

## Allgemeines

### Konzept

Das Bauprojekt umfasst fünf Mehrfamilienhäuser mit einer Gewerbenutzung im Erdgeschoss an der Einfahrt zum Wohngebiet. Es werden gesamthaft 34 Wohnungen erstellt. Es ist eine ruhige Wohnlage im Westen von Appenzell mit einem schönen Ausblick ins Grüne. Die Gebäude passen sich harmonisch in die Umgebung ein und sind gegen Süden und Weste ausgerichtet.

Die Erschliessung erfolgt von der Enggenhüttenstrasse her in einen oberirdischen Parkplatz für Besucher und Kunden. Den Bewohnern und Beschäftigten steht am Ende des Platzes eine unterirdische Sammelgarage mit einspuriger Zufahrt zur Verfügung. Alle Hauszugänge können behindertengerecht erreicht werden.

Die Häuser umfassen ein Untergeschoss mit Keller und Waschen/Trocknen, ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein Dachgeschoss.

Die Häuser sind alle nach demselben Formenvokabular, das auf dem traditionellen Appenzellerhaus aufbaut, geplant. Sie werden in Massivbauweise erstellt und erhalten ein Giebeldach. Die Mehrfamilienhäuser haben einen direkten Zugang von der Tiefgarage her und sind mit einem Personenaufzug über alle Geschosse erschlossen.

### Fassaden/Dach

Die Sockelgeschosse sind von den oberen Fassaden mit einer hell verputzten Kompaktfassade abgesetzt. Die am meisten nach Süden oder Osten orientierte Längsfassade wird mit einer Vertäfelung aus Holz versehen. Eine Ausnahme bildet das Haus an der Hauptstrasse. Bei diesem Haus werden alle Seiten mit einer Vertäfelung ausgeführt. Die Farben der Vertäfelungen sind bei jedem Haus anders. Es werden die Farben rot, gelb, blau, grün und beige verwendet. Die anderen drei Fassaden erhalten einen naturbelassenen Holzschindelschirm aus Fichte. Holz-Metallfenster mit Wärmeschutzisolierverglasung, Hauseingangstüre in Metall-/ Glaskonstruktion, Verbundraffstoren, Sonnenstoren, Loggia mit Vertäfelung und oberem Glasabschluss, Satteldach mit Querfirsten werden mit dunkelbraunen Flachfalzziegeln eingedeckt.

### Autoeinstellhalle

Die Tiefgaragenwände, -böden und -decken werden in Beton erstellt. Der Boden in monolithischem Beton oder Überzug. Die Innenwände und Parkfeldmarkierungen werden hell gestrichen. Das Garagentor mit Elektroantrieb wird über eine Funksteuerung mit Handsender und/oder Schlüsselschalter bedient. Pro Platz 1 Handsender. Die Einfahrt wird in Beton oder HMT-Belag erstellt.

### Unter-/Gartengeschoss

Alle Wohnungen verfügen über Nebenräume wie Keller und Waschen/Trocknen. Diese Nebenräume sind im Kaufpreis inbegriffen. Die Böden Waschen/Trocknen erhalten keramische Plattenbeläge und sind mit einem Anschluss für Waschmaschine/Tumbler (8 kg) ausgerüstet. Alle anderen Räume werden gestrichen.

### Treppenhäuser

Boden, Podeste und Tritte in keramischen Feinsteinzeugplatten mit Sockel. Wände mit Abrieb, weiss. Glatstrichdecke weiss gestrichen.

## Technische Installationen

### Elektrisch

Die Hauptverteilung befindet sich im Untergeschoss. Pro Wohneinheit und für die Kollektiv-Energie wird eine separate Messeinheit installiert. Es wird eine Photovoltaikanlage gemäss Mindestanforderungen auf dem Steildach erstellt. Der Hauseingang und das Treppenhaus werden durch Bewegungsmelder mit Minuterie gesteuert (UG separat). Alle Tiefgaragenparkplätze werden für einen Elektroparkplatz vorbereitet (ohne Ladestation).

### Heizzentrale/Kaminanlage

Die Mehrfamilienhäuser werden mit Fernwärme beheizt. Die Wärmeenergie wird an die Raumheizung und zur Erwärmung des Brauchwarmwassers abgegeben. Die Wärmeübergabestation regelt den Bedarf der Gebäude.

### Lüftungsanlage

Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt mechanisch gemäss behördlichen Vorschriften. Die Keller und Waschen/Trocknen werden mechanisch entlüftet. Die Ersatzluft strömt natürlich nach. Die Räume werden nicht entfeuchtet.

### Sanitäre Installationen

Sanitärverteilung und sämtliche Leitungen aus korrosionsbeständigen Materialien. Schallgedämmte Befestigungen. Warm- und Kaltwassermessung separat je Verbrauchereinheit. Fallstränge sowie Schmutzwasserleitungen in schallhemmender Ausführung.

### Liftanlagen

Liftanlage mit rollstuhlgängiger Kabine und Motorenraum, 630 kg, 8 Personen. Liftrfronten deckend gestrichen.

## **Wohnungen**

### **Fensterarbeiten**

Holz-Metallfenster mit 3-fach Wärmeschutzisolierverglasung und grossen Fensterflächen im Wohnbereich.

### **Sonnenschutz**

Verbundraffstoren, Alu einbrennlackiert. Alle Storen elektrisch bedienbar. Elektrische Senkrechtmarkisen auf den Loggien in den Obergeschossen und Sonnenmarkisen auf den Loggien im Erdgeschoss. Exkl. Sonnen- und Windwächter.

### **Elektroarbeiten**

Jede Wohnung verfügt über eine Unterverteilung mit Überstromunterbrechung und Fehlerstrom-Schutzschalter. Einbau-LED-Deckenleuchten in Küche, Entrée, Gang und in den Nasszellen. Aussenbeleuchtung auf den Loggien. Jedes Zimmer verfügt über Telefon- und TV- Anschluss mit Multimediadosen. Videogegensprechanlage mit Türöffnerfunktion zur Hauseingangstüre. Alle Verbundraffstoren, Senkrechtmarkisen und Sonnenmarkisen sind elektrisch bedienbar (Ganze Elektroanlagen werden nach den behördlichen Vorschriften erstellt). Die Dachwohnungen werden mit einem KNX-Bussystem für die Lichtsteuerung und die Storensteuerung ausgeführt.

### **Heizung / Lüftung**

Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung. Feintemperatursteuerung über Raumthermostate in allen Wohn- und Schlafräumen. Im Badezimmer zusätzlich ein elektrischer Handtuchradiator. Nasszellenabluft in geschlossenen Räumen über Dach oder an Fassade geführt. Cheminée in der Dachwohnung inklusive. Es steht ein Budgetbetrag von brutto bis CHF 15'000.– inkl. MwSt. zur Verfügung.

### **Sanitärarbeiten**

Alle Apparate in weisser Ausführung. Duschbereiche mit keramischen Platten und Glas-Duschtrennwand, im Bad Doppelwaschtisch mit Unterbaumöbel, Badewanne, Spiegelschrank, Wandklosett mit Einbauspülkasten. Mischerarmaturen und Garnituren in Chrom.

Budgetbeträge brutto inkl. MwSt. wie folgt:

2½-Zimmer-Wohnungen Dachgeschoss:	bis CHF 20'000.–
3½ / 4½-Zimmer-Wohnungen Erd-/Obergeschosse:	bis CHF 26'000.–
4½-Zimmer-Wohnungen Dachgeschoss:	bis CHF 33'000.–
5½-Zimmer-Wohnungen Dachgeschoss:	bis CHF 38'000.–

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Wasch- und Trockenturm aus der Top-Klasse. Waschmaschine: Elektrolux WASL3iE400, Wärmepumpentrockner: Elektrolux TWSL4iE301.

### **Küche**

Modern eingerichtete Küche mit Geschirrspüler, Combi-Steamer, Backofen, Induktion-Glaskeramikkochfeld und Umluft-Tischlüfter. Kühlschrank mit sep. Tiefkühlteil. Grifflose Fronten in Kunstharz, Arbeitsfläche in Granit bis Klasse 2. Einbauchromstahlbecken und Spültischmischer mit Brause. Unterbaubeleuchtung.

### **Schreinerarbeiten**

Wohnungstüren: Mit Spion und 3-Punkt-Sicherheitsschloss, Stahlzargen mit kunstharzbelegten Türblättern weiss.

Vorhangschienen: In allen Wohn- und Schlafräumen Doppelvorhangschienen Alu weiss.

Schränke: Einbauschränke und Ankleide gemäss Plänen Kunstharz weiss.

### **Bodenbeläge**

Im Wohnen/Essen, Küche, Entrée, Gang, Zimmer und ev. Reduit keramische Platten oder Parkett (inkl. Sockel). In den Nassräumen Bad und Dusche/WC, keramische Platten. Für die Erd-/Obergeschoss-Wohnungen steht ein Budgetbetrag von brutto bis CHF 130.–/m<sup>2</sup>, Dachgeschoss-Wohnung brutto bis CHF 200.–/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. fertig verlegt zur Verfügung. Im Waschen/Trocknen keramische Platten. Es steht ein Budgetbetrag von brutto CHF 100.–/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. fertig verlegt zur Verfügung.

### **Decken-/ Wandbeläge**

Glattstrichdecken weiss gestrichen. Wände mit Abrieb Körnung 1.0 mm weiss.

In den Nasszellen keramische Wandplatten auf unterschiedliche Höhen verlegt.

Für die Erd-/Obergeschoss-Wohnungen steht ein Budgetbetrag von brutto bis CHF 130.–/m<sup>2</sup>, Dachgeschoss-Wohnung brutto bis CHF 200.–/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. fertig verlegt zur Verfügung.

### **Umgebung / Garten**

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen Gartenanteil.

Die Bepflanzung erfolgt mit vorwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern. Die weitere Gestaltung erfolgt nach dem bewilligten Umgebungsplan.

### **Allgemeines**

Kleine Änderungen, welche jedoch die Qualität der Bauten nicht beeinträchtigen, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Der verbindliche detaillierte Baubeschrieb kann durch Interessenten angefordert werden. Individuelle Ausbauwünsche sind auf Wunsch der Käuferschaft möglich. Mehr- oder Minderkosten werden separat abgerechnet. Änderungen infolge behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.