

# Käuferbaubeschrieb

## Wohnüberbauung Solea, Mohren

### Grundlage, Normen und Vorschriften

Die sich im Zuge der Arbeitsausschreibung oder -ausführung ergebenden Änderungen, ohne Qualitätseinbusse, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Ohne zwingende Änderungen hält sich der Baubeschrieb an die nachfolgenden Normen und Empfehlungen:

- Normen der SIA, SEV und weiterer Fachverbände
- Weisungen der SUVA
- Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt, des Feuerpolizeiamtes, Ämter für Zivilschutz und Gewässerschutz, des Gesundheitsamtes sowie des Energiegesetzes des Kantons Appenzell Ausserrhoden
- Örtliche und kantonale Bauvorschriften

### Beton- und Stahlbetonarbeiten

Foundation Magerbetonsohle. Bodenplatte, Aussenwände Untergeschoss, Gebäudestützen, statisch tragende Innenwände, Wohnungstrennwände sowie alle Geschosdecken in Stahlbeton. Dimensionierung nach Angaben des Ingenieurs. Allgemein Schalungstyp 2 bei Wänden / Decken. Zementüberzug in Garage und Kellerräumen.

### Maurerarbeiten

Innenwände Untergeschoss Kalksandstein-Wände in Industriesicht gemauert. Betonstürze bei Türen. Aussenwände ab Erdgeschoss sowie teilweise Innenwände in Backstein. Allgemeine Maurerarbeiten, Spitz- und Zuputzarbeiten für Sanitär- und Heizungsinstallationen. Einmauerung von Türzargen und Kleinbauteilen. Noppenfolie bei erdberührten Wänden vor der Hinterfüllung montiert.

### Vorfabrizierte Elemente aus Beton

Lieferung von vorfabrizierten Betontreppenelementen oder in Ortbeton mit entsprechender Schallentkoppelung gemäss Bauphysiker.

## Fenster

Hochwertige Fenster aus Holz-Metall (Farbe RAL/NCS nach Konzept Architekt), Glas 3-fach IV-verglast, Werte nach Angabe Bauphysiker. Pro Zimmer mindestens je ein Drehflügel, grosse Fensterteile werden festverglast oder verschraubt. Beschläge Standard, Designgriff scharfkantig aus Edelstahl Inox. Rahmenverbreiterungen isoliert. Sicherheitsglas nach Richtlinie SIGAB.

## Hauseingangstüren

Hauseingangstüre aus Glas-Metallkonstruktion wärmegeklämmt. Einbrennlackierte Farbe nach Wahl Architekt. Isolierverglasung gemäss Energienachweis. Mehrfachverriegelung. Aussen Griffstange, innen Drücker.

## Garagentor

Automatisches Sektionaltor. Farbe gemäss Konzept Architekt. Torautomat mit Handsender.

## Montagebau in Holz

Gibeldach, Sparren, Pfetten in Fichte/Tanne massiv. Eindeckung mit Tonziegel. Farbe gemäss Konzept Architekt.

Umweltfreundliche und energiesparende Glaswollklämmung zwischen den Sparren (Stärke gemäss Energienachweis). Innenliegende Dampfsperre, alle Anschlüsse sauber und luftdicht verklebt DWD oder Pavatex Unterdachplatten, Innenverkleidungen mit Mehrschichtverbundplatten und/oder verputzten Gipsträgerplatten.

## Fassaden

Robuste und langlebige hinterlüftete, vorvergraute Holzfassade stehend (naturnahe Farbtöne, Valu Vapen Holzfarben). Farbe gemäss Konzept Architekt. Dämmung im Sockelbereich mit XPS (Stärke gemäss Angabe Bauphysiker). Einbettung mit Glasfasergewebe, mineralischer feinkörniger Deckputz zum Streichen. Die Malerarbeiten berücksichtigen ökologische Grundsätze.

## Lamellenstoren

Aluminium-Verbundrafflamellenstoren in allen bewohnten Räumen. Farbe nach Konzept Architekt und Standardkollektion Lieferant, 90 mm breit. Führungsschienen aus Aluminium stranggepresst. Seitliche Führungsschienen mit Geräuschdämpfung in den Lamellen. Sämtliche Storen elektrisch und einzeln steuerbar.

## Sonnenstoren, Markisen

Vertikal-Storen bei Loggias des Mehrfamilienhauses. Beschattung der Terrassen bei Doppeleinfamilienhäusern und Dachwohnung.

## Elektroinstallationen

Installationen in Wohngeschossen Unterputz, im Untergeschoss Aufputz. Pro Wohnung / Doppelfamilienhaus Sicherungskasten mit Zähler und Anschlüsse für Internet & Kabelfernsehen. Zuleitungserschliessung und Hausanschluss ab Einspeisung Energielieferwerk auf Hauptverteilung Untergeschoss. Fundamenterdung, Potentialausgleich und Erdleitung gemäss geltenden Vorschriften. Sonnerie mit Video-Gegen-sprechanlage bei Mehrfamilienhaus. Pro Wohn- und Schlafräum drei 3-fach Steckdosen und je ein Multimediaanschluss. LED-Einbauleuchten in Entrée, Küche und Nasszellen. Apparate Feller Edizio due in weiss.

Je ein E-Mobilitätsanschluss pro Wohnung/Hausteil.

## PV-Anlage

Ästhetische Indach-Photovoltaikanlage gemäss Anforderungen der Baubewilligung.

## Heizungsanlage

Die Wärmeenergieerzeugung erfolgt pro Einheit über eine kompakte Luft/Wasser-Wärmepumpe. Die Warmwassererzeugung erfolgt im Winter und Sommer über die Luft/Wasser-Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Nach Aussentemperatur regulierter Heizkreis. Die Wohn- und Schlafräume werden individuell mit Einzelraumregulierung (Raumthermostate) reguliert.

## Lüftungsanlagen

Mechanische Raumentlüftung in gefangenen Räumen. Gesteuert über Lichtschaltung mit Nachlauf.

## Sanitärapparate

Unterputzspiegelschränke, wo möglich, mit Steckdose und LED-Licht. Unterbauschränke mit grosszügigen Schubladen. Tiefliegende Badewanne für leichteren Einstieg. Bodentiefe Dusche mit Duschrinne, Regenbrause mit zusätzlicher Handbrause. Shampoo-Nische in Eltern-Bad. Spülrandloses WC. Standardfarbe weiss. Die definitive Auswahl bleibt den Käufern vorbehalten. Budget gemäss Standardofferte.

Bei Doppelfamilienhäuser je 1 frostsicheres Gartenventil.

## Kücheneinrichtung

Grössen und Einteilungen gemäss Plänen. Fronten Kunstharzbelegt oder lackiert, CNS-Griffe oder grifflos. Küchenapparate bestehend aus Hochbackofen, Kombi-Steamer, Glaskeramikherd, Dampfabzug, Umluft (Aktivkohlefilter), Kühlschrank, Geschirrspülmaschine und Edelstahlbecken. Die definitive Auswahl bleibt den Käufern vorbehalten. Budget gemäss Standardofferte.

## Aufzug

Elektromechanische oder hydraulische Liftanlage für 8 Personen im Mehrfamilienhaus, rollstuhlgängig, Türöffnung mind. 80 cm, automatische Teleskopschiebetüre. Verkleidung in Kunstharz nach Angaben Architekt.

## Metallbaufertigteile, allgemeine Schlosserarbeiten

Briefkastenanlage aus Aluminium, nach Farbkonzept Architekt. Metallfensterbänke in Alu farblos eloxiert. Innenhandläufe bei Treppen aus Edelstahl.

## Schreinerarbeiten

Innentüren aus Holz (Röhrenspan). Zimmertüren: Standard-Stahlzargen, gestrichen oder gespritzt nach Wahl. Garderobe kunstharzbelegt mit einem geschlossenen Schrank.

## Boden- und Wandbeläge

Zementüberzug 30 mm sauber abtalschiert oder Monobeton in sämtlichen unbeheizten Räumen. In sämtlichen beheizten Wohnräumen mit Parkett, weisse Sockelleisten. Nasszellen mit keramischen Bodenplatten. Wände der Nasszellen aus keramischen Plattenbelägen. Im Vorwand- und Spritzbereich raumhoch gefliest.

Budget keramische Plattenbeläge (Format 30 cm x 60 cm oder 60 cm x 60 cm): Material Brutto inkl. Verlegung: CHF/m<sup>2</sup> 120.00 inkl. MWST.

Budget Parkett: Material Brutto inkl. Verlegung: CHF/m<sup>2</sup> 120.00 inkl. MWST.

## Innere Malerarbeiten

Wohnen, Zimmer, Gang Grundputz und Abrieb 1.0 mm zum Streichen. Decke Weissputz. In Wohn- und Schlafräumen, wo möglich, je 1 Vorhangschiene in Decke eingelassen. Wände und Decken mit einer Dispersionsfarbe weiss deckend gestrichen. Türzargen entfettet, grundiert und sauber gestrichen. Nicht beheizte Nebenräume werden nicht verputzt.

Treppenhaus MFH: Grundputz und Abrieb 1.5 mm zum Streichen.

## Schliessanlagen

Sicherheitsschliessanlage für Haustüren und Briefkasten.

## Umgebung

Ausführung nach genehmigtem Umgebungsplan. Rasenflächen angesät. Geröllpackung ums Gebäude laufend. Vorplätze und Hauszugänge mit Betonsickersteinen. Natürliche Böschungen sowie Umgebungsmauern nach Angabe Architekt.

Unterhalt Gärtner: Bewässerung während Bauschlussphase mit 1. Schnitt als Unterhaltsarbeit.

## Bemerkungen

- Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektierungsarbeiten erstellt.
- Änderungen an diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten.
- Ausbauwünsche der Käuferschaft werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern technisch realisierbar, die Konstruktion und Statik nicht beeinträchtigt werden und wenn es sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lässt.
- Die Mehr-/Minderkosten werden dem Käufer entsprechend verrechnet/vergütet. Änderungen der Käuferschaft werden erst nach Unterzeichnung eines Kostenprotokolls in Auftrag gegeben.
- Auf die Mehrkosten der Änderungen und allfälliger Honorare seitens Spezialisten wie z.B. Ingenieur oder Fachplaner werden zuzüglich 11% Bauleitungshonorar und 4% Nebenkosten verrechnet und sind spätestens vor der Hausübergabe zu bezahlen (abzgl. allfällig bereits geleisteter Akontozahlungen).
- Auf Minderkosten werden keine Honorare zurückerstattet.
- Im Kaufpreis ist eine Käuferbetreuung von max. 15 Stunden enthalten. Weitere Honorare werden nach effektivem Aufwand abgerechnet (CHF 130.00/h, exkl. MWST).
- Die Visualisierungen sind Stimmungsbilder. Detaillösungen und Materialisierungen können von den Visualisierungen abweichen. Abweichungen berechtigen zu keinerlei Forderungen der Käuferschaft.
- Die Käuferschaft ist verpflichtet, allfällige Unklarheiten mit dem Ersteller zu klären. Auf nachträgliche Beanstandungen kann nicht eingegangen werden. Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar.
- Im Kaufpreis enthalten sind in den Grundrissen eingezeichnete Schränke, welche mit einem Kreuz versehen sind. Die restliche eingezeichnete Möblierung ist ein Vorschlag und somit nicht Bestandteil des Hauspreises.
- Gegenüber Forderungen an den Verkäufer aus dem vorliegenden Vertrag ist das Recht der Verrechnung von Gegenansprüchen, auch solchen, die auf Mängelrügen, Garantieleistungen oder auf der Anfechtung des Vertrages beruhen, ausgeschlossen.
- Eigenleistungen wie Direktlieferungen und Montagearbeiten ausserhalb des Kaufvertrages sind bis zur Hausübergabe nicht möglich.
- Die Handänderungssteuern und Grundbuchkosten übernehmen die Verkäuferschaft und Käuferschaft je zur Hälfte.

## Stand

24.04.2025