

Baubeschrieb 1/7

Rohbau

Tragstruktur generell

- Mauerwerk aus Backstein, Kalksandstein und bewehrtem Beton.
- Decken in bewehrtem Beton, Dimensionierung gemäss Vorgaben Statiker.
- Bodenplatte 1.UG., bewehrter Beton 25 cm.
- Streifenfundamente bei Umgebungsmauern und Garage, gemäss Vorgaben Statiker.
- Einzelfundamente in bewehrtem Beton bei Terrasse gemäss Vorgaben Statiker.
- Satteldach als Holzkonstruktion, Statik und Dimensionierung durch Zimmermann.
- Innentreppe in bewehrtem Beton. Ausführung gemäss Architekt.

Kanalisation

- Ausführung gemäss örtlichen Vorschriften.
- Rohrleitungen in PP, teilweise auch PVC.

Wände

Umfassungswände: Beton 18 cm und 25 cm stark, Backsteinmauerwerk 17,5 cm.
Innenwände: Backsteinwände BM 10 – 15 cm stark, teilweise Kalksandsteinwände 12-15 cm, roh oder gestrichen, gemäss Ausschreibung Architekt.

Bodenaufbau

Keller/Heizung: Monobeton abgeflügelt. An den erforderlichen Stellen mit Zementüberzug 3 cm.

Untergeschoss

- Ausgleichsschicht mittels Sandsohle auf Baugrubensohle ca. 50 mm stark.
- Wärmedämmung unter Bodenplatte Keller 200 mm Dow-Floormate oder Gleichwertiges.
- Trennlage in PVC.
- Bodenplatte in bewehrtem Beton 25 cm stark, gemäss Vorgabe Statiker.
- An im Projekt vorgesehen Stellen Wärme-/Trittschalldämmung Polystyrol 25 mm.
- Zementgebundene Unterlagsböden ca. 80 mm stark. Bodenbelag (siehe Abschnitt „Ausbau“).

Erdgeschoss

- Boden EG in bewehrtem Beton ca. 22 cm bis 26 cm stark, gemäss Vorgaben Statiker.
- Darüber Wärmedämmung/Polystyrol 60 mm und Trittschalldämmung Polystyrol 20 mm.
- Zementgebundene Unterlagsböden ca. 80 mm stark. Bodenbelag (siehe Abschnitt „Ausbau“).

Baubeschrieb 2/7

Obergeschoss

- Boden OG in bewehrtem Beton ca. 22 – 25 cm stark, gemäss Vorgaben Statiker.
- Darüber Wärmedämmung-Trittschalldämmung Polystyrol 40 mm.
- Zementgebundene Unterlagsböden ca. 80 mm stark. Bodenbelag (siehe Abschnitt „Ausbau“).

Dachgeschoss

- Boden DG in bewehrtem Beton ca. 20 cm stark, gemäss Vorgaben Statiker.
- Gesamter tragender Dachstuhl in Holzkonstruktion Fichte/Tanne Kl. II.
- Zwischen den Sparren auf ganzer Höhe mit Mineralwolle wärmegeklämt.

Fassadenmauerwerk

Wandaufbau von aussen nach innen:

- Aussenwärmedämmung EPS 200 mm, verputzt mit Mineralputz, Farbe Weiss oder Farbton gemäss Architekten. Aufbau gemäss Vorgaben des Systemlieferanten.
- Backsteinmauerwerk BN 17.5 cm, oder bewehrter Beton 180 mm bis 200 mm.
- Innenputz bestehend aus Grundputz und Deckputz zum Streichen.

Innenwände generell

- Tragendes Mauerwerk BN 12.5 cm, bis 15 cm, wo nötig verputzt.
- Nichttragendes Mauerwerk BN 7,5 cm bis 10 cm, wo nötig verputzt.

Satteldach

Dachaufbau von innen nach aussen:

- Gipskartonplatte 20 mm verputzt und gestrichen.
- Hutprofile in Aluminium oder Lattenrost in Holz (Fichte/Tanne Kl.II). Hohlraum für Elektroinstallationen.
- Dampfbremse warmseitig angeordnet.
- Wärmedämmung unter Sparren zwischen Holzrost 40 mm stark.
- Sparren 100/180 mm, oder gemäss Statiker.
- Kombi Unterdach ISO-ROOF 40 mm als Wärmedämmung auf den Sparren. Zwischen den Sparren verlegt.
- Hinterlüftung Unterdach mit Konterlattung Fichte/Tanne 40/50 mm.
- Ziegellattung für Tonziegel in Fichte/Tanne 24/48 mm.
- Tonziegel, Flachschiebeziegel.

Spenglerarbeiten

- Gesamte Spenglerarbeiten in ROOF-Inox oder ähnlichem.
- Optional: Blitzschutzanlage gegen Mehrpreis CHF 3'500.00 (nach Vorschrift GVB).

Baubeschrieb 3/7

Fenster und Aussentüren

- Kunststoff-Fenster, in Farbe Weiss, gegen Aufpreis sind Holz- oder Holzmetallfenster verfügbar, 3-fach Isolierverglasung. Aufbau Glas 4 / 16 / 4 / 8 / 4 mm, Elementdicke 36 mm. (Wärmeschutzglas Ug = 0.7). Griffe natureloxiert aus Standardprogramm des Unternehmers.
- Insektengitter gegen Aufpreis erhältlich.
- Fenster, gemäss aktuellen gesetzlichen Vorgaben.
- Fenster, umlaufend mit Dichtungsbändern winddicht abgedichtet.

Untergeschoss

1 Drehkipp-Beschlag pro Fenster, auf Wunsch sind gegen Aufpreis Sicherheitsglas und Sicherheitsbeschläge einbaubar.

Erdgeschoss

1 Drehkipp-Beschlag pro Fenster, auf Wunsch sind gegen Aufpreis Sicherheitsglas und Sicherheitsbeschläge einbaubar.

Obergeschoss

1 Drehkipp-Beschlag pro Fenster, auf Wunsch sind gegen Aufpreis Sicherheitsglas und Sicherheitsbeschläge einbaubar.

Dachgeschosse

Wo Fenster vorhanden, 1 Drehkipp-Beschlag pro Fenster, auf Wunsch sind gegen Aufpreis Sicherheitsglas und Sicherheitsbeschläge einbaubar.

Garagentor / Nebeneingangstüre

1 Hörmann Sektionaltor, Farbe Anthrazit. Wetterbeständig und energiesparend dank wärmegeprägten Paneelen. Antrieb motorisiert mit 2 Handsendern. Grösse gemäss Projekt. Grösse Nebeneingangstüre gemäss Projekt.

Hauseingangstüre Ausführung gemäss Ausführungsplan Architekt

Schreiner Werkstatttüre. Türblatt mit dem, den gesetzlichen Vorgaben entsprechendem, wärmegeprägten Flügel und doppelseitigem Alupanblatt, sowie äusserem Doppel. Dreipunkt-Sicherheitsverschluss (Treplan), Einsteckschloss und Sicherheitszylinder. Türflügel mit allfälligem Sockelblech und Glasausschnitt. Oberfläche fertig gestrichen. Farbe Anthrazit. Grösse i.L. ca. 100 cm x 202 cm.

Fensterbänke

Leichtmetall-Fensterbank mit beidseitigen Putzborden, Aluminium farblos eloxiert, gegen Aufpreis in RAL-Farbton einbrennlackiert.

- Bei Fenstertüren mit stärkerem begehbarem Riffelblech.

Baubeschrieb 4/7

Sonnenschutz

- Sonnenschutz aus 90 mm breiten Verbund-Rafflamellenstoren, Aluminium eloxiert oder einbrennlackiert in Standardfarbe, seitliche Führungsschienen und Endschienen farblos, Antrieb motorisiert (ohne Technikraum und Nasszellen).

Installationen

Elektroanlagen

- Elektro-Hausanschlusskasten (HAK) bei Garage.
- Elektrotabelleau im Technikraum z.B. Marke Hager. Mit Sicherungstableau und Leitungsschutz und Fehlstrom-Schutzschalter (Fi) gemäss Elektroplan.
- Erdung- und Potenzialausgleich nach örtlichen Vorschriften erstellt.
- Die gesamte Elektroanlage wird gemäss elektrotechnischen Vorschriften SEV und dem Elektroinspektorat entsprechend ausgeführt.
- Alle Zimmer erhalten überdurchschnittlich viele Steckdosen und Schalter, sowie gem. den Elektroplänen Decken-Einbauspots und Lampenstellen. Massgebend sind die Elektropläne des Elektrikers.
- Sonnerie mit Drücker und Namensschild bei Eingang und Gong im Erdgeschoss.
- Zwei Leerrohre in der Umgebung.

Heizungsanlagen

Wärmeerzeugung

- Wasser-Luft Wärmepumpe mit Unterstellboiler.
- Witterungsgeführte Regelung mit Aussenfühler und Schaltuhr für Tages- und Wochenprogramm

Warmwassererzeugung

- über Wärmepumpe, Wärmeverteilung mittels Bodenheizung in allen beheizten Räumen.

Bodenheizung

- Wo gesetzlich gefordert, pro Zimmer eine Heizungsregulierung. Regulierung mittels elektrobetrieben Raumfühlern oder mittels Raumthermostaten (z.B. Danfoss).
- Handtuchradiator in Dusche WC im UG und im Bad DG. Mit Elektroeinsetzung und einfach zu bedienender Zeitschaltuhr für Tagesprogramm.
- Sämtliche offen verlegte Leitungen in Kellerräumen gemäss Vorschriften mit
- PIR-Schalen wärmedämmend.

Baubeschrieb 5/7

Holzofen (projektabhängig, wo vorhanden)

- Kaminzug mittels isoliertem CNS-Rohr, NW 150 mm, für späteren Anschluss einer Ofenanlage (Schwedenofen) im Wohnraum vorgesehen.
- Cheminéeofen Marke Hase, Typ Sendai 135.
Heizleistung max. 3-7 kW gegen Mehrpreis CHF 5'000.00.

Sanitäranlagen

Allgemein (Standardqualität)

- Sämtliche Apparate weiss, Armaturen Oberflächen verchromt.

Kaltwasserleitungen

- Wasserverteilmutter im Technikraum. Gemäss örtlichen Vorschriften und Druckverhältnissen.
- Kaltwasserleitungen ab Verteilmutter zu den diversen Zapfstellen in galvanisierten Eisen- oder Kunststoffrohren geführt.
- In Technik- und Kellerräumen, sowie Garage alles Aufputz-Installationen.

Warmwasserleitungen

- Warmwasserleitungen ab Boiler zu den diversen Zapfstellen in Kunststoffrohren geführt. Gemäss den gesetzlichen Vorgaben isoliert.
- In Technik- und Kellerräumen, sowie Garage alles Aufputz-Installationen.
In den restlichen Räumen werden die Warmwasserleitungen unterputz geführt.

Ablaufleitungen

- Ablaufleitungen in Kunststoffrohren inklusive sämtlicher Formstücke und Kupplungen. Erforderliche Entlüftungsleitungen in Kunststoff gemäss Projekt über Dach geführt.
- Anschluss der Ablaufleitungen an Kanalisationsleitungen.
- Im Technikraum und in der Garage werden die Ablaufleitungen aufputz geführt.
- In den übrigen Räumen werden die Leitungen unterputz erstellt.

Spezifizierung der Sanitärinstallation

Warmwassererzeugung

- Über Heizkessel (Boiler System projektabhängig).
- Wassertemperatur 55°.
- Wasserzuleitung erfolgt vom Wasserwerk bis Zähler.
- Sämtliche Medien-Zuleitungen werden einzeln zum Haus geführt. Verteilung zum Verbraucher in CNS-Rohren, inkl. erforderlichen Dichtungs- und Befestigungs-materialien mit Gummieinlagen.
Apparateanschlussleitungen in VPE- Kunststoffrohren (auswechselbar).

Baubeschrieb 6/7

Entwässerung

- Entwässerungsleitungen in PE/PP (Kunststoffrohre) in die öffentliche Kanalisation geführt.
- Meteorwasser gemäss den Vorgaben der Stadt Frauenfeld abgeleitet.

Schallschutz und Dämmung

- Schallschutz und Dämmungen sämtlicher Leitungen nach Vorschriften (SIA-Normen 181/380) ausgeführt.

Untergeschoss

Technik

- 1 Waschtrog 50/40 cm, Kunststoff, mit Kalt- und Warmwasser.
- 1 Wasseranschluss AP mit Abstellventil für Waschmaschine.
- Waschmaschine und Tumbler gegen Aufpreis.

Erdgeschoss

Garten/Umgebung

- 2 frostsichere Gartenwasseranschlüsse.

Sep. WC und Küche

- 1 Waschbecken in Keramik, mit Kalt- und Warmwasser.
- 1 Wandklosett mit UP Spülkasten, mit Kaltwasser.
- 1 Wasseranschluss inklusive Siphon separates WC, mit Kalt- und Warmwasser.
- 1 Wasseranschluss inklusive Siphon in Küche, mit Kalt- und Warmwasser.
- 1 Wasseranschluss für Geschirrwaschautomat in Küche, mit Kaltwasser.

Obergeschoss

Badezimmer

- 1 Doppelwaschbecken in Keramik, mit Kalt- und Warmwasser.
- 1 Wandklosett mit UP Spülkasten, mit Kaltwasser.
- 1 Duschtasse, mit Kalt- und Warmwasser.
- 1 Badewanne 180/70 cm, mit Kalt- und Warmwasser.

Du / WC Elternzimmer

- 1 Doppelwaschbecken in Keramik, mit Kalt- und Warmwasser.
- 1 Wandklosett mit UP Spülkasten, mit Kaltwasser.
- 1 Duschtasse (ca. 2.00m x 1.00m), mit Kalt- und Warmwasser.

Baubeschrieb 7/7

Innenausbau Nasszellen

Sanitär: Möbel, Apparate, Armaturen, Garnituren, Batterien und Spiegelschränke

Gesamter Lieferumfang gemäss Projektplänen bzw. wo vorhanden der Apparateliste.

Budget brutto: CHF 13'500.00 inkl. MWST.

Abweichungen werden mit Mehr- oder Minderpreisen verrechnet.

Innenausbau Küche

Preisbasis Küche gemäss Projektplänen.

Bruttopreis für die Kücheneinrichtung inkl. Apparate, fertig montiert.

Budget brutto: 21'000.00 inkl. MWST.

Abweichungen werden mit Mehr- oder Minderpreisen verrechnet.

Innenausbau Oberflächen

Allgemeines

Wo nichts anderes vermerkt ist, gilt folgender Beschrieb:

Boden: Die Budgetbeträge basieren auf Materialien in üblicher Qualität und Farbe.

Wände: Backstein, verputzt, Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen.

Decken: Beton, Weissputz gestrichen.

Türen: Industrietüren mit Futter und Verkleidung, im Technikraum und Keller mit Schreiner Werkstatttüren als Rahmen-Anschlagtüren.

- Die Budgetbeträge sämtlicher Boden- und Wandbeläge verstehen sich immer fertig verlegt inkl. Sockel gemäss Bruttopreise der Lieferanten.

Raumbeschrieb 1/4

Untergeschoss

Kellerraum/Weinkeller/Waschraum

- Boden:** Monobeton geflügelt oder Zementüberzug, mit Bodenfarbe gestrichen.
- Wände:** Beton roh, verputzte und gestrichene Backsteinwände.
- Decken:** Beton, Schalungsglatt, roh.

Technikraum

- Boden:** Monobeton geflügelt oder Zementüberzug, mit Bodenfarbe gestrichen.
- Wände:** Beton roh, verputzte und gestrichene Backsteinwände.
- Decken:** Beton, Schalungsglatt, roh.

Vorplatz Treppenhaus

- Boden:** Monobeton geflügelt oder Zementüberzug, mit Bodenfarbe gestrichen.
- Wände:** Beton roh, verputzte und gestrichene Backsteinwände.
- Decken:** Beton, Schalungsglatt, roh.

Erdgeschoss

Entrée

- Boden:** Keramische Bodenplatten. Budgetbetrag fertig verlegt
CHF 90.-/m2 brutto.
- Wände:** Beton- und Backsteinwände, verputzt und Abrieb 1,5 mm, gestrichen.
- Decke:** Weissputz gestrichen.

Separates WC

- Boden:** Keramische Bodenplatten. Budgetbetrag fertig verlegt
CHF 90.-/m2 brutto.
- Wände:** Beton- und Backsteinwände, verputzt und Abrieb 1,5 mm, gestrichen. Keramische Wandplatten im WC- und Wasch-beckenbereich. Genaue Flächen gem. Detailplan Architekt.
Budgetbetrag fertig verlegt
CHF 90.-/m2 brutto.
- Decke:** Weissputz gestrichen.

Treppenhaus

- Boden:** Keramische Bodenplatten. Budgetbetrag fertig verlegt
CHF 90.-/m2 brutto.
- Wände:** Backsteinwände, verputzt und Abrieb 1,5 mm, gestrichen.
- Decke:** Weissputz gestrichen.

Raumbeschrieb 2/4

Küche

Boden: Keramische Bodenplatten. Budgetbetrag fertig verlegt
CHF 90.-/m2 brutto.

Wände: Backsteinwände, verputzt und Abrieb 1,5 mm, gestrichen.

Decke: Weissputz gestrichen.

Essen Wohnzimmer

Boden: Bodenbelag Parkett Eiche. Budgetbetrag fertig verlegt
CHF 70.-/m2 brutto.

Wände: Beton- und Backsteinwände, verputzt und Abrieb 1,5 mm, gestrichen.

Decke: Weissputz gestrichen.

Obergeschoss

Zimmer 1-3

Boden: Bodenbelag Parkett Eiche. Budgetbetrag fertig verlegt
CHF 70.-/m2 brutto.

Wände: Beton- und Backsteinwände, verputzt und Abrieb 1,5 mm, gestrichen.

Decke: Weissputz gestrichen.

Dusche/WC

Boden: Keramische Bodenplatten. Budgetbetrag fertig verlegt
CHF 90.-/m2 brutto.

Wände: Beton- und Backsteinwände, verputzt und Abrieb 1,5 mm, gestrichen. Keramische Wandplatten im Duschen-, WC-, Badewannen- und Waschbeckenbereich.

Genaue Flächen gem. Detailplan Architekt.

Budgetbetrag fertig verlegt

CHF90.-/m2 brutto.

Decke: Weissputz gestrichen.

Badezimmer

Boden: Keramische Bodenplatten. Budgetbetrag fertig verlegt
CHF 90.-/m2 brutto.

Wände: Beton- und Backsteinwände, verputzt und Abrieb 1,5 mm, gestrichen. Keramische Wandplatten im Duschen-, WC-, Badewannen- und Waschbeckenbereich.

Genaue Flächen gem. Detailplan Architekt.

Budgetbetrag fertig verlegt

CHF 90.-/m2 brutto.

Decke: Weissputz gestrichen.

Raumbeschrieb 3/4

Dachgeschoss

Estrich/Stauraum

- Boden:** Betondecke roh, besenrein.
- Giebelwände:** Backsteinwände mit Grundputz versehen.
- Decke:** Deckenschalung in Holzfaserplatte. Ausführung gemäss Projekt Architekt.

Innenausbau

Metallbauarbeiten (projektabhängig)

Balkongeländer/Französische Balkongeländer:

- Wo im Projekt vorhanden, Metallgeländer einbrennlackiert Farbe Anthrazit. Handlauf aus CNS NW 42 mm. Form und Einteilung gemäss Projekt- und Detailplan Architekt.

Schreinerarbeiten (projektabhängig)

Garderobe:

- Garderobe gemäss Auskunft Architekt.

Waschtischmöbel:

- 1 Waschtischmöbel im Erdgeschoss. Grösse und Einteilung gemäss Architektenplan.
- 2 Waschtischmöbel im Obergeschoss. Grösse und Einteilung gemäss Architektenplan.

Schränke:

Einbauschränke sind bauseits zu bringen.

Vorhangbretter:

- MDF Vorhangbretter, weiss gestrichen, an Betondecke sowie Holzpfette montiert. In nachfolgend aufgeführten Zimmern:
Küche, Essen, Wohnen, Sep. WC, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3, Bad, Du/WC.

Fenstersims:

- MDF Fenstersims, weiss KH-furniert, auf Fensterbrüstung bzw. Putz montiert.
In nachfolgend aufgeführten Zimmern:
Küche, separat WC, Zimmer 1, Zimmer 3.

Schliessanlage Gebäude

- Sicherheitsschliessanlage z.B. KABA-Star, Zylinder bei Hauseingangstüre und bei Briefkasten.

Gebäudereinigung

- Gebäudereinigung nach Bauvollendung inbegriffen.

Raumbeschrieb 4/4

Umgebung

- Wege:** Eingangsvorplatz und Sitzplatz mit begehbaren Verbund-Sickersteinen 20/20 cm.
Garage: Flächen gemäss Architektenplan mit Verbund-Sickersteinen 20/20 cm.
Parkplatz: Flächen gemäss Architektenplan mit Verbund-Sickersteinen 20/20 cm.
Gestaltung: Gesamtheitliche Gestaltung der Umgebung, Rasenflächen und Bepflanzung gemäss Projekt Architekt.

Baunebenkosten

- Baubewilligungskosten, Heizungsbewilligung, feuerpolizeiliche Bewilligung, Telefonanschluss Swisscom.
- Baustrom, Schutzraumersatzabgaben, Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser und Strom.

Allgemeines

Unwesentliche Änderungen, **die keine** baulichen und qualitativen Nachteile zur **Folge haben**, bleiben vorbehalten.

Änderungen und spezielle Ausbauwünsche der Käuferin gegenüber diesem Baubeschrieb werden gerne berücksichtigt. Die daraus resultierenden Mehrkosten werden aufgrund der Abweichung vom Kostendach im Aufwand zum Architektenansatz (**CHF 140.00/h exkl. MWST**) berechnet.

Kundenseitige Änderung des Lieferanten

- Bei kundenseitiger Änderung des Lieferanten, werden diesem die Nettokosten der entsprechenden Position ausbezahlt.

Mehr oder Minderkosten

- Die Mehrkosten werden aufgrund der Differenz zwischen dem Bruttobudget und den effektiven Bruttokosten berechnet.

