

Projekt: Neubau 4 DEFH, Brunnen-/Baumgartenstrasse, 8505 Dettighofen

Bauherr: Immo Crowd Invest AG, Dufourstrasse 67, 8570 Weinfelden

Architekt: Staub Bauberatung GmbH, Dufourstrasse 67, 8570 Weinfelden

Bauleitung: Staub Bauberatung GmbH, Dufourstrasse 67, 8570 Weinfelden

Baubeschrieb

Datum: 27.05.2020

Bemerkung: Der Baubeschrieb gibt die im Kostenvoranschlag zugrunde gelegte Konstruktion und Ausstattung wieder. Die definitive Materialisierung und Farbkonzept erfolgt gemäss Auswahl Bauherrschaft.

Wenn nichts besonders vermerkt, wird ein mittlerer Ausbaustandard als Ansatz zugrunde gelegt.

Ort, Datum
Immo Crowd Invest AG

Ort, Datum
Staub Bauberatung GmbH

.....

.....

Projekt:

Neubau 4 DEFH, Brunnen-/Baumgartenstrasse, 8505 Dettighofen

Baubeschrieb

BKP	Bezeichnung
1	Vorbereitungsarbeiten
2	Gebäude
4	Umgebung

Projekt:

Neubau 4 DEFH, Brunnen-/Baumgartenstrasse, 8505 Dettighofen

Baubeschrieb

BKP	Bezeichnung	Leistungsbeschreibung
1	Vorbereitungsarbeiten	
100	Demontage / Räumung	Abbruch bestehende Lagerhalle Räumung des Bauplatzes falls notwendig.

Projekt:

Neubau 4 DEFH, Brunnen-/Baumgartenstrasse, 8505 Dettighofen

Baubeschrieb

BKP	Bezeichnung	Leistungsbeschreibung
2	Gebäude	
201	Baugrubenaushub	Abtragen des Oberbodens und seitlich lagern, Aushub der notwendigen Baugrube inkl. Arbeitsraum, Abfuhr von unbrauchbarem Material, Einbringen des wieder verwendbaren Materials sowie notwendige Auffüllung von Liefermaterial
211	Baumeisterarbeiten	Beton- und Stahlbetonarbeiten der Bodenplatten. Hierfür wird wasserdichter und tragfähiger Beton vorausgesetzt. Durchgehende, nach Erfordernis thermisch getrennte Stahlbetondecken in Ortbeton. Beton- und Stahlbetonarbeiten aussteifender Bauteile wie statisch notwendige Scheiben und Pfosten sowie Stürze und Unter- bzw. Überzüge. Mauerwerksarbeiten der Aussenwände in Backstein (15cm), Innenwände tragend und nichttragend in Mauerwerk (12.5cm). Grundleitungen, Baumeisteraushub, Baustelleneinrichtungen und Gerüste für Baumeisterarbeiten sowie nachfolgende Gewerke. Beton- und Stahlbetonarbeiten in den Aussenanlagen. Sitzplatzüberdachung in Ortbeton.
214	Montagebau in Holz	Dachstuhl über Wohnhaus als Satteldach, Im Bereich Dachvorsprung gehobelte Schalung, auf Sparren genagelt und mit Kunststoffdichtungsbahn abgedeckt. Aufbau Dachstuhl von Innen: Holzverkleidung weiss (Täfer oder Dreischichtplatte), Dampfsperre, Mineralische Wärmedämmplatten 20cm stark, zwischen Sparren angeschlagen, Weichfaserplatten, Unterdachbahn, Lattung und Ziegel. Traufbretter, Ortbretter, Ziegelleisten etc. sämtliches Konstruktionsholz und Schalung 1x imprägniert oder lasiert.
221	Fenster aus Kunststoff	Kunststofffenster im ganzen Bau. Anforderungen an Wärmedämmung gemäss Energienachweis. 3-fach-Isolierverglasung. Feststehende Elemente sowie Öffnungsflügel standartmässig als Dreh oder Dreh-Kipp-Beschlag.
221.5/6	Aussentüren/ Garagentore	Hauseingangstür in Kunststoff-Glas. Türelement mit Sicherheitsbeschlag, mit einbruchhemmender Mehrfachverriegelung. Garagentor als Kipptor, vergittert (zur natürlichen Belüftung der Tiefgarage). Tor mit Ferntaster und Ampelanlage bei der Einfahrt.

Baubeschrieb

BKP	Bezeichnung	Leistungsbeschreibung
222	Spenglerarbeiten	Sockelabdichtung mit Polymer-Bitumen-Dichtungsbahnen aufgeschweisst. Bei bodentiefen Öffnungen (Fenster, Türen) Anschluss mit Flüssigkunststoff. Flachdachabdichtung mit mit Polymer-Bitumen-Dichtungsbahnen. Sämtliche Spenglerarbeiten am Dach inkl. Dachrinnen und Abläufen sind in Chromstahl hergestellt. Dachrinnen als vorgehängte halbrunde Rinnen, Einlaufbleche, Rinnenhaken, Kamineinfassungen, Dunstrohre, Ablaufrohre
224	Bedachungsarbeiten	Eindecken des Satteldaches mit Normflachziegeln, inkl. Ziegellattung 24/48mm, Ortgangziegel. Schneefang Sitzplatzbedachung mit begrüntem Flachdach
226	Fassadenputze	Wärmedämmverbundsystem mit Putzoberfläche, fein gekörnt, getönt nach Vorgabe der Bauherrschaft. Dämmstärke entsprechend den Vorgaben des Energienachweises (180mm).
228	Fensterläden	Sonnenschutz aller Fenster und Fenstertüren mit Fenster- oder Fenstertürläden. Ausgeschlossen sind alle Fenster im Untergeschoss.
230	Elektroinstallationen	Hauptverteilung und Zähler im Technikraum UG. Unterverteilung in jedem EFH. Leitungs-Installation im UG Aufputz (Ausnahme: Treppenhaus), in den Wohnteilen Unterputz. Einbauspots in der Küche, in Nasszellen und im Eingangsbereich. Multimediasteckdosen in allen Zimmern und Wohnen, Deckenlampenanschlüsse und Mehrfachsteckdosen gemäss Elektroprojekt.
240	Heizungsintallationen	Wärmeerzeugung gemäss Energievorschrift. Luft-Wasser-Wärmepumpe. Sämtliche Wohnräume mit Fussbodenheizung, mit Einzelraumthermostaten. Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung.

Projekt:

Neubau 4 DEFH, Brunnen-/Baumgartenstrasse, 8505 Dettighofen

Baubeschrieb

BKP	Bezeichnung	Leistungsbeschreibung									
250	Sanitärinstallationen	<p>Warm- und Kaltwasserverteilung sowie Abwasserinstallation, inkl. Kaltwasserleitung zu den Aussenwasserhähnen. Die Ausstattung der Nasszellen ergibt sich aus den Grundrissplänen.</p> <p>Budget für Sanitärapparate brutto inkl. MwSt.</p> <table><tr><td>DEFH</td><td>1</td><td>16'000.- Fr.</td></tr><tr><td>DEFH</td><td>2</td><td>21'000.- Fr.</td></tr><tr><td>DEFH</td><td>3-8</td><td>16'000.- Fr.</td></tr></table>	DEFH	1	16'000.- Fr.	DEFH	2	21'000.- Fr.	DEFH	3-8	16'000.- Fr.
DEFH	1	16'000.- Fr.									
DEFH	2	21'000.- Fr.									
DEFH	3-8	16'000.- Fr.									
258	Kücheneinrichtungen	<p>Gemäss Plan und Beschrieb Küchenbauer.</p> <table><tr><td>DEFH</td><td>1-8</td><td>20'000.- Fr.</td></tr></table>	DEFH	1-8	20'000.- Fr.						
DEFH	1-8	20'000.- Fr.									
271	Verputzarbeiten (innere)	<p>Innenputz, bestehend aus Grund- und Deckputz aller nicht mit anderer Bekleidung versehenen Wände oder Decken in EG, OG und DG. Wände mit mineralischem, weissem Abrieb 1.5mm, Decken Weissputz. UG nur Treppenhaus verputzt</p>									
272	Metallbauarbeiten	<p>Treppengeländer und notwendige Geländer Umgebung gemäss Gestaltungsvorgabe. Briefkasten mit Schliesszylinder an Ständer oder Wand montiert.</p>									
273	Innentüren aus Holz	<p>Zimmertüren mit Röhrenspanfüllung und Holz- oder Stahlzargen, stumpf einschlagend, 2m Netto Durchgangshöhe. Türen mit Auflagen Brandschutz oder Klimaklasse gemäss Vorgaben (Energienachweis, Feuerschutzbewilligung)</p>									
273	Allg. Schreinerarbeiten	<p>Fensterbände aus Holz, Kunstharzbeschichtet, weiss. Wahlweise in Sanitärräumen Fensterbänke gefliest. Einbauschränke Entrée gemäss Planung, Kunstharzbeschichtet, weiss</p>									

Projekt:

Neubau 4 DEFH, Brunnen-/Baumgartenstrasse, 8505 Dettighofen

Baubeschrieb

BKP	Bezeichnung	Leistungsbeschreibung
281	Unterlagsböden	In den Wohnräumen Zementenstrich ca. 80mm auf Bodenisolaton bzw. Trittschalldämmung. Für den Bodenbelag bleibt eine Aufbauhöhe von 10 - 15mm. In den Kellerräumen Zementüberzug ca. 30-40mm (kein zusätzlicher Bodenbelag in den Kellerräumen) Einstellhalle und Technikraum Monobeton oder Hartbeton/Überzug.
282	Bodenbeläge Platten	Bodenbeläge nach freier Wahl, Budgetpreis 100.-/m2 verlegt inkl. Sockel, Silikonfugen und Nebenarbeiten. Plattenbelag im Treppenhaus.
282	Bodenbeläge Holz	Bodenbeläge nach freier Wahl, Budgetpreis 100.-/m2 verlegt inkl. Sockel, Silikonfugen und Nebenarbeiten.
282	Wandbeläge Platten	Wandplatten in Nasszellen nach freier Wahl, (Spritzwasser-gefährdete Bereiche, Höhe 1.2m, bei Duschen 2.0m), Budgetpreis 100.-/m2 verlegt inkl. Sockel, Silikonfugen und Nebenarbeiten.
285	Innere Malerarbeiten	Streicharbeiten an Innenwänden und Decken.
286	Bauaustrocknung	Budget für Miete und Unterhalt Trocknungsgeräte
287	Baureinigung	Reinigung des Gebäudes und den Aussenanlagen von Bauresten und grobem Schmutz. Reinigung von sichtbaren Oberflächen im Gebäude, besenrein.
291	Architekt	Gemäss Architekturvertrag
292	Bauingenieur	Berücksichtigt, inkl Plankosten

Projekt:

Neubau 4 DEFH, Brunnen-/Baumgartenstrasse, 8505 Dettighofen

Baubeschrieb

BKP	Bezeichnung	Leistungsbeschreibung
4	Umgebung	
40	Terraingestaltung	<p>Bereich Einfahrt und Erschliessung sowie Besucherparkplätze erstellt gemäss Umgebungskonzept. Beläge asphaltiert oder Sickersverbundsteine. Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entlang Strasse und Erschliessung gemäss Vorgabe. Eigener Gartenanteil gemäss Umgebungsplan und Bemusterung mit Kunde. Plattenbeläge nach Aufstellung unten, Restflächen humusiert und angesäht, inkl. 1. Schnitt der Rasenfläche.</p> <p><u>Plattenbeläge (Sitzplätze/Wege) je eigenem Gartenanteil:</u></p> <p>ca. 25m² Zementplatten 50x50cm, grau</p>

Handwerker

Die Auswahl der Handwerker und Lieferanten liegt bei der Bauherrschaft.

Abweichungen seitens Bauherrschaft/Architekt:

Allfällige aus statischen oder anderen Gründen erforderlichen Änderungen aufgrund der Detailplanung bleiben vorbehalten. Die Bauherrschaft bzw. der Architekt bedingen sich aus, kleine Abweichungen im Konzept, Materialwahl und Konstruktion, welche aus behördlichen Vorschriften oder ästhetischen Gründen erfolgen und für die Käufer keinen Nachteil bedeuten, ohne Voranzeige auszuführen. Die Käuferschaft kann keine Mehr-/Minderpreise beanspruchen oder geltend machen. Änderungen aus statischen Gründen (Mauerverdickungen, Unterzüge, veränderte Deckenkonstruktion) berechtigen nicht zu Entschädigungsforderungen seitens der Käuferschaft.

Abweichungen seitens Käuferschaft:

Je nach Planungs- und Baustand kann die Käuferschaft folgende Ausbauten selber bestimmen, Lieferanten gemäss Bauherrschaft (weitere Arbeitsgattungen nach Absprache): Sanitäre Apparate, Kucheneinrichtung, Wand- und Bodenbeläge und Einbaumöbel Entrée. Bei zusätzlichen Ausbauwünschen (Mehrkosten) werden 10% der Mehrkosten als Planerhonorar und für Umtriebe der Bauherrschaft zusätzlich verrechnet.

Garantien / Mängel

Die Bauherrschaft gewährt Baugarantie gemäss SIA, entsprechend der vorliegenden Handwerkergarantien.

Garantiefristen ab Abnahme:

- 2 Jahre auf elektrische Geräte
- 2 Jahre auf offene Mängel
- 5 Jahre auf verdeckte Mängel

Ergänzend zur SIA Norm 118 gelten folgende Punkte nicht als Mangel oder Abweichung des Werkes und werden im Rahmen der geltenden Praxis als Garantieleistungen ausdrücklich wegbedungen:

- Bei zement- und gipshaltigen Baustoffen ist es möglich und unvermeidbar, dass sich kleinere Haarrisse (bis 0,5 mm) abzeichnen. Diesbezügliche Vorkommnisse können nicht als Mangel geltend gemacht werden, sofern sie den Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Das Beheben kleinerer Material-, Struktur- und Farbdifferenzen sowie kleinerer Unebenheiten aus der Handwerksarbeit.
- Ablösen von Kittfugen im Bereich Boden-/ Wandanschluss, insbesondere bei schwimmenden Unterlagsböden mit Bodenheizung.
- Generell entstehende Schäden durch falschen oder mangelhaften Unterhalt, insbesondere bei der Belüftung und Reinigung
- Starke ungleichmässige Erwärmungen können im Glas zu hohen Spannungen führen und im Extremfall einen sogenannten Thermoschock, das heisst einen Glasbruch infolge thermischer Überbelastung auslösen. Möblierungen sollten daher einen Mindestabstand von 30 cm zur Verglasung einhalten. Isoliergläser dürfen weder bemalt noch mit Folien beklebt werden. Des Weiteren sollte eine Teilbeschattung durch den Sonnenschutz vermieden werden. Eine diesbezügliche Schadenübernahme am Glas wird vom Fensterbauer abgelehnt.
- Die Kellerräume im Untergeschoss sind nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem umliegenden Erdreich sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl. Die in den Keller gelangende warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt. Obwohl der absolute Wassergehalt der Luft (zirka 13g/m³) nicht ansteigt, kann die relative Feuchtigkeit im Sommer bis zu 85 % betragen. Der Feuchtigkeitsgehalt dieser Luft wird an den kühlen, erdberührten Aussenbauteilen noch gesteigert und kann empfindliche Lagergüter beschädigen. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Alle Keller sind ohne spezielle Massnahmen (Entfeuchter) nur zur Lagerung von nicht organischen und unempfindlichen Waren geeignet
- Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (Beispiel: Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsböden, Gipsverputz etc.). Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, ein Teil Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre austrocknen. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Damit sie nicht zu Schäden führt, werden bauseits nötige Gegenmassnahmen ergriffen (technische Austrocknungszeit, behördliche Wartezeiten zwischen verschiedenen Bauphasen, Feuchtigkeitsmessungen, Lüften etc.). Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden.