



Baubeschrieb

2.5, 3.5, 4.5 Zimmer-Wohnungen, Tiefgarage

Stand: 03.03.2026

Die Projektverantwortlichen:

Bauherr:

Baugesellschaft «Innert den Stauden»

Architekt / Bauleitung:

Bühler Architektur + Immobilien AG
Studaweg 33
CH-7430 Thusis
T +41 (0)78 601 37 27, Ruedi Bühler
info@buehler-architektur.ch
www.buehler-architektur.ch

Verkauf:

Pallavicini Immobilien AG
Goldgasse 6
7000 Chur
+41 (0)81 630 80 80, Andrea Pallavicini
info@pallavicini-immobilien.ch
www.pallavicini-immobilien.ch

Beschrieb Wohnungen und Einstellhalle 2. Etappe

Dieser Beschrieb legt den vordefinierten Roh- und Ausbaustandard fest, welcher die Bauherrschaft zusichert. Unter Einhaltung der statischen, bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität und Quantität sowie des Ausbaustandards. Änderungen bleiben vorbehalten.

Auf Wunsch und Kosten des Käufers berücksichtigen wir gerne individuelle Ausbauvarianten. Solche sind rechtzeitig anzumelden und von Käuferschaft und Bauleitung in einer separaten Zusammenstellung festzuhalten. Entstehende Mehr- oder Minderkosten sind separat zu vergüten. Die Aufwendungen von Architekt, Fachplaner und Bauleitung sind zu vergüten.

In sämtlichen Budgetpreisen ist die Mehrwertsteuer inbegriffen.

Wird seitens der Käuferschaft auf die Ausführung der Arbeiten im Ausbau durch einen von der Bauherrschaft gewählten Unternehmer verzichtet und stattdessen ein Unternehmer eigener Wahl beauftragt, werden der Käuferschaft 65% (fünfundsechzig Prozent) des Budgetpreises gemäss Baubeschrieb erstattet. Garantieangelegenheit ist dann Sache des Käufers.

Allgemeiner Baubeschrieb nach BKP

Mehrfamilienhäuser E + F

Änderungen ohne Qualitätseinbusse, welche sich während der Ausschreibung oder der Arbeitsausführung ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

201	
Erdarbeiten	Baugrubenaushub mit entsprechenden Erdbewegungen.

211	
Baumeisterarbeiten	In Beton: Bodenplatte mit Frostriegel, Aussenwände/Teil Innenwände im UG, Wohnungstrennwände, Wände Treppenhaus, Liftschachtwände, sämtliche Decken und Balkone. Stahlstützen Südfassade. Fassadenmauerwerk ab EG in Backstein und Beton. Innenwände im UG in Kalksandstein roh, in den übrigen Geschossen in Backstein. Treppe Vorfabriziert/Ortbeton in Beton. Kanalisation und Meteorwasser an Gemeindekanalisation angeschlossen. (Trennsystem)

219	
Gerüste	Gerüst für Ausführung aller Arbeiten im Aussenbereich.

221.2	
Fenster aus Kunststoff/Alu	Fenster aus Kunststoff/Metall mit 3-fach Verglasung. Mindestens ein Dreh-Kippfenster pro Raum. Mindestens eine Schiebetüre pro Wohnen.

221.5	
Aussentüren, Tore aus Holz	Eingangstüren in Holz/Metall gemäss Konzept Architekt. Sicherheitsklasse RC 2.

222	
Spenglerarbeiten	Sichtbare Einfassungen und Verkleidungen von Abzügen in Chromstahl matt blank. Dachgeschoss: Brüstungen in Chromstahl matt blank.

224.1	
Plastische und elastische Dichtungsbeläge	Hauptdach: Nach Energiegesetz gedämmtes, bekiestes Flachdach, mit Photovoltaik-Anlage. Terasse DG: Nach Energiegesetz gedämmt, mit Keramikplatten auf Stelzen verlegt.

226.2	
Verputzte Aussenwärmedämmung	Perimeterisolation XPS 80 / 120 mm unter Terrain, darüber Mineralwolle 200 mm stark inkl. Deckputz. Farbe gemäss Konzept Architekt. (feiner Grauton)

227.1	
Äussere Malerarbeiten	Farbton Fassade ev. direkt in Putz eingefärbt. Durch Gipser. Untersicht Balkonplatten Sichtbeton roh oder gestrichen.

228.2	
Raff-Lamellenstoren 70 mm	Elektrisch betrieben. Grauton.

228.3	
Sonnenstoren	Vertikale (DG schräge) und elektrisch betriebene Beschattung bei der Terasse (EG), Balkone und Dachterrasse. Zu jeder Wohnung nach Konzept Architekt.

230	
Elektroanlagen	Jede Terrasse und Balkon erhält LED-Wandleuchte und eine Aussensteckdose. Die Keller sind mit Steckdose ausgestattet und jeweils fix einer Wohnung zugeteilt, entsprechend erfolgt die Verrechnung des Stroms über den jeweiligen Wohnungszähler. Jedes Zimmer und das Wohnzimmer bzw. der Essbereich sind ausgestattet mit je: zwei 3-fach Steckdosen, einer Multimediadose, einem Anschluss für Deckenlampe, einem Lichtschalter mit Steckdose, einem elektrischen Raumthermostaten, den entsprechenden Storen Schaltern. Die Küchen sind ausgestattet mit: Aufbauleuchten LED, und Leuchten bei den Küchennischen, einer 3-fach (Rüst-) Steckdose, einem Anschluss für Deckenlampe über Esstisch, einem Lichtschalter mit Steckdose, den entsprechenden Storen Schaltern. Kücheninsel ist ausgestattet mit je: einer 3-fach Steckdose, und einem Deckenanschluss für Inselausleuchtung. Die Korridore Entrées sind ausgestattet mit: Aufbauleuchten LED, einem Lichtschalter mit Steckdose. Jede Nasszelle ist ausgestattet mit: Aufbauleuchten LED, einem Lichtschalter mit Steckdose und Stromschluss bei Spiegelschrank. TV-Erschliessung: Swisscom Anschluss ab Amtsverteiler bis Steckdose. Telefonerschliessung: Ab Amtsverteiler bis Steckdose. Der Glasfaseranschluss steht dem Käufer ab der Hauptverteilung im Untergeschoss zur Verfügung

242	
Wärmeerzeugung	Wärmeerzeugung: 2 Luft-Wasser Wärmepumpen schallgedämmt pro Objekt.

243	
Wärmeverteilung	Alle Wohnräume mit Fussbodenheizung und Raumthermostat einzeln bedienbar. Allgemeine Bereiche gedämmt, aber unbeheizt. Keller sind kalt und ungedämmt.

247.6	
Spezielle Energieerzeugung	Photovoltaikanlage gemäss kantonalem Energiegesetz auf den Dächern. Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV). Eigentümerin der Anlage und für den Betrieb zuständig ist die Stweg. Vorteil für den Eigentümer - Auch eine zukunftsorientierte Investition.

251	
Allgemeine Sanitärapparate	Sanitärapparate, Unterbauten, Spiegelschrank und Zubehör gemäss Auswahl Architekt. Ein Gartenventil auf jeder Terrasse und Balkon. Kaltwasser- und Warmwasserzähler für jede Wohnung. Separate Waschmaschine/Tumbler für sämtliche Wohneinheiten. Die genauen Sanitärapparate pro Wohnungstyp können den einzelnen Apparatelisten der Firma Sanitas Trösch entnommen werden.

254	
Sanitärleitungen	Kalt- und Warmwasserleitungen in Kunststoffrohren. Ablaufrohre in schallgedämmtem PE-Kunststoffrohr. Zentraler Warmwasser-Boiler Steigzonen in Gis Rahmen.

258	
Kücheneinrichtungen	Kücheneinrichtung gemäss Auswahl Architekt: Backofen/Steamer, Kühlschrank mit Gefrierfachschubladen, Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Dampfabzug, Fronten in Kunstharz. Abdeckung in Naturstein (Klasse 2). Basis für die Einteilung und Anordnung bilden die Pläne des Architekten, genaue Einteilung im Detailplan des Küchenbauers ersichtlich. Apparate wie Electrolux.

261	
Aufzüge	Nach Standard Unternehmer und gemäss behördlichen Vorschriften und SIA-Normen. Behindertengerecht. Lifttüren gestrichen.

271.0	
Verputzarbeiten innere	Wohnungen: Wände in Feinabrieb mineralisch 1 mm und Decken in Weissputz gestrichen gemäss Konzept Architekt. In den Wohn- und Schlafräumen je zwei Vorhangschienen (Aufputz). Treppenhaus: Wände aus Sichtbeton, Untersichten, Podeste aus Sichtbeton. Untergeschoss: Wände aus Beton oder Kalksandstein roh, Decken aus Beton roh.

272.2	
Allgemeine Metallbauarbeiten	Absturzsicherungen auf Balkonen und Dachterrasse mit Staketengeländer in Metall. Farben gemäss Konzept Architekt. Handlauf im Treppenhaus in Chromstahl. Dachwohnung: Überdachung Terrasse aus Metall.

273.0	
Innentüren aus Holz	Blockrahmen bündig mit Sockel. Türblätter als Volltüren 40mm, Furnier in Tanne ohne Äste oder zum Streichen. Wohnabschlusstüren 65mm, Furnier in Tanne ohne Äste oder zum Streichen, schallhemmend. Schallschutzanforderungen nach Angaben. Wohnungsabschlusstüren: In EI 30, Türblatt und Rahmen deckend gestrichen. Feuer- und Schallhemmend. Wohnungsinterne Türen weiss beschichtet oder gestrichen. Nebentüren im Untergeschoss: Türblatt und Rahmen gestrichen nach Konzept Architekt. Kellertüren zum Streichen, Klebrahmen.

273.1	
Wandschränke / Garderobe	Schränke gemäss Plänen und Garderobeneinbauschrank gemäss Konzept Architekt.

273.2	
Balkon-Trenner auf Balkone	Gemäss Plänen und gemäss Konzept Architekt.

275	
Schliessanlage	Schliessanlage mit Sicherheitszylinder. 3 bis 5 Schlüssel pro Wohnung. Wohnungsabschlusstüre, Briefkasten, Kellerraum, Eingangstüren und Tor/Türe Einstellhalle gleichschliessend mit Wohnungsschlüssel. Innentüren mit Zifferschlüssel.

281.0	
Bodenbeläge	Estrich zu Bodenheizung. (Anhydrit) Böden im Untergeschoss in Kellern Technik- und Elektroraum inkl. Korridor in Monobeton. Balkone sauber in Linie abtaloschiert zur Aufnahme von Stelzen. Allgemeinbereich im Treppenhaus und Korridor UG in Keramik. Eingang mit Schmutzschleusenteppich. In den Wohn- und Schlafzimmern, Keramik oder Parkett nach vorliegenden Mustern. In den Nasszellen: Keramikfliesen, nach vorliegenden Mustern. Terrasse und Balkone in Keramik. (Stelzlager)

282.4	
Wandbeläge	In den Nasszellen: Keramikfliesen, nach vorliegenden Mustern. Genaue Höhen sind noch zu definieren.

285.1	
Innere Malerarbeiten	Anstrich Weissputz an Wänden und Decke. Ev. Durch Gipsen.

287	
Baureinigung	Die Wohnungen werden sauber gereinigt übergeben.

291	
Architekt	Vorprojekt, Bauprojekt, Ausführungsplanung, Bauleitung.

292	
Bauingenieur	Alle Dimensionen der tragenden Teile erfolgen durch den Bauingenieur.

293	
Elektroingenieur	Planung Elektro, Starkstrom Schwachstrom etc.

294	
HLKK-Ingenieur	Ist für die Optimale Planung der Heizungsinstallation zuständig. Auch in Absprache mit Bauphysiker und Architekten.

295	
Sanitäringenieur	Ist für die optimale Planung der Sanitärinstallation zuständig. Dies betrifft die Materialisierung der verwendeten Teile, die Leitungsführungen, Dämmungen, etc. Auch in Absprache mit Bauphysiker und Architekten.

296.3	
Bauphysiker	Konzept Bauphysiker beinhaltet: Optimale Wärmedämmung, Schalldämmung und damit verbunden die Wahl der entsprechenden Baumaterialien. Sämtliche Dämmstärken, Bauphysik und Schallmassnahmen entsprechen den heutigen Erkenntnissen und Vorschriften. Dies wird durch den Bauphysiker bestimmt.

Budget / Preise

In den Budgetpreisen ist Material und Arbeit enthalten.

Sanitärapparate gemäss Auswahl bei Sanitas Trösch in Chur.	Bruttopreise Sanitas Trösch
--	-----------------------------

2 ½ Zimmerwohnung Küchenkombination inkl. Apparate	CHF 16'000 (inkl. Mwst)
---	-------------------------

3 ½ Zimmerwohnung EG Küchenkombination inkl. Apparate	CHF 25'000 (inkl. Mwst)
--	-------------------------

4 ½ Zimmerwohnung Küchenkombination inkl. Apparate	CHF 32'000 (inkl. Mwst)
---	-------------------------

Dachwohnung Küchenkombination inkl. Apparate	CHF 35'000 (inkl. Mwst)
---	-------------------------

Parkettböden Wohnen	CHF 120 m2 (inkl. Mwst)
Parkettböden Schlafen	CHF 120 m2 (inkl. Mwst)
Keramische Boden –und Wandplatten Nassz.	CHF /120 m2 (inkl. Mwst)
Waschmaschine + Tumbler (Turm) In allen Wohnungen	Wie Elektrolux

Tiefgarage 2. Etappe

Änderungen ohne Qualitätseinbusse, welche sich während der Ausschreibung oder der Arbeitsausführung ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

201.1	
Erdarbeiten	Baugrubenaushub mit entsprechenden Erdbewegungen.
211	
Baumeisterarbeiten	Einzel- Streifenfundamente, Wände Stützen und Decke in Beton mit Schalung Typ 2. Entwässerung über Leitungen der 1. Etappe Tiefgarage. Koffermaterial am Boden.
221.6	
Aussentüren, Tore aus Metall	Garagetor bestehend. (relativ neu)
224.1	
Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	Abdichtung Decke mit Aufbau für Humusierung.
230	
Elektroanlagen	Elektroinstallation nach heutigen Erkenntnissen.

230	
Elektromobilität	Erschliessungsband über allen Parkplätzen für den Anschluss der Ladestation ist vorhanden. Installation ab Erschliessungsband und Ladestation geht zu Lasten des Parkplatzbenützers. Abwicklung des Strombezuges über Lastmanagement.

244	
Lüftungsanlagen	Abluftanlage gemäss kantonalen Vorschriften.

273.0	
Innentüren aus Holz	Verbindungstüren Einstellhalle / Haus. EI 30. Zum Streichen.

463 Oberbau	
Bodenbelag in Tiefgarage	Asphaltbelag einschichtig. (Typ Melioration)

287.0	
Baureinigung	Die Einstellhalle wird nach Bauvollendung. gereinigt.

Umgebung

421	
Gärtnerarbeiten	Gemäss Umgebungsplan.

424	
Spiel und Sportplätze	Gemäss Umgebungsplan.

463	
Oberbau	Gemäss Plan.

Diverses

Zahlungsmodalitäten	ZAHLUNGSMODALITÄTEN • 40 % Zahlung bei Beurkundung abzüglich Anzahlung • 30 % Zahlung bei Rohbauvollendung • 20 % Zahlung bei Grundausbau • 10 % Zahlung bei Schlüsselübergabe Sämtliche Baubewilligungs- und Anschlussgebühren sind im Kaufpreis enthalten. Ebenfalls sind die Kosten für Ersatzabgabe an Luftschutzkeller, Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme resp. Bezug inbegriffen. Die Hälfte der Handänderungssteuer geht zu Lasten der Käufers. Die Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren gehen zu Lasten des Käufers. Die Gebühren der amtlichen Schätzung gehen zu Lasten der Käuferschaft. Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.
Änderungswünsche Ausbau / Mehr-Minderkosten	Individuelle Ausbauwünsche werden sorgfältig geplant und berücksichtigt, sofern sie technisch realisierbar sind, keine Auswirkungen auf die Konstruktion und Statik des Gebäudes haben und mit dem Bauprogramm in Einklang stehen. Für persönliche Anpassungen seitens der Käufer (die zu Mehr- oder Minderkosten führen können) wird im Stundenansatz abgerechnet. Die Stundenansätze der Fachpersonen lauten wie folgt: 155.-/h Architekt 155.-/h Bauingenieur 125.-/h Elektroingenieur 125.-/h HLK-Ingenieur 125.-/h Sanitäringenieur 145.-/h Bauphysiker In CHF, exklusive MwSt. und Nebenkosten Jegliche Änderungen werden in einer separaten Kostenabrechnung erfasst und müssen vor der Ausführung von den Käufern genehmigt werden. Diese Mehr- oder Minderkosten werden von der Trägerschaft in Rechnung gestellt und sind innerhalb von 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu begleichen, spätestens jedoch bei der Übergabe des Eigentums. Beachten Sie bitte, dass Mehrkosten auch zu erhöhten Anschlussgebühren von 5 % führen können.
Generell	Die vorliegenden Grundlagen stellen das Bauvorhaben in der Projektphase

	dar. Es ist wichtig zu beachten, dass aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möbilierungen und Visualisierungen sowie Beschreibungen keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden können. Insbesondere haben die Pläne keine gesetzliche Wirkung. Für genaue Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Maßstab 1:50 maßgebend. Es kann vorkommen, dass aufgrund der Ausführung notwendige Änderungen, Anpassungen und/oder geringfügige Abweichungen erforderlich sind, die jederzeit ausdrücklich vorbehalten bleiben. Alle Angaben zu Massen und Quadratmetern sind ungefähre Angaben.
Baubeschrieb/Änderungen	Maßgeblich für das Bauvorhaben ist der ausführliche Bau- und Leistungsbeschrieb (Materialisierungskonzept). Die Visualisierungen sind künstlich erzeugte Bilder und können von der tatsächlichen Realität abweichen. Der Bau- und Leistungsbeschrieb erfolgt auf Basis des aktuellen Wissensstands. Es besteht die Möglichkeit, dass Änderungen an den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen vorgenommen werden, insbesondere wenn dies zur Verbesserung des Projekts beiträgt. Diese Änderungen dürfen jedoch nicht zu einer Minderung der Qualität führen. Die individuelle Anpassung der Wohnung durch die Käufer während des Baufortschritts bzw. des Bauablaufs ist möglich, sofern sie bautechnisch, statisch und bauphysikalisch umsetzbar ist und keine Beeinträchtigung der Installationszonen, Schall- und Wärmedämmung oder Statik zur Folge hat. Jegliche Änderungen werden in einer gesonderten Kostenabrechnung erfasst und müssen von den Käufern vor der Umsetzung genehmigt werden. Dieser Baubeschrieb ist Teil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter. Die Möblierung ist nicht im Kaufpreis enthalten und sollte nicht als integraler Bestandteil betrachtet werden. Wir behalten uns das Recht vor, bautechnische Änderungen sowie

	Materialwechsel vorzunehmen. Alle Preisangaben verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.
Handwerkerauswahl	Die Käuferschaft hat die von der Verkäuferschaft bestimmten Handwerker zu akzeptieren und Ausbauarbeiten von diesen ausführen zu lassen.
Käuferbetreuung	Die Käuferschaft wird durch den Bauherrn/Architekt beraten. Dazu gehört auch wenn vom Käufer gewünscht der einmalige Termin in der Sanitärausstellung, beim Küchenbauer und bei der Wahl der Boden- und Wandbeläge.
Bezug	Baustart November 2025 Bezug Sommer 2027
Stand	03.03.2026