



Baubeschrieb

Wohnen am Hugiweiher, 11.04.2023

Bauherrschaft

EDAL Holding AG
Dammstrasse 2
9532 Rickenbach bei Will



Architektur & Bauleitung

ZuMo AG
Bachweg 4
9322 Egnach



Verkauf

LM ImmoInvest GmbhH
Lerchenfeldstrasse 22
9535 Wilen bei Wil



Inhaltsverzeichnis

0	Grundstück	5
1	Vorbereitungsarbeiten	5
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	5
101	Bestandesaufnahmen	5
102	Baugrunduntersuchungen	5
104	Baugespann.....	5
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	5
136	Kosten für Energie, Wasser und dgl.....	5
15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen.....	5
150	Übergangsposition	5
151	Erdarbeiten.....	5
152	Kanalisationsleitungen (Werksleitungen).....	5
153	Elektroleitungen (Werksleitungen).....	5
155	Sanitärleitungen (Werksleitungen).....	5
16	Anpassung an bestehende Verkehrsanlagen	6
161	Strassen	6
17	Spezielle Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung	6
176	Wasserhaltung	6
2	Gebäude	7
20	Baugrube.....	7
201	Baugrubenaushub, Kanalisation Magerbeton	7
21	Rohbau 1.....	7
211	Baumeisterarbeiten	7
211.1	Elemente aus Beton	7
211.3	Baumeisteraushub.....	7
211.4	Kanalisation im Gebäude	7
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten.....	8
211.6	Maurerarbeiten	9
212	Fassaden-Gerüst	9
214	Montagebau in Holz	9
217	Schutzraumabschlüsse	9
22	Rohbau 2.....	9
221	Fenster, Aussentüren, Tore.....	9
221.1	Fenster aus Holz/Metall	9
221.5	Garagentore	10
221.6	Hauptzugänge in Alu-Glas.....	10
222	Spenglerarbeiten.....	10
224	Bedachungsarbeiten	10
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	10
224.3	Glaseinbauten in Flachdächern.....	10
224.4	Terassenbeläge.....	10
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	11
225.1	Fugendichtungen	11
225.2	Spezielle Dämmungen	11
225.4	Brandschutzbekleidungen und dgl.	11
226	Fassadenputze	11
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	11

227	Äussere Oberflächenbehandlung	11
227.1	Äussere Malerarbeiten	11
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen	11
228.2	Lamellenstoren	11
23	Elektroanlagen	12
230	Elektro-Installationen	12
232	Starkstrominstallationen	12
235	Apparate Schwachstrom	14
239	Photovoltaikanlage	14
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	14
242	Grundwasserwärmenutzung	14
243	Heizungsanlagen	15
244	Lüftungsanlagen	15
25	Sanitäranlagen	16
251	Allgemeine Sanitärapparate	16
254	Sanitärleitungen/ Vorwand-System/Dämmungen	17
258	Kücheneinrichtungen	17
259	Waschtürme	17
26	Transportanlagen	18
261	Aufzüge	18
27	Ausbau 1	18
271	Gipserarbeiten	18
272	Metallbauarbeiten	18
272.1	Metallbaufertigteile	18
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	18
273.0	Innentüren	19
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	19
275	Schliessanlagen	19
28	Ausbau 2	19
281	Bodenbeläge	19
281.0	Unterlagsböden	19
281.6	Bodenbeläge aus Platten	20
281.7	Bodenbeläge aus Holz	20
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	20
282.4	Wandbeläge aus Platten	20
284	Hafnerarbeiten Option Attika	20
285	Innere Oberflächenbehandlungen	20
285.1	Innere Malerarbeiten	20
285.8	Beschriftungen, Markierungen, Signaletik	20
285.9	Beschriftungen durch Grafiker	20
286	Bautrocknung / Bauheizung	20
287	Baureinigung	21
288	Spülen der Kanalisation	21
29	Honorare	21
4	Umgebung	21
42	Gartenanlagen	21
421	Gärtnerarbeiten	21
5	Baunebenkosten	21

Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb	22
Grundsätze	22
Abwicklung Rohbauänderungen, Käuferausbauten	22
Allgemein	22
Käuferorientierung	22
Käuferausbauten	22
Allgemeines	23
Mängel 23	
Schallschutz	24
Baustellenbesuche	24
Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten	24
Wohngeschosse	24
Untergeschoss	25
Massnahmen im Untergeschoss	25
Bodenbeläge in Wohnungen	25
Parkettbeläge.....	25
Isolierverglasungen	25
Mobiltelefonempfang	25

0 Grundstück

1 Vorbereitungsarbeiten

10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

101 Bestandesaufnahmen

- Geländeaufnahmen durch Geometer
- Rissprotokolle, Zustand Strasse und Trottoir im Bauperimeter
- Höhenaufnahmen der Kanalisation, Abklärung Anschlussmöglichkeiten

102 Baugrunduntersuchungen

Untersuchung des Baugrundes mittels Baggerschlitz und Rammsondierungen, geotechnische Baubegleitung während der Tiefbauarbeiten

104 Baugespann

Stellen des Baugespanns (Visiere) für die Bewilligungsphase, inkl. Miete und Demontage

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.

Erschliessung von Baustelleneinrichtungen an Kanalisation, Wasser, Elektro.
Kosten zu Lasten Bauherrschaft für Baustrom, Bauwasser, Abwasser und dgl. inkl. Gebühren während der gesamten Bauzeit

15 Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen

150 Übergangsposition

Gesamte Ver- und Entsorgung mit den geplanten Werkleitungen bewerkstelligen

151 Erdarbeiten

Grabarbeiten für Kanalisation- und Sickerwasserleitungen, Elektro, TV und Telefon
Auffüllen und Verdichten der Gräben nach Verlegen der Leitungen

152 Kanalisationsleitungen (Werksleitungen)

Kanalisationsleitungen nach behördlichen Vorgaben

153 Elektroleitungen (Werksleitungen)

Elektroleitungen nach behördlichen Vorgaben

155 Sanitärleitungen (Werksleitungen)

Sanitärleitungen nach behördlichen Vorgaben

16 Anpassung an bestehende Verkehrsanlagen

161 Strassen

Anpassungsarbeiten im Bereich der Strassen und Trottoirs nach Bauvollendung, welche durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen wurden

17 Spezielle Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung

176 Wasserhaltung

Gemäss Vorgaben des Geotechnikers und Bauingenieur
Sämtliche Installationen, Einrichtungen und Geräte für die Ausführung der Arbeiten

2 Gebäude

20 Baugrube

201 Baugrubenaushub, Kanalisation Magerbeton

Humusabtrag auf Deponie Unternehmer, inkl. Abfuhr und Deponiegebühren
Baugrubenaushub von leicht bis sehr schwer abbaubarem Erdmaterial mit Bagger und Abbaupammer, inkl. Abfuhr und Deponiegebühren
Entfernen von allfälligen Findlingen
Erstellen der Sohlenplanie, inkl. Fundamentvertiefungen bis und mit Magerbeton
Hinterfüllen und Verdichten des Bauwerks mit seitlich gelagertem oder zugeführtem Material ab Deponie Unternehmer
Erstellen der Kanalisation, Sickergruben etc. gemäss bewilligtem Kanalisationsplan

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

Die gesamte Bauplatzinstallation, die nötig ist für die Art des Umfanges, des Bauablaufes und der termingerechten Erbringung der in diesem Beschrieb erwähnten Arbeitsgattungen

Einrichten und Vorhalten von sämtlichen Maschinen, Geräten, Baukranen, Material-/Mannschaftscontainer und Bau-WC auch für Benutzung von Drittunternehmern.

Sicherstellung der gesamten Versorgung von Bauwasser, Baustrom inkl. Gebühren

211.1 Elemente aus Beton

Herstellung und Lieferung von Innentritten aus Betonfertigelementen oder Winkelstufen
Versetzarbeiten von bauseits gelieferten, vofabrizierten Elementen, wie z.B. Stürze und Stützen.

211.3 Baumeisteraushub

Aushub, Umhüllen und Wiederauffüllen von Gräben von Leitungen, Schächte etc. inkl. nötige Sicherungsmassnahmen und Ergänzung von Magerbeton

211.4 Kanalisation im Gebäude

Alle Arbeiten haben nach behördlichen Vorschriften und einschlägigen SIA-Normen zu erfolgen

Erschliessung aller Gebäudeteile und der Umgebung mit Installationen für Schmutz- und Meteorabwasser inkl. Sicker- und Versickerung
Inbegriffen sind alle Leitungen und Schächte ausser- und innerhalb der Gebäude unter der Bodenplatte bis OK Bodenplatte bzw. IK Aussenwände

Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen laut Fachplaner ausgeführt, inkl. den erforderlichen Kontroll- und Versickerungsschächten, Schlammsammlern, Spülstutzen etc. innerhalb des gesamten Baugeländes

Spülen der Leitungen nach Rohbauvollendung, Zwischenreinigung nach Bedarf sämtliche Rohrdurchführungen durch erdberührende Wände sind wasserdicht auszuführen

Rinnen und Bodenabläufe:

Liefern und Versetzen von Rinnen in Garage vor der Rampe auf die jeweiligen Belastungen abgestimmt

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Dimensionierung:

Armierung nach den Vorgaben des Bauingenieurs und unter Berücksichtigung der Schalldämmvorgaben des Bauphysikers

Untergeschoss und Garagen:

Fundamentvertiefungen und Bodenplatte in Ortbeton, inkl. Sauberkeitsschicht

Umfassungswände, Innenwände und Decken des Kellergeschosses sowie Einstellhalle für Personenwagen in sichtbar bleibendem Stahlbeton, gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt

Liefern und Versetzen von Beton- Stahlstützen

Erd-Obergeschosse / Attikageschoss:

Wohnungstrennwände und Decken, sowie statische Aussenwände in Stahlbeton

Aufzugsschacht:

Stahlbeton nach Dimensionierung Bauingenieur Vertiefung von Liftunterfahrt in wasserdichtem Beton

Dichtigkeit:

In der SIA Norm «Abdichtungen und Entwässerungen: Allg. Grundalgen und Schnittstellen» werden die Nutzungszustände unterteilt in Dichtigkeitsklassen 1 – 4. Im vorliegenden Projekt werden die Räume unter Terrain folgende Dichtigkeitsklassen zugeteilt:

Dichtigkeitsklasse 1 (DK1):

- Ausgebaute und beheizte Räume im erdberührtem Erdgeschoss
- Treppenhäuser im Dämmerimeter

Dichtigkeitsklasse 2 (DK2):

- Keller und Disponibel
- Technik- und Waschräume
- Korridore
- Tiefgarage
- Fahrradräume

211.6 Maurerarbeiten

Innenwände im Untergeschoss in sichtbar bleibendem Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton weiss gestrichen Farbkonzept Architekt

Aussenwände in Backstein 17.5 cm oder in Beton min. 18 cm.

Innenwände Wohnungen in Backstein 17.5/15 cm, nichttragend / tragend nach Angaben Ingenieur

Installationsschächte aus schalldämmendem Backstein oder Leichtbauwand.

Erstellen sämtlicher nötigen Aussparungen und Einlagen bei Decken und Mauerwerk. Ausmauern und auswerfen von Wanddurchbrüchen und Schlitzfen

Prov. Abdeckung von Deckenöffnungen und Absturzsicherungen sowie Geländer usw.

Erstellen von prov. Gebäude- und Türabschlüssen

Lieferrn von Türzargenmörtel für Zargenmonteur (BKP 273.0)

Versetzarbeiten von bauseits gelieferten vofabrizierten Elementen

Allgemeiner Schalungstyp 2.1, sichtbarbelassener Beton ohne einheitliche Struktur oder Schalungsbild.

212 Fassaden-Gerüst

Aufbau, Unterhalt und Abbau komplettes leichtes Fassadengerüst für alle äusseren Fassadenarbeiten inkl. allen nötigen Gerüstaufgängen, Spenglerläufen, Aufzugsschachtgerüste, Schutzgerüste, Abschränkungen, Geländer usw. (evtl. Einhausung oder Regendächer)

214 Montagebau in Holz

Unterkonstruktion Dachränder und Brüstungsabdeckungen für Blechabschlüsse

217 Schutzraumabschlüsse

Lieferung und versetzen der Schutzraumbauteile gemäss behördlichen Vorschriften

Lieferung und Montage der Technischen Einrichtungen für Schutzräume. Lagerung erfolgt wenn nicht anders vereinbart im Schutzraum.

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.1 Fenster aus Holz/Metall

Fenster, Fenstertüren, Dreh-Kipp, 1 x Hebeschiebetüren pro Wohnung
Teilweise festverglaste Teile

Mindestens ein Öffnungsflügel für jedes Zimmer mit Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag.

Pro Balkon/Terrasse eine rollstuhlgängige Schwellenausbildung (max. 25mm Höhe)

Isolierverglasung mit den berechneten Wärme- und Schallschutzanforderungen gemäss Angabe Bauphysiker

Griffe in Standard Unternehmer. Metallteile aussen einbrennlackiert

Holzrahmen lackiert gemäss Angabe Farb- und Materialkonzept Architekt

RWA gem. Konzept Architekt/Brandschutzexperte im Treppenhaus.

Exponierte Fenster in den Nasszellen werden in PVC-Metallausgeführt

221.5 Garagentore

Garagentor inkl. sämtlichen Antriebs-, Steuerungs- und Sicherheitselementen (Funksteuerung und Schlüsselschalter) wenn in Ausführungsplänen ersichtlich Servicetüre

Öffnungsquerschnitt für natürliche Be- und Entlüftung (Lochblech oder Vergleichbares)

Liefern von je einem Handsender pro Parkplatz

Farbe gem. Farb- und Materialkonzept

221.6 Hauptzugänge in Alu-Glas

Isolierte Hauseingangstüre mit Glaseinsatz aus Metall einbrennlackiert. Türdrücker innen und Stossstange aussen aus Chromnickelstahl, Türschliesser und elektrischem Türöffner Steuerung über Sonnerie.

222 Spenglerarbeiten

Ausführung sämtlicher sichtbaren Spenglerarbeiten in CrNi-Stahl Gemäss Angabe Architekt.

224 Bedachungsarbeiten

224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)

Auf Hauptdach, extensive Begrünung, Dämmung gem. Energienachweis

Dämmstärken gemäss bauphysikalischem Konzept und bewilligtem Energienachweis.

Aufbaubereit für Installation Photovoltaikanlage.

224.3 Glaseinbauten in Flachdächern

Oberlichter als Option in Attikawohnung möglich, gemäss Angaben Architekt Typ Velux nicht öffnend. Lage ist mit der Fotovoltaikanlage abzustimmen.

224.4 Terrassenbeläge

Terrassen-, Balkonbeläge mit Feinsteinzeug Platten in Split verlegt, Sitzplatz EG in Zementplatten
Farbe gem. Farb- und Materialkonzept

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

Dauerelastische Fugendichtungen aussen bei Materialwechsel und Dilatationen.

Anschlüsse von Beton-Stützmauern an die Fassade werden mit elastischen Fugen ausgeführt, Dilatationsfugen in der verputzten Aussenwärmedämmung.

Kittfugen innen bei Plattenbelägen, sanitären Apparaten, Küchenabdeckungen und Dilatationen. Die Lage der Dilatationen wird durch den Platten- oder Bodenleger bestimmt. Kittfugen sind unterhaltspflichtig und von jeglicher Garantieleistung ausgeschlossen. Sie werden unmittelbar nach den Plattenarbeiten ausgeführt. Farbdifferenzen zu den Zementfugen sowie das Abreissen infolge der Rückverformung des Unterlagsboden sind nicht auszuschliessen.

225.2 Spezielle Dämmungen

Dämmung innen und aussen nach Angaben Bauphysiker und Brandschutzfachmann

225.4 Brandschutzbekleidungen und dgl.

Gemäss Angaben Brandschutzfachmann

226 Fassadenputze

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen

Verputzte Aussendämmung, Stärke gemäss bewilligtem Energienachweis.
Ausbilden von Türleibungen, und Einlagen für Führungsschienen aufgesetzt Alu-Fensterbank, inkl. allen Nebenarbeiten und Zuschlägen.
Bei Ausgängen im Erdgeschoss Fensterbank in Fertigelementen.
Perimeterdämmung im Erdreich Typ XPS mit Spezialputz und Dichtschlämme.
Farbe gem. Farb- und Materialkonzept

227 Äussere Oberflächenbehandlung

227.1 Äussere Malerarbeiten

Gebäude
Balkonuntersichten Beton gestrichen oder Dämmung verputzt

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen

228.2 Lamellenstoren

In allen Wohn-, Schlafzimmern und Küchen Lamellenstoren mit seitlichen Führungsschienen aufgesetzt auf Fassade, bei den Nasszellen werden keine Lamellenstore verbaut
Farbe für Panzer, Führungsschiene, Endschiene Standard gem. Unternehmer.
Bedienung elektrisch mit Einzelsteuerung

Optional: Insektenschutzgitter, pro Fenster Mehrpreis 1000.00-1800.00CHF je nach Ausführung.

23 Elektroanlagen

230 Elektro-Installationen

Generell erfolgen sämtliche Installationen in den Wohnungen und Treppenhäusern unter Putz. Die Installationen in den Haustechnik-, Kellerräumen und Parken werden Aufputz realisiert. Die vertikale Gebäudeerschliessung erfolgt mit Rohren in den Steigzonen. Die nötigen Abschottungen werden gemäss VKF erstellt.

Alle Starkstrominstallationen erfolgen nach den gültigen Schweizer Normen. Die Sicherheitsanlagen werden entsprechend den behördlichen Auflagen ausgeführt.

Sofern nichts anderes erwähnt, wird handelsübliches Standard-Material verwendet. Soweit erhältlich werden ausschliesslich halogenfreie Materialien installiert.

Pro Wohnung wird eine Unterverteilung für die Licht- und Kraftinstallationen vorgesehen.

232 Starkstrominstallationen

Umgebung

gemäss Konzept Architekt und Plan Elektroplaner

Zugangs-, Weg- und Spielplatzbeleuchtung mit Poller- Wand- oder Deckenbeleuchtung über Bewegungsmelder und Minuterie gesteuert, gemäss Konzept Architekt.

Allgemeinräume UG, Keller, Waschen / Trocken, Technik

gemäss Konzept Architekt und Plan Elektroplaner

Leuchten in LED mit Bewegungsmelder, Steckdosen bei Türen in Keller je eine separate 3-fach Steckdose, 230V Anschluss für Secomat in Waschen

Tiefgarage, Schleusen, Treppenhaus

Gemäss Konzept Architekt und Plan Elektroplaner

Decken- und Wandleuchte inkl. Minuterie in Treppenhaus gem. Konzept Architekt.

Putzsteckdosen für Hauswart 230V in jedem zweiten Geschoss.

Notlicht und Fluchtwegbezeichnung gem. Vorschriften

Option für Flachband Installation, Lastenmanagement und Ladestationen für E-Auto. Ausbau auf Käuferwunsch.

Schutzraum

Gemäss Konzept Architekt und Plan Elektroplaner

Anschluss für Entfeuchter und Schutzraumaggregat gem. Konzept Fachplaner

Entrée

Gemäss Konzept Architekt und Plan Elektroplaner

Drei Deckenspots und einmal Steckdose bei Schalter.

Wohnen/Essen

Gemäss Konzept Architekt und Plan Elektroplaner

Ein Lichtschalter jeweils für eine Lampenstelle Wohnen und Essen

Eine Steckdose bei Schaltergruppe

Drei Dreifachsteckdosen jeweils mit einer geschalteten Steckdosenstelle über einen gemeinsamen Schalter, Multimediaanschluss

Küche

Gemäss Konzept Architekt und Plan Elektroplaner

Ein Lichtschalter für Deckeneinbauspots

Deckeneinbauspots gemäss Plan

Ein Lichtschalter für Unterbauleuchte

Zwei Dreifachsteckdosen für Apparate auf der Arbeitsfläche, resp. Kücheninsel

Installation Küchengeräte gem. Baubeschrieb BKP 258

Zimmer

Gemäss Konzept Architekt und Plan Elektroplaner

Ein Lichtschalter mit Steckdose und zwei getrennten Schalter für die Deckenlampenstelle und eine geschaltete Steckdosenstelle in den Dreifach-Steckdosen.

Zwei Dreifachsteckdosen in einem Zimmer, Leerdose für Multimediaanschluss.

Nassräume

Gemäss Konzept Architekt und Plan Elektroplaner

Ein Lichtschalter mit Steckdose und Spiegelschrankleuchte

Anschluss Ventilator kombiniert mit Nachlaufzeit

Leerrohr für Anschluss Dusch-WC

Leerrohr und Dose für Anschluss Handtuchradiator in Dusche und Bad

Reduit

Lichtschalter mit Steckdose für Lampenstelle, eine Dreifachsteckdose

Anschluss WM/WU oder optional im Kellerabteil

Sitzplatz / Balkone

Eine Steckdose NUP

Eine einheitliche Deckenleuchte

Lampenlieferung

Gemäss Konzept Architekt und Plan Elektroplaner

Überall LED-Balkenleuchten im UG
Treppenhaus mit LED-Leuchtbänder
Balkenleuchten TL5 Schutzraum gem. Vorschrift

235 Apparate Schwachstrom

gemäss Konzept und Plan Elektroplaner

Erschliessung der Überbauung durch Swisscom und/oder Cablecom und TV-Kabelnetzbetreiber.
Pro Wohnung wird eine Gegensprechanlage mit Videotelefonie zur zentralen Sonnerie-Anlage im Haupteingang, bei Briefkastenanlage, installiert.
In allen Wohnungen Sonnerie-Anlage mit Drücktaste aussen neben der Wohnungstüre und beim Hauseingang unten. Glocke im Entre bei der Wohnungseingangstüre.
Multimediodosen ausgebaut im Wohnen/Essen 2 Stück, in jedem Zimmer 1 Stück (Leerdose) vorgesehen.
Raumthermostate in Wohnen/Essen, Zimmer

239 Photovoltaikanlage

Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage.
Die Anlage bleibt im Besitz der Bauherrschaft - Die STWE-Gemeinschaft gibt der Bauherrschaft das Nutzungsrecht für das Dach für die Anlage – Im Gegenzug erhält die STWE-Gemeinschaft Öko-Strom zum gleichen Tarif wie bei der Elektra Gachnang. Die Preise sind an den Regulären Strompreis der Elektra Gachnang gebunden. Somit haben die Eigentümer keine Mehrkosten für 100% ökologischen Strom. Der Stromverbrauch, der über die Lieferleistung geht, wird normal von der Elektra Gachnang zu selben Konditionen bezogen.

24 HLK-Anlagen, Gebäudeautomation

242 Grundwasserwärmenutzung

Die Wärmeerzeugung für die neun Gebäude erfolgt über folgende Wärmeerzeugungsanlage:
- gemeinsame Grundwasser-Wärmepumpe für sämtliche neun Gebäude
- Wärmequelle; Grundwasser

Die Wärmeerzeugung befindet sich im Technikraum im UG des Hauses Nr. 5 (im Buchfeld 4a). Als Wärmequelle wird das Grundwasser genutzt, wobei zwei Brunnen als Entnahme- und Rückgabeburgen dienen. Die beiden Brunnen sowie die notwendigen Leitungsnetze unter der Bodenplatte, zwischen den Brunnen und der Technikzentrale im UG, werden durch den Baumeister erstellt. Der Entnahmebrunnen wird im Nordosten platziert, der Rückgabeburgen im Südwesten der Parzelle. Für die Grundwasserfilterung wird ein vollautomatischer Rückspülfilter mit Rückspülpumpe vorgesehen. Die Wärmepumpe sowie die notwendigen Filter, Speicher, Wärmetauscher und Hauptverteiler sind in der Heizzentrale im UG des Hauses Nr. 5 (im Buchfeld 4a) aufgestellt. Die erzeugte Wärme wird mittels interner Verbindungsleitung auf je eine Unterstation pro Gebäude geführt. Pro Haus

wird die Heizenergie auf eine Raumheizungsgruppe (Wohnen) sowie in die dezentrale Warmwasseraufbereitung (1 x pro Gebäude) abgegeben.
Die Warmwasseraufbereitung erfolgt jeweils über einen Wassererwärmer mit innenliegendem Wärmetauscher.

243 Heizungsanlagen

Die Beheizung der Räumlichkeiten in den Wohnhäusern erfolgt über ein Bodenheizungssystem, welches mittels Steigleitungen und horizontalen Anschlussleitungen erschlossen wird. Jede Wohnung hat einen eigenen Bodenheizungsverteiler.
Die Raumtemperatur der einzelnen Räume (Wohnen, Essen, Küche, Zimmer) erfolgt mittels elektrischer Ventile und Raumthermostaten. Um den Energiebedarf der einzelnen Wohnungen zu erfassen, werden Wärmehähler je Wohnungsverteiler installiert. (Funk-System, inkl. Fernablesung)

244 Lüftungsanlagen

Die innenliegenden Nasszellen und Abstellräume der Wohnungen werden mechanisch entlüftet. Dabei werden Einrohrventilatoren eingesetzt, welche über Steigzonen und mit einem Regenhut über Dach geführt werden. Zwischen den einzelnen Wohnungen wird in der jeweiligen Steigzone ein Schalldämpfer installiert. Die Ventilatoren werden über den Lichtschalter gesteuert (inkl. Nachlauf) oder über einen eingebauten Hydrostat gesteuert. Die Nachströmung erfolgt natürlich oder eventuell über bauliche Massnahmen.
Die aussenliegenden Nasszellen werden über die Fenster entlüftet.
Die Küchen der Wohnungen werden mit bauseitigen Umluft-Dampfzug ausgerüstet.

Die Kellerräume sind ohne Fenster oder Lichtschachtanschluss und werden mechanisch be- und entlüftet. Dabei werden Lüftungsgeräte mit Entfeuchtung eingesetzt. Die Aussenluftfassung erfolgt über Lichtschächte im Fassadenbereich oder über einen AUL- Säulenhut. Die Fortluft wird über eine Steigzone und mit einem Regenhut über Dach geführt. Die Lüftungsanlage wird über die Feuchtigkeit bzw. Schalthuhr gesteuert

Die Tiefgarage wird mechanisch be- und entlüftet. Die Aussenluftzufuhr wird mittels Aussenluftschacht und Zuluft Verteilung im Deckenbereich gewährleistet. Über Abluftgitter im Decken und Bodenbereich erfolgt die Abluftfassung. Die Fortluft wird mittels Ventilator über Dach ins Freie geblasen. Die Lüftungsanlage der Tiefgarage wird mittels einer CO-Überwachungsanlage betrieben.

25 Sanitäranlagen

251 Allgemeine Sanitärapparate

Bei den Sanitäreinbauten handelt es sich um Sanitärapparate und Armaturen, die einem üblichen Standard bei Stockwerkeigentum entsprechen, für welche eine Budgetposition gebildet wurde. Die Auswahl der Apparate erfolgt durch die Bauherrschaft/Architekt gemäss Budget- oder Apparatelite

Dusche/WC:

- Dusche begehbar bodeneben mit Glastrennwand.
- Wandklosett mit Unterputzspülkasten und Sitz sowie Deckel, Papierhalter, Doppel-Waschtisch mit Unterbau, Einlochmischer, Duschenmischer, Duschengleitstange (Brausengarnitur), Handtuchhalter und Badetuchstange, Spiegelschrank, Optional versenkbar

Bad/WC:

- Badewanne, Wandklosett mit Unterputzspülkasten Sitz sowie Deckel, Papierhalter, Waschtisch mit Unterbau, Einlochmischer, Handtuchhalter und Badetuchstange, Bademischer, Brause, Spiegelschrank, Optional versenkbar
- Mehraufwand für Bohren in Feinsteinzeug oder Naturplatten als Option
- Lieferung und Montage der Apparate, Garnituren und Armaturen in Bäder, Duschen und WC's, inkl. dazugehörenden Schallschutzsets und Zubehör für die Montage.

Terrasse / Balkone / Sitzplätze

- Sitzplatz EG: pro Wohnung 1x Wasseranschluss aussen
- Balkon 1. OG: optional pro Wohnung 1x Wasseranschluss aussen
- Terrasse Attika: pro Wohnung 2x Wasseranschluss aussen

Die entsprechenden Apparate werden durch den Käufer bemustert. Die Budgetbeträge sind Brutto und verstehen sich inkl. Transport, Montage und inkl. 7.7% MwSt.

Die Grundbemusterung finden Sie in Ihrem Käuferordner.

3 ½ Zimmer Wohnungen EG

Offert-Nummer A2384880 der Inhaus AG, St. Gallen vom 20.10.2021. Budget Betrag CHF 14'922.25 Brutto inkl. MwSt., Budgetpreis ist fix, die Offerte ist variabel.

4 ½ Zimmer Wohnungen EG & OG

Offert-Nummer A2383916 der Inhaus AG, St. Gallen vom 20.10.2021. Budget Betrag CHF 14'922.25 Brutto inkl. MwSt. Budgetpreis ist fix, die Offerte ist variabel.

4 ½ Zimmer Wohnungen Attika

Offert-Nummer A2383917 der Inhaus AG, St. Gallen vom 20.10.2021. Budget Betrag CHF 24'640.65 Brutto inkl. MwSt. Budgetpreis ist fix, die Offerte ist variabel.

254 Sanitärleitungen/ Vorwand-System/Dämmungen

Installationswände aus Metallprofilen inkl. Hohlraumdämmung sowie sämtliche Regen-, Warm-, Kalt- und Schmutzwasserleitungen gemäss Lieferantenvorschrift und den Angaben des Bauphysikers.

258 Kücheneinrichtungen

Moderne Einbauküchen, die einem üblichen Standard bei Stockwerkeigentum entsprechen und für welche eine Budgetposition gebildet wurde. Die Auswahl der Küchen und Geräte erfolgt durch die Bauherrschaft/Architekt

- Kücheneinrichtungen gemäss Grundriss- und Küchenplänen und Budget
- Schallschutzmontage
- Keramik Arbeitsplatte
- Freistehende Küchenmöbel mit Kochfeld oder Spülbecken mit Frontabstand 1.20 m gemäss BKZ
- Schränke und Fronten matt beschichtet, Farbe gemäss Angaben Architekt
- Abdeckung und Rückwand Quarzkomposit, Farbe gemäss Angaben Architekt
- Unterbauleuchten gemäss Angaben Küchenbauer
- Spülbecken in Edelstahl in Abdeckung integriert
- Multifunktionsbackofen, Glaskeramikkochfeld für flächenbündigen Einsatz und Einbaudunstabzug Umluft, Geschirrspüler, Einbaukühlschrank, Kehrrichtauszugsfach
- Küchen werden körperschallgedämmt montiert.

Die Küchen werden durch den Käufer bemustert. Die Budgetbeträge sind Brutto und verstehen sich inkl. Möbel, Abdeckung, Stehboard oder Rückwand, Geräten, Unterbauleuchten sowie Transport, Montage und 7.7% MwSt.

Die Grundbemusterung finden Sie in Ihrem Käuferordner.

Wohnungen links

Offert-Nummer 33832/11 der Rolf Schubiger AG, St. Gallen vom 19.12.22 Budget Betrag CHF 32'999.00 Brutto inkl. MwSt.

Wohnungen Rechts

Offert-Nummer 33832/14 der Rolf Schubiger AG, St. Gallen vom 19.12.22 Budget Betrag CHF 32'999.00 Brutto inkl. MwSt.

Wohnungen Attika

Offert-Nummer 33832/12 der Rolf Schubiger AG, St. Gallen vom 19.12.22 Budget Betrag CHF 45'104.00 Brutto inkl. MwSt.

259 Waschtürme

Pro Wohnung 1x WM/TU (Nicht im Sanitärbudget enthalten)

Waschmaschine Typ Electrolux WAGL4E400

Wäschetrockner Typ Electrolux TWGL5E400

26 Transportanlagen

261 Aufzüge

Der Personenaufzug im Treppenhaus ist rollstuhlgängig. Platz und Tragfähigkeit nach Angaben des Herstellers (z.B. Typ Kone), Antrieb elektromechanisch.

Der Aufzug entspricht der Norm SN EN 8-70.

Ausführung innen:

Handlauf, Kabinenausstattung in Kunstharz, Bodenbelag (analog Treppenhaus), gemäss Angabe Architekt. Behindertengerecht, 8 Personen

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

Wand: mineralischer Grundputz zur Aufnahme von Abrieb 1.0 mm positiv Q2,

Wand (Nasszellen): Zement-Grundputz zur Aufnahme von keramischen oder Natursteinplatten.

Decken: in Weissputz Q2 zum Streichen.

Vorhangschielen: bündig in Weissputz eingelassen, zweifach vor jedem Fenster.

Bepankung der Vorwandsysteme gemäss GKP-Grün.

272 Metallbauarbeiten

272.1 Metallbaufertigteile

Briefkastenanlage Alu einbrennlackiert. Ausführung nach Post-Norm

Bedienung der einzelnen Postfächer mit Wohnungsschlüssel

Integrierte Sonnerie und Gegensprechanlage.

Farbe gem. Farb- und Materialkonzept

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)

Staketengeländer bei Balkonen gemäss Angabe Architekt.

Absturzsicherung / Geländer bei Stützwänden in der Umgebung.

Treppenhaus, Flachstahlgeländer gemäss Detail Architekt.

Französische Geländer aus Glas Montage auf Fensterrahmen.

273.0 Innentüren

gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt

Garnitur:

Chromnickelstahl z.B. Glutz Topas mit Griff- und Schlossrosette

Wohnungstüren:

Stahlzargen grundiert zum Streichen vor Ort mit umlaufender Gummidichtung

Mehrschichttürblatt beidseitig fertig belegt. Türblatt überfäلت einschlagend, zwei ALU-Zwischenlage inkl. Spion mit Abdeckplatte. Dicke ca. 67 - 70mm

Schallschutzwert nach SIA181 (2006), Brandanforderung EI 30

3-Punktverschluss mit Ausschnitt für Zylinder (Schliessanlage)

Zimmertüren:

Stahlzargen grundiert zum Streichen vor Ort, Höhe 2.10m i.L., umlaufender Gummidichtung

Röhrenspantürblatt fertig belegt, Farbe nach Angabe Architekt, überfäلت einschlagend, inkl. Bartschlüssel

Einstellhalle und Kellerabteile, Technik und Nebenräumen:

Stahlzargen grundiert zum Streichen vor Ort mit umlaufender Gummidichtung

Volltürblatt Teilweise mit Aluzwischenlage, fertig belegt, überfäلت einschlagend, wo nötig inkl. Türschliesser

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Garderobe/Wandschränke melaminharzbeschichtet, Farbe nach Angabe Architekt, Anordnung gemäss Grundrissplan. Garderobe mit Kleiderstangen und 5 verstellbaren Tablaren. Kleiderstangen in offener Garderobe, innenliegende Verteilung für Elektro, Sanitär und Heizung möglich, demontabler Doppelboden.

275 Schliessanlagen

Mechanische Schliessanlage mit Zylinder und Sicherheitsrosetten, pro Wohnung 5 Schlüssel mit Wohnungs- und Kellertüre sowie Briefkasten, Zugang zur Garage und Haupteingang kombiniert.

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsböden

In sämtlichen Wohnräumen schwimmender Unterlagsboden mit integrierter Fussbodenheizung, zur Aufnahme vom Fertigbelägen. Dämmung gemäss bauphysikalischem Konzept.

Im Treppenhaus und Korridor schwimmender Unterlagsboden zur Aufnahme von Fertigbelag.

In sämtlichen Räumen im Kellergeschoss Zementüberzug als Fertigbelag (gestrichen mit zwei Komponenten KH- Farbe im Bereich Keller, Technikraum, Nebenraum etc.).

Einstellhalle und Einfahrtsrampe tausalzbeständiger Hartbetonbelag abgeglättet.

281.6 Bodenbeläge aus Platten

Plattenbelag in Nasszellen und Reduit Feinsteinzeug, vollflächig auf schwimmenden Unterlagsboden geklebt, inkl. spezieller Feuchtigkeitsabdichtung auf allen Bodenbereichen. Bemusterung keramische Platten bei Richner AG.)

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Fertigparkett in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Entreé, vollflächig auf schwimmenden Unterlagsboden geklebt, inkl. Sockelleisten 40 mm aus Holz weiss lackiert
Bemusterung Sockel und Dielen bei Scheuermann AG, Goldach.

282 Wandbeläge, Wandbekleidungen

282.4 Wandbeläge aus Platten

Wandbelag in Nasszellen keramischen Platten, vollflächig auf Zement-Grundputz oder Gipsplatten geklebt inkl. spezieller Feuchtigkeitsabdichtung im Dusch- und Badewannenbereich.
Dusch- und Badewannenbereich bis UK Decke.
Im Bereich der Sanitärapparate Plattenhöhe bis 1.20m, somit sind 75% der Wände mit keramischen Platten belegt.
Die restlichen Flächen in Abrieb 1.0 mm positiv ausgeführt.
Bemusterung keramische Platten bei Richner AG.

284 Hafnerarbeiten Option Attika

285 Innere Oberflächenbehandlungen

285.1 Innere Malerarbeiten

Sämtliche Innenwände und Decken der Wohn- und Schlafräume sowie der Korridore werden gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten bestimmt.

Dispersionsanstrich auf rohen Wänden und Decken aus Beton, sowie Kalksandsteinmauerwerk im Kellergeschoss und Einstellhalle, inkl. Schriften und Markierungen bei Parkplätzen

Deckender Anstrich bei Stahlfassungsargen, inkl. der nötigen Vor- und Nebenarbeiten

Boden Nebenräume im UG werden mit Zweikomponentenanstrich inkl. Sockelanstrich versehen.

285.8 Beschriftungen, Markierungen, Signaletik

Markierungen auf Zementüberzug in Tiefgarage und Umgebung für Parkfelder etc.

285.9 Beschriftungen durch Grafiker

Beschriftungen von Türen im Untergeschoss sowie Hausnummerierung auf Eingangstüren.

286 Bautrocknung / Bauheizung

Bauaustrocknungs- und Heizungsmassnahmen während der Bauzeit sofern notwendig

287 Baureinigung

Bauendreinigung inkl. Fenster und Installationen
Grundreinigung
Nachreinigung vor Übergabe
Reinigung der Einstellhalle vor Bauübergabe

288 Spülen der Kanalisation vor Bezug

29 Honorare

Sämtliche Honorare für Generalplaner, Architekt, Bauingenieur, Fachplaner, Bauphysiker und Geometer gemäss Honorarvertrag
Honorare für Umplanungen aufgrund Käuferwünschen sind nicht enthalten

4 Umgebung

42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten

Materiallieferung und Einbau von Unterboden für Geländeanpassungen und Terraingestaltung
Materiallieferung und Einbau von Kulturerde, Ansaat Rasen inkl. 1. Schnitt und Wässerung bis Übergabe an Verwaltung.
Kiesstreifen 30 cm breit entlang der Fassade, Kies gebrochen 10-30 mm

Liefern und Versetzen von Bepflanzung und Gehölz gemäss Umgebungsplan, Belag zu öffentlichen Strassen gemäss Angaben Architekt
Belag Gehwege, Sitzplätze aus sickerfähigen Platten in Splitt verlegt oder Vergleichbares, inkl. allfälligen Stützmauern, gemäss Umgebungsplan oder nach Angabe Architekt.

5 Baunebenkosten

Baubewilligungs- und Anschlussgebühren
Bauzeit-, Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung
Bauwasser, Baustrom, Bauheizung
Muster, Kopien, Plankopien und Dokumentationen
Baufinanzierungskosten
Vermarktung und Verkauf inkl. angemessene Insertions- und Vermarktungsunterlagen / Auftritte / Aktivitäten

Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb

Grundsätze

Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor. Nicht im Standard-Grundausbau enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebs sind sämtliche nicht fest eingebauten Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt, so-wie Ausbauten, Möblierungen, Bepflanzungen innerhalb der Gebäude und auf Terrassen. Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb sowie den bewilligten Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden und das Bauwerk nicht negativ beeinflussen, bleiben vorbehalten.

Behördliche Auflagen der Baubewilligung, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, müssen umgesetzt bzw. erfüllt werden. Die baubewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung (z.B. Farb-Materialkonzept, Fassadengestaltung, Fenstereinteilung, Fenster-öffnungsarten, Allgemeinausbau, Aussentüren, äussere Abschlüsse, Balkone, Terrassen, Dach, Haustechnik, haustechnische Installationen wie Fallleitungen, gemeinschaftliche Räume, Umgebungsgestaltung mit Pflanzbeschränkung etc.) kann durch den Käufer nicht verändert werden. Nasszellen (Bad, Dusche, WC, Küche etc.) und tragende Wände können im Grundriss grundsätzlich nicht verschoben werden. Gewisse Änderungen sind in der Rohbauphase möglich. Deren Machbarkeit wird unter Berücksichtigung des Baufortschritts situationsbezogen geprüft. Die diesbezüglichen Aufwendungen der Planer sind immer durch den Käufer zu tragen.

Terminangaben vor Baubeginn sind approximativ zu verstehen. Der genaue Bezugstermin wird dem Käufer gemäss Kaufvertrag vier Monate im Voraus mitgeteilt.

In den Keller-, Abstell- und Nebenräumen werden die Leitungen und technischen Installationen teilweise aufputz geführt, d.h. sichtbar an Decke und Wänden. Die minimale lichte Höhe beträgt mindestens Türhöhe.

Abwicklung Rohbauänderungen, Käuferausbauten

Allgemein

Der Werkersteller hat mit den einzelnen Subunternehmern Werkverträge über den Standardausbau (gemäss Baubeschrieb) abgeschlossen. Diese Verträge sind verbindlich und basieren auf Gesamtvergaben über das ganze Bauprojekt. Die Ausführungen von Rohbauänderungen sowie Käuferausbauten können nur nach schriftlicher Freigabe des Werkerstellers erfolgen. Eigenleistungen durch Käufer sind grundsätzlich nicht möglich.

Käuferorientierung

Die Käufer werden durch den Werkersteller, resp. Dem Verkäufer/Käuferbetreuung über Baustand, Bemusterungen und Termine schriftlich orientiert.

Käuferausbauten

Die Käuferausbauten werden vom Käufer direkt bei den Unternehmern der Werkerstellerin bemustert. Die Basis hierfür bilden der Offertpreis brutto und der Baubeschrieb. Der Werkersteller / Käuferbetreuerin zeigt die Terminvorgaben für die einzelnen Bemusterungen an.

Grundsätzlich erhält die Käuferschaft nach erfolgter Bemusterung eine detaillierte Offerte, auf welcher ebenfalls alle Honorare wie Planungskosten Architekt, Haustechnik, Bauingenieur und Bauphysiker, Bauleitungsaufwand des Werkerstellers und Nebenkosten aufgeführt sind.

Planänderungen, Offerten etc. für Käuferwünsche werden im Zeittarif dem Käufer direkt in Rechnung gestellt, es wird der Stundensatz CHF 140.00 excl. MwSt. verrechnet gem. Stunden- bzw. Aufwandliste.

Für alle Zusatzarbeiten, Mehrkosten (z.B. Gipser-, Schreinerarbeiten etc.) wird für die Aufwendungen ein Baumanagementhonorar von 10 % dem Käufer in Rechnung gestellt.

Die Verkäuferschaft behält sich das Recht vor, Käuferwünsche abzulehnen.

Fremdunternehmer und Eigenleistungen sind erst nach der Wohnungsabnahme und Wohnungsübergabe an die Käuferschaft zugelassen.

Ein allfälliger Aufwand der gegebenenfalls zu involvierenden Fachplaner, des Architekten und des Ingenieurs wird nach Aufwand verrechnet. Das Einholen von allfälligen Bewilligungen bei Gemeinden oder Ämtern sind nach Aufwand zu bezahlen.

Mehr- oder Minderkosten durch Änderungswünsche werden bei Behörden, Ämtern, etc. als Veränderung der gesamten Herstellungskosten betrachtet. Zur Deckung von Abgaben und Gebühren, deren Höhe sich nach den tatsächlichen Herstellungskosten bestimmen (insb. Anschlussgebühren) wird zusätzlich ein pauschaler Anteil von 3% des Kostenergebnisses der Beststellungsänderung erhoben. Allfälligen Bewilligungen bei Gemeinden oder Ämtern sind nach Aufwand zu bezahlen.

Vor Arbeitsausführung ist die entsprechende Vereinbarung zu unterzeichnen. Der Werkersteller behält sich vor rund 50% des Betrages als Akontozahlung einzufordern. Die Schlussrechnung wird nach Abschluss der Arbeiten zur Zahlung fällig. Sollte die Vereinbarung nicht spätestens zu dem vom Werkersteller genannten Zeitpunkt durch den Käufer unterzeichnet werden, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Es sind drei Besprechungstermine mit der Käuferbetreuerin im Umfang von je zwei Stunden vorgesehen. Diese Aufwände sind im Wohnungskauf inbegriffen. Weitere Aufwendungen von Architekten und Fachplaner werden in Rechnung gestellt.

Bemusterungsaufwand und Planungsarbeiten mit eventuellem Beizug von Spezialisten (Architekten, Fachingenieure: Statik, Haustechnik Bauphysik etc.) werden dem Käufer bei der Freigabe der Käuferausbauten angezeigt und müssen zusätzlich bestellt und separat bezahlt werden.

Damit die Fristen der Ausführung eingehalten werden können, muss die Käuferschaft die von der Bauleitung vorgegebenen Termine betreffend Änderungswünsche und Materialauswahl strikte einhalten. Sämtliche Änderungen, die nach den durch die Käuferbetreuerin angegebenen Termin resp. Stichtag erfolgt, können nicht berücksichtigt werden und es erfolgt der Standardausbau.

Allgemeines

Mängel

Nicht unter die Mangelhaftung fallen Eigenleistungen des Käufers sowie Schäden, die nach der Bauabnahme durch höhere Gewalt, normale Abnutzung, mangelhaften Unterhalt, nicht sachgemässen Gebrauch, umweltbedingte Folgeerscheinungen oder durch Dritte verursacht werden.

Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten (z B. Haar-, Schwund- und Setzrisse in Wände, Decken und Boden bis 0.7 mm, Verputz, Keramikplatten sowie bei Materialübergängen: unbedeutende Material Farbton- und Oberflächen-unterschiede aus der Handwerksarbeit, Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen), sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen und den SIA-Normen entsprechen.

Die Ausführung von Weissputzflächen (Weissputzdecken gemäss Standardausbau, Weissputzwände gemäss Mehrausbau Käufer) erfolgt nicht streiflichtfrei, Qualität Q2. Die in der SIA-Norm 385/1 und 385/2 Stand 2015 erwähnten Warmwasserausstosszeiten sind eine Empfehlung innerhalb der Norm und daher nicht verbindlich.

Sollten im Aussenbereich Natursteinplatten verlegt werden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um ein Naturprodukt handelt und diese somit kein homogenes Erscheinungsbild aufweisen und Verfärbungen irgendwelcher Art in Kauf genommen werden müssen. Dies wird in den Garantieleistungen ausdrücklich wegbedungen. Bei minimalen Setzungen im Bereich der Baugrubenauffüllung kann keine Garantie für das Auseben von Sitzplatz- und Wegbelägen übernommen werden.

Definition: Die Setzungen dürfen 3 Prozent der Aufschüttungshöhe nicht überschreiten.

Schallschutz

Grundsätzlich wird die Einhaltung der erhöhten Anforderungen entsprechend SIA-Norm 181 (2006) angestrebt. Alle behördlichen Auflagen werden eingehalten.

Einbauten, die schallschutztechnisch Einfluss auf weitere Wohneinheiten haben (Whirlpool-Wannen, Einbauten in Decken- und Bodenkonstruktionen, Installationen in Wohnungstrennwänden etc.) sind durch den Bauphysiker und wenn nötig durch den Bauingenieur vor der Ausführung zu prüfen beziehungsweise freizugeben und nach erfolgter Ausführung mit einer Schallmessung abnehmen zu lassen (Messprotokoll an den Werkersteller). Die Aufwendungen von Bauphysiker, Bauleitung und Planung gehen zulasten des Bestellers (Käufer).

Baustellenbesuche

Baustellenbesuch der Käuferschaft müssen beim Kundenbetreuer angemeldet werden und können nur während den normalen Arbeitszeiten und ausschliesslich in Begleitung der Bauleitung erfolgen. Unangemeldete Baustellenbesuch werden nicht akzeptiert, die Securitas ist beauftrag, die Besucher davon-zuweisen. Auf der Baustelle besteht Helmtragepflicht und gutes Schuhwerk gem. SUVA-Vorgaben. Bei Unfällen jeglicher Art lehnt die Verkäuferschaft die Haftung ab.

Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten

Wohngeschosse

Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (Beispiel: Beton, Mauerwerksmörtel Unterlagsböden, Gipsverputz etc.). Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, ein Teil der Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre langsam austrocknen. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Damit sie nicht zu Schaden führt, werden bauseits nötige Gegenmassnahmen ergriffen (technische Austrocknungszeiten, behördliche Wartezeiten zwischen verschiedenen Bauphasen Feuchtigkeitsmessungen, Lüften etc.). Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden. Der Werkersteller orientiert vor Bezug mittels Merkblattes hinsichtlich richtigem Lüften.

Untergeschoss

Die Kellerräume im Untergeschoss sind nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem umliegenden Erdreich sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl. Die in den Keller gelangende warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt. Obwohl der absolute Wassergehalt der Luft (ca. 13 g/m³) nicht ansteigt, kann die relative Feuchtigkeit im Sommer bis zu 85% betragen. Der Feuchtigkeitsgehalt dieser Luft wird an den kühlen, erdberührten Aussenbauteilen noch gesteigert und kann empfindliche Lagergüter beschädigen. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Alle Keller sind ohne spezielle Massnahmen (Entfeuchter) nur zur Lagerung von nicht organischen und unempfindlichen Waren geeignet.

Massnahmen im Untergeschoss

Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von 5 cm halten. Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Nicht in den Keller gehören Papier, Textilien Lederwaren, Fotoalben etc. Für die Lagerung von empfindlichen Gütern muss der Raum mit einem Entfeuchtungsgerät ausgestattet werden. Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt (Kondensatbehälter entleeren etc.) eines solchen Geräts ist der Benutzer verantwortlich.

Bodenbeläge in Wohnungen

Natursteinbeläge, Parkettbeläge

Beim Einbau von Natursteinböden und bei Parkettböden ist die Aufbaustärke während dem Rohbau dem Werkersteller mitzuteilen. Eventuelle Grundierungen, Dampfsperren, Haftbrücken, Kittfugen, spezielle Oberflächenbehandlungen (versiegeln, ölen, imprägnieren etc.) sowie Material während der Bauzeit (Floorliner und/oder Pavatex) sind bei der Bestellung mit zu ordern.

Parkettbeläge

Über Eigenschaften von Parkettbelägen und das Verhalten von Parkettoberflächen (Bodenheizung, Luftfeuchtigkeit etc.) verweisen wir auf die Merkblätter des ISP (Interessengemeinschaft der Schweizerischen Parkett-Industrie), bei Parkett aus Buche und kanadischem Ahorn insbesondere auf das Merkblatt ISP Nr. 6. Für Parkett aus Hölzern mit sehr tiefem pH-Wert gelten spezielle Richtlinien, welche von Fall zu Fall individuell zwischen Käufer, Parkettunternehmer und Werkersteller vereinbart werden müssen.

Isolierverglasungen

Die Bewertung von Oberflächenschäden und/oder Glasfehlern erfolgt unter dem Gesichtspunkt, inwieweit die Durchsicht bei normaler Nutzung behindert oder beeinflusst wird.

Ihr Vorkommen soll aus einer direkten Sichtdistanz im Abstand von ca. 3m zum Sichtfeld der Scheibe unter normalen, diffusen äusseren Beleuchtungsbedingungen erkennbar sein. SIBAG (Schweizerisches Institut für Glas am Bau) Richtlinie 006

Mobiltelefonempfang

Durch den Einbau von metallgedämpften Gläsern und/oder durch Beton- Geschossdecken und Wänden kann das Empfangssignal für Mobiltelefone eingeschränkt sein.