

LIVE AT SUNSET

Mehrfamilienhaus mit 8 Eigentumswohnungen
und 16 Tiefgaragenplätzen

Sonnhaldenstrasse 4, 9552 Bronschhofen SG

Allgemeiner Baubeschrieb



Architekt / Bauleitung

DS Architektur AG
Widenweg 2
9240 Uzwil SG

071 951 45 45

Bauherrschaft

„live at sunset“
Toggenburgerstrasse 23
9500 Wil SG

Verkauf

GLOBOHOME AG
Glärnischstrasse 42
9500 Wil SG

071 929 20 20

LIVE AT SUNSET

RAUMTABELLE

Tiefgarage, Allgemeinräume, Keller und Disponibel			
	Boden	Wände	Decken
Treppenhaus (UG bis Attika)	Platten inkl. Sockel 40 mm Feinsteinzeug nach Bemusterung der Bauherrschaft	UG – Attika: Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen	UG – Attika: Weissputz, weiss gespritzt / gestrichen (nicht streiflichtfrei)
Tiefgarage	Hartbetonüberzug roh Parkfeldmarkierung gemäss Farbkonzept Bauherrschaft	Beton roh / Dämmung, weiss gespritzt / gestrichen Betonstützen in TG farbig gestrichen, gemäss Farbkonzept Bauherrschaft	Beton roh /Dämmung roh, weiss gespritzt / gestrichen
Trockenraum	Zementüberzug gestrichen	Beton roh / Kalksandstein roh, weiss gespritzt / gestrichen	Beton roh, weiss gespritzt / gestrichen
Keller	Zementüberzug gestrichen	Beton roh / Kalksandstein roh, weiss gespritzt / gestrichen	Beton roh, Dämmung roh weiss gespritzt / gestrichen
Disponibel	Zementüberzug gestrichen	Beton roh/ Kalksandstein roh, weiss gespritzt / gestrichen	Beton roh, Dämmung roh, weiss gespritzt / gestrichen
Gang	Zementüberzug gestrichen	Beton roh/ Kalksandstein roh, weiss gespritzt / gestrichen	Beton roh, weiss gespritzt / gestrichen
Technik / Abwart	Monobeton oder Zementüberzug roh	Beton roh/ Kalksandstein roh, weiss gespritzt / gestrichen	Beton roh, weiss gespritzt / gestrichen
Veloabstellraum / Kinderwagen	Zementüberzug gestrichen	Beton roh/ Kalksandstein roh, weiss gespritzt / gestrichen	Beton roh, weiss gespritzt / gestrichen
Vordach / Einfahrt	Hartbetonüberzug roh	Beton roh/ Kalksandstein roh, weiss gespritzt / gestrichen	Beton roh, weiss gespritzt / gestrichen

LIVE AT SUNSET

ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB

Erdgeschoss, Obergeschosse und Attikageschoss			
	Boden	Wände	Decken
Wohnen, Essen, Zimmer, Entrée/Gang, Reduit	Parkett ohne Sockelleiste Gemäss Auswahl Bauherr Fertig verlegt inkl. sämtlichen Nebenarbeiten.	Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen / gespritzt	Weissputz weiss gestrichen / gespritzt (nicht streiflichtfrei)
Küche	Parkett ohne Sockelleiste Gemäss Auswahl Bauherr Fertig verlegt inkl. sämtlichen Nebenarbeiten.	Rückwand Küche über Kombination z.B. Glasrückwand oder Glassockel. Nach Standardbemusterung beim Küchenbauer Restfläche mit Abrieb 1,0 mm, weiss gespritzt / gestrichen Sonstige Wände mit Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen / gespritzt	Weissputz weiss gestrichen / gespritzt (nicht streiflichtfrei)
Bad / DU / WC	Platten Feinsteinzeug gemäss Auswahl Bauherr.	Platten bis ca. 1.15 m ab Boden, Bereich Dusche bis UK. Decke. Platten Feinsteinzeug gemäss Auswahl Bauherr. Restfläche mit Abrieb 1.0 mm, weiss gespritzt / gestrichen	Weissputz weiss gestrichen / gespritzt (nicht streiflichtfrei)
Sitzplätze EG	Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager	Verputzte Aussenwärmedämmung	Beton weiss gestrichen / gespritzt
Balkone	Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager	Verputzte Aussenwärmedämmung	Beton weiss gestrichen / gespritzt
Terrasse Attika	Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager	Verputzte Aussenwärmedämmung	Beton weiss gestrichen / gespritzt

LIVE AT SUNSET

ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB

Fassade, Diverse Bauteile

	Material	Farben
Dach	Deckschicht: Extensive Begrünung, PV-Anlage Untersichten Loggias / Terrasse: Beton gestrichen	NCS S 0500-N (weiss)
Spenglerarbeiten	Aluminium einbrennlackiert	Gemäss Farbkonzept Bauherrschaft
Fassade	Steinwolle gemäss Energienachweis. Verputz 3.0 – 4.0 mm	Gemäss Farbkonzept Bauherrschaft
Fenster	Aussen: Metallabdeckung Innen: Kunststoff	Gemäss Farbkonzept Bauherrschaft Weiss (ähnlich 9016)
Storen/Markise	Storen: Verbundraffstoren VR 90 Gelenkarmmarkise	Gemäss Farbkonzept Bauherrschaft Gemäss Farbkonzept Bauherrschaft
Hauseingangstüre	Metalltüre - Innen & Aussen	Gemäss Farbkonzept Bauherrschaft
Garagentor	Kipp- oder Sektionaltor	Gemäss Farbkonzept Bauherrschaft
Geländer Balkone	Glasgeländer	Gemäss Farbkonzept Bauherrschaft

BKP Bezeichnung**112 Abbrüche**

Objektscreening der bestehenden Bauteile auf belastetes Material und fachgerechte Entsorgung. Abbruch und fachgerechte Entsorgung des bestehenden Gebäudes.

211 Baumeisterarbeiten**BETON- UND STAHLBETONARBEITEN**

Sämtliche Betonbauteile werden durch den Bauingenieur bzgl. Betonstärke, Betonqualität und Armierungsgehalt berechnet.

UNTERGESCHOSS

Unter dem gesamten Untergeschoss wird eine armierte Flachfundation, laut statischer Berechnungen des Ingenieurs, erstellt und teilweise durch Streifen- / Einzelfundamente verstärkt. Die Oberfläche der Bodenplatte wird mit Hartbetonüberzug in Tiefgarage und einem Zementüberzug in den übrigen UG-Räumen vorgesehen. Im Technikraum ist eine Monobetonoberfläche vorgesehen. Umfassungswände und teilweise Innenwände werden in Beton armiert ebenso die Stützen in der Tiefgarage und die Decke über dem UG.

WOHNGESCHOSSE

Über allen Wohngeschossen werden armierte Betondecken erstellt, sowie einzelne Aussenwand- u. Innenwandpartien, sowie Wohnungstrennwände und Treppenhaus-Umfassungswände. Ebenfalls aus armiertem Beton sind die Terrassenbrüstungen und Stützen.

TREPPENLÄUFE

Fertigelemente

LIFTSCHACHT

Fertigelemente, vom UG bis Attikageschoss.

MAURERARBEITEN

Untergeschoss: Zwischenwände in Kalksandstein

Wohngeschosse: Aussen- und Innenwände in Backstein

GERÜST

Fassadengerüst mit Aufgangstreppe

LIVE AT SUNSET

ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB

221.2 Fenster in Kunststoff mit Aluschale

WOHNGESCHOSSE

Hebeschiebetüren, Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff mit Aluschale, innen weiss (Hart-PVC), verstärkt mit innenliegendem Stahlprofil. Wärmeschutzverglasung 3-fach, endsparend Energieachweis und SIGAB Richtlinie.

Die Wand-, Brüstungs- und Deckenanschlüsse sind mit PU-Schaum oder Seidenzopf abgedichtet, resp. Kompriband. Aussen umlaufend mit Winddichtung abgeklebt.

Widerstandsklasse: Grundsicherheit.

In jedem Raum befindet sich mindestens ein Fenster mit Drehkipp-Beschlag.

Alle erdberührten Fenster haben die Widerstandsklasse RC 2, sowie Fenstergriffe mit Druckknopf.

221.6 Garagentore aus Metall

Kipp- oder Sektionaltor mit Elektroantrieb, Füllung der Toranlage geschlossen oder mit Lochblech nach Vorgabe Feuerwehr. (Rund- oder Quadratlochung).

Torbedienung von innen über die Radarsteuerung und von aussen über den Handsender sowie den Schlüsselschalter.

Sicherheitsvorkehrungen gemäss Vorschrift. Pro Abstellplatz wird 1 Stück Handsender übergeben.

222 Spenglerarbeiten

Sämtliche Mauer- und Stirnabdeckungen (Dachrandabschlüsse), An- und Abschlüsse, sowie die verschiedenen Einfassungen und Blechbekleidungen einzelner Bauwerksteile werden Aluminium einbrennlackiert.

Dachwassereinflüsse, Not- und Signalüberläufe werden gemäss Vorschrift „Flachdachentwässerung“ erstellt.

224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)

Dach über Attikageschoss

Flachdach als Warmdachkonstruktion, nicht begehrbar.

Dämmdicke kann gemäss Energieachweis variieren.

DAMPFBREMSE

Einlagig, vollflächig aufgeschweisst, Überlappung 100 mm verschweisst oder verklebt. Polymerbitumen-Dichtungsbahnen EVA flam. oder dgl.

WÄRMEDÄMMUNG

Swisspoo Lambda Roof oder dgl., Dicke gemäss Energieachweis.

Als Retentionsdach ausgeführt (ohne Gefällsdämmung).

ABDICHTUNG

Polymerbitumen-Dichtungsbahnen zweilagig, Überlappung 100 mm.

1. Lage selbstklebend, Überlappungen verschweisst oder verklebt.

E-G 3.5pp oder dgl.

2. Lage vollflächig aufgeschweisst. E-P 5.2 af WF oder dgl.

TRENNLAGE

Einlagig, lose verlegt. Überlappung 100 mm, Kunstfaservlies.

NUTZSCHICHT

Extensiv begrünt, inkl. den nötigen Anschlageinrichtungen (Sekuranten) für den späteren Unterhalt. Dachaufbau gemäss Systemhersteller als Retention mit dem entsprechenden Rückhaltevolumen.

Attikaterasse

Flachdach als Warmdachkonstruktion, begehrbar.

Dämmdicke kann gemäss Energieachweis variieren.

DAMPFSPERRE

Einlagig, vollflächig aufgeschweisst. Überlappung 100 mm, verschweisst oder verklebt. Polymerbitumen-Dichtungsbahnen EVA flam oder dgl.

WÄRMEDÄMMUNG

Swisspoo Lambda Roof oder dgl. Dicke gemäss Energieachweis (mit Gefällsdämmung).

ABDICHTUNG

Polymerbitumen-Dichtungsbahnen zweilagig, Überlappung 100 mm.

1. Lage selbstklebend, Überlappungen verschweisst oder verklebt.

E-G 3.5pp. oder dgl.

2. Lage vollflächig aufschweissen. E-P 5.2 af WF oder dgl.

TRENNLAGE

Einlagig, lose verlegt. Überlappung 100 mm, Kunstfaservlies.

NUTZSCHICHT

Feinsteinzeugplatten (600 x 600 mm) auf Stelzlager verlegt.

Loggias

ABDICHTUNG

Polymerbitumen-Dichtungsbahnen vollflächig aufgeschweisst, einlagige Ausführung, mit Überlappung 100 mm, Entwässerung über Bodeneinlauf.

NUTZSCHICHT

Feinsteinzeugplatten (600 x 600 mm) auf Stelzlager verlegt.

LIVE AT SUNSET

ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB

226.2 Verp. Aussenwärmedämmungen

Verputzte Aussenwärmedämmung mit Steinwollplatten, im Sockelbereich Polystyrol XPS mit Aluminiumblech einbrennlackiert. Vorbehandlung des Untergrundes, aufbringen der Wärmedämmplatten, Grundputz mit eingebettetem Glasgewebe, Voranstrich, Abrieb mit Körnung 3-4 mm, Schutzanstrich. Stärke der Dämmung nach gültigem Energienachweis. Die Ausbildung sämtlicher notwendigen Anschlüsse an Sockel, Balkonen, Dachkonstruktion, sowie Fensterrahmen usw., Fensterbänke in Aluminium einbrennlackiert. Ausgeführt nach den Vorschriften des Herstellers.

227.1 Äussere Malerarbeiten

Sitzplatz- und Balkonuntersichten, sowie die Untersichten Eingangsvordach gestrichen / gespritzt.

228.2 Lamellenstoren

Bei allen Wohnungsfenstern sind Leichtmetall-Verbund-Rafflamellenstoren, 90 mm breit vorgesehen. Die Lamellen sind beidseitig gebördelt mit eingewalzter Dichtung, Senken der Storen in geschlossener Stellung, heben in geöffneter Lamellenstellung. Die Bänder sind aus wetterbeständigen Kunstfasern. Führungs- und Unterendschienen in Alu, farblos anodisiert. Die Bedienung aller Lamellenstoren erfolgt elektrisch über einen Taster.

228.3 Sonnenstoren

Die Sitzplätze und Balkone werden je Wohneinheit mit einer Gelenkarmmarkise ausgestattet. Die Bedienung erfolgt elektrisch über einen Taster.

230 Elektroanlagen

Konzeption, Dimensionierung und Materialwahl nach den Berechnungen und Angaben des Elektro-Fachplaners und den gesetzlich vorgeschriebenen Verordnungen bzw. Normen.

HAUPTVERTEILUNG

Im Untergeschoss platziert und ausgerüstet mit Stromzählern. Für jede Wohnung ist ein autonomer Stromzähler vorgesehen. Anschlusswert gemäss Elektroingenieur mit entsprechender Lastreserve für PKW- Ladestation. (Optional: PKW-Ladestation mit Management)

GANG

Einbauspots in Decke dimmbar.

ELEKTROINSTALLATION WOHNUNGEN UND TREPPENHAUS

Elektroverteilkasten mit Multimediaabteil in jeder Wohnung. Die gesamte Installation ab Verteilkasten zu den Schaltern, Steckdosen und Lampenstellen geführt. Installation unter Putz, in Decken und Wände verlegt. Gegensprechanlage mit Monitor und Türöffner in jeder Wohnung.

SITZPLÄTZE / LOGGIAS / TERRASSEN

Deckenleuchte / Wandleuchten dimmbar und eine Steckdose.

WOHNEN / ESSEN

Lampenstelle über Esstisch, sowie der Sitzgruppe, mit gleichzeitig geschalteter Steckdose bei Sitzgruppe, 2 Multimedia-Anschlüsse ausgebaut.

KÜCHE

LED-Einbauspots in Decke dimmbar, Arbeitssteckdosen über Küchenkombination, Anschluss für Kühlschrank, Geschirrspüler, Kochherd, Backofen, Steamer und Dampfzug.

ELTERNZIMMER

Kombinierter Schalter / Steckdose für Lampenstelle in Raummitte. Zwei Steckdosen bei Bett, ggb. Bett 1 Steckdose und 1 Multimedia-Anschluss ausgebaut.

KINDERZIMMER

Kombinierter Schalter / Steckdose für Lampenstelle in Raummitte. Zwei Steckdosen. Ein Multimedia-Anschluss nicht ausgebaut.

BAD/DU/WC

Zwei separate Schalter für Anschluss Spiegelschrank und Deckenspots. Deckenspots dimmbar. Leerrohr für Closomat. Steckdose für Handtuchradiator vorgesehen (HTR optional) Schalter und Anschluss für Fortluftventilator in gefangener Nasszelle über Lichtinstallation geschaltet mit entsprechendem Nachlauf.

DU/WC

Zwei separate Schalter für Anschluss Spiegelschrank und Deckenspots. Deckenspots dimmbar. Leerrohr für Closomat. Steckdose für Handtuchradiator nicht ausgebaut. Schalter und Anschluss für Fortluftventilator in gefangener Nasszelle über Lichtinstallation geschaltet mit entsprechendem Nachlauf.

FERNSEHANLAGE

Anschluss durch Swisscom oder an Gemeindefeld.

KELLERRÄUME UND DISPONIBEL

An entsprechenden Wohnungszähler angeschlossen. Schalter und Steckdose bei Kellereingang und zusätzliche Steckdose. Leuchte an Decke. (Disponibler Raum: Leerrohr für den optionalen Ausbau WM /TU)

TREPPENHAUS

Beleuchtung mit Einbauspots / Deckenleuchten / Wandleuchten, geschaltet über Bewegungsmelder. Pro Etage eine Steckdose.

VELORAUM

Deckenleuchte, Schalter und Steckdose, geschaltet über Bewegungsmelder. Leerrohr für Velo-Ladestation vorgesehen (Ausbau der Anschlüsse optional).

TROCKENRAUM

Deckenleuchte, Schalter und Steckdose bei Eingang. Secomat mittels Kartensystem direkt auf Wohnungszähler.

BELEUCHTUNGSKÖRPER

Inbegriffen sind Leuchten montiert in Küchen, Bad / WC, DU / WC, Sitzplatz, Balkon, Terrasse, Treppenhaus, Tiefgarage, Kellerräumen, Disponibel, Trocken- und übrigen allgemeinen Räumen im UG. Alle Leuchten mit LED-Technik ausgestattet.

LAMELLENSTOREN

Alle Lamellenstoren elektrisch über Taster und Smarthome.

MARKISEN

Alle Markisen elektrisch über Taster und Smarthome.

PHOTOVOLTAIK

Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage montiert.

E-LADESTATIONEN

In der Tiefgarage wird ein Lastmanagementsystem installiert. Die Wallbox ist auf Mehrpreis erhältlich.

TIEFGARAGE

Deckenbeleuchtung, Schalter und Steckdose, geschaltet über Bewegungsmelder. Die Nachrüstung für Ladestationen mit Lastmanagement gegen Mehrpreis.

LIVE AT SUNSET

ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB

240 Heizungsanlage

Zentrale Heizungsanlage im Untergeschoss. Konzeption, Dimensionierung und Materialwahl nach den Berechnungen und Angaben des Heizungsingenieurs. Diverse Anpassungen des nachfolgenden Ausführungsbeschreibs können durch den Heizungsingenieur bei der Projektarbeit noch erfolgen.

WÄRMEERZEUGUNG

Der Heizwärmebedarf wird aus erneuerbaren Energien gewonnen. Als Hauptwärmequelle wird eine zentrale Sole-Wasser-Wärmepumpenanlage mit Erdsonden installiert (3 Stück Erdsonden) inkl. Freecooling. Die Heizanlage ist mit allen erforderlichen Instrumenten und Zubehörteilen versehen. Es wird eine möglichst tiefe Systemrücklauftemperatur angestrebt, um damit einen langen Betrieb der Wärmepumpe zu ermöglichen.

TRINKWASSERERWÄRMUNG

An die Heizung separat angeschlossen ist ein Wassererwärmer mit separater Regulierung. Dieser ist innen mit einer hochwertigen Teflonbeschichtung korrosionsschutz und gegen Wärmeverlust wirksam isoliert. Die notwendigen Thermometer und Fühler sind darin eingebaut. Für die Einhaltung der Ausstosszeiten ist ein Temperaturhalteband vorgesehen.

RAUMHEIZUNG

Das Gebäude wird mit einer witterungsgeführten Vorlauftemperatur Regulierung mit automatischer Nachtabsenkung und Sommer- / Winter-Automatik ausgerüstet. Die Wärmeverteilung erfolgt über Metalplast Verbundrohre. Bodenheizung im Unterlagsboden aller bewohnten Räume.

HANDTUCHRADIATOR

Elek. Handtuchradiator (HTR) sind optional als Mehrpreis.

HEIZGRUPPEN

Regulierung, Fühler, Regelventil, Umwälzpumpe über Steuerung, automatisch ein- und ausschaltbar, Armaturen und Thermometer, Wohnungsverteiler mit Einzelregulierung, Raumthermostaten in allen Wohnräumen.

WÄRMEMESSUNG

Jede Wohnung ist separat im Wohnungs-Heizungsverteiler mit einem Heizungs-Wärmezähler für Einzelablesung (via Funk) ausgerüstet.

BODENDÄMMUNG

Dämmdicke kann gemäss Energienachweis variieren.

244 Lüftungsanlage**KÜCHE**

WHG 01/03/11/13/21/22, Abluft über Fassade oder über Dach. WHG 02/12, Umluft mit Aktivkohlefilter.

BAD/WC, DU/WC

Die innenliegenden Bäder / WC's und DU / WC's sind mit Abluftventilatoren ausgestattet, die Abluft wird über Dach geführt (Ansteuerung zeitverzögert über das Licht oder separaten Schalter).

KELLER

Alle Keller werden entlüftet mittels sichtbarem Spirorohr unter der Decke montiert.

TIEFGARAGE

Die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet.

250 Sanitäranlagen

Konzeption, Dimensionierung und Materialwahl nach den Berechnungen und Angaben des Sanitäringenieurs.

ALLGEMEINE SANITÄRAPPARATE

Apparatebestückung nach Standardbemusterung Bauherrschaft, Endbemusterung durch Käuerschaft. Apparatfarbe Weiss.

Lieferant: Inhaus AG.

eingerechneter Einheitspreis pro 4 ½-Zimmerwohnung; CHF 30'000.- brutto,

eingerechneter Einheitspreis pro 3 ½-Zimmerwohnung; CHF 26'000.- brutto.

eingerechneter Einheitspreis für Badmöbel pro Wohnung CHF 6'000.- brutto.

WASCHMASCHINE & TUMBLER

V-Zug oder gleichwertig.

WÄSCHETROCKNER

SECOMAT Wäschehänge.

FEUERLÖSCHER

Behördlich nicht gefordert.

KALTWASSER

Ab Zuleitung und über die Verteilbatterie im Technikraum bis zu den Wohnungsverteilern geführt. Leitungen in Chromstahl oder dgl. inkl. allen notwendigen Befestigungsmaterialien und Armaturen. Installation ab Wohnungsverteiler im Kunststoff-Sanipex-System oder dgl. zu den einzelnen Apparaten geführt. Separater Kaltwasserzähler pro Wohnung, Ablesung über Funk. Abstellventil in Verteiler und bei Apparateanschlüssen. Sitzplätze der EG-Wohnungen und die Terrassen in Attikawohnungen sind mit je 1 Stück frostsicherem Aussenhahn ausgerüstet. Je Haus 1 Stück frostsicherer Aussenhahn beim Haupteingang Disporäume: Optionaler Ausbau für Waschturm vorbereitet.

WARMWASSER

Von den zentralen Wassererwärmungsanlagen im Untergeschoss abgenommen und in einzelnen Strängen zu den Wohnungsverteilern geführt. Leitungen in Chromstahl oder dgl. inkl. allen notwendigen Befestigungsmaterialien und Ventilen. Installation ab Wohnungsverteiler (Wasserzähler) im Kunststoff-Sanipex-System oder dgl. zu den einzelnen Apparaten geführt. Separater Warmwasserzähler pro Wohnung, Ablesung über Funk. Abstellventil in Verteiler und bei Apparateanschlüssen.

ENTHÄRTUNGSANLAGE

Es wird im Technikraum eine Enthärtungsanlage eingebaut.

SCHMUTZABWASSER

Leitungen ab Apparate-Anschluss bis zur bauseitigen Kanalisation sowie als Entlüftung über Dach geführt. Apparateanschluss-Leitungen in PE-Silent Kunststoffrohren inkl. allen erforderlichen Formstücken, Dichtungs- und Befestigungsmaterialien ausgeführt. Fallstränge in Schallschutzrohren PE-Silent Kunststoffrohren, inkl. allen Formstücken ausgeführt. Disporäume: Optionaler Ausbau für Waschturm vorbereitet.

DACHWASSER

Die Entwässerung der Dachterrassen, Flachdächer und Balkone erfolgt über die Sanitär- oder Spenglerinstallation (innen oder aussen) bis zur bauseitigen Kanalisation, Retentionsanlagen auf den Dachflächen bzw. erdverlegte Anlagen werden nach den behördlichen Auflagen ausgeführt.

LIVE AT SUNSET

ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB

253 Duschtrennwände

Bei sämtlichen Duschen werden wo nötig freistehende Duschtrennwände montiert.

255 Dämmungen
Sanitärinstallationen

Sämtliche Kalt-, Warm- und Schmutzwasserleitungen werden, soweit notwendig, gegen Schwitzwasser, Wärmeverluste und Schallübertragungen isoliert. Ausführung Warmwasser gemäss Energiegesetz.

Apparate-Anschlussleitung: Mit Dämmschläuchen oder gleichwertigem Material.

Leitungsämmung komplett: PIR-Hartschaumstoffschalen trocken an Rohr montiert mit Umhüllung aus PVC-Folie.

256 Sanitärinstallationselemente

Wo schalltechnisch resp. von Ingenieur verlangt, werden alle Sanitärapparate und deren Zu- und Ableitungen in Installationswände montiert. Ausführung nach Vorgaben des Fachingenieurs.

258 Kücheneinrichtungen

Einbauküchen gemäss Standardbemusterung von Bauherrschaft, Endbemusterung durch Käuferschaft. Elektroapparate Standard: V-Zug oder gleichwertig. Arbeitsplatten Keramik. Küchenrückwände in Glas.
eingerechneter Einheitspreis pro Wohnung; CHF 37'000.- / 38'500.- brutto.

261 Personenaufzug

Elektromechanischer Personenaufzug für 6 - 8 Personen, Tragkraft ca. 625kg.

Kabinenmasse: ca. B 1.10 m x T 1.40m x H 2.20 m, rollstuhlgängig.

Fahrtgeschwindigkeit: ca. 1.0m / Sekunde mit Feinabstellung.

Haltestellen: Eine pro Geschoss, Untergeschoss bis Dachgeschoss.

Lifftüren: Automatische zweiteilige Teleskoptüren, einseitig öffnend. 0.90 m x 2.10 m.

Steuereinheit: In Auszugstüre integriert.

Sicherheit: Nach Norm EN 81-50.

271.0 Verputzarbeiten (innen)**WANDBELÄGE**

Alle Wände in den Wohnungen (in Nasszellen Restflächen über Plattenbelägen) und Treppenhauswände erhalten einen Zementgrundputz und einen mineralischen Abrieb: Wohnungen; Körnung ca. 1.0 mm / Treppenhauswände; Körnung 1.0 mm. Abrieb weiss gespritzt / gestrichen. Materialwechsel im Untergrund (z.B. Mauerwerk/Beton) müssen mit einer Dilatationsfuge sichtbar bleiben. Optional Weissputz gegen Aufpreis.

DECKENBELÄGE

Alle Decken in den Wohnungen und im Treppenhaus sind mit einem Weissputz versehen (nicht streiflichtfrei), weiss gespritzt / gestrichen.

VORHANGSCHIENEN

Bei allen Fenstern in den Wohnungen werden Vorhangschiene mit 2 Laufnuten in die Weissputzdecke eingelegt. Farbe Weiss. Geeignet für Tag- / Nachtvorhänge und Flächenvorhänge.

272.1 Metallbaufertigteile**GITTERROSTE**

Sämtliche Lichtschacht-Gitterroste einbruchhemmend verschraubt.

BRIEFKASTEN

Briefkastenanlage thermolackiert.

WÄSCHEHÄNGE

Trockenraum mit Wäscheleinen und Secomat ausgestattet.

HAUSEINGANGSTÜRE

Einflügelig, aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen. Einbrennlackiert. Mit doppelten Türanschlägen und Gummidichtungen. Verglasung aus Isolier- Securit-glas 2 x 4mm, (1.1 W/m²K). Türgriff aus Rundstahl, Edelstahl rostfrei. Ausgestattet mit Türschliesser und elektrischem Türöffner für mechanische Entriegelung.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten
(Schlosserarbeiten)**BALKONGELÄNDER**

Pfostenkonstruktion. Füllungen VSG-Glas mit einer Farb- und/oder Mattfolie oder mit einer einbrennlackierter Metallfüllung. Oberflächenbehandlung: ganze Konstruktion feuerverzinkt / pulverbeschichtet.

FRANZ. GELÄNDER

Seitlich mit U-Profilen gehalten (gemäss Farbkonzept). Füllung in VSG-Glas transparent (gemäss Farbkonzept).

UMGEBUNGSGELÄNDER

Pfostenkonstruktion mit zwei horizontalen Reckteckprofilen Füllungen mit senkrechtem Flachstahl. Feuerverzinkt.

TREPPENGELÄNDER

Handlauf in CNS-Rundprofil d = 42mm geschliffen mit Wandkonsolen.

LICHTSCHACHT

Mit Gitterrost nach behördlichen Auflagen ausgeführt.

LIVE AT SUNSET

ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB

273.0 Innen- und Aussentüren aus Holz

UNTERGESCHOSS

Holzrahmentüren auf Mauerwerk montiert weiss gestrichen oder fertig belegt. Ausführung gemäss behördlicher Vorschrift (Brandschutz).

WOHNUNGSABSCHLUSSTÜREN

Holzrahmentüren mit Doppeldichtung, weiss gestrichen oder fertig weiss belegt. Schloss mit Dreipunkteverriegelung, Sicherheitsschild, robuste Drückergarnitur, Schwelleneisen und umlaufende Gummidichtungen. Türblattaufbau gemäss VST-Merkblättern, resp. Feuerpolizeilichen Vorgaben, Türblatt mit Spion.

ZIMMERTÜREN

Raumhoher Holzrahmen gestrichen. Gummidichtung seitlich und oben. Türblätter in Röhrenspankonstruktion beidseitig mit Hartplattendeck, fertig weiss belegt. Einsteckschloss und Drückergarnitur.

273.1 Wandschränke und Garderoben

Einbauschränke weiss kunstharzbeschichtet. Einteilung Garderobe: Putz-, Tablarschrank sowie offene Garderobe. Türen und Seitenwände weiss kunstharzbeschichtet. Gegen Mehrpreis Waschmaschinenmöbel erhältlich. Eingerechneter Einheitspreis pro Wohnung; CHF 5'500.- brutto.

274 Schliessanlagen

Das gesamte Schliesssystem (Zylinder) wird mit einer registrierten Anlage ausgeführt. Haustüren, Wohnungseingangstüren, Briefkästen, Kellertüren, Türen zu Allgemeinräumen, Türen zu Kellerabteilen, Nebentüre bei Tiefgarage werden mit Zylindern ausgerüstet. Pro Wohnung 5 gleichschliessende Schlüssel. Mit diesen Schlüsseln können alle Türen / Briefkästen bedient werden zu welchen die Eigentümer berechtigt sind.

281.6 Unterlagsboden

Schwimmende, glasfaserverstärkte Zementunterlagsböden, ca. 80mm stark, auf die Wärme- und Trittschalldämmung (siehe Heizung) eingebracht.

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten

Boden- und Wandplatten werden im Dünnbett auf den Untergrund geklebt und vollflächig ausgefugt. Elastische Bewegungsfugen bei Dilatationen, bei Anschlüssen an andere Bauteile und zur Verminderung von Schallübertragungen. (Elastische Bewegungsfugen unterstehen keinen Garantieansprüchen). Standardbemusterung von Bauherrschaft, Endbemusterung durch Käufer. Eingerechneter Preis fertig verlegt inkl. allen Nebenarbeiten; CHF 175.- / m2 brutto.

Bodenplatten Wohnungen: In den Nasszellen.

Wandplatten Wohnungen: In den Nasszellen rundum ca. 115 cm hoch, im Duschbereich bis UK Decke. Übergang von Wand- zu Bodenplatten schalltechnisch getrennt mit elastischer Bewegungsfuge.

Bodenplatten Treppenhaus: Auf Geschosspodesten, Treppenläufen und Schleusenböden im UG. Sockel aus Bodenplatte geschnitten, ca. 4 cm hoch. Bei Haupteingang mit Schleusenteppich.

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Fertigparkett in Wohn- / Essbereich, Zimmern, Küchen- & Eingangsbereich, sowie im Abstellraum auf Zementunterlagsboden aufgeklebt. Ohne Sockel. Holzsockel als Mehrpreis in Holz oder weiss. Anschlüsse an andere Bauteile dilatieren mit elastischer Bewegungsfuge. Standardbemusterung von Bauherrschaft, Endbemusterung durch Käufer. Eingerechneter Preis fertig verlegt inkl. allen Nebenarbeiten; CHF 175.- / m2 brutto.

285.1 Innere Malerarbeiten

Untergeschoss: Böden inkl. Wandsokkel in sämtlichen UG-Räumen gestrichen, ausgenommen Tiefgaragenböden und Technikraum. Räume gespritzt / gestrichen inkl. Tiefgarage. Säulen in Tiefgarage farbig gestrichen. Türblätter und Rahmen in UG-Räumen: gespritzt / gestrichen.

Wohngeschosse: Weissputzdecken und Abriebwände: gespritzt / gestrichen. Zimmertürrahmen gespritzt / gestrichen. Wohnungseingänge gespritzt / gestrichen. Nasszellen mit Latexfarbe gespritzt / gestrichen.

Liftfronten: Gespritzt / gestrichen.

287.0 Baureinigung

Die gesamte Überbauung, inkl. Tiefgarage wird durch eine Reinigungsfirma gereinigt.

401 Aushub/Kanalisation

Humusabtrag und Aushub werden nach den Vorgaben des Ingenieurs / Geologen, auf die Deponie der Baustelle oder des Unternehmers abtransportiert. Die Böschungssicherung und Wasserhaltung werden gemäss den Angaben des Geologen und Ingenieurs ausgeführt. Das Bauwerks wird mit seitlich gelagertem oder zugeführtem Aushubmaterial hinterfüllt. Die gesamte Kanalisation wird den behördlichen Vorschriften entsprechend ausgeführt und an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossen. Ebenfalls wird eine Retentionsanlage gemäss den örtlichen Vorschriften erstellt. Entwässerung vom Untergeschoss und Tiefgarage über Pumpenschacht. Am Ende der Bauzeit wird das Kanalisationsystem, inkl. Schächte, mit Hochdruck gespült und gereinigt.

LIVE AT SUNSET

ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB

421 Gärtnerarbeiten

Hauszugänge (Sickerverbundsteine) und Sitzplätze (Keramikplatten) in Splitt oder Stelzlager verlegt, Untergrund ca. 25-30cm starker Wandkieskoffer, sofern notwendig.

Aussenparkplätze (Sickerverbundsteinen) in Splitt verlegt, Untergrund ca. 40cm starker Wandkieskoffer. Abschlüsse mit Betonstellriemen oder anbetoniert.

Garagenzufahrt in Asphalt- oder Betonbelag auf ca. 40cm starken Wandkieskoffer. Ganze Umgebung fertig und pflegeleicht begrünt und bepflanzt. Kinderspielplatz mit Spielgerät gemäss Vorschrift. Die Umgebungsgestaltung erfolgt nach den behördlichen Auflagen. Bepflanzung gemäss Auflage Gemeinde.

Einstellhalle

Unterirdische, geschlossene Motorfahrzeug-Einstellhalle mit insgesamt 16 Tiefgaragenparkplätzen.

Die Einstellhalle wird in Ortbeton erstellt nach Berechnung des Ingenieurs (Weisse Wanne mit 10 Jahre Systemgarantie). Aussenwände und Pfeiler in Beton, betoniert und armiert. Innenwände in Beton oder Kalksandsteinmauerwerk. Die Aussenwände werden wasserdicht betoniert. Decke in Eisenbeton nach Berechnung des Ingenieurs. Bodenplatte im Gefälle mit Hartbetonüberzug. Die Tiefgarage ausserhalb des Hauptbaus wird in Beton ausgeführt. Die gesamte Tiefgaragendecke, sowie die Anschlüsse zwischen Garagendecke und Hauswänden werden bituminös abgedichtet. Auf die abgedichtete Betondecke wird eine Drainagematte und ein Flies eingebracht. Darüber kommt die normale Gartengestaltung mit Humus oder Gehbelägen zur Ausführung.

Die Parkfelder werden mit Gefälle gegen eine Rinne ausgeführt.

Zusatzbestimmungen

Der Baubeschrieb bildet integrierenden Bestandteil zum Kaufvertrag und dient als Ergänzung zu den Projekt- und Detailplänen des Architekten.

Der Baubeschrieb gibt Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien und Bauteile. Der Baubeschrieb enthält Angaben, die auf den Plänen nicht ersichtlich sind. Der Baubeschrieb hat die grössere Verbindlichkeit als die Pläne.

Der Ersteller ist berechtigt, im Rahmen der Fertigstellung des Kaufobjekts kleine Änderungen sowie unbedeutende Abweichungen gegenüber dem Baubeschrieb von sich aus vorzunehmen, sofern sich solche als notwendig erweisen und zweckmässig sind. Die Bauten dürfen jedoch dadurch hinsichtlich Qualität, fachmännischer Ausführung und Konstruktion keine Einbussen erleben.

Der Wohnungskäufer verpflichtet sich, die Auswahl und den Bezug der Apparate und Produkte wie Küche, Bodenbeläge etc. bei den Unternehmern vorzunehmen und ausführen zu lassen, mit denen der Bauherr Verträge abgeschlossen hat.

Zusätzliche Wünsche oder Änderungen werden berücksichtigt, soweit dies der Baufortschritt zulässt. Die sich daraus ergebenden Mehr- oder Minderpreise werden durch die Käuferschaft direkt mit den entsprechenden Handwerkern vereinbart und abgerechnet.

Werden Standardleistungen lt. Baubeschrieb nicht gewünscht oder durch die Käuferschaft erbracht, werden die Kosten lt. Werkvertrag (Verkäuferin und Unternehmer) abzüglich aller Rabatte der Käuferschaft gutgeschrieben. Die Ausführung von Arbeiten als Eigenleistung oder durch Drittfirmen ist erst nach erfolgter Wohnungsübergabe möglich und bedarf einer gesonderten Vereinbarung (z.B. Ausschluss von Garantie und Mängelbearbeitungsleistungen, Haftungsübernahme durch die Käuferschaft, Einhaltung von Auflagen und Normen etc.).

Zu den Mehrpreisen (exkl. MwSt.) erfolgt ein Zuschlag Architekt von 12% (zuzüglich MwSt.) für Bauleitung, Besprechungen, Abrechnung, etc.

Die aus Sonderwünschen der Käufer entstehenden zusätzlichen Aufwände in der Planung durch den Architekten bzw. durch die Fachingenieure (Bauingenieur, Elektroplaner, Sanitär-Heizungs-Lüftungsplaner, etc.), für Berechnungen, Plananpassungen etc., werden der Käuferschaft nach Aufwand verrechnet.

Die Mehraufwendungen für Architekt und Fachplaner sind direkt zu bezahlen, 30 Tage nach Zustellung der Mehr-/ Minderkostenzusammenstellung der jeweiligen Wohnung.

Die Planung der Haustechnik fordert teilweise eine sichtbare Leitungsführung an Decken und Wänden in diversen Nebenräumen wie, allgemeine und private Kellerräume, Abstellräume, Terrassen, Balkone, Tiefgaragen, Schleusen, Veloräume, etc. Die Raumnutzung kann durch diese Leitungen teilweise etwas eingeschränkt werden, dies stellt jedoch keinen Mangel dar.

Unbedeutende Mängel rechtfertigen zu keinem Zeitpunkt den Rückbehalt der Schlusszahlung.

Kleinere Abweichungen und Änderungen von diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten, soweit sie die Qualität in keiner Weise beeinträchtigen.

Schallschutz; Es gilt grundsätzlich die Norm SIA 181:2006.

Das Farb- / und Materialkonzept wird durch den Architekten und die Bauherrschaft bestimmt.

DIE BAUHERRSCHAFT

«LIVE AT SUNSET», TOGGENBURGERSTRASSE 23, 9550 WIL