



## Allgemeiner Baubeschrieb für den Verkauf

Projekt	Eigentumswohnungen «Raum am Ufer - Seemoosholz», Arbon
Bauherrschaft	Hector Bressan AG, 9320 Arbon
Architektur	hoferarchitektur gmbh, 9322 Egnach
Bauleitung	Gantenbein + Partner AG, 9015 St. Gallen
Verkauf	Fleischmann Immobilien AG, 9320 Arbon

# Inhalt

Rohbau	3
Kanalisation	3
Pfahlfundation	3
Gebäudestruktur	3
Grundwasserabdichtung	3
Isolation	3
Schallschutz	3
Flachdach / Dachabdichtung	4
Innenausbau	5
Ausbaubeschrieb Boden-, Wand- und Deckenoberflächen	5
Ausbaubeschrieb Fenster, Aussentüren und Tore	6
Ausbaubeschrieb äussere Abschlüsse und Sonnenschutz	6
Elektroanlagen	7
Lichtinstallationen	7
Photovoltaikanlage	8
SmartHome	8
Heizung	8
Lüftungsanlagen	8
Sanitärapparate	9
Kücheneinrichtung	10
Aufzüge	11
Metallbauarbeiten	11
Schreinerarbeiten / Wandschränke und dergleichen	11
Schliessanlagen	11
Bodenbeläge	12
Wandbeläge, Wandbekleidungen	12
Bauaustrocknung	13
Baureinigung	13
Honorare	13
Umgebung	13
Veloabstellplätze	13
Allgemeine Bedingungen	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 Ecke der Gesamtüberbauung dient allen Etappen der Überbauung Seemoosholz.

### 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 Balkone in Sichtbeton, teilweise mit Schallschutzeinlage.
- Treppen aus vorgefertigten Betonelementen.
- Erdbebensicherheit gemäss den gültigen Normen.

### Grundwasserabdichtung

---

- Das gesamte Untergeschoss wird mit wasserdichtem Beton, Dichtigkeitsklasse 2, erstellt. Allfällige Undichtigkeiten werden nachträglich injiziert. Die Hobby- und Abstellräume mit Trittschalldämmung und Unterlagsboden, werden mit Dichtigkeitsklasse 1 erstellt.

### Isolation

---

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

### Schallschutz

---

- 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: Dampfbremse sowie Wasserabdichtungsbahnen bituminös, wurzelfest, nicht unterwanderbar. Dach teilweise extensiv begrünt.
- Schutz- und Drainageschicht.
- Wasserretention mittels Aufstau.
- Abdichtung der Balkone und Terrassen 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	Beton/ Mehrschichtplatten, gestrichen	Beton/Mehrschichtplatten, gestrichen
Velo/Mofa/Rollerräume	Hartbeton	Beton, gestrichen	Beton, gestrichen
Keller/Hauswart/Technikraum	Zementüberzug gestrichen	Kalksandstein/Beton/ Mehrschichtplatten, gestrichen	Beton/Mehrschichtplatten, gestrichen
Schleuse	Zementüberzug gestrichen und Schmutzschleuse	Beton, gestrichen	Beton, gestrichen
Treppenhaus	Kugelgarnteppich	Sichtbeton	Sichtbeton
Hobby-, Abstell-, und Technikräume (wo unterkellert)	Zementunterlagsboden, gestrichen	Beton, gestrichen	Beton/Mehrschichtplatten, gestrichen

Wohnungen:

	Boden	Wände	Decke
Entrée/Korridor	Parkett oder keramische Platten*	Abrieb 1mm, weiss	Glattputz Q3, weiss
Kochen/Essen Wohnen	Parkett oder keramische Platten*	Abrieb 1mm, weiss	Glattputz Q3, weiss
Zimmer	Parkett oder keramische Platten*	Abrieb 1mm, weiss	Glattputz Q3, weiss
Nasszellen	keramische Platten*	keramische Platten* und Abrieb 1mm, weiss	Glattputz Q3, weiss
Reduit	Parkett oder keramische Platten*	Abrieb 1mm, weiss	Glattputz Q3, weiss
Balkone	keramische Platten lose verlegt*	Aussenputz	Sichtbeton, teilweise Schallschutzeinlage
Terrasse Attika	Zementplatten lose verlegt*	Aussenputz	Sichtbeton

\* Kann durch Käufer bemustert werden, (siehe Seite 12)

## Ausbaubeschrieb Fenster, Aussentüren und Tore

Fenster	Holz/Metallfenster innen verkehrsweiss und aussen graubraun mit 3-fach Isolierverglasung. Verglasungen wo notwendig mit Verbundsicherheitsglas. Fensterbänke aus Aluminium. Im Erdgeschoss Beschläge Widerstandsklasse Stufe RC2, abschliessbar.
Fenstertüren	Hebeschiebetüren im Bereich der Sitzplätze. Holz/Metallfenster innen verkehrsweiss und aussen graubraun mit 3-fach Isolierverglasung. Verglasungen wo notwendig mit Verbundsicherheitsglas. Im Erdgeschoss Beschläge Widerstandsklasse Stufe RC2, abschliessbar.
Oblichter	Im Attikageschoss durchbruchsichere Oblichter, nicht zum Öffnen, ohne Sonnenschutzrollo.
Hauseingangstüren	Hauseingangstüren als verglaste Metallrahmenkonstruktion, 1-flügelige Türe verglast, seitlicher Festteil verglast, Glasfüllung VSG, Einsteckschloss mit Mehrpunktverschluss, Zylinderausschnitt und elektrischem Türöffner, innen Drückergarnitur und aussen Stosstange, Farbe innen und aussen graubraun.
Wohnungseingangstüren	Raumhohe Stahlzargentüren, Türlicht 256 cm, Türe mit Zylinderausschnitt, Mehrpunktverriegelung und Spion, Farbe aussen zu Treppenhauseingang graubraun, innen verkehrsweiss.
Wohnungsinnentüren	Raumhohe Stahlzargentüren, Türlicht 258 cm, stumpf einschlagend, gestrichen oder lackiert, verkehrsweiss. Türblatt mit 1.5 cm Abstand zum Bodenbelag (Luftzirkulation für die kontrollierte Wohnungslüftung). Türen mit Einsteckschloss und Bartschlüssel. Türen Bad oder sep. WC mit Einsteckschloss und Drehschild neutral.
Schiebetüren innen	Holz Türen gestrichen verkehrsweiss, in der Wand geführt.
Untergeschosstüren	Stahlzargentüren, Türlicht 210 cm, gefälzt, gestrichen oder lackiert, graubraun. Türen mit Einsteckschloss und Zylinderausschnitt. Feuerwiderstandsklassifizierung gemäss den feuerpolizeilichen Vorschriften.
Tor Tiefgarage	Garagentor als Metallrahmenkonstruktion mit Lochblechfüllungen für Frischluftzufuhr, Torantrieb (1 Handsender pro Parkplatz), aussen mit Schlüsselschalter, Öffnungssensor, Fotozellensicherheitsstrahlen, Farbe graubraun.
Brandschutztore	Die Tiefgarage wird mittels brandfallgesteuerten Brandschutztoren in Brandabschnitte unterteilt.
Boxentore	Die Garagenboxen haben seitliche Gitterabschlüsse und ein Garagentor mit Torantrieb (1 Handsender pro Parkplatz). Wegen Brandschutzvorschriften muss allseitig unter der Decke ein Bereich offenbleiben.

## Ausbaubeschrieb äussere Abschlüsse und Sonnenschutz

Lamellenstoren	Verbundraffstoren bei allen Wohnungs-Fenstern, Führungsschienen in Aluminium eingelassen, Farbe graubraun. Alle Storen mit Elektroantrieb steuerbar über SmartHome. Pro Fenster ist ein elektrischer Antrieb vorgesehen. Verbundraffstoren in den Hobbyräumen.
Markisen	Senkrechtmarkisen auf den Balkonen. Ausstellmarkisen auf den Terrassen im Attikageschoss. Alle Markisen mit Elektroantrieb steuerbar über SmartHome und mit zentraler Windwächteranlage, Farbe graubraun.

## Elektroanlagen

---

- In der Tiefgarage, im Untergeschoss in den Kellerräumen, Abstellräumen, Hobbyräumen, Schleusen und Technikräumen sind die Leitungen, Kanäle oder Trassen sichtbar an der Decke oder an den Wänden montiert. In den anderen Räumen sind die Installationen Unterputz.
- Alle Parkplätze in der Tiefgarage sind mit einer Grundinstallation für den Anschluss einer Ladestation für Elektroautos vorbereitet. Es dürfen nur die vom Ersteller angebotenen Ladestationen, mit gegenseitigem Lastmanagement installiert werden. Die Verrechnung erfolgt über ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch).
- Im Hauseingangsbereich ist die Sonnerieanlage mit Video-Gegensprechanlage (Innen- und Aussensprechstelle) ausgestattet. Installation des Türöffners nur bei Eingangstüre im Erdgeschoss,
- 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 erschlossen. Bei Wohnungen mit zusätzlicher Nasszelle (mit Dusche), ist ein Leerrohr (als Reserveanschluss) für einen allfälligen Handtuchradiator vorgesehen.
- Sämtliche WCs verfügen über ein Leerrohr (als Reserveanschluss) für ein Dusch-WC.
- In allen Wohn- und Schlafräumen sind Multimediasteckdosen für TV, Radio, Telefon und Internet, bis zum Wohnungsverteiler mit Glasfaser installiert. Provider ist Swisscom.
- In der Küche bestehen Anschlüsse für Backofen, Dampfgarer, Kochfeld, Dunstabzug (Umluft), Kühlschrank und Geschirrspüler, 2 Arbeitssteckdosen (3-fach) sowie eine Steckdose (3-fach) an freistehender Kücheninsel, bei angrenzender Kücheninsel an der Wand.

## Lichtinstallationen

---

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

- Komplette Beleuchtungsinstallation mit LED-Balkenleuchten.

Kellerräume/Hobbyräume/Abstellräume:

- LED-Balkenleuchten und mindestens ein Schalter mit Steckdose sowie mindestens einer zusätzlichen 3-fach Steckdose.

Treppenhaus:

- Komplette Beleuchtungsinstallation mit LED Aufbauleuchten.

Wohnungen:

- Lichtschalter und 3-fach Steckdosen sowie Anschluss für Spiegelschrank im Bad und sep. WC (nicht dimmbar).
- LED-Einbauleuchten in Küche (dimmbar), Unterbaubeleuchtung vorbereitet (nicht dimmbar).
- Lampenstellen Wohnen/Essen/Zimmer (nicht dimmbar).
- LED-Einbauleuchten im Korridor/Garderobe/Entrée, Bad, und sep. WC (nicht dimmbar).
- LED-Deckenleuchten mit Abdeckung im Reduit (nicht dimmbar).
- Lichtschalter, Lampe und mindestens zwei 3-fach Steckdosen in den Schlafzimmern, im Elternzimmer drei 3-fach Steckdosen.
- Lichtschalter, Lampe und mindestens drei 3-fach Steckdosen im Wohnen/Essen.

Terrassen/Balkone:

- LED-Deckleuchte mit Abdeckung von innen geschaltet (nicht Dimmbar).
- Eine spritzwassergeschützte 1-fach Steckdose.

#### Umgebungsbeleuchtung:

- Komplette Beleuchtungsinstallation mit LED-Leuchten in der Tiefgarageneinfahrt, den Hauszugängen und den Wegen, geschaltet über Bewegungsmelder.

#### Photovoltaikanlage

---

- Aufdach-Photovoltaikanlage auf dem Flachdach über dem Attikageschoss mit Wechselrichter im Untergeschoss. Der erzeugte Strom dient hauptsächlich dem Eigenverbrauch. Die Verrechnung erfolgt über den ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch).

#### 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 funktioniert automatisch, kann aber auch manuell bedient werden.
- Durch einen individuellen Käuferausbau kann die Grundausstattung jederzeit im Bereich Multimedia, Sicherheit, Zutritt und Lüftung erweitert werden.
- Visualisierungen sind über ein Tablet durch individuelle Käuferwünsche möglich.

#### Heizung

---

- Pro Haus wird eine Wärmepumpe im Technikraum im Untergeschoss installiert.
- Die benötigte Wärmeleistung wird dem Boden über Erdwärmesonden entnommen.
- Die entnommene Wärmeenergie wird für die Raumheizung und die Warmwasseraufbereitung verwendet.
- Zur Beheizung der Wohnungen wird in allen Räumen eine Bodenheizung installiert. Im Essen/Wohnen und in den Zimmern reguliert mit Raumthermostaten.
- Die Vorlauftemperatur der Bodenheizung wird über die Wärmepumpenregulierung und die Aussentemperatur geregelt.
- Die Heizkosten werden nach m<sup>2</sup> Nettowohnfläche verteilt.
- Die Wärmepumpe wird mit dem Freecooling Modul ergänzt. Diese Funktion bricht im Sommer die Temperaturspitzen über die Bodenheizung. Die Umschaltung funktioniert nach Temperaturvorgabe über die Wärmepumpe.

#### Lüftungsanlagen

---

- Alle Wohnungen verfügen über eine Komfortlüftung, welche individuell von der Bedienstelle im Reduit steuerbar ist.
- In den Attikawohnungen wird je ein Einzelgerät eingebaut.
- Alle anderen Wohnungen sind an ein zentrales Lüftungsgerät, welches im Technikraum im Untergeschoss installiert wird, angeschlossen.
- Alle Geräte sind mit einer Wärmerückgewinnung und einem Enthalpietauscher zur Feuchteübertragung ausgerüstet.
- In jeder Wohnung ist eine schallgedämpfte V-Box mit Luftregulierung und CO<sub>2</sub> Fühler zur individuellen Regulierung eingebaut.
- Die Abluft wird in den „Nassräumen“ (Küche, Bad, WC) 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 zum Türblatt 1.5cm).
- Die Kochfeldabzüge in den Küchen sind für den Umluftbetrieb mit einem Fett- und Aktivkohlefilter ausgerüstet.
- Die geschlossenen Keller-/Hobby-/Abstell-/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.

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

Die entsprechenden Apparate werden durch den Käufer bemustert. Die Budgetbeträge sind die Apparatepreise brutto excl. MwSt. ohne Montage. Glasduschtrennwände nicht im Sanitärbudget. Glasduschtrennwand Höhe 210 cm gemäss Plan. Bemusterung durch Längle Glas GmbH.

Pro Wohneinheit stehen zur Verfügung:

### Haus 13

Wohnung	Geschoss	Zimmer	Budget in CHF
13.01	EG	5½	21'400.00
13.02	EG	4½	18'000.00
13.03	EG	3½	10'900.00
13.11	1. OG	5½	21'400.00
13.12	1. OG	4½	18'000.00
13.13	1. OG	3½	10'900.00
13.21	2. OG	5½	21'400.00
13.22	2. OG	4½	18'000.00
13.23	2. OG	3½	10'900.00
13.31	3. OG	5½	21'400.00
13.32	3. OG	4½	18'000.00
13.33	3. OG	3½	10'900.00
13.41	4. OG	5½	21'400.00
13.42	4. OG	4½	18'000.00
13.43	4. OG	3½	10'900.00
13.51	Attika	4½	18'000.00
13.52	Attika	4½	18'000.00

### Haus 15

Wohnung	Geschoss	Zimmer	Budget in CHF
15.01	EG	6½	21'400.00
15.02	EG	3½	10'900.00
15.03	EG	4½	18'000.00
15.11	1. OG	6½	21'400.00
15.12	1. OG	3½	10'900.00
15.13	1. OG	4½	18'000.00
15.21	2. OG	6½	21'400.00
15.22	2. OG	3½	10'900.00
15.23	2. OG	4½	18'000.00
15.31	3. OG	6½	21'400.00
15.32	3. OG	3½	10'900.00
15.33	3. OG	4½	18'000.00
15.41	4. OG	6½	21'400.00
15.42	4. OG	3½	10'900.00
15.43	4. OG	4½	18'000.00
15.51	Attika	5½	21'400.00
15.52	Attika	3½	14'100.00

### Spezielle Sanitärapparate:

- Wäscheturm, bestehend aus Waschmaschine und Tumbler. Fabrikat wird durch den Verkäufer bestimmt. WM/TU Türbandung gemäss Plan. Keine Bemusterung möglich.
- In der Tiefgarage werden drei Gartenventile installiert.
- In den Hobbyräumen wird ein Waschtrog und ein Kalt-/Warmwassermischer installiert.
- Im Aussenbereich sind drei frostsichere Gartenventile, mit Netzdruck installiert.
- Auf den Balkonen/Terrassen wird je ein frostsicheres Gartenventil mit reduziertem Druck installiert.

### Sanitärleitungen:

- Kaltwasserleitungen werden an der werkseitigen Zuleitung innerhalb des Gebäudes abgenommen und über die Verteilbatterie zu allen Verbrauchern geführt.
- Warmwasserleitungen werden am heizungsseitigen Wassererwärmer abgenommen und mittels Zirkulation zu allen Verbrauchern geführt.
- Der Kalt- und Warmwasserverbrauch wird mittels Zähler erfasst und nach effektivem Verbrauch abgerechnet.
- 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. Ausführung und Ausstattung gemäss Plänen und Beschrieb. Die Standardausführung entspricht dem Budgetbetrag inkl. Geräte und Montage

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

Die Budgetbeträge netto inkl. MWST betragen:

### Haus 13

Wohnung	Geschoss	Zimmer	Budget in CHF
13.01	EG	5½	36'000.00
13.02	EG	4½	33'500.00
13.03	EG	3½	33'500.00
13.11	1. OG	5½	36'000.00
13.12	1. OG	4½	33'500.00
13.13	1. OG	3½	33'500.00
13.21	2. OG	5½	36'000.00
13.22	2. OG	4½	33'500.00
13.23	2. OG	3½	33'500.00
13.31	3. OG	5½	36'000.00
13.32	3. OG	4½	33'500.00
13.33	3. OG	3½	33'500.00
13.41	4. OG	5½	36'000.00
13.42	4. OG	4½	33'500.00
13.43	4. OG	3½	33'500.00
13.51	Attika	4½	32'800.00
13.52	Attika	4½	34'200.00

### Haus 15

Wohnung	Geschoss	Zimmer	Budget in CHF
15.01	EG	6½	33'400.00
15.02	EG	3½	31'800.00
15.03	EG	4½	33'700.00
15.11	1. OG	6½	33'400.00
15.12	1. OG	3½	31'800.00
15.13	1. OG	4½	33'700.00
15.21	2. OG	6½	33'400.00
15.22	2. OG	3½	31'800.00
15.23	2. OG	4½	33'700.00
15.31	3. OG	6½	33'400.00
15.32	3. OG	3½	31'800.00
15.33	3. OG	4½	33'700.00
15.41	4. OG	6½	33'400.00
15.42	4. OG	3½	31'800.00
15.43	4. OG	4½	33'700.00
15.51	Attika	5½	34'200.00
15.52	Attika	3½	31'900.00

## Aufzüge

---

- Personenaufzüge elektromechanisch AS Aufzüge AG, 8 Pers / 630kg oder 13 Pers / 1000kg, rollstuhlgängig
- 2-teilige Teleskoptüren 90 cm breit, Farbe graubraun
- Kabinenausstattung in Chromstahl geschliffen oder gebürstet mit einem Spiegel und einem Handlauf
- Notrufsystem gemäss Vorschriften

## Metallbauarbeiten

---

### Metallbaufertigteile:

- Briefkastenanlage mit separater Paketfachanlage
- Ein Teil der Tiefgaragenplätze als Einzelgaragen mit seitlichem Abtrenngitter und elektrisch betriebenem Tor, mit Handsender
- Lichtschachtroste auf Entrauchungsschächten
- Grüngut Container in Sammelgarage, Hausmüllentsorgung über Quartier-Unterflurcontainer

### Allgemeine Metallbauarbeiten/Schlosserarbeiten:

- Pro Wohnung ein Aussenschrank auf dem Balkon (ausser Attika), Farbe graubraun, ohne Tablare. Dachwasserleitungen können durch den Abstellraum führen.
- Staketten-Geländer im Treppenhaus (EG und Attika), farbig lackiert graubraun
- Geländer Balkone und Terrasse im Attikageschoss VSG Glas klar. Restliche Geschosse VSG Glas getönt.
- Bei Brüstungs-Fenstern sind, wo vorgeschrieben, Absturzsicherungen montiert.
- Offenes Staketten-Geländer bei Aussentreppe Hauszugang, Notausgängen Tiefgarage, sowie beim Hofabschluss Nord, Farbe graubraun

## Schreinerarbeiten / Wandschränke und dergleichen

---

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

## Schliessenanlagen

---

- Mechanische Sicherheitsschliessenanlage, z.B. Kaba Star für Hauseingangs-, Wohnungs-, Kellertüre, Tiefgaragentor sowie Briefkasten, pro Wohnung 5 Schlüssel

## Bodenbeläge

---

### Unterlagsböden:

- In sämtlichen Wohnungen Unterlagsboden mit Fussbodenheizung, zur Aufnahme von Fertigbelägen
- In den Hobby- und Abstellräumen 1-3 und im Technikraum (Haus 13) Unterlagsboden ohne Fussbodenheizung, gestrichen

### Fugenlose Bodenbeläge:

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

### Bodenbeläge aus Kunststoffen und Textilien:

- Kugelgarnteppich auf allen Treppenläufen und im Treppenhaus
- Schmutzschleusen in den Schleusen UG und vor der Hauseingangstüre EG

### Bodenbeläge Plattenarbeiten:

- Für den Bodenbelag aus keramischen Platten steht pro Wohneinheit ein Budgetpreis von CHF 130.00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. zur Verfügung.
- Die Plattenarbeiten verstehen sich fertig verlegt, inkl. Sockel und allen Nebenarbeiten.
- Standardausführung: keramische Platten, Format 60 x 30 cm, 4 Ausführungen zur Auswahl.

### Bodenbeläge aus Holz:

- Für den Bodenbelag aus Parkett steht pro Wohneinheit ein Budgetpreis von CHF 130.00/m<sup>2</sup> inklusive MwSt. zur Verfügung.
- Die Parkettarbeiten verstehen sich fertig verlegt, inklusive Sockelleisten und allen Nebenarbeiten.
- Standardausführung: Riemenparkett 2-Schicht, Eiche, Format 170 x 15 cm, 4 Ausführungen zur Auswahl.

### Bodenbeläge aussen:

- Balkone: Keramische Platten, Format 60 x 60 cm, Budgetpreis CHF 120.00/m<sup>2</sup> inklusive MwSt. und allen Nebenarbeiten. 2 Ausführungen zur Auswahl.
- Terrasse Attika: Zementplatten, Format 50 x 50 cm, Budgetpreis CHF 70.00/m<sup>2</sup> inklusive MwSt. und allen Nebenarbeiten.

## Wandbeläge

---

### Wandbeläge Plattenarbeiten, wo gemäss Nasszellenplan vorgesehen:

- Für den Wandbelag aus keramischen Platten steht pro Wohneinheit ein Budgetpreis von CHF 130.00/m<sup>2</sup> inklusive MwSt. zur Verfügung.
- Die Plattenarbeiten verstehen sich fertig verlegt, inkl. Sockel und allen Nebenarbeiten.
- Standardausführung: keramische Platten, Format 60 x 30 cm, 4 Ausführungen zur Auswahl.

## Bauaustrocknung

---

- Alle Aufwendungen während der Bauzeit

## Baureinigung

---

- Schlussreinigung für die Vorabnahme und Übergabe aller Räumlichkeiten

## 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
- Diverse Spielgeräte auf dem Quartierspielplatz

## Veloabstellplätze

---

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

## Honorare

---

- Alle notwendigen Honorare sind inbegriffen

## Allgemeine Bedingungen

---

### Bauausführung / Gestaltung

Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor. Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb, sowie den Verkaufs- oder Projektplänen vorgenommen werden, bleiben vorbehalten. Diese haben keine Kaufpreisänderungen zur Folge, sofern sie gleichwertig sind.

Die Visualisierungen haben rein informativen Charakter. Diese können von der Ausführung abweichen.

Die vorgegebene architektonische Gestaltung, insbesondere Farb- und Materialkonzept und alle zur Gebäudehülle gehörenden Materialien und technischen Einrichtungen können durch die Käufer nicht verändert werden.

Die erhöhten Schallschutz-Anforderungen gemäss SIA-Norm 181 werden garantiert. Einbauten, die schallschutztechnisch Einfluss auf weitere Wohneinheiten haben können (z. Bsp. Whirlpool-Wannen, Einbauten in Decken und Bodenkonstruktionen, Installationen in Wohnungstrennwänden, etc.) sind durch den Bauphysiker vor der Ausführung zu prüfen beziehungsweise freizugeben. Bestehen Zweifel an der korrekten Ausführung von Käuferausbauten, kann eine Schallmessung angeordnet werden. Die Aufwendungen für die Planung, Bauleitung und allfällige Messungen gehen zu Lasten der Käufer.

Die Leitungsinstallationen im Kellergeschoss werden Aufputz geführt. Sichtbare Leitungen an Wänden und Deckenuntersichten werden zum Teil auch durch Keller-, Hobby- und Abstellräume geführt.

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

#### Käuferausbauten

Die Erstellerin hat Werkverträge über den Standardausbau (gemäss Baubeschrieb) für die ganze Überbauung abgeschlossen. Sämtliche Ausbauarbeiten müssen durch diese Unternehmer ausgeführt werden.

Die Machbarkeit von Änderungswünschen der Käufer gegenüber Plänen und Baubeschrieb ist abhängig vom Baufortschritt und den technischen Möglichkeiten.

Die Verkäuferin gibt den Käufern die Kontakte und Termine für die Bemusterung des Standardausbaus an. Dies gilt für Küche, Sanitärapparate, Boden- und Wandbeläge, Elektroinstallationen und Wandschränke, wo die Unternehmer die gewünschte Ausführung direkt mit den Käufern vereinbaren.

Für weitergehende Wünsche wenden sich die Käufer an die zuständigen Planer. Eine erste unverbindliche Beratung ist kostenlos. Anschliessend wird der Aufwand für die weiteren Beratungs- und Planungsarbeiten offeriert. Die weitere Bearbeitung erfolgt nach schriftlicher Auftragserteilung durch die Käufer.

Die Planer erstellen eine verbindliche Offerte für die Ausführung der Arbeiten. Die Arbeitsausführung erfolgt nach schriftlicher Auftragserteilung durch die Käufer.

Die Termine für Bemusterung und Entscheide durch die Käufer sind verbindlich. Werden diese durch die Käufer nicht eingehalten gehen Mehrkosten und Terminverzögerungen zulasten der Käufer.

Sämtliche Mehr- oder Minderkosten werden separat zum Kaufpreis in Rechnung gestellt und sind zwei Wochen vor der Schlüsselübergabe zu bezahlen. Bei grösseren Arbeiten sind vorgängig Akontozahlungen zu leisten.

Eigenleistungen und Fremdvergaben sind nicht gestattet. Rückvergütungen für Arbeiten im Innenausbau, die auf Käuferwunsch nicht ausgeführt werden, sind nicht möglich.

Eine teilweise Windschutzverglasung der Balkone kann durch die Käufer als Option bestellt werden. Falls eine solche zu einem späteren Zeitpunkt erstellt wird, muss diese in Bezug auf Optik, Konstruktion und Material gleich sein wie die anderen.

#### Garantie

Die Hector Bressan AG übernimmt die Sachgewährleistungspflicht im Rahmen der Handwerkergarantien gemäss SIA 118. Darüber hinaus übernimmt sie keine Rechts- oder Sachgewährleistungspflicht. Vorbehalten bleiben die Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR. Für Maschinen und Apparate beträgt die Garantiedauer zwei Jahre.

Vor Ablauf der zweijährigen Garantiezeit prüft der Verkäufer im Beisein der Käufer die gerügten Mängel und veranlasst die Behebung der Mängel, die unter Garantiepflicht fallen. Die Käufer gewähren dazu den Zutritt zur Wohnung und unternehmen alles, um die Behebung allfälliger Mängel zu erleichtern (umstellen von Mobiliar, etc.). Ab dem dritten bis fünften Jahr müssen Mängel unverzüglich gerügt werden.

Nicht unter die Mängelhaftung gemäss SIA-Norm fallen Schäden, die nach der Bauabnahme zum Beispiel 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 vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen. Zum Beispiel:

- Haarrisse infolge bauphysikalischer Einflüsse bis 0.4 mm
- unbedeutende Material-, Farbton- und Oberflächenunterschiede
- unbedeutende Kratzer in Glasscheiben gemäss Norm der Versicherer
- Im Streiflicht sichtbare Unebenheiten in Oberflächen

Parkettbeläge haben je nach Holzart besondere Eigenheiten. Der Unternehmer hat entsprechende Merkblätter der Parkettindustrie, die von den Käufern zu beachten sind.

Dauerelastische Dichtungsfugen bei Wandplatten und Sockelabschlüssen können wegen der normalen Senkung des Unterlagsbodens nach zwei bis drei Jahren Risse aufweisen. Dafür besteht keine Gewährleistung. Fugen gehören zum Unterhalt und sind periodisch durch die Käufer zu kontrollieren und bei Bedarf auf eigene Kosten zu ersetzen.

Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (zum Beispiel Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsböden, Grundputz und dgl.). Die Restfeuchtigkeit wird im Verlaufe der ersten Jahre langsam austrocknen und an die Raumluft abgegeben. Dieser Feuchtigkeit muss von den Nutzern 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 und kann an den Aussenwänden kondensieren. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar.

Diese Räume sind deshalb nur zur Lagerung von 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 5 cm halten.

Offene Gestelle sind besser als geschlossene Schränke.

Der Baubeschrieb entspricht dem Planungsstand 23.08.2023.