



RESIDENZ " CUOLM LIUNG" - LAAX

OBJEKT:	Überbauung Wohnresidenz Liegenschaft Nr. 170, 7031 LAAX, Kanton Graubünden Wohnresidenz bestehend aus 94 Wohnungen mit 124 Autoeinstellplätzen.
BAUHERR :	Societed per Acziuns Cuolm Liung, 6900 Lugano
PLANER :	Piedra del Sol SA, 6834 Morbio Inferiore
BAUINGENIEUR :	Studio Chiesa SA, 6830 Chiasso
GENERAL- UNTERNEHMUNG :	Piedra del Sol SA, 6834 Morbio Inferiore
VERKAUF :	Piedra del Sol SA, 6834 Morbio Inferiore
AKTUALISIERT :	14 Februar 2014





TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Objekt:

Erbauung eines terrassenförmigen Immobilienkomplexes für Wohnresidenzen, bestehend aus fünfzehn Ebenen: zwei Kellergeschosse mit Einstellhallen und dreizehn Obergeschosse mit 94 Wohneinheiten.

Die Struktur des Wohnkomplexes spiegelt in seiner Form und Beschaffenheit die Gestaltung des Geländes wider, indem sie sich auf natürliche Art in das umliegende Gebiet eingliedert. Obwohl es sich um ein fünfzehnstöckiges Gebäude handelt, wird durch den terrassenförmigen Verlauf eine maximale Höhe von drei Obergeschossen nicht überschritten. Die Zugänge und Zufahrten erfolgen über die Strasse Cuolm Liung.

Allgemeine Daten:

Gemeinde Laax – Kanton Graubünden

Offizielle Sprachen: Deutsch und Rätoromanisch

Höhe: 1'023 m ü. M.

Ausdehnung: ca. 35 km².

Bevölkerung: ca. 1'500 Einwohner

Angrenzende Gemeinden: Elm – Falera – Flims – Ruschein – Sagogn – Schluain

Das Skigebiet von Laax, Flims und Falera ist leicht erreichbar sowohl von Mailand aus (ca. 150 Minuten) als auch von Zürich und Lugano (jeweils ca. 90 Minuten) und von Chur (ca. 20 Minuten).

Es ist eine der Regionen Europas mit der grössten Schneesicherheit und liegt nur zehn Minuten von der Ausfahrt der Autobahnstrecke Zürich – Mailand entfernt. Das Skigebiet verfügt über 220 km Pisten, Bergrestaurants, Après-Ski-Bars, Geschäfte, Schwimmbad und alles Notwendige, um die Ansprüche der Urlauber voll und ganz zu erfüllen.

Egal ob in Familie oder allein, als Snowboarder oder Skifahrer, als Schneeliebhaber oder Freerider ab einer Höhe von 1'100 m bis 3'018 m hat es genügend Platz, damit jeder alle Wintersportarten in geeignetster Weise ausüben kann. Diese Vielfältigkeit spiegelt sich auch in den Pisten, in den Erfrischungsbars und einem abwechslungsreichen Nachtleben wider.

In den Sommermonaten bietet das Gebiet mehr als 230 km an Mountainbikepisten und mehr als 250 km an Wanderwegen, die zu zahlreichen Panoramapunkten führen. Es ist zudem möglich, Tennis, Badminton, Golf und Schwimmen auszuführen sowie Ausflüge zu verschiedenen Themen zu unternehmen.

Dank auch der Berufsschule "Snowboard Freestyle Academy", der verschiedenen Snowboardwettbewerbe, der für Snowboarder reservierten Freerider-Bereiche, der Halfpipe und des Funparks, welche alle um das Gebirge Crap Sogn Gion verteilt liegen, ist diese Region das Eldorado der Snowboarder geworden. Im Januar findet hier die grösste Veranstaltung der Welt und das wichtigste Snowboardertreffen Europas, das „Burton European Open“, statt.

Projekt:

Die Ausführung des Wohnkomplexes wird in zwei Phasen erfolgen. Die erste beginnt mit der 15. und höchsten Ebene, und geht bis einschliesslich zum 9. Stockwerk. Auf diese Art und Weise wird ein Voranschreiten einer "vollendeten" Baustelle erreicht.

In der ersten Etappe werden die Einstellhallen sowie die Technikräume, die Treppenhäuser und Aufzüge erstellt. Zur Vervollständigung der Struktur werden in der zweiten Phase die Ebenen 8 bis einschliesslich 3 erstellt.

Alle Ebenen, von den Einstellhallen bis zu den Attikawohnungen, sind durch eine elektromechanische Schräglifflanlage (2 Lifte) und zwei seitliche Treppenhäuser verbunden, um einen schnellen Zugang zu allen Wohneinheiten in jeder Ebene zu garantieren.

Zudem sieht das Projekt die Erstellung von weiten Lichtschächten und Höfen vor, um auch eine optimale Helligkeit und Lüftung der Keller- und Innenräume zu ermöglichen.

Das Projekt erfüllt und garantiert alle "Pro Infirmis"-Normen für Behinderte.

Baugrube:

Der Aushub wird in Stufen und etappenweise ausgeführt damit die Verankerungen und spezielle Arbeiten, die der Absicherung dienen, erstellt werden können. Überschüssiges Material und Abfallstoffe werden zur Mülldeponie abtransportiert.

Teilbaugrube:

Vorgesehen sind auch Teilbaugruben für den Grundbau, die Kanalisation, die Drainage und die verschiedenen Anschlüsse (Trinkwasser, Elektrik, Telefon, TV und Kanalisation).

Verfüllung:

Die Baugrube um die Aussenmauern herum sowie alle Projektteile werden mit geeignetem Material, das aus der Baugrube stammt, verfüllt. Das Material wird sorgfältig gestampft, sodass die Abdichtung der Wände nicht beschädigt wird.

Die ganze Baugrube, die Kanalisation und alle Arbeiten, Anschlüsse usw. werden mit geeignetem und fein gekörntem, sorgfältig gestampften Material verfüllt.

Baustelleneinrichtung:

Die Baustelleneinrichtung umfasst das Aufstellen aller notwendigen Geräte (Schnurgerüst, Baumaschinen, Werkzeugschuppen usw.) sowie das Abräumen nach Abschluss der Arbeiten. Der provisorische Baustellenanschluss, die Schutzvorrichtungen, die Ausschilderung und der Bauzaun sind inbegriffen. Fassadengerüst, Bautafel etc. bleiben für die gesamte Dauer der Bauarbeiten bestehen.

Bauwerk:

Genereller Hinweis: aus energetischer Sicht entspricht das Projekt den gültigen kantonalen Vorschriften während der Baueingabe. Alle Bauteile halten die erhöhten Anforderungen gemäss Norm SIA 180:1999 (Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau) bzw. Norm SIA 181:2006 (Schallschutz im Hochbau) ein. Die Dämmstärke aller Bauteile wurde gemäss Norm SIA 380/1:2007 berechnet und erfüllt die kantonalen Energienachweise.

Das Tragwerk des Gebäudes ist aus Stahlbeton und Backstein gemäss den Erfordernissen der Statik sowie den Berechnungen und Anweisungen des Statik-Ingenieurs.

Tragmauer

Aus Stahlbeton:

Fundamente, Aussenwände, Kellerwände sowohl unter- als auch oberirdisch, Treppenhäuser ab den Einstellhallen, Balken, Pfeiler und Platten sowie alles, was nach den Statikberechnungen unter Einhaltung der Vorschriften zur Erdbebensicherheit vorgesehen ist. Garagenhallen komplett aus Stahlbeton.

Zusammensetzung der oberirdischen Aussenwände (von aussen nach innen):

Zusammensetzung der Mauern der Hauptfassade und der Fassaden, die zu den Innenhöfen zeigen:

Aussenverkleidung aus Naturstein, Wärmedämmung, Tragemauern aus Backstein oder Beton, Verputz aus Gips.

Zusammensetzung der Fassadenmauern (ohne Natursteinverkleidung):

Anstrich, Abrieb, Isoliermantel, Tragemauern aus Backstein oder Beton, Verputz aus Gips.

Trennwände zwischen den einzelnen Wohnungen und dem Treppenhaus:

Ausführung in massivem Doppelmauerwerk, dazwischen Mineralwolle, um die Einhaltung der erhöhten Anforderungen der SIA Norm 181:2006 zu garantieren.

Innentrennwände:

Verwendung von Backstein (Dicke 12 cm). Falls es aufgrund der Anlagen oder aus technischen Gründen notwendig ist, werden Schutzwände erstellt.

Alle Wände werden verputzt.

Dach:

Flachdächer mit Abdeckungsmantel und extensiver Begrünung

Zusammensetzung:

- Innenputz aus Gips (nur für das Haus)
- Decke aus Stahlbeton mit geeigneter Neigung für den Abfluss des Regenwassers
- Eventuelle Ausgleichsschicht
- Dampfsperre
- Wärmedämmung
- Zwei Schichten Polymerbitumenbahnen, mit Heissbitumen geklebt
- Schutzschicht
- Filtermatte
- Humus – extensive Begrünung

Balkone und Terrassen:

- Decke aus Stahlbeton geeignet für den Ablauf des Regenwassers
- Eventuelle Ausgleichsschicht
- Dampfsperre
- Zwei Schichten Polymerbitumenbahnen, mit Heissbitumen geklebt, Aufbordungen
- Stahl – oder Uginox-Abdeckungen und Deckstreifen
- Fussboden aus Lärchenholzdielen mit offenen Fugen auf Holzstruktur verlegt

Balkon- und Treppengeländer aus Stahl, einfach geformt.

Trennelemente zwischen den Terrassen:

Es werden Blumenkästen aus natürlichem Lärchenholz angebracht, die eine Grösse haben, welche eine Anpflanzung von immergrünen Sträuchern zulässt. Die Kästen werden von der Hauswand bis zum Geländer reichen, eine Länge von ca. 45 cm und eine Höhe von ca. 50 cm besitzen sowie mit immergrünen Pflanzen (mit jeweiligem Abstand von ca. 60 cm) versehen sein, die eine endgültige Höhe von höchstens ca. 160 cm (vom Boden aus) erreichen werden.

Spenglerarbeiten für Dach, Terrassen und Balkone:

Die Ausführung aus Stahl- oder Uginox-Blech umfasst:

- Blechabdeckung am Rand und an der Mauer, Dehnungsfugen und Deckstreifen
- Lüftungsschacht auf dem Dach mit Blechabdeckung und Verbindungselemente zu den Rohren
- Kehlrinnen mit Schacht, Rauchabzugsanlage
- Auslassdüsen verbunden mit Regenrinnen
- Eingemauerte Regenabflusssrinne
- Gitteroste



Anmerkung:

Die Aussengestaltung, die Materialien, die Grössen, die Oberflächen und die Fenstermasse sind nicht verbindlich.

Kanalisation:

Die Abflussrohre für Meteor-Wasser und Abwässer aus den Sanitäranlagen, den Küchen und Waschräumen sind aus schwerem PVC, ebenso die Verbindungselemente an den Sickergruben, an den Gitterrosten und an den Dach- und Terrassenabflusssrinnen.

Entwässerungsüberlauf in Sickerleitungen aus PVC entlang der äusseren Begrenzungslinien, ausgestattet mit einer vertikalen Rohrleitung für die Regulierung und die Reinigung des Entwässerungsüberlaufs.

Sickergruben, Gitterroste usw. bestehen aus Zement- oder Kunststoffelementen sowie aus Deckeln, Gittern, Siphonen usw.

Die Abwasserrohre sind mit dem bestehenden, öffentlichen Kanalisationsnetz verbunden.

Wasserabdichtung und Dämmung:

Abdichtung von allen Fugen und Rückbiegeanschlüssen.

Wärme- und Trittschalldämmung unter den Unterlagsböden für die beheizten Räume: gegen unbeheizte Räume 3 + 2 cm, für die Räume gegen Erdreich 10 cm und für alle restlichen Ebenen 2 + 2 cm .

Verlegung einer Trennschicht aus Polyäthylenfolie zwischen der Wärmedämmung und dem Unterlagsboden.

Unterböden:

Betonunterlagsboden aus Zementmörtel, Dicke mind. 8 cm, mit geplätteter Faserstoffschicht, geeignet für unterschiedliche Böden wie z.B. aus Holz, Keramik, Naturstein usw. in den diversen Ebenen des Baus.

Andernfalls wird selbstnivellierender Boden (Dicke mind. 5 cm) verlegt.

Spezieller Fussbodenbelag ähnlich Hartbeton in der Garage und den Durchfahrtszonen.

Verlegung einer Trennschicht aus Polyäthylenfolie zwischen der Wärmedämmung und dem Unterlagsboden.

Dienstleistungen:

Die gewöhnlichen Dienstleistungen, die zum Anschluss der verschiedenen Anlagen (Elektro- und Sanitärinstallation, Heizungsanlage, Abluftventilator usw.) und zu den Handwerksarbeiten (Zimmermanns-, Schmied- und Spenglerarbeiten usw.) führen, sind inbegriffen.

Innenputz:

Kellergeschoss: Alle Wände aus Backstein werden verputzt, die Wände mit Ziegeln aus Calciumsilikat und Beton bleiben dagegen unverputzt.

Obergeschosse: Alle Wohnräume der diversen Stockwerke inklusive der Saunas werden mit einem ähnlichen Stoff wie Rofix grundiert und mit Gips geglättet oder mit Abrieb behandelt. Die Decken werden mit Haftgrund behandelt und mit Gips verputzt.

Die Wände und die Decken aus Beton in den Nebenräumen, Kellern, Technikräumen usw. werden nicht verputzt. Dasselbe gilt für die Einstellhallen.

Treppenhaus/Aufzug: Die Wände und Decken aus Beton bleiben unverputzt.

Fassaden:

Die Hauptfassade, die seitlichen Aufbordungen der Wände oberhalb des Erdbodens, wo keine Verglasungen vorhanden sind, sowie die Innenmauern, welche die Innenhöfe eingrenzen, werden mit unbearbeiteten Steinen fugenlos verkleidet.

Die Geländer der Zonen extensiver Begrünung werden aus Beton sein und je nach Zone können sie mit unbearbeiteten Steinen verkleidet oder unverputzt sein.

Rauchabzugsanlage:

Die Rauchabzüge und die weiteren Belüftungsschächte werden in einer Zone zusammengefasst, damit von ihnen keine störenden Auswirkungen ausgehen. Sie werden aus Stahl sowie gemäss den geltenden Bestimmungen erstellt.

Kamine:

Aufgrund der Beschaffenheit des Wohnkomplexes ist es nicht möglich, in allen Ebenen Kamine oder Öfen zu erstellen, nur in den beiden Attikawohnungen.

Die vorgesehene Endverarbeitung und Verkleidung haben ein lineares Muster mit einer Natursteinschwelle und komplett verputztem Mauerwerk gemäss der geltenden Vorschriften. Die Platte ist aus Naturstein oder Bodenblech gemäss der geltenden Vorschriften. Der Wert des fertigen Kamins (einteilig, Rauchabzug und Verkleidung) beträgt CHF 10'000.-.

Fussboden und Verkleidungen:

Technische Räume, Keller und Waschräume

Monobrand-Keramik: Lieferung und Verlegung der Fliesen aus Monobrand-Keramik, Grösse 30 x 30 cm, Fussleisten inbegriffen.
Der Wert des verwendeten Materials beträgt CHF / m² 100.- (inkl. MwSt.).

Spezieller Fussbodenbelag ähnlich Hartbeton in den Garagen und den Durchfahrtszonen, die Zufahrtsrampe und der Aussenvorplatz sind aus Asphalt.

Gemeinschaftliche Räume, Aussenwege

Naturstein: Lieferung und Verlegung von Natursteinplatten in der Grösse 30 x 60 cm oder des Typs „opus gigante“.
Eingangshalle – Treppenhaus – Aufzug: Endfussboden und Treppenlauf aus Harzstoff (Resina) oder Naturstein.

Terrassen und Balkone

Lieferung und Verlegung von Dielenfussböden in Lärche oder ähnlichem auf Holzstruktur.

Wohnungen

Keramik oder Naturstein: Lieferung und Verlegung der Fliesen aus Keramik oder Naturstein für die Fussböden und Verkleidungen der Sanitärbereiche, Standardformat.
Die Verkleidung ist vom Fussboden gemessen etwa 200 cm hoch.
Der Wert des verlegten Materials beträgt CHF / m² 180.-- (inkl. MwSt.).

Fussboden aus Holz: Lieferung und Verlegung des fertigen Parketts aus Lärche, Grösse der Parkettplatten: Länge 200 cm, Breite 19 cm, Dicke 1,7 cm, welche geklebt oder frei gelegt werden. Es wird eine Fussleiste verlegt.
Der Wert des verlegten Materials beträgt CHF / m² 180.-- (inkl. MwSt.).

Fenster und Türen:

Aussentüren und -fenster: thermisch getrennte Türen und Fenster aus natürlichem, lamellierten und imprägniertem Lärchenholz mit isolierendem Wärmeschutzglas U = 0.6 – 0.7 W/m²K und Schallschutz 40 dB sowie mit zwei durchlaufenden Dichtungen. Alle Fenster und Türen haben unsichtbare Eisenbeschläge mit Dreh-Kipp-Möglichkeit (für Fenster und Türen).

Die Hauptfassade wird sich aus grossflächigen Glasfronten zusammensetzen, die entweder nicht zu öffnen oder mit Flügel- oder Schiebetüren (wo vom Projekt vorgesehen) zu öffnen sind.

Es ist kein Verdunklungssystem (Lamellen – Rolläden - Fensterläden usw.) vorgesehen.

Innentüren: Flügel- oder Schiebetüren in der Wand, aus Naturholz mit glattem Flügel ausgestattet mit Einschubrahmen. Schlösser mit einfachem Schlüssel, Türklinken und Scharniere aus verchromtem Stahl, Anschlagsdichtung aus Gummi.
Der Wert der Türen mit den Türklinken beträgt CHF 1'700.— (inkl. MwSt.) pro Stück.

Wohnungseingangstüren: Wohnungseingangstür mit glattem Lärchenholzflügel, Bohrmuldenschlüssel mit Sicherheitsschloss und 3-Punkte-Verschluss. Die Tür wird aus Naturholz nach der aktuellen Verordnung der Feuerpolizei erstellt.

Türen von Keller, Waschräumen und technischen Räumen: Standardtüre aus Holz, ausgestattet mit Türklinken und Bohrmuldenschlüsseln. Türen EI 30 werden eingebaut, wenn es die Feuerpolizei verlangt.

Garagentore: Automatische Sektions- oder Schiebegaragentore, die Grundstruktur besteht aus einer Doppelschicht aus Zinkmetall mit einer Isolierschicht dazwischen sowie einer Aussenverkleidung aus Holz (nur für diejenigen, die nach aussen führen).
Zylinderschloss mit elektronischer Fernbedienung und Sicherheitsfotozelle. Falls die Feuerpolizei es verlangt, wird eine Fussgängertür in das Tor eingefügt.

Haupteingangstür: Thermisch getrennte Tür aus natürlich gehaltenem, imprägniertem Lärchenholz einschliesslich Kaba-Schloss mit elektrischem Öffner, Türgriffen, Isolierglas, und Türschliesspumpe.
Gestaltung der Tür: zwei Glasteile seitlich, Türmitte vertäfelt, in den beiden seitlichen Türpfosten sind die Klingelknöpfe eingefügt.

Schmiedearbeiten:

Treppengeländer: Lieferung und Verlegung der Handläufe und Geländer aus einfach geformten, rostfreiem Stahl.

Innenwäscheständer: Erstellung von je einem Wäscheständer zur Verwendung in jedem Waschräum.

Briefkästen: Aufstellung von zwei Briefkästengruppen ausserhalb des Gebäudes entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen.

Schlüsselplan: Typ KABA mit drei Schlüsseln für jede Wohnung und pro Autostellplatz zwei elektrische Fernbedienungen für die Garagentore.

Malerarbeiten:

Der Innenanstrich erfolgt zweifach in allen bewohnten Räumen mit weisser Dispersionsfarbe. Lasur für alle sichtbaren Metallelemente.



Anmerkung:

Die Aussengestaltung, die Materialien, die Grössen, die Oberflächen und die Fenstermasse sind nicht verbindlich.



Anmerkung:

Die Materialien, die Grössen, die Oberflächen und die Fenstermasse sind nicht verbindlich. Die Einrichtung ist nicht inbegriffen.

Markierung und Nummerierung von allen Innen- und Aussenautostellplätzen.
Die Einstellhallen bleiben in Stahlbeton, es werden nur die Pfeiler (mit gelben und schwarzen Streifen) angestrichen.

Kücheneinrichtung:

Die Kücheneinrichtung besteht aus Grund- und Hängeelementen mit Naturholz- oder laminierten Fronten und weisser Innenfarbe sowie Spülbecken (ein Becken), Elektrogeräten (Kühlschrank, Elektroherd mit Ofen, Spülmaschine und Dunstabzugshaube mit Aktivkohle), Arbeitsfläche und entsprechendem Natursteinaufsatz im Herdbereich.

Elektrogeräte der Marke ZUG.

Der Wert jeder Küche mit allen Elektrogeräten und Arbeitsfläche aus Naturstein beträgt :

2½-Zimmerwohnung	CHF	20'000.-
3½-Zimmerwohnung	CHF	25'000.-
4½-Zimmerwohnung	CHF	30'000.-

Elektroinstallationen:

Starkstrom:

Die Starkstrominstallation unter Putz (NE – nicht erkennbar) wird gemäss des Ausführungsprojekts und den geltenden Vorschriften ausgeführt.

Es sind in jedem Raum Leuchten, Schalter und Steckdosen (230V) vorgesehen.

Die ausserhalb des Verputzes angebrachten Elektroinstallationsteile (E - erkennbar) können für die Keller, Technikräume und einige Gemeinschaftsräume vorgesehen sein.

Alle Badezimmer ohne Fenster werden mit Abluftventilatoren versehen sein.

Die Geräte, aus denen sich die Elektroinstallation (Komfortniveau 1) zusammensetzt, sind in weisser Farbe der Marke FELLER Edizio 2.

Werden andere Farben der Serie Edizio 2 gewählt, führt das zu keinen Mehrkosten.

Die Leuchtkörper der Gemeinschaftsräume und Terrassen sind dort inbegriffen, wo sie in den Projektzeichnungen angegeben sind. Die Leuchtkörper der Wohneinheiten sind hingegen nicht inbegriffen.

Sprechanlage/Videosprechanlage:

Die Sprechanlage/Videosprechanlage sieht an jedem Aussenzugang eine Druckknopftafel, an der Haupteingangstür einen Klingelknopf und im Innern der Wohnungen eine Videosprechanlage vor.

Die für die Sprechanlage/Videosprechanlage verwendeten Apparate sind in weisser Farbe von der Marke Feller, Modell Visaphon (alle Geräte sind NE).

TV/SAT:

Das Gebäude ist durch Kabel mit dem Cablecom-Netz verbunden. Für jede Wohneinheit sind zwei Anschlussstellen vorgesehen (Wohnzimmer und Hauptschlafzimmer), in allen anderen Zimmern (Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Hobbyraum) werden die Voreinstellungen (Dose und leeres Rohr) angebracht.

Die Voreinstellung für den Empfang der Satellitenkanäle (Installation einer gemeinsamer Satellitenschüssel) ist vorgesehen.

Die Anoden sind in weisser Farbe vom Modell Feller Edizio 2.

Die Anschlussgebühren sind nicht inbegriffen.

Telefon – Internet:

Für jede Wohneinheit sind zwei Telefon-/Internetanschlüsse vorgesehen (Wohnzimmer und Hauptschlafzimmer), in allen anderen Zimmern (Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Hobbyraum) werden die Voreinstellungen (Dose und leeres Rohr) angebracht.

Die Anoden sind in weisser Farbe vom Modell Feller Edizio 2.

Die Anschlussgebühren sind nicht inbegriffen.

Hörfunk

Im Wohnzimmer jeder Wohnung ist eine Voreinstellung für eine HOME CINEMA – Installation vorgesehen.

Aufzug

Zwei elektromechanische, geneigte Aufzugsanlagen, wovon ein Lift für 14 Haltestationen und der andere für 11 Haltestationen vorgesehen ist.

Innentafel mit Notfalltaste, Taste für besondere Funktionen und Schlüssel falls notwendig, Notlicht, Stockwerkmelder, Infonachrichten, direkt mit der Servicezentrale verbundene Gegensprechanlage. Die Aufzugskabine wird aus rostfreiem oder Mattstahl gestaltet. Stockwerkanzeige.

Heizungsanlage:

Heizungsanlage mit traditionellem System betrieben mit Heizöl inklusive Tank, Heizkessel für die Herstellung von Warmwasser sowie für die Fussbodenheizung in der ganzen Wohnung. Es wird jeweils im Aufenthaltsraum sowie in jedem Schlafzimmer ein Raumthermostat angebracht. In den Badezimmern mit Badewanne oder Dusche ist ein Heizstrahler an der Wand in weisser Farbe vorgesehen.

Automatische Regulierung der Anlage durch äussere Wärmefühler. Alle Räume vom Erdgeschoss bis zum obersten Stockwerk werden geheizt. Das Treppenhaus und die Waschküchen werden mit Heizkörpern temperiert.

Die sichtbaren Leitungen werden isoliert und mit einem Schutzmantel umhüllt.

Die Anlage ist in jeder Wohnung mit Wärme- und Wasserzählern ausgestattet.

Wasser- und Sanitärinstallation:

Die Wasser- und Sanitärinstallation beinhaltet die gesamte im Projekt angegebene Sanitäreinrichtung (Badewannen und Duschen), die Küchen und Waschküchen.

Die Versorgung aller Sanitäranlagen, der Küche, der Waschküche usw. erfolgt durch Kaltwasser und Warmwasser aus dem Heizkessel der Heizungsanlage.

Die Anlage ist mit Abflussrohren, primärer Belüftung, Abluftventilatoren in allen Räumen ohne Fenster, Abflussanschlüssen und Versorgung der einzelnen Geräte inklusive besonderer Teile ausgestattet. Zudem besteht eine Isolation der Rohrleitungen gegen Schallübertragung, Wärmeverlust und Kondensierung.

Badausstattung mit Badewanne:

WC wandhängend Duraplus

Klosettbrille Duraplus

GBT combifix

GBT mit akustischer Isolation

GBT Ablaufdeckung in verchromtem Stahl

Bidet wandhängend Duraplus (sofern im Projekt vorgesehen)

GBT Siphon combifix für Bidets

Mischbatterie HG Talis Elegance Mix in Chrom für Bidets

Waschbecken mit einer Konsole darunter und darüber, Grösse 56 x 45 cm.

GBT Siphon verchromt

Mischbatterie HG Talis S Mix in Chrom für Waschbecken

Badewanne K LW Saniform Plus, Grösse 180/80 rechteckiger Standard

Äussere Mischbatterie HG Talis S Mix mit Handdusche

Zubehör Serie Plus Chrom:

Wandtoilettenbürstenhalter

Wandtoilettenpapierhalter

Wandzahnputzglashalter

Wandseifenhalter

Wandhandtuchhalter 48 cm

Wandhandtuchhalter 33 cm

Die Möbel setzen sich aus einer hängenden Konsole und einem einfachen Spiegel ohne Leuchten zusammen.

Der anerkannte Wert für die Badausstattung mit Badewanne (Montage der Sanitäranlagen inbegriffen) beträgt CHF 10'000.-

Badausstattung mit Dusche:

Die Sanitäreinrichtung ist dieselbe wie in den Badezimmern mit Badewanne.

Fussbecken aus Keramik, Grösse 80/80

Ablaufvorrichtung in Chrom

Äussere Mischbatterie HG Talis S mit Verstellstange

Duschkabine eckig, Grösse 80/80 oder Wand aus durchsichtigem Glas.

Die Möbel setzen sich aus einer hängenden Konsole und einem einfachen Spiegel ohne Leuchten zusammen.

Der anerkannte Wert für die Badausstattung mit Dusche (Montage der Sanitäranlagen inbegriffen) beträgt CHF 8'000.-.

Waschküche

In jedem Keller wird unter Putz der gesamte Anschluss vorbereitet (Waschmaschine und Trockner sind ausgeschlossen) und ein Waschtrog, Grösse 74 x 52 cm mit Mischbatterie und Wäscheständer eingebaut.

Abluftventilator:

Wie in den Plänen angegeben, werden Räume ohne Fenster (Duschen, Badezimmer, Küchen, Keller usw.) mit Abluftventilatoren versehen. Die Anlage ist mit Rohrleitungen, Absaugdüsen, Isolation, Motoren usw. ausgestattet.

Brandschutzanlage:

Es werden Hydranten, Feuerlöscher, Rettungswegezeichen usw. angebracht und somit die aktuellen Verordnungen der Feuerpolizei eingehalten, gemäss koordinierter Baubewilligung der Graubündner Feuerpolizei vom 10. Februar 2009.

Umgebungsgestaltung:

Die Gestaltung der Umgebung erfolgt mit der Wiederherstellung des natürlichen Geländes (sofern dies das Projekt vorsieht).

Die gemeinschaftlichen Grünzonen werden mit Rasen gestaltet, es ist keinerlei Bepflanzung oder Einzäunung vorgesehen.

Die Strasse, die Zufahrtsrampe zu den Einstellhallen und der Aussenvorplatz mit den Besucherparkplätzen werden asphaltiert.

Abschlussreinigung:

Bei Baustellenabschluss erfolgt die Abschlussreinigung der Gemeinschaftsräume.

Nach Fertigstellung der einzelnen Einheiten erfolgt die Abschlussreinigung der Wohnungen.

Kanalisationsreinigung:

Kanalisationsreinigung nach Abschluss der Arbeiten.



Anmerkung:
Die Aussengestaltung, die Materialien, die Grössen, die Oberflächen und die Fenstermasse sind nicht verbindlich.



Anmerkung: Die Einrichtung ist nicht inbegriffen, die Gestaltung der Küche ist nur beispielhaft.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Änderungen während der Arbeiten:

Eventuelle Anfragen des Auftraggebers bezüglich Zusatzarbeiten oder Änderungen im Inneren (Unterteilung der Räume, Anlagen usw.) müssen rechtzeitig mit der Arbeitsleitung abgesprochen werden und können nur nach vorheriger schriftlicher Bestätigung seitens des Auftragnehmers in Betracht gezogen werden.

Arbeiten ausserhalb des Leistungsverzeichnisses:

Endbearbeitungswünsche, die im technischen Bericht von der Beschreibung der vorgesehenen Arbeiten abweichen, müssen rechtzeitig mit der Bauleitung festgelegt werden. Sie können nur dann als verbindlich angesehen werden, wenn sie vor der Ausführung vom Auftraggeber zur Genehmigung unterschrieben werden. Falls die schriftliche Bestätigung zu spät eingeht, wird nach dem Leistungsverzeichnis vorgegangen.

Änderungen des Auftragnehmers:

Während der Arbeiten behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, eventuelle technische Änderungen vorzunehmen und Materialien mit gleichwertiger Qualität zu ersetzen, welche die Qualität der Bauausführung besser gewährleisten.

Der Auftragnehmer, falls dies notwendig sein sollte und indem derselbe Qualitätsstandard beibehalten wird, behält sich das Recht vor:

- **die Planung der Gemeinschaftsräume zu ändern** (Treppenhäuser, Zugangsflure, Technikräume, Nebenräume usw.);
- **die Unterteilung der Innenräume zu ändern;**
- **die Umgebungsgestaltung zu ändern;**
- **Technikräume** innerhalb der Wohneinheiten **zu ändern oder neu zu erstellen** ohne deren Nutzung und Funktionalität zu beeinträchtigen;
- **andere Materialien zu verwenden, jedoch von gleichwertiger Qualität.**

Abzug vom Werkvertrag:

Für Materiallieferungen (Böden, Verkleidung, Küchen, Sanitäranlagen usw.), Arbeiten sowie für Teile davon (Parkettleger, Fliesenleger, Schlosser usw.), die der Auftraggeber von anderen Personen oder Firmen als diejenigen des Auftragnehmers ausführen lässt und dessen Verpflichtungen und Kosten er übernimmt, wird die Bauleitung als Verwaltungskostenbeteiligung einen Anteil von 15% erheben. Dieser Anteil wird auf den Betrag für die Arbeiten und Lieferungen berechnet, welche vom Hauptvertrag abgezogen werden.

Die Drittpersonen oder -firmen, nachdem sie die Bestätigung für die Arbeitsausführung erhalten haben, müssen unter Einhaltung der aktuell gültigen Vorschriften den von der Bauleitung vorgegebenen Zeitrahmen einhalten.

Der Auftragnehmer ist nicht verantwortlich für die gute Qualität des vom Käufer gelieferten Materials und der von Drittpersonen ausgeführten Arbeiten.

Schlussfolgerung:

Der Auftragnehmer macht die Käufer darauf aufmerksam, dass es sich um ein Werbeprospekt für Immobilienverkauf handelt, welches vor Arbeitsbeginn gestaltet wurde. Demnach ist es möglich, dass es zu Divergenzen zwischen der soeben genannten Beschreibung und den Ausführungsplänen kommen kann, insbesondere beziehen sich die Masse und Oberflächen der angefügten Zeichnungen auf den Rohbau und sind – wie auch die hier aufgeführten Fotos und Renderings – nicht bindend.

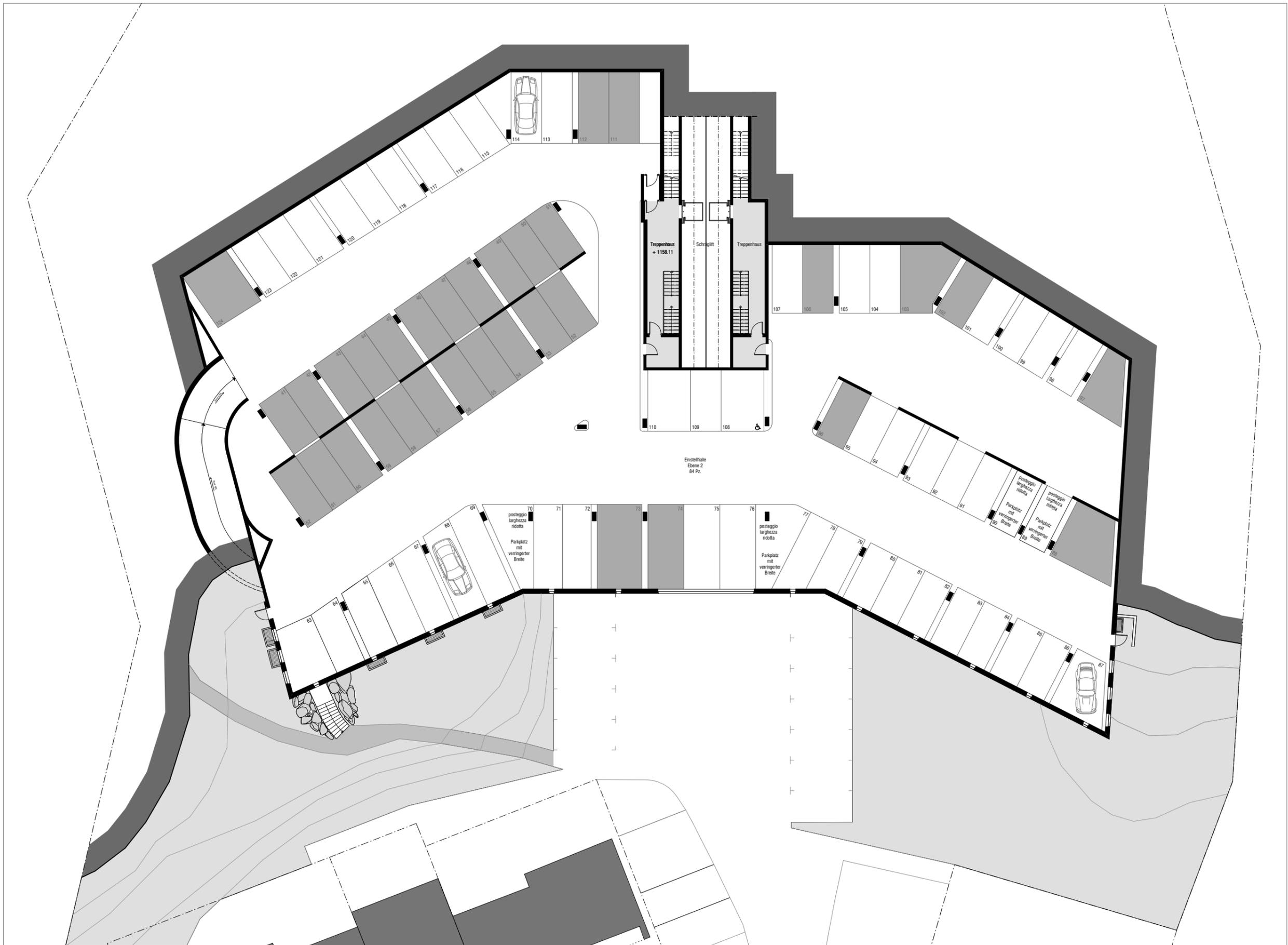
Die Originalversion wurde in italienischer Sprache ausgearbeitet. Die italienische Version ist massgebend im Fall unklarer Aspekte.

Anmerkung: Die hier angefügten ausgearbeiteten Grafiken, Fotos und Renderings sind reine Annäherungen.

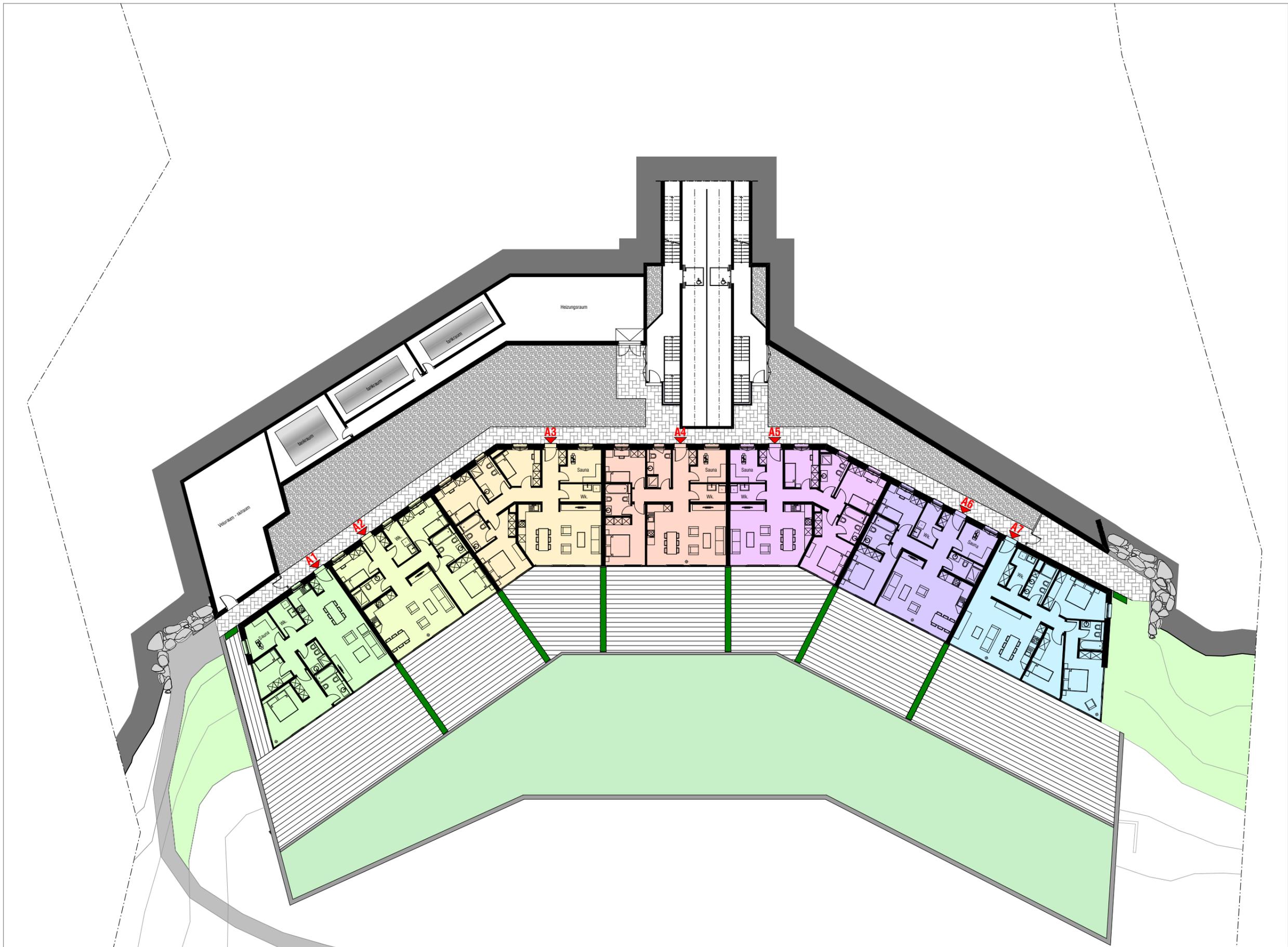
MST. 1:1500



MST. 1:300



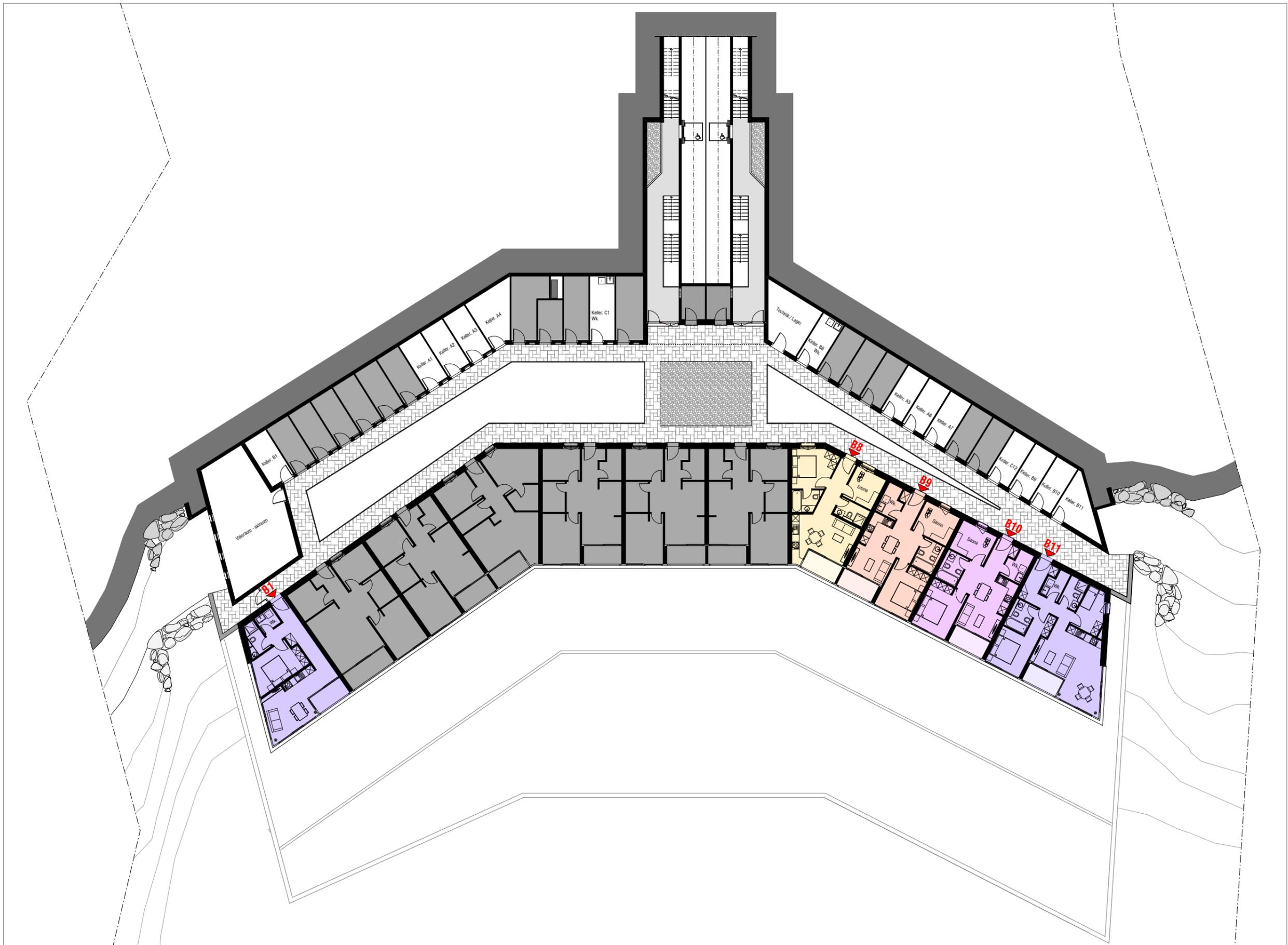
MST. 1:300



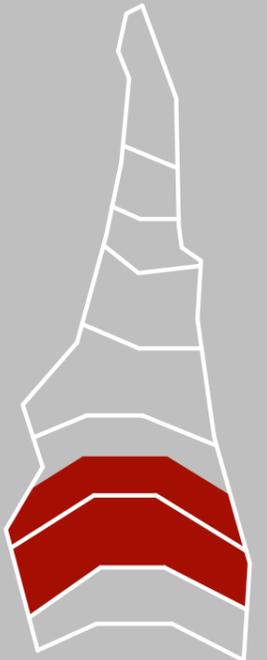
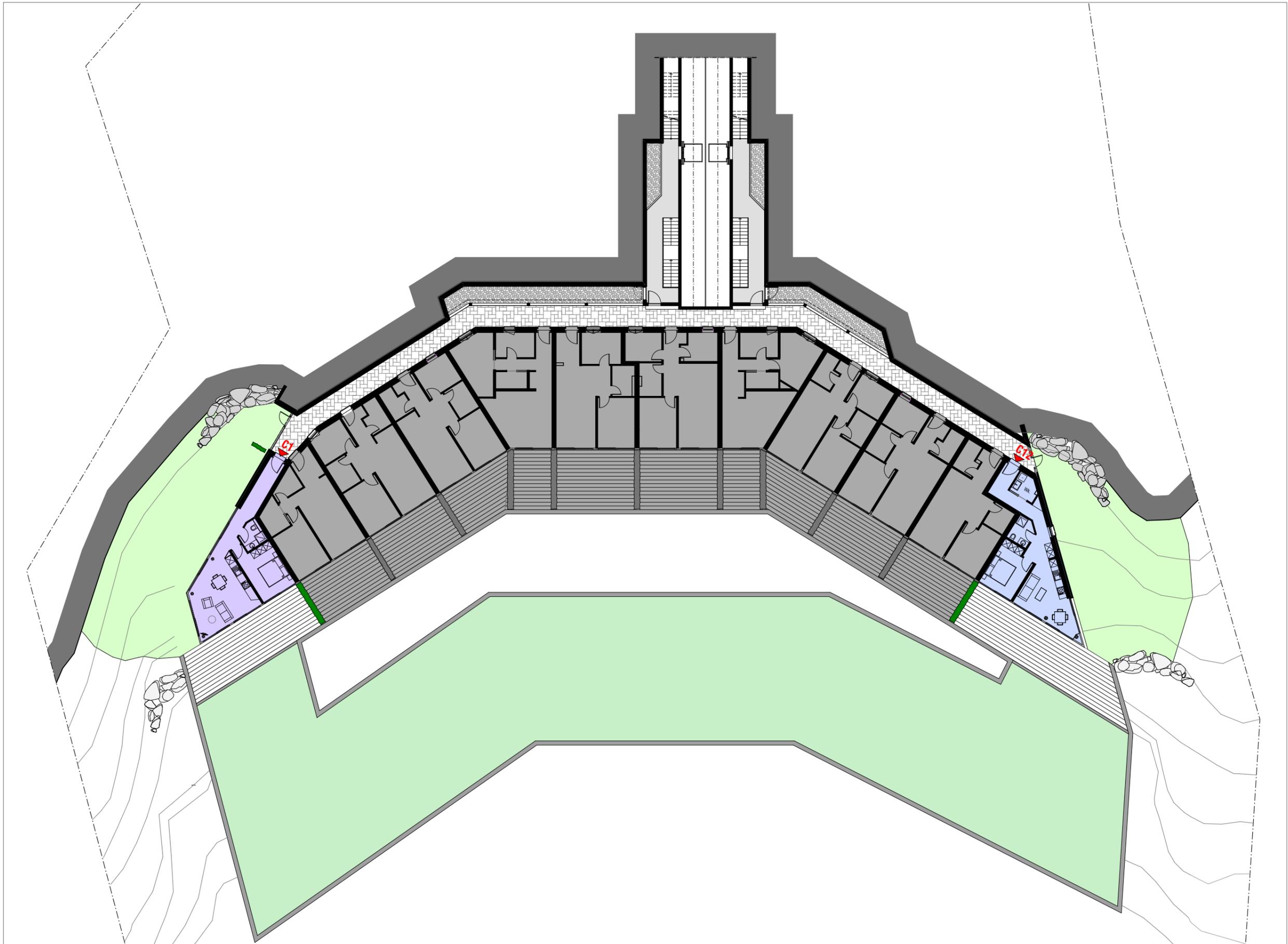
HAUS 1 EBENE 1



MST. 1:300



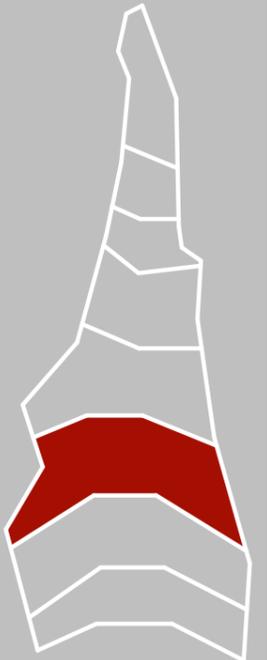
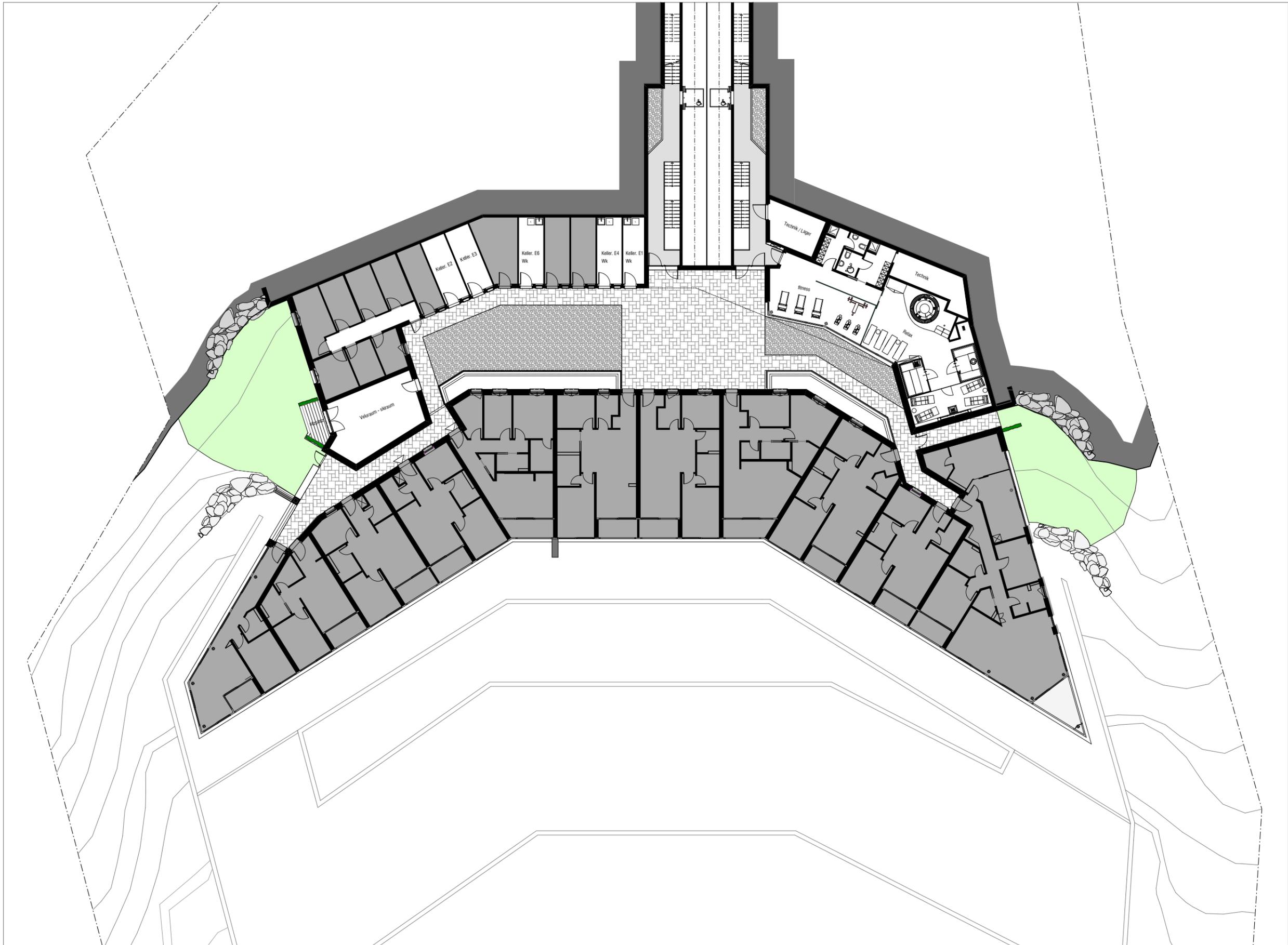
MST. 1:300



HAUS 2 EBENE 1



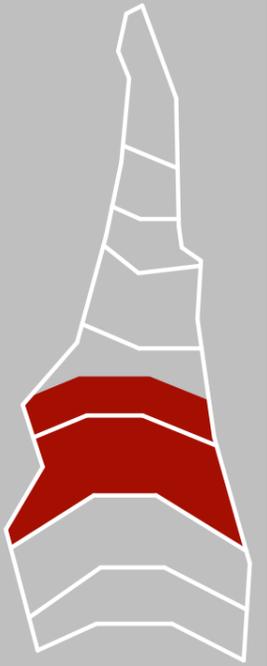
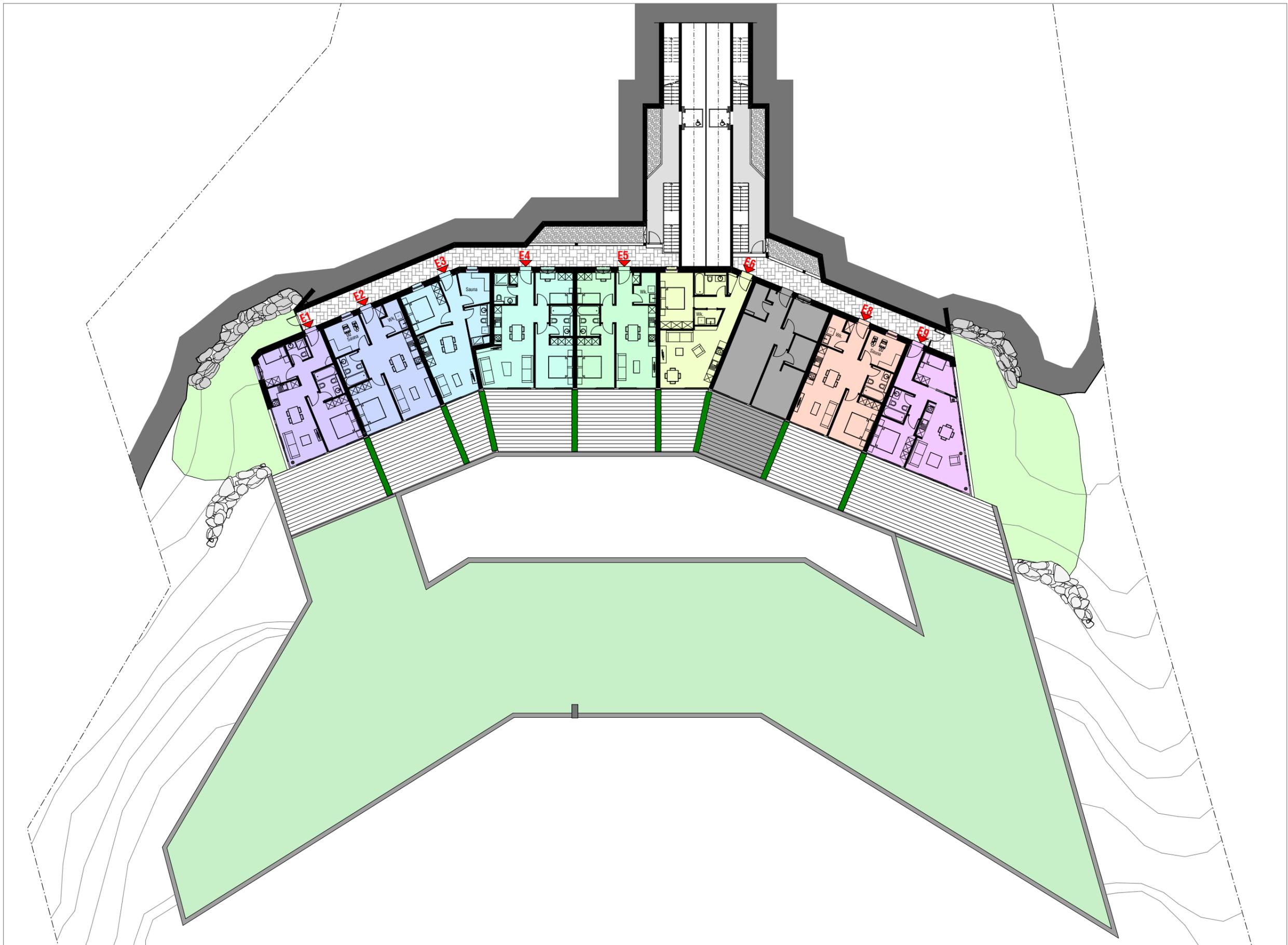
MST. 1:300



HAUS 2 EBENE 2



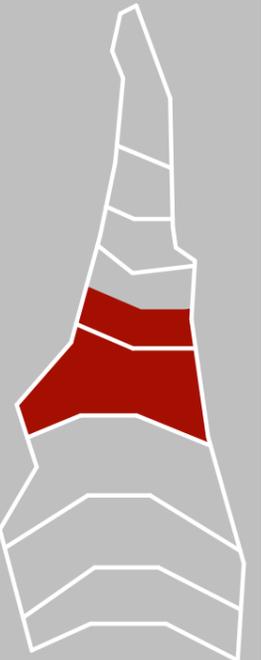
MST. 1:300



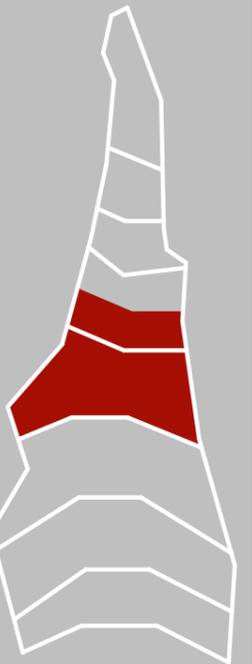
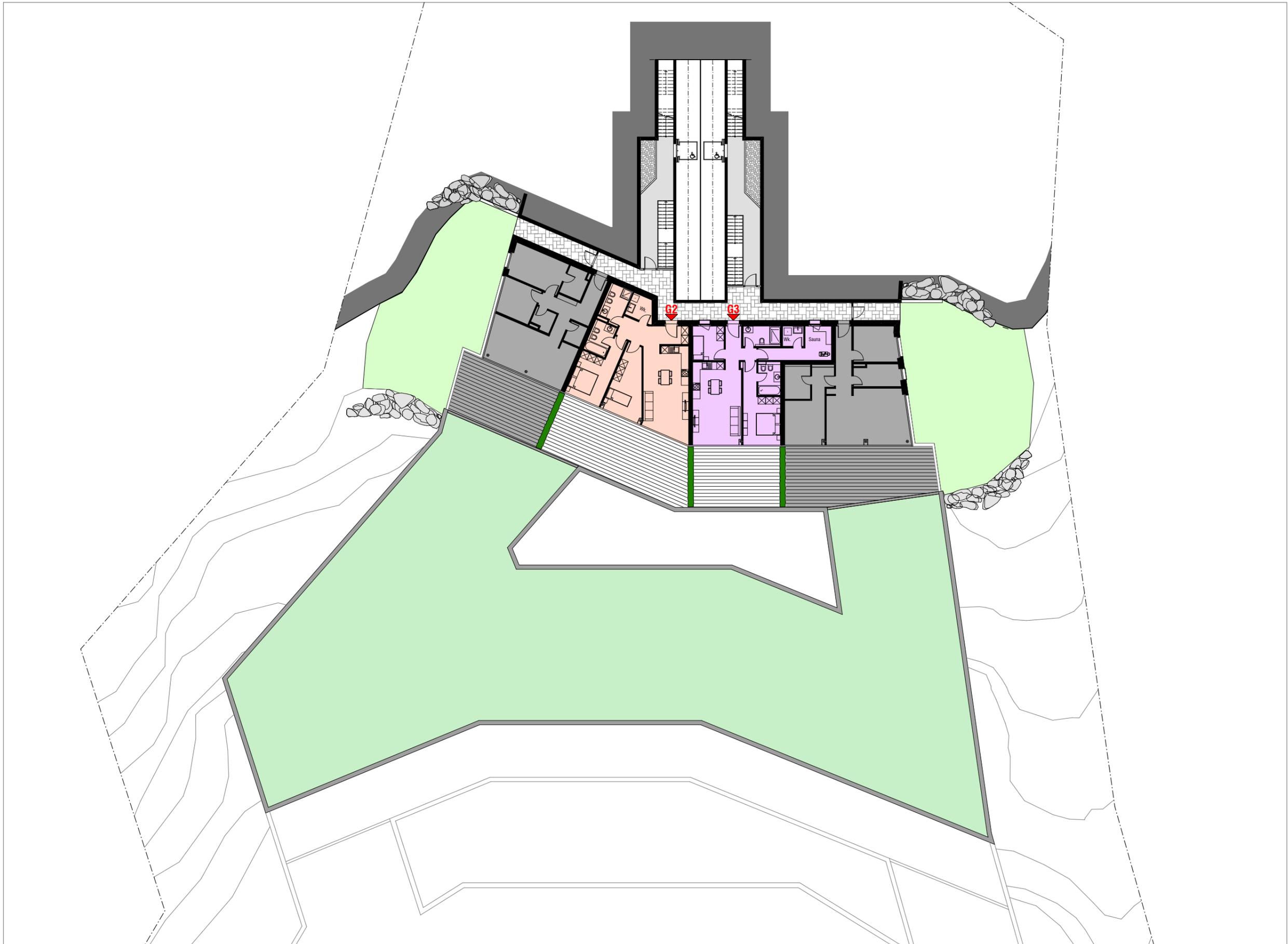
HAUS 3 EBENE 1



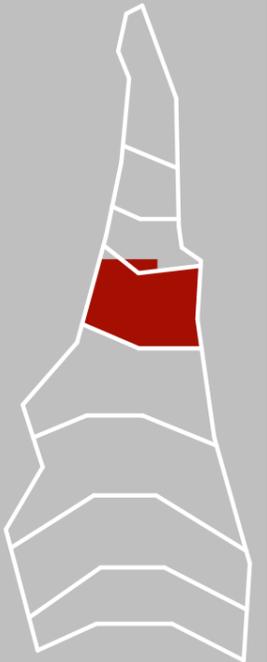
MST. 1:300



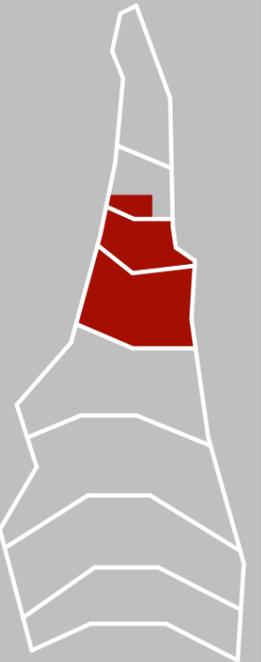
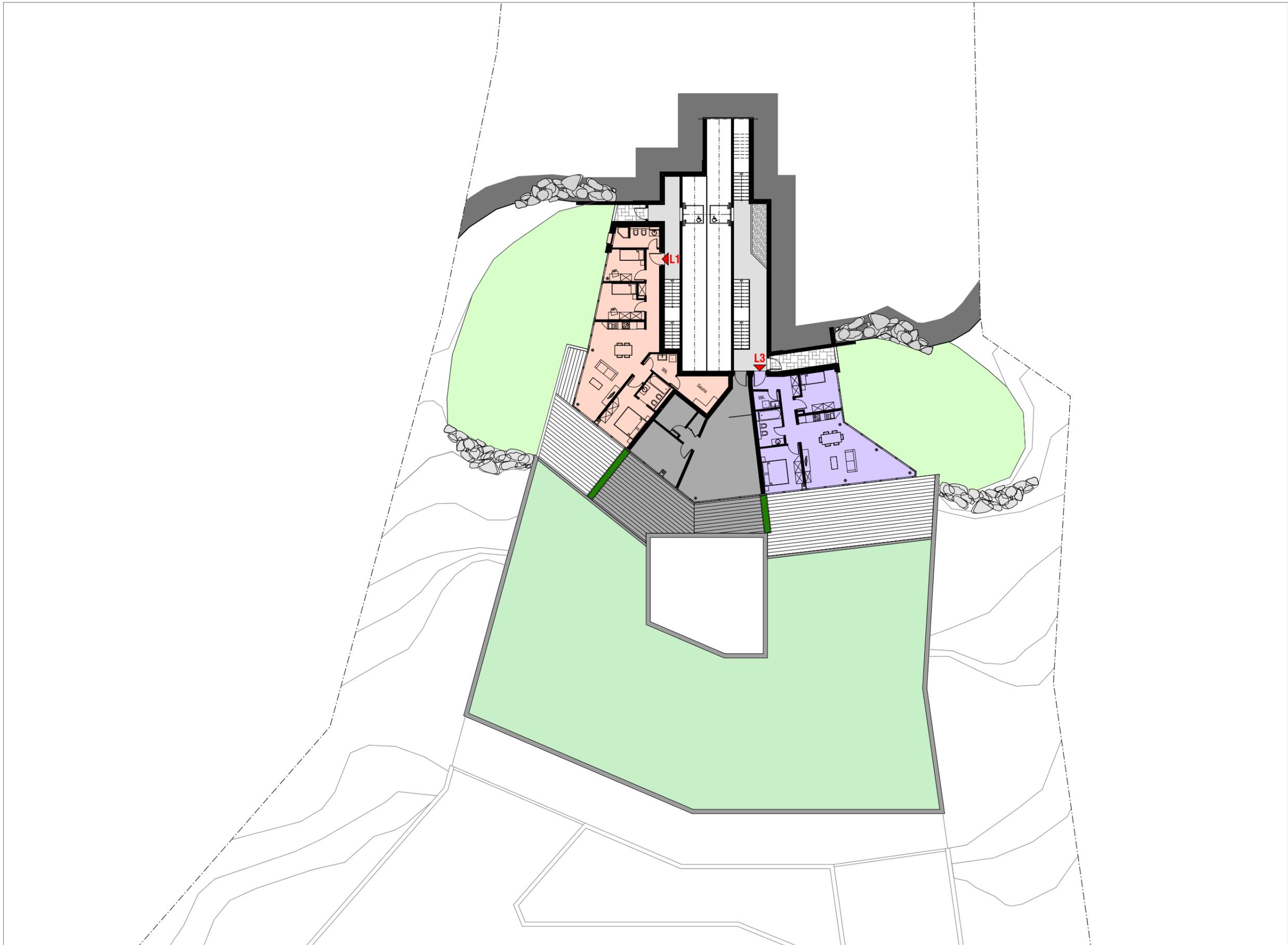
MST. 1:300



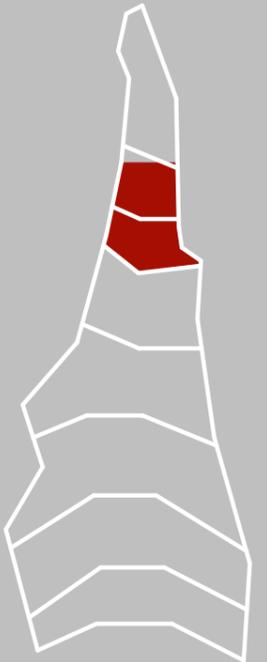
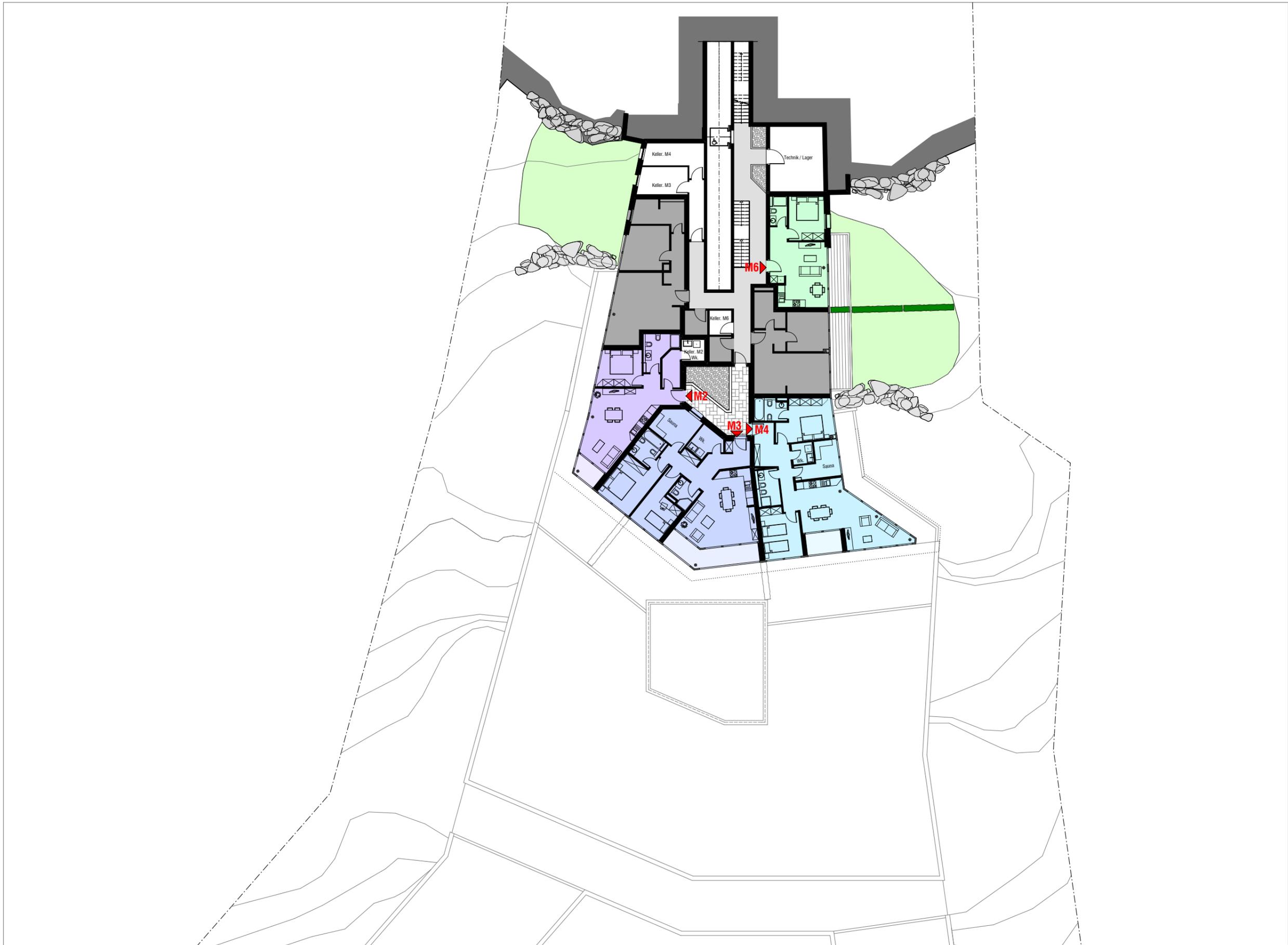
MST. 1:300



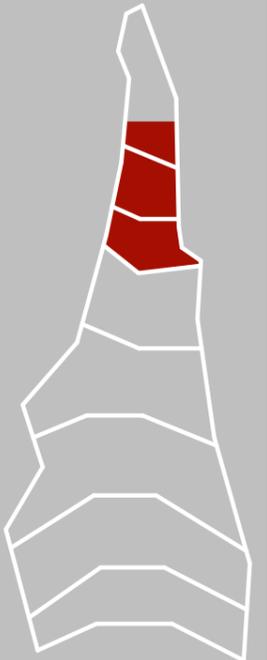
MST. 1:300



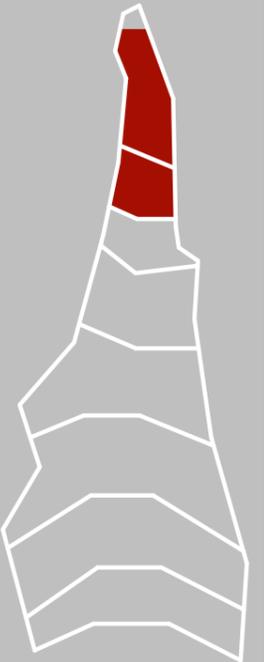
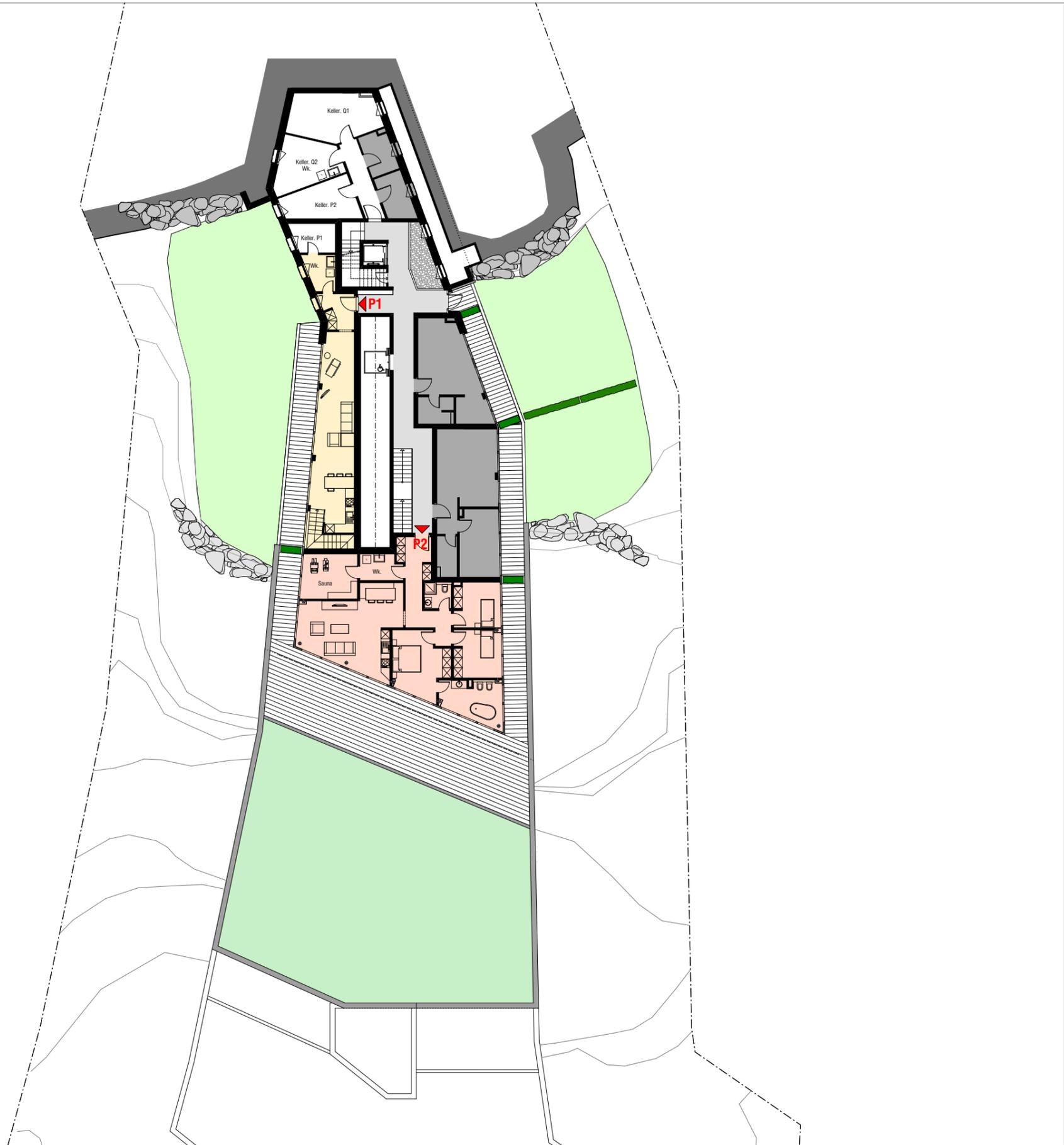
MST. 1:300



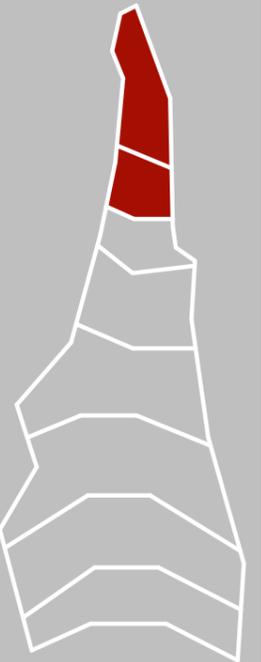
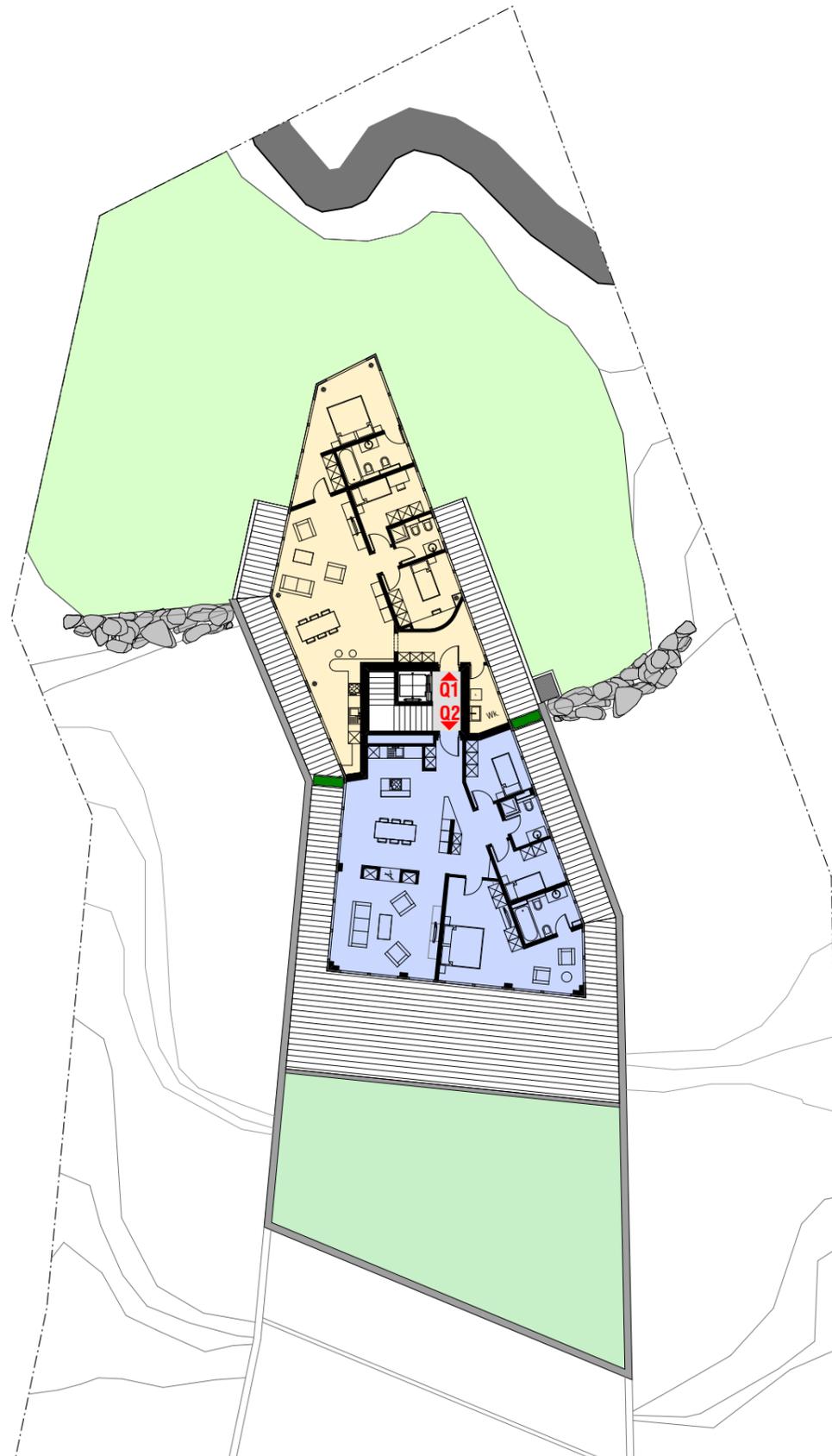
MST. 1:300

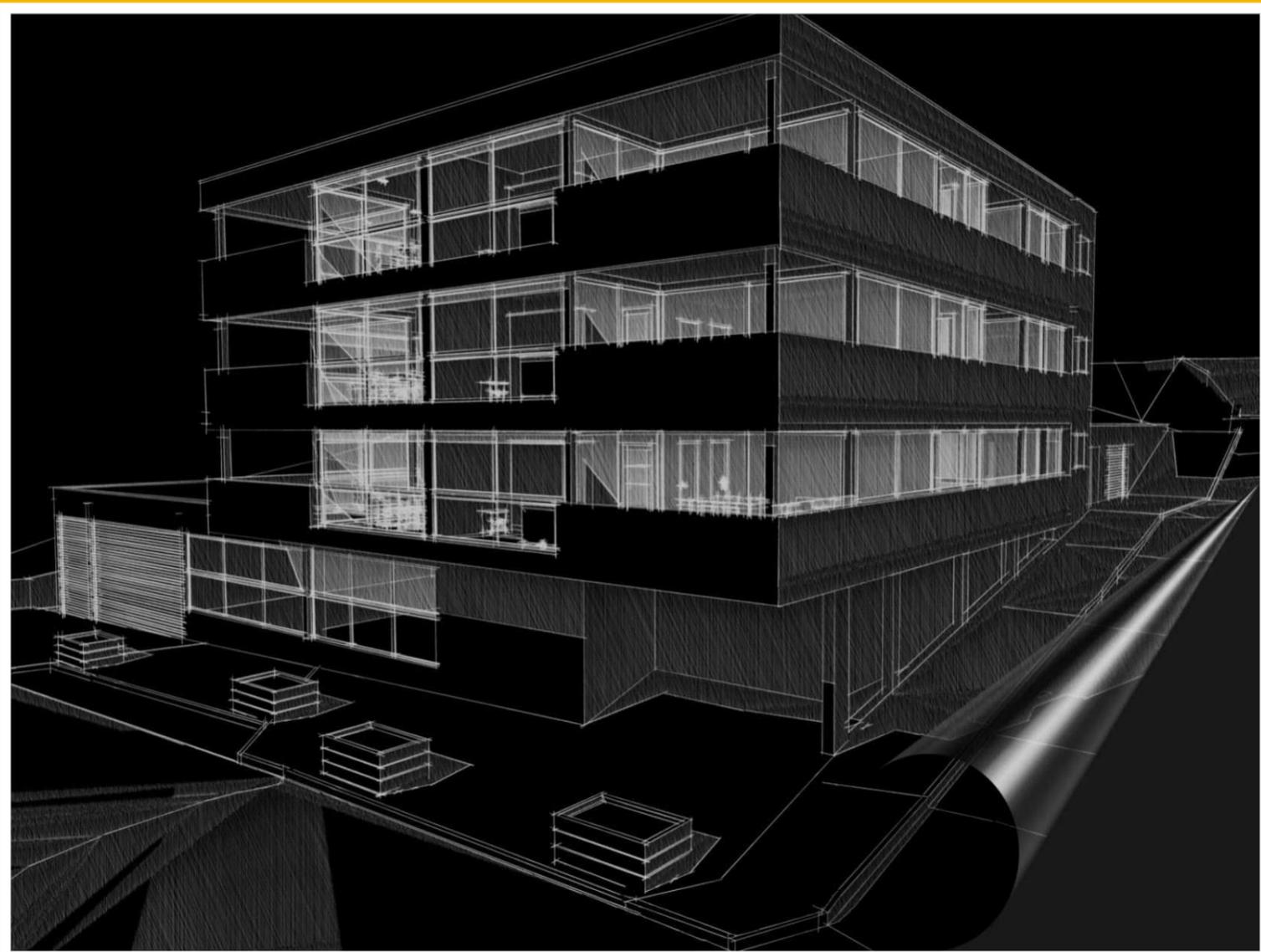


MST. 1:300



MST. 1:300





PdS

PIEDRA DEL SOL S.A.
Generalunternehmung
Via Vela 42 - CH-6834 Morbio Inf.

Ticino:
Tel: +41(91)-682 12 39
Fax: +41(91)-682 06 50

www.piedradelsol.ch