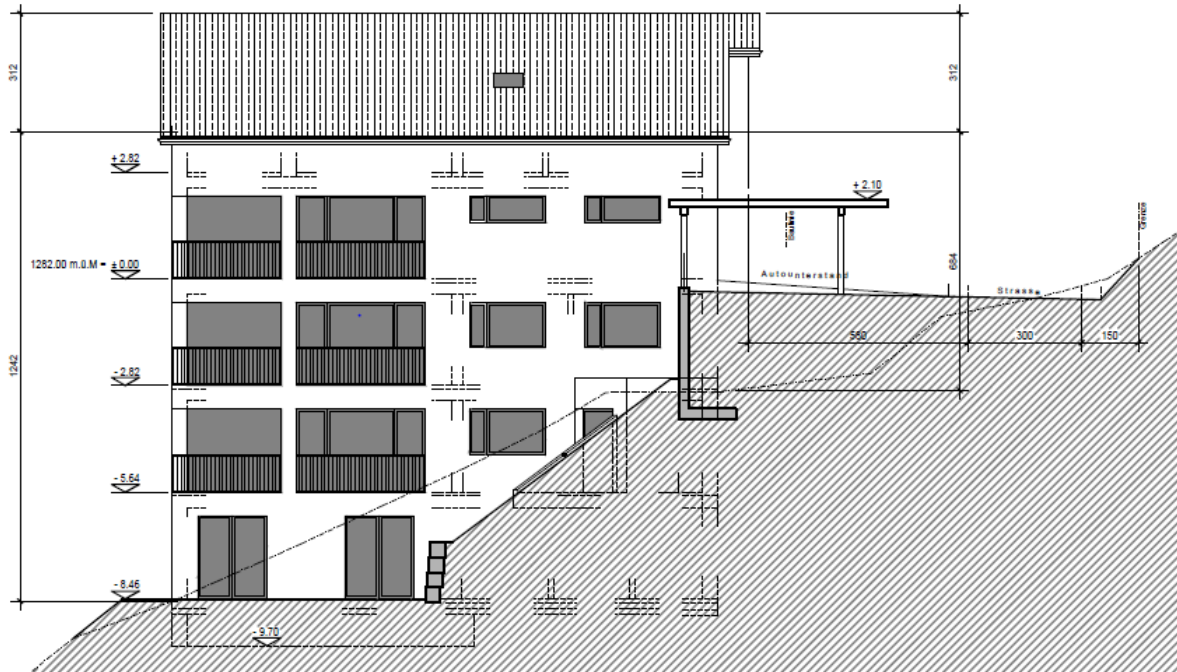




# Südwest-Fassade



# Nordost-Fassade



# BAUBESCHRIEB

---

Objekt: **Neubau 2 MFH Parz. Nr. 2242 und 2245  
Via Latis, 7180 Disentis/Mustér**

Bauherrschaft: Baugesellschaft "Marietta"  
c/o Durschei Fiduziaria SA  
Via Lucmagn 7  
7180 Disentis/Mustér

Projektleitung : Reto Capeder  
Dipl. Architekt HTL/STV  
Obergasse 1  
7015 Tamins



## 1. GRUNDLAGEN

Projektpläne des Architekten:	- Situation	M. 1:500	April 2021
	- Grundrisse	M. 1:100	April 2021
	- Ansichten	M. 1:100	April 2021

Dieser Baubeschrieb legt den der Bauherrschaft zugesicherten Roh- und Ausbaustandard fest. Er dient zudem als Grundlage für die Planungsarbeiten des Architekten und der Fachingenieure.

## 2. NORMEN UND VORSCHRIFTEN

Ohne zwingende Änderungen hält sich der Baubeschrieb an die nachfolgenden Normen und Empfehlungen:

- Normen der SIA, SEV und weiterer Fachverbände
- Örtliche und Kantonale Bauvorschriften
- Vorschriften der Kant. Gebäudeversicherung, der Feuerpolizei, dem Amt für Zivil- und Gewässerschutz, sowie des Gesundheitsamtes
- Örtliche Vorschriften und Weisungen der Gemeinde Disentis/Mustér

## 3. BAUTECHNISCHE ANFORDERUNGEN

Es gelten die aktuellen Vorschriften, Normen und Richtlinien für Eigentumswohnungen.

Schallschutz	Es sind die erhöhten Anforderungen nach SIA 181 (Schallschutz im Hochbau) anzustreben
Wärmedämmung	Ausführung gemäss SIA 380/1 (Thermische Energie im Hochbau), bzw. Energienachweis
Wärmebedarf	Berechnung des Wärmeleistungsbedarf nach SIA 384/2 Berechnung des Warmwasserbedarfs nach SIA 385/3

## 4. KONSTRUKTIONSBESCHRIEB

### 2 GEBÄUDE

#### 20 Erdarbeiten

201	<i>Baugrubenaushub</i>	Sämtliche Aushubarbeiten inkl. allen erforderlichen Mehraufwendungen für evtl. Sicherungen der Baugrubenwände, Zuschläge für schlechtes oder hartes Material, Wasserhaltung evtl. Materialabfuhr auf Deponie des Unternehmers, z.T. Deponie auf der Baustelle.
-----	------------------------	--

#### 21 Rohbau 1

211	<i>Baumeisterarbeiten</i>	
211.0	<i>Baustelleneinrichtung</i>	Sämtliche Installationen welche für die Durchführung der Arbeiten notwendig sind
211.1	<i>Gerüste</i>	Fassaden- resp. Schutzgerüst für Roh- und Fertigstellungsarbeiten
211.4	<i>Kanalisation im Gebäude</i>	Kanalisationsleitungen aus Kunststoff nach den behördlichen Vorschriften, inkl. Anschluss an die Kanalisation der Gemeinde



211.5 *Beton- und Stahlbetonarbeiten*

Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker

Fundationen	Bodenplatte mit notwendigen Verstärkungen
Wände	Aussenwände gegen Erdreich in Stahlbeton Aussen- und Innenwände teilweise in Stahlbeton
Decken	Stahlbeton, Stärke 24 bis 30 cm
Treppen	Podeste und Treppenläufe in Ortbeton, evtl. vorgefertigt
Balkone	Boden in armiertem Beton, Oberfläche Zementüberzug fein abgerieben

211.6 *Maurerarbeiten*

Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker

Innenwände	Backstein Stärke 10 cm bis 15 cm, im UG mit Kalksandstein gemauert
------------	--

214 *Montagebau in Holz*

Dachkonstruktion/Tragkonstruktion:

- Konstruktionsholz in Tanne gehobelt, Güteklasse II für Schwellen, Pfetten, Auswechslungen etc.
- Dachschalung in Tanne, mit Nut und Kamm, Befestigung auf Sparren, Stärke 21 mm, gehobelt.  
Im Dachgeschoss sichtbar.

**22 Rohbau 2**

21 *Fenster, Ausstentüren, Tore*

221.2 *Fenster in Kunststoff-Metall oder in Holz-Metall*

Minergiestandard, umlaufende Gummidichtung, Isolierverglasung gemäss Energienachweis,  
Wetterschenkel in Leichtmetall, Fenster aussen Metall, Farbe Anthrazit  
Pro Raum mind. 1 Dreh-Kipp-Flügel

Balkon- und Terrassentüren einseitig bedienbar. Kellerfenster als Kippflügel ausgebildet, bei grösseren Fenstern Drehflügel

221.5 *Ausstentüren*

Hauseingangstüren in Metall mit Glaseinsätzen, Farbe aussen Anthrazit

221.6 *Garagentor*

Sektionaltor mit Elektroantrieb, Farbe aussen Anthrazit

222 *Spenglerarbeiten*

Spenglerarbeiten in Uginox (Chromstahl matt)

224 *Bedachungsarbeiten (Steildach)*

- Dampfsperre einlagig, über Dachschalung lose verlegt und verschweisst ( Dämmstärke gem. Energienachweis)
- Unterdach aus Kunststoffdichtungsbahn
- Konterlattung als Lüftung
- Eternitlattung und Eindeckung in Eternit, Dunkelgrau
- Schneefangvorrichtung/Schneestopp

225.3 *Spez. Feuchtigkeitsabdichtungen*

Anschlüsse, Aufbordungen und Fugenabdichtungen in Flüssigkunststoff

226.2 *Fassadenisolation mit Verputz*

Aussenwärmedämmsystem aus expandiertem Polystyrol (Dämmstärke gemäss Energienachweis)  
Grundputz mit Bewehrungsgewebe, Kunststoffdeckputz abgerieben. Korngrösse 2 mm  
Fensterbänke in Metall, Farbe Anthrazit

227.1 *Äussere Malerarbeiten*

Balkonuntersichten weiss gestrichen  
Ansrich auf Verputzte Aussenwärmedämmung gem. Visualisierung.

228.2 *Lamellenstoren*

Verbundraffstoren einbrennlackiert, teilweise mittels Motorantrieb

228.3 *Sonnenstoren*

Gelenkarmmarkisen mit Kurbel bei Sitzplatz/Balkon

**23 Elektroanlagen**

Zuleitung	Erschliessung und Hausanschluss ab EW-Hauptkabel zu Hauptverteilung und Erdleitung
Hauptverteilung	Schaltgerätekombination, Standort gemäss Elektrokonzept
Schwachstrom	Multimediodosen in Wohnraum und Elternzimmer (1x Telefon RJ45, 1x Radio, 1x TV, 1x Modem) Leerrohre in den übrigen Schlafzimmern Sonnerie- und Türsprechanlage 1 Steckdose pro Keller
Installationen	Sämtliche Leitungsrohre in den Wohnungen unter Putz montiert, Schalter, Steckdosen und Abzweigdosen in Kunststoff weiss Anordnung gemäss Elektrokonzept
Beleuchtung	Anordnung gemäs Apparateplan Elektroingenieur
Beleuchtung allg.	LED-Beleuchtungskörper in Wirtschaftsraum, Kellern, Disporäumen und Technikraum Decken- oder Wandlampen im Treppenhaus und Vorplatz.
Garagen	Beleuchtung mit LED-Beleuchtungskörper, Steckdosen und Lichtdrücker Anordnung gemäss Apparateplan Elektroingenieur

**24 Heizungsanlage**

Wärmeerzeugung	Anschluss an Fernwärmeleitungsnetz Unterstation mit Wärmespeicher im Technikraum
Wärmeverteilung	Niedertemperatur-Bodenheizung in Wohn- und Schlafräumen, Küche und Nasszellen

244 *Lüftungsanlagen*

Nasszellen	Die gefangenen Nasszellen werden mit Einzelventilatoren entlüftet
Küchen	Die Küchen werden mit Umlufthauben ausgestattet

## **25 Sanitäre Anlagen**

Wasserverteilung	Hausanschluss mit Verteilanlage im Untergeschoss Wohnungsabstellventile zugänglich in Verteilkästen installiert Leitungsverteilungen im Untergeschoss offen Aussen-/Gartenventil nach Erfordernis
Ablaufleitungen	Kunststoffrohre Geberit Isol, notwendige Entlüftungen sowie Putz- und Spülvorrichtungen Sämtliche Apparate mit Geruchverschlüssen
Isolation	Kalt-, Warmwasser und Meteorwasserleitungen mit Kunststoffisierungen (PIR)
<b>251 Sanitärapparate</b>	
Wirtschaftsraum in Wohnung integriert	1 Waschmaschine 1 Wäschetrockner
Küche	1 Anschluss Kalt- und Warmwasser für Spülbecken 1 Anschluss für Geschirrspüler
Bad/WC und Du/WC	Anzahl und Einteilung der Apparate nach Plänen des Architekten, Vorauswahl durch Architekten
<b>258 Kücheneinrichtungen</b>	
Grösse und Einteilung nach Plan des Architekten, sowie Materialisierungskonzept	
Budgetpreise	gemäss Bau- und Gerätebeschrieb Küchenlieferant.
<b>261 Aufzüge</b>	
Personenaufzug Rollstuhlgängig gemäss der Schweiz. Normenvereinigung Tragfähigkeit 675 kg, elektromechanischer Antrieb (ohne Maschinenraum) Zweiteilige Teleskoptüre-Schiebetüre	

## **27 Ausbau 1**

<b>271.0 Gipserarbeiten</b>	
Decken	Weissputz einschichtig zum Streichen
Wände	Grundputz/Fertigputz 1.5mm aufgezogen oder abgerieben
<b>272.1 Metallbaufertigteile</b>	
Brief-/Milchkastenanlage	Zentrale Sammelanlage, Alu eloxiert, Standort nach Vorschrift PTT
<b>272.2 Schlosserarbeiten</b>	
Innengeländer; Stabgeländer einbrennlackiert, Farbton Anthrazit Aussengeländer feuerverzinkt und einbrennlackiert, Farbton Anthrazit	
<b>273 Schreinerarbeiten</b>	
<b>273.0 Innentüren aus Holz</b>	
Wohnungseingangstüren	Spezielle Wohnungsabschlusstüren gemäss Schallkonzept Rahmentüre, Türblatt mit Holzfurnier belegt Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur, Dreipunktverschluss, Spion
Zimmertüren	Türrahmen mit Futter und Verkleidung, Gummidichtung. Türblatt mit Holzfurnier belegt Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur
Kellertüren	Rahmentüren, Gummidichtung. Türblatt in Kunstharz belegt oder zum Streichen Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur



273.1 *Wandschränke*

Anzahl und Einteilung im Eingangsbereich nach Plan des Architekten. Fronten in Kunstharz.  
Schränke in den Schlafzimmern nicht enthalten.

273.3 *Allgemeine Schreinerarbeiten*

Vorhangschiene VS 57 aufgesetzt an Decke, weiss.  
Abschlüsse und Verkleidungen im Dachbereich oder Fenstergalerie in Tanne lackiert, mit 2 eingebauten Vorhangschiene

275 *Schliessanlage*

Sicherheitsschliessanlage System KABA oder gleichwertiges Produkt, gem. Schliessplan

**28 Ausbau 2**

281.0 *Unterlagsböden*

Schwimmender Zementunterlagsboden auf Trittschalldämmung. Umlaufender Randstellstreifen

281.1 *Fugenlose Bodenbeläge*

Zementüberzug fein abgerieben auf Kellerböden wie Technikraum, Wirtschaftsraum, Keller und Disporäumen

281.6 *Bodenbeläge Plattenarbeiten*

Bad/WC, Du/WC  
Budgetpreis CHF 100.-- pro m2 fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüssen, Zuschlägen etc.

281.7 *Bodenbeläge allgemein*

Wohn-, Ess- Küche und Gangbereich  
Budgetpreis CHF 120.-- pro m2, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüssen, Zuschlägen etc.

Schlafräume  
Budgetpreis CHF 100.-- pro m2, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüssen, Zuschlägen etc.

282.4 *Wandbeläge Plattenarbeiten*

Bad/WC und Du/WC  
Budgetpreis CHF 100.-- pro m2 fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Abschlüssen, Zuschlägen etc.  
Belagshöhe im Bereich Badewanne oder Dusche 200 bis 220 cm, darüber Verputz.  
Belagshöhe übrige Wände cm 120, darüber Verputz

Küchenrückwand  
Budgetpreis CHF 100.-- pro m2 fertig verlegt

Spezielles: Alle Boden- und Wandbeläge können durch die Käuferschaft nach eigenen Wünschen in Absprache mit dem Architekten gegen Mehrpreisberechnung abgeändert werden.

285.1 *Innere Malerarbeiten*

Keller	Dispersionsanstrich auf rohe Wände und Decken
	Zementfarbanstrich auf Böden
Decken	Mineralfarbanstrich in Wohnungen und im Treppenhaus

287 *Baureinigung*

Grob- und Schlussreinigung durch Reinigungsinstitut sämtlicher Räume, Fenster, Türen, Einbauten, Böden und Belägen, sowie der Technik- und Nebenräume, Garagen etc.

#### **4 UMGEBUNG**

Die Umgebungsarbeiten beschränken sich auf die Bauparzelle gemäss Umgebungsplan des Architekten.

- Roh- und Feinplanie
- Schwarzbelag bei Zufahrt inkl. Anpassung an die bestehende Quartierstrasse
- Zementstein-Verbundbelag für Sitzplatz und Zugänge
- Gärtnerarbeiten inkl. Bepflanzung und Ansaat
- Anpassungsarbeiten an bestehende Teile
- Spielplatz; Gestaltung und Einrichtungen nach Ausführungsplan des Gartengestalters

#### **Autounterstand**

Stützenkonstruktion in Tannenholz gehobelt

Dachkonstruktion und Dachuntersicht in Tannenholz gehobelt

Flachdach mit Abdichtungsbahnen aus Bitumen und Schutzschicht aus Kies als Fertigbelag

Spenglerarbeiten in Chromstahl matt (Ugunox)

Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektierungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend. Die geforderten Werte in Bezug auf Schall und Wärme gemäss SIA sind bindend und können nicht unterschritten werden. Die SIA-Werte werden gemäss aktueller Norm ausgeführt.

Die Budgetzahlen bei einzelnen z.B. Belägen sind nur nach oben fixiert. Beim Vergabepreis unterschrittene Werte berechtigen den Käufer nicht zu einer Gutschrift.

Änderungen des Käufers, die zu Mehrkosten gegenüber der Grundauführung bzw. Ausstattung führen, werden zwischen dem Käufer und Verkäufer, über die Objektabrechnung abgegolten. Von der Käuferschaft dürfen weder eigene Lieferanten noch eigene Unternehmer beigezogen werden.

Kostenveränderungen infolge Mehrwertsteuer und allfälligen Teuerungen, die vorgängig angekündigt wurden, gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Resultieren aus allfälligen Mehrinvestitionen zusätzliche Gebühren (z.B. Anschlussgebühren), sind diese von der Käuferschaft zu übernehmen.

Die sich im Zuge der Arbeitsausführung ergebenden Änderungen ohne Qualitätseinbusse bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Whg-Nr.	Grösse		Verkaufspreis
1	<b>3 1/2-Zimmerwohnung EG Erstwohnung</b>	87.00 m <sup>2</sup> NFW * 18.00 m <sup>2</sup> Balkon 11.20 m <sup>2</sup> Keller 1	610'000.00
2	<b>3 1/2-Zimmerwohnung West 1. OG Erstwohnung</b>	79.00 m <sup>2</sup> NFW * 10.00 m <sup>2</sup> Balkon 10.00 m <sup>2</sup> Keller 2	580'000.00
3	<b>3 1/2-Zimmerwohnung Ost 1. OG Erstwohnung</b>	79.00 m <sup>2</sup> NFW * 10.00 m <sup>2</sup> Balkon 9.30 m <sup>2</sup> Keller 3	575'000.00
4	<b>3 1/2-Zimmerwohnung West 2. OG Erstwohnung</b>	79.00 m <sup>2</sup> NFW * 10.00 m <sup>2</sup> Balkon 10.00 m <sup>2</sup> Keller 4	590'000.00
5	<b>3 1/2-Zimmerwohnung Ost 2. OG Erstwohnung</b>	79.00 m <sup>2</sup> NFW * 10.00 m <sup>2</sup> Balkon 9.30 m <sup>2</sup> Keller 5	reserviert
6	<b>3 1/2-Zimmerwohnung 3. OG Erstwohnung</b>	86.00 m <sup>2</sup> NFW * 20.00 m <sup>2</sup> Balkon 10.00 m <sup>2</sup> Keller 6	650'000.00



7	<b>3 1/2-Zimmer-Dachwohnung Erstwohnung</b>	90.00 m <sup>2</sup> NFW * 14.00 m <sup>2</sup> Balkon 9.30 m <sup>2</sup> Keller 7 40.00 m <sup>2</sup> Estrich	reserviert
	<b>Disponibel</b>	11.50 m <sup>2</sup> BF	25'000.00
	<b>Disponibel A</b>	5.50 m <sup>2</sup> BF	12'000.00
	<b>Garagenbox inkl. Vorplatz</b>		40'000.00
	<b>Aussenparkplatz gedeckt schmal</b>		25'000.00
	<b>Aussenparkplatz gedeckt breit</b>		30'000.00

Die Masse sind approximativ und können im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung leicht abweichen

\* NFW inkl. Innenwände exkl. Aussenwände

Bezug Sommer 2023