



Allgemeiner Baubeschrieb für den Verkauf

Projekt	Eigentumswohnungen «Seemoosholz», Arbon
Bauherrschaft	Hector Bressan AG, 9320 Arbon
Architektur	air architekten AG, 8280 Kreuzlingen
Bauleitung	Gantenbein + Partner AG, 9015 St. Gallen
Verkauf	Fleischmann Immobilien AG, 9320 Arbon

 SEEMOOSHOLZ

Kontakt: Fleischmann Immobilien AG, +41 71 446 50 50
www.seemoosholz.ch

Inhalt

Rohbau	3
Innenausbau	5
Ausbaubeschrieb Boden-, Wand- und Deckenoberflächen	5
Ausbaubeschrieb Fenster, Aussentüren und Tore	6
Ausbaubeschrieb äussere Abschlüsse und Sonnenschutz	6
Elektroanlagen (Ergänzungen durch Fachplaner ausstehend)	7
Lichtinstallationen	7
Photovoltaikanlage	7
SmartHome	8
Heizung	8
Lüftungsanlagen	8
Sanitärapparate	9
Kücheneinrichtung	10
Aufzüge	11
Metallbauarbeiten	11
Schreinerarbeiten, Wandschränke, Gestelle und dergleichen	11
Schliessanlagen	11
Bodenbeläge	12
Wandbeläge, Wandbekleidungen	12
Bauaustrocknung	12
Baureinigung	12
Honorare	12
Umgebung	13
Veloabstellplätze	13
Grundsätze	13

Rohbau

Kanalisation

- Schmutzwasserkanalisation unter der Bodenplatte mit Anschluss an den Hauptkanal in der Seemoosholzstrasse
- Meteorwasserleitungen teilweise unter, teilweise neben dem Gebäude mit Ableitung in die Retention
- Das Retentionsbecken in der nordwestlichen Grundstücksecke dient allen Etappen der Überbauung Seemoosholz.
- Die Aufteilung der Unterhaltskosten ist grundbuchamtlich geregelt.

Pfahlfundation

- Das Gebäude wird mit Injektionsrammpfählen aus Stahl auf die harte Grundmoräne fundiert.

Gebäudestruktur

- Fundamentplatte, Untergeschoss- und Tiefgaragenaussenwände, Geschossdecken und Liftwände in Stahlbeton
- Wände in Mauerwerk, wo statisch oder schalltechnisch erforderlich in Beton
- Im UG Kalksandsteine sichtbar, ab Erdgeschoss mit Backsteinen
- Im Treppenhaus Wände und Decken in Sichtbeton, Decken Loggia in Sichtbeton, teilweise mit Schallschutzeinlage
- Treppen, Fassadenstützen und -brüstungen aus vorgefertigten Betonelementen
- Erdbebensicherheit gemäss den gültigen Normen

Grundwasserabdichtung

- Das gesamte Untergeschoss wird mit wasserdichtem Beton, Dichtigkeitsklasse 2, erstellt. Allfällige Undichtigkeiten werden nachträglich injiziert.

Isolation

- Die Gebäude werden nach Minergie Standard ausgeführt und zertifiziert.
- In der Untergeschoss- und Tiefgaragendecke im beheizten Bereich Einlagen oder Montage von Wärmedämmungen, wo unbeheizt nach Angabe des Bauphysikers
- Hochwertige Aussenwärmedämmung in Mineralwolle, Einbettung mit doppeltem Gittergewebe, mineralischer Putzaufbau mit strukturiertem Deckputz
- Attika-Terrassen Wärmedämmung gemäss Anforderungen Energienachweis und Angaben des Bauphysikers

Schall

- Alle notwendigen Schallschutzmassnahmen, erhöhte Anforderungen gemäss SIA Norm

Flachdach / Dachabdichtung

- Bituminöse Abdichtung der erdüberdeckten Bauteile, wie Tiefgarage und Zivilschutzraum
- Entwässerung über die Schulter, bzw. Dachwasserabläufe im Hofbereich
- Flachdach über Attika: Dampfsperre sowie Wasserabdichtungsbahnen bituminös, wurzelfest, nicht unterwanderbar
- Schutz- und Drainageschicht
- Wasserretention mittels Aufstau
- In den Attika-Wohnungen durchbruchssichere Oblichter, nicht zum Öffnen, ohne Sonnenschutzrollo
- Abdichtung der Loggien, Terrassen und Laubengänge inkl. Anschlüsse an Fassaden und Fensterfronten

Innenausbau

In den Wohnungen beträgt die Raumhöhe 2.60 m.

Ausbaubeschrieb Boden-, Wand- und Deckenoberflächen

Untergeschoss und Treppenhaus:

	Boden	Wände	Decken
Tiefgarage	Hartbeton	Kalksandstein/Beton/ Mehrschichtplatten, ge- strichen	Beton/Mehrschicht- platten, gestrichen
Velo/Mofa/ Rollerräume	Hartbeton	Kalksandstein/Beton/ Mehrschichtplatten, ge- strichen	Beton/Mehrschicht- platten, gestrichen
Keller/Hauswart/ Technikraum	Zementüberzug gestri- chen	Kalksandstein/Beton/ Mehrschichtplatten, ge- strichen	Beton/Mehrschicht- platten, gestrichen
Schleuse	Zementüberzug gestri- chen	Beton, roh, teils gestrichen	Beton, roh, teils ge- strichen
Treppenhaus	Kugelgarnteppich und Schmutzschleuse	Sichtbeton	Sichtbeton
Lauben	Platten lose verlegt	Verputz	Sichtbeton /teils verputzt

Wohnungen:

	Boden	Wände	Decke
Entrée/Flur	Parkett oder Platten *	Glattputz Q3, weiss	Glattputz Q3, weiss
Wohnen	Parkett oder Platten *	Glattputz Q3, weiss	Glattputz Q3, weiss
Küche/Essen	Parkett oder Platten*	Glattputz Q3, weiss	Glattputz Q3, weiss
Zimmer	Parkett oder Platten *	Glattputz Q3, weiss	Glattputz Q3, weiss
Nasszellen	Keramische Platten*	Keramische Platten* und Abrieb	Glattputz Q3, weiss
Reduit	Parkett oder Platten *	Glattputz Q3, weiss	Glattputz Q3, weiss
Loggia	Holzrost oder kerami- sche Platten lose verlegt	Verputz	Sichtbeton, teilweise Dämmung, Verputz (4. OG)
Terrasse Attika	Zementplatten	Verputz	Sichtbeton

* Kann durch Käufer bemustert werden. Budgetpreise inkl. MwSt.:

innen 130.00 CHF/m²

Loggia 120.00 CHF/m²

Terrasse 50.00 CHF/m²

Ausbaubeschrieb Fenster, Aussentüren und Tore

Fenster	Holz/Metallfenster innen hellgrau und aussen anthrazit mit 3-fach Isolierverglasung. Verglasungen wo notwendig mit Verbundsicherheitsglas. Fensterbänke aus Aluminium. Im Erdgeschoss Beschläge Widerstandsklasse Stufe RC2 sowie abschliessbare Griffe.
Aussentüren zu Loggia	Hebeschiebetüren im Bereich der Sitzplätze.
Tor Tiefgarage	Garagentor als Metallrahmenkonstruktion mit Lochblechfüllungen für Frischluftzufuhr, Torantrieb (1 Handsender pro Parkplatz), aussen mit Schlüsselschalter, Öffnungssensor, Fotozellensicherheitsstrahlen und Signalanlage, Farbe anthrazit.
Hauseingangstüren	Hauseingangstüren als Metallrahmenkonstruktion, 1-flügelige Türe mit 2 seitlichen Rahmenverbreiterungen. Eine mit Glasfüllung VSG, eine mit Aluminiumfüllung. Einsteckschloss mit Mehrpunktverschluss, Zylinderausschnitt und elektrischem Türöffner, innen Drückergarnitur und aussen Stosstange, Farbe innen und aussen anthrazit.
Wohnungseingangstüren (Treppenhaus)	Raumhohe Holz-Rahmentüren, Türlicht 216 cm, mit Oberblende, Türe mit Zylinderausschnitt, Mehrpunktverriegelung und Spion, Farbe aussen zu Treppenhaus anthrazit, innen hellgrau.
Wohnungseingangstüren (von Laubengang)	Raumhohe Holz/Aluminium-Rahmentüren mit Glasfüllung, wo gemäss Plan vorgesehen mit seitlicher Rahmenverbreiterung mit Glasfüllung VSG, Türlicht 260 cm. Türe mit Zylinderausschnitt, Farbe aussen zur Laube anthrazit, innen hellgrau.
Türen vom Treppenhaus zum Laubengang	Raumhohe Holz/Aluminium-Rahmentüren, Türlicht 216 cm, mit Oberblende, Türe mit Zylinderausschnitt, Mehrpunktverriegelung und Spion, Farbe aussen zu Treppe und innen zur Laube anthrazit.
Wohnungsinnentüren	Raumhohe Stahlzargentüren, Türlicht 216 cm, mit Oberblende, stumpf einschlagend, gestrichen oder lackiert, hellgrau. Türblatt mit 1.5 cm Abstand zum Fertigbelag (Luftzirkulation für die kontrollierte Wohnungslüftung). Türen mit Einsteckschloss und Bartschlüssel. Türen Bad, DU/WC oder sep. WC mit Einsteckschloss und Drehschild neutral.
Untergeschosstüren	Zargentüren, gefälzt, gestrichen oder lackiert. Türen mit Einsteckschloss und Zylinderausschnitt. Feuerwiderstandsklassifizierung gemäss den feuerpolizeilichen Vorschriften.

Ausbaubeschrieb äussere Abschlüsse und Sonnenschutz

Lamellenstoren	Verbundraffstoren bei allen Wohnungs-Fenstern, ausser bei Bandfenstern, mit End- und Führungsschienen in Aluminium, Farbe anthrazit. Alle Storen mit Elektroantrieb steuerbar über SmartHome.
Sonnenstoren	Vertikalstoren im Bereich der Loggien. Je eine Ausstellmarkise pro Wohnung auf den Terrassen im Attikageschoss. Alle Markisen und Vertikalstoren mit Elektroantrieb steuerbar über SmartHome und mit zentraler Windwächteranlage.

Elektroanlagen

- In der Tiefgarage, im Untergeschoss in den Kellerräumen, Velo/Mofa/Roller-, Hauswart- und Technikraum sind die Leitungen, Kanäle oder Trassen sichtbar an der Decke oder an den Wänden montiert. Die restlichen Installationen erfolgen Unterputz.
- Alle Parkplätze in der Tiefgarage sind mit einer Grundinstallation für die Installation einer Ladestationen für Elektroautos vorbereitet. Es dürfen nur die vom Ersteller angebotenen Ladestationen mit gegenseitigem Lastmanagement installiert werden.
- Im Hauseingangsbereich ist die Sonnerieanlage mit Video-Gegensprechanlage (Innen- und Aussensprechstelle) ausgestattet.
- Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Zähler auf dem Hauptverteiler im Technikraum. In jeder Wohnung ist ein Unterverteiler im Reduit mit den notwendigen Schutzgeräten montiert.
- In jeder Wohnung ist ein elektrischer Handtuchradiator und ein Leerrohr für ein Dusch-WC vorgesehen.
- In allen Wohn- und Schlafräumen Multimediasteckdosen für TV, Radio, Telefon und Internet, bis Wohnungsverteiler mit Glasfaser. Provider Swisscom oder Quickline.
- In der Küche bestehen Anschlüsse für Backofen, Dampfgarer, Kochfeld, Dunstabzug (Umluft), Kühlschrank und Geschirrspüler sowie 2 Arbeitsplatzsteckdosen (3-fach).

Lichtinstallationen

Tiefgarage, Velo/Mofa/Roller-, Hauswart- und Technikräume:

- Komplette Beleuchtungsinstallation mit LED-Balkenleuchten

Kellerräume:

- LED-Balkenleuchten und Schalter mit Steckdosen

Treppenhaus und Laubengänge:

- Komplette Beleuchtungsinstallation mit LED Aufbauleuchten

Wohnungen:

- Lichtschalter, Lampenstellen und 3-fach Steckdosen sowie Anschluss für Spiegelschrank im Bad, DU/WC und sep. WC
- LED-Einbauleuchten im Gang/Garderobe/Entree, Küche, Bad, DU/WC und sep. WC
- LED-Deckenleuchten mit Abdeckung in Abstellraum und Reduit
- Lichtschalter, Lampenstelle und 2 dreifach Steckdosen in den Schlafzimmern, im Elternzimmer 3 Steckdosen
- Lichtschalter, Lampenstelle und mindestens 2 dreifach Steckdosen im Wohnen/Essen

Terrassen/Loggien/Sitzplätze:

- LED-Aufbauleuchten von innen geschaltet
- Eine spritzwassergeschützte Steckdose

Umgebungsbeleuchtung:

- Komplette Beleuchtungsinstallation mit LED-Leuchten in der Tiefgarageneinfahrt, den Hauszügen und den Wegen

Photovoltaikanlage

Aufdach-Photovoltaikanlage auf dem Flachdach über Attikageschoss mit Wechselrichter im Untergeschoss. Der erzeugte Strom dient hauptsächlich dem Eigenverbrauch, abgerechnet über eine Eigenverbrauchsgemeinschaft.

SmartHome

- Intelligente Haustechnik ermöglicht mehr Komfort und Energieersparnis. In der Grundausstattung steuern Sie über intelligente Taster das Licht und regulieren die Heizung der einzelnen Räume. Die Beschattung durch Storen/Markisen funktionieren automatisch und kann auch manuell bedient werden.
- Durch einen individuellen Käuferausbau kann die Grundausstattung jederzeit im Bereich Musik, Sicherheit, Zutritt und Umwelt erweitert werden.

Heizung

- Pro Haus wird eine Wärmepumpe im Technikraum im Untergeschoss installiert.
- Die benötigte Wärmeleistung wird dem Boden über Erdwärmesonden entnommen.
- Die erzeugte Wärmeenergie wird für die Raumheizung und die Warmwasseraufbereitung verwendet.
- Zur Beheizung der Wohnungen wird in allen Räumen eine Bodenheizung installiert, reguliert mit Raumthermostaten.
- Die Vorlauftemperatur der Bodenheizung wird über die Wärmepumpenregulierung und die Aussentemperatur witterungsabhängig geregelt.
- Die Heizkosten werden nach Wohnungsfläche verteilt.
- Mit der FreeCooling Funktion können alle beheizten Räume bei Bedarf auch gekühlt werden.
- Die Umschaltung heizen / kühlen funktioniert automatisch nach Temperaturvorgabe.

Lüftungsanlagen

- Alle Wohnungen verfügen über eine individuell steuerbare Komfortlüftung.
- In den Attikawohnungen wird je ein Einzelgerät eingebaut.
- Alle anderen Wohnungen sind an einem zentralen Lüftungsgerät, welches im Technikraum Untergeschoss installiert wird, angeschlossen.
- Alle Geräte sind mit einer Wärmerückgewinnung, und einem Enthalpietauscher, zur Feuchteübertragung ausgerüstet.
- In jeder Wohnung ist eine V-Box mit Luftregulierung, CO₂ Fühler und Schalldämpfer zur individuellen Regulierung eingebaut.
- Die Abluft wird in den „Nassräumen“ (Küche, Bad, DU/WC, Reduit) abgesogen, Die Zuluft strömt über ein Gitter in die Schlafzimmer und das Wohnzimmer wird überströmt. Die Zirkulation der Luft wird über die Türen sichergestellt (Bodenabstand zu UK-Türe 1.5cm).
- Die Tischlüfter in den Küchen sind für den Umluftbetrieb mit einem Fett- und Aktivkohlefilter ausgerüstet.
- Die geschlossenen Keller-, Velo/Mofa/Roller-, Hauswart- und Technikräume werden mechanisch be- und entlüftet.

Sanitärapparate

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

- Sämtliche Apparate in schallgedämmter Montage
- Spiegelschrank mit LED-Licht

Die entsprechenden Apparate werden durch den Käufer bemustert. Die Budgetbeträge sind die Apparatpreise brutto excl. MwSt. ohne Montage.

Pro Wohneinheit stehen zur Verfügung:

Haus 17

Wohnung	Geschoss	Zimmer	Budget in CHF
17.01	EG	4½	13'200.00
17.02	EG	3½	9'000.00
17.03	EG	6½	18'300.00
17.11	1. OG	4½	13'200.00
17.12	1. OG	3½	9'000.00
17.13	1. OG	6½	18'300.00
17.21	2. OG	4½	13'200.00
17.22	2. OG	4½	16'100.00
17.23	2. OG	5½	13'200.00
17.31	3. OG	4½	13'200.00
17.32	3. OG	4½	16'100.00
17.33	3. OG	5½	13'200.00
17.41	4. OG	4½	12'000.00
17.42	4. OG	3½	9'000.00
17.43	4. OG	6½	18'300.00
17.51	Attika	4½	20'000.00
17.52	Attika	4½	16'000.00

Haus 19

Wohnung	Geschoss	Zimmer	Budget in CHF
19.01	EG	6½	18'300.00
19.02	EG	3½	9'000.00
19.03	EG	4½	13'200.00
19.11	1. OG	6½	18'300.00
19.12	1. OG	3½	9'000.00
19.13	1. OG	4½	13'200.00
19.21	2. OG	6½	18'300.00
19.23	2. OG	3½	9'000.00
19.24	2. OG	4½	13'200.00
19.31	3. OG	2½	6'300.00
19.32	3. OG	3½	15'200.00
19.33	3. OG	3½	9'000.00
19.34	3. OG	4½	13'200.00
19.41	4. OG	2½	6'300.00
19.42	4. OG	3½	15'200.00
19.43	4. OG	3½	9'000.00
19.44	4. OG	4½	13'200.00
19.51	Attika	3½	10'600.00
19.52	Attika	4½	24'800.00

Spezielle Sanitärapparate:

- Wäscheturm, bestehend aus Waschmaschine und Tumbler gemäss Fabrikat Verkäufer
- In der Tiefgarage werden drei Gartenventile installiert, so kann mit einem 35 m Schlauch die ganze Halle bedient werden.
- Im Aussenbereich und in den Eingangsbereichen sind drei frostsichere Gartenventile pro Haus, mit Netzdruck installiert.
- Auf den Attikaterrassen wird je ein frostsicheres Gartenventil mit Normaldruck installiert.

Sanitärleitungen:

- Kaltwasserleitungen werden an der werkseitigen Zuleitung innerhalb des Gebäudes abgenommen und über die Verteilbatterie zu allen Verbrauchern geführt. Der Kalt- und Warmwasserverbrauch wird mittels Zähler erfasst und nach effektivem Verbrauch abgerechnet.
- Warmwasserleitungen werden am heizungsseitigen Wassererwärmer abgenommen und mittels Zirkulation zu allen Verbrauchern geführt.
- Die Schmutzwasserleitungen werden an den bauseitigen Kanalanschlüssen im Untergeschoss abgenommen und zu allen Apparaten und als Entlüftung über Dach geführt. Die Ausführung der Leitungen wird gemäss Regelwerk in PE-Rohren und PE-Silent-Rohren ausgeführt.
- Die Regenwasserleitungen werden an den bauseitigen Kanalanschlüssen im Untergeschoss abgenommen und zu allen Dach-, und Terrasseneinläufen geführt. Die Ausführung der Leitungen wird gemäss Regelwerk in PE-Rohren und PE-Silent-Rohren ausgeführt.

Kücheneinrichtung

Hochwertige Einbauküchen aus Schweizer Produktion. Die Standardausführung gemäss Vorschlag der Bauherrschaft entspricht dem Budgetbetrag inkl. Geräte, Montage und MwSt. Sie enthält:

- Küchenmöbel gemäss Grundrissplan
- Schallschutzmontage
- Granitabdeckung
- Metall-Griffe
- Spültischmischer mit Brause
- LED-Unterbauleuchten inkl. Berührungslosem IR-Schalter
- Vollauszugssystem mit geräuschlosem Dämpfungssystem
- Unterbaubecken in Edelstahl
- Spiegel-/ Glasrückwand, Farbe nach Wahl
- Auszug-Kehrrichtsystem
- V-Zug Geräte: Induktionskochfeld mit integriertem Tischlüfter, Backofen, Combi-Dampfgarer, Geschirrspüler, Einbau-Kühl-Gefrierkombination

Die Käufer können die Küchenausführung selbst gestalten mit Mehr-Minderpreisverrechnung durch den Küchenbauer.

Die Budgetbeträge netto inkl. MWST betragen:

Haus 17

Wohnung	Geschoss	Zimmer	Budget in CHF
17.01	EG	4½	27'600.00
17.02	EG	3½	25'000.00
17.03	EG	6½	27'600.00
17.11	1. OG	4½	27'600.00
17.12	1. OG	3½	25'000.00
17.13	1. OG	6½	27'600.00
17.21	2. OG	4½	27'600.00
17.22	2. OG	4½	25'000.00
17.23	2. OG	5½	27'600.00
17.31	3. OG	4½	27'600.00
17.32	3. OG	4½	25'000.00
17.33	3. OG	5½	27'600.00
17.41	4. OG	4½	27'600.00
17.42	4. OG	3½	25'000.00
17.43	4. OG	6½	27'600.00
17.51	Attika	4½	27'600.00
17.52	Attika	4½	31'500.00

Haus 19

Wohnung	Geschoss	Zimmer	Budget in CHF
19.01	EG	6½	27'600.00
19.02	EG	3½	25'000.00
19.03	EG	4½	27'600.00
19.11	1. OG	6½	27'600.00
19.12	1. OG	3½	25'000.00
19.13	1. OG	4½	27'600.00
19.21	2. OG	6½	27'600.00
19.23	2. OG	3½	25'000.00
19.24	2. OG	4½	27'600.00
19.31	3. OG	2½	23'100.00
19.32	3. OG	3½	23'100.00
19.33	3. OG	3½	25'000.00
19.34	3. OG	4½	27'600.00
19.41	4. OG	2½	23'100.00
19.42	4. OG	3½	23'100.00
19.43	4. OG	3½	25'000.00
19.44	4. OG	4½	27'600.00
19.51	Attika	3½	29'000.00
19.52	Attika	4½	27'600.00

Aufzüge

- Personenaufzüge elektromechanisch AS St. Gallen, 630kg, 8 Personen, rollstuhlgängig
- Beidseits 2-teilige Teleskoptüren 80 cm breit, Farbe anthrazit
- Kabinenausstattung in Chromstahl geschliffen oder gebürstet mit einem Spiegel und einem Handlauf sowie Bodenbelag wie im Treppenhaus
- Notrufsystem gemäss Vorschriften

Metallbauarbeiten

Metallbaufertigteile:

- Briefkastenanlage mit separater Paketfachanlage
- Ein Teil der Tiefgaragenplätze als Einzelgaragen mit seitlicher Abtrennung und elektrisch betriebenen Tor, mit Fernsteuerung
- Lichtschachtroste auf Entrauchungsschächten
- 4 Grüngut Container in Sammelgarage, Hausmüllentsorgung über Unterflurcontainer

Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten):

- Ein Aussenabstellraum pro Wohnung, Farbe anthrazit
- Offenes Staketten-Geländer im Treppenhaus, farbig lackiert anthrazit
- Bei Terrassen und Loggien VSG Glas-Geländer auf horizontalen Betonelementen montiert
- Bei Brüstungs-Fenstern, wo vorgeschrieben, sind Stahlseile zwischen den Laibungen als Absturzsicherung montiert.
- Offenes Staketten-Geländer bei Aussentreppe Hauszugang, Notausgängen Tiefgarage, sowie beim Hofabschluss Nord, Farbe anthrazit

Schreinerarbeiten / Wandschränke, Gestelle und dergleichen

- Garderoben- oder Tablarschränke mit Sockel, Blende und Schranktüren, Tablaren und Kleiderstange, innen kunstharzbeschichtet weiss und aussen gestrichen oder lackiert, Farbe hellgrau oder nach Käuferwunsch
- Haustechnikverkleidungen im Bad und Reduit mit Sockel, Blende und Schranktüren, Oberfläche kunstharzbeschichtet, weiss.

Schliessenanlagen

- Mechanische Sicherheitsschliessenanlage, z.B. Kaba Star für Hauseingangs-, Wohnungs-, Tiefgarage-, Keller-, Hauswart- und Technikraumtüre sowie Briefkasten, pro Wohnung 5 Schlüssel

Bodenbeläge

Unterlagsböden:

- In sämtlichen Wohnungen Unterlagsboden mit Fussbodenheizung, zur Aufnahme von Fertigbelägen

Fugenlose Bodenbeläge:

- Zementüberzüge in allen Keller-, Hauswart- und Technikräumen
- Hartbeton in der Tiefgarage und Velo/Mofa/Rollerräume

Bodenbeläge aus Kunststoffen und Textilien:

- Kugelgarnteppich im Lift, auf allen Treppenläufen und ab 1.OG im gesamten Treppenhaus
- Schmutzschleusen teilweise in den Schleusen UG und im Erdgeschoss gesamtes Treppenhaus

Bodenbeläge Plattenarbeiten:

- Für den Bodenbelag aus keramischen Platten steht pro Wohneinheit ein Budgetpreis von CHF 130.00/m² inkl. MwSt. zur Verfügung.
- Die Plattenarbeiten verstehen sich fertig verlegt inkl. Sockel und allen Nebenarbeiten.
- Standardausführung: Feinsteinzeugfliesen, Format 15 x 60 cm, 4 Farben zur Auswahl

Bodenbeläge aus Holz:

- Für den Bodenbelag aus Parkett steht pro Wohneinheit ein Budgetpreis von CHF 130.00/m² inklusive MwSt. zur Verfügung.
- Die Parkettarbeiten verstehen sich fertig verlegt, inklusive Sockelleisten und allen Nebenarbeiten.
- Standardausführung: Riemenparkett 2-Schicht, Eiche, 4 Ausführungen zur Auswahl

Bodenbeläge aussen:

- Laubengang: Keramische Platte, 60 x 60 cm in den gesamten Laubengängen
- Terrasse Atika: Zementplatte 50 x 50 cm, Budgetpreis CHF 50.00/m² inklusive MwSt. und allen Nebenarbeiten.
- Loggia: Keramische Platte, 60 x 60 cm, oder Holzrost in Lärche, Budgetpreis CHF 120.00/m² inklusive MwSt. und allen Nebenarbeiten.

Wandbeläge, Wandbekleidungen

Wandbeläge Plattenarbeiten bis 2.16m Höhe:

- Für den Wandbelag aus keramischen Platten steht pro Wohneinheit ein Budgetpreis von CHF 130.00/m² inklusive MwSt. zur Verfügung.
- Die Plattenarbeiten verstehen sich fertig verlegt, inkl. Sockel und allen Nebenarbeiten.
- Standardausführung: Feinsteinzeugfliesen, Format 15 x 60 cm, 4 Farben zur Auswahl

Bauaustrocknung

- Alle Aufwendungen während der Bauzeit

Baureinigung

- Schlussreinigung für die Vorabnahme und Übergabe aller Räumlichkeiten

Honorare

- Alle notwendigen Honorare sind inbegriffen

Umgebung

Gartenanlagen

- Die Umgebungsarbeiten werden gemäss dem Umgebungsplan inkl. Bepflanzung ausgeführt.
- Gestaltung gemäss Konzept Landschaftsarchitekt / Architekt
- Allee- und Parkbäume, inkl. Bepflanzung gem. Pflanzkonzept / Umgebungsplan Landschaftsarchitekt
- Anpassungen und Ergänzungen an bestehende Nachbarparzellen gemäss Umgebungskonzept
- Geröllband Breite 30 cm entlang Fassaden
- Basketballkorb auf dem Vorplatz
- Balancier-Kletterparcour 10 x 8m
- Vogelnestschaukel aus Edelkastanie
- Drehkarrussel
- Wippe Holz/Metall
- Sandkasten rund mit Abdeckungsnetz und eingenähter Kette als Beschwerung.
- Picknicktisch
- Feuerschale, inkl. Partygrill mit Bodenrohr, Eisen schwarz lackiert, inkl. Deckel zu Feuerschale
- 2 Abfallbehälter mit Sockel

Veloabstellplätze

- Zwei gedeckte Veloständer zwischen den beiden Gebäuden mit Fahrradabstellsystem
- Zwei grosse über die Tiefgarage zugängliche Veloräume im Untergeschoss mit Fahrradabstellsystem

Grundsätze

Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor. Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb, sowie den Verkaufs- oder Projektplänen aus technischen oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dies gilt auch für behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen.

Rohbauänderungen, Käuferausbauten, Nachträge

- Die Erstellerin hat mit den einzelnen Unternehmungen Werkverträge über den Standardausbau (gemäss Baubeschrieb) abgeschlossen. Diese Verträge sind verbindlich und basieren auf Gesamtvergaben für das ganze Projekt.
- Persönliche Änderungswünsche der Käufer gegenüber den Plan- und Baubeschriebsgrundlagen können nur berücksichtigt werden, wenn sie dem gesamten Planungs- und Ausführungsablauf nicht entgegenstehen. Ausbauänderungen werden überdies nur aufgrund schriftlicher Vereinbarung unter gleichzeitiger Festlegung der daraus entstehenden Folgekosten vorgenommen. Solche Mehrleistungen sind durch die Käufer zusätzlich zum vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen.
- Sind für Änderungen spezielle Beratungs- oder Planungsarbeiten notwendig, wird der Aufwand offeriert und verrechnet. Bei Bestellung wird eine Akontozahlung von 50 % der Mehrkosten fällig. Die Schlusszahlung ist vor der Schlüsselübergabe zu leisten.
- Vor Arbeitsausführung ist der entsprechende Nachtrag zu unterzeichnen. Sollte der unterzeichnete Nachtrag nicht spätestens zu dem von der Erstellerin genannten Zeitpunkt durch den Käufer unterzeichnet werden, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss Baubeschrieb und Plänen (Standardausbau) ausgeführt.
- Eigenleistungen und Fremdvergaben sind nicht gestattet. Rückvergütungen für Arbeiten im Innenausbau, die auf Käuferwunsch nicht ausgeführt werden, sind nicht möglich.

Mängelabgrenzungen

- Nicht unter die Mängelhaftung gemäss SIA-Norm fallen Schäden, die zum Beispiel 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 sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen. Zum Beispiel:
 - Haarrisse infolge bauphysikalischer Einflüsse
 - unbedeutende Material-, Farbton- und Oberflächenunterschiede
 - unbedeutende Kratzer in Glasscheiben gemäss Norm der Versicherer
 - Streiflicht in Weissputz-Flächen
- Parkettbeläge haben je nach Holzart besondere Eigenheiten. Der Unternehmer hat entsprechende Merkblätter der Parkettindustrie, die von den Käufern zu beachten sind.
- Kittfugen bei Wandplatten und Sockelabschlüssen können wegen der normalen Senkung des Unterlagsbodens nach zwei bis drei Jahren Risse aufweisen. Dafür besteht keine Gewährleistung.

Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten

- Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (zum Beispiel Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsböden, Grundputz und dgl.) Ein Teil der Restfeuchtigkeit wird im Verlaufe der ersten zwei Jahre langsam austrocknen. Sie wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit richtigem Lüften begegnet werden.
- Die Räume im Untergeschoss sind nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem Erdreich sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl. Die eintretende warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt. Obwohl der absolute Wassergehalt der Luft nicht ansteigt, kann die relative Feuchtigkeit im Sommer bis 85% betragen. Der Feuchtigkeitsgehalt dieser Luft wird an den kühlen erdberührten Aussenbauteilen noch gesteigert und kann empfindliche Lagergüter (zum Beispiel Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben und dgl.) beschädigen. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Diese Räume sind deshalb nur zur Lagerung von nicht organischen und unempfindlichen Waren geeignet.
- Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von 5cm halten. Offene Gestelle sind besser als geschlossene Schränke.

Garantie

Die Hector Bressan AG ist Garantiegeberin für Mängel gem. SIA-Norm 118.

Baustellen

Aus Sicherheitsgründen darf die Baustelle nur in Begleitung eines Bauverantwortlichen besichtigt werden (Nach Terminvereinbarung).

Der Baubeschrieb entspricht dem Planungsstand August 2021.

Arbon, 31. August 2021