Baubeschrieb & Materialisierung

Materialisierung
Das äussere Erscheinungsbild ist durch ein einheitliches Farb- und Materialkonzept definiert. Das Konzept des Architekten definiert z.B. die Farbgebung der Fassaden, Fenster, Türen, Geländer, Sonnenschutzeinrichtung, Dächer sowie des Treppenhauses und des Untergeschosses.

Stahlbeton- und Maurerarbeiten
Bodenplatte, Aussenwände des Untergeschosses, Gebäudestützen sowie tragende Innenwände, Wohnungstrennwände und Geschossdecken werden in Stahlbeton erstellt. Die Dimensionierung erfolgt gemäss Angaben des Bauingenieurs. Das Treppenhaus, die Untersichten der Decken in den Wohnungen und Terrassen werden in Sichtbeton Typ 4.1 erstellt.

Fassaden und Geländer
Langlebige vorgehängte, hinterlüftete Metallfassade aus Stahltrapezblech, Oberfläche mit Metallüberzug und Colorcoat-Beschichtung. Farbgebung gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten. Mineralwolldämmplatten mit Unterkonstruktion aus Metall, Dämmstärke gemäss Angabe des Bauphysikers. Die Geländer bei den gedeckten Terrassen bestehen aus Stahlrohrrahmen, die mit gelochten Metall-
blechen analog der Fassade bekleidet werden. Der Rahmen bleibt auf der Innenseite sichtbar und bildet den Handlauf aus.

Dach
Sämtliche Dachbleche, Einfassungen, Brüstungsabdeckungen sowie Notüberläufe werden in farbbeschichtetem Aluminium ausgeführt. Wärmedämmung gemäss Anforderungen Energienachweis. Hauptdächer als Kiesdächer ausgeführt, mit Wasserspeichermatte zur Erfüllung des geforderten Abflussbeiwerts oder mit staubarem Dachwasserablauf. Sicherheitsvorkehrungen für den Unterhalt gemäss Anforderungen SUVA. Fensterbänke und Brüstungsabdeckungen aus Aluminium farbbeschichtet. Aussen sichtbare Dach- und Terrassenwasserfallrohre aus Aluminium farbbeschichtet.

Fenster
Die Fenster bestehen aus einer hochwertigen Kunststoff-Metall Konstruktion sowie einer 3-fach Isolierverglasung nach energetischen Erfordernissen. Die Fenster werden innen Weiss und aussen gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten ausgeführt.
Pro Zimmer gibt es mindestens ein Dreh-Kippflügel zur natürlichen Belüftung. Grosse Fensterteile sind festverglast und Balkontüren mit Zuziehgriff auf der Aussenseite. Im Wohn- und Essbereich ist pro Wohnung eine Hebeschiebetüre vorgesehen. Die Fenster im Erdgeschoss werden mit einem zusätzlichem Einbruchschutz ausgeführt (RC2N).

Sonnenschutz
Alle Fenster und Fenstertüren erhalten aussenliegende Rafflamellenstoren mit Motorantrieb. Aluminium-Verbundraffstoren mit Motorantrieb, gebördelte Lamellen ca. 90 mm breit, Führungsschiene aus Aluminium stranggepresst. Farbe gemäss Farbkonzept des Architekten. Jede Wohnung erhält eine Gelenkarmmarkise auf der gedeckten Terrasse mit ca. 5 x 2.5 m. Diese wird mit einem Motorantrieb ausgeführt.

Türen und Tore
Hauseingangstüre aus Aluminium mit wärmegedämmtem Türrahmen. Oberfläche pulverbeschichtet. Farbton gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten. Beschläge innen mit Drücker und aussen mit Griffstange aus Chromstahl. Wohnungseingangstüren feuerhemmend mit 3-Punkte-Verschluss. Farbton gemäss Farb- und Materialkonzept. Mechanisches Schliesssystem mit Schlüsseln Kaba-20 oder gleichwertig für Haustüre, Wohnungstüre, Kellerabteil und Briefkasten. Pro Wohnung 5 Schlüssel. Zimmertüren als Stahlzargentüren inkl. Türblätter beschichtet mit Schilder und Drücker in Edelstahl. Garagentor aus Aluminium ist automatisiert, die Oberfläche pulverbeschichtet und verfügt über eine Fluchttüre. Farbton gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten. Pro Parkplatz wird ein Funk-Handsender ausgehändigt.

Aufzug und Treppen
Personenlift, behindertengerecht, Türöffnung mind. 80 cm, für 8 Personen, Halt auf allen Ebenen, Verkleidung aus Kunstharz gemäss Angaben des Architekten. Staketengeländer im Treppenhaus mit Handlauf aus Metall.

Küchen
Für die Einteilung, Anordnung und Materialisierung der Küche wurde ein Konzept ausgearbeitet. Für die Küche ist pro Wohnung ein grosszügiger Budgetbetrag gemäss Bemusterungsofferte der Firma Zomo-Form aus Au vorgesehen. In diesem Betrag enthalten sind die Küchenmöbel, Arbeitsflächen, Rückwände, Apparate, Spühlbecken, Armaturen sowie die Montage. Die definitive Auswahl der Materialien, Farben und Apparate bleibt den Käufern auf Grundlage der Bemusterungsofferte vorbehalten. Allfällige Mehrkosten infolge abweichender Material-, Farb- oder Gerätewahl gehen zulasten der Käufer.

Boden- und Wandbeläge
Die Wohnungen werden durchgehend mit hochwertigen Eichen-Parkett-Dielen der Firma Bauwerk Parkett aus St. Margrethen ausgestattet. Die definitive Auswahl der Parkett-Dielen bleibt den Käufern vorbehalten (Budget Material Parkett CHF/m² 125.00 inkl. MwSt. Brutto, gemäss Vorauswahl des Architekten). Sockel weiss 40 mm. Die Böden und Wände der Bäder werden mit Feinsteinzeugplatten der Firma STONAK aus Buchs belegt. Verlegehöhe, Fugenbilder und Formate gemäss Konzept des Architekten. Die definitive Auswahl der Feinsteinzeugplatten bleibt den Käufern vorbehalten (Budget Material Feinsteinzeugplatten CHF/m² 60.00 inkl. MwSt. Brutto). Boden Terrassen mit grossformatigen Feinsteinzeugplatten (Format 60 cm x 60 cm, gemäss Vorauswahl des Architekten). Wandflächen mit Grundputz und mineralischem Abrieb, Körnung 1.0 mm. Wände mit weissem Anstrich, Farbton gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten. Türzargen entfettet, grundiert und lackiert. In Schlafzimmern und Wohnräumen sind Aufputz-Vorhangschienen

vorgesehen. Im Untergeschoss in der Garage sowie sämtlichen Keller- / Technik- und Schutzräumen wird ein Hartbetonbelag ausgeführt. Schmutzschleusenteppich bei Eingangsbereich im Erdgeschoss. Kugelgarnteppiche bei Treppentritte, Podeste und Korridore im Treppenhaus.

Sanitäranlagen
Für die Einteilung, Anordnung und Materialisierung wurde durch den Architekten ein Konzept ausgearbeitet. Die definitive Auswahl der sanitären Apparate bleibt den Käufern auf Grundlage der Bemusterungsofferte der Firma Sanitas Troesch aus St. Gallen vorbehalten. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschturm und frostsicheren Aussenwasserhahn.

Haustechnik
Nachhaltige und energiesparende Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser Wärmepumpe für Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit individueller Raumtemperaturregulierung der Wohn- und Schlafräume. Nasszellen entweder an Zimmer/Gang angeschlossen oder eigene Raumtemperaturregulierung.

Elektro
Sämtliche Installationen ab dem Erdgeschoss sowie im Eingangsbereich und Treppenhaus im Untergeschoss werden Unterputz verlegt. Im restlichen Untergeschoss werden die Deckenleitungen Unterputz und die Wandleitungen Aufputz installiert. Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage in Briefkastenanlage bei Hauseingangstüre integriert. Korridor, Küche und Bäder mit LED-Einbauleuchten. Wohn-, Ess- und Schlafzimmer mit Lampenanschlussstellen. Steckdosen und Multimediaanschlüsse gemäss Elektroplanung. Storen elektrisch und einzeln steuerbar. Details/ Positionen gemäss Ausführungsplänen Elektro. Die Elektromobilität wird mit einer Grundinstallation vorbereitet. Es wird bereits ein Lastmanagementsystem sowie eine Anschlussinfrastruktur erstellt. Ladestationen sind nicht Bestandteil der Grundausstattung und werden durch die jeweiligen Nutzer individuell beschafft.

Photovoltaik
Auf dem Flachdach wird eine leistungsstarke aufgeständerte Photovoltaikanlage mit Ost-West-Ausrichtung erstellt. Die Anlage umfasst ca. 108 PV-Module mit einer Leistung von je ca. 470 Wp und einer Gesamtleistung von ca. 50,76 kWp. Die Module werden mit einer Neigung von ca. 10° auf einer ballastierten Aluminium-Unterkonstruktion montiert. Im Leistungsumfang enthalten sind die Verdrahtung der Module, die Gleichstromverkabelung bis zum Wechselrichter im Untergeschoss sowie sämtliche erforderlichen Montage- und Kranarbeiten. Die definitive Dimensionierung und Ausführung richten sich nach der Fachplanung und den zum Ausführungszeitpunkt verfügbaren Produkten.

Lüftungen
Einbau von dezentralen Lüftern in den Bädern und Abstellräumen ohne Fenster, welche über Licht oder Intervall gesteuert werden. Nachströmen von Frischluft wird über das manuelle Öffnen der Fenster geregelt. Die Kellerräume werden mit einem Anteil Frischluft versorgt.

Umgebung
Rasenflächen angesät inkl. Wässern und Pflegen bis zum 1. Schnitt. Kiesstreifen und Rasenmäherkante entlang den Fassaden. Zufahrt Tiefgarage mit Hartbetonbelag. Liefern und Setzen von Pflanzen gemäss Umgebungskonzept des Architekten.

Bemerkungen
- Änderungen an diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten. Ausbauwünsche von Käuferschaften werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern technisch realisierbar, die Konstruktion und Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden und sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen.
- Im Kaufpreis ist eine Startsitzung zur Projektvorstellung und Präsentation der Standardmaterialisierung inbegriffen.
- Weitere Besprechungen, Änderungen und Mehrkosten sind honorarpflichtig. Planänderungen, Variantenstudien und daraus resultierende Koordinationssitzungen werden durch den Architekten im Stundenaufwand verrechnet (CHF/h 135.00 exkl. MwSt.).
- Auf die Mehrkosten der Änderungen und allfälliger Honorare seitens Spezialisten wie z.B. Ingenieur oder Fachplaner werden zuzüglich 12 % Bauleitungshonorar und 5 % Nebenkosten verrechnet und sind spätestens vor der Wohnungsübergabe zu bezahlen (abzgl. allfällig bereits geleisteter Akontozahlungen). Auf Minderkosten werden keine Honorare oder Anschlussgebühren zurückerstattet. Bei der Auswahl von Materialien unterhalb des festgelegten Budgets erfolgt keine Rückvergütung der daraus entstehenden Minderkosten.
- Die Mehr- und Minderkosten, die durch Änderungen entstehen, werden dem Käufer entsprechend angezeigt und verrechnet. Änderungen werden erst nach Unterzeichnung eines Kostenprotokolls und Auslösung der Bestellung in Auftrag gegeben.
- In den Untergeschossen werden Leitungen Aufputz auf Wänden und Decken installiert (Lüftung, Entwässerung, Heizleitungen, Elektro etc.). Raumhöhen können dadurch örtlich verringert sein.
- Im Kaufpreis enthalten sind die in den Grundrissen eingezeichneten Schränke, die mit einem Kreuz versehen sind. Die restliche eingezeichnete Möblierung ist ein Vorschlag und somit nicht Bestandteil des Kaufpreises.
- Die Visualisierungen sind Stimmungsbilder. Detaillösungen und Materialisierungen können von den Visualisierungen abweichen. Abweichungen berechtigen zu keinerlei Forderungen.
- Die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden, Fenster, Türen, Geländer, Storen und Terrassen sind durch ein einheitliches Farb- und Materialkonzept definiert. Die Materialisierung im Innenraum kann im Rahmen des möglichen individuell gestaltet werden.
- Die Käuferschaft ist verpflichtet vor Vertragsabschluss allfällige Unklarheiten mit dem Ersteller zu klären. Auf nachträgliche Beanstandungen kann nicht eingegangen werden. Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar.
- 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 bis zur Wohnungsübergabe nicht möglich.
- Die Handänderungssteuern und Grundbuchkosten übernehmen die Verkäuferschaft und Käuferschaft je zur Hälfte.