

Stadthaus Seehof

Rorschach

Bau- und Raumbeschrieb

I. Allgemeines

An zentraler Lage, östlich angrenzend an das Stadtzentrum von Rorschach, erstellen wir das Stadthaus Seehof samt Tiefgarage, welches aus vier zusammengebauten Häusern mit insgesamt 35 modernen 2.5 bis 4.5 Zimmer Eigentumswohnungen besteht, von denen 16 Wohnungen in den westlichen Häusern (Hauptstrasse 21/23) verkauft werden.

Alle Wohnungen verfügen über von Norden nach Süden durchlaufende Grundrisse mit Südbalkonen (10 bis 22 m²), welche die ganze Fassadenlänge umfassen und von den Nachbarwohnungen durch Terrassenschränke abgetrennt sind. Der grösste Teil der Wohnungen ist auf der Seeseite mit vollverglasten Erkern (3.5 bis 8 m²) mit Seesicht ausgestattet. Die Wohnungen im 1.OG (auf der Südseite Erdgeschoss) haben nach Süden orientierte Sitzplätze und Gartenanteile (33 – 83 m²) mit einer Remise. Ein Teil der Grünflächen sowie die Remisen sind den Erdgeschosswohnungen zur ausschliesslichen Nutzung zugewiesen.

Die zweigeschossige Tiefgarage verfügt insgesamt über 150 Parkplätze, wovon 107 Parkplätze von der Stadt Rorschach als öffentliches Parkhaus Hafen betrieben werden. 43 Parkplätze stehen den Wohnungseigentümern und Mietern in der unteren Parkgeschosebene zur Verfügung. Im gleichen Geschoss liegen die Keller.

Der Ausbaustandard der Wohnungen ist komfortabel. Alle Wohnungen verfügen über Kücheninseln, eigene WM/TU, raumhohe Türen und Eichenparkettböden. Einige 2.5 Zimmer Wohnungen haben keine Kücheninsel.

Der Baubeginn hat im März 2017 stattgefunden. Die Bezugsbereitschaft ist für den 15. Oktober 2018 vorgesehen.

Bauherrengemeinschaft Stadthaus Seehof
KIMO AG , JUBAG IMMO, Vasopa AG c/o
KIMO AG Rechenstrasse 8
9000 St.Gallen

II. Baubeschrieb

BKP 221 Fenster, Außentüren, Tore

Fenster aus Holz / Metall :

Rahmen und Flügel abgedeckt mit Aluminiumprofil, Oberfläche eloxiert. 3fach Isolierverglasung,

Die Fenster auf der Strassenseite (Nord) sind mit erhöhtem Schalldämmwert ausgestattet.

Die Ausgänge von den Wohnräumen hinaus auf den Balkon oder Sitzplatzbereich sind mit Hebe-Schiebetüren versehen.

Hauszugänge :

Metall-/Glastürelement, mit thermisch getrennten Alu-Profilen.

Türe 1-flügelig mit fest verglastem Seitenteil .

Standard Einsteckschloss mit elektrischer Türöffnerfunktion.

Hauszugänge als Metallelement im EG Bereich Tiefgarage.

Hauszugänge als Metall-/Glastürelement im UG Bereich Tiefgarage/Vorplatz.

BKP 224 Spengler- und Bedachungsarbeiten

Bedachungsarbeiten Wohnhaus:

Flachdach mit Dampfbremse und 2 – lagiger bituminöser Abdichtung auf Betondecke. Vlies als Trennlage.

BKP 226 Verputzte Aussendämmung

Kompaktfassade 20 cm auf allen Aussenwänden bestehend aus mineralischer Wärmedämmung. Mineralischer Dickschicht-Deckputz als Kratzputz.

Fensterbänke in Aluminium mit seitlichen Aufbordungen und Wassertropfnase (mehrfach gekantet).

BKP 228 Äusserer Sonnenschutz

Lieferung und Einbau von Aluraffstoren, elektrisch bedienbar bei allen Fenstern ausser der Fenster Wohnen/Essen Nordseite und Treppenhaus

Knickarmmarkisen bei den Balkonen und Erdgeschossitzplätzen, elektrisch bedienbar, pro Wohnung 1 Stück

BKP 230 Elektrische Installationen / Leuchten / Lampen

In Tiefgarage , Treppenhaus, Keller und Nebenräumen im UG Deckenleuchten mit Bewegungsmeldern.

In den Wohnungen UP-Installationen mit eingebauter Unterverteilung und Sicherungskasten mit FI-Schaltern.

Im Wohn- und Essbereich 1 ausgebaute und in allen anderen Zimmern je 1 Multimediateckdose (EI/IT/TV/Radio) mit Leerrohren vorbereitet.

Jede Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage mit Türöffner.

BKP 242 Wärmeerzeugung und -verteilung

Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Erdsondenwärmepumpe. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Bodenheizung. Die Räume sind mit einer Einzelraumregulierung versehen.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt via Plattenwärmetauscher und Warmwasserspeicher ab der Wärmepumpe.

BKP 244 Lüftungsanlagen

Bäder, Duschen und WC sind mit Einrohrventilatoren gelüftet und über Steigzonen mit Regenhut über Dach geführt. Die Küchen werden mit modernsten Umlufthauben ausgerüstet. Durch Frischluftgeräte seeseitig mit Wärmerückgewinnung, erfolgt die Nachströmung Bad/WC.

BKP 250 Sanitäre Installationen

Bad/WC :

- Badewanne Alterna ecoform 180 x 80 cm
- Bademischer- Set citypro mit Handbrause
- Waschtischkombination Pro S 80 x 50 cm aus Keramik mit Unterbaumöbel und Einlochmischer citypro
- Handtuchhalter , Badetuchstange , Papierhalter
- Eingebauter Spiegelschrank Alterna fina 80 x 71.2 cm x 12.5 cm mit Steckdose und integrierter Beleuchtung
- Wandklosett Pro rimless

Dusche/WC :

- Dusche 90 x 120 cm (je nach Wohnung verschieden) mit Ablaufrinne in Edelstahl
- Duschenmischer Hansgrohe Ecostat Comfort mit Handbrause Similor, Duschtrennwand aus Glas
- Waschtischkombination Pro S 60 x 50 cm aus Keramik mit Unterbaumöbel mit 1 Schublade und Einlochmischer citypro
- Eingebauter Spiegelschrank Alterna fina 60 x 71.2 cm x 12.5 cm mit Steckdose und integrierter Beleuchtung
- Wandklosett Pro rimless

BKP 252 Spezielle Sanitärapparate

In jeder Wohnung steht in einem Sanitärbereich eine Waschmaschine und ein Wäschetrockner.

BKP 258 Kücheneinrichtungen

Küchenmöbel :

Schöne moderne Küchenfronten Kunstharz matt mit Kücheninsel
Natursteinabdeckung Labrador Angola dunkel satiniert .

Küchenapparate :

Einbau-Kühl-Gefrierkombination, Glaskeramikkochfeld mit 4
Kochzonen, Einbaubackofen mit Steamer 60 cm (3.5 und 4.5 Zi-Wohnungen, in
den 2.5 Zi-Wohnungen anstatt Steamer mit Mikrowelle), EinbauGeschirrspüler
60 cm, Umluft-Dunstabzugshaube

BKP 261 Aufzüge

Standardpersonenaufzüge für je 8 Personen mit je 6 Haltestellen,
behindertengerecht / rollstuhlgängig . Kabinenausstattung mit Spiegel und
Handlauf, Bodenbelag mit UB .

BKP 271 Gipserarbeiten

Decken:

Weissputz gestrichen

Wände :

Weissputz mit Variovlies tapeziert und gestrichen

BKP 272 Metallbauarbeiten

Briefkastenanlage :

Pro Hauseingang (Treppenhaus) je eine Briefkastenanlage mit integrierter
Sonnerie- und Gegensprechanlage.

Metallgeländer :

Balkon- und Treppengeländer als Staketengeländer in Stahl, inkl. Handlauf
und Rücklaufgeländer Geräteschränke :

Aus Metall als Balkontrennelement.

BKP 273 Schreinerarbeiten

Zimmertüren :

In den Wohnungen als Blendrahmentüren, wandbündig mit umlaufender
Gummidichtung, raumhoch, gestrichen

Wohnungsabschlusstüren :
Wohnungseingänge mit Blendrahmentür mit Sturz mit umlaufender Gummidichtung, gestrichen.
Stahlzargen, Schwelle und umlaufender Gummidichtung.
Garderobenelement und Schrankfronten mit Kunstharz belegt wie die Küchenfronten
Verschiedene Verkleidungen, Simse und Abdeckungen in MDF, gestrichen.
Vorhangschienen weiss auf Weissputzdecke aufgesetzt, zweireihig in allen Schlaf- und Wohnräumen mit beidseitigem Fensterüberstand .

BKP 275 Schließanlage

Mit dem gleichen Schlüssel können alle Zugänge geöffnet werden (Briefkasten, Haupteingang, Wohnungstüre, Keller)

BKP 281 Bodenbeläge

Tiefgarage :
Boden UG und EG in Hartbeton.

Wohnungen :
Wohn- / Ess- und Schlafräume mit Eichenparkett matt versiegelt.
Zwischen der Kochinsel und der Küchenzeile Keramik-Plattenbelag.
Nasszellen und Abstellräume mit Keramik-Plattenbelägen.
Treppenhäuser :
UB geschliffen in den Treppenhäusern auf allen Etagenpodesten, fertig geschliffen und versiegelt.
Schmutzschleusenteppich im Bereich der Hauseingänge.

BKP 282 Wandbeläge

Nasszellen :
Wandbeläge aus Feinsteinzeugplatten, im Duschbereich raumhoch, restliche Wände bis auf eine Höhe ca. 125cm.

BKP 4 Umgebung

BKP 413 Montagebau in Holz

Ausführung der Remisen-Häuschen aus imprägniertem Konstruktionsholz mit Pfosten und Balkenlage.
Der Zugang ist mit , abschliessbaren Schiebetüren ausgestattet.

BKP 421 Gärtnerarbeiten

Nutzbeläge aus Zementplatten oder Chaussierung mit Feinkies und entsprechenden Randabschlüssen aus Stahl, Treppen, Rasen – und Pflanzflächen (inklusive Unterbau). Liefern und pflanzen von Bäumen und Sträucher gemäss bewilligtem Umgebungsplan.

Budgetposten: (alle Preise inkl. Mehrwertsteuer)

BKP 250 Sanitärapparate in Bad und Dusche gem. Liste Sanitas Trösch 10'000.-

BKP 258 Küchen Möbel, Insel, Apparate: 2.5 Zi 14'000.-

3.5 Zi 16'000.-

4.5 Zi 20'000.-

BKP 281 Bodenbeläge Platten gem. Materialisierungsliste 100.-/m2 fertig verlegt

BKP 281 Bodenbeläge Parkett gem. Materialisierungsliste 100.-/m2 fertig verlegt

BKP 282 Wandbeläge Platten gem. Materialisierungsliste 100.-/m2 fertig verlegt

III. Raumbeschrieb

Tiefgarage UG			
	Boden	Wände	Decken
Tiefgarage	Hartbeton roh Bodenmarkierungen gestrichen	Beton gestrichen	Beton gestri- chen
Treppenhaus	UB	Beton gestrichen	Beton gestrichen
Tiefgarage EG			
Zufahrt	Asphalt	Beton gestrichen	Beton gestri- chen
Tiefgarage	Hartbeton roh Bodenmarkierungen gestrichen	Beton gestrichen	Beton gestri- chen
Wohnräume			
Treppenhaus	Unterlagsboden geschliffen und versiegelt	Variovlies gestri- chen	Weissputz
Keller	Unterlagsboden	Metallgitter verzinkt	Beton gestrichen
Entree/Gang	Eichenparkett matt versiegelt	Variovlies gestri- chen	Weissputz
Wohnen/Essen/Zimmer	Eichenparkett matt versiegelt	Variovlies gestri- chen	Weissputz
Küche	Eichenparkett matt versiegelt, zwischen Insel und Küchenzeile Platten	Zwischen Unterbau und Höchschränken Glas, Seitenwände Latex gestrichen	Weissputz
Bad/WC	Platten	Platten und Latex gestrichen	Weissputz
Dusche/WC	Platten	Platten und Latex gestrichen	Weissputz

IV. Änderungswünsche der Käufer

Die Wohnüberbauung ist fertig geplant. Die Mustermaterialisierung kann beim Generalunternehmer besichtigt werden.

Die Statik und Fachplanung sowie Küchen und Nasszellenlayout sind vorgegeben. Wände können nicht mehr verschoben werden.

An den Küchen können die Arbeitsabdeckung, die Farben der Möbelfronten und die Apparate je nach Baufortschritt im Rahmen des Budgets gewählt werden.

Sämtliche Änderungswünsche müssen direkt mit dem GU besprochen und in Auftrag gegeben werden. Die Abrechnung erfolgt ebenfalls mit der Generalunternehmung Piora AG.

bk 15.12.2017

Kontakt

Stadthaus Seehof
c/o KIMO AG, Bruno Konrad
Rechenstrasse 8, CH-9000 St.Gallen
T +41 71 274 24 27, M +41 79 689 31 07
info@kimoag.ch



**Ausführliche Informationen finden
Sie unter: www.stadthaus-seehof.ch**