

221-18

Büechliberg, 8733 Eschenbach

Rapperswil-Jona, 20. Mai 2021

BAUBESCHRIEB VERKAUF

Gilt als allgemeiner Beschrieb. Massgebend sind die Ausführungspläne sowie dieser Baubeschrieb. Das Bauwerk wird nach Vorschriften der örtlichen Behörden, den kantonalen Instanzen sowie den Normen des SIA ausgeführt.

Kanalisation

Ausführung gemäss den behördlichen Auflagen und Bewilligung. Materialisierung in PP gesteckt oder PE geschweisst, je nach Vorgaben der Behörden. Anschluss an das Kanalisationsnetz gemäss bewilligten Projektplänen.

Gebäudekonstruktion

Untergeschoss:

Foundation nach den geologischen und statischen Erfordernissen als armierte Stahlbetonbodenplatte mit Dichtungsmittel-Zusatz, je nach Erfordernissen. Dimensionierung und Armierung gemäss den statischen Erfordernissen nach Angaben des Ingenieurs. Innenwände im Untergeschoss aus Beton und Kalksandstein. Decke in Stahlbeton, dimensioniert und armiert nach Angaben des Ingenieurs.

Erd- bis Attikageschoss:

Aussenwände in Backstein oder wo statisch bedingt in Beton. Materialisierung, Dimensionierung und Konstruktion nach bauphysikalischen / statischen und gesetzlichen Anforderungen. Die Geschossdecken erfolgen als Stahlbetondecken gemäss Dimensionierung des Ingenieurs. Alle Innenwände erfolgen in Backstein oder Beton. Die Wohnungstrennwände sowie die Treppenhaus- und Liftwände erfolgen in Stahlbeton 25cm, gemäss Berechnungen des Akustikers und der Dimensionierung des Bauingenieurs.

Terrassen:

Die Terrassenplatten werden in Stahlbeton ausgeführt und thermisch von der Geschossdecken getrennt. Alle Terrassen berücksichtigen die thermischen, akustischen und statischen Anforderungen. Die Untersichten der Balkonplatten werden in Beton mit Schalung Typ 2, mit einheitlicher Struktur aus Tafeln ausgeführt. Alle Stützen werden in Stahlbeton vor Ort betoniert, nach Angaben des Ingenieurs und Vorschriften des Brandschutzes.

Treppenhaus:

Wände und Decken im Treppenhaus erfolgen in Beton mit Schalung Typ 2. Die Treppenläufe erfolgen als vorgefertigte Betonelemente und werden ohne zusätzlichen Gehbelag ausgeführt.

Tiefgarage

Ein- und Ausfahrt mit elektrischem Garagentor mit Funksteuerung. Zusätzlich aussen mit Schlüsselschalter und innen mit Radarkontakt. Pro Tiefgaragenplatz ist ein Handsender zur Torbedienung vorgesehen. Bodenplatte der Tiefgarage in Monobeton ausgeführt und mittels Rinne entwässert. Alle Wände, Decken und Stützen in Beton roh. Vereinzelte Bauteile werden nach Farb- und Materialkonzept gestrichen. Natürliche Be- und Entlüftung ohne mechanische Anlagen der gesamten Tiefgarage. Der Standort etwaiger Be- und Entlüftungsschächte wird amtlich vorgegeben und kann je nach Situation in Erscheinung treten.

Fassadenbau

Die Fassaden werden als hinterlüftete Fassadenverkleidung aus Holz sowie mit verputzter Aussenwärmedämmung in mineralischer Ausführung erstellt. Partiiell werden die Fassadenelemente mit Zargen aus Metall eingefasst. Verwendung und Einsatzort gemäss den Fassadenplänen des Architekten. Die Fassadenschalung aus Holz wird als stehende Schalung mit offenen Fugen und mit einer Lasur zur Vorverwitterung erstellt. Abrieb der verputzten Aussenwärmedämmung mittels Struktur-Verputz mit Korngrösse 1.5 - 3 mm erstellt.

Holz/Metallfenster

Holz/Metallfenster mit Alu-Wetterschenkel, 3-fach-Isolierverglasung mit Wärmeschutz 0.7 W/m²K und Schallschutz nach behördlicher sowie den energetischen Vorschriften. Bei den Balkonen / Terrassen werden Hebeschiebetüren eingesetzt, alle übrigen Fenster mit Fensterflügel als Drehkipp-Verschluss. Eine erhöhte Einbruchsicherheit ist auf Wunsch des Käufers gegen einen entsprechenden Aufpreis möglich.

Aussentüren / Tore aus Metall

Hauseingangstüren Erdgeschoss in gedämmter Metall-Konstruktion mit Glaseinsatz. Die Oberflächen werden gemäss Farb- und Materialkonzept behandelt. Türe mit elektrischer Freigabe, ab jeder Wohnung zu bedienen.

Eingangstor zur Tiefgarage als Kipptor mit Schlupftüre, gemäss Brandschutzkonzept. Übliche Sicherheitseinrichtungen wie Lichtschranke und Radarkontakt. Gesamtes Tor automatisch.

Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten in Uginox/Ugitop oder CrNi 1.4301 Matt, gemäss Farb- und Materialkonzept. Abdeckbleche von Brüstungen, Dachrändern und Mauerkronen sowie Deckstreifenbleche mit allen notwendigen Gehrungen, An- und Abschlüsse, Dunstrohr- und Kamineinfassungen.

Flachdacharbeiten

Aufbau Terrassen: Terrassen mit Abdichtung der rohen Unterkonstruktion, Trenn- und Drainagematten mit Schallschutz wie z.B. Enkadrain TP5006 wo aus akustischen Gründen notwendig. Die Terrassen werden mit einem Belag aus Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager / Splitt verlegt. Den Käufern wird ermöglicht, die Belagswahl der Terrassen frei zu wählen. Als Grundlage gilt der Belag inkl. Unterkonstruktion gemäss Farb- und Materialkonzeptes des Architekten.

Lamellenstoren

Metall-Verbundraffstoren, gebördelt, 90mm mit Nylon Zugbändern in elektrischer Ausführung. Oberflächenbehandlung des Behangs, der Führungs- und Endschienen einbrennlackiert oder pulverbeschichtet, gemäss Farb- und Materialkonzept.

Sonnenstoren (Markisen)

Jede Terrasse erhält eine Gelenkarmmarkise mit elektrischer Bedienung. Bei den Attika-Terrassen werden je 2 Stück Gelenkarmmarkisen mit elektrischer Bedienung vorgesehen. Oberflächenbehandlung des Gehäuses sowie der Ausfallarmen und der Endschiene einbrennlackiert oder pulverbeschichtet, Behang gemäss einheitlicher Auswahl des Erstellers.

Elektroinstallationen

Gemäss detaillierten Projektplänen und Unterlagen des Elektrofachplaners. Die Elektroinstallationen entsprechen den SEV- sowie den örtlichen Gesetzen und Vorschriften. Gebäudeeinführung mit Hauptverteilung und Zählerkasten in der Tiefgarage, bzw. in den jeweiligen Technikräumen der Häuser. Multimedia Verteiler neben dem Sicherungsverteiler der Wohnung montiert, zur Aufnahme von Steuergeräten und Netzwerkgeräte, gemäss individueller Auswahl der Bewohner. Alle Wohnungen werden bis zur Unterverteilung mit SAK Glas ausgerüstet.

Im Untergeschoss werden die Installationen Aufputz ausgeführt. In den Wohnungen werden alle Installationen Unterputz ausgeführt. Grundsätzlich richten sich die Elektroinstallationen nach den Installations- und Detailplänen des Elektroplaners. Entsprechend den Nutzungen der Räume sind die notwendigen Elektroanschlüsse, Steckdosen, Schalter und Lampenstellen vorgesehen. In allen Sanitärräumen sind Reserveanschlüsse für Dusch-WC vorgesehen. Je eine separate Mehrfach-Steckdosen pro Keller- und Redit, auf Wohnungszähler verdrahtet. Auf den Balkonen / Terrassen werden jeweils eine NUP-Dose vorgesehen. Grundsätzlich werden im Wohnen sowie im Elternzimmer je 1 x Anschluss für Multimedia / Telefon / Daten / TV- Radio Steckdose vorgesehen. Im Wohnen werden 2 x Multimedia-Dosen vorgesehen. Alle übrigen Zimmer werden mit Leerdosen für eine eigene Multimedia-Verdrahtung ausgestattet. Bei den Hauseingangstüren ist eine Sonnerie mit Videogegensprechanlage vorgesehen.

Heizungsanlagen

Grundlagen Heizung: Installationen nach den Richtlinien und Vorschriften des Gewässerschutzes, der Feuerpolizei und der kantonalem Energiegesetze. Die Wärmeerzeugung für die Raumheizung erfolgt mittels einer Erdsonden-Wärmepumpe. Wärmetauscher an der Erzeugung für Free-Cooling, zur Kühlung der Vorlauftemperatur im Sommer von 2-3 Grad Celsius. Die Raumtemperatur sämtlicher Wohnräume und Nasszellen können über Raumthermostaten individuell reguliert werden. Die Nebenräume ausserhalb der Wohnungen sind nicht beheizt. Für jede Wohnung ist eine Wärmemengenmessung laut Energiegesetz zur verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung vorgesehen.

Lüftungsanlagen

Alle gefangenen Räume mit Haustechnik-Installationen werden mechanisch entlüftet. Die Nachströmung erfolgt via untere Türschlitze. Die gefangenen Keller- und Abstellräume werden über eine einfache Lüftungsanlage mit sichtbaren Zu- und Abluft Lüftungsrohren versorgt, gemäss Konzept und Vorgabe der Fachplanung.

Sanitärinstallationen

Kalt- und Warmwasserleitungen: Verteilleitungen und Anschlussleitungen im Einzelleitungs- oder Verteilleitungssystem zu den Verbrauchern geführt. Jede Wohnung besitzt eine Unterverteilung mit UP-Ventilen unterhalb des Lavabos in einer festgelegten Nasszelle. Die Ablaufleitungen werden mit PE-Silent Kunststoffrohren, mit den notwendigen Schallschutzvorkehrungen, ausgeführt. Alle Fallstränge werden über das Dach entlüftet. Jede Wohnung besitzt eine eigene Kalt- und Warmwasserverteilung mit Zählerwerk für KW und WW zur individuellen Auslesung und Abrechnung. Nasszellen gemäss Vorgaben des Erstellers und Planung des Architekten. Sämtliche Apparate, Armaturen und Garnituren in CH-Qualität gemäss Auswahllisten.

Jede Wohnung erhält einen Turm mit Waschmaschinen/Tumbler vom Typ Adora V4000 der V-ZUG AG.

Kücheneinrichtung

Alle Küchen werden mit Dampfabzügen mit Umluftgeräten und Aktivkohlefiltern vorgesehen. Die Dampfabzüge sind in der Oberschrankzeile integriert. Alle Küchen mit Kombi-Backofen und / oder Steamer, Geschirrspüler und Grossformat Kühlschrank mit separatem Tiefkühlerabteil. Kochfeld als Induktionskochfelder. Küchenmöbel, Fronten, Abdeckung und Apparate als Grundmodell gemäss Auswahl des Erstellers und den Küchenplänen. Bei Küchen mit einer Insel wird ein KW/WW und ein Schmutzwasseranschluss vorgesehen, ferner werden die Küchen zugunsten der Ausstosszeit mit einer Warmwasserhochhaltung versehen. Alle Fronten und Einbauten in Kunstharz belegt oder lackiert. Alle Armaturen aus Chromstahl. Abdeckung der Küchen und der Insel mit Granit der Preisklasse 2, ausser für die Attikawohnungen mit Granit der Preisklasse 3.

Aufzugsanlage

Aufzugsanlage für maximal 8 Personen / 630 kg Traglast. Die Aufzugsanlage gilt als rollstuhlgängig. Ausführung als elektromechanischer Personenaufzug. Schachtabschlussfront und zweiteilige Teleskop-Türen aus Chromstahl.

Gipserarbeiten

Wände in den Wohnungen abgerieben mit Körnung 1.00mm, zum Streichen. Decken in den Wohnungen mit Weissputz Q3, zum Streichen. Vorhangs-Schienen vom Typ 1 x VS 57 in der Weissputz-Decke bei allen Fenstern und Balkonfronten eingelassen, ausser bei den Reduits an den Fassaden.

Allgemeine Schlosserarbeiten

Alle Stahlteile im Innen- und Aussenbereich am Gebäude in IGP mit Eisenglimmer einbrennlackiert oder pulverbeschichtet, gemäss Farb- und Materialkonzept. Balkongeländer im Erd- und Obergeschoss mit Staketengeländer aus Flachstahlprofil und Handlauf als Flachstahlprofil. Geländer im Dachgeschoss bestehend aus einer Brüstung in Massivbauweise, welche durch einen aufgesetzten Handlauf als Flachstahlprofil abgeschlossen wird.

Die Balkone/Terrassen werden ohne Verglasungen/Windschutz oder Wintergarten-Verglasung ausgeführt.

Die Briefkastenanlage für das jeweilige Haus wird beim Hauseingang vorgesehen.

Innentüren

Wohnungstüren als Blendrahmen mit stumpfeinschlagendem Türblatt in Holz. Türe mit 3-Punkt Sicherheitsschloss, Zylinder sowie Weitwinkel Spion. Oberfläche des Türblattes in Kunstharz belegt gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten.

Zimmertüren mit Stahlzargen, mit Zargenspiegel sowie sichtbaren Bänder und Dichtung ohne Nut, für stumpfeinschlagende Türblätter. Vollspantürblatt, Höhe ca. mm 2'100. Mit umlaufender Gummidichtung. Keine Anforderungen an Brandschutz, Schallschutz oder Klimaklassen. Oberfläche des Türblattes in Kunstharz belegt gemäss Farb- und Materialkonzept.

Wandschränke

Begehbare Ankleiden im Attika: Schrankeinbauten mit Fronten aus Kunstharz belegt, Innenflächen in Kunstharz beschichtet. Alle Schränke mit Türen und ohne Schiebefronten ausgestattet, gemäss Planunterlagen des Architekten, beziehungsweise Farb- und Materialkonzept.

Garderobe Wohnungen: Alle Wohnungen mit 1 oder 2 Garderobenschränken im Entrée, mit seitlichem Element für Kleiderstangen und hochliegender Ablage, sowie einer Zeile mit tiefliegenden Schubladen. Alle Fronten in Kunstharz belegt, Innenflächen in Kunstharz beschichtet. Garderobenschrank mit Tablar-Einteilung gemäss Auswahl des Erstellers, beziehungsweise Farb- und Materialkonzept des Architekten.

Schliessanlage

Mechanische Schliessanlage mit Zylindern vom Typ KABA oder KESO.

Unterlagsböden

In sämtlichen Wohnräumen mit schwimmendem Unterlagsboden, bestehend aus 20mm Trittschallisolation und 20mm Wärmedämmung sowie einem Zement-Unterlagsboden.

Boden- und Wandbeläge aus keramischen Platten

Ausführung gemäss Vorschlag bzw. Materialwahl, Verlege-Art und Einteilung des Erstellers oder nach Auswahl des Käufers.

Bodenbeläge aus Parkett

Ausführung gemäss Vorschlag bzw. Materialwahl, Verlege-Art und Einteilung des Erstellers oder nach Auswahl des Käufers.

Innere Oberflächenbehandlungen

Im Grundsatz werden Farben auf Basis von lösemittelfreien oder wasserverdünnbaren Produkten verwendet. Es wird kein Einsatz von Bioziden bzw. biozid ausgerüsteten Produkten in Innenräumen vorgesehen. Alle mineralischen Untergründe wie Abrieb oder Weissputz an Wänden und Decken werden 2-fach gestrichen.

Baureinigung

Komplette, bezugsbereite Schlussreinigung sämtlicher Böden, Wände, Fenster, Apparate, Schränke und Einrichtungen. Kanalisationsspülung der gesamten Anlage nach Abschluss der Gartenarbeiten.

Gartenanlage

Die Ausführung der Umgebung sowie die Bepflanzung und die Abschlüsse erfolgen gemäss den bewilligten Umgebungsplänen. Ausstattungen, Spielplätze sowie Geräte gemäss bewilligtem Umgebungsplan. Alle Bepflanzungen sowie Bäume und Hecken werden mit einheimischen Pflanzen erstellt, grundsätzlich wird die Bepflanzung einfach gehalten. Zugänge und Besucherparkplätze sind mit sickerfähigem Belag ausgeführt. Zugangswege und Hauszüge sind rollstuhlgängig ausgeführt. Böschungen, Gefälle und Schachtabdeckungen oder Belüftungsschächte in den Gärten berechtigen nicht zu einer Preisminderung.

Allgemeines

Allfällige aus statischen Gründen, gebäudetechnischen oder aus behördlichen Anordnungen erforderliche Änderungen der Flächen, Volumen oder der Detailplanung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Bilder, Pläne und Perspektiven haben informativen Charakter. Ebenfalls sind kleine gestalterische oder materielle Abweichungen gegenüber den Projektplänen und des Baubeschriebs, welche die Qualität des Ausbaues nicht beeinträchtigen, vorbehalten. Die Entscheidung diesbezüglich liegt allein bei der Bauherrschaft. Die erwähnten Ausführungen berechtigen zu keinerlei Kaufpreisverminderung bzw. direkten oder indirekten Nachforderungen durch den Käufer.

Die gesamte äussere Form-, Material- und Farbgestaltung erfolgt durch den Ersteller in Übereinstimmung mit den Behörden. Ebenso die Standortbestimmung von Briefkastenanlagen, Containerplätzen, Wegbeleuchtungen etc. Die Zugangswege werden im Zuge der Bauausführung den örtlichen und topografischen Verhältnissen angepasst.

Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den Vorschriften. Die zulässige Nutzlast der Wohnräume beträgt 200 kg pro m² und auf den Terrassen 300 kg pro m².

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen sowie der Baubewilligung.

Wo die Fabrikate nicht fixiert sind, werden bewährte Produkte verwendet.

Deklaration Garantieleistungen

Die Garantieb Bestimmungen richten sich nach der SIA 118 / D 2013 und gelten nach einheitlich festgelegtem Datum der Übergabe, bzw. der Vertragsurkunde:

- Für alle offenen Mängel zwei Jahre (SIA 118 – Art. 172 bis Art. 175)
- Für alle verdeckte Mängel fünf Jahre (SIA 118 – Art. 179)
- Elektroapparate zwei Jahre, gemäss Hersteller und separaten Garantiekarten.
- Ausnahmefälle und Spezialgewerke gemäss separaten Vermerken