



## Baubeschrieb

Datum: 06.01.2025

### Objekt:

REFH N. + M. Wiesli-Gathen, Parzelle 1123 + 1284, Schulstrasse in 9504 Frittschen TG

Die nachstehenden Ausführungen dienen als Basis für den Verkaufspreis.

### **Baumeisterarbeiten:**

- Baustelleninstallation, Baustrom, Bauwasser, alle notwendigen Arbeiten
- Fundamentplatte 25cm stark betoniert mit Magerbetonunterlage 5 cm. Für normale Bodenverhältnisse mit Bodenpressung min. 1.5 kg/cm<sup>2</sup>, Armierung gemäß Ingenieur.
- Kellerumfassungsmauern 25cm stark betoniert. Ausführung in Tafel- oder Elementschalung Typ 2. Armierung gemäss Vorgaben Ingenieur.
- Zwischenwände im Kellergeschoß aus Kalksandstein 12-15cm roh, Vollfugig gemauert
- Kellerböden: sämtliche Kellerräume mit Zementüberzug oder Monobeton.
- Decken aus Stahlbeton gem. Ingenieur armiert
- Fassadenmauerwerk in Erd- und Obergeschossen in Backstein mit Einsteinmauerwerk 17.5 cm stark. Sturzelemente für Rolladenkasten.
- Zwischenwände in Erd- und Obergeschossen aus Backstein, Tragwände 12,5 cm stark
- Schutzraum nach örtlichen Vorschriften erstellt.

### **Treppenanlagen:**

- Kellertreppe: UG-EG als Elementtreppe 2-teilig aus Waschbeton unbehandelt
- EG-OG-DG als Elementtreppen 2-teilig aus Waschbeton mit Boden-Platten belegt analog der Wohnräume

### **Abwasser - Meteorwasser:**

- Kanalisationsleitungen und Meteorwasserleitungen aus Kunststoff sowie Schächte. Die Leitungsführung richtet sich nach den Vorgaben der Baubewilligung.

### **Fassadenisolation:**

Steinwoll-Aussenisolation 200 mm ( U- Wert ca. 0.15 W/m<sup>2</sup>K ) Grundputz mit Netzeinlage. Kunststoff- Deckputz Körnung 2 mm. Farbe gemäss Vorgabe Denkmalpflege,

- Aluminium Fensterbänke natur eloxiert. Balkontüren direkter Anschluss Sitzplatzplatten.

### **Zimmerei-Holzbau:**

- Konstruktionsholz für Dachstuhl massiv aus Fichte/Tanne (bis 700 m ü.M.) mit Kehlgebälk und Kaltestrich. (ohne Estrichboden)
- Dachuntersicht, fertig eingefärbtes Täfer Fichte nordisch II. Klasse.
- Stirn- und Ortbretter aus Fichte/Tanne
- Dachstuhl imprägniert gegen pflanzliche und tierische Schädlinge
- Decken aus eingefärbtem Sichtnuttäfer Fichte nordisch II. Klasse 90x13 mm, unter Dachkonstruktion im Dachgeschoss
- **Deckenisolation** über OG bei Satteldächer: Mineralwolle zwischen Sparren- Kehlgebälk inkl. Luftdichtungsfolie gemäss Vorgaben Energiegesetz.
- Estrichterappe 2-teilig, mit isoliertem Deckel zu Kaltestrich

### **Spenglerarbeiten:**

- Sämtliche Blecharbeiten in Kupfer- oder Chromstahl (Rinnen, Abläufe, Anschlussbleche)

### **Dachdecker:**

- Flachziegel (Doppelfalz) rot oder braun engobiert gemäss Farbkonzept Denkmalpflege. Ortabschluss mit Ortgangziegel
- Dachflächenfenster Velux GGU, wo laut Normgrundriss enthalten mit Stange bedienbar.

### **Solaranlage:**

- Jede Wohneinheit wird mit PV- Modulen ausgerüstet. ( In-Dach-System )
- Die genaue Fläche richtet sich nach den Vorgaben des Heimatschutz/Denkmalpflege

### **Sanitär Installation:**

- Grundinstallation, Wasserzuleitung für jedes Haus separat im Technikraum vorgesehen.
- Interne Wasserverteilerbatterie mit separatem Wasserzähler je Wohneinheit. Wasserdruck und Ablaufgrössen sind für die Standardapparate ausgelegt.
- Unterputzleitungen aus Kunststoff
- Warmwasserleitungen isoliert gem. Kant. Vorschriften
- Abwasserleitungen aus Kunststoff
- Apparate Handelsqualität 1. Klasse weiss gemäss Standardauswahl Sanitas Trösch
- Gesamtes Apparatebudget nach Wahl Fr. 20'000.-- netto fertig montiert. ( Inklusive 1 Waschmaschine und 1 Gartenventil )

Mehrkosten gegenüber dem eingesetzten Apparatebudget werden verrechnet.

## **Elektroinstallation:**

Verteilung:	Hauszuleitung separat sowie Unterverteilung mit Sicherungsautomaten. Nassräume mit FI- Schalter im Technikraum. Genauer Standort gemäss Absprache wählbar.
Erdung:	Fundamenterdung und Potentialausgleich
Garage:	2 Fluoreszenzröhren im Parkplatzbereich Auto. 1 Steckdose 3-fach unter Schalter AP
Eingang UG:	1 Glaslampen rund in Wechselschaltung 1 Steckdose 3-fach unter Schalter
Waschen/Heizung:	1 Glaslampe rund in Ausschaltung 1 Anschlussschalter für Waschmaschine 1 Anschluss Luft-Wasser Wärmepumpe 1 Anschluss Boiler 300 Liter 1 Steckdose unter Schalter 1 Leitung und Anschluss des Aussenfühlers 1 Anschluss der Umwälzpumpe
Haushaltkeller:	1 Glaslampe rund in Ausschaltung 1 Steckdose unter Schalter AP
Treppe UG-EG:	1 Lampenstelle in Wechselschaltung 1 Steckdose unter Schalter AP
Hauseingang aussen:	1 Lampenstelle in Ausschaltung 1 Glocke
Entrée / Vorplatz OG:	1 Lampenstelle in Wechselschaltung
Küche:	1 Lampenstelle in Aus- oder Wechselschaltung 2 Steckdosen 3-fach 1 Anschluss für Kochherd 1 Anschluss Kühlschrank 1 Anschluss Dampfabzug 1 Anschluss Geschirrspüler 1 Anschluss Backofen 1 Anschluss Einzelraumregulierung
Wohnzimmer:	1 Lampenstelle in Wechselschaltung 2 Steckdosen 3-fach 1 TV-Anschluss komplett Empfangsbereit 1 Multimedia Anschluss 1 Anschluss Einzelraumregulierung
WC-EG:	1 Lampenstelle in Ausschaltung 1 Steckdose unter Schalter
Sitzplatz EG:	1 Lampenstelle in Ausschaltung 1 Steckdose 3-fach
Obergeschoss:	

Treppe EG-OG:	1 Lampenstelle in Wechselschaltung 1 Steckdose unter Schalter AP
Zimmer 1:	1 Lampenstelle in Wechselschaltung 1 Steckdose unter Schalter 1 Multimedia Anschluss 1 Steckdosen 3-fach 1 Anschluss Einzelraumregulierung
Zimmer 2:	1 Lampenstelle in Wechselschaltung 1 Steckdose unter Schalter 1 Multimedia Anschluss 1 Steckdosen 3-fach 1 Anschluss Storenmotor Fenstertüre 1 Anschluss Einzelraumregulierung
Zimmer 3:	1 Lampenstelle in Wechselschaltung 1 Steckdose unter Schalter 1 Multimedia Anschluss 1 Steckdosen 3-fach 1 Anschluss Storenmotor Balkontüre 1 Anschluss Einzelraumregulierung
Bad/Dusche:	1 Anschluss Spiegelschrank in Ausschaltung 1 Lampenstelle in Ausschaltung 1 Anschluss Einzelraumregulierung
Balkon OG:	1 Lampenstelle in Ausschaltung
Dachgeschoss:	
Treppe OG-DG:	1 Lampenstelle in Wechselschaltung 1 Steckdose unter Schalter AP
Studio Dachgeschoss:	1 Lampenstelle in Wechselschaltung 1 Steckdose unter Schalter 1 Multimedia Anschluss 4 Steckdosen 3-fach 1 Anschluss Einzelraumregulierung
Zimmer 4:	1 Lampenstelle in Wechselschaltung 1 Steckdose unter Schalter 1 Multimedia Anschluss 1 Steckdosen 3-fach 1 Anschluss Einzelraumregulierung
Bad/Dusche:	1 Anschluss Spiegelschrank in Ausschaltung 1 Lampenstelle in Ausschaltung 1 Anschluss Einzelraumregulierung
Estrich:	1 Lampenstelle in Ausschaltung

### **Heizung:**

- Alle Wohneinheiten werden mit einer separaten Erdsonden-Heizung ausgeführt.
- Boiler 180 Liter in der Wärmepumpe integriert.
- Fussbodenheizung Niedertemperatur in allen Zimmern von EG – OG - DG  
Untergeschoss bleibt unbeheizt.

### **Lüftung:**

- Unterniveaugarage gemäss den behördlichen Vorschriften. Evtl. natürliche Be-Entlüftung über Garagentor und Lichtschächte. Vorgeschriebene Rauchabzugsöffnungen.
- Abstellräume und Veloräume werden natürlich über Lichtschächte entlüftet.
- Nasszellen mit Abluftanlage ( nur gefangene Räume )

### **Wetterschutz:**

- Verbundraffstoren 90 mm aus Metall, Standard-Farbe nach Wahl. Kurbelantrieb.
  - Balkontüre Wohnen mit Elektroantrieb
  - Balkontüre OG zu Balkon mit Elektroantrieb

### **Fenster:**

- **Holzmetall-Fenster** mit **3-fach** Isolierverglasung und Quersprossen
- Pro Raum 1 Drehkippsbeschlag
- Alle Fenster oben mit Rahmenverbreiterung für Verbundraffstoren.

### **Garagentor:**

- Pro Wohneinheit sind 2 elektronische Handsender inklusive

### **Schlosser:**

- In der Garage werden zum höher liegenden Eingang Metalltreppen erstellt. Seitlich Wangen mit Podest 80 x 100cm und Tritte in Gitterrost und Feuerverzinkt.
- Haustürdächli: Bestehend aus VSG Glas 90 x 120cm mit je 2 Zugstangen an Fassade fixiert.

### **Küche:**

- Die Küchen werden von einer Schweizer Firma geliefert und montiert. Es sind Granitabdeckungen Nero Angola vorgesehen. Die Geräte nach Wahl sind von der Firma Electrolux vorgesehen.
- Das Küchenbudget nach Wahl beträgt Fr. 22'000.—netto inkl. Apparate.

### **Gipserarbeiten:**

- Wände in ausgebauten Wohngeschossen mit Grundputz und mineralischem Abrieb zum Streichen, Körnung 1-2 mm

- Betondecken wahlweise in **Glattputz** oder mit Abrieb bis 1.5 mm. Zusätzlich gestrichen.
- Vorhangschienen mit Profilen in Glattputzdecken eingearbeitet.

### **Schreiner:**

- Alu – Haustüre mit Glasausschnitt fertig behandelt weiss und inkl. Beschläge mit Sicherheitschloss und Zylinder fertig montiert.
- Garderobe und Hochschrank im EG in Kunstharz weiss mit Kleiderstange und Tablaren.
- **Kellertüren:** Rahmen-Hohltüren glatt zum deckend Streichen, Ausführung zur Garage in Alupan-Brandschutztüre T 30 feuerhemmend mit Sicherheitsschloss. Beidseitig fertig gestrichen.
- **Zimmertüren** in Wohngeschossen: Stahlzargen-Futtertüren gestrichen. Farbe nach Wahl. Türblatt mit Röhrenspan und Dekorfolie nach Wahl. ( Esche, Eiche oder Buche ) inkl. Beschläge und fertig montiert.
- Schliessanlage Kaba mit 4 Schlüssel je Haus.
- Fenstersimse in Kunstharz weiss.
- Vorhangbretter in Kunstharz weiss, mit 2 Vorhangschienen aus Leichtmetall.

### **Unterlagsböden:**

- Erdgeschoß: 140 mm Wärmeisolation, 60 mm Fliessestrich
- Obergeschoß: 40 mm Trittschallisolation, 60 mm Fliessestrich

### **Keramikplatten:**

- Treppe: EG-OG-DG: Keramikbodenplatten bis **Fr. 120.-- / m<sup>2</sup>** inkl. Winkel- Sockelplatten.

#### *Bodenplatten*

Bodenplatten in UG: Eingang. Wohnräume: Essen/Wohnen, Küche, Essen, sep. WC-EG, Bad/OG, Bad/DG bis **Fr. 120.00 m<sup>2</sup>**, fertig Verlegt inklusive aller Bearbeitungszuschläge.

#### *Wandplatten*

- In Sanitärräumen allseitig auf 1.30 m Höhe (Duschennische bis Decke)  
Keramikwandplatten bis **Fr. 130.00/m<sup>2</sup>**, fertig verlegt, inkl. aller Bearbeitungszuschläge ( Listello, Decorplatten etc. gegen Mehrpreis )

### **Bodenbeläge:**

- Schlafräume, Vorplätze mit Bodenbelag geklebt nach Wahl, **Fr. 100.00/m<sup>2</sup>**, fertig verlegt,

### **Maler:**

- Sämtliche Wände in allen Wohnräume EG-OG-DG mit 2 x Dispersionsanstrich weiss.
- Alle Decken in ausgebauten Wohngeschossen mit 2 x Dispersionsanstrich weiss.
- Holzwerk wie Kellertüren mit Kunstharzfarbe hell gestrichen.
- Stirn- und Ortbretter zusätzlich mit UV-Schutz gestrichen.

### **Ergänzungen**

- Alle Häuser werden grundsätzlich Grundwasserdicht ausgeführt ( ohne Mehrpreis )  
Fundamente, Kellerwände 25cm Stark betoniert. Doppelte Netzarmierung
- Raumhöhen mindestens 2.40m auch in Untergeschossen
- Treppenbreiten mind. 100 cm
- Alle Türenbreiten mit Durchgangslicht 80cm = Rollstuhlgängig
- Alle Häuser können auch im Minergie-Standard erstellt werden. ( Mehrpreis )

### **Im Gebäudepreis generell inbegriffen sind:**

Anteil Bauland, Geometerkosten, Energienachweis, Gebühren, Erschliessungskosten, Provisorien, Baustrom + Bauwasser ab Rohbauvollendung. Schuttmulden. Luftschuttkeller.

Erschliessungskosten:

Kanalisation ausserhalb der Kellermauern, Sickerleitungen, Sickerleitungen, Schächte, Lichtschächte.

Erdarbeiten, Zu- und Abtransporte, Hinterfüllungen, Rohplanie, Umgebungsarbeiten, Zufahrten.

Geländebedingte Mehrkosten wie: Baugrunduntersuchungen, erschwerter Aushub, Felsabbau, Baugrubensicherungen, Grundwasserabsenkungen und dergleichen. Revisionspläne für spätere Aenderungswünsche.

Massnahme bei speziellen örtlichen Vorschriften, Wintermassnahmen, Schneeräumungen, Bauheizungen, Entfeuchtungsanlagen, Baureinigung, Briefkasten.

