

MFH Romana Neubau

Veia Davos Tga Clo, 7460 Savognin

Auftraggeber/in: GF 1975 SA, Stradung 22, 7460 Savognin

Bauprojektmappe

Bauprojektpläne 1:300

Baubeschrieb

Kostenvoranschlag

Ort:

Datum:

Bauherrschaft:



Situation 1:500



Grundriss Untergeschoss 1:100

§01

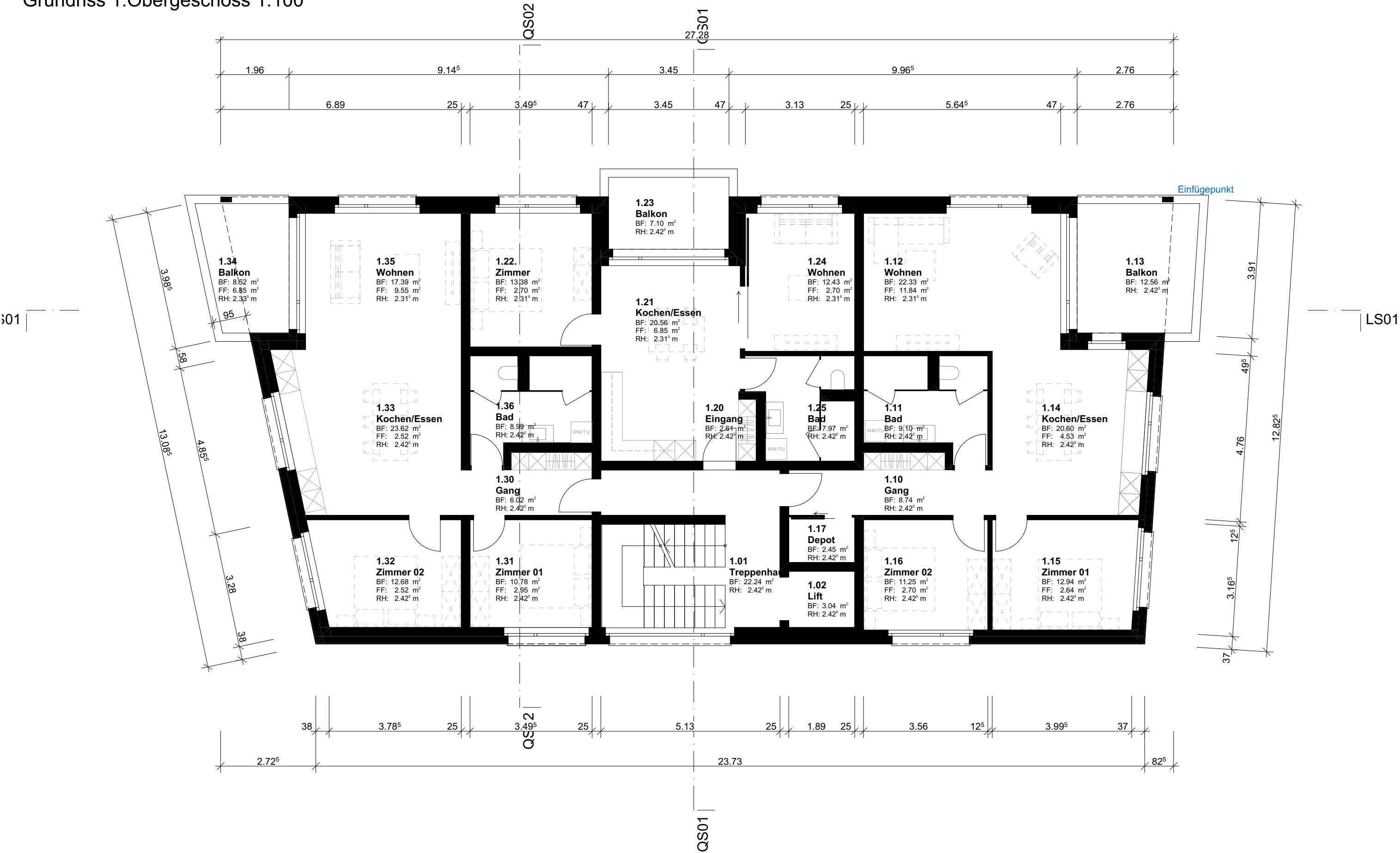


This architectural floor plan illustrates a residential building with a central staircase and various living spaces. The plan includes the following rooms and details:

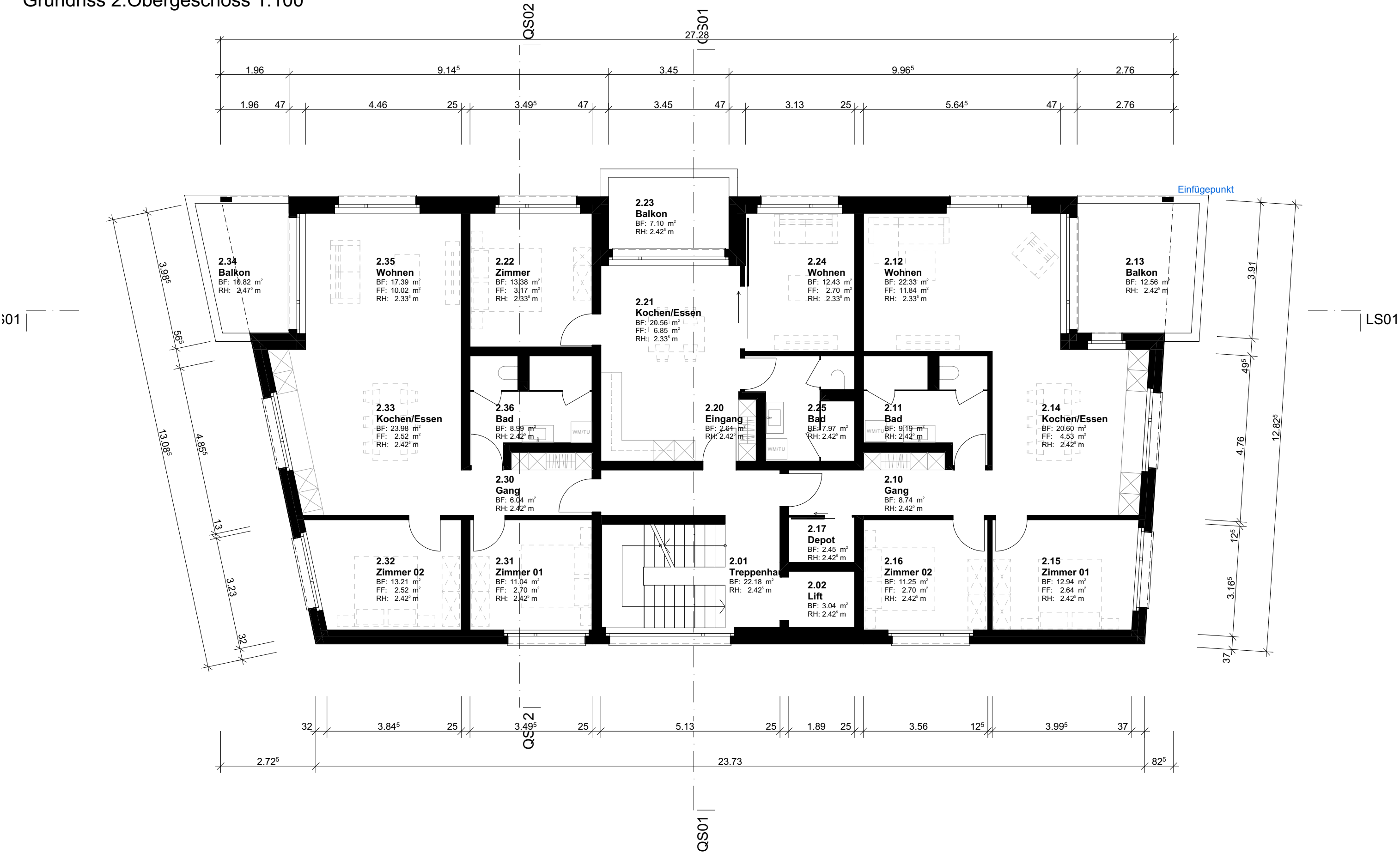
- 0.01 Treppenhaus** (Staircase): BF: 17.50 m², RH: 2.42^s m
- 0.02 Lift**: BF: 3.04 m², RH: 2.42^s m
- 0.03 Velo-/Skiraum**: BF: 26.76 m², RH: 2.42^s m
- 0.04 Parkgarage**: BF: 270.62 m², FF: 7.28 m², RH: 2.42^s m
- 0.10 Gang**: BF: 8.74 m², RH: 2.42^s m
- 0.11 Bad**: BF: 9.22 m², RH: 2.42^s m
- 0.12 Wohnen**: BF: 22.33 m², FF: 11.78 m², RH: 2.42^s m
- 0.13 Balkon**: BF: 12.57 m², FF: 8.60 m², RH: 2.42^s m
- 0.14 Kochen/Essen**: BF: 20.60 m², FF: 4.50 m², RH: 2.42^s m
- 0.15 Zimmer 01**: BF: 13.01 m², FF: 2.64 m², RH: 2.42^s m
- 0.16 Zimmer 02**: BF: 11.18 m², FF: 2.70 m², RH: 2.42^s m
- 0.17 Depot**: BF: 2.45 m², RH: 2.42^s m

The plan also features a large parking area (0.04) and a central staircase (0.01). Dimensions and area calculations are provided for each room and the overall building footprint.

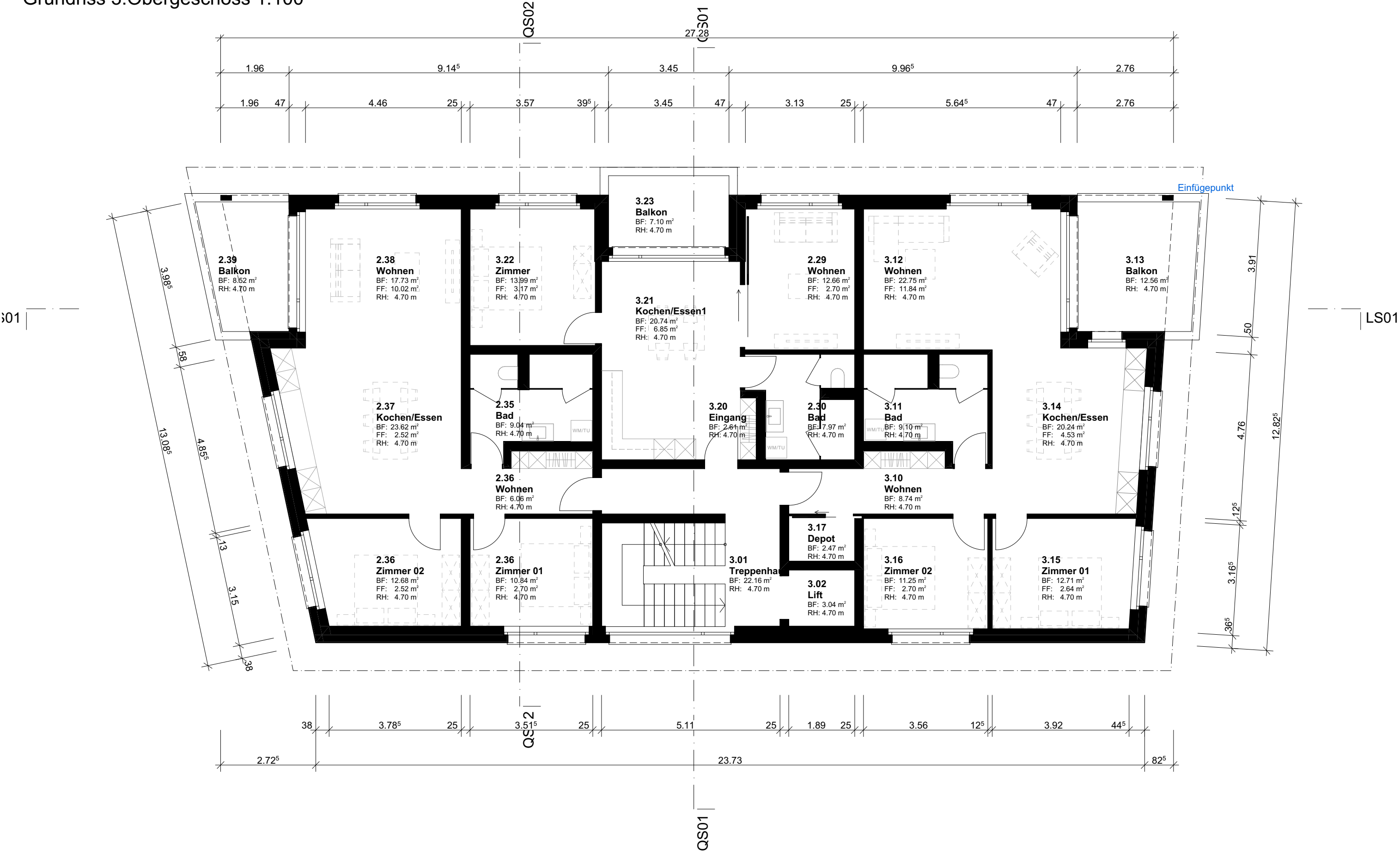
Grundriss 1.Obergeschoss 1:100



Grundriss 2.Obergeschoss 1:100



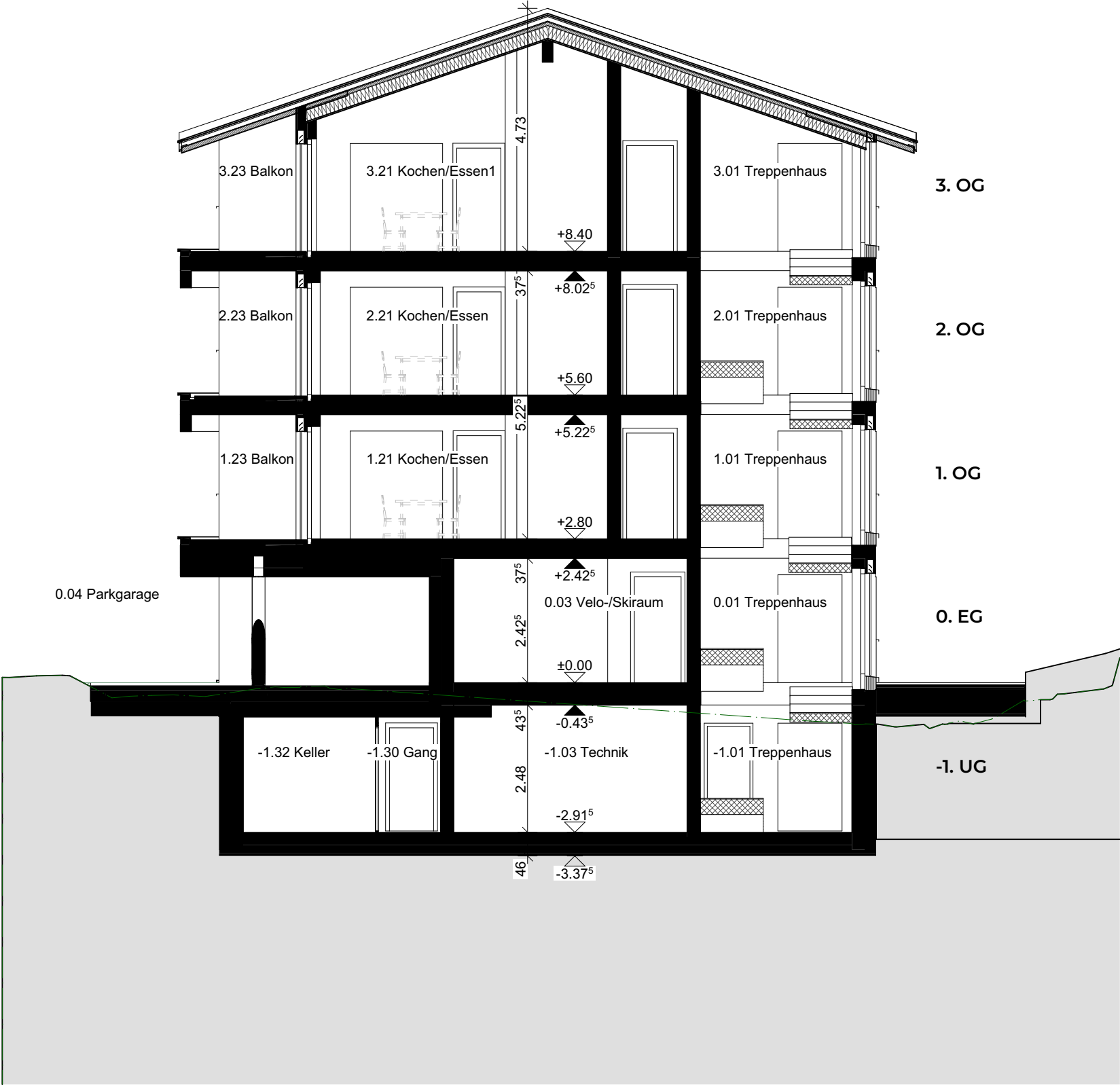
Grundriss 3.Obergeschoss 1:100



Längsschnitt LS01 1:100



Querschnitt QS01 1:100



Nord-Ost Ansicht 1:200



Nord-West Ansicht 1:200



Süd-West Ansicht 1:200



Süd-Ost Ansicht 1:200



MFH Romana Neubau
Veia Davos Tga Clo, 7460 Savognin

Baubeschrieb und Nutzungsvereinbarung

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeine Hinweise
- 2. Arbeitsgattungen
- 5. Bauteilbeschrieb
- 6. Raumblätter
- 7. Anhang

Invias AG
Industriestrasse 19
7304 Maienfeld
081 554 48 00

Maienfeld, 06. Februar 2026

1. Allgemeine Hinweise

Bei dem vorliegenden Dossier handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte. Diese Unterlagen bilden nicht Bestandteil allfälliger späterer Kauf-, respektive Werkverträge. Aus sämtlichen Plänen, Flächenangaben, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3-D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Alle Visualisierungen und künstlich erzeugten Fotomontagen können von der Realität abweichen. Ohne schriftliche Einwilligung der Eigentümerschaft bzw. deren Vertreter dürfen weder diese Dokumentation noch Teile davon reproduziert und/oder Dritten weitergegeben werden.

Grundsätzlich werden die Mindestanforderungen im Schallschutz gemäss SIA 181 erfüllt.
Das Haus erfüllt mindestens die Anforderungen eines MINERGIE-Hauses, jedoch ohne kontrollierte Wohnraumlüftung.
Generell wird grosser Wert auf eine gesunde, schadstoffarme Bauweise gelegt

- Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektleitungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend. Die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Normen und Empfehlungen werden eingehalten.
- Die Mehr- und Minderkosten bei baulichen Änderungen sind honorarpflichtig gemäss folgender Aufschlüsselung.
- Sämtliche Fachplanungsleistungen sind im Aufwand zu vergüten, Stundensatz 145.+ Fr/h (exkl. MwSt.)
- Architekturplanungsleistungen werden zu einem Tarif von 5% (exkl. MwSt.) der Mehr- und Minderkosten verrechnet
- Bauleitung- und Baumanagementaufgaben werden zu einem Tarif von 10% (exkl. MwSt.) der Mehr- und Minderkosten verrechnet
- Die Leistung beinhaltenden Präsentation der Standardmaterialisierung, den Besuch einer Küchen-, Sanitär- und Bodenbelagsausstellung, max. 7h pro Wohneinheit sowie die Zusammenstellung der daraus resultierenden Kostenprotokolle durch die Bauleitung sind inbegriffen.
- Die Anschlussgebühren von den Netto-Mehrkosten inkl. MwSt, sind durch den Käufer zu tragen und berechnen sich wie folgt:
- Baupolizeigebühren 0.25% (zuzüglich 8.1% MwSt.)
- Anschlussbeitrag Kanalisation 1.5% (zuzüglich 8.1% MwSt.)
- Anschlussbeitrag Wasserversorgung 1.5% (zuzüglich 8.1% MwSt.)
- Änderungen an diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten. Ausbauwünsche von Wohnungskäufern werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern technisch realisierbar, die Konstruktion und Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden und wenn sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen.
- Die Mehr- und Minderkosten werden dem Käufer entsprechend verrechnet. Änderungen der Käuferschaft werden erst nach Unterzeichnung eines Kostenprotokolls und Auslösung der Bestellung in Auftrag gegeben.

- Änderungen und Mehrkosten sind honorarpflichtig.
- Auf Minderkosten werden keine Honorare zurückerstattet.
- Betriebsnotwendige Werks- und Verbindungsleitungen (Elektro, Heizung, Lüftung und Wasser), welche durch Nebenräume wie z.B. Keller führen, müssen durch die Käuferschaft geduldet werden. Ebenfalls sind notwendige Schächte von Kanalisation und Werkleitungen in der Umgebung zu dulden
- In den Untergeschossen werden Leitungen Aufputz auf Wänden und Decken installiert, (Lüftung, Entwässerung, Heizleitungen, lektro). Raumhöhen können dadurch örtlich verringert sein. - Von der Garantie ausgeschlossen sind Schäden, welche durch normale Abnutzung, mangelnden Unterhalt, unsachgemässe Bedienung oder höhere Gewalt entsteht, sowie Haar- und Schwundrisse bis 0.7mm und Feuchtigkeit bei Schlitzwänden innen, nicht aber verdeckte Mängel, die über Haarund Schwundrisse resp. Feuchtigkeit bei Schlitzwänden innen hinausgehen.
- Die Visualisierungen sind Stimmungsbilder. Detaillösungen und Materialisierungen können von den Visualisierungen abweichen. Abweichungenberechtigen zu keinerlei Forderungen der Käuferschaft.
- Die Käuferschaft ist verpflichtet vor Vertragsabschluss allfällige Unklarheiten mit dem Ersteller zu klären. Auf nachträgliche eanstandungen kann nicht eingegangen werden.
- Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar.
- Die Handänderungssteuer, Grundbuch- und Notariatskosten übernimmt die Käuferschaft.
- Die Bruttogeschossfläche (BF) beinhaltet sämtliche Wohnräume inkl. Innenwände und Aussenwände exkl. Abstellräume. Raumhöhen unter 1.60m, Steigzonen, Terrassen und Allgemeinflächen sind nicht in der BGF enthalten.
- Im Kaufpreis enthalten sind in den Grundrissen eingezeichnete Schränke, welche mit einem Kreuz versehen sind. Die restliche eingezeichnete Möblierung ist ein Vorschlag und somit nicht Bestandteil des Wohnungspreises.
- Gegenüber Forderungen an den Verkäufer aus dem vorliegenden Vertrag ist das Recht der Verrechnung von Gegenansprüchen, auch solchen, die auf Mängelrügen, Garantieleistungen oder auf der Anfechtung des Vertrages beruhen, ausgeschlossen.
- Eigenleistungen wie Direktlieferungen und Montagearbeiten ausserhalb des Kaufvertrages sind nicht möglich.
- Vorbehalten sind nicht wertvermindernde Änderungen an Plänen, Baubeschrieb und Materialien. Vorbehalte bleiben auch geringfügige Massdifferenzen sowie Auflagen oder Änderungen aus der Baubewilligung.

2. Arbeitsgattungen

112	Abbrucharbeiten	- Das bestehende Haus wird komplett rückgebaut. Asbestarbeiten werden vor Baubeginn und Vertragsabschluss aufgenommen.
201	Baugrubenaushub	- Abtrag von Kulturerde, Baugrubenaushub, Grubenaushub und Hinterfüllen des Bauwerks, Auffüllung und Rohplanie des gesamten Aushubmaterials.

211	Baumeisterarbeiten	- Erdberührte Betonplatte und Aussendämmung mit armiertem Beton, mit entsprechenden Isolationseinlagen - Wohnungstrennwände im Erdgeschoss und Obergeschoss werden in Stalbeton ausgeführt. - Kellerzwischenwände in Beton oder Kalksandstein. - Technikraum werden Wände in Beton und Kalksandstein roh erstellt - Sämtliche Decken in Stahlbeton gemäss statischen Anforderungen. - Innenwände Wohnungen, Backstein verputzt - Balkonplatten in Stahlbeton abtalschiert zur Aufnahme einer Abdichtung - Treppen in vorfabrizierten Betonelementen körperschalldämmend gelagert - Treppenhauswände in Sichtbeton - Isolationsstärken entsprechend den Energievorschriften
214	Montagebau in Holz	- Dachkonstruktion wird in Holz ausgeführt. Ausgedämmte Sparren bilden das Tragwerk. Aussen wird bis und mit Unterdachbahn und innen mit Fichten 3S-Platten sieht vom Holzbauer erstellt.
216	Schutzraumeinrichtungen	- Es sind keine Schutzräume vorgesehen.
221	Fenster, Aussentüre, Tore	- Alu-Holzfenster in Fichte mit 3-fach Isolierverglasung, Naturbehandelt - Wohnungstüren gestrichen mit nötigen Brandschutzmassnahmen - Eingangstüren Erdgeschoss in Metalltür. - Ausführung entsprechend den Energievorschriften - In Dachgeschoss werden je nach Bedarf auch Dachfenster mit gleichem Standard vorgesehen.
222	Spenglerarbeiten	- Dachwasserrinnen, Einlaufrinne, Rinnenhaken, Ablaufrohre, Einfassungen, Anschlussbleche Farbe gemäss Architekt.
223	Blitzschutz	- Blitzschutz gemäss behördlichen Vorschriften.
224	Bedachungsarbeiten	- Abdichtung Bitumenbahnen, Anschlüsse Flüssigkunststoff auf Balkonböden zur Aufnahme eines Holzbodens oder einsteinezeugplatten - Hauptdach wird mittels Steildach erstellt. Ab Unterdach mittels Hinterlüftungslattung, Dachlattung und Ziegeleindeckung. - Die minimale Anforderung an Eigenstromproduktion wird mit einer Photovoltaikanlage Aufdach erstellt.

**226.2 Verputze Aussen-
wärmedämmung**

- Die Fassade wird im Erdgeschoss mittels Sockelputz und Aussendämmung in XPS erstellt.
- Verputzte Aussenwärmedämmung
- Isolationsstärken entsprechend den Energievorschriften
- Decken Weissputz gestrichen, in Wohnräumen
- Vorhangschienen in Weissputz eingelassen
- Wände Grundputz in Küchen, Bad und WC zur Aufnahme von Wandplatten, teils mit Abrieb

**228 Äussere Abschlüsse
Sonnenschutz**

- Bei allen Fenster Leichtmetall-Rafflamellenstoren mit Elektroantrieb, aus Aluminiumprofilen, thermolackiert, elektrisch bedienbar.

230 Elektroanlagen

- Aussenbeleuchtung gemäss Planeintrag mittels Bewegungsmelder, Schaltuhr und Dämmerungsautomat.
- In den Allgemeinen Räumen wie Treppenhaus, Keller, Wasch-, Trocken-, Ab-stellraum, Einstellhalle und dgl. werden Aufputz Leuchten installiert. Wo sinn-voll werden Leuchten mit einem Sensor eingesetzt.
- Waschküche Anschluss für Waschen, Tumbler und Secomat mit Zählerumschaltung.
- Sicherungs- und Multimediaverteiler in jeder Wohnung im Bereich Eingang/Garderobe
- Sonnerie, Türsprechanlage kombiniert mit Türöffner
- Aussensprechanlage beim Hauseingang Erdgeschoss Zentrale Notlichtanlage für die vorgeschriebenen Räume und Fluchtwege (Korridore, Treppenhaus,).
- Wohnungszähler-Zentrale im Untergeschoss, Kleinverteiler in jeder Wohnung. (beiliegender Apparateplan)

230 Elektroanlagen

- In Zimmer wird je ein Deckenanschluss über Schalter bei Zimmertür und mind. 2 Steckdosen im Bodenbereich vorgesehen
- Im Korridor werden Einbauleuchten (LED) mit Schaltstellen vorgesehen.
- Wohnzimmer mit einem Deckenanschluss und mind. 2 Steckdosen im Bodenbereich, wobei ein mit Multimedia ausgebaut ist.
- Im Küchenbereich sind Einbauleuchten (LED) sowie Anschlüsse für Backofen, Kochherd, Dampfabzug, Kühlschrank und Geschirrspüler vorgesehen.
- Telefon und TV-Anschluss im Wohnung Elternzimmer, Leerrohre in allen Zimmern
- Deckenanschluss in Wohn-, Ess-, Schlafzimmer und Korridore gemäss Projektpläne (pro Zimmer ein Anschluss)
- EB Spot in Küchen, Korridoren gemäss Projektplänen
- Steckdosen in Wohn-, Ess-, Schlafräume und Küche dem Standard entsprechend
- Weiter ist je eine Steckdose auf dem Balkon und in dem Kellerabteil vorgesehen. Keller und Disporäume werden über den eigenen Zähler erschlossen.
- Steuerung Beleuchtung allgemein zugänglicher Räume wie Untergeschosse, Einstellhalle, Treppenhäuser - und dgl. Erfolgt über Sensor in der Leuchte
- In der Einstellhalle werden bei den Parkplätzen 6 + 7 Leerrohre für E-Mobilität vorgesehen.
- Die gesamte Installation erfolgt nach den Vorschriften und Normen der einzelnen Anbieter und Verbände

240 Heizungsanlage

- Die Berechnung des Energiebedarfs erfolgt unter Berücksichtigung des Energiegesetzes, sowie den einschlägigen Normen und Empfehlungen der SIA
- Die Wärmeenergie wird mit einer Wärmepumpe mit Erdwärmesonden erzeugt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Wärmepumpe mittels eines Wassererwärmers.
- Die Heizgruppe wird mit einer witterungsabhängigen Vorlauftemperatur- Regelung ausgerüstet.
- Die Heizungsanlage ist auf eine Raumtemperatur von 21° in den Wohnräumen und auf 24° in den Nasszellen ausgelegt. Die Raumlufttemperaturen werden 1.50m über dem Boden in der Mitte des Raumes, bei geschlossenem Fenster, Türen und erreichtem Beharrungszustand der Luft gemessen
- Die Wärmeverteilung erfolgt mittels einer Fussbodenheizung. Die einzelnen Räume werden mit einer Einzelraumsteuerung usgerüstet, womit die Fremdwärme passiv genutzt werden kann. Bei Kleinen innenliegenden Räumen sowie Verkehrsflächen kann auf die Einzelraumregulierung verzichtet werden
- Wärmezähler für individuelle Heizkostenabrechnung
- Das Warmwasser wird in einem emaillierten Wassererwärmer aufbereitet. Die Ladung erfolgt über einen Wärmetauscher. Als Schutz gegen mögliche Legionellenbildung wird ein Elektroeinatz eingebaut. Dieser wird 1x wöchentlich freigeschaltet und erwärmt das Wasser auf eine „legionellenfeindliche“ Temperatur

244 Lüftungsanlage

Die Belüftung der Räume ist wie folgtvorgesehen:

WC-Räume: Einzelventilatorenund Abluftleitung nach aussen.Einschlatzeit ist gekoppelt mit dem Lichtschalter des Raumes.

Waschküchen: Einzelventilatoren und Abluftleitung nach aussen. Um Feuchtigkeitsprobleme zu verhindern, ist der Einbau eines Intervall-Schalters vorgesehen.

Wohnräume: Manuelle Fensterlüftung.

250 Sanitäranlagen

- Einteilung, Anordnung und Materialisierung gemäss Architekten. Lieferung und schalgedämmte Montage der Aparate
- Gemäss beiliegender Apparatenliste
- Die definitive Auswahl für die sanitär Apparate bleibt der Käuferschaft vorbehalten
- Die Anzahl Wasseranschlüsse und die Standorte der Nasszellen sind mit den Grundrissplänen definiert
- Individuelle Messung des Warmwasserverbrauchs (System NeoVac oder dgl.)
- Gemäss Auswahlchein Lieferanten

Budget Apparate:

2.5 Zi. WHG, CHF xxxx (inkl. MwSt.)

3.5 Zi. WHG, CHF xxxx (inkl. MwSt.)

258	Kücheneinrichtungen	Kücheneinteilung, Anordnungen und Materialisierungen gemäss Käuferdossier Küchenbauer. Die definitive Auswahl der Küchen bleibt den Käufern vorbehalten. Budget gemäss bestehender Standartofferte und separaten Plänen des Architekten Küchenbauer - Budgetpreis pro Wohnung fertig montiert inklusive sämtliche Zuschläge, Apparaten exkl. MWST - 2 ½ Zimmerwohnungen CHF xxxx - 3 ½ Zimmerwohnungen CHF xxxx - Gemäss beiliegenden Küchenplänen
260	Transportanlagen	- Personenaufzug rollstuhlgängig nach SIA500 mit Halt auf jedem Stockwerk. Hersteller wird dem TU überlassen. - Material- und Farbkonzept gemäss Architekt
271	Innere Verputzarbeiten	- Grund- und Deckputz, mineralisch 1 mm - Wohngeschosse Decke Weissputz gestrichen
273	Schreinerarbeiten	Kellertüren: - Türblatt Kunstharzbelegt beschichtet oder fertig lackiert, Stahlzargen spritzlackiert oder gestrichen, mit umlaufender Gummidichtung. Wohnungseingangstüren: - Blendrahmen - gespritzt nach RAL Zimmertüren: - Futter und Verkleidung gespritzt nach RAL Garderobenschränke: - Liefern und montieren der Garderobenschränke im Bereich Korridor - Budget fertig montiert inklusive Nebenarbeiten exkl, MWSt. - 2 ½ Zimmerwohnungen CHF xxxx - 3 ½ Zimmerwohnungen CHF xxxx
274	Schliessanlage	- Liefern und einbauen von Sicherheitszylinder nach Schliessplan mit je 5 Schlüssel, Typ KABA-Star oder dergleichen.

281	Bodenbeläge	- Wohngeschosse individuelle Auswahl durch Eigentümer Küche, Wohn-/Schlafräume, Korridor: Riemenparkett in Eiche, Budget von CHF xxxx/m² (Material & Lieferung); Budget Parkett verlegen CHF xxxx/m² exkl. MWST - Bäder, Duschen und sep. WC: Bodenplatten, Budget von CHF xxxx/m² (Material und Lieferung); Budget Platten verlegen CHF xxxx/m² exkl. MWST - Treppenhaus: Platten - Eingang Erdgeschoss: Schmutzschleusenteppich - Balkonböden: Plattenbelag
282	Wandbeläge	- Treppenhaus: Budget Plattenbelag ohne Treppenstufen CHF xxxx/m² exkl. MWST Budget Plattenbelag Treppenstufen CHF xxxx/m² exkl. MWST Platten verlegen CHF xxxx/m² - Wohngeschosse individuelle Auswahl durch Eigentümer angenommen Abrieb RAL9010 1mm - Bäder, Duschen und sep. WC: - Wandplatten, Budget von CHF xxxx/m² exkl. MWST (Material und Lieferung), hinter Dusche und Lavabo bis 2m höhe Budget Platten verlegen CHF xxxx/m²
285	Innere Oberflächen-behandlungen	- Erdgeschoss: Anstriche Wände und Decken sofern nicht aberieben.
287	Baureinigung	- Alle Räumlichkeiten werden vor dem Bezug durch eine Baureinigungsfirma gereinigt.
399	Betriebseinrichtungen	- Möblierung der bewirtschafteten Wohnungen werden gemäss separater Auflistung vom TU preisgegeben. Budgetpreise: 2.5 Zi. WHG, CHF xxxx (inkl. MwSt.) 3.5 Zi. WHG, CHF xxxx (inkl. MwSt.)
421	Umgebungsarbeiten	- Zugänge zu Hauseingängen, Gartensitzplätze in Betonsteinpflasterung auf Kiesbett erstellt. - Grünflächen Rasensaat, leichte Bepflanzung beim Eingang.