

## Baubeschrieb

Projekt: «Schlosspark» Städtchenstrasse 13, Parzelle 105 & 1424, 7320 Sargans

Stand: Bauprojekt | 27. April 2026



## 1. Projektbeteiligte

|               |  |
|---------------|--|
| Bauherrschaft | Saramora AG<br>Grofweg 6, 7324 Vilters                               |
| Vermarktung   | CR Immodienste AG<br>Raiffeisenplatz 6, 9000 St. Gallen              |
| Architekt     | Pascal Müller Architekt GmbH<br>Falkenburgstrasse 6, 9000 St. Gallen |
| Bauleitung    | Caso & Ritter AG<br>Raiffeisenplatz 6, 9000 St. Gallen               |
| Bauingenieur  | KG BauPlus GmbH<br>Wittenwilerstrasse 39, 8355 Aadorf                |
| Geologe       | Dr. Bernasconi AG<br>Ragazerstrasse 29, 7320 Sargans                 |
| Holzbauplaner | Schöb AG<br>Haagerstrasse 80, 9473 Gams                              |
| Bauphysik     | Mühlebach Partner AG<br>Bürglistrasse 29, 8400 Winterthur            |
| Brandschutz   | Sibra AG<br>Taggenbergstrasse 86, 8408 Winterthur                    |
| HLKS-Planer   | Eisenbart + Partner AG<br>Bahnhofstrasse 34A, 8360 Eschlikon         |
| Elektroplaner | RK-Vision GmbH<br>Obere Bahnhofstrasse 52, 9500 Wil                  |

## 2. Projektbeschreibung

### 2.1. Ort

Sargans eignet sich als lebenswerter Wohnort für alle Generationen. Dank eines vielseitigen Angebots an wirtschaftlichen, sozialen und medizinischen Einrichtungen, aktiven Vereinen, guten Schulen sowie verlässlichen Dienstleistungen ist hier für sämtliche Bedürfnisse des Alltags gesorgt. Der Standort an der Städtchenstrasse 13 liegt besonders attraktiv zwischen dem Stadtzentrum und dem historischen Sarganser Städtli.

Das Grundstück erstreckt sich entlang der Städtchenstrasse - jener Achse, die das Zentrum mit dem höher gelegenen Städtli verbindet. Nördlich grenzt der «Schlosspark» an den Spleehügel mit dem weithin sichtbaren Schloss Sargans, das der Überbauung eine unverwechselbare Identität und einen charmanten historischen Rahmen verleiht.

Für Alleinstehende, Paare und Familien bietet die Lage einen idealen Lebensmittelpunkt: Das Stadtzentrum mit Alltagseinkauf, Dienstleistungen und Gastronomie befindet sich in bequemer Gehdistanz. Der Bahnhof Sargans und die Bushaltestellen in der Umgebung sorgen für eine sehr optimale ÖV-Erschliessung, ebenso besteht eine zügige Anbindung an die Autobahn in Richtung Zürich oder Chur/St. Gallen. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Bildungsangeboten: Kindergarten und Primarschule sind schnell erreichbar, die Oberstufe liegt in der Nähe und mit der Kantonsschule Sargans befindet sich ein renommiertes regionales Bildungszentrum ebenfalls gut erreichbar vor Ort. Einkaufsmöglichkeiten wie Bäckereien, Metzgereien und Detailhandel sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote runden das wohnliche Umfeld ab.

## 2.2. Projektbeschreibung

Der «Schlosspark» bildet als Abschluss der historisch gewachsenen Stadtstruktur das «Tor zur Altstadt». Gleichzeitig bildet er den Auftakt für die weitere städtebauliche Entwicklung von Sargans. Der nördlich angrenzende Strassenraum der Städtchenstrasse wird durch eine geschlossene Bebauung mit einer betonten Gebäudelänge von rund 50 Metern gefasst und definiert. Die schlanke, längliche Bebauung schafft so Platz für eine grosszügige Freifläche im Süden des Grundstücks und bildet den schützenden Rücken für den privaten Park der Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Kubatur teilt sich in zwei Teile, angelehnt an die zwei gänzlich unterschiedlichen Qualitäten auf der Nord- und Südseite. Den massiven Hauptbau und den leichten Anbau: das Stadthaus und den Gartenpavillon. Das Stadthaus mit seinem Satteldach und der überwiegenden traufständigen Giebelanordnung und kleineren Gauben nimmt Bezug auf die Umgebung. Der Gartenpavillon hingegen setzt mit seinem Flachdach und seiner architektonischen Ausformulierung einen Kontrapunkt. Zum Park hin folgt im Gegenzug zu den Gauben einer volumetrisch übergreifenden Gaube im gedehnten, liegenden Format. Das strassenseitige Vordach zum Vorplatz bricht die Länge der Fassade auf Höhe der Passanten und schafft einen Übergang von der präsenten Gebäudegrösse zur Massstäblichkeit des Fussgängers. Mit drei Vollgeschossen und einem vollwertigen Dachgeschoss ist das Stadthaus eine markante Erscheinung, die mit entsprechenden Gestaltungselementen den Übergang zur Altstadt formell vorbereitet.

Die schlichte Putzfassade fügt sich mit ihrem feinen Sockel in die Materialisierung des Ortsbildes ein. Sie ist im Bereich der Fenster durch Putzfaschen farblich akzentuiert, bildet die ehemals massiven Fensterbänke und Stürze ab und zeichnet den Charakter der Altstadt nach. Das klassische braune Ziegeldach bildet einen farblichen Kontrast zur ansonsten schlichten Gestaltung der Putzfassade und fügt sich in das Stadtbild des Einzugsgebietes ein. Passend dazu werden Details in Kupfer für die Dachrinnen sowie das Gewände der runden Dachfenster in der Satteldachfassade eingesetzt und runden die harmonische Farbwahl ab. Der filigrane Dachüberstand an der Längsfassade verleiht dem Objekt einen besonderen Charakter und lässt das Dach mit seinen Gauben gut ablesbar werden. Diesem Gedanken folgend ist auch der Eingangsbereich als eigenständiges, optisch ablesbares Element ausgebildet. Als Reaktion auf seine besondere Nutzung hebt er sich gestalterisch von der übrigen Fassade ab. Die Geste der lichtdurchlässigen Fassadenbereich deuten auf die funktionale und gemeinschaftliche Nutzung der Fahrradräume hin und setzt nebst dem Materialwechsel zum texturierten Besenstrich einen weiteren Akzent im Gesamtbild. Diese unterstreichen die öffentliche Geste des Vorplatzes und dienen der Repräsentation nach aussen. Die jeweiligen Fenster der Treppenhäuser werden über die Geschosse übergreifend durch Gewände umfasst, wodurch die Dreigliederung des Gebäudes klar lesbar gemacht wird. Die Stirnfassaden gestalten sich differenziert von der Hauptfassade und dem Pavillon. Sie stehen formal für die Schnittstelle zwischen der städtischen Hauptfassade und dem Pavillon. Das Motiv des vertikalen Fensterformats bricht die betonte Länge der Hauptfassade. Der Erweiterungsbau soll als Pavillon gelesen werden, der eine leichte, materialreduzierte Erscheinung erhält, um ein offenes Wohngefühl zu vermitteln. Der Innenraum geht durch einen maximalen Öffnungsgrad mittels grosszügiger Verglasung in den Aussenraum des Pavillons über und verbindet sich in seiner Struktur mit dem Park.

Das gewachsene Terrain verzeichnet ein natürliches Gefälle mit einem leichten Höhenunterschied, ausgehend vom Strassenniveau hinführend zum Park. Die Bebauung reagiert darauf mit einem Splitlevel im Erdgeschoss zwischen Stadthaus und Gartenpavillon. Das Stadthaus wird in Massivbauweise ausgeführt. Tragende Wände der gleichmässigen Raumstruktur dienen gemeinsam mit Treppen- und Nasszellenkernen einer soliden Aussteifung. Auch das Gartenpavillon folgt diesem Prinzip und gliedert sich über tragende Wand- und Kubuselemente in das Ensemble ein. Eine äussere Schicht aus Holz legt sich um das Bauwerk und verwebt es mit dem angrenzenden Grünraum.

#### 4. Baubeschrieb

##### 4.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei der Bauausführung haben folgende Punkte einen besonderen Stellenwert: Es werden ausschliesslich qualitativ einwandfreie Materialien verwendet. Bewährte Konstruktionslösungen werden priorisiert. Gebäudetechnische Installationen und Anlagen entsprechen bezüglich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit und Unterhalt den heutigen Anforderungen. Die Wärmedämmung erfüllt die Anforderungen der SIA 380/1:2016 und der Schallschutz die erhöhten Anforderungen der SIA 181:2020. Mittels Photovoltaikanlage wird Strom gewonnen und mit einer Sole-Wasserwärmepumpe (Erdwärmesonde) das Heizsystem versorgt. Änderungen sowie Abweichungen, welche aus rechtlichen, architektonischen oder anderen Gründen nötig sind, bleiben unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität und Quantität sowie des Ausbaustandards vorbehalten. Aufgeführte Produkte sind als Beispiele genannt und können durch qualitativ und optisch gleichwertige Produkte ersetzt werden.

##### 4.2 Allgemeine Vorbehalte

Änderungen, die gegenüber dem Konstruktions- resp. Leistungsbeschrieb sowie den Plänen aus technischen, oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden, oder solche, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Ebenso behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen sowie Auflagen der Baubewilligung.

#### 5. Baubeschrieb nach BKP

0 GRUNDSTÜCK

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

11 RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNGEN

101 Bestandsaufnahmen

Die umliegenden Gebäude und Strassen sind mittels Rissprotokoll und Fotodokumentation festzuhalten.

111 Rodungen

Die Parzellen 105 & 1424 müssen vor Baubeginn, bis auf anfällig zu erhaltenden Bäumen, gerodet werden.

13 RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNGEN

132 Zufahrt, Plätze

Zufahrten, Lager- und Parkplätze sind zu koffern.

136 Kosten für Energie, Wasser und dergleichen

Die Kosten bezüglich Baustroms / Wasser werden während der Bauzeit vom Ersteller getragen.

2 GEBÄUDE

21 ROHBAU 1

201 Baugrubenaushub

Humusabtrag und Lagerung auf Grundstück und Abfuhr des überschüssigen Materials auf Deponie. Inhalt des Materials ist zu prüfen und bei belastendem Material entsprechend der behördlichen Vorschriften entsprechend zu behandeln, entsorgen oder deponieren. Sicherheitsmassnahmen und Foundationen nach Vorgabe Bauingenieur und behördlichen Vorschriften.

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtung

Komplette Baustelleneinrichtung, welche für die Realisierung des Projektes notwendig ist. Installationsplätze, sämtliche Maschinen, Kran, Geräte, Baracken, Elektro- und Sanitäreinrichtungen, Bauoilette bis Bauvollendung. Aufwendungen für Auf- und Abfuhr, Transporte und Unterhalt, Mietgebühren. Provisorischer Bauanschluss für Wasser-, Elektrisch- und WC-Anlage. Baustellenabschränkungen und Sicherheitsmassnahmen nach Vorschriften der SUVA. Signalisation nach Vorschrift Baupolizei/Behörde.

- 211.1 Gerüste  
Alle erforderlichen Gerüste nach behördlichen Vorschriften, inkl. Abnahmeprotokoll. Ausführung als Arbeits- und Schutzgerüst gemäss SUVA-Vorschrift. Erstellen der Aufgangstreppen. Stellen der erforderlichen Schutzgeländer und Absturzsicherungen. Erstellen der erforderlichen Bockgerüste für die Maurerarbeiten. Lieferung, Montage, Miete, Demontage und Unterhalt, Vorhaltezeit nach Rohbauvollendung bis Abschluss der Fassaden, Dachdecker- und Spenglerarbeiten.
- 211.3 Baumeisteraushub  
Maschinen- und Handaushub für Streifenfundamente, örtliche Vertiefungen und Leitungsgräben, seitliche Deponie oder Abfuhr des überschüssigen Aushubmaterials in Deponie, inkl. Transport- und Deponiegebühren. Wieder einfüllen der Gräben und Vertiefungen inkl. notwendiger Materialien.
- 211.4 Kanalisation  
Kanalisation für Schmutz- und Meteorwasser nach behördlichen Vorschriften. Sämtliche Kanalisationsleitungen bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation gespült und auf Video aufgenommen.
- 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten  
Statische Bemessungen, notwendige Abstützungen während der Bauarbeiten und Erdbeben-Sicherheitsnachweis nach Angaben des Bauingenieurs. Grundlegende Bedingungen, Anforderungen und Vorschriften für die Projektierung, Ausführung und Nutzung des Bauwerkes werden in einer Nutzungsvereinbarung definiert.
- Tiefgarage (Erdberührte Decken/Wände)  
Bodenplatte in Stahlbeton auf Magerbetonsohle, Monobeton oder mit Zementüberzug.  
Der Boden ist im Gefälle auf den projektierten Schacht/Rinne auszuführen. Wände, Stützen und Decken in Stahlbeton, Schalungstyp 2. Nutzlasten gemäss SIA-Norm.
- Abdichtung Tiefgarage / Sockelgeschoss  
Allfällig notwendige Abdichtungen gemäss Bauingenieur.
- Fundamente  
Foundation gemäss Bauingenieur.
- Erd-, 1. Ober-, 2. Ober- und Dachgeschoss  
Die Decken in Stahlbeton, Oberfläche sauber abtaloschiert. Aussen- und Innenwände gemäss Bauingenieur, Schalungstyp 2. Sämtliche Aussenräume im Gefälle. Nutzlasten gemäss SIA-Norm; Wohnräume 200kg/m<sup>2</sup>, Aussenräume; 300kg/m<sup>2</sup>.
- Treppenhäuser  
Wände, Decken und Liftschacht in Stahlbeton, Schalungstyp 2. Anforderungen wie beispielsweise die Art der Schalelemente, Kanten oder allfällige Verfahren ist durch die Verkäuferschaft zu definieren. Treppen in vorfabrizierten Betonelemente oder Ortsbeton. Die Wände in Beton können sichtbar bleiben.
- 211.6 Maurerarbeiten  
Aussenwände Backstein 17.5cm, wo nötig Stahlbeton 18cm, nach Angaben Bauingenieur. Innenwände Backstein, nach Angaben Architekt. Wohnungstrennwände Stahlbeton. Versetzen von Stahlton- und Betonstürzen nach Angaben Bauingenieur. Spitz- und Zuputzarbeiten von Aussparungen und Schlitzten. Aufbringen von allfälligen Noppenfolien auf erdberührte Aussenwände. Erstellen und Zumauern von Installationsschächten. Allfällige Dilatationsfugen werden sichtbar ausgeführt.
- 214 Montagebau in Holz  
Satteldach als Sparrenkonstruktion, einfach hinterlüftetes Warmdach. Dimensionierung und Behandlung sämtlicher Konstruktionselemente gemäss Holzbauplaner.

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Dachaufbau                                 |                       |
| Ziegeleindeckung/Indach Photovoltaikanlage |                       |
| Ziegellattung                              | 24/48mm               |
| Konterlattung/Hinterlüftung                | 60/80mm               |
| Unterdachfolie, geschweisst                |                       |
| Weichfaserplatte                           | 60 mm                 |
| Sparren/Ausflockung Zellulosedämmstoff     | Dimensionierung offen |
| OSB-Platte                                 | 25mm                  |
| Installationsebene                         | Dimensionierung offen |
| Gipskartonplatte                           | 15 mm                 |

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Aufbau Gauben Nord                     |                       |
| Eindeckung Kupfer                      |                       |
| Schalung                               | 27mm                  |
| Konterlattung/Hinterlüftung            | 60/80mm               |
| Unterdachfolie, geschweisst            |                       |
| Weichfaserplatte                       | 60 mm                 |
| Sparren/Ausflockung Zellulosedämmstoff | Dimensionierung offen |
| OSB-Platte                             | 25mm                  |
| Installationsebene                     | Dimensionierung offen |
| Gipskartonplatte                       | 15 mm                 |

Die Fassade vom «Gartenpavillon» wird mit einer hinterlüfteten Holzfassade in Weisstanne oder Fichte, keilgezinkt und 3-fach gestrichen (1-fach farblos, 2-fach in Farbe Aqualin Pro, nussbraun) ausgeführt.

22 ROHBAU 2

221 Fenster, Türen, Tore

221.1 Fenster Holz/Alu

|                 |   |
|-----------------|---|
| Typ:            | Holz-/Alu-Fenster, 3-fach Isolierverglasung, Glas Ug=0.6 W/m <sup>2</sup> K, nach SigaB-Richtlinien.  |
| Rahmen:         | Innen; Weiss, RAL 9016<br>Aussen; «Stadthaus» (ausgenommen Gauben Nord): IGP 591TE82301R3F<br>«Gartenpavillon» und Gauben Nord: IGP 591TU79366R10 |
| Flügel:         | Innen; Weiss, RAL 9016<br>Aussen; «Stadthaus» (ausgenommen Gauben Nord): IGP 591TE82301R3F<br>«Gartenpavillon» und Gauben Nord: IGP 591TU79366R10 |
| Öffnungen:      | Grössen und Öffnungsarten wird durch die Verkäuferschaft bestimmt   |
| Wetterschenkel: | Alu; «Stadthaus» (ausgenommen Gauben Nord): IGP 591TE82301R3F<br>«Gartenpavillon» und Gauben Nord: IGP 591TU79366R10                              |
| Abdichtung:     | Mit Dichtungsband aussen abgeklebt  |
| RWA             |   |
| Typ:            | Auswahl offen   |
| Öffnungen:      | nach behördlichen Vorschriften  |

221.6 Aussentüren, Tore

Hauseingangstüre aus Metall

|                  |  |
|------------------|--|
| Material/Farbe:  | Metall/IGP 591TE82301R3F   |
| Seitenteil:      | Glasfeld, Glas Ug=0.6 W/m <sup>2</sup> K, nach SigaB-Richtlinien.              |
| Beschläge:       | Wird durch die Verkäuferschaft bestimmt  |
| Rosette/Schloss: | Aussenrosette/Einsteckschloss mit Kaba-Ausschnitt                              |
| Türschliesser:   | Gleitschienen-Türschliesser mit Feststellung                                   |
| Türöffner:       | Elektrischer Türöffner für Entriegelung ab Gegensprechanlage in den Wohnungen. |

|       |   |   |
|-------|---|---|
|       | Garagentor aus Metall   |   |
|       | Material/Farbe:   | Metall/IGP 591TE82301R3F  |
|       | Art:  | Kipptor nicht ausschwingend, Torfüllung wird durch die Verkäuferschaft bestimmt |
|       | Steuerung:  | Handsender, elektrisch (1 Handsender pro Parkplatz)                             |
| 221.9 | Briefkästen   |   |
|       | Im gedeckten Eingangsbereich mit Metallrahmen, halb eingelassen in Wand. Aluminium pulverbeschichtet, Farbe IGP 591TE82301R3F, Zylinder für Hausschlüssel.  |   |
| 222   | Spenglerarbeiten  |   |
|       | Spenglerarbeiten (Abdeckungen) mit bandbeschichtetem Aluminium; im «Stadthaus» in IGP 591TE82301R3F und im «Gartenpavillon» in IGP 591TU79366R10. Notüberläufe der Balkone und Flachdächer mit genügend Abtropflänge. Spenglerarbeiten im Dachgeschoss (Einfassungen, Abdeckungen, Dachrinne) sowie Dachwasser-Fallrohre in Kupfer. |   |
| 224   | Bedachungsarbeiten  |   |
| 224.1 | Flachdach begrünt (oberhalb Balkone)  |   |
|       | Extensive Begrünung   | 120mm   |
|       | Trennlage   | -mm   |
|       | Schutzbahn mit Drainagenfunktion  | 20mm  |
|       | Polymerdichtungsbahn  | 5mm   |
|       | Stahlbeton  | Dimensionierung offen   |
| 224.1 | Dachterrassen   |   |
|       | Feinsteinzeugplatten 600/600mm  | 20mm  |
|       | Stelzlager mit Fugenkreuz   | Dimensionierung offen   |
|       | Brandschutzvlies  | 1mm   |
|       | Schutzbahn TG 63-13   | 1.5mm   |
|       | Trittschalldämmung  | Dimensionierung offen   |
|       | Abdichtung SikaRoofAT 18  | 1.8mm   |
|       | Wärmedämmung, PIR alukaschiert  | 60mm  |
|       | Wärmedämmung, EPS im Gefälle  | Ø120mm  |
|       | Polymerdichtungsbahn  | 3.5mm   |
|       | Stahlbeton  | Dimensionierung offen   |
|       | Aufbau Gaube Süd  |   |
|       | Extensive Begrünung   | 120mm   |
|       | Trennlage   |   |
|       | Drainagebahn ISO-Drain 20GP   | 20mm  |
|       | Abdichtung SikaRoofAT 18  | 1.8mm   |
|       | Wärmedämmung, PIR alukaschiert  | Dimensionierung offen   |
|       | Polymerdichtungsbahn  | 3.5mm   |
|       | Stahlbeton  | Dimensionierung offen   |
| 225   | Spezielle Dichtungen/Dämmungen  |   |
|       | Abdichtungen von Konstruktions- und Dilatationsfugen mit dauerelastischem Kitt respektive Fugenbänder. Abdichten von Anschlussfugen. Brandschutzverkleidungen und Abschottungen nach behördlichen Vorschriften, respektive Vorgaben Brandschutzexperten.  |   |
| 225.4 | Brandschutz   |   |
|       | Brandschutzmassnahmen nach kantonalen und kommunalen Vorschriften.  |   |

- 226 Fassadenputze
- 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung  
Fassade mit Aussenwärmedämmung in Mineralwolle, verputzt. Die Aussenwärmedämmung wird mit Systemherstellergarantie erstellt. Grundputz mit Armierungsgewebe, Sockeldetails und Anschlüsse unter Terrain gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Sockelbereich mit extrudierten Polystyrol-Hartschaum (XPS) und Beton-Sockelelemente (z.B. Stahlton). Fensterbänke mit Aufbordung in 2mm Alu, beschichtet in IGP 591TE82301R3F bei Treppenhausfenster im «Stadthaus» sowie IGP 591TU79366R10 im «Gartenpavillon» und alle restlichen Fensterbänke sowie auch die Gewände um Treppenhausfenster in Beton (z.B. Stahlton).
- 227 Äussere Oberflächenbehandlungen
- 227.1 Äussere Malerarbeiten  
Sämtliche Malerarbeiten in NCS S2005-Y20R.
- 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz
- 228.2 Vertikalmarkisen  
Typ/Farbe: Stoffmarkise/Sattler Lumera 338 671  
Schienen/Profile: «Stadthaus» (ausgenommen Gauben Nord): IGP 591TE82301R3F  
«Gartenpavillon» und Gauben Nord: IGP 591TU79366R10  
Bedienung: Elektrisch, mit Wandtaster  
Anzahl: bei sämtlichen Fenstern
- 23 ELEKTROANLAGEN
- 230 Elektroanlagen  
Generell gelten die Elektroläne als Ausbaustandard. Die gesamte Elektroinstallation wird nach den Vorschriften der Stark- und Schwachstromverordnung, der NIN, den örtlichen WV, nach den Leitsätzen des SEV, der SUVA und des VKF erstellt.
- Allgemeine Installationen  
Die Sonnerie mit Videogegensprechstelle ist direkt neben dem Haupteingang vorgesehen.  
RWA nach behördlichen Vorschriften.
- Untergeschoss  
Im Untergeschoss befindet sich das Elektro-Haupttableau. Von diesem Tableau werden alle Wohnungen separat erschlossen. Der Stromverbrauch der einzelnen Wohnungen und der Allgemeinräume werden mittels Einzelzählern erfasst.
- Installationen/Zuleitungen  
Die Installationen werden im Untergeschoss, sowie in den Nebenräumen als Aufputzinstallation (AP), zum Teil mit Elektrotrasse und in den Treppenhäusern sowie den Wohnungen als Unterputz-Installation (UP) ausgeführt.
- 239 Photovoltaikanlage  
PV-Anlage als Indach-Lösung mit voraussichtlich 24.64 kWp, Ausführung gemäss Angaben Fachplaner. Für die Solarstromnutzung wird eine Eigenverbrauchsgemeinschaft (EVG) der SAK angestrebt, somit kein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) ausgeführt.
- 24 HEIZUNGS-, LÜFTUNGS- UND KLIMAAANLAGEN
- 242 Wärmeerzeugung  
Die notwendige Heizenergie wird zentral durch eine Sole-Wasser Wärmepumpe sichergestellt. Über die Wärmepumpe wird ebenfalls das Warmwasser produziert. Zur Sicherstellung der Temperaturerreichung, ist ein Elektroheizeinsatz vorhanden.  
Die Wärmeerzeugung ist mit einer witterungsgeführten Vorlauftemperaturregulierung ausgerüstet. In den Sommermonaten kann mit der passiven Kühlung über die Bodenheizung die Raumtemperatur gesenkt werden, wodurch so gleichzeitig eine Regeneration der Erdwärmesonden erfolgt.

Ein technischer Speicher verhindert übermässiges Takten (EIN und AUS schalten) der Wärmepumpe. Die Expansionsanlage und die nötigen Sicherheitsarmaturen schützen die Anlage vor unzuverlässigen Betriebszuständen.

- 243 Wärmeverteilung  
Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Bodenheizung. Pro Wohnung wird jeweils ein Verteiler installiert. Die Regelung erfolgt über Raumthermostaten.
- 244 Lüftungsanlagen  
Die Einstellhalle wird mittels Jet-Ventilatoren über bauseitigen Schacht belüftet und mittels Fortluftkamin entlüftet. Kellerräume werden mechanisch entlüftet. Zuluft Kellerräume wird natürlich über den Gang überströmt. Alle geschlossenen Nassräume werden über Einzelraumabluftventilatoren gemeinsam über Dach entlüftet. Die Ersatzluft erfolgt ab Wetterschutzgitter an der Fassade und wird in die Wohnung geführt. Die Überströmung von Raum zu Raum erfolgt über die Türschlitze am Boden. Ausgenommen sind Räume mit einem öffnenden Fenster. Küche mit Umluft.
- 25 SANITÄRANLAGEN
- 251 Sanitärapparate  
Die Apparate sind für jede Einheit bei der Sanitas Troesch AG in Chur separat zu bemustern. Apparatstandorte durch die Verkäuferschaft bestimmt. Budgetpreise Brutto, inkl. MwSt.
- |                              |              |
|------------------------------|--------------|
| 2.5 Zimmerwohnung je:        | 10'000.- CHF |
| 3.5 Zimmerwohnungen je:      | 20'000.- CHF |
| 4.5 Zimmerwohnungen je:      | 20'000.- CHF |
| 5.5 Zimmerwohnungen je:      | 20'000.- CHF |
| 4.5 Zimmer-Dachwohnungen je: | 30'000.- CHF |
| 5.5 Zimmer-Dachwohnung:      | 30'000.- CHF |
- Duschtrennwände werden als Walk-in-Lösung ohne Haltestange ausgeführt und sind vom Apparatbudget ausgenommen. Ausführungsdetails werden durch die Verkäuferschaft bestimmt.
- 252 Spezielle Sanitärapparate  
Waschturm pro Einheit. Mindestens Energieeffizienzklasse A, Waschmaschine mit 1400U/min.
- 254 Sanitärleitungen  
Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Erdsonden-Wärmepumpe. Warmwasser ab zentralem Wassererwärmer.
- Ver- und Entsorgungsapparate  
Aufgrund der Wasserhärte von ca. 18-26 °fH wäre eine Enthärtungsanlage von Vorteil. Entscheid offen.  
Pumpschacht in der Tiefgarage für Entwässerung der Rampe und Anschlüsse des Untergeschosses.
- Leitungen  
Leitungsnetz für Kalt-, Warm- und Schmutzwasser zur Ver- und Entsorgung sämtlicher Zapfstellen. Sämtliche Leitungen sind gemäss den Vorschriften gegen Wärme-, Schall- und Brand isoliert. Abwasserleitungen aus Kunststoff-Silentrohre zu den Kanalisationsleitungen geführt. Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen werden in korrosionsbeständigen Materialien ausgeführt. Sichtbare Leitungen in Metall, in Wand und Decken eingelegte Leitungen in Kunststoff. Die Warm- und Kaltwasserverversorgung wird zu den UP-Verteilern der Wohnung geführt.
- Installationselemente  
Lieferung und Montage sämtlicher Vorwände, inkl. Beplankung und Ausflockung oder Geberit Silent Panel.
- 255 Dämmungen Sanitärinstallation  
Zur Schalldämmung werden die Installationen in gedämmte Vorwände verlegt. Zuleitungen zu den Verbrauchern werden in Kunststoffrohren ausgeführt.

- 258 Küche  
Lieferant wird durch Verkäuferschaft bestimmt. Budgetpreise Brutto, inkl. MwSt.  
2.5 Zimmerwohnung je: 25'000.- CHF  
3.5 Zimmerwohnungen je: 30'000.- CHF  
4.5 Zimmerwohnungen je: 40'000.- CHF  
5.5 Zimmerwohnungen je: 40'000.- CHF  
4.5 Zimmer-Dachwohnungen je: 50'000.- CHF  
5.5 Zimmer-Dachwohnung: 50'000.- CHF
- 26 TRANSPORTANLAGEN
- 261 Aufzüge  
Rollstuhlgängige Personenaufzüge für 8 Personen / 630kg. Elektromechanischer Lift mit Notruf- und Fernüberwachungssystem. Zugang zu allen Ebenen inkl. Tiefgaragenebene.
- 27 AUSBAU 1
- 271 Gipsarbeiten  
Bis auf Wände und Decken in der Tiefgarage und Kellerräumen sowie Wände der Treppenhäuser werden sämtlich Wände und Decken wie folgt ausgeführt:
- Wände  
Sämtliche Wände werden auf den Grundputz mit einem Feinabrieb 1.0mm, gestrichen oder gespritzt. In den Nasszellen Grundputz zur Aufnahme von keramischen Platten oder Abrieb. Ausführungsdetails werden durch die Verkäuferschaft bestimmt.
- Decken  
Haftbrücke, einschichtiger Weissputz, gestrichen oder gespritzt. Ausführungsqualität Q3 (bei Streiflicht können sichtbare Arbeitsspuren und Schattenbildungen auftreten). Vorhangschienen eingelassenen, 2-läufig.
- 272 Metallbauarbeiten  
Sämtliche Geländer und Absturzsicherungen werden nach Norm BFU ausgeführt, Farbe «Stadthaus» in IGP 591TE82301R3F und im «Gartenpavillon» in IGP 591TU79366R10. Die Fahrradräume im Erdgeschoss werden mit lichtdurchlässigen Fassadenbereichen ausgeführt; hierfür sind Metallrahmen für die Fassadenbereiche und die entsprechenden Türen mit Streckmetall-Füllungen vorgesehen. Zur Begrünung der beiden Bereiche vom «Gartenpavillon» werden Drahtseile oder Edelstahlnetze eingesetzt.
- 273 Schreinerarbeiten  
Tiefgarage (Erdreich)  
Holztüren gestrichen mit Zargen- und Schwellendichtung. Farbe wird durch die Verkäuferschaft bestimmt. Nach behördlichen Vorschriften. Sichtbeschläge in Edelstahl.
- Kellerräume  
Spanplatten-Trennwände, inklusive allen Beschlägen ausgeführt, beispielsweise von Kern Studer AG.
- Wohnungseingangstüren  
Holztüren gestrichen mit Zargen- und Schwellendichtung. Farbe wird durch die Verkäuferschaft bestimmt. Feuerwiderstand gemäss Brandschutzvorschriften. Schallschutzanforderungen gemäss Bauphysiker. Sichtbeschläge in Edelstahl sowie Spion im Türblatt.
- Innentüren  
Stahlzargentüren mit Türblatt aus Holz, RAL 9016, Weiss, Ausführungsdetails werden durch die Verkäuferschaft bestimmt. Türschloss mit Bartschlüssel. Sichtbeschläge in Edelstahl.
- Garderoben  
Lieferant wird durch Verkäuferschaft bestimmt. Budgetpreise Brutto, inkl. MwSt. pro Wohnung 5'000.- CHF.

- Fenstersimse  
Vor sämtlichen Fenstern mit Brüstung wird ein Fenstersims aus MDF in der Farbe Weiss ausgeführt.  
Ausführungsdetails werden durch die Verkäuferschaft bestimmt.
- 275 Schliessanlage  
Sicherheits-Schliessanlage von dormkaba mit Schliessplan. Pro Einheit werden 5 Schlüssel bestellt.
- 28 AUSBAU 2
- 281 Bodenbeläge
- 281.0 Unterlagsböden  
Bodenkonstruktion als schwimmender Anhydrit Unterlagsboden 55mm auf Unterlage.  
Details werden durch die Verkäuferschaft bestimmt.
- 281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten  
Die Plattenarbeiten verstehen sich fertig verlegt, inkl. Materialübergänge und allen Nebenarbeiten. Standard bildet das Format 60x60cm mit Kreuzfugen. Reines Materialbudget bei Stonak AG: 65.- CHF/m2 Brutto, inkl. MwSt. (entspricht rund 135.- CHF/m2, fertig verlegt inkl. Zuschlägen und Nebenarbeiten).
- 281.7 Bodenbeläge aus Holz  
Die Parkettarbeiten verstehen sich fertig verlegt, inkl. Sockel und allen Nebenarbeiten. Standard als Landhausdiele in Eiche, rustika Ausführung, Grösse 190x19cm. Reines Materialbudget bei der Firma Dupor GmbH: 80.- CHF Brutto/m2, inkl. MwSt. (entspricht rund 135.- CHF/m2, fertig verlegt inkl. Zuschlägen und Nebenarbeiten).
- 282 Wandbeläge
- 282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten  
Die Plattenarbeiten verstehen sich fertig verlegt, inkl. Materialübergänge und allen Nebenarbeiten, raumhoch im Duschbereich sowie auf eine Höhe von 120cm hinter Apparate. Standard bildet das Format 60x60cm mit Kreuzfugen. Reines Materialbudget bei Stonak AG: 65.- CHF/m2 Brutto, inkl. MwSt. (entspricht rund 135.- CHF/m2, fertig verlegt inkl. Zuschlägen und Nebenarbeiten).
- 282 Innere Malerarbeiten
- Wände
- Wohnungen: RAL 9016, Weiss
- Treppenhaus: -
- Decken
- Wohnungen: RAL 9016, Weissputz
- Treppenhaus: RAL 9016, Weissputz
- 287 Baureinigung  
Schlussreinigung sämtlicher Gewerke zur sauberen Übergabe (lumpenrein, nicht staubfrei).  
Spülen der Kanalisation nach der Fertigstellung der Umgebung.
- 29 HONORARE
- 290 Honorare  
Sämtliche Honorare für Architekt, Bauleitung, Bauingenieur, Fachplaner.
- 297 Geometer  
Sämtliche Kosten des Geometers für die Vermessung und die Vermarkung sowie der Aufnahme der Bauwerke und übrigen Anlagen in das Vermessungswerk inkl. Wiederherstellen von Vermessungszeichen.

|     |   |
|-----|---|
| 4   | UMGEBUNG  |
| 42  | Gartenanlagen   |
| 421 | Gärtnerarbeiten<br>Vorplatz Pflastersteinen. Restliche Ausführung wird durch die Verkäuferschaft bestimmt.                        |
| 45  | Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Grundstücke)<br>Erschliessungsleitungen wie Kanalisation, Elektro, Wasser und Glasfaser. |
| 5   | Baunebenkosten  |
| 51  | Bewilligungen, Gebühren<br>Bewilligungen, Anschlussgebühren für Werkleitungen. (Kanalisation, Wasser, Strom, etc.)                |
| 52  | Muster, Modelle, Vervielfältigung, Dokumentationen<br>Fassadenmuster, Architekturmodelle, Plankopien, Dokumentationen.            |
| 531 | Bauzeitversicherung<br>Obligatorische Bauzeitversicherung, Gebäudeversicherung.   |
| 532 | Spezialversicherung<br>Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.  |
| 54  | Finanzierung<br>Baukreditzinsen, Bankspesen.  |