

# Neubau MFH Casa Schiember (Haus A)

Via Latis, Disentis/Mustér

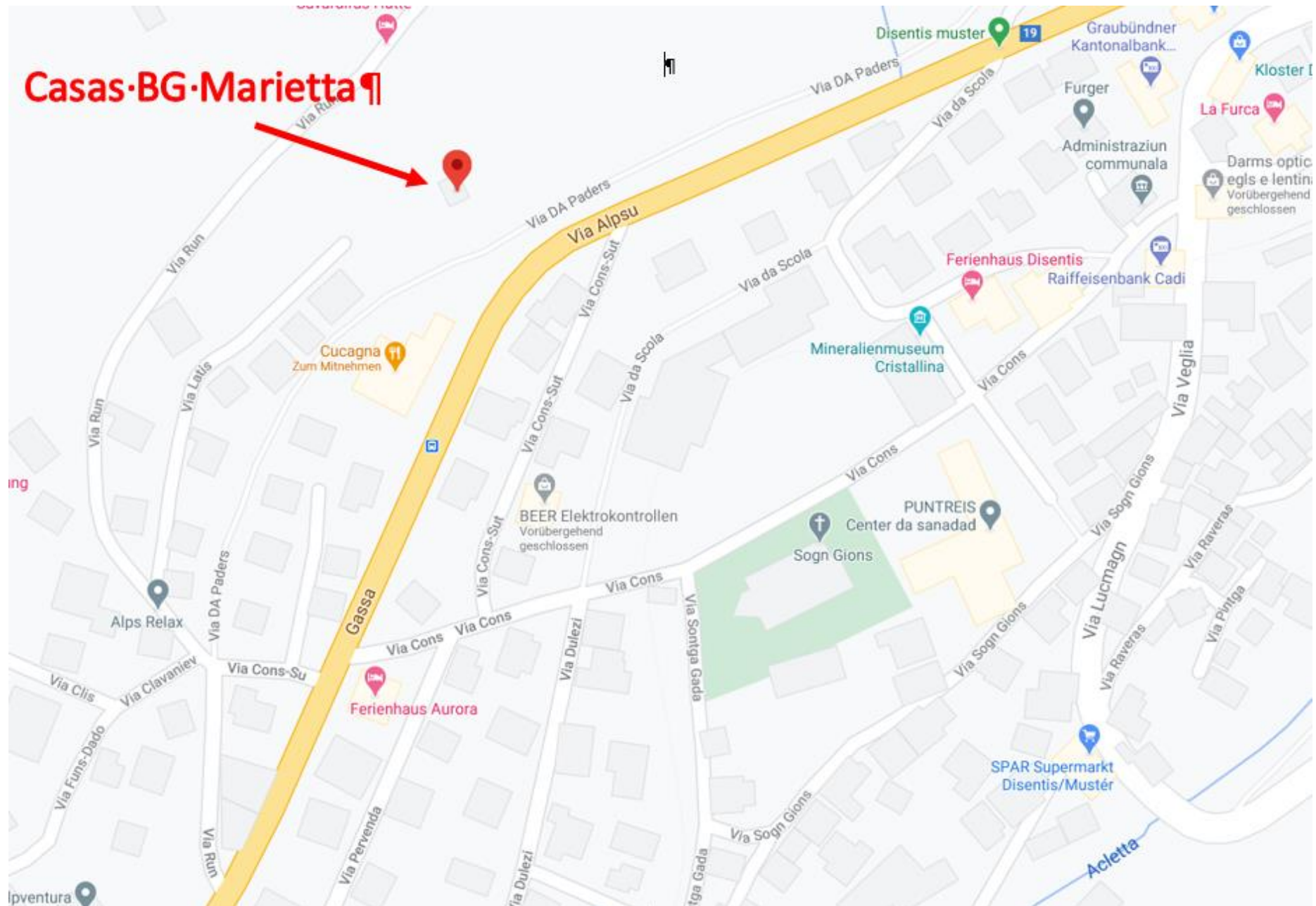
3 ½ Zimmer-Erstwohnungen (Nutzung nur mit Schriften vor Ort)



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)

# Casas·BG·Marietta





## **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.

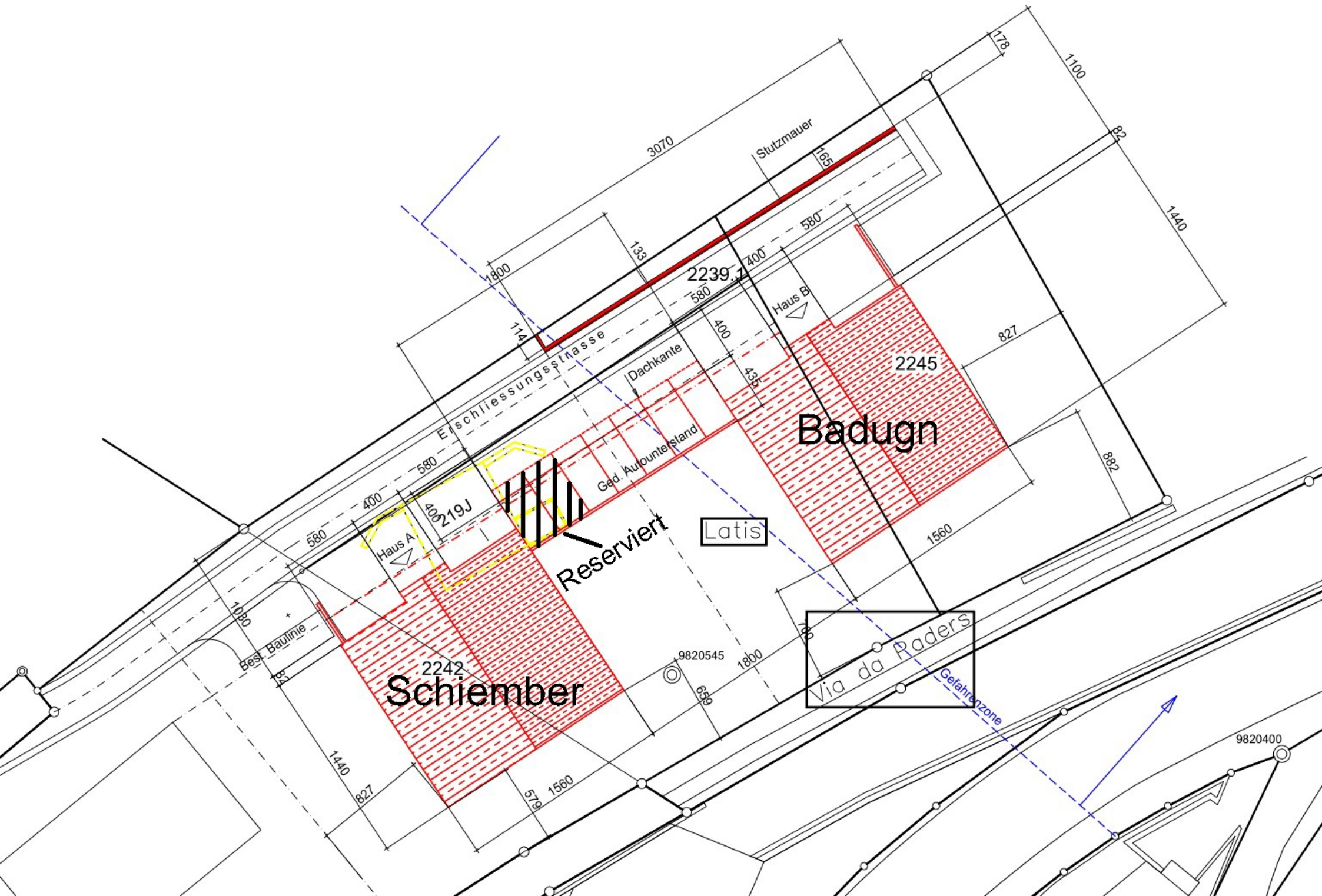
### **Die Wohnungen**

Mit dem Personenlift gelangen Sie direkt vom Autoparkplatz in Ihre Wohntage. 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.

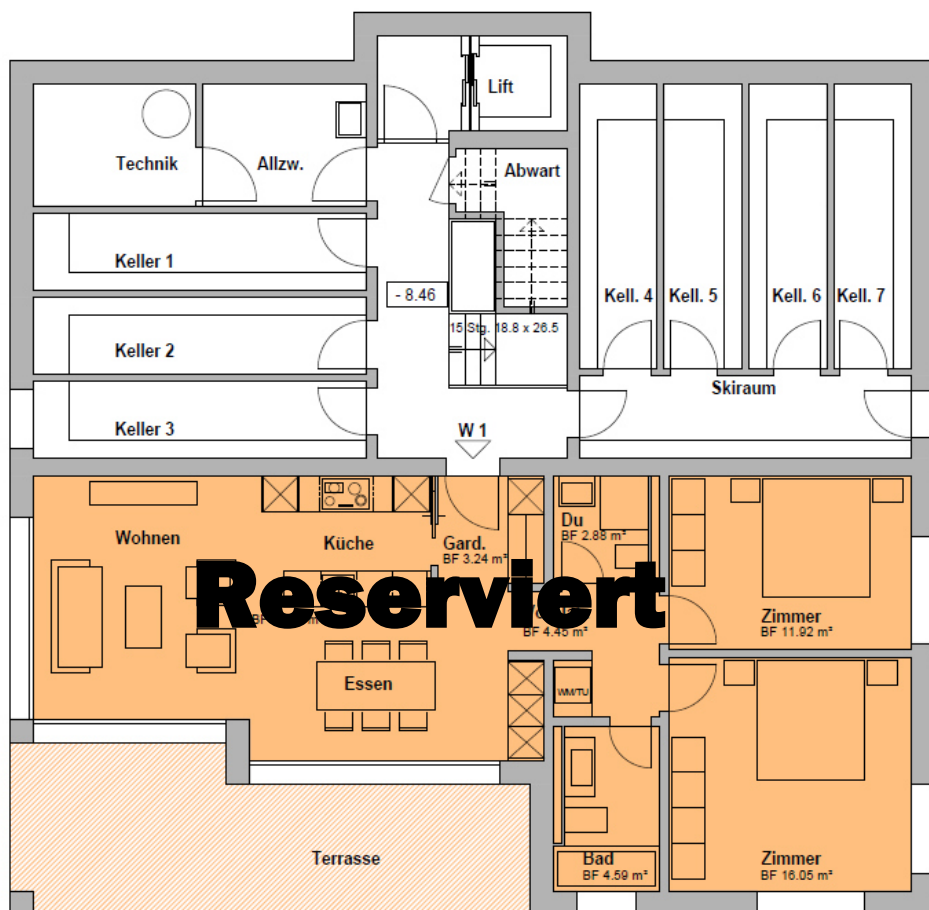
### **Energie und Umwelt**

#### **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.



## Erdgeschoss MFH BG Marietta



3 ½ Zimmerwohnung

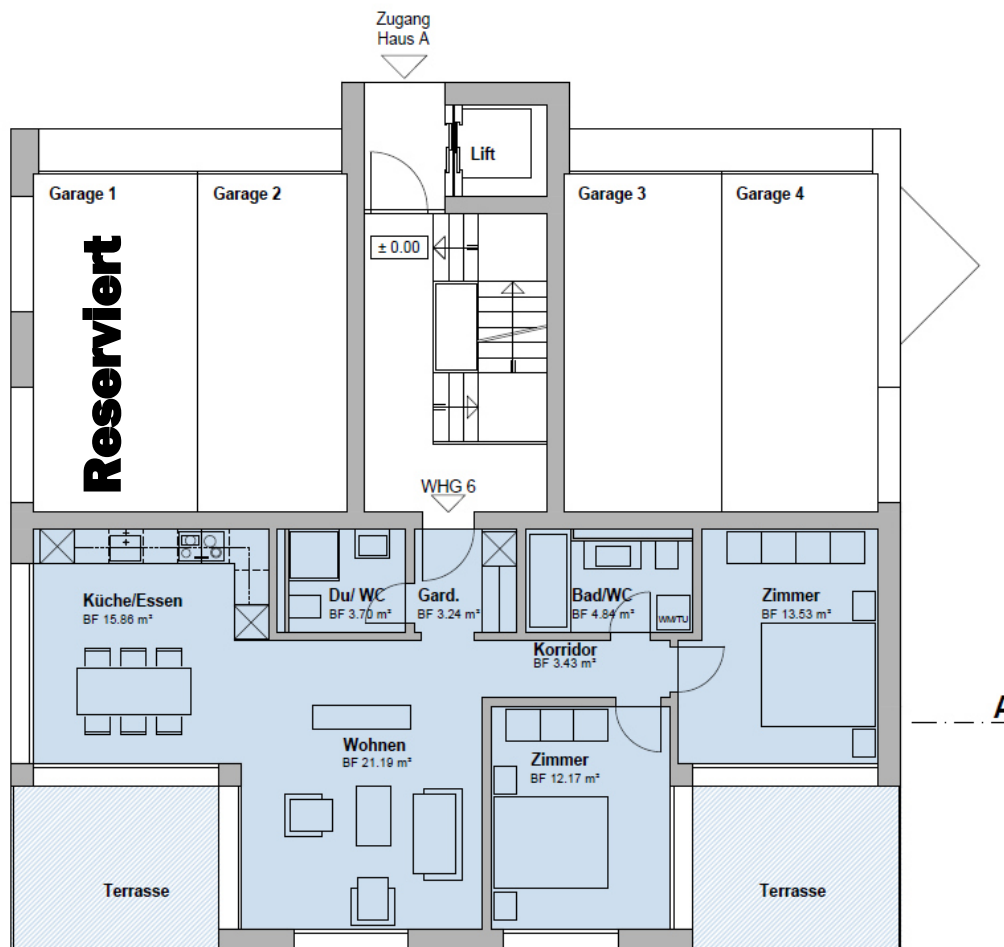
## 1.+ 2. Obergeschoss MFH BG Marietta



3 ½ Zimmerwohnung

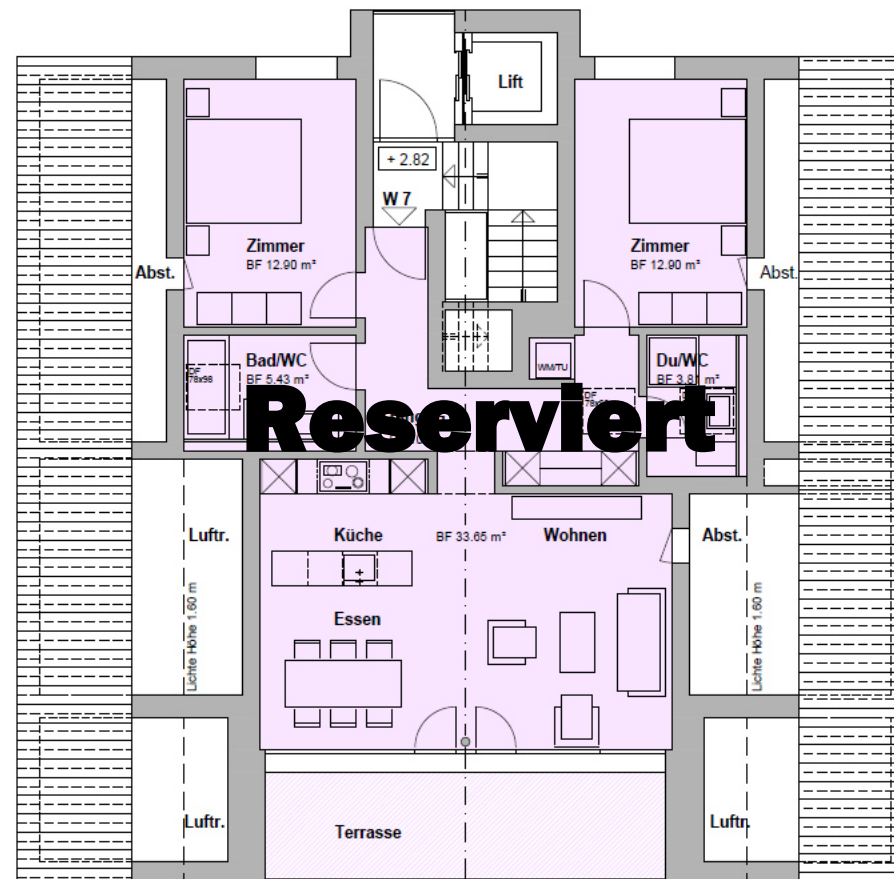
3 ½ Zimmerwohnung

### 3. Obergeschoss MFH BG Marietta



3 ½ Zimmerwohnung

### Dachgeschoss MFH BG Marietta



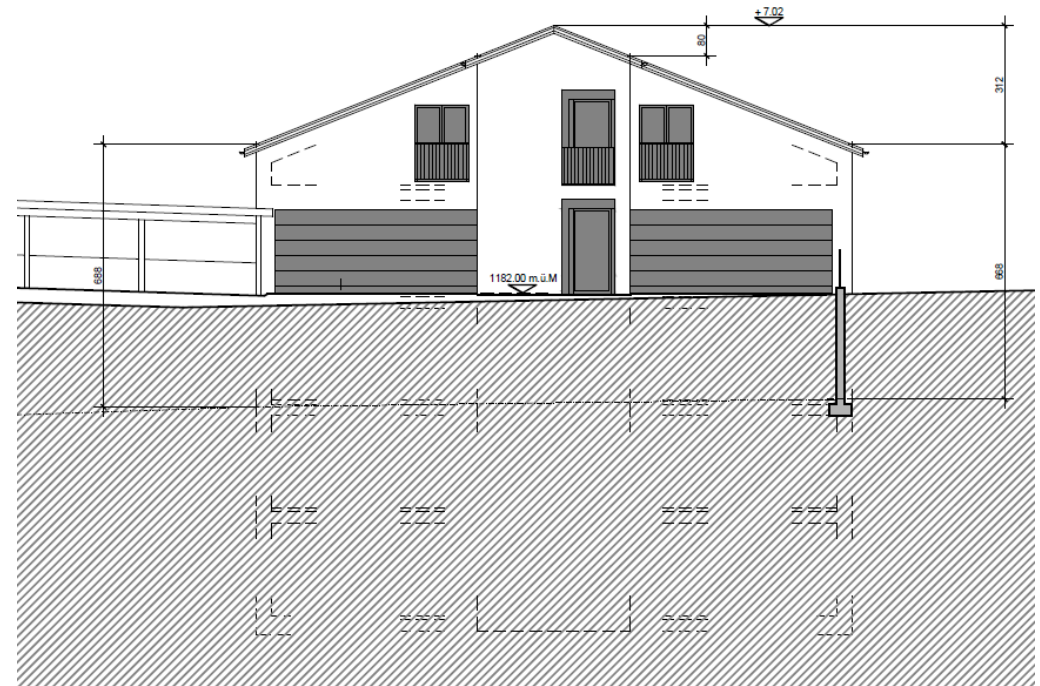
3 ½ Zimmerwohnung



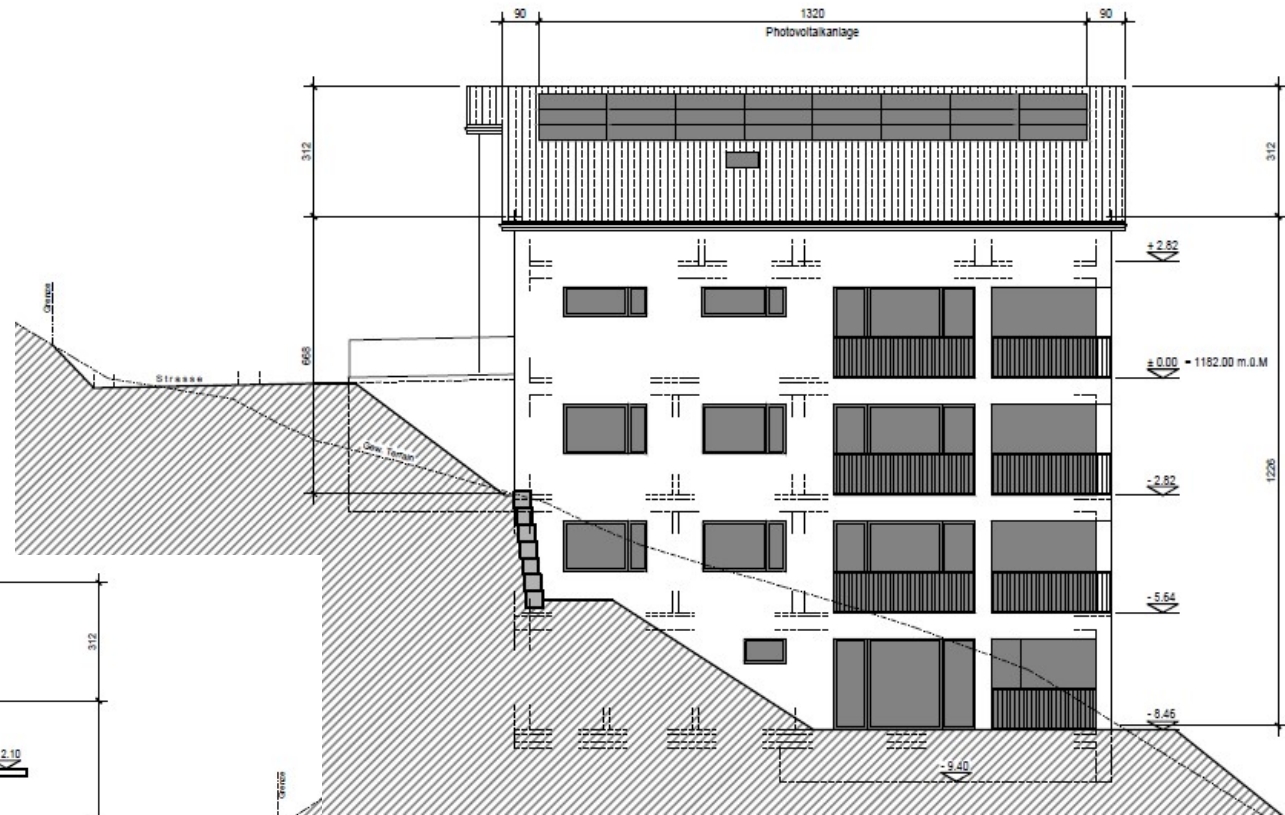
## Südost-Fassade



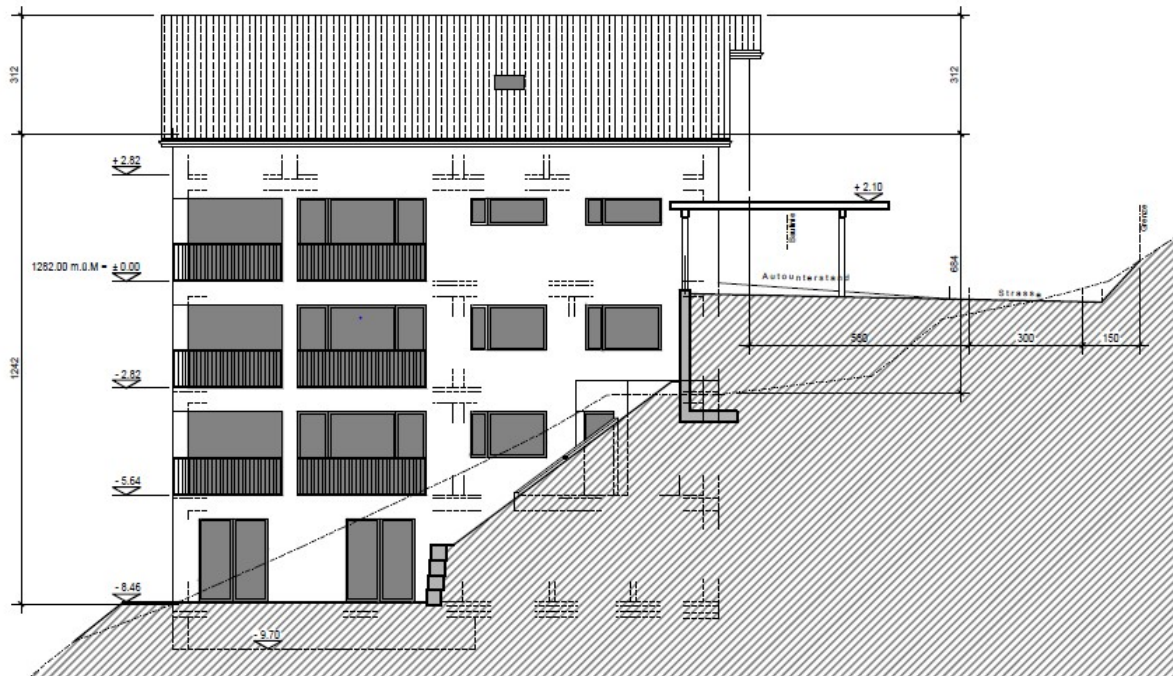
## Nordwest-Fassade



## Südwest-Fassade



## Nordost-Fassade





## BAUBESCHRIEB

---

Objekt: **Neubau Mehrfamilienhaus C1 "Marietta"**  
**Parzelle Nr. 2245, 7180 Disentis/Mustér**

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

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

Tamins, 17. Dezember 2020

## 1. GRUNDLAGEN

|                               |              |          |               |
|-------------------------------|--------------|----------|---------------|
| Projektpläne des Architekten: | - Situation  | M. 1:500 | Dezember 2020 |
|                               | - Grundrisse | M. 1:100 | Dezember 2020 |
|                               | - Ansichten  | M. 1:100 | Dezember 2020 |

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<br>Berechnung des Warmwasserbedarfs nach SIA 385/3 |

#### **4. KONSTRUKTIONSBESCHRIEB**

##### **2 GEBÄUDE**

##### **20 Erdarbeiten**

- 201 *Baugrubenaushub*      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 Baumeisterarbeiten*

- 211.0 *Baustelleneinrichtung*      Sämtliche Installationen welche für die Durchführung der Arbeiten notwendig sind

- 211.1 *Gerüste*      Fassaden- resp. Schutzgerüst für Roh- und Fertigstellungsarbeiten

- 211.4 *Kanalisation im Gebäude*      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 aus Kunststoff*

Kunststofffenster Minergiestandard, umlaufende Gummidichtung, Isolierverglasung gemäss Energienachweis,  
Wetterschenkel in Leichtmetall  
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 Holz oder Metall mit Glaseinsätzen

221.6 *Garagentor*

Sektionaltor mit Elektroantrieb

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
- Schneefangvorrichtung/Schneestopp

225.3 *Spez. Feuchtigkeitsabdichtungen*  
Anschlüsse, Aufbordungen und Fugenabdichtungen in Flüssigkunststoff

226.2 *Fassadenisolation mit Verputz*  
Aussenwärmedämmsystem (Dämmstärke gemäss Energienachweis)  
Grundputz mit Bewehrungsgewebe, Kunststoffdeckputz abgerieben  
Fensterbänke aus Granit, roh gesägt

227.1 *Äussere Malerarbeiten*  
Balkon/ Terrassenuntersichten gestrichen

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    | Multimediadosen in Wohnraum und Elternzimmer (1x Telefon RJ45, 1x Radio, 1x TV, 1x Modem)<br>Leerrohre in den übrigen Schlafzimmern<br>Sonnerie- und Türsprechanlage<br>1 Steckdose pro Keller |
| Installationen  | Sämtliche Leitungsrohre in den Wohnungen unter Putz montiert,<br>Schalter, Steckdosen und Abzweigdosen in Kunststoff weiss<br>Anordnung gemäss Elektrokonzept                                  |

|                   |                                                                                                                         |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beleuchtung       | Anordnung gemäs Apparateplan Elektroingenieur                                                                           |
| Beleuchtung allg. | LED-Beleuchtungskörper in Allzweckraum, Kellern und Technikraum<br>Decken- oder Wandlampen im Treppenhaus und Vorplatz. |
| Garagen           | Beleuchtung mit LED-Beleuchtungskörper, Steckdosen und Lichtdrücker<br>Anordnung gemäss Apparateplan Elektroingenieur   |

## **24    Heizungsanlage**

|                 |                                                                                     |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Wärmeerzeugung  | Anschluss an Fernwärmeleitungsnetz<br>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                   |
| Keller, Allzweckraum | Entlüftung mit Einzelventilatoren                                 |

## **25    Sanitäre Anlagen**

|                  |                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserverteilung | Hausanschluss mit Verteilanlage im Erdgeschoss<br>Wohnungsabstellventile zugänglich in Verteilkästen installiert<br>Leitungsverteilungen im Technik-, Allzweckraum und Keller offen<br>Aussen-/Gartenventil nach Erfordernis |
| Ablaufleitungen  | Kunststoffrohre Geberit Isol, notwendige Entlüftungen sowie Putz- und Spülvorrichtungen<br>Sämtliche Apparate mit Geruchverschlüssen                                                                                         |
| Isolation        | Kalt-, Warmwasser und Meteorwasserleitungen mit Kunststoffisolierungen (PIR)                                                                                                                                                 |

|     |                        |                  |
|-----|------------------------|------------------|
| 251 | <i>Sanitärapparate</i> |                  |
|     | Wirtschaftsraum in     | 1 Waschmaschine  |
|     | Wohnung integriert     | 1 Wäschetrockner |

|                  |                                                                                              |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Küche            | 1 Anschluss Kalt- und Warmwasser für Spülbecken<br>1 Anschluss für Geschirrspüler            |
| Bad/WC und Du/WC | Anzahl und Einteilung der Apparate nach Plänen des Architekten, Vorauswahl durch Architekten |

#### 258 *Kücheneinrichtungen*

Grösse und Einteilung nach Plan des Architekten, sowie Materialisierungskonzept

Budgetpreise                   gemäss Bau- und Gerätebeschrieb Küchenlieferant.

#### 261 *Aufzüge*

Personenaufzug  
Rollstuhlgängig gemäss der Schweiz. Normenvereinigung  
Tragfähigkeit 675 kg, elektromechanischer Antrieb (ohne Maschinenraum)  
Zweiteilige Teleskoptüre-Schiebetüre

### **27   Ausbau 1**

#### 271.0 *Gipserarbeiten*

|        |                                                        |
|--------|--------------------------------------------------------|
| Decken | Weissputz einschichtig zum Streichen                   |
| Wände  | Grundputz/Fertigputz 1.5 mm aufgezogen oder abgerieben |

#### 272.1 *Metallbaufertigteile*

|                          |                                                                   |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Brief-/Milchkastenanlage | Zentrale Sammelanlage, Alu eloxiert, Standort nach Vorschrift PTT |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------|

#### 273 *Schreinerarbeiten*

##### 273.0 *Innentüren aus Holz*

|                       |                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnungseingangstüren | Spezielle Wohnungsabschlusstüren gemäss Schallkonzept<br>Rahmentüre, Türblatt mit Holzfurnier belegt<br>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*

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

#### 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, Technikraum, Allzweckraum, Garagen

#### 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

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 Grundaussführung 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       | 3 1/2-Zimmerwohnung EG<br>Erstwohnung         | 83.00 m <sup>2</sup> NFW *<br>23.00 m <sup>2</sup> Balkon<br>7.28 m <sup>2</sup> Keller 1 | reserviert    |
| 2       | 3 1/2-Zimmerwohnung Ost 1. OG<br>Erstwohnung  | 79.00 m <sup>2</sup> NFW *<br>10.00 m <sup>2</sup> Balkon<br>7.28 m <sup>2</sup> Keller 2 | 575'000.00    |
| 3       | 3 1/2-Zimmerwohnung West 1. OG<br>Erstwohnung | 79.00 m <sup>2</sup> NFW *<br>10.00 m <sup>2</sup> Balkon<br>7.28 m <sup>2</sup> Keller 3 | 580'000.00    |
| 4       | 3 1/2-Zimmerwohnung Ost 2. OG<br>Erstwohnung  | 79.00 m <sup>2</sup> NFW *<br>10.00 m <sup>2</sup> Balkon<br>6.27 m <sup>2</sup> Keller 4 | reserviert    |
| 5       | 3 1/2-Zimmerwohnung West 2. OG<br>Erstwohnung | 79.00 m <sup>2</sup> NFW *<br>10.00 m <sup>2</sup> Balkon<br>6.27 m <sup>2</sup> Keller 5 | 590'000.00    |
| 6       | 3 1/2-Zimmerwohnung 3. OG<br>Erstwohnung      | 86.00 m <sup>2</sup> NFW *<br>20.00 m <sup>2</sup> Balkon<br>6.27 m <sup>2</sup> Keller 6 | 650'000.00    |

|   |                                                 |                                                                           |            |
|---|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| 7 | <b>3 1/2-Zimmer-Dachwohnung<br/>Erstwohnung</b> | 90.00 m² NFW *<br>14.00 m² Balkon<br>6.27 m² Keller 7<br>40.00 m² Estrich | reserviert |
|   | <b>Garagenbox inkl. Vorplatz</b>                |                                                                           | 40'000.00  |
|   | <b>Aussenparkplatz gedeckt</b>                  |                                                                           | 25'000.00  |

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

\* NFW inkl. Innenwände exkl. Aussenwände

Bezug Herbst 2022