

BAUBESCHRIEB

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

KANALISATION

Alle Leitungen in PVC/PE 10–25 cm mit den notwendigen Bodenabläufen und Kontrollschächten. Anschluss an das Gesamt-Kanalisationsnetz gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt. Das Meteorwasser wird in Sickeranlagen und Meteorleitungen geleitet.

UNTERGESCHOSS

Spezialfundationen nach den geologischen Erfordernissen. Armierte Betonplatte als Fundamentplatte. Aussenwände in Stahlbeton 25–30 cm, mit abgedichteten Fugen. Innenwände aus Kalksandstein oder Beton 15–25 cm. Decke in Stahlbeton 20–24 cm stark, nach statischen Erfordernissen. Treppe vorfabriziert mit Feinsteinzeugplatten belegt.

ERD- BIS DACHGESCHOSS

Aussenwände Backstein 17.5 cm, wo statisch bedingt Beton 18–25 cm, mit aussen aufgeklebtem, hochwertigem Dämmstoff (16 cm als Wärmedämmung). Fassadenverputz mit Einbettmörtel und Armierungsgewebe. Deckputz 2x gestrichen, inkl. Algenschutz. Innenwände Backstein 12.5–15 cm verputzt, wo statisch bedingt Beton 18–25 cm. Haustrennwände in Stahlbeton 25 cm gemäss Bauakustiker. Decken 20–26 cm in Stahlbeton mit vorfabrizierten Elementplatten nach statischen Erfordernissen. Treppen vorfabriziert und mit Feinsteinzeugplatten belegt. Wärmeschutzanforderungen gemäss Norm SIA 180. Schallschutzanforderungen gemäss Norm SIA 181. Erdbebensicherheit gemäss Norm SIA 260 und 261.

SCHRÄGDACH

Satteldach mit inliegendem Giebelmauerwerk. Aufbau von innen nach aussen, Gipsplatten mit Weissputz gestrichen, Installationslattenrost, Dampfsperre. Tragekonstruktion mit Sparren, Pfetten, Balken und Posten nach statischen Vorgaben. Zwischenraum ausgedämmt, Unterdachdämmplatte mit Folienabdeckung. Konter- und Ziegellattung und Betonziegel-Eindeckung. Vordach-Untersichtteile gehobelt und gegen Witterungseinflüsse behandelt. Anforderungen an geneigtes Dach gemäss Norm SIA 232.

FLACHDÄCHER

Über Sitzplätzen Betondecke im Gefälle, wasserdichte Sperrschicht bituminös. Schutzschicht Rundkies. Flachdach gemäss Norm SIA 271.

SITZPLÄTZE

Bei Sitzplätzen Betondecke im Gefälle, wasserdichte Sperrschicht bituminös mit Schutzmatte als Anschluss zur Aussenwand.

Drainage, Splitt, Feinsteinzeugplatten (40 x 80 cm) gemäss Auswahl Generalunternehmer.

SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten in Chromstahl matt für Bleche, Rohre und Rinnen.

FENSTER

In Kunststoff mit Gummidichtungen, 3-fach Isolierverglasung, Drehkippsverschluss, Kunststoff-Hebeschietbetüre beim Ausgang Wohnen/Sitzplatz, gemäss Plan. Deckleisten/Fugen als oberer Abschluss. Leichtmetallfensterbänke.

WETTERSCHUTZ

Verbundraffstoren 90 mm mit geräuscharmen Aluminiumlamellen, einbrennlackiert und elektrisch angetrieben.

SONNENSCHUTZ

Gelenkarmstoren bei den gedeckten Sitzplätzen, elektrisch angetrieben, eine Store pro Haus.

ELEKTRO-INSTALLATION

Diese entsprechen den SEV – sowie den örtlichen Vorschriften. Hauptverteilung, Zählerkasten zentral im Untergeschoss (Tiefgarage). Sicherungs-/Mediatableau mit Automatenicherungen inklusive FI-Schalter pro Haus. Leitungsinstallationen im Untergeschoss Aufputz, in den oberen Geschossen Unterputz. Entsprechend den Nutzungen der Räume sind die notwendigen Elektroanschlüsse, Steckdosen, Schalter und Lampenstellen vorgesehen. Einbauspot gemäss separatem Elektroprojekt. Je zwei Anschlüsse für UKV (Telefon/LAN) und TV pro Haus und je ein Reserve-Anschluss in den Zimmern und Wohnen. Einfache Sonnerie-Anlage mit Aussendrücker und zwei Innen-Gong. Beleuchtung in allgemein zugänglichen Räumen. Glasfasernetz der Swisscom und SAK (St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG) bis zum Haus erschlossen. Anschluss-/Nutzungsvereinbarung ist Sache des Käufers.

LÜFTUNGS-INSTALLATION

Geschlossene Nasszellen/Abstellräume mit mechanischer Entlüftung über Einzelabluftventilatoren. Abluft über Dach geführt. Nachströmung über Nebenräume durch regelmässige natürliche Lüftung über Fenster und Türen der bewohnten Räume. Ventilatorschalter inkl. Nachlaufzeit entkoppelt von Raumlichtschalter.

SANITÄR-INSTALLATION

Ablaufleitungen in PE an bestehende Kanalisation angeschlossen. Entlüftung über Dach. Kalt- und Warmwasser über Verteilbatterie zu den einzelnen Apparaten geführt. Ablaufleitungen mit zusätzlicher Schalldämmung. Sämtliche Apparate, Armaturen und Garnituren in CH-Qualität gemäss separater Liste. Je eine Waschmaschine Adora Waschen V2000 und Tumbler Adora Trocknen V2000 der Firma V-Zug als Turm; Standort gemäss Projekt. Der Waschturm (WT) mit Waschmaschine/Tumbler ist im Kaufpreis inkludiert.

Apparatebudget brutto inkl. MwSt. (exkl. Montage l exkl. WT)	
Wohnhaus 2a / 2b / 4a / 4b / 6a / 8b	CHF 33'900.–
Wohnhaus 6b / 8a	CHF 33'800.–
Wohnhaus 10a / 10b	CHF 30'600.–

HEIZUNGS-INSTALLATION

Wärmeerzeugung pro Haus mittels Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung im Untergeschoss: Steuerung mittels Aussentemperaturfühler. Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit diffusionsdichten Kunststoffrohren. Zugängliche Heizungsverteiler in entsprechender Lage. Sichtbar bleibende Leitungen werden isoliert.

KÜCHENEINRICHTUNGEN

Küchenmöbel mit Normelementen gemäss Planvorlagen. Küchen aus Normelementen hergestellt und schallhemmend montiert. Ausstattung mit Abfalltrennsystem Müllex Boxx. Schubladen und Auszüge: Blum weiss mit Selbsteinzug. Türen mit Dämpfer, zum Öffnen mit Alu-Griffmulden. Oberbauten grifflos, teils Tip-ON (öffnen der Tür durch leichtes Gegendrücken). Arbeitsplatte Natursteinabdeckung 30 mm (Preisklasse 2) Wandschild aus ESG-Glas. Spülbecken Suter, Breite 500 mm und Batterie mit Zugauslauf. BORA-Induktionskochfeld Pure mit integriertem Dunstabzug, Umluftbetrieb. Einbau Apparate V-Zug: Kühlschrank Cooltronic, Grossraum Geschirrspüler Adora V4000, Backofen Comhair XSE, Steamer Combi-Steam XSL. Details und Kücheneinteilung gemäss Planunterlagen.

Küchenbudget brutto inkl. MwSt. und Montage	
Wohnhaus 2a / 2b / 4a / 4b / 6a / 6b / 8a / 8b	CHF 33'500.–
Wohnhaus 10a / 10b	CHF 34'500.–

GIPSERARBEITEN

Wände mit mineralischem Grundputz und Abrieb 1.5 mm, gestrichen. Decken mit Weissputz (glatte Oberfläche), gestrichen, Farbe weiss RAL 9016.

SCHLOSSER-/METALLBAUARBEITEN

Hauseingangstüre mit Beistoss in Stahl- oder Aluprofilen, einbrennlackiert, Isolierverglasung, 3-Punkt-Sicherheitsverschluss. Sicherheits-Schliessanlage mittels Zylinderschloss. Vordach Hauseingang mittels Stahlprofilen einbrennlackiert bzw. Zugstangen CNS, Eindeckung mit Sicherheits-Klarglas ohne geführte Wasserableitung. Fenster in Obergeschossen mit niedrigen Brüstungen erhalten eine Glas-Absturzsicherung. Gemäss Norm SIA 358 und Vorschriften SUVA. Normbauteile: Standard Brief-/Ablagekasten nach Post-Norm.

SCHREINERARBEITEN

Türzargen Metallzargen, 2.10 m hoch, gestrichen, mit Gummidichtung. Zimmertüren, mittelschwere Flügeltüre belegt mit Kunstharzplatten. Nebenräume: Mittelschwere Flügeltüre belegt mit Kunstharzplatten. Zylinder- oder Ziffernenschloss je nach Bereich. Wandschrank Elementschrank, Fronten beschichtet mit Kunstharzplatten, innen weiss. Einteilung mit verstellbaren Tablaren. Kleiderstange und Putzschrank gemäss Planbeilage.

KELLER / TECHNIK / WASCHEN / VELOS / GERÄTE / FOYER / WEINKELLER

Wände und Decken roh, Beton/Kalksandstein weiss gestrichen. Alle Installationen werden sichtbar geführt. Sichtbare Leitungen berechtigen zu keiner Preisminderung. Weinkeller, Keller, Technik, Waschen und Velos/Geräte werden mit keramischen Bodenplatten (30 x 30 cm) nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller belegt. Im Bereich Waschturm und Ausguss wird mit demselben Plattenmaterial ein Wandschild ausgebildet und ein Bodenablauf ergänzt. Freistehende haustechnische Baukomponenten stehen auf einem rohen Betonsockel. Untergeschossräume mechanisch belüftet ohne Entfeuchtung. Weinkeller nicht ausgebaut.

BODENBELÄGE/WANDBELÄGE

Bodenplatten oder Parkett nach Wahl, verlegt bzw. aufgeklebt und ausgefugt, teilweise Sockel, inkl. aller Nebenarbeiten.

Wohnen / Essen / Küche / Zimmer / Bad / WC / Dusche und Foyer UG CHF 130.-/m² (brutto inkl. MwSt.)

Wandplatten nach Wahl, verlegt, aufgeklebt und ausgefugt, teilweise Silikonfuge beim Übergang vom Boden zur Wand, inkl. aller Nebenarbeiten.

Alle Nassräume (bis max. 2.5 m Raumhöhe) CHF 110.-/m² (brutto inkl. MwSt.)

Treppen mit Plattenbelag im Budget enthalten. Treppen in Parkett nach Aufwand (Mehrpreis).

Die Kittfugen werden durch den Generalunternehmer nur in den Nassräumen und in der Küche ausgeführt. Auf ausdrücklichen Wunsch können die Kittfugen in den anderen Räumen mit keramischen Belägen auf Kosten der Käufer ausgeführt werden.

Wir empfehlen jedoch dies erst nach zwei Jahren, nach den zu erwartenden Setzungen im Unterlagsboden, vorzunehmen.

UNTERLAGSBODEN

Trittschall- und Wärmedämmung mit schwimmendem Unterlagsboden gemäss Norm SIA V251/1.

TIEFGARAGE

Ein- und Ausfahrt mit elektrischem Toröffner mit Funksteuerung, zusätzlich aussen Schlüsselschalter und innen Radarpunktkontakt. Pro Tiefgaragenplatz einen Handsender zur Torbedienung. Bodenplatte in Hartbeton oder Monobeton, entwässert. Wände und Decke Beton roh, gestrichen, teilweise in Signalfarbe. Einzelne Bereiche werden zusätzlich wärme- gedämmt. Natürliche Be-/Entlüftung unter Einhaltung der Feuerpolizei-Vorschriften und den Richtlinien der SUVA. Der Standort allfälliger Schächte wird amtlich vorgegeben.

UMGEBUNG

Ausführung gemäss Umgebungs-Gestaltungplan. Zugänge und Verbindungswege mit Asphalt, Verbundsteinen oder Gehwegplatten. Rasen angesät sowie zweckmässige Bepflanzung nach Vorgaben des Erstellers. Böschungen, Gefälle und Schachtabdeckungen oder Belüftungsschächte in den Gärten berechtigen nicht zu einer Preisminderung. Zentrale Kehrichtsammelstelle gegenüber der Süsswinkelstrasse. Kein zentraler Kinderspielplatz.

BAUREINIGUNG

Bauzwischen- und Endreinigung im ganzen Gebäude.

GARANTIELEISTUNGEN UND PREISANGABEN

Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt. Garantieleistungen nach SIA: Offene Mängel 2 Jahre, verdeckte Mängel 5 Jahre; nach einheitlich festgelegtem Datum. Elektroapparate gemäss Hersteller separate Garantiekarten. Sämtliche Budgets verstehen sich brutto inkl. MwSt.

KOSTEN DER INDIVIDUELLEN AUSBAUWÜNSCHE

Inbegriffen im Kaufpreis sind die Honorare des Architekten/Bauleiters (Beratungsgespräche, Anpassungen der Ausführungspläne, Berechnung der Mehr-/Minderkosten und Zusammenstellung der individuellen Ausbauwünsche (total 6 Stunden) sowie des Elektroingenieurs (total 3 Stunden Beratung mit Plananpassungen)). Alle weiteren von Ihnen gewünschten Beratungen oder Änderungen werden separat nach Aufwand mit der Schlussrechnung gestellt.

Die Kosten der individuellen Ausbauwünsche werden Ihnen nach Ihrer Auswahl zusammengestellt. Allfällige Nachträge der Änderungen werden offeriert und nach Ihrer Freigabe im vorliegenden Kostenrahmen ausgeführt. Die genauen Kosten erhalten Sie vor Eigentumsübertragung (Mehr-/Minderkosten). Diese Kosten sind zusammen mit dem Restpreis bei Eigentumsübertragung auf dem Notariat zu begleichen. Bitte beachten Sie, dass auf alle Mehrkosten die Mehrwertsteuer, ein GU-Honorar von 10% sowie zusätzlich ein Gebührenanteil von 5% berechnet werden. Nicht bezogene Beratungskontingente werden nicht zurückvergütet und verfallen somit zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung.

FASSADENFARBGEBUNG

Das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes wird durch den Bauherrn in Übereinstimmung mit der Gemeinde bestimmt.

VORBEHALTE

Geringfügige Änderungen der Ausführung, welche durch Auflagen der Behörden entstehen oder welche die Nutzung des Gebäudes nicht beeinträchtigen (wie Lage und Dimensionierung der Steigschächte, statisch bedingte Stützen, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen, Haarrisse usw.) bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung bzw. direkten oder indirekten Nachforderungen durch den Käufer. Alle Bilder und Perspektiven haben informativen Charakter. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

VERKAUFSPREISE

Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreis für das schlüsselfertige Haus inkl. Innenausstattung gemäss Baubeschrieb und Plänen, inkl. Gesamterschlusskosten, Anschlussgebühren und Baukreditzinsen, gemäss baubewilligtem Projekt. Verkaufspreise gemäss separater Liste.

KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG

1. CHF 20'000.- bei Unterzeichnung der Kaufzusage als Reservation.
2. 10% bis 20% des Kaufpreises bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.
3. Restzahlung inklusive allfälliger Mehr-/Minderkosten bei Eigentumsübertragung respektive Bezugsbereitschaft.
4. Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte vom Käufer/Verkäufer übernommen.

FREMDFINANZIERUNG

Wir können bei der Beschaffung der Hypotheken behilflich sein. Selbstverständlich sind Sie in der Wahl des Finanzinstitutes frei.

OFFERTE

Die Offerte ist unverbindlich und freibleibend. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf dem momentanen Stand der Planung, verbindlich sind die Abmachungen im Kaufvertrag.

TERMINE

Der provisorische Baubeginn erfolgt ab Sommer 2020. Die provisorische Bezugsbereitschaft ab Anfangs 2022. Die genauen Bezugstermine werden spätestens vier Monate vor Bezug bekanntgegeben oder richten sich nach der Vereinbarung in den Kaufverträgen.

ALLGEMEINE INFORMATION

GF = Geschossfläche pro Haus
Geschossfläche brutto pro Haus inklusive der Aussenwände, die Hälfte der Haustrennwände und die Installationsschächte, exklusive Untergeschoss.

NF = Nutzfläche pro Haus
Nutzfläche netto pro Haus exklusiv Aussenwände, Haustrennwände, Innenwände, Installationsschächte und Nebennutzflächen.

ANF = Aussennutzfläche
Äussere, nutzbare Fläche inkl. Rinne und Fenstertürschwelen, ohne Stützen, Trennwände und Verglasung (Rohmasse).

NNF = Nebennutzflächen im Untergeschoss pro Haus
Die Nebenräume wie Velos/Geräte/Technik/Waschen und Keller sind mittels Nutzfläche netto pro Haus exklusiv Aussenwände, Haustrennwände, Innenwände, Installationsschächte und Nebennutzflächen ausgewiesen.

RH = Raumhöhe

WT = Waschturm

Kubatur = Gebäudevolumen gemäss Norm SIA 416, wird aus der Geschossfläche und der dazugehörigen Höhe berechnet, ohne jegliche Zuschläge oder Abzüge.

GH = Gasheizung

WWS = Warmwasserspeicher

EX = Expansionsgefäss

SK und HK = Sanitär- und Heizungskomponenten

AUSBAUWÜNSCHE

GRUNDSATZ

Es gilt grundsätzlich der vorgehend beschriebene Grundausbau. Es besteht aber die Möglichkeit, folgende Bauteile bzw. Materialien im Rahmen der Budgetpositionen selber zu bestimmen, sofern dies der Baufortschritt sowie die allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten zulassen.

- Anpassungen Elektroprojekt
- Sanitärapparate (Modellwechsel)
- Küchen (Fronten, Abdeckung, Einteilung, Apparate-/Modellwechsel)
- Boden-/Wandbeläge (Material, Verlegeart)
- Einbauschränke (Oberflächen, Einteilung)

VORGEHEN

1. Schritt

Kaufzusage (Reservation) und Anzahlung

2. Schritt

Beurkundung des Kaufvertrages

3. Schritt

Erste Besprechung beim Architekten mit folgenden Traktanden:

- Erklärung der Raumeinteilung, Erläuterung der Grundbauteile des Innenausbaus und weiterführende Hinweise zum Baubeschrieb in Bezug auf den Innenausbau im Zusammenhang mit den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.
- Übergabe der Sanitärliste: Darin sind alle Apparate enthalten, die im Kaufpreis des Hauses als Standard festgelegt wurden. Sie dient Ihnen für die Auswahl als Grundpreisliste. In der Sanitärausstellung kann diese Auswahl besichtigt und Ihren individuellen Wünschen angepasst werden. Wichtig ist, dass der Standort der definierten Sanitärapparate nicht verändert wird (Abläufe → Schallprobleme). Die geänderte Liste mit Ihren Wünschen wird Ihnen von der ausführenden Sanitärfirma nachofferiert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit den individuell angefertigten Nasszellenplänen zur Ausführung schriftlich zu bestätigen.
- Übergabe Küchenpläne: Zusammen mit den Küchenplänen erhalten Sie den Grundpreis Ihres Küchentyps, der im Kaufpreis enthalten ist sowie die Adresse der ausführenden Küchenfirma. Dort werden Sie beraten und können Ihre individuellen Wünsche mitteilen. Diese werden Ihnen von der Küchenfirma nachofferiert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit den individuell angefertigten Küchenplänen zur Ausführung schriftlich zu bestätigen.
- Übergabe Elektroprojekt Grundausbau: Der Elektroplaner wird Sie auf Wunsch in einer separaten Besprechung beraten und Ihnen individuelle Installationen nachofferieren. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit den individuell angefertigten Elektroplänen zur Ausführung schriftlich zu bestätigen.

- Boden-/Wandbeläge: Im Grundausbau inbegriffen sind die im Baubeschrieb festgelegten m²-Preise als Gesamtbudget für Ihr Haus. Diese verstehen sich fertig verlegt, inkl. Sockel, inkl. MwSt. Sie erhalten die Adresse der Ausstellung, wo Sie Ihre Wahl treffen können. Die Änderungen werden Ihnen vom ausführenden Unternehmer nachofferiert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit dem individuell ausgesuchten Material zur Ausführung schriftlich zu bestätigen.
- Übergabe Schreinerpläne: Zusammen mit den Schrankplänen und einem Muster der ausgesuchten Kunstharz-Oberfläche aus der Unternehmerkollektion erhalten Sie den Grundpreis Ihres Schranktyps, der im Kaufpreis enthalten ist sowie die Adresse der ausführenden Schreinerfirma. Dort werden Sie beraten und können Ihre individuellen, aber auch weitere Innenausbauwünsche mitteilen. Diese werden Ihnen von der Schreinerfirma nachofferiert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit den individuell angefertigten Innenausbauplänen zur Ausführung schriftlich zu bestätigen.

4. Schritt

Auswahl Sanitärapparate, Küchen, Elektroprojekt und Materialien durch den Käufer. Zusammenstellung der Mehrkosten und Revision der Ausführungspläne durch den zuständigen Architekten/Bauleiter und die vorausgehend aufgeführten Unternehmer. Als Zeichen Ihres Einverständnisses ersuchen wir Sie, die Plananpassungen sowie alle Ausbauwünsche termingerecht nach den zeitlichen Vorgaben des Architekten zu unterzeichnen, um so den Auftrag rechtzeitig auszulösen.

5. Schritt

Nach der Auswahl wird, falls Sie es wünschen, nochmals eine Besprechung als letzte Bereinigung und Koordination durchgeführt.

6. Schritt

Eigentumsübertragung/Bezug, Restzahlung.

