

# KURZBAUBESCHRIEB

## ROHBAU

### Allgemein

Die Grundrisse sind modern konzipiert, sehr gut möblierbar und lassen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu. Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den zeitgemässen Anforderungen. Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Bauteile werden durch die Architekten festgelegt. Die Grundrisse der Wohnungen können durch die Käufer angepasst werden, sofern dies rechtzeitig bekannt und baulich wie planerisch möglich ist. Die Installationszonen, die Wohnungstrennwände, die Schalldämmung und die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

Die Überbauung ist ab der Tiefgarage behindertengerecht geplant.

### Schallschutz

Die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach SIA Norm 181 (2006) werden umgesetzt. In allen Wohnräumen sind die Bodenbeläge auf schwimmenden Unterlagsböden mit Trittschalldämmung verlegt.

### Baumeisterarbeiten

Fundamentplatten und erdberührte Aussenwände in Stahlbeton, Tiefgarage in Stahlbeton, Geschossdecken in Stahlbeton, Treppenhäuser und Liftschächte in Stahlbeton

Aussen- und Innenwände zu Erd- und Obergeschossen in Backstein oder Stahlbeton (soweit statisch notwendig), Innenwände in Sockelgeschossen in Kalksandstein oder Stahlbeton (soweit statisch notwendig).

### Fassade

Backsteinmauerwerk, mit verputzter Aussenwärmedämmung, gemäss bauphysikalischen Anforderungen, Deckputz mit Textur und entsprechender Korngrösse, Farbe und Struktur nach Konzept Architekt

### Flachdach

Wärmedämmung, Wasserabdichtung und extensive Dachbegrünung gemäss bauphysikalischen Anforderungen.

### Sitzplatz/Loggia/Dachterrassen

- Loggien Wohnungen sowie Dachterrassen mit Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager, mit offenen Fugen verlegt
- Sitzplätze 2. Sockelgeschoss: mit Zementplatten in Splitt verlegt



### Fenster/Fenstertüren

Kunststoffmetallfenster mit 3-fach-Isolierverglasung gemäss Anforderungen Energienachweis, im Bereich ebenerdigen Zugang mit zusätzlichem Einbruchschutz Widerstandsklasse RC 2 N, pro Zimmer mindestens ein Drehkipplügel, teilweise im Wohn-/Esszimmer eine Hebeschiebetüre beim Ausgang zu Loggia.

### Türen

Wohnungseingangstüren in Holz, gestrichen, mit Stahlzargen, 3-Punkte-Verriegelung, mit erhöhten Schallschutzanforderungen, Schliesszylinder mit zugehörigen 5 Schlüsseln pro Wohnung. Zimmertüren in Holz, gestrichen oder beschichtet, mit Stahlzargen, Einsteckschloss mit Bartschlüssel. Hauseingänge mit verglasten Metalltüren, Isolierverglasung, Türschliesser und elektrischem Türöffner.

### Sonnenschutz/Verdunkelung

Rafflamellenstoren in Leichtmetall bei allen Zimmern, elektrisch betrieben. Im Bereich der Loggien eine Fallarm-Sonnenmarkise, elektrisch betrieben. Galeriebrett bei Fenster mit 2 x VS57.

## HAUSTECHNISCHE INSTALLATIONEN

### Elektroinstallationen

- Leuchten im Bereich der Küche, Korridor und Nasszellen mit LED-Downlights
- Sonnerie-/Videogegensprechanlage im Eingangsbereich
- In allen Zimmern mind. zwei 3-fach-Steckdosen, Deckenanschluss und Lichtschalter
- Alle Zimmer mit ausgebauter Multimediasteckdose (Telefon, Kommunikation, Radio/TV)
- Eine Aussensteckdose pro Wohnung beim Sitzplatz/Loggia/Dachterrasse.

### Heizungsanlage

Die Wärmeerzeugung für die Raumheizung und für die Warmwasseraufbereitung erfolgt aus dem BHKW der Stadt St.Gallen (Fernwärme). Wärmeverteilung via Fussbodenheizung mit Einzelraum-Regulierung je Wohn- und Schlafräume, individueller Wärmemessung je Wohnung.



Beispiel Badezimmer

### Lüftungsanlagen

Mechanische Belüftung der gefangenen Räume in Sockelgeschossen. Dampfabzug in der Küche mit Umluftbetrieb und Aktivkohlefilter.

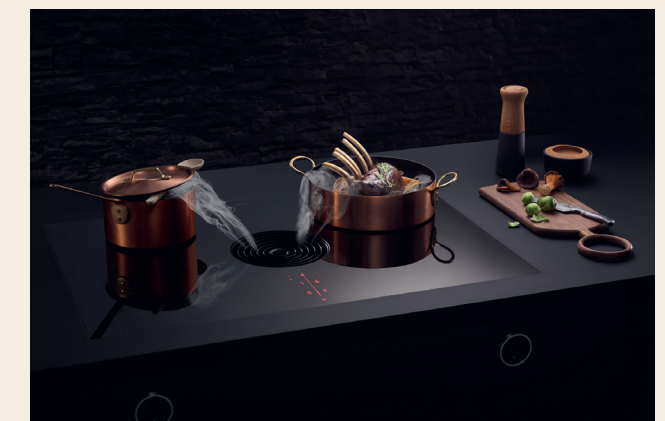
### Sanitäranlagen

Hochwertige Sanitärapparate, Armaturen und bodenebene Dusche mit Ablaufrinne, gemäss Budgetvorgaben. Waschtum mit Waschmaschine und Wäschetrockner (teilweise in DU/WC, Reduit oder Kellerraum), gemäss Budgetvorgaben.

Je 1 frostsicheres Gartenventil bei Dachterrassen.

### Kücheneinrichtungen

Hochwertige Einbauküche mit Unter-/Ober- und Hochschränken sowie Auszügen und Natursteinabdeckung, integrierte Beleuchtung, mit hochwertigen Einbaugeräten und Glasrückwand gemäss Budgetvorgaben.



Bora-Induktionsfeld mit integriertem Dunstabzug im Küchenbudget inklusive

### Lifanlage

Rollstuhlgängige Personenaufzugsanlage, 8-Personen-Kabine, inkl. Steuerung und Sicherheitsausstattung

# ÄNDERUNGSWÜNSCHE

## AUSBAU

### Bodenbeläge

- Wohn-, Schlafräume und Küche mit Parkett, inkl. Sockelleisten, gemäss Budgetvorgaben
- Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten, gemäss Budgetvorgaben
- Bodenebene Dusche mit Feinsteinzeugplatten, gemäss Budgetvorgaben
- Podeste, Vorplätze und unterirdische Zugangskorridore in Treppenhäuser mit Feinsteinzeugplatten
- Räume in Untergeschossen mit Zementüberzug/Hartbeton, Tiefgarage mit Hartbetonbelag



Beispiel Eichenparkett Landhausriemen

### Wandbeläge

- Wohnungswände mit feinem Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen
- Treppenhauswände mit sichtbarem Beton, lasiert
- Nasszellen mit teilweise keramischen Platten und feinem Abrieb 1.0 mm (gemäss Budgetvorgaben)
- Wände im Untergeschoss roh gestrichen

### Deckenbeläge

- Wohnungsdecken in Wohn- und Zimmerbereichen mit Weissputz gestrichen
- Nasszellen mit Weissputz, gestrichen
- Treppenhausdecken mit sichtbarem Beton oder Weissputz, gestrichen
- Im Untergeschoss rohe Decken, Bereich Zugangskorridore gestrichen

### Einbauschränke, Garderoben, allgemeine Schreinerarbeiten

Garderobe-/Putzschrank als Schreinerarbeit, Ausführung in Holz, beschichtet oder gestrichen (gemäss Budgetvorgaben)



Beispiel Einbauschränk/Garderobe

### Kellerräume

- Boden, Wände und Decke roh
- Teilweise Ausbau mit Waschtrog (gemäss Budgetvorgaben)
- Mechanische Belüftung ab allgemeiner Zentralanlage

### Abstellräume (nicht beheizt)

- Boden, Wände und Decke roh
- Mechanische Belüftung ab allgemeiner Zentralanlage

### Garage

Autoabstellplätze in der Tiefgarage mit direktem Zugang zu den Treppenhäusern. Garagentor mit Wohnungsschlüssel und Handsender bedienbar (1 Sender pro Parkplatz).

Veloräume in 1. Sockelgeschoss bei Tiefgarage.

### Umgebung

Umgebungsplantzung mit Bäumen und Sträuchern (Neupflanzung) nach Konzept Landschaftsarchitekt. Beleuchtung der Zugangswege.

### Änderungswünsche Käufer Projektänderung

Individuelle, vom Standard abweichende Änderungswünsche der Käuferschaft können je nach Baufortschritt, wenn technisch, formell und gestalterisch möglich, bei rechtzeitiger Auftragserteilung an den Unternehmer berücksichtigt und umgesetzt werden. Änderungswünsche und der daraus entstehende Planungsaufwand, sowie die Kosten für die Bauleitung und das Ausführungs-Risiko, werden dem Käufer rechtzeitig offeriert. Dabei werden folgende Honorare auf den Mehrkosten verrechnet: Architekt/Ingenieur/Bauleitung 15%, Fachplaner nach Aufwand (wenn in Änderung involviert), Risiko 3%, Bauherrschaft 2%. Minderkosten haben keine Reduktion der Honorare zur Folge. Bei reinen Budgetbeträgen werden keine Honorare verrechnet.

Für die Anschlussgebühren der div. Werke etc., welche nach effektiven Baukosten berechnet werden, wird ein Zuschlag von 4% berechnet.

Bei Projektänderungen wird der Mehr- und Minderpreis gegenüber dem beschriebenen Standard einschliesslich des Bauleitungs-Honorars und Nebenkosten offeriert und zur Bestätigung an den Käufer weitergeleitet. Ohne schriftliche Bestätigung der Änderung wird keine Änderung ausgeführt.

Auf Änderungen an den allgemeinen Werkteilen (Umgebung, Treppenhäuser, Tiefgarage, Balkone, Fassade, etc.) sowie Änderung des Farbkonzeptes wird generell nicht eingegangen. Diese sind Bestandteile des bewilligten Projektes.

### Änderungswünsche Käufer Eigenleistungen

Rückvergütungen für Arbeiten im Innenausbau, die vom Käufer selbst erbracht oder vergeben werden, sind nur in Absprache mit der Bauherrschaft möglich. Die Ausführung von Eigenleistungen ist erst nach der Übergabe der Bauherrschaft an die Käuferin möglich. Die Eigenleistungen sind von der Gewährleistungspflicht der Bauherrschaft ausgeschlossen. Bei Eigenleistungen durch den Käufer errechnet sich der Minderpreis (Rückvergütung) aus dem Nettoeinkaufspreis der Bauherrschaft, abzüglich 8% Vor-

leistungen und Aufwandentschädigung (Unternehmer, Subunternehmer, Planung, Ausschreibung etc.). Bei Budgetpositionen wird 70% des ausgewiesenen Nettoeinkaufspreis gutgeschrieben.

Sollte eine Käuferschaft das ihr zur Verfügung stehende Budget nicht ausschöpfen, wird die Differenz zum Nettobudget gutgeschrieben. Die Auszahlung erfolgt in jedem Fall frühestens mit der Objektübergabe.

Die Wohnungsübergabe an den Käufer erfolgt erst nach der Vergütung aller allfälligen vom Käufer bestellten Mehrleistungen.

Die Bauleitung ist berechtigt, Käuferwünsche aus sachlichen Gründen wie beispielsweise Terminverzögerungen, Statik, Schallschutz und dgl. oder fehlende bzw. ungenügende Finanzsicherheit abzulehnen.

*Sämtliche Angaben dieses Prospektes entsprechen dem aktuellen Planungsstand und können noch Änderungen unterliegen. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3-D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.*

*Die Brutto-Wohnfläche (BWF in m<sup>2</sup>) setzt sich zusammen aus der Hauptnutzfläche der Wohnung, inklusive wohnungsinterner Konstruktionsfläche (tragend und nicht tragend), inklusive wohnungsinterner Funktionsfläche (z.B. Schächte) und inklusive wohnungsinterner Nebennutzfläche (z.B. Redit).*

Stand: 3. Juli 2020