NEUBAUPROJEKT

ROSENBÜCHEL

WO WOHNEN ZUM DIALOG WIRD

ST. GALLEN - WEST

DCD AG · Alpha RHEINTAL Bank · priora · RLC Architektur, Projektentwicklung · SwissLife

INHALT

STADT UND LAND IM DIALOG **04**

Moderner Wohnbau in attraktiver Lage 04
Standort und Topographie 06
Umliegende Infrastruktur 06

IM DIALOG MIT ARBEIT UND FREIZEIT **08**

Mobilität verbindet 08
Zukunft Bildung und Wirtschaft 11

BAUKUNST UND RAUMGESTALTUNG IM DIALOG **12**

Einfamilienhäuser - Zeitlose Architektur & Funktionalität 13
Raumvollendet - Wohlfühlen im Wechsel der Jahreszeiten 17
Stadtvillen - Bauen für Generationen 18

BAUBESCHRIEB **24**

Allgemeine Bedingungen 26
Kontakt 28
Fünf Partner - Eine Vision 28

STADT UND LAND IM

DIALOG

MODERNER WOHNRAUM IN ATTRAKTIVER LAGE

An der Rosenbüchelstrasse in der Stadt St. Gallen entstehen zeitlose und lichtdurchflutete Einfamilienhäuser und Stadtvillen. Die Häuser verfügen über ein grosszügiges Raumangebot auf vier Stockwerken. Unterschiedlich ausgerichtete Schlaf- und Wohnräume, drei Terrassenflächen und eine weitläufige Garagenlösung bieten auch grossen Familien genügend Platz. Sie können sich nach eigenen individuellen Bedürfnissen entfalten. Der exklusive Standort verbindet sämtliche Ansprüche zeitgemäßen Wohnens: Weite und Natur, Privatsphäre und Nachbarschaft, unverbaubare Grundstücke, gewachsene Infrastruktur und einen atemberaubenden Panoramablick auf die Stadt.

Willkommen zu Hause!

STANDORT UND TOPOGRAPHIE

Die neu geplanten von der Rosenbüchelstrasse aus erschlossenen Einfamilienhäuser und Villen bilden einen fliessenden Übergang vom Siedlungsgebiet zur Landwirtschaftszone. Eingebettet zwischen Moosbach und Menzlenwald entstehen einzelne, in den Hang abgestufte, moderne Baukörper, die sich harmonisch mit der Landschaft verbinden. Die auf unterschiedlichen Ebenen angelegten Terassenflächen bieten nutzbaren Aussenraum für Erholung, Spiel und Feiern mit Freunden.

UMLIEGENDE INFRASTRUKTUR

Ausserhalb und doch ganz nah. Vom Standort aus erreichen Sie in wenigen Gehminuten die wichtigsten Einrichtungen für das optimale Beieinander von Wohnen, Schule und Arbeiten.

Bushaltestelle Am Rosenbüchel	300 Meter
Bahnhof Haggen	650 Meter
Post	650 Meter
Geschäfte und Bank	700 Meter
Kindergarten	850 Meter
Grundschule	1 Km
Sekundarschule	2,1 Km
Zentrum Altstadt	3 Km
Autobahn	3,9 Km

MOBILITÄT VERBINDET

Mit dem Rad in die historische Altstadt, mit dem Bus ins angrezende Naherholungsgebiet, per Bahn oder Auto zur Uni fahren oder mit dem Flugzeug umliegende Metropolen entdecken. St. Gallen verfügt über eine vielseitige Mobilitäts-Infrastruktur und bringt Sie Tag und Nacht an Ihr Ziel. Egal ob Sie privat oder beruflich unterwegs sind.

ARBEIT UND FREIZEIT IM

DIALOG

ZUKUNFT BILDUNG & WIRTSCHAFT

Über 100 Bildungsinstitutionen und vielfältige Aus- und Weiterbildungsangebote sichern den Standortwettbewerb. An der Spitze der Bildungslandschaft steht die Universität St.Gallen (HSG) mit ihrem hervorragenden internationalen Ruf und die Fachhochschule St. Gallen mit den vier Bereichen Wirtschaft, Soziale Arbeit, Technik und Gesundheit. Daneben glänzen die Pädagogische Hochschule sowie das Gesundheitswesen mit der Ausbildung im Pflegebereich.

Der Wirtschaftsstandort bietet beste Rahmenbedingungen für Unternehmen und basiert auf soliden Säulen der unterschiedlichen Branchen. Der Aktionsplan “Wirtschaftsstandort 2025” des Kantons setzt sich zum Ziel, den attraktiven Unternehmensstandort noch stärker zu positionieren.

BAUKUNST & RAUMGESTALTUNG IM

DIALOG

EINFAMILIENHÄUSER

ZEITLOSE ARCHITEKTUR & FUNKTIONALITÄT

Klare Linien, Formen, strukturierte Oberflächen und Erdfarben charakterisieren die Aussenansichten der Baukörper. Unaufdringlich und doch kraftvoll wirkt die Sichtbetonfassade durch eine braungraue Lasierung auf den Betrachter. Die Bretterschalung zeichnet eine Struktur auf die Oberflächen, die wie ein Weichzeichner wirkt. Ockerfarbene Kunststoff-Alufenster ergänzen das einladende Ton-in-Ton Farbspiel der gesamten Fassaden. Die zu gestaltenden Grünanlagen orientieren sich an den Eigenschaften der umliegenden Obstwiesen. Offene Wiesenflächen umsäumen das Gelände zwischen den Baukörpern, durchbrochen durch eine lockere Bepflanzung von Hochstämmen, Laubbäumen und Sträuchern.

RAUMVOLLENDET

WOHLFÜHLEN IM WECHSEL DER JAHRESZEITEN

Stimmiges Interieur und Einrichtungsgegenstände beeinflussen die Menschen, die in ihnen arbeiten und leben. Hochwertige Ausbaumaterialien, ein unaufdringliches und langlebiges Design sowie das harmonische Zusammenspiel der Innen- und Aussenräume sorgen für eine stimmige Atmosphäre. Die Präsenz der umliegenden Natur im Wechsel der Jahreszeiten wird zur periodisch wechselnden Licht- und Inspirationsquelle für Sie und Ihre Liebsten.

STADTVILLEN

BAUEN FÜR GENERATIONEN

In unserer schnelllebigen Zeit besinnen wir uns gerne auf unsere Wurzeln. Mit dem Bau eines Hauses in Toplage und massiver Bauweise entsteht ein solides und modernes Zuhause. Wir kümmern uns um energieeffiziente Bau-Standards und einen luxuriösen Innenausbau. Bei beiden Haustypen offerieren wir zusätzliche Optionen wie beispielsweise Wellnessbereich und Arbeitszimmer mit Südterrasse. Wir laden Sie ein, den Innenausbau ihres Hauses individuell zu gestalten. So lassen sich Ihre Anliegen vom Wohnen mit Kindern bis zum Wohnen im Alter zielgerecht umsetzen. Kommen Sie mit Ihren Wünschen auf uns zu und entscheiden Sie sich für eine effektvolle Kapitalanlage, die eine langfristige und sichere Wertanlage für Generationen darstellt.

BAUBESCHRIEB

Änderungswünsche durch die Käuferschaft sind nur innerhalb der Häuser und nur mit vorgängiger Absprache mit der Bauherrschaft möglich. Die Bauherrschaft behält sich vor, Änderungswünsche der Käuferschaft abzulehnen. Das äussere Erscheinungsbild ist durch den Gestaltungsplan und die ergänzenden Vorschriften hierzu geschützt und kann dementsprechend nicht geändert werden.

BAUHERR
DCD AG
Haldenstrasse 97
9200 Gossau

ARCHITEKT
rlc AG
St. Gallerstrasse 17
8400 Winterthur

GENERALUNTERNEHMER
Priora AG
Lerchentalstrasse 2
9016 St. Gallen

BAUMEISTERARBEITEN
- Fundamentplatte, Umfassungswände im Erdreich, Geschossdecken und Treppen in Stahlbeton
- Abdichtungskonzept gemäss Angabe Bauingenieur
- Umgebungsmauern im Strassen-, Einfahrts- und Eingangsbereich in „Nagelfluhbeton“ gemäss Angabe Landschaftsarchitekt
- Vorplatz, Eingangsbereich, Aussentreppentritte Ortbetonplatte eingefärbt sandgestrahlt, im Gefälle
- Boden Garage: Unterlagsboden Roh

FENSTER
- Kunststoff-Aluminium Fenster Isolierverglasung, Widerstandsklasse RC 2, innen weiss, aussen eloxiert (ockerfarben)
- Hebe- Schiebetüren im Wohnbereich 1. OG
- Öffnungsarten gemäss Plänen, teileweise Festverglast
- U-Wert Glas: 0,6 W/m2K / g-Wert Glas: 53%

OBLICHTER (VILLEN)
- Cupolux Glasoberlicht GO-F / GO-G im Attikageschoss im Treppenhaus, Masse: 80x150cm, Glastyp S117 (3-fach IV, Sonnenschutzverglasung, UG-wert 0.6, G-Wert 32%)
- Öffenbar, motorisiert, Motor in Zarge integriert
- **Option: Lichtkuppeln in Nasszellen: Cupolux multiperform-Lichtkuppel, Masse: 40x70cm**

HAUSTÜREN
- Hauseingang Metalltüre, aussen ALU eloxiert (ockerfarben), Schall- und Wärmedämmung, Sicherheitsschloss mit Mehrpunktverriegelung, Widerstandsklasse RC 2

SCHLOSSERARBEITEN
- Absturzsicherung bei Fenstern mit äusserer Stange (Flachstahl 15/50mm), feuerverzinkt + einbrennlackiert (anthrazit)
- Absturzsicherung bei Terrassenbrüstungen (Flachstahl 15/50mm) feuerverzinkt + einbrennlackiert, (anthrazit)
- Briefkastenanlage (Standort, Typ, Farbe) gem. Angabe Architekt

SPENGLERARBEITEN
- Für Fassade keine Spenglerarbeiten
- Abdichtung Fensterbänke und Dachrand mittels Flüssigkunststoff (Farbe angepasst an Beton)

FLACHDACHARBEITEN
- Flachdach als Warmdach, Dämmung gemäss Angaben Bauphysik, Aufbau für extensive Begrünung
- Terrassen mit grossformatigen (ca., 1000/100cm) eingefärbten + sandgestrahlten Betonplatten im Splitt verlegt
- **Option: Terrassen mit Holzrost Belag (Thermoholz oder Tropenholz mit FSC-Siegel)**

FASSADEN
- Sichtbeton Typ 3 – 1,2,5 (Sichtbetonfläche mit Brettstruktur, Fugen abgedichtet, Stösse versetzt, Brettbreite ca. 14 cm, säge roh), horizontal
- Nachbehandlung: Betonlasur inkl. Imprägnierung PSS - Faceal Colour Anthracite 2-Lagen inkl. Bemusterung vor Ort notwendig (min. 3x3 m)
- Dämmwerte erfüllen gesetzliche Anforderungen (Minergie anstrebenswert)

ELEMENTE IN BETON (EG BIS ATTIKA)
- Vorgefertigte Treppe aus bewehrtem Beton
- Auftritte, Steigungen, Wange schalungsglatt, Auftritte und Steigungen sandgestrahlt, Untersicht geglättet

ÄUSSERE ABSCHLÜSSE, SONNENSCHUTZ
- Rafflamellenstoren in Hohlsturz montiert, bei allen Fenstern, Farbe: Ockerfarbe, mit elektrischem Antrieb
- **Option:Gelenkarmmarkise Attikageschoss auf ganzer Breite, Ausladung ca. 4 m, an Untersicht Betonvordach**
- **Motorisiert mit Windwächter - Stoff: braungrau**
- **Option: Pergola-Konstruktion Terrasse 2.OG: filigrane Metall-Konstruktion, Farbe anthrazit - Horizontal-Falt-Store braungrau**

ELEKTROANLAGEN
- Elektroinstallationen gemäss Werkplanung Elektro
- Gegensprechanlage mit Türöffner und Video
- Schalter, Steckdosen, Multimediadosen und Lampenanschluss in allen Wohn- und Nebenräumen (Feller, STANDARDdue)
- Deckenspots in jedem Haus (Downlights), Position und Anzahl gemäss Werkplanung Elektro
- Sternförmige Verkabelung für Multimedia R+M Homewiring für TV/T + t/EDV
- Aussenleuchten gemäss Werkplanung Elektro

WÄRMEERZEUGUNG UND -VERTEILUNG
- Fernwärmeanschluss an das städtische Energienetz
- Alle Wohnräume mit Bodenheizung im Unterlagsboden, elektrische Raumtemperaturregler

LÜFTUNG
- Gefangene Räume werden mittels Ventilator be- und entlüftet
- **OPTION: kontrollierte Wohnungslüftung gemäss Lüftungskonzept Lüftungsingenieur (Minergie-Standard)**

SANITÄRANLAGEN
- Sanitäre Apparate: Badewannen, Duschen in bodenbündiger Ausführung, Duschtrennwände gemauert, Waschtische, Wandklosettanlagen, Spiegelschränke flächenbündig eingebaut
- Waschmaschine, Wäschetrockner sowie Secomat
- Aussenwasserhahn (frostsicher) je begehbare Terrasse

KÜCHENEINRICHTUNGEN
- Hochwertige Einbauküche mit CNS oder Kunststeinabdeckung (Silestone), Fronten lackiert
- Rückwände aus beschichtetem Glas oder CNS
- Apparate mit Chromfronten, Glaskeramikkochfeld
- Combi-Steamer, Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierschrank, Umluft-Dampfabzug mit Aktivkohlefilter
- Unterbauten, Hängeschränke, Pfannen- und Flaschenauszug

AUFZÜGE (NUR STADTVILLA)
- Personenaufzug mit elektromechanischem Antrieb, Nutzlast 675 kg / 9 Personen, rollstuhlgängig, ohne Überfahrt
- Türen und Kabine aus CNS, matt, Boden versenkt für bauseitigen Bodenbelag

GIPSERARBEITEN INNEN
- Wände mit Grund- und Weissputz, weiss, Qualitätsstufe Q3 geglättet
- Decken mit Weissputz, weiss, Qualitätsstufe Q3
- Kantenschutzprofile an allen exponierten Kanten, Fensterleibungen, Türleibungen etc.

METALLBAUARBEITEN
- Sämtliche Stahlbauteile aussen feuerverzinkt und einbrennlackiert
- Fensterbänke in Aluminium eloxiert (ockerfarben)

SCHREINERARBEITEN
- Wohn- / Schlafräume / Nasszellen: Blendrahmen Türen, Türblätter glatte Konstruktion, stumpf einschlagend, verdeckte Türbänder
- Garderobenschränke, aussen und innen grundiert, zum Streichen, weiss, Handlauf Treppenhaus in Eiche

GARAGENTOR
- Kipptor, aussen Metall, Alu eloxiert (ockerfarben), elektrisch betreibbar, mit Servicetüre und Türschliesser

UNTERLAGSBODEN
- Unterlagsboden mit Fussbodenheizung, Wärme- und Trittschalldämmung

SCHMUTZSCHLEUSEN

- Alle Eingangsbereiche sowie ein Teilbereich des Korridor Garage zu Eingangsgeschoss

BODENBELÄGE HOLZ

- Alle Wohnräume, ohne Nassräume - Riemenparkett, Eiche, geölt

WAND- UND BODENBELÄGE

- Nassräume mit Bodenplatten und Wandplatten, Feinsteinzeug

CHEMINÉE (NUR VILLA)

- 1.OG: Cheminée-Anlage gemäss Angaben Architekt, inkl. Frischluftzufuhr und Kamin, Kaminhut bei Hauptdach in Beton
- **Option: Cheminée-Anlage auch bei EFH im Wohnbereich 1.OG möglich**

MALERARBEITEN

- Wände und Decken in den Wohnungen gestrichen, weiss. Türen: gestrichen, weiss

UMGEBUNG / GÄRTNERARBEITEN

- Grundsätzlich werden keine privaten Gartensitzplätze ausserhalb des Gebäudes bzw. der Terrassen vorgesehen
- Umlaufende Flächen: vollflächige Wiesenansaat mit punktueller lockerer Bepflanzung mit Strauchhecken, Grosssträuchern und einheimischen Bäumen
- Umgebungsmauern im Strassen-, Einfahrts- und Eingangsbereich in „Nagelfluhbeton“ Aussenleuchten gemäss Elektroprojekt von der Projekt AG

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

Allgemeine Hinweise:
Der vorliegende Prospekt stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D-Ansichten und Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detailliere Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Die Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen.
Ohne schriftliche Einwilligung des Eigentümers bzw. dessen Vertreters dürfen weder diese Dokumentation noch Teile davon reproduziert und/oder Dritten weitergegeben werden. Durch unaufgeforderte Vermittlungsdienste entsteht kein Anspruch auf Entschädigung, weder gegenüber dem Eigentümer noch gegenüber beauftragten Dritten. Bei der vorliegenden Verkaufsbroschüre und den dazugehörigen Beilagen handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte. Diese Unterlagen bilden keinen Bestandteil allfälliger späterer Kaufverträge.

Projektstand Mai 2016

IHR IMMOBILIENBERATER

Roberto Bernal
Swiss Life Immopulse
Generalagentur St. Gallen

Direktwahl +41 71 228 60 90
Mobil +41 76 567 62 61
E-Mail roberto.bernal@swisslife.ch

FÜNF PARTNER – EINE VISION

„Als Investor haben wir schnell das einmalige Potential dieser freien Baulandparzelle erkannt. Mit Unterstützung aller am Projekt beteiligten Partner ist es uns gelungen, attraktiven Wohnraum in seiner modernen Form zu entwickeln.
Wir sind stolz, Ihnen diese Einzelbauten mit individuell gestaltetem Innenausbau anbieten zu dürfen.“

— Paolo De Simeis, Bauherr

DCD AG

Alpha RHEINTAL Bank

priora

RLC Architektur, Projektentwicklung

SwissLife

IMPRESSUM **Bildquellen:** www.istockphoto.com, Executive MBA HSG, RLC Architektur, Swisslife Generalagentur St. Gallen
Design und Konzept: IPR Consulting Establishment - http://www.ipr.li