

» baubeschrieb

www.birnbäumen.ch

» Gebäude

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Bodenfundationen, erdberührte Aussenwände, Liftschacht, sämtliche Wohngeschossdecken, alle Balkone, Treppenläufe und Podeste. Wo es die Erdbebensicherheit erfordert, werden einzelne Innenwände ebenfalls in Beton ausgeführt. Tiefgarage: Innenwände, Decke und Stützen aus Beton Schalungstyp 2.

Maurerarbeiten

Untergeschoss: Innenwände in Kalksandstein zum streichen. Treppenhaus und Zugang 2.UG in Backstein zum verputzen. Wohngeschoss: Innenwände in Backstein.

Wärmedämmung

Aussenwärmedämmung aus Kunststoff nach den Erfordernissen des kantonalen Energiegesetzes. Fassadenflächen verputzt mit Fertigabrieb, nach festgelegtem Farbkonzept.

Fenster, Aussentüren, Tore

Fensterfronten und Balkontüren in Holz-Metall, 2-fach Isolierverglasung. Pro Raum ein Drehkipp-Beschlag. Die Festverglasungen von Wohnräumen sind nach Baubezug von Vorteil durch eine Reinigungsfirma von aussen reinigen zu lassen. Hauseingangstür in Glas-Metall, 2-fach Isolierverglasung. Garagentor: Kipptor mit Funkbedienung.

Spenglerarbeiten

Ausführung in Chromnickelstahl matt.

Bedachungsarbeiten

Dach über der Tiefgarage: Beton im Gefälle, Bitumenabdichtungsbahnen, Systemaufbau mit Humus für intensive Begrünung oder Kiesbelag. Balkone über nicht beheizten Räumen: Beton im Gefälle, Systemaufbau für hinterlüfteten Lärchenrost. Balkone über beheizten Räumen: Beton im Gefälle,

Wärmedämmung, Bitumenabdichtungsbahnen, Systemaufbau für hinterlüfteten Lärchenrost. Dachaufbau: Beton im Gefälle, Abdichtung mit Bitumenabdichtungsbahnen, Wärmedämmungen richten sich nach den Erfordernissen des kantonalen Energiegesetzes, Systemaufbau für extensive Begrünung.

Dachentwässerung

Die Flachdächer werden über Dachwassereinläufe intern entwässert.

Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Elektrisch betriebene Verbundrafflamellenstoren, Lammellenbreite 90 mm, in Wohnen, Küche/Essen, Zimmer. Farbe anthrazit.

Gipserarbeiten

Wände in Wohnen/Essen, Entrée, Schlafzimmer und Treppenhaus mineralischer Grundputz und weisser Fertigabrieb, Körnung 1.5 mm. Decken in Wohnungen und Treppenhäuser in Weissputz, zum streichen.

Metallbauarbeiten

Handläufe für Treppen im Innen- und Aussenbereich in Metall. Balkongeländer aus Glas. Hauseingangstüren und Vordach in Metall. Briefkasten für alle Wohnungen. Sonnerie und Videogegensprechanlage bei den Haupteingängen der Wohnhäuser und beim Eingang der Tiefgarage, ganze Anlage in Alu eloxiert.

Schreinerarbeiten

Türen: Wohnungsabschlusstüren zum streichen, als Volltüre T30, mit eingebautem Spion, Gummidichtung, Dreipunkt-Verriegelung und Sicherheitsschild. Zimmertüren mit Gummidichtung und Stahlzargen zum streichen. Kellertüren mit Gummidichtung, zum streichen. Wandschränke: Einbauschränk in Gang mit Tablaren oder Garderobenteil zum streichen.

» baubeschrieb

www.birnbäumen.ch

Schliessanlage

Sicherheits-Schliessanlage z.B. Typ KABA-Star, Haustüren, Wohnungstüre, Keller, Tiefgarage, technische Räume und Briefkasten.

Unterlagsböden

Wohngeschosse: Schwimmende Unterlagsböden mit Bodenheizung, Wärmeund Trittschalldämmung. Untergeschosse und Treppenhäuser: zementgebundene Unterlagsböden / Überzüge.

Fugenlose Bodenbeläge

Tiefgarage in Asphalt, Nebenräume der Tiefgarage mit Zementüberzug. In den Treppenhäusern und öffentlichen Zugängen im 2.UG Hartbeton Anthrazit.

Bodenbeläge aus keramischen Platten

In Bad/Du/WC und Du/WC (CHF 130.–/m² netto fertig verlegt, inkl. Zuschlägen, Nebenarbeiten und Fugen)

Bodenbeläge in Holz

Im Entrée, Wohnen/ Essen, Küche, Gang und allen Zimmern, wenn vorhanden im Reduit. Fertigparkett, Clever Wood der Firma Bauwerk AG, St.Margrethen, Masse 1250 x 100 x 9.2mm . Zur Wahl stehen Eiche und Ahorn. Weitere Holzarten auf Anfrage. Wir empfehlen Holzarten aus einheimischer Produktion oder mit FSC-Zertifikat (CHF 98.–/m²) inkl. Sockel, Zuschlägen, Nebenarbeiten und Fugen).

Wandbeläge aus keramischen Platten

In Bad/Du/WC und Du/WC (CHF 110.–/m² netto fertig verlegt inkl. Zuschlägen, Nebenarbeiten und Fugen).

Malerarbeiten

Decken in der Tiefgarage gestrichen sowie Decken, Wände und Böden der Bastelräume im 2.UG und der Kellerräume und Gänge im 1.UG nach festgelegtem Farbkonzept. Die Weissputzdecken im Treppenhaus und in den Wohnungen. Alle Türen inkl. Türzargen und sämtliche Schreinerarbeiten.

» Installationen

Elektroanlagen

Allgemein: Hauptverteilung mit Zähleranlagen in Schrank im Untergeschoss. Installation für Haustechnik- und Liftanlagen. Tiefgarage: Beleuchtung aus FLLeuchten, mit entsprechender Anzahl Notleuchten. Abluftanlage mit CO-Fühler. Garagentor mit Antrieb, Bedienung mit Funk. Verkehrswege: Installation für Beleuchtung in Korridoren und Treppenhäusern, Steuerung mit Bewegungsmelder und Kurzzeitschaltung. Nebenräume: Steckdosen für Tiefkühltruhen in den Kellerräumen, Anschlüsse in Waschräumen für Waschmaschine und Tumbler. Installation an den entsprechenden Wohnungszählern angeschlossen.

Wohnungen: Wohnungsverteiler mit Sicherungsautomaten. Fehlerstromschutzschalter gemäss Vorschriften. Video-Türsprechanlage mit Türöffner-Taster. Je nach Raum 2 bis 3 Dreifach-Steckdosen. Kommunikationsanschlüsse (R/TV und Telefon) mittels Home Wiring System. Kabelanschluss (Cablecom) für Radio- und TV. Es sind max 3 Anschlüsse ausgebaut. Anschlüsse für Küchenapparate gemäss Beschrieb Kücheneinrichtungen. Anschluss (Leerrohr) für Ausenlampe auf Balkonen mit Schaltstelle im Wohnzimmer. Leerrohr für 1 Closomat im Bad. Lamellenstoren in Wohnen/Essen, Küche und Schlafzimmer elektrisch. Sämtliche Installationen unter Putz. In Wohnen/Essen und in den Zimmern je ein elektrischer Heizthermostat.

Leuchten und Lampen

Leuchten in den Treppenhäusern und in den allgemeinen Räumen in den Untergeschossen. FL-Leuchten und Notleuchten in der Autoeinstellhalle. Einbauleuchten in Küche, Gang, Bad / Du / WC sowie Du / WC. Sämtliche Lampenstellen in den Wohnungen und Balkon sind für die Montage bewohnerseitiger Leuchten vorgesehen. Zufahrts- und Wegbeleuchtung Umgebung.

» baubeschrieb

www.birnbäumen.ch

Heizungsanlage

Die St.Galler Stadtwerke betreiben für den gesamten Birnbäumenhang (Baufeld 1 bis 3) eine zentrale Wärmeversorgung. Die Wärmeerzeugung wird mittels Blockheizkraftwerke (BHKW) erbracht. BHKW erzeugen gleichzeitig Strom und Wärme mit hohem Wirkungsgrad. Somit wird die Wärme und das Warmwasser aus dem Nahwärmeverbund Birnbäumen der Stadt St.Gallen bezogen. Die Tarife der Wärmeabgabe entsprechen dem Wärmeverbund im Westen der Stadt. Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Bodenheizung nach Aussentemperatur geregelt. Der Wärme- und Warmwasserverbrauch wird in jeder Wohnung separat gemessen. Einzelraumregulierung für alle Zimmer und Wohnraum über elektrische Raumthermostaten und Stellantriebe auf Bodenheizung wirkend.

Dämmungen

Sämtliche Heizleitungen werden nach den Vorschriften gegen Wärmeverlust isoliert.

Lüftungsanlagen

Kontrollierte Wohnungslüftung mit Zubzw. Abluft für jeden Wohnraum, alle Nasszellen sowie den entsprechenden Waschen/Keller im 1.UG. Abluftanlage in Tiefgarage, gesteuert über COFühler.

Sanitäranlagen

Sämtliche Apparate in Keramik weiss, schallhemmend montiert. Platzierung gemäss Projektplan. Einhebelmischer in verchromter Ausführung.

Bad/Du/WC: Badewanne 170/80cm, Bademischer, Handbrause, Haltegriff mit Seifenschale. Duschwanne aus Platten 90/120cm mit seitlicher Glastrennwand, Duschenmischer, Handbrause, Duschengleitstange, Drahtseifenhalter. Wandklosett Unterputzmontage, Sitz mit Deckel, Papierhalter, Klosettbürstenhalter. Waschtisch 125/50cm, Einlochmischer, Handtuchhalter, Spiegelschrank 120cm.

Du/WC: Duschwanne aus Platten 80/110 cm mit seitlicher Glastrennwand, Duschenmischer, Handbrause, Duschengleitstange, Drahtseifenhalter. Wandklosett Unterputzmontage, Sitz mit Deckel, Papierhalter, Klosettbürstenhalter. Waschtisch 75/50 cm, Einlochmischer, Handtuchhalter, Spiegelschrank 70 cm.

Warmwasserleitungen: Die Verteilung des Warmwassers erfolgt im Zirkulationssystem mit Umwälzpumpe und einstellbarer Zeitschaltuhr. Die Verteilungen ab der zentralen Warmwasseraufbereitung sind in CNS- oder Kunststoff-Rohren ausgeführt. Die Wohnungsverteilungen erfolgen über einen Verteilkasten mittels auswechselbaren Kunststoffleitungen; Warmwasser mit Verbrauchszählung.

Kaltwasserleitungen: Die Kaltwasserzuleitung wird von den Technischen Betrieben erstellt; über die zentrale Wasserzählung und den Schmutzfilter wird das Wasser über Verteilstränge in CNS- oder Kunststoff-Rohren zu den einzelnen Verbrauchern geführt, Kaltwasser mit Verbrauchszählung. Die Wohnungsverteilung erfolgt über einen Verteilkasten mittels auswechselbaren Kunststoffleitungen. Feuerlösch-einrichtungen in der Tiefgarage mit Nasslöschposten und Handfeuerlöscher gemäss Vorschriften.

Dämmungen: Sämtliche Sanitärleitungen werden gemäss Vorschriften gegen Wärmeverlust, Schwitzwasser und Geräuschübertragung isoliert.

Schallschutz: Für den Schallschutz gilt die SIA-Norm 181. Es gelangen keine Installationen in direkten Kontakt mit dem Baukörper. Sämtliche Leitungen werden mit körperschallhemmenden Rohrschellen montiert.

Waschen / Trocknen

Pro Wohnung wird im Untergeschoss ein Wasch-/Trockenraum erstellt. Waschtrog mit Wandbatterie, Waschmaschine und Tumbler, Wäscheseile an Decke.

» baubeschrieb

www.birnbäumen.ch

Kücheneinrichtungen

Die Küche wird von der Firma Ruf Design AG, St.Gallen geliefert.

Wird ein anderer Küchenbauer gewählt, werden CHF 16'000.– rückvergütet. Fronten seidenglanz lackiert (schleiflackfinish), Abdeckung Naturstein Preisklasse 2, Rückwände Glas Lacobel Weiss, Bügelgriffe Chrom. Geräte gemäss separater Liste.

Aufzüge

IFTanlage mit elektromechanischem Antrieb, ohne Maschinenraum. Kabinen rollstuhlgeeignet, vollautomatische Teleskoptüren.

» Raumbeschrieb

Allgemeine Räume

Tiefgarage: Boden in Asphalt, Wände in Beton, Decke in Beton weiss gestrichen. Abstellräume, Veloräume, Hauswart: Boden in Zementüberzug, Wände Beton gestrichen, Decken Beton gestrichen. (Tiefgarage, Nebenräume und Kellergang Dichtigkeitsklasse 4). Treppenhäuser, Korridore 2.UG: Boden Hartbeton Anthrazit, Schmutzschleusenteppich bei Eingängen, Wände Fertigabrieb, Decken Weissputz gestrichen. Installationsräume: Boden Zementüberzug, Wände Beton / KN gestrichen, Decken Beton weiss gestrichen.

Private Nebenräume

Keller / Waschen, Gang 1.UG: Boden Zementüberzug gestrichen, Wände Beton / Kalksandstein gestrichen, Decken Beton gestrichen. Bastelräume 2.UG: Boden Zementüberzug, Wände Beton gestrichen, Decken Beton gestrichen.

Wohnungen

Entrée, Wohnen, Essen, Küche, Gang, Zimmer: Boden Fertigparkett, Wände Fertigabrieb weiss, Decken Weissputz weiss gestrichen.

Bad/Du/ WC, Du/WC: Boden keramische Plattenbeläge, Wände keramische Plattenbeläge, Decken Weissputz weiss gestrichen.

Balkon: Boden Lärchenrost, Wände Glasgeländer, Decke Sichtbeton gestrichen. Option gegen Mehrpreis: rahmenlose Verglasung zum öffnen.

» Umgebung

Zufahrt und nördlicher Vorplatz vor Tiefgarage mit Besucherparkplätzen in Asphalt, horizontale Verbindungswege befestigt, Treppenstufen und Einfassungen von Rabatten in Beton, private Vorplätze begrünt, halböffentliche Vorplätze in Kies, Rabatten mit nach Themen geordneten Bepflanzung.

» Allgemeines

Unwesentliche Änderungen, die keine baulichen und qualitativen Nachteile zur Folge haben, bleiben vorbehalten. Änderungen und Spezialwünsche des Käufers gegenüber diesem Baubeschrieb müssen schriftlich festgehalten werden. Die daraus resultierenden Mehrkosten werden mit einem Bearbeitungshonorar von 12 % und allfälligen Ingenieurhonoraren, sowie den teuerungsbedingten Anschlusskosten zu Lasten des Käufers berechnet. Für die vom Käufer vorgeschriebenen Fabrikate und Ausführungen, die von diesem Baubeschrieb abweichen, übernimmt der Verkäufer resp. der Generalunternehmer keine Garantie. Alle Preise verstehen sich inkl. 7.6 % MwSt.

April 2009