



Baubeschrieb

Wohnen am Hugiweiher, 17.10.2023, az

Bauherrschaft

EDAL Holding AG
Dammstrasse 2
9532 Rickenbach bei Wil



Architektur & Bauleitung

ZuMo AG
Bachweg 4
9322 Egnach



Bauleitung

ZuMo AG
Rudolf Diesel-Strasse 4
8404 Winterthur



Verkauf

LM ImmoInvest GmbH
Lerchenfeldstrasse 22
9535 Wilen bei Wil



Inhaltsverzeichnis

0	Grundstück	4
1	Vorbereitungsarbeiten	4
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	4
101	Bestandesaufnahmen	4
104	Baugespann.....	4
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	4
131	Bauwand	4
136	Kosten für Energie, Wasser und dgl.....	4
15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen.....	4
152	Erdarbeiten.....	4
16	Anpassung an bestehende Verkehrsanlagen	4
161	Strassen	4
176	Wasserhaltung	5
2	Gebäude	5
20	Baugrube.....	5
201	Baugrubenaushub, Kanalisation Magerbeton	5
21	Rohbau 1.....	5
211	Baumeisterarbeiten	5
212	Fassaden-Gerüst	7
217	Schutzraumabschlüsse	7
22	Rohbau 2.....	8
221	Fenster, Aussentüren, Tore.....	8
221.1	Fenster aus Holz/Metall	8
221.5	Garagentore	8
221.6	Hauptzugänge in Alu-Glas.....	8
222	Spenglerarbeiten.....	8
224	Bedachungsarbeiten: Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	8
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen.....	9
225.1	Fugendichtungen	9
225.2	Spezielle Dämmungen	9
225.4	Brandschutzbekleidungen und dgl.	9
226	Fassadenputze.....	9
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen.....	9
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen	9
23	Elektroanlagen.....	10
230	Elektro-Installationen	10
232	Starkstrominstallationen	10
235	Apparate Schwachstrom	11
239	Photovoltaikanlage	11
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	11
241	Grundwasserwärmenutzung.....	11
242	Heizungsanlagen.....	12
244	Lüftungsanlagen	12
25	Sanitäranlagen.....	13
251	Allgemeine Sanitärapparate	13
254	Sanitärleitungen/ Vorwand-System/Dämmungen.....	13
258	Kücheneinrichtungen.....	14

259	Waschtürme	14
26	Transportanlagen.....	14
261	Aufzüge.....	14
27	Ausbau 1.....	15
271	Gipserarbeiten	15
272	Metallbauarbeiten	15
273.0	Innentüren	15
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten.....	16
275	Schliessanlagen.....	16
276	Briefkastenanlage.....	16
278	Markierung und Beschriftung	16
28	Ausbau 2.....	16
281	Bodenbeläge.....	16
281.0	Unterlagsböden.....	16
281.4	Bodenbeläge aus FSTZ. Platten im Treppenhaus	16
281.6	Bodenbeläge aus FSTZ. Platten.....	16
281.7	Bodenbeläge aus Holz	17
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	17
282.4	Wandbeläge aus FSTZ. Platten.....	17
285	Innere Oberflächenbehandlungen	17
285.1	Innere Malerarbeiten.....	17
285.8	Signaletik.....	17
286	Bautrocknung / Bauheizung	17
287	Baureinigung	17
288	Spülen der Kanalisation vor Bezug.....	18
29	Honorare	18
4	Umgebung	18
42	Gartenanlagen	18
421	Gärtnerarbeiten	18
5	Baunebenkosten	18
	Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb	19
	Grundsätze	19
	Abwicklung Rohbauänderungen, Käuferausbauten	19
	Allgemein	19
	Käuferorientierung	19
	Käuferausbauten.....	19
	Allgemeines	20
	Mängel 20	
	Schallschutz.....	21
	Baustellenbesuche	21
	Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten	21
	Wohngeschosse	21
	Untergeschoss	21
	Massnahmen im Untergeschoss	22
	Bodenbeläge in Wohnungen	22
	Parkettbeläge.....	22
	Isolierverglasungen	22
	Mobiltelefonempfang.....	22

0 Grundstück

1 Vorbereitungsarbeiten

10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

101 Bestandesaufnahmen

- Geländeaufnahmen durch Geometer
- Rissprotokolle, Zustand Strasse und Trottoir im Bauperimeter
- Höheraufnahmen der Kanalisation, Abklärung Anschlussmöglichkeiten
- Untersuchung des Baugrundes mittels Baggerschlitzte und Rammsondierungen, geotechnische Baubegleitung während der Tiefbauarbeiten

104 Baugespann

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

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

131 Bauwand

Erstellen der Bauwand gemäss Absprache mit Behörden und Nachbarn

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

152 Erdarbeiten

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

16 Anpassung an bestehende Verkehrsanlagen

161 Strassen

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

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 Abbauhammer, 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

Elemente aus Beton

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

Baumeisteraushub

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

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. Entspannungsleitungen.

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, Spülstützen 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

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- und Stahlstützen

Erd-Obergeschosse / Attikageschoss:

Wohnungstrennwände und Decken, sowie statische Aussenwände in Stahlbeton

Aufzugsschacht:

Stahlbeton nach Dimensionierung Bauingenieur Vertiefung von Liftunterfahrt in wasserdichtem Beton Inkl. Aufzugsgerüst.

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 Dämmperimeter

Dichtigkeitsklasse 2 (DK2):

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

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

Erstellen sämtlicher nötigen Aussparungen und Einlagen bei Decken und Mauerwerk sowie Betonwänden und Decken. Ausmauern und auswerfen von Wanddurchbrüchen, Wanddurchbrüche und Schlitzen

Prov. Abdeckung von Deckenöffnungen und Absturzsicherungen sowie Geländer usw.

Erstellen von prov. Gebäude- und Türabschlüssen

Liefern von Türzargenmörtel für Zargenmonteur (BKP 273.0)

Versetzarbeiten von bauseits gelieferten vofabrizierten Elementen

Allgemeiner Schalungstyp 2.1, sichtbarbelassener Beton ohne einheitliche Struktur oder Schalungsbild. Sichtbeton Typ 4-1-4.

212 Fassaden-Gerüst

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

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 Glutz 30,030 Topaz oder gleichwertig. Metallteile aussen einbrennlackiert

Farbe gem. Farb- und Materialkonzept

Holzrahmen lackiert gemäss Angabe Farb- und Materialkonzept Architekt

Fenster in den Nasszellen werden in PVC-Metall ausgeführt

221.5 Garagentore

Garagentor inkl. sämtlichen Antriebs-, Steuerungs- und Sicherheitselementen (Funksteuerung und Schlüsselschalter) und 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. Fluchtwegtürdrücker nach EN 179 (Glutz 5066 Savannah oder gleichwertig) 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: Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)

Auf Hauptdach, extensive Begrünung, Dämmung gem. Energienachweis
Dämmstärken gemäss bauphysikalischem Konzept und bewilligtem Energienachweis.
Aufbaubereit für Installation Photovoltaikanlage.

Terrassenbeläge

Sitzplätze, Balkon- und Terrassenbeläge mit Feinsteinzeug Platten in Split verlegt
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. Perimeterdämmung im Erdreich Typ XPS mit Spezialputz und Dichtschlämme. Farbe gem. Farb- und Materialkonzept

Äussere Malerarbeiten

Gebäude

Balkonuntersichten im EG Schalung Typ 2.1 gestrichen

Balkonuntersichten im OG gedämmt (gem. Bauphysikalischen Konzept)

Vordachuntersichten im AT gedämmt (gem. Bauphysikalischen Konzept)

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen

Lamellenstoren

In allen Wohn-, Schlafzimmern und Küchen Lamellenstoren mit seitlichen Führungsschienen aufgesetzt auf Fassade, bei den Nasszellen werden keine Lammellenstore verbaut

Farbe für Panzer, Führungsschiene, Endschiene Standard gem. Farb- und Materialkonzept
Bedienung elektrisch mit Einzelsteuerung

Sonnenschutz Anlagen

1 Balkonmarkise mit Handantrieb (Kurbel) pro Wohnung mit strapazierfähigen Stoff, Farbe gem. Farb- und Materialkonzept

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

Flachbandinstallation und Lastenmanagement

Ladestationen für E-Auto auf Käuferwunsch.

Schutzraum

Gemäss Konzept Architekt und Plan Elektroplaner

Anschluss für Entfeuchter und Schutzraumaggregat gem. Konzept Fachplaner

Entrée, Wohnen/Essen, Küche, Zimmer, Nassräume, Reduit

Gemäss Plan Elektroplan

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 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.
Multimediasosen ausgebaut im Wohnen/Essen 1 Stück und 1 Stück Leerdose, 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

241 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 Rückgabebrunnen im Südwesten der Parzelle. Für die Grundwasserfiltration 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.

242 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-Dampfabzug 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. Schaltuhr 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 Abluft wird mittels Ventilator über Dach ins Freie geblasen. Die Lüftungsanlage der Tiefgarage wird mit der CO-Überwachungsanlage gekoppelt.

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 Standardapparate erfolgte durch die Bauherrschaft/Architekt gemäss Budget- oder Apparatelite

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 exkl. Transport, Montage und exkl. MwSt.

Die Grundbemusterung finden Sie in Ihrem Käuferordner.

3 ½ Zimmer Wohnungen EG

Offerte der Inhaus AG, St. Gallen vom 13.10.2023. Budget Betrag CHF 13'730.68 Brutto exkl. MwSt., Budgetpreis ist fix, die Offerte ist variabel.

4 ½ Zimmer Wohnungen EG

Offerte der Inhaus AG, St. Gallen vom 13.10.2023. Budget Betrag CHF 13'798.06 Brutto exkl. MwSt. Budgetpreis ist fix, die Offerte ist variabel.

4 ½ Zimmer Wohnungen OG

Offerte der Inhaus AG, St. Gallen vom 13.10.2023. Budget Betrag CHF 13'540.35 Brutto exkl. MwSt. Budgetpreis ist fix, die Offerte ist variabel.

4 ½ Zimmer Wohnungen Attika

Offerte der Inhaus AG, St. Gallen vom 13.10.2023. Budget Betrag CHF 23'046.28 Brutto exkl. 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
- 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 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 33'000.00 Brutto inkl. MwSt. Budgetpreis ist fix, die Offerte ist variabel.

Wohnungen Rechts

Offert-Nummer 33832/14 der Rolf Schubiger AG, St. Gallen vom 19.12.22 Budget Betrag CHF 33'000.00 Brutto inkl. MwSt. Budgetpreis ist fix, die Offerte ist variabel.

Wohnungen Attika

Offert-Nummer 33832/12 der Rolf Schubiger AG, St. Gallen vom 19.12.22 Budget Betrag CHF 45'100.00 Brutto inkl. MwSt. Budgetpreis ist fix, die Offerte ist variabel.

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 lackiertem Stahlblech gem. Angebot, 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.
 Beplankung der Vorwandsysteme gemäss GKP-Grün.

272 Metallbuarbeiten

Staketengeländer bei Balkonen gemäss Angabe Architekt.
 Treppenhaus, Staketengeländer mit Holzhandlauf gemäss Detail Architekt.
 Französische Geländer aus Glas, Montage auf Fensterrahmen.

273.0 Innentüren

gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt

Garnitur:

Glutz 30.030 Topaz oder gleichwertig

Bei Fluchtwegtüren Glutz 5066 Savannah oder gleichwertig

Wohnungstüren:

Stahlzargen grundiert zum Streichen vor Ort mit umlaufender Gummidichtung

Mehrschichttürblatt beidseitig fertig belegt. Türblatt überfäلت einschlagend, zwei ALU-Zwischenlage inkl. Spion mit Abdeckplatte

Schallschutzwert nach SIA181, Brandanforderung EI 30

3-Punktverschluss mit Ausschnitt für Zylinder (Schliessanlage)

Garnitur:

Glutz 30.030 Topaz oder gleichwertig

Zimmertüren:

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

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

Garnitur:

Glutz 30.030 Topaz oder gleichwertig

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, wo nötig EI 30 Brandanforderung

Garnitur:

Glutz 30.030 Topaz oder gleichwertig

Bei Fluchtwegtüren Glutz 5066 Savannah oder gleichwertig

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

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

275 Schliessenanlagen

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

276 Briefkastenanlage

Briefkastenanlage Alu einbrennlackiert. Ausführung nach Post-Norm
Bedienung der einzelnen Postfächer mit Wohnungsschlüssel
Integrierte Sonnerie und Gegensprechanlage.
Farbe gem. Farb- und Materialkonzept

278 Markierung und Beschriftung

Beschriftungen von Türen im Untergeschoss sowie Hausnummerierung auf Eingangstüren

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 tausalzbeständiger Hartbetonbelag abgeglättet.
Einfahrtsrampe tausalzbeständiger Hartbetonbelag gem. Norm

281.4 Bodenbeläge aus FSTZ. Platten im Treppenhaus

Plattenbelag im Treppenhaus aus Feinsteinzeug, vollflächig auf schwimmenden Unterlagsboden geklebt

Typ: Plättli Ganz 10005197 FSTZ glas. 300 x 600 x 9 mm Erdbraun matt, EN (R10/C)

281.6 Bodenbeläge aus FSTZ. Platten

Plattenbelag in Nasszellen und Reduit Feinsteinzeug, vollflächig auf schwimmenden Unterlagsboden geklebt, inkl. spezieller Feuchtigkeitsabdichtung auf allen Bodenbereichen.
Bemusterung keramische Platten bei Plättli Ganz 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 FSTZ. 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 ca. 50% der Wände mit keramischen Platten belegt.

Die restlichen Flächen in Abrieb 1.0 mm positiv ausgeführt.

Bemusterung keramische Platten bei Plättli Ganz AG

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 Stahlumfassungszargen, inkl. der nötigen Vor- und Nebenarbeiten

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

285.8 Signaletik

Markierungen auf Zementüberzug in Tiefgarage und Umgebung für Parkfelder etc.

286 Bautrocknung / Bauheizung

Bauaustrocknung- 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 gem. Farb- und Materialkonzept, Sitzplätze aus FSTZ 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 Falleleitungen, 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.

Schallschutz

Grundsätzlich wird die Einhaltung der erhöhten Anforderungen entsprechend SIA-Norm 181 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 Parkettboden 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.