

Bau- und Leistungsbeschreibung

---

Projekt

TG — Arbon — Holzgass

Ort

Arbon<sup>TG</sup>

Datum

11.08.2022

Objektart

Neubau 11 Mehrfamilienhaus mit 45 Eigentumswohnungen und 66 Mietwohnungen

---

## Inhaltsverzeichnis

- 0 Grundstück
- 1 Vorbereitungsarbeiten
- 2 Gebäude
- 4 Umgebung
- 5 Baunebenkosten
- 6 Verkauf
- 7 Diverses
- 8 Ausbaubeschrieb

---

Ort, Datum  
Die Bauherrschaft

Ort, Datum  
Der Architekt

Ort, Datum  
Die Bauleitung

## 0 Grundstück

## 1 Vorbereitungsarbeiten

- Sämtliche nötigen Aufwendungen für anschliessende Bauarbeiten, inkl. Hausanschlüsse wie Wasser, Strom, Telefon und TV.
- Roden vorhandener Bäume, Sträucher, etc.
- Baugrubensicherung, Wasserhaltung und Sicherung best. Liegenschaften nach Vorgaben des Ingenieurs und des Geologen.
- Rissprotokolle und Aufnahmen angrenzender Liegenschaften sowie private und öffentliche Wege und Strassen (nach Absprache mit Ingenieur).
- Rückbau bestehender Liegenschaft.

## 2 Gebäude

### 201 Aushub und Sicherungen

- Baugrubenaushub nach den Vorgaben des Ingenieurs und des Geologen.
- Die Bodenverhältnisse sind dem Geologischen Gutachten zu entnehmen.

### 21 Rohbau 1

#### 211 Baumeisterarbeiten

##### 211.0 Baustelleninstallation

- Zur Verfügung stellen sämtlicher Maschinen und Geräte zur Ausführung der Baumeisterarbeiten inkl. Zu- und Abtransport von Material.
- Erstellen aller notwendigen Unterkünfte für Mannschaft und Material.
- Provisorischer Bauanschluss für Wasser, Elektrisch und WC-Anlage, etc.
- Erstellen von Abschränkungen resp. Absperrungen, soweit erforderlich, inkl. Signalisation nach Vorschrift der Baupolizei und der Behörden.
- Schuttmulden für anfallenden Bauabfall.

##### 211.1 Gerüstungen

- Erstellen des Fassadengerüsts inkl. Transporte und Mieten gemäss Vorschrift der Baupolizei und der SUVA, resp. der Behörden.
- Stellen der erforderlichen Schutzgeländer für die Maurer- und Verputzarbeiten.

##### 211.3 Baumeisteraushub

- Aushub für Streifenfundamente und örtliche Vertiefungen, Kanalisation, Werkleitungen etc., inkl. Nebenarbeiten.

##### 211.4 Kanalisation

- Nach örtlichen Vorschriften und Bewilligung.
- Spülen sämtlicher Kanalisations- und Meteorleitungen nach Abschluss der Bauarbeiten.

##### 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

- Betonstärken, -Qualität und Armierung nach Dimensionierung Ingenieur und den Anforderungen der SN EN 206-1:2002.
- WD Stahlbeton im gesamten Untergeschoss im Erdreich, teils Innenwände in Stahlbeton.
- Sichtbare Betonteile mit Schalungstyp 2.
- Bodenplatte mit Hartbeton in der Tiefgarage.

- Betontreppen in Ort- oder Elementbeton.
- Stahl- oder Betonstützen innen (EG – Dachgeschoss), gestrichen nach Angaben Ingenieur/Architekt.
- Stützen Tiefgarage nach Angaben Ingenieur.
- Treppenhaus UG gelbe Wanne mit Frischbetonfolie Folie (DK1).
- Tiefgarage und Keller weisse Wanne (DK2).

211.6

## Maurerarbeiten

### Allgemein:

- Alle Konstruktionsdetails (Wände, Decken, Anschlüsse etc.) werden so ausgeführt, dass die erforderlichen Schalldämmwerte mit den erhöhten Anforderungen nach SIA 181 (exkl. Begehbare Duschen) erreicht werden.
- Mauerwerksstärken nach Angaben Ing. / Bauphysiker.
- Wandlager nach Angaben Bauphysiker.
- Wände im Untergeschoss Kalksandstein gestrichen.
- Liftschächte in Betonelementen oder Ortbeton.
- Lichtschächte als Betonelemente oder in Ortbeton.
- Kelleraussenwände (8cm XPS) vollflächig gedämmt.

214

## Montagebau in Holz

214.1

### Zimmerarbeiten (Dachstuhl)

- Sparrenlage gemäss den Angaben des Holzingenieurs
- Satteldachkonstruktion mit sämtlichen Tragbalken (Schwellen und Pfetten) sowie den nötigen Pfosten und Streben. Dachaufbau von innen: Innenverkleidung mit Gipsplatten, Installationslattung, Dampfbremse, Sparrenlage mit zwischenliegender Wärmedämmung, wasserdichtes Unterdach, Konterlattung.

22

## Rohbau 2

221

## Fenster, Aussentüren, Tore

221.1

### Fenster in Kunststoff

- Fenster in Kunststoff, Isolierverglasung nach Energienachweis (U-Wert Glas  $\leq 0.60$  W/m<sup>2</sup>K), Schalldämmung nach den behördlichen Auflagen, Fenstergriffe nach Materialkonzept Architekt.
- Pro Wohnung eine Hebeschiebetüren im Wohnen, Schallschutzmontage.
- Abschliessbare Griffe und Pilzkopfbeschläge in Wohnungen mit ebenerdigem Zugang (RC 2N).
- Fenstertüren mit Zuziehgriff aussen.
- Gläser nach SIGAB Norm 002.

221.6

### Garagentor

- Tiefgaragentor als Kipptor für Autos, Füllung nach Konzept Architekt.
- Brandschutztor gemäss Auflagen.
- Torautomat mit einem Handsender pro Autoeinstellplatz und Schlüsselschalter.

221.7

### Hauseingangstüre

- Hauseingangstüre in isolierten Stahl- oder Aluminiumprofilen, Isolierverglasung, Oberfläche einbrennlackiert, Farbe gemäss Farbkonzept Architekt.
- U-Wert Glas gemäss Energienachweis.
- Einsteckschloss mit elektr. Türöffner und Zylinderausschnitt, Notausgangsfunktion SN 179 Panikschloss, TS.
- Gläser nach SIGAB 002.

222

## Spenglerarbeiten

- Ausführung der gesamten Spenglerarbeiten nach Konzept Architekt

- 224 **Bedachungsarbeiten**
- 224.0 Deckungen geneigte Dächer
- Eindeckung mit Ziegel nach Angabe Architekt
- 224.1 Plastische u. elastische Abdichtungen
- Balkone/Loggia**
- Standardausführung; Abdichtung 1-lagig
  - Nutzschrift in Keramikplatten Grösse ca. cm 60x60
- Tiefgarage**
- Bituminöse Abdichtung 1-lagig mit Durchwurzelungsschutz und Gummischrotmatte, Aufbordungen bis über Terrain, Abbordungen über Arbeitsfugen Wand-Decke.
- 225 **Spezielle Dämmungen und Dichtungen**
- 225.2 Spezielle Dämmungen
- Flocken aller GIS Wände und Hohlraumbedämpfung von gemauerten Schächten.
- 225.4 Brandschutzbekleidungen
- Alle notwendigen Massnahmen zur Einhaltung der Brandschutzvorschriften.
- 226 **Fassadenputz**
- 226.2 WDVS
- Aussenwärmedämmung verputzt mit Systemgarantie, Dämmstärke nach Energienachweis, Ausführung gemäss Konzept Architekt.
  - Fensterbänke in Alu mit Putzbord, Farbe nach Angabe Architekt.
- 227 **Äussere Oberflächenbehandlungen**
- 227.1 Äussere Malerarbeiten
- Gem. Raumtabelle und Ausbaubeschrieb.
- 228 **Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz**
- 228.2 Lamellenstoren
- Alle Räume mit Verbundraffstoren (90mm) beidseitig gebördelt mit Lippendichtung bei sämtlichen Fenstern in den Wohnungen, einbrennlackiert nach Standardfarbkollektion und Farbkonzept Architekt, Schallschutzmontage.
  - Führungsschienen in Alu, einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt
  - Bedienung mit Elektroantrieb
- 228.3 Sonnenstoren
- Je Wohnung:  
Eine Gelenkarmmarkisen aus stranggepresstem Aluminium, grau pulverbeschichtet, Markisentuch aus Acrylstoff aus Standardkollektion des Herstellers, alle Storen elektrisch betrieben. Die Farben der Storen sind einheitlich und werden nach Farbkonzept des Architekten bestimmt.
- 23 **Elektroanlagen**
- Massgebend ist das Elektro- und Beleuchtungskonzept vom Fachplaner.
- 231 **Leuchtenlieferung**
- Lieferung und Montage nach Konzept Fachplaner. Leuchtmittel LED.

- 232 E-Mobilität
- Vorbereitet für späteren Ausbau.
- 24 **Heizungs- und Lüftungsanlage**
- Massgebend ist das Heizung-Konzept des Fachplaner.
- 240 Heizungsanlagen
- 242 Wärmeerzeugung
- Wärmeerzeugung mittels Luft Wasser Wärmepumpen.
- 243 Wärmeverteilung
- Wärmeverteilung mit Bodenheizung in allen Wohngeschossen.
  - Dämmung Böden gemäss Energienachweis, inkl. Trittschalldämmung.
  - Individuelle Raumregulierung über Raumthermostaten gem. Energiegesetz.
- 244 Lüftungsanlagen
- 244.1 Liftschachtentlüftung
- Nach Angaben Liftbauer
- 244.2 Lüftungsanlage Tiefgarage
- Lüftung der Einstellhalle mit CO-Alarm resp. nach behördlichen Vorschriften.
  - Wetterschutzgitter bei Lüftungsöffnungen falls nötig.
- 244.3 Fortluft Küchen
- Mit Umluft durch Küchenbauer geliefert.
- 244.4 Lüftungsanlage Kellerräume
- Keller mechanisch be- und entlüftet.
- 244.5 Abluft der gefangenen Nasszellen
- Abluftventilatoren für die gefangenen Nasszellen im Einrohrsystem über Dach geführt.
- 25 **Sanitär**
- Massgebend ist das Sanitär-Konzept.
- 251 Allgemeine Sanitärapparate
- 251.0 Allgemeine Sanitärapparate
- Lieferung und Montage der allgemeinen Sanitärapparate, Armaturen und Garnituren inkl. allen erforderlichen Dichtungs- und Befestigungsmaterialien gemäss detaillierter Offerte.
  - Duschen mit Platten belegt, inkl. Abdichtung (exkl. Rinne).
  - Appartebudget gemäss sep. Tabelle, Preise brutto (Preisbasis 2022) inkl. MwSt. Montageleistungen (Duschtrennwände, Armaturen etc.) sind in diesem Budget enthalten.
  - Lieferung von Waschmaschine und Tumbler durch Verkäufer / Auswahl Verkäufer
- Umgebung**
- Je Gebäude eine frostsichere Wasserentnahmestelle.
- Erdgeschoss**
- Je Wohnung eine frostsichere Wasserentnahmestelle.
- Dachwohnungen**
- Je Wohnung eine frostsichere Wasserentnahmestelle.

- Küche**
- Anschluss Spültisch und Geschirrspüler.
- 253 **Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate**
- Abwasserhebeanlage für die Entwässerung der Untergeschosse wo nötig
- 254 **Leitungen**
- Nach Schweizer Installationsvorschriften.
  - Hauptverteilung Kalt- und Warmwasser in der Technikzentrale, Zuleitungen in die Wohnungen mit sep. Zählung pro Wohnung für Kalt- und Warmwasser mit Zentralablesung (BUS-System).
  - Sämtliche Kalt- und Warmwasserinstallationen in korrosionsbeständigen Materialien wie Kunststoff, CRNI etc.
  - Leitungen Schmutzwasser mit Silent-Kunststoffrohren im Wohnbereich, alle übrigen Leitungen in PE-Rohren bis zu den Kanalisationsanschlüssen.
  - Dämmung der Leitungen gemäss Vorschriften.
  - Vorwandinstallationssystem gemäss aktuellen Schallschutzanforderungen ausgeführt (z.B. geschweisste Rahmen oder System GIS).
- 258 **Küchen**
- Küchenbudget gemäss sep. Tabelle, Preise brutto (Preisbasis 2022) inkl. MwSt. gem. Detail-Bemusterung
- 26 **Transportanlagen**
- 261 **Aufzugsanlagen**
- Ein Personenlift je Gebäude, rollstuhlgängig, 8 Personen, mit Halt auf allen Ebenen, Teleskopschiebetüren, Farbe Lifttüre aussen nach Farbkonzept Architekt, Lift muss erhöhte Anforderungen an Schallschutz nach SIA 181:2006 einhalten.
  - Notfall Telefon Verbindung über GSM Netz.
- 27 **Ausbau 1**
- 271 **Gipserarbeiten**
- Gemäss Ausbaubeschrieb.
  - Mehrschichtputz bestehend aus Grundputz und mineralischem Deckputz.
  - Weissputz auf allen Betondecken in Wohnräumen.
  - Zwei Vorhangschienen unter Putz bei allen Wohn- und Schlafräumen in Geschosswohnungen
- 272 **Metallbauarbeiten**
- 272.1 **Metallbaufertigteile**
- Eine zentrale Briefkastenanlage je Hauseingang, mit Sonnerie und Videogegensprechanlage.
  - Abdeckung der Lichtschächte mit Gitterrosten und Einbruchschutz.
- 272.2 **Allgemeine Schlosserarbeiten**
- Treppenhausegeländer nach Konzept Architekt.
  - Balkon-, Loggia- und Fenstergeländer aus Glas nach Konzept Architekt.
  - Absturzsicherungen bei raumhohen Fenster in Glas nach Konzept Architekt (wo Absturzhöhe nicht eingehalten).
- 273 **Schreinerarbeiten**
- 273.0 **Innentüren aus Holz**
- Schallschutz, Brandschutz nach gültigen Normen und Vorschriften, Beschläge nach Konzept Architekt.

- Wohnungseingangstüren mit Metallzargen, Oberfläche beschichtet, Schalldämmung gem. Angaben Bauphysiker ( $R'w+C \geq 37dB$ ), Dreipunkteverriegelung und Sicherheitsschild, Spion.
  - Innentüren mit Metallzargen, stumpf einschlagend, Türblätter beschichtet.
- 273.1 Allgemeine Schreinerarbeiten
- Lieferung und Montage von Garderobenmöbel nach Konzept Architekt.
  - Vorhangschiene in Dachwohnungen mit Stange.
- 275 Schliessanlage
- Gleichschliessend für Haus- und Wohnungseingangstüren, Tiefgarage, Trockenraum, Veloabstellräume, Wohnungskeller und Briefkasten, z. B. Kabastar.
  - Pro Wohnung 5 Schlüssel.
- 28 **Ausbau 2**
- 281 Bodenbeläge
- 281.0 Unterlagsböden
- Zementunterlagsboden ca. 8cm stark.
  - Tiefgarage und Kellerräume mit Hartbeton.
- 281.5 Keramische Boden- und Wandbeläge
- Budget gem. Ausbaubeschrieb im Anhang.
  - Keramische- oder Feinsteinzeugplatten, Format bis 30x60 cm, inkl. Verschnitte bei allen An- und Abschlüssen und allen Nebenarbeiten, Zuschläge und allfällige Abschlussprofile, Kittfugen bei allen Anschlüssen. Abweichende Formate und/oder andere Verlegearten können zu Mehrkosten führen.
  - Sockel aus Bodenplatte geschnitten.
  - Abdichtung gem. Verlege-Richtlinien im Bereich Dusche und Badewannen.
  - Keramische Platten sind nur in den Nasszellen vorgesehen. Mehrpreis Verlegearbeit bei Ausführung in restlichen Räumen Fr./m<sup>2</sup> 35.00
- 281.6 Bodenbeläge aus Holz
- Budget gem. Ausbaubeschrieb im Anhang
  - Parkett geklebt inkl. Verschnitt bei allen An-/Abschlüssen und allen Nebenarbeiten und Zuschlägen. Grosse Formate und/oder spezielle Verlegearten können zu Mehrkosten führen.
  - Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen vorgesehen.
  - Sockel aus Holz weiss.
- 285 Innere Oberflächenbehandlungen
- 285.1 Innere Malerarbeiten
- **Allgemein**  
Gemäss Ausbaubeschrieb im Anhang (Decken nicht streifenlichtfrei)  
Wohnraumfarbe deckend gestrichen.  
Lifttüren, Zargen, Stahlstützen, nach Farbkonzept Architekt.
  - **Tiefgarage / Keller**  
Wände und Decken in Dispersion deckend gestrichen oder gespritzt.  
Parkplatz-Bodenmarkierungen in Tiefgarage.
- 287 Baureinigung
- Bauendreinigung, inkl. Fenster und Installationen.
  - Spülung der gesamten Kanalisation nach Bauvollendung.

29

## Honorare

- Enthalten sind sämtliche Honorare inkl. Spezialisten und Fachplaner, die für das Erstellen des Werkes notwendig sind.
- Ausgenommen sind Honorare, die durch Änderungswünsche vom Bauherr / Käufer / Besteller ausgelöst werden.

4

## Umgebung

- Gem. Konzept Landschaftsarchitekt.
- Anpassungen und Ergänzungen an bestehende Nachbarparzellen.
- Beleuchtung Umgebung, Einbau und Verlegen Leerrohre / Verteilschächte.

5

## Baunebenkosten

### Enthalten sind:

- Alle Anschlussgebühren, Bewilligungsgebühren, Abgaben und Nebenkosten im Zusammenhang mit der Realisierung.
- Bauzeit-, Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung .
- Bauwasser, Baustrom, Bauheizung bis Übergabe.
- Muster, Kopien, Plankopien und Dokumentation.
- Bewachung durch Dritte, Baureklame.

6

## Verkauf

### Enthalten sind:

- Verkaufskosten / Maklerhonorar
- Marketing / Inserate
- Stockwerk- und Miteigentumsbegründung / Reglement, sämtliche Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit der Überbauung
- Grundbuch- und Handänderungskosten (1/2-Anteil)

## 7 Diverses

- Der Baubeschrieb bildet integrierenden Bestandteil zum Kaufvertrag und dient als Ergänzung zu den Projekt- und Detailplänen des Architekten. Der Baubeschrieb gibt Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien und Bauteile. Der Baubeschrieb enthält Angaben, die auf den Plänen nicht ersichtlich sind.
- Die Fachplanerkonzepte (EHLKS) sind verbindlich und können grundsätzlich – ausser EL-Einlagen in Bezug auf Leuchten, Dosen sofern rechtzeitig bekannt – nicht geändert werden.
- Der Baubeschrieb hat die grössere Verbindlichkeit als die Pläne.
- Die auf den Plänen angegebenen Längen- und Flächenmasse sind Rohbaumasse.
- Allfällig in den Plänen eingezeichnete, aber im Baubeschrieb nicht aufgeführte Bauteile und Mobiliare, sind nicht im vereinbarten Kaufpreis inbegriffen.
- Der Ersteller ist berechtigt, im Rahmen der Fertigstellung des Kaufobjekts kleine Änderungen sowie unbedeutende Abweichungen gegenüber den zu Grunde liegenden Plänen und dem Baubeschrieb von sich aus vorzunehmen, sofern sich solche als notwendig erweisen und zweckmässig sind. Die Bauten dürfen jedoch dadurch hinsichtlich Qualität, fachmännischer Ausführung und Konstruktion keine Einbusse erleiden.
- Es sind keine Fremdlieferungen zugelassen.
- In Abweichung vom Baubeschrieb kann die Käuferschaft Änderungswünsche für den Ausbau solange anmelden, wie der Ablauf der Bauarbeiten nicht beeinträchtigt wird. Die Mehrkosten gehen zu Lasten der Käuferschaft, Minderkosten werden nicht verrechnet. Im Weiteren hat die Käuferschaft auch die mit den betreffenden Arbeiten zusammenhängenden Architektur- und Bauleitungshonorare, sowie allfälligen Fachplanerhonoraren zuzüglich Spesen und gesetzliche Mehrwertsteuer sowie 4% als Anteil an zusätzliche Anschlussgebühren auf die Mehrkosten zu übernehmen (von zusätzlichen Honorare ausgenommen sind Mehrkosten aufgrund der Küchenbemusterung). Bis zwei Wochen vor Eigentumsübertragung erstellt der mit dem Bau beauftragte Bauleiter eine definitive Abrechnung. Der daraus resultierende Saldo ist vor der Eigentumsübertragung zu bezahlen.
- Schallschutz: Es gilt grundsätzlich die Norm SIA 181:2006 / Erhöhte Anforderungen
- Alle Preisangaben in diesem Beschrieb sind inkl. 7.7 % MwSt.

## 8 Ausbaubeschrieb

<b>Allgemeine Räume</b>	<b>Boden</b>	<b>Wand</b>	<b>Decke</b>
<b>Tiefgarage</b>	Hartbeton	Beton Typ 2 / KN Industriesicht weiss gestrichen / gespritzt	Beton Typ 2 / Dämmung wo notwendig weiss gestrichen / gespritzt
<b>Keller / Korridor / Technik</b>	Zementüberzug	Beton Typ 2 / KN Industriesicht weiss gestrichen / gespritzt	Beton Typ 2 / Dämmung wo notwendig weiss gestrichen / gespritzt
<b>Treppenhaus inkl. Zugang TG</b>	Platten nach Konzept Architekt	Abrieb 1.5mm weiss gestrichen	Weissputz Q3 weiss gestrichen nicht streiflichtfrei

<b>Wohnungen</b>	<b>Boden</b>	<b>Wand</b>	<b>Decke</b>
<b>Wohnen / Essen / Zimmer / Entrée</b>	Gemäss Grundbemusterung	Abrieb 1.5mm	Weissputz Q3 weiss gestrichen nicht streichlichtfrei
<b>Nasszellen / Abstellräume</b>	Gemäss Grundbemusterung	Spritzbereich raumhoch, bei Apparaten 1.20 Meter Platten gemäss Grundbemusterung, restliche Flächen Abrieb 1.5mm	Weissputz Q3 weiss gestrichen nicht streichlichtfrei
<b>Sitzplatz / Loggia / Terrasse</b>	Feinsteinzeug ca. 60x60cm, gemäss Angabe Architekt	Fassadenputz	Weiss gestrichen