VÖGELINSEGG

LEBEN AUF DER HÖHE

01. Dezember 2016 stf

Wohnüberbauung Vögelinsegg, 9042 Speicher

Allgemeiner Baubeschrieb
für Eigentumswohnungen im Stockwerkeigentum

Die Eigentumswohnungen auf der Vögelinsegg – Wohnen auf der Höhe.
Auf der Höhe der Vögelinsegg, an traumhafter Aussichtslage in Speicher AR, entsteht ein einzigartiges Wohnbauprojekt mit 29 Wohnungen in 3 Mehrfamilienhäusern in Minergiebauweise mit 2 Tiefgaragen mit 55 Parkplätzen. Die Autozufahrt erfolgt unterirdisch ab der St. Gallerstrasse / Hauptstrasse in die unter den Wohneinheiten liegende Tiefgarage. Fussgängerwege vom Dorf und ab der Haltestelle der Appenzellerbahnen führen auf weitgehend verkehrsberuhigten Wegen durch den Hof zu den Hauseingängen.

Keller-, Veloabstell- und andere Nebenräume sowie Erschliessungsflächen sind selbstverständliche Bestandteile. Der Innenhof mit einem alten Baumbestand wird als Begegnungsort und Spielplatz zur gemeinsamen Nutzung gestaltet. Die Wohnungen werden als Eigentumswohnungen im Stockwerkeigentum verkauft.

Dieser Baubeschrieb enthält allgemeine Angaben. Verbindlich sind Inhalt und Beilagen des Kaufvertrags, die einschlägigen SIA-Richtlinien für Eigentumswohnungen und die gesetzlichen sowie behördlichen Vorschriften. Vorbehalten sind bautechnisch- und ausführungsbedingte Abweichungen.

Plangrundlagen
Die Bauausführung und Verkauf erfolgen nach den bewilligten Projektplänen 1:100 und soweit diese definitiv vorliegen den Ausführungsplänen 1:50.

Die Nettowohnfläche (NWF – Bodenflächen ohne Wände und ohne Balkon) ist die massgebende Wohnungsfläche. In den Dachgeschossen werden die Flächen berücksichtigt, welche mehr als 1,50 m Raumhöhe aufweisen. Bautechnische und/oder Ausführungsabweichungen bis zu 2 % sind gegenseitig ohne Kosten- oder andere Folgen zu akzeptieren.

Allgemeines
Das Haus Berg wird im Minergie P Standard erstellt. Die Häuser See und Wiese weisen Minergie Standard auf; deren Bauweise und Anlagen entsprechen dem Haus Berg. Mit Minergie werden ein höherer Wohnkomfort, eine verbesserte Werterhaltung und eine deutliche Einsparung bei den Energiekosten erzielt. Die bessere Wärmedämmung bewirkt angenehme Oberflächentemperaturen und garantiert Zugfreiheit. Die kontinuierliche Lufterneuerung sorgt für ein gesundes Innenraumklima und dank der Komfortlüftung wird frische Luft auch bei geschlossenen Fenstern zugeführt.

Umgebung mit Kinderspielplatz
Konzept gemäss Umgebungsplan abgestimmt mit Nachbarliegenschaften und Gemeinde. Umgebung naturnah gestaltet mit einheimischen Pflanzen nach Ermessen der Erstellerin. Erhalt der ortsprägenden alten Bäume; 2 Linden im Hof und des Bergahorns in der nordwestlichen Ecke des Grundstücks.

Fusswegzugang zu den 3 Häusern über den als Aufenthalts- und Begegnungsort sowie Kinderspielplatz gestalteten Innenhof mit Brunnenanlage, Sitzgelegenheiten u.a. Zugänge und Verbindungswege mit befestigtem Belag inkl. den notwendigen Anschlüssen.

Kanalisation
Alle Leitungen, Bodenabläufe und Kontrollschächte mit Retentionsanlagen und Anschluss an das Gemeindekanalisationsnetz gemäss Kanalisationseingabe.

Erdberührte Gebäudeteile / Untergeschosse
Aussenwände dichter Stahlbeton. Innenwände Kalksandstein oder Stahlbeton. Decken Stahlbeton. Treppen in Stahlbeton. Oberflächen roh belassen, teils weiss gestrichen.

Tiefgaragen
Tiefgaragen unterirdisch als Einstellhallen in Stahlbeton. Zufahrt durch die gemeinsame unterirdische Erschliessung mit Berit- und Bellavista-Kliniken ab der Hauptstrasse. Ein- und Ausfahrt mit elektrischem Toröffner mit Funksteuerung sowie Schlüsselbetrieb. Pro Tiefgaragenplatz ein Handsender für Zufahrtstore. Bodenplatte Hart- oder Monobeton. Wände und Decken Beton gestrichen. Entlüftungsanlage. Installation von Steckdosen für Elektrofahrzeuge mit Energiebezug über Wohnungszähler bei jedem Parkplatz auf Kosten Käufer möglich. Feuermeldeanlage, Feuerlöschanlage, Brandschutztore und Notausfahrt. Direkter, geschützter und barrierefreier Zugang von der Tiefgarage in die einzelnen Wohnhäuser.

Veloraum
Für alle 3 Häuser zusammen 1 gemeinsamer separater Veloraum im Untergeschoss. Ausgerüstet mit Steckdosen für Elektrobikes.

Waschküchen
Je Haus 1 Waschküche mit Waschmaschine, Tumbler, Wäschehänge mit Secomat. Anschlüsse für Waschmaschinen und Tumbler in den Wohnungen vorhanden.

Wohnungskeller
Zu jeder Wohnung ein Kellerabteil im Untergeschoss. Oberflächen in Beton/ Kalksandstein sichtbar. Teilweise mit Gittern unterteilt. Mechanisch entlüftet.

Schutzräume
Gemäss Vorschriften für alle 3 Häuser im Haus Berg. Als Wohnungskeller genutzt.

Ausführung Erdgeschoss und Obergeschosse:
Holzbau im Minergie Standard. Schweizer Holz. Aussenwände Holz-Ständerbau. Hinterlüftete Holzfassade, Dämmung 24 cm. Für die Vereinfachung und spätere flexible Handhabung der Installationen haben die Aussenwände auf der Innenseite eine Installationsebene. Innenwände aus beidseitig beplankten und gedämmten Holzkonstruktionen. Treppenhaus und Liftschacht in

Holz mit Betonelementtreppe. Feuerwiderstandsfähig beplankt gemäss Brandschutzvorschriften. Geschossdecken in Holz-Betonverbundbauweise (Holz 18 cm , Überbeton 12 cm, Wärme- und Schallisolation, Unterlagsboden, Bodenbelag). Dach als Holzkonstruktion, Dämmung 36 cm.

Wohnräume
Als Standard Gipswände und gestrichene Gipsdecke. Nasszellen und Erschliessungsbereiche ebenfalls mit Gipsdecken (siehe auch Wand- und Deckenbeschreibung). Die Wohnungen werden nach Käuferwunsch ausgebaut. Der Architekt favorisiert eine Ausbauvariante in naturbelassenem Holz für Böden, Wände und Decken.

Korridore und Treppenhäuser
Die Materialisierung der Erschliessungsflächen ausserhalb der Wohnungen wird mit dem Gesamtkonzept von der Erstellerin bestimmt.

Fassade
Hinterlüftete, vertikale Holzverkleidung mit Deckleisten , Fichte/Tanne roh gesägt, naturbelassen für späteren Übergang zu natürlicher Braun- und/oder Graufärbung. Fensterleibungen mit einbrennlackierten Metallzargen schwarz. Horizontale Feuerbarrieren in Stahl.

Dach
Geneigte Dachflächen als Holzkonstruktion mit grosszügigen Gauben-Konstruktionen. Dämmung 36 cm. Hinterlüftete dunkle Eterniteindeckung. Blitzschutz und Schneestopper.

Balkone
Holzkonstruktion inkl. Brüstung aus Holz, wasserdichter Aufbau. Bodenbelag in Holz (roh), Wände analog Fassade gehobelt, Decken Holzplatten gestrichen. Absturzsicherung mit fest montiertem Glasband. Mobile, stapelbare Rundumverglasung als Wind- und Wetterschutz. Örtlich Sonnenschutz mit Senkrechtmarkisen.

Fenster
Hochwertige 3-fach-Isolierverglasung TRIII mit Ug Werten 0,5 W/m2K in Holz-Metall-Ausführung. Drehkippverschluss in jedem Raum. Farbe: innen weiss, aussen gemäss Farbkonzept. Wohnraum zum Balkon hin grossflächig verglast. Zugang zum Balkon mit Hebeschiebetüre. Reinigung der grossflächigen Fenster durch Wohnungseigentümer mit Fensterreinigungsroboter. Vorhangschienen an der Decke für Tag- und Nachtvorhang

Hauseingang:
Gedeckter Hauseingangsbereich. Hauseingangstüren mit Glasfüllungen. Briefkastenanlage mit Sonnerie- und Gegensprechanlage.

Sonnenschutz
Elektrisch bedienbare Verbund-Rafflamellen-Storen bei allen Fenstern. Beschattung auf den Balkonen mit Senkrechtmarkisen.

Elektro
Hauptverteilung und Zählerkasten zentral pro Gebäude im Untergeschoss. Sicherungstableau mit Automatensicherung inkl. Energiezähler pro Wohnung.

Leitungsinstallationen in den Untergeschossen (Nebenräume) sichtbar, in den Wohngeschossen in Wänden und Decken. Elektroanschlüsse, Steckdosen, Schalter und Lampenanschlüsse entsprechend den Räumen (3 Steckdosen pro Raum). Multimedia Anschlüsse (Telefon-, Internet und TV-Anschlüsse) im Wohnen/Essen, Leerrohre in die anderen Räume inkl. Küche. Sonnerieanlage mit Gong, Haustüre mit Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner.

LED Beleuchtung gemäss den Anforderungen von Minergie P: allgemeine Beleuchtung wie Hauseingang, Treppenhaus, Tiefgarage, Veloräume, Umgebung, etc. mit tageslichtgesteuerten Bewegungsmeldern. LED Einbauleuchten in Küche, Korridor- und Garderobenbereichen sowie Bad, Dusche und WC. Deckenanschluss in allen Räumen. Geschaltete Steckdosen (Anschlussmöglichkeit für eine Stehleuchte) im Wohn- und Essbereich und in den Zimmern. Balkon mit einer LED Aussenleuchte und Aussensteckdose.

Dächer für den Einbau von PV-Anlagen vorbereitet.

Heizung
Die Wohnüberbauung ist an die Holzschnitzel-Fernheizung der SAK (St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerk AG) mit vorteilhaften Bezugskonditionen angeschlossen. Als Ergänzung Warmwassersolaranlage mit 90 m2 Fläche auf dem Dach Haus See für Warmwassererwärmung und Heizungsunterstützung. Heizungsspeicher von 4'000 und 11'000 l mit eingebauten Boilern für die zentrale Warmwasseraufbereitung.

Sämtliche Räume mit Niedertemperatur-Bodenheizung inkl. Einzelraumregulierung. Alle sichtbaren Leitungen werden isoliert. Jede Wohnung hat einen zugänglichen Heizungsverteiler. Der Verbrauch wird je Wohnung gemessen und ist zentral ablesbar. Heizkostenabrechnung erfolgt für jede Wohnung separat.

Lüftung
Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und Filter gemäss Minergie P Standard. Einzelgerät in jeder Wohnung. Die Kochfeldabluft wird mittels Umluftsystem (Haube oder ins Kochfeld integriert) mit Aktivkohlefilter neutralisiert. Die gefangen Kellerräume und die Tiefgaragen werden mechanisch entlüftet, die Tiefgaragen über Dach entlüftet.

Sanitär-Installationen
Hochwertige Sanitärapparate und Armaturen für Badewanne, Duschen, WC, Waschtische, etc. gemäss separater Liste und Budget. Sämtliche Apparate gemäss CH-Qualität, Farbe weiss. Spiegelschrank mit Beleuchtung und Steckdose. Anschluss für Waschturm in jeder Wohnung vorgesehen.

Liste und Budget für Sanitärapparate (ohne Montage, Waschmaschine und Tumbler) sind für jede Wohnung separat festgelegt und wird entsprechend vereinbart.

Wasserbehandlungsanlage für die Kalkwandlung und Wasserbelebung System „Kraftwasser".

Jede Wohnung mit separater Erfassung von Kalt- und Warmwasserverbrauch. Spez. Feuerlöscheinrichtungen gemäss Auflagen Feuerpolizei ausserhalb der Wohnungen.

Kücheneinrichtung:
Küchenmöbel mit Normelementen gemäss Planvorlagen. Fronten und Sichtseiten mit Kunstharzoberflächen. Arbeitsflächen mit Granitabdeckplatte (Alternative Naturholz). Hochwertige Apparate (V-Zug): Glaskeramikkochfeld flächenbündig eingebaut, Waschbecken von unten eingebaut, Geschirrspüler, Backofen, Steamer, in kleinen Wohnungen Kombigerät Backofen-Steamer, Kühlschrank mit separatem Kühlfach, Umluft-Dampfabzug, diverse Schränke (Hochschränke, Oberschränke, Unterbauschränke mit Schubladen und Tablaren).

Die Küche und die Geräte können durch die Käufer im Rahmen des Budgetpreises ausgewählt und mitbestimmt werden (Geräte müssen Minergie P erfüllen). Das Budget ist für jede Wohnung separat festgelegt und wird entsprechend vereinbart.

Bei Bestellung bei einem nicht vertraglich verpflichteten Anbieter wird der Budgetbetrag (netto) vergütet.

Lift
Personenaufzug Schindler, rollstuhlgängig mit elektro-mechanischem Antrieb. Die Liftanlagen werden in jedem Haus bis in die Tiefgarage geführt.

Schlosserarbeiten
Hauseingangstüren: In Stahl- oder Aluminiumprofilen, einbrennlackiert, Isolierverglasung, Zylinderschloss. Normbauteile: Brief- und Ablagekasten nach Post-Norm. Schmutzschleusen bei den Hauseingängen

Schreinerarbeiten
Eingebauter Garderobenschrank mit offenen und geschlossen Schrankteilen, gestrichen (alternativ Naturholz). Wohnungs-Eingangstüren schallhemmendes Türblatt gemäss Brandschutznormen mit Türspion, 3-Punkte-Sicherheitsverschluss, Zylinderschloss. Zimmertüren in Holz weiss gestrichen, (alternativ Naturholz Mehrpreis) inkl. Beschläge und Edelstahl-Türdrücker. Vorhangschienen für Tag- und Nachtvorhang. Treppen innerhalb der Wohnungen in Holz mit MDF-Seitenabdeckung und Metallhandlauf oder nach Wahl des Käufers.

Bodenbeläge
Unterlagsboden Anhydrit mit Trittschalldämmung. Wohnräume und Zimmer Holzparkett oder anderer Belag nach Wahl inkl. Sockel Preisgrenze CHF 130.-/ m2 (inkl. MwSt), verlegt. Nasszellen, Bad und WC mit Keramikplatten nach Wahl Preisgrenze CHF 120.-/m2 (inkl. MwSt), verlegt, Boden- und Wandplatten aufgeklebt und ausgefugt, teilweise Silikonfuge beim Übergang Boden-Wand, inkl. Plattensockel.

Wandbeläge
Wohnräume und Zimmer mit Gipsplatten weiss gestrichen (alternativ Naturholz Mehrpreis)
Nasszellen, Bad raumhoch und WC teilweise belegt mit Keramikplatten. Budget analog Bodenbeläge.

Decken
Wohnräume und Zimmer Gipsplatten weiss gestrichen (alternativ Naturholz Mehrpreis)
Nasszellen, Bad und WC mit Gipsglattstrich (Weissputz) weiss gestrichen oder gespritzt.

Alternative Naturholzausbau
Der Architekt favorisiert für die Holzhäuser den Wohnungsausbau in Holz. Er ist gerne bereit, die Käufer zu beraten und entsprechende Beispiele zu zeigen. Die Ausstattung der Wohnung in naturbelassenem Massivholz für Böden, Wände, Decken und Einbaueinrichtungen, Türen können als pauschaler Mehrpreis pro Wohnungseinheit angeboten werden. Der Preis ist je nach Holzart unterschiedlich.

Ausbau-Wünsche:
Grundsätzlich gilt der vorgängig beschriebene Grundausbau. Damit die individuellen Wünsche berücksichtigt werden, können Käuferinnen und Käufer die Erstellerin beauftragen, Änderungen auf ihre Kosten vorzunehmen zu lassen, sofern dies der Baufortschritt zulässt und die baupolizeilichen Vorschriften eingehalten werden. Im Besonderen steht die Möglichkeit offen, folgende Materialien, im Rahmen der Budgetpositionen bzw. unter Verrechnung von Mehr- oder Minderkosten selber zu bestimmen:

- Sanitärapparate (Modelle)
- Küchen (Fronten, Abdeckungen, Einteilungen, Geräte)
- Anpassungen Elektroprojekt
- Bodenbeläge (Material, Verlegeart)
- Wandbeläge Nasszellen (Material, Verlegeart)
- Innenputz/ Innere Farbgestaltung der Wände
- Oberflächen-Belag der Innentreppe

Vorbehalte

Geringfügige Änderungen der Ausführung, welche durch Auflagen der Behörden entstehen oder welche die Nutzung des Gebäudes nicht beeinträchtigen (wie beispielsweise Lage und Dimensionierung der Steigschächte, statisch bedingte Stützen, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen) bleiben ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Bilder und Perspektiven haben einen informativen Charakter. Änderungen bleiben vorbehalten.

Weitere Informationen

Termine
Der Baubeginn ist im Dezember 2015
Bezugsbereit sind die Wohnungen im Haus Berg ab Mai 2017, Haus Wiese Juli 2017, See August 2017. Die genauen Bezugstermine werden spätestens vier Monate vor Bezug bekanntgegeben oder richten sich nach der Vereinbarung in den Kaufverträgen.

Beilage zum Kaufvertrag:

Speicher, den .....