



**Projekt, 8253 Diessenhofen, Basadingerstrasse 24  
Neubau MFH mit 11 Wohnungen und Tiefgarage**

## Baubeschrieb

### Bauherrin

### **HW Baugesellschaft**

Industriestrasse 28

9100 Herisau

zuständig: **Herr Willi Weibel**

TEL 078 879 30 81

Email [ww@fsw-immob.ch](mailto:ww@fsw-immob.ch)

### Architekt

### **Graf Architekt Dipl. Ing**

### **Hans Peter Graf**

Rheinstrasse 15 a

9443 Widnau

Tel 071 722 22 52

Email [Info@grafarchitekt.ch](mailto:Info@grafarchitekt.ch)

**Projekt, 8253 Diessenhofen, Basadingerstrasse 24  
Neubau MFH mit 11 Wohnungen und Tiefgarage**

## **I Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb**

### **Grundsätzliches:**

#### **Schallschutzmassnahmen**

Der Schutz gegen Luft-, Tritt und Körperschallübertragung im Gebäude, insbesondere von haustechnischen Anlagen, sowie der Immissionen von aussen her, ist mit entsprechenden konstruktiven Massnahmen zu gewährleisten. Sämtliche Maschinen, Apparate, etc., bzw. deren Standort sind gegen Luft- und Körperschallübertragungen isoliert. Massgebend ist die aktuelle SIA-Norm 181 Ausgabe 2006, Schallschutz im Hochbau. Diese schreibt für neu erstellte MFH mit Wohnungen die erhöhten Anforderungen vor.

#### **Wärmeschutzmassnahmen**

Die hoch wärmegeämmte und luftdichte Gebäudehülle gewährleistet geringe Wärmeverluste. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Luft - Wasser Wärmepumpe oder Wärmepumpe. In jedem Fall entspricht die Aussenhülle den Anforderungen 2012 der Minergie. Das Gebäude wird nicht Minergie zertifiziert, aber gemäss den Normen erstellt.

#### **Verbindlichkeit**

Die Unterlagen und Pläne definieren die einzelnen Flächen und Rauminhalte. Massgebend sind aber die Baueingabepläne und der Baubeschrieb. Es können bei der Umsetzung resp. Ausführungsplanung konstruktionsbedingt bis 2% der m2 Nettoflächen der einzelnen Wohnungen entfallen.

Konstruktiv bedingte Änderungen, behördliche Entscheide und Auflagen aus Bewilligungen, sowie Änderungen von Materialien und Fabrikaten, sofern diese keine Qualitätseinbussen, sowie keine Preis -und Funktionsänderungen sowie Flächenverlust zur Folge haben, bleiben vorbehalten.

### **Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb:**

Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb sowie den bewilligten Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden und das Bauwerk nicht negativ beeinflussen, bleiben vorbehalten. Behördliche Entscheide und Auflagen der Baubewilligung, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, müssen umgesetzt bzw. erfüllt werden.

Die baubewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung (z.B. Farb-/Materialkonzept, Fassadengestaltung, Fenstereinteilung, Fensteröffnungsarten, Allgemeinausbau, Aussentüren, äussere Abschlüsse, Terrassen, Dach, Haustechnik, haustechnische Installationen wie Fall-Leitungen, gemeinschaftliche Räume, Umgebungsgestaltung etc.) kann durch den Käufer nicht verändert werden. Nasszellen (Bad, Dusche, WC, Küche etc.) und tragende Wände können im Grundriss nicht verschoben werden. Gewisse Änderungen sind nur in der Rohbauphase möglich. Deren Machbarkeit wird unter Berücksichtigung des Baufortschritts situationsbezogen geprüft. Terminangaben vor Baubeginn sind approximativ zu verstehen.

#### **Abwicklung von Zusatzausbauten**

Zusatzausbauten

Aus Sicht des Auftraggebers sind keine Fremdvergaben an nicht vom Bauherrn beauftragte Unternehmer vorgesehen. Dies ergibt Probleme im Bereich Haftung und Garantie. Diese Arbeiten können erst nach Übergabe des Werkes (Antritt des Eigentums) ausgeführt werden.

#### **Allgemeines**

Grundsätzlich werden alle SIA Normen eingehalten soweit sie bei diesem Gebäude sinnvoll angebracht sind oder Vorschrift

#### **Garantiefristen**

Die Garantiefrist beträgt gemäss SIA 118 zwei Jahre ab Bauabnahme. Für Flachdach und Fassade gelten 10 Jahre System-Garantie. Während dieser Frist ist der Käufer berechtigt, jederzeit Mängel zu rügen. Mängel, deren spätere Behebung zu weiteren und grösseren Schäden führen würde, sind sofort zu melden. Der Käufer ist auch

**Projekt, 8253 Diessenhofen, Basadingerstrasse 24  
Neubau MFH mit 11 Wohnungen und Tiefgarage**

berechtigt selber die betroffenen Handwerker aufzubieten. Vor Ablauf der Garantiefrist nehmen die Parteien allfällige Mängel schriftlich auf.

**Verdeckte Mängel:**

Nach Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist haften die einzelnen Unternehmer weiterhin für verdeckte Mängel. Solche Mängel müssen nach ihrer Entdeckung innert 10 Tagen gerügt werden. Nach Ablauf von 5 Jahren verjähren die Ansprüche der Käufer. Der Käufer erhält eine Pauschalgarantie der AXA Versicherung Abtwil.

**10 Jährige Garantien:**

Für gewisse Bauteile: Dach, Wasserdichtigkeit UG, Flachdächer, besteht eine 10 jährige Systemgarantie. Teilweise sind durch den Endnutzer /Käufer Wartungsverträge abzuschliessen. Der Unternehmer wird die entsprechenden Verträge dem Käufer abgegeben und bei Vergabe der jeweiligen Arbeitsgattung aushandeln.

**Mängel / Normen:**

Nicht unter die Mängelhaftung fallen Eigenleistungen des Käufers sowie Schäden, die nach der Bauabnahme - durch höhere Gewalt, normale Abnutzung, mangelhaften Unterhalt, nicht sachgemässen Gebrauch, umweltbedingte Folgeerscheinungen oder durch Dritte - verursacht werden.

Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten (z.B. feine Haarrisse in Mauerwerk oder Beton, Verputz, Keramikplatten sowie bei Materialübergängen; unbedeutende Material-, Farbton- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit, Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen), sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen und dem Objekt resp. der Käuferschaft zugemutet werden können.

Die Ausführung von Weissputzflächen erfolgt nicht streiflichtfrei, Massgebend SMGV Q3.

Die in der SIA-Norm 385/3 Ausgabe 1991 erwähnten Warmwasserausstosszeiten sind eine Empfehlung innerhalb der Norm und werden eingehalten.

Bodenabläufe in Nebenräumen UG sind vorgesehen. Die Bodenbeläge haben aber keine Gefälle gemäss SIA (ebene Ausführung).

Der Unternehmer schliesst mit einem Spezialunternehmen einen Vertrag ab für das Dichtigkeitskonzept der UG und Bauteile unter Terrain (Tiefgaragen, Keller etc.). Dies garantiert eine Dichtigkeit über 10 Jahre, inkl. Nachbearbeitung und allen Nebenkosten (Nutzungsausfall, Nebenarbeiten etc.). Das Konzept wird vom Bauingenieur und Bauherr vor Vergabe Baumeister freigegeben.

**Schallschutz MFH:**

Die erhöhten Schallanforderungen gemäss SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2006) werden garantiert.

Die Nutzlast der Balkone / Terrassen beträgt 300 kg/m<sup>2</sup>. Aufbauten wie: Pflanztröge, Jacuzzi, Pergola etc. sind vorgängig mit dem Statiker abzuklären.

**Bodenbeläge:**

**Parkettbeläge**

Über Eigenschaften von Parkettbelägen und das Verhalten von Parkettoberflächen (Bodenheizung, Luftfeuchtigkeit etc.) verweisen wir auf die Merkblätter des ISP (Interessengemeinschaft der Schweizerischen Parkett-Industrie).

Bei Parkett aus Buche und kanadischem Ahorn insbesondere auf das Merkblatt ISP Nr. 6.

**Projekt, 8253 Diessenhofen, Basadingerstrasse 24  
Neubau MFH mit 11 Wohnungen und Tiefgarage**

## II Raumbtabelle

### Garagen und -Zufahrt

|                                     | Boden  | Wände       | Decken            |
|-------------------------------------|--|-------------|-------------------|
| Rampe Einfahrt<br>Hartbeton gerillt | Sickerbelag Verbundsteine.<br>Stahlbeton mit Hartbeton gerillt | Beton Sicht | Beton Sicht Typ 2 |
| Einstellhalle Garagen               | Hartbeton  | Beton Sicht | Beton Sicht       |

### Nebenträume

|  | Boden   | Wände               | Decken               |
|--|---|---------------------|----------------------|
| Treppenhäuser  | Plattenbelag / Podeste<br>UG mit Plattenbelag | Abrieb gestrichen   | Weissputz gestrichen |
| Keller, Hobbyraum<br>Waschen Trocknen<br>(unbeheizt) | Zementüberzüge<br>gestrichen                  | Beton / KS<br>Sicht | Beton<br>Sicht Typ 2 |
| Technik  | Zementüberzüge                                | Beton / KS          | Beton Sicht Typ 2    |

### Wohnungen

|                | Boden*               | Wände                        | Decken                              |
|----------------|----------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Eingang        | Plattenbelag, Budget | Abrieb, gestrichen           | Alle Räume:<br>Weissputz gestrichen |
| Nasszellen     | Plattenbelag, Budget | Plattenbelag / Abrieb gestr. |                                     |
| Küche          | Plattenbelag, Budget | Budget / Abrieb gestr.       |                                     |
| Wohnen / Essen | Parkett, Budget      | Abrieb gestrichen            |                                     |
| Zimmer         | Parkett, Budget      | Abrieb gestrichen            |                                     |
| Sitzplätze     | Feinsteinzeug        | Gem. Fassaden                | Gestrichen                          |

Weissputz-Decken sind in Qualität Q3 gemäss SMGV für glatte Flächen auszuführen angestrebt wird Q3.

\*Alle Bodenbeläge sind standardmässig inkl. sauberem anschneiden und Kittfugen zu rechnen oder Ausführung mit Sockel.

**Projekt, 8253 Diessenhofen, Basadingerstrasse 24  
Neubau MFH mit 11 Wohnungen und Tiefgarage**

## **III Baubeschrieb**

### **0 GRUNDSTÜCK**

#### **05 Erschliessung durch Leitungen ausserhalb Grundstück**

Sollten weitere Anschlüsse und Werkleitungen ab öffentlichem Anschluss nötig sein, inkl. aller Erschwernisse und Nebenarbeiten, sind diese enthalten.

### **1 VORBEREITUNGSARBEITEN**

#### **101 Bestandesaufnahmen**

Notwendige Bestandesaufnahmen

Einmessen / Abnahmen wie Schnurgerüste, Nachführungen, Vermessungskosten

#### **102 Baugrunduntersuchungen**

Sämtliche notwendige Berichte z.B. det. geologische Untersuchungen des Baugrundes, soweit nötig.

#### **103 Grundwassererhebungen**

Sämtliche Massnahmen soweit nötig.

#### **111 Rodungen**

Sämtliches Roden der bestehenden, bzw. notwendigen Bäume, inkl. Wurzelstöcke, Sträucher, Hecken etc. inkl. Entfernen und gesetzeskonformer Entsorgung und Gebühren ist erledigt.

#### **119 Altlastenregelung**

Sind nicht zu erwarten.

#### **121 Sicherung vorhandener Anlagen**

Sämtliche Massnahmen inkl. Sicherung Nachbargebäude resp. Strasse, Bäume, Hecken, Werkleitungen im Grundstück etc. sind eingerechnet.

#### **131 Abschränkungen (gem. SUVA)**

Absperrung und Signalisation der Baustelle, Sicherung der Zufahrt.

#### **132 Zufahrten und Plätze**

Erstellen und Unterhalt mit Wiederentfernen der für Bauarbeiten und Betrieb notwendigen Zufahrten und Plätze, gemäss den behördlichen Vorschriften inkl. allfälliger Miete von öffentlichem Grund, Nachbargrund und deren Kosten und Instandstellung.

#### **135 Provisorische Installationen**

Installation von Bauprovisorien z.B. Bauanschluss Schmutzwasser, Anschluss Baustrom, Bauwasser, Kommunikationsinstallation etc.

**Projekt, 8253 Diessenhofen, Basadingerstrasse 24  
Neubau MFH mit 11 Wohnungen und Tiefgarage**

**136 Kosten für Energie, Wasser und dergleichen**

Verbrauchskosten für Wasser, Energie oder dergleichen während der Bauzeit, Allgemiestrom und Leerwohnungsstrom sind bis zum Zeitpunkt der Übernahme enthalten.

**138 Winterbaumassnahmen**

Sämtliche Winterbaumassnahmen / Schneeräumungsarbeiten etc. soweit erforderlich um die Termine einhalten zu können.

**15 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen**

Sämtliche notwendigen Zuleitungen, Anpassungen und Umlegungen sind enthalten (eigene und fremde, innerhalb und ausserhalb des Grundstücks; Wasser, Elektro, Telefon/Glasfaser und TV) gem. Kanalisationsplan und den Werken.

**161 Anpassungen an bestehende Strassen und Wege, inkl. An- und Abschlüsse**

Sämtliche notwendigen Anpassungen innerhalb und ausserhalb des Grundstücks sind enthalten.

**172 Baugrubenabschlüsse**

Sämtliche Massnahmen sind enthalten, z.B. Böschungssicherungen, Baugrubensicherungen, inkl. Nebenkosten und Nebenarbeiten etc.

**176 Wasserhaltung**

Sämtliche hydrologischen Massnahmen sind eingerechnet.

**177 Baugrundverbesserungen**

Sämtliche Massnahmen zur Verbesserung des Baugrundes und zur Erstellung der Bauten benötigte Massnahmen sind eingerechnet.

## **GEBÄUDE**

Alle Dimensionierungen der Gewerke erfolgen nach den Angaben der zugezogenen Bauingenieurs, des Bauphysikers, der Fachingenieure und allfälligen Spezialisten.

Behördliche Auflagen, die Beachtung aller Regelwerte der Fachverbände, sowie die anerkannten Regeln der Baukunde sind zu befolgen, dies gilt insbesondere auch für die Erdbebensicherheit.

**201 Baugrubenaushub**

Sämtliche Arbeiten und Baustelleneinrichtung, die für den restlichen Baugrubenaushub notwendig sind. Auflad, Umlagerung, Transport auf der Baustelle, Transport zu den Deponien, Deponiegebühren.

Hinterfüllungen und Verdichtung des notwendigen, geeigneten Materials (Kies, Schotter, Sand, Aushubmaterial etc.) sowie Reinigung der Strassen und Plätze, etc.

Die Arbeiten sind so zu etappieren, dass möglichst wenige Abfahren entstehen.

Die Magerbetonsole wird ausgeführt. Die Einbaustärke variiert je nach Untergrundbeschaffenheit: Fels, Aushub, Kies etc.

**Projekt, 8253 Diessenhofen, Basadingerstrasse 24  
Neubau MFH mit 11 Wohnungen und Tiefgarage**

**211 Baumeisterarbeiten**

211.0 Baustelleneinrichtungen

Baustelleneinrichtung mit sämtlichen notwendigen Maschinen, Geräte, Unterkünfte, eingerichtetes Magazine, WC-Anlagen, Lagerplätze, Zufahrten und dgl., inkl. Transport. Montage und Demontage sowie Miete und Unterhalt während der ganzen Bauzeit und die für eine fach- und fristgerechte Ausführung der Bauarbeiten nötig sind, etc..

211.1 Gerüste

Sämtliche notwendigen Gerüstungen wie z.B. Fassadengerüst, mit notwendigen Zusätzen wie Spenglerlauf, Treppen, Überbrückungen bei Eingängen etc., nach Vorschriften der SUVA. Montage, Demontage und Miete für die benötigte Bauzeit inkl. Unterhalt während der gesamten Zeit.

Sämtliche Arbeitsgerüste wie Schacht-, Bock-, Flächengerüste, Hebebühnen, etc., die für die auszuführenden Arbeiten notwendig sind, etc.

211.3 Baumeisteraushub

Siehe dazu ergänzend und höherrangig Leistungsbeschrieb Baugruben und Erdbau.

211.4 Kanalisationen innerhalb und ausserhalb Gebäude

Nach den Vorschriften (Gemeinde, Kanton, Bund sowie Kanalisationsplan).

Erstellung der Abwasserleitungen inkl. Abdichtungen, Rinnen, Schächte und Leitungen. Inklusiv Abhängen und Verschluss der nicht gebrauchten Leitungen, etc.. Anpassungen an bestehende Kanalisationsleitung nach entsprechender Prüfung inkl. ev. Sanierungs- und Anpassungsarbeiten bei Benutzung bestehenden Kanalisationsleitungen.

Erstellung der erforderlichen Kontrollschächte, Schlamm-sammler und Einlaufschächte in Zementrohr, inkl. Ausbilden von Schachtdurchläufen, Abdeckungen mit Betongussdeckel und Geruchsverschluss. Neuer Anschluss an die Gemeindekanalisation resp. bestehende Kanalisation.

Schmutz- und Meteorwasserleitungen innerhalb und ausserhalb des Gebäudes in PP oder PE, inkl. Formstücke. Die Durchführungen durch das Bauwerk sind wasserdicht auszuführen.

Es sind keine Sickerleitungen um das Gebäude erlaubt. Einfahrt Tiefgarage mit Rinne. Rinnen mit verschraubten Rosten, nicht scheppernd beim befahren.

211.5 Stahlbetonarbeiten

Generell nach den Berechnungen und Dimensionierung des Bauingenieurs. Erdbebensicher. Ausführung gemäss noch abzuschliessender Nutzungsvereinbarung. Untergeschosse und Gebäudeteile im Erdreich: Boden und Wände inkl. allen Dilatationsfugen wasserdicht mit 10 jähriger Systemgarantie des Unternehmers. Der Baumeister wird sich für ein System entscheiden und dies mit dem Baustatiker ins Projekt einfliessen lassen. Mit der Garantie werden auch alle Folgekosten und Nebenkosten wie aufgraben der Umgebung, malen, instand stellen, Entschädigung Eigentümer für Nutzungsausfall etc. abgedeckt.

Der Boden in der Tiefgarage wird in Hartbeton mit leichtem Gefälle auf Bodenabläufe ausgeführt.

**Projekt, 8253 Diessenhofen, Basadingerstrasse 24  
Neubau MFH mit 11 Wohnungen und Tiefgarage**

Betonqualität bei sichtbaren Wänden, Decken und Brüstung ob Garage: Schalungstyp 2, neues Schalmaterial, Oberfläche sichtbar zum Streichen. (Der Baumeister bemüht sich für eine saubere Oberfläche, insbesondere bei der Brüstung ob den Garagen und der Abfahrt.)

Betonwände und Decken in Wohngeschossen, Trennwände Treppenhaus und Wohnungen einschalig mind. 25 cm stark, Liftschacht etc. Teilweise Wandstützen und Scheiben als Elemente oder in Beton ausgeführt. Das Gebäude wird massiv erstellt.

211.6 Maurerarbeiten

Generell nach den Berechnungen und Dimensionierung des Bauingenieurs. Wände Nebenräume in KS Kalksandstein, Industriesicht mit Maschinenschnitten, inkl. der notwendigen Einlagen, Armierungen, Stürze und Nebenarbeiten, etc.

211.7 Fräs- und Bohrarbeiten

Alle Notwendige Fräs- und Bohrarbeiten, wie Fräsen an Bodenplatten, Decken und Wänden, etc. und Bohrungen für Installationsdurchbrüche etc. inklusive Installation, Nebenarbeiten und Umstellungen.

**213 Montagebau in Stahl**

Liefern und stellen von Stahlstützen (Brandschutzzertifiziert) mit entsprechender Unterlage, etc. gem. Angaben Bauingenieur.

Fensterbänke in Metall / Alu abgekantet, eingefärbt.

214 Montagebau in Holz

214.6 Steildächer, Unterkonstruktionen

Dachaufbau mit ökologischen und umweltverträglichen Baumaterialien:

Ziegellattung, Konterlattung, Unterdachfolie Typ Gyso Top, Weichfaserplatte 60 mm über Rippenkonstruktion 80/240 mm, dazwischen Wärmedämmung mit Cellulose gemäss bewilligtem Energienachweis, Holzdecke in 3-SP Fichte B verdeckt befestigt und mit UV Stop Arbosan behandelt.

**221 Fenster, Aussentüren, Tore**

221.6 Garagentor aus Metall einbrennlackiert

Garagentor mit offener Füllung z.B. Lochblech oder Streckmetall. Schalldämmmontage auf Beton. Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt und Gemeinde (wird nach Vollendung des Rohbaus vorgelegt) Standardprogramm Lieferant.

Mit elektrischem Antrieb nach behördlicher Vorschrift. Steuerung innen mit Schalter, Aussen mit 1 Handsender pro Garagenplatz. Türe in Metall mit Türschliesser und KABA Schloss.

221.3 Fenster

Fenster aus Kunststoff weiss, Wärmedämmung und Schalldämmwert gemäss bewilligtem Wärme-, bzw. Schallschutznachweis, Glas 3-fach IV-verglast, U Wert Glas max. = 0.7 W/m<sup>2</sup>K nach EN 673, Schalldämm-Wert R'<sub>w</sub> ≥ 33 (Ctr -4) bis 36 (Ctr.-4) dB nach behördlichen Anforderungen, je ein Drehkipplügel pro Zimmer. Beschläge Standard weiss. Einhebelgriff und verdecktem Stangenverschluss, inkl. Zuziehgriff bei den Balkontüren. Rahmenverbreiterungen isoliert. Schlagregendichtigkeit C.

Die maximale Schwellenhöhe innen und aussen bei den Ausgängen darf höchstens 30 mm betragen,



**Projekt, 8253 Diessenhofen, Basadingerstrasse 24  
Neubau MFH mit 11 Wohnungen und Tiefgarage**

die SIA Norm muss eingehalten werden. Attika Schwellenhöhe 18 cm Ausgang auf Terrasse.

**221.6 Haustüren Aussen in Metall**

Hauseingangstüre aus Metall mit thermisch getrennten Profilen, Hauseingang thermisch getrennte Ausführung, einbrennlackiert gemäss Farb- und Materialkonzept. Wärmedämmung und Schalldämmwert gemäss bewilligtem Wärmedämmnachweis. Zylinderschloss, 3-fach Verschluss, Türschliesser, Sicherheitsschild, Drücker Design: Glutz Memphis Chromstahl.

**222 Spenglerarbeiten**

Spenglerarbeiten in Kupfer Ugitop oder Uginox. Dachwasserrohre mit Sockelrohr, Anschluss Dachwassereinlauf Balkone DG an Dachwasserleitungen. Abzugsrohreinlassungen inklusive sämtlichen Nebenarbeiten. Notüberläufe, Speier der Balkone an seitliche Fassaden.

Dachwasserabläufe können über die Fassade / Dach hinausstehen.

**223 Blitzschutz**

Kein Blitzschutz vorgesehen.

**224 Bedachungsarbeiten**

**224.0 Deckungen Steildächer**

Dacheindeckung mit Flachschiebeziegel Farbe dunkelbraun.

**224.1 Dacharbeiten**

Abdichtungsarbeiten unter Terrain (Tiefgarage und UG's)

Abdichtung Decken über nicht beheizten Räumen mit wurzelfester Polymer-Bitumenbahn, vollflächig abgeklebt, ausbilden der Aufbordungen gegen das Gebäude und Abbordungen entlang der Deckenkanten. Schutzschicht als Trennlage für Filterschicht, Entwässerungsschicht z.B. Geröllschicht 5-10 cm, Fliess als Trennlage, Humus oder Sitzplatzbeläge.

- Sitzplätze EG mit Feinsteinzeugplatten 60 x 60 cm, mit Fugenabstandhalter.
- 

**225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen**

**225.1 Fugendichtungen**

Abdichtung von Konstruktions- und Dilatationsfugen mit dauerelastischem 2-komponenten Kitt überstreichbar bei vor Ort applizierten Flächen, ansonsten in Farbe der Fassaden. Sämtliche Fugen sind wasserdruckseitig mit Fugenbändern zu versehen.

Abdichten der Anschlussfugen und sichtbaren Abdichtungen z. B. bei Haustüren, Schwellen und Isolationsanschlüssen mit Flüssigkunststoff oder gleichwertigem System.

Ausführen aller Silikonfugen bei Plattenbelägen, Sanitärapparaten etc. Ausführen von allen Silikonfugen (offen und versteckt) bei Bauteilanschlüssen innen und aussen. Voranstriche / Abdichtungen vor dem Verlegen der keramischen Plattenbeläge gemäss SIA.

Abdichten aller Anschlüsse gemäss SIA 270-274.

**Projekt, 8253 Diessenhofen, Basadingerstrasse 24  
Neubau MFH mit 11 Wohnungen und Tiefgarage**

**225.2 Thermische Massnahmen**

Die Gebäudehülle wird nach behördlicher Vorschrift und Wärmedämmnachweis gedämmt. Folgende Räume sind unbeheizt, bzw. ca. min. + 10°C:

Nebenträume: Waschen, Trocknen, Kellerräume, Technikzentrale, Hobbyraum usw.

Die Decke und Wände gegen beheizte Räume werden nach behördlicher Vorschrift wärmedämmt. Thermische Massnahmen zwischen den Nutzeinheiten gemäss Vorschriften.

Kellerräume / Zugangsrampe, Aussenwände oder Decken werden innen oder aussen, wo notwendig, isoliert gemäss Vorschriften und Angabe Bauphysiker.

Das Material für die Bodendämmung (Boden gegen unbeheizt) ist mit z.B. PUR alukaschiert oder PF mit Lamda < 0.021 W/mK auszuführen.

Die beheizten Gebäudeteile im Erdreich und im vorstehenden Sockelbereich verfügen alle über eine Perimeterdämmung mit XPS Isolation bis mind. 1.0m unter Terrain gemäss Energienachweis und Angaben Bauphysiker.

**225.4 Brandschutzverkleidungen**

Gemäss den einschlägigen Vorschriften und den Auflagen der Baubewilligung und Vorgaben AFS.

Sämtliche Massnahmen, z.B. Brandschutzverkleidungen und Abschottungen von Lüftungskanälen, Leitungskanälen und Leitungsdurchführungen durch brandabschnittsbildende Decken und Wände, etc..

**225.6 Körper- und Luftschallmassnahmen**

Der Schutz gegen Luft- und Körperschallübertragung im Gebäude, insbesondere von haustechnischen Anlagen, Garagentore, sowie der Immissionen von aussen her, ist mit entsprechenden konstruktiven Massnahmen zu gewährleisten. Sämtliche Maschinen, Apparate, etc., bzw. deren Standort sind gegen Luft- und Körperschallübertragungen isoliert. Massgebend ist die SIA-Norm 181 Ausgabe 2006, Empfehlungen für den Schallschutz im Wohnungsbau.

**226 Fassadenputze**

**226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung**

Kompakter Fassadenaufbau mit Systemgarantie erfüllt alle Erfordernisse an eine ökologische Bauweise. Dämmplatten aus Steinwolle sind rezyklierbar, erfüllen Brandschutzvorschriften, bilden diffusiv-offene Dämmungen und verbessern den Schallschutz.

**227 Äussere Oberflächenbehandlungen**

Gemäss separatem Farb- und Materialkonzept in Absprache mit der Fachberatung Ortsbildschutz . (wird nach Vollendung des Rohbaus vorgelegt) Die Malerarbeiten berücksichtigen u.a. ökologische Grundsätze.

**227.1 Malerarbeiten (äussere)**

Sichtbare Betonwände, -untersichten, Brüstungen etc. 1x Betongrund, 2x hell gestrichen mit Betonlasur gemäss Bemusterung Architekt z.B. spez. Lasur betongrau. Aussentüren in Holz und Alu zum Streichen.

**228 Äußere Abschlüsse, Sonnenschutz**

**228.2 Rafflamellenstoren in Wohnräumen und Zimmer**

Aluminium-Verbund-Rafflamellenstoren mit Elektroantrieb gemäss Standard Lieferant, Lamellenbreite ca. 90 mm, mit Lippendichtung pulverbeschichtet. Standard Farbe nach Farb- und Materialkonzept und des Lieferanten. Führungsschienen Natur eloxiert mit Geräuschdämpfungseinlage.

**Projekt, 8253 Diessenhofen, Basadingerstrasse 24  
Neubau MFH mit 11 Wohnungen und Tiefgarage**

**228.3 Sonnenstoren Balkone, Sitzplätze**

Jede Wohnung: stabile Ausstellmarkisen mit Kurbelantrieb. Gestelle Aluminium eloxiert oder Pulverbeschichtet gemäss Farb- und Materialkonzept. Stoff wird bemustert, gemäss Standardkollektion ohne Volant. Dachgeschoss mit Halbkassette als Wetterschutz.

Balkon Attika unüberdacht: Ausladung 2.00 m 3.50m, Breite wie Balkon OG

Balkone OG mit Ausladung 2.00 m 2.5m und auf Gesamtbreite.

**Haustechnik Erschliessung:**

Es werden 2 - 3 Steigzonen übereinanderliegend festgelegt. Darin sind Wasser, Heizung und Elektrik untergebracht.

**230 Elektroanlagen**

Gemäss den Normen und aktuellsten Vorschriften.

**231 Apparate Starkstrom**

Die Hauptverteilung ist im Technikraum im UG. Es wird ein Energiezähler eingebaut. Für den Kollektivenergie-Verbrauch Allgemein und Heizung wird ein zusätzlicher Energiezähler im Technikraum installiert. Für jede Wohnung wird eine Unterverteilung mit genügend Überstromunterbrecher und Fehler-schutzschalter montiert.

**232 Starkstrominstallationen / Lichtinstallationen**

**Allgemeiner Teil / Umgebung / Aussentreppen**

Einfache Umgebungsbeleuchtung mittels Kandelaber, Wand und Deckenleuchten.

Wir achten auf eine nicht allzu helle Ausführung der Umgebungsbeleuchtung, da diese sonst störend wirkt. Steuerung mittels Dämmerungsschalter und Zeituhr resp. Drücker wo sinnvoll.

**Hauszugang**

Leuchte mit Bewegungsmelder mit Minuterie aktiviert.

**Allgemeinräume Technik, Nebenräume**

Ein Lichtschalter mit Steckdose 230V.

Pro Raum eine Deckenleuchte oder FL Leuchte.

Leitungen Wandleitungen Aufputz, Deckenleitungen Unterputz.

Im Keller Steckdose bei Lichtschalter und sep. Steckdose für Tiefkühler.

Anschlüsse für WP, Boiler, Pumpen, Nebengeräte Technikraum, Steuerungen etc..

**Tiefgarage**

Garage innen mit genügend Fluoreszenzleuchten T5 mit Schalter und Bewegungsmelder.

Anschluss für Garagentorantrieb.

Keine Steckdose in Garage (Strom wird vom Hauswart vom Technikraum geholt).

Leerrohre für Steckdose für Elektro PW bei jedem Parkplatz

**Projekt, 8253 Diessenhofen, Basadingerstrasse 24  
Neubau MFH mit 11 Wohnungen und Tiefgarage**

**Wohnungen**

**Eingang / Treppenhaus**

Einbauleuchten in Decke oder Wandleuchten  
Die Einbauleuchten werden mit einer Umschaltung aktiviert, 2-4 Schalter.  
Steckdosen im Treppenhaus pro Geschoss ab EG.

**Küche**

Ein Anschluss für Unterbaubeleuchtung über Lichtschalter gesteuert.  
Zwei Steckdosen oberhalb der Arbeitsfläche (Dreifachsteckdosen).  
Anschluss Deckenleuchte über Lichtschalter gesteuert.  
Anschlüsse der elektrischen Standard Apparate.

**Wohnen/Essen**

Für den Essbereich ein Lichtschalter für einen Deckenlampenanschluss.  
Für den Wohnbereich ein Lichtschalter kombiniert mit einer Dreifachsteckdose für einen Deckenlampenanschluss.  
Im Wohnbereich 2 weitere Dreifachsteckdosen mit geschalteter Steckdosenstelle über sep. Schalter.  
Anschluss elektrischer Raumthermostat und Stellantrieb.

**Zimmer**

Ein Lichtschalter mit Steckdose für einen Deckenlampenanschluss.  
Zwei Dreifachsteckdosen im Zimmer.  
Drei Dreifachsteckdosen im Elternzimmer.  
Anschluss elektrischer Raumthermostat und Stellantrieb.

**Bad/Du WC**

Duschen: Spiegelschrankanschluss (Lieferung Sanitär, inkl. integriertem Licht und Steckdose)  
Anschluss Deckenleuchte (z.B. in Dusche) wo Spiegelschrank zu wenig Licht gibt.  
Anschluss elektrischer Raumthermostat und Stellantrieb.  
Leerrohr für Closomat.

**Waschen / Trocknen**

Ein Lichtschalter mit Steckdose für den Deckenlampenanschluss.  
Eine Dreifachsteckdose  
UP Anschluss für WM .

**Sitzplatz / Balkone**

Eine Aussensteckdose NUP.  
Schalter und Anschluss für 1 Wand- oder Deckenleuchten.

**233 Leuchten- u. Lampenlieferung**

Leuchtenlieferung:  
Umgebung, Hauszugänge, Treppenhaus, Garagen, sowie alle Räume im UG mit Standardleuchten.  
Keine Leuchten in den Wohnungen.

**236 Schwachstrominstallationen**

Telefon:

**Projekt, 8253 Diessenhofen, Basadingerstrasse 24  
Neubau MFH mit 11 Wohnungen und Tiefgarage**

Erschliessung auf Amtsverteiler zentral, sternförmige Verteilung zum Medienkasten (HomeWiring) in der Wohnung (Amtsanschluss). Digitaler Telefonanschluss betriebsbereit installiert in jedem Zimmer und Wohnen/Essen eine Dose. Anmeldung des Amtes bei der Swisscom ist Sache des Mieters.

Fernsehen:

Erschliessung auf Verteileranlage Zentrale, Verbindungsleitung zum Haus als Signalübergabestelle, sternförmige Verteilung zum Medienkasten im Haus. Es sind ein Anschluss pro Wohnzimmer und ein Anschluss im Elternzimmer fertig installiert.

**237 Elektro Allgemein**

Alle Leitungen in Technikräumen, Keller, Abstellräumen, Trocknen etc. werden Aufputz installiert. In den Wohnräumen, Treppenhaus etc. wird alles Unterputz installiert.

Aus energiewirtschaftlichen Gründen werden alle Fluoreszenzleuchten mit elektronischen Vorschaltgeräten ausgerüstet.

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den Vorschriften der Stark- und Schwachstromverordnung, der NIN, den örtlichen WV, nach den Leitsätzen des SEV, des SUVA und des VKF erstellt.

**240 Heizungsanlagen**

Nach Angabe Fachplaner/Spezialist

**241 Wärmegewinnung**

Luft – Luft Wärmepumpe. Standort der Wärmepumpe ausserhalb der Hauptbaute.

**242 Wärmeerzeugung**

Warmwasseraufbereitung mit Boiler, Legionellenschaltung.

Alle Leitungen im Technik-, Keller, Abstellräume, Trocknen etc. werden sichtbar montiert.

Sichtbare Verteilung über Nebenräume in die jeweiligen Wohnungen / Steigzone.

**243 Wärmeverteilung**

Ab WP, mit nach Aussentemperatur reguliertem Heizkreis, auf alle Verbraucher geführt. Bodenheizung aus sauerstoffdiffusionsdichten Metall-Verbundrohren.

Einzelraumregulierung nach den Vorschriften Energiegesetz, vorgesehen in den Küche/Wohn/Ess-, Schlafzimmern, Eingang EG, Bad/WC und jedes Zimmer. Keine Regelung bei offener Küche.

**243.2 Wärmemessung**

Verbrauchsabhängige Messung bei der Installationsverteilung. Ableseeinheit in jeder Wohnung über Funk.

**244 Lüftung**

244.0 Tiefgarage natürlich be- und entlüftet.

244.1 Lüftung innenliegende Räume in Wohnungen

Belüftung in Einrohrsystem über Dach gemäss den Vorschriften.

**244.3 Küchenabluft**

Küchenabluft mittels Umlufthaube mit Filter in BKP 258.

**244.4 Abluft der Kellerräume**

Natürliche Be- und Entlüftung mittels Fenster an Fassade oder über Lichtschacht.

**Projekt, 8253 Diessenhofen, Basadingerstrasse 24  
Neubau MFH mit 11 Wohnungen und Tiefgarage**

**248 Dämmungen HLKK Installationen**

**248.1 Dämmungen Heizung**

Leitungen werden nach den Vorschriften des Energiegesetzes isoliert.

Offen montierte Leitungen mit PIR-Schalen und PVC-Mantel.

Unterputz montierte Anschlussleitungen mit Armaflex-Dämmschlauch.

Die vom Heizungsunternehmer verlegte Bodenisolierung hat folgenden Aufbau (gem. Energienachweis):

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Boden gegen unbeheizt | 80 bis 100 mm Swisspor PUR Premium                            |
|                       | 20 mm Trittschall – Flumroc Bodenplatte oder PS 81 Vetrofl.   |
| Boden gegen beheizt   | 20 mm Expandierter Polystyrol-Hartschaum 30 kg/m <sup>3</sup> |
|                       | 20 mm Trittschall – Flumroc Bodenplatte oder PS 81 Vetrofl.   |

nötige PE-Folien sowie weiche Randdämmstreifen sind einzurechnen.

**250 Sanitäre Anlagen.**

**251.0 Allgemeine Sanitärapparate:**

Liefern und montieren der Apparate in für Bäder, Duschen und WC's inkl. zugehörigen Schallschutzsets und Zubehör für Montage. Sämtliche Apparate in weissem Porzellan. Es handelt sich um Standardapparate in CH Qualität.

Allgemein Räume:

Technikraum im UG mit Waschtrog und Warm- Kaltwasser. Zählung auf Allgemeinzähler.

Aussenhahn Frostsicher:

- 1 x beim Sitzplatz EG
- 1 x vor dem Hauseingang mit Steckschlüssel (Zählung Allgemein)

**Du / WC in EG und OG Wohnungen\***

Auswahl z.B. Sanitas, Trösch St.Gallen nach Angabe Unternehmer

Abweichend Doppelwaschtisch / Spiegelschrank 120 cm breit mit Armaturen

**Küche**

Anschluss Spültisch und Geschirrspüler.

**Waschen / Trocknen**

UP Anschluss Waschmaschine und Tumbler. WM+TU Budget, Fr.4000.00 für jede Wohnung

**251.1 Montage**

Montage aller unter Pos. 251 aufgeführten Apparate, Garnituren und Armaturen inkl. allen Zubehörs. Inbetriebnahme der Anlage und Einregulierung derselben.

**251.2 Wassermessung / Aufbereitung**

Es werden alle Kalt- u. Warmwasser – Zapfstellen Verbrauchsabhängig gemessen.

Wasseraufbereitung mit System WaterPower XL bei Verteilung (siehe [www.wpr-quellwassersysteme.ch](http://www.wpr-quellwassersysteme.ch))

**Projekt, 8253 Diessenhofen, Basadingerstrasse 24  
Neubau MFH mit 11 Wohnungen und Tiefgarage**

**252 Spezielle Sanitärapparate**

Lieferung und Montage pro Wohnung in Nasszelle oder Reduit, Apparatebeispiel:  
Waschmaschine ,Wäschetrockner

**253 Ver- und Entsorgungsapparate**

Feuerlöscheinrichtungen: Handfeuerlöscher etc. gem. den Auflagen der Feuerpolizeibewilligung.

**254 Kalt- u. Warmwasser-Leitungen**

254.1 Warmwasserleitungen

Leitung ab Wassererwärmer, abgenommen und in den einzelnen Strängen bis zu den verschiedenen Entnahmestellen geführt. In sämtliche Wohnungen sind separaten Absperrventilen zu installieren. Zählung des Warmwassers pro Wohnung.

254.2 Schmutzabwasserleitungen

Leitungen ab Grundleitungsanschluss abgenommen und als Entlüftung bis über Dach geführt.

Hauptdach und Vordach Entwässerung erfolgt durch Spengler ausserhalb Gebäude, siehe BKP 222.

**255 Dämmungen Sanitärinstallationen**

Alle Sanitärleitungen werden gegen Wärmeverlust, Schwitzwasser und Schallübertragung geeignet isoliert gem. Kant. Energiegesetzgebung und Brandschutzvorschriften. Ausführung nach VSI (Verein Schweiz. Isolierfirmen). Sichtbare Leitungsdämmungen mit PVC Mantel.

**256 Installationselemente**

Das Installationssystem im Trockenbau besteht aus vormontierten verzinkten Montage-Elementen für sanitäre Apparate und nicht vormontierten Einzelbauteilen für das Rahmen- und Schachtraggerüst. Befestigung mit Schalldämmunterlagen.

Schachtisolation sämtlicher Installationsschächte für den Brand- und Schallschutz.

**258 Kücheneinrichtung**

Ausführung gemäss Baudokumentation und nach Bemusterung

Möblierung / Ausführung:

Küchen gemäss Grundrissplänen. Granit PK 1-2, Rückwand Granit, Fronten KH belegt Kollektion Lieferant mit Dickkante, Trennsystem Müllex, Spülmischer mit Auszugsbrause, Unterbauleuchte mit sep. Schalter.

Lieferrn und Montage der Küchenanlagen,

Ausführung in Euronorm. Bemusterung gemäss Farb- und Materialkonzept.

Apparatebeispiel:

Fronten in Chromstahl, Marke Electrolux. Geschirrspüler integriert, Backofen, Induktionskochfeld 60 cm, Kühlschrank mit sep. TK-Fach, Abzugshaube mit Aktivkohlefilter. Edelstahlbecken von unten montiert.

**27 Ausbau 1**

**271 Gipsarbeiten (siehe Raumbtabelle)**

Qualitätsstufe Weissputzflächen glatte Decken garantiert Q3, gemäss SMGV und Bundesverband der Gipsindustrie in sämtlichen Räumen (nicht streiflichtfrei). Angestrebt wird Q3.

**Projekt, 8253 Diessenhofen, Basadingerstrasse 24  
Neubau MFH mit 11 Wohnungen und Tiefgarage**

Wände:

- Nassräume: Grundputz zur Aufnahme von Platten, Restflächen ohne Installationen und über den Plattenbelägen mit Abrieb 1.5 mm zum Streichen geglättet.
- Installationswände mit Duofix System Geberit mit Gipsplatten 2 x 12.5 mm des Systemhalters Geberit. Inkl. Montagerichtlinien des Lieferanten zur Einhaltung der Schallschutzanforderungen. Ausführung in Absprache Sanitär. Installationswände isoliert.
- In den gesamten Wohnräumen, Treppenhaus: Abrieb 1.5mm, weiss gestrichen.

Decken:

- Korridore, Nassräume und Wohnräume: Haftbrücke Weissputz gespachtelt, zum Streichen.
- Nebenräume siehe Raumbtabelle

Sämtliche Nebenarbeiten: Notwendige Trennschnitte zwischen Decken und Wand (Schwedenschnitt) oder bei Materialtrennung, sauberes Anschließen an andere Materialien und notwendige Kantenschütze an exponierten Stellen raumhoch, Vorbehandeln des Untergrundes, Netzen der Übergangsstellen, Zuputzarbeiten etc.

Spezielle Gipserarbeiten:

Vorsatzschalen, Verkleidungen von Installationen und Leitungen wo vom Schallschutz notwendig inkl. Unterbau, Abglättung und Anschlüssen.

Dämmung Treppenhaus etc. zu unbeheizt und Erdreich gemäss Wärmedämmkonzept - Nachweis.

## **272 Metallbauarbeiten**

Gemäss Farb- und Materialkonzept:

Metallbaufertigteile:

Briefkastenanlage in Alu, farblos eloxiert, Ausführung gem. PTT-Norm, Schliessung mit Halbzylinder und über jeweiligen Hausschlüssel. Sonnerie z.B. Fa. Schweizer  
1 Container ungedeckt vor dem Haus.

Schlosserarbeiten:

Aussentreppen und Treppenhaus mit Handlauf oder Staketen-Geländer gemäss BFU Norm.  
Balkongeländer, französische Fenster mit Staketen verzinkt, gemäss Angaben Architekt und Ansicht.  
TG Brüstung mit Staketengeländer verzinkt. Geländer Balkone verzinkt. Einbrennlackiert Eisenglimmer.

## **273 Schreinerarbeiten**

Brandschutztüren

Stahlzargentüren VKF geprüft, gemäss Vorschriften der kantonalen Feuerpolizei, bzw. behördlichen Angaben.

Kellertüren, Nebenräume:

Türen Nebenräume als Zargentüren oder Rahmentüren und Türblatt in Vollspan, resp. Wärmege-  
dämmt, Kunstharz belegt, EI30 mit Türschließer gem. Feuerpolizeibewilligung und therm. Anforderun-  
gen.

Wohnungstüre:

Rahmentüre wärmege-  
dämmt, schallgetrennt, mehrschichtiges, schallhemmendes Türblatt mind. 60 mm  
stark, Schalldämmwert R'<sub>w</sub> + C 37 dB am Bau gemessen (Schallschutzklasse I<sub>6</sub>), mit doppelt 3-seitig  
umlaufenden Gummidichtung und 3 Punkt-Verschluss, belegt, EI30, Kunstharz belegt oder lackiert, mit  
Spion, Schloss mit Zylinderausschnitt, Drücker und Schild mit Sicherheitsrosette Design Mega Topaz.  
Durchgangshöhe mindestens 2.10m im Licht. Brandschutzwert gem. Kant. Vorschriften.



**Projekt, 8253 Diessenhofen, Basadingerstrasse 24  
Neubau MFH mit 11 Wohnungen und Tiefgarage**

Zimmertüren:

Zargentüren, Türblätter Röhrenspan 40 mm, EI30, Schalldämmwert R'w min.22 dB an am Bau gemessen (Schallschutzklasse I<sub>2</sub>). Kunstharz belegt aus Standardkollektion. Alle Türen mit 3-seitig umlaufenden Gummidichtungen und mit Beschlägen Mega Topaz. Durchgangshöhe mind. 2.00m im Licht.

Allgemeine Schreinerarbeiten:

Deckleisten, Kittfugen bei Anschlüssen an Fenster wo nötig.  
Vorhangschienen weiss, zweiläufig VS 57 bei den Wohnräumen und Zimmer an Decke montiert.  
Garderoben, Einbauschränke, Gestelle.

**275 Schliessanlage**

Registrierte Sicherheits-Schliessanlage Kaba Star oder gleichwertiges, gemäss Schliessplan, für Haus-  
eingang und für sämtliche Türen, Briefkasten-Anlage, Keller, TG. Pro Whg. 5 Schlüssel, 1 PP für Bau-  
phase zu Händen Bauherr. Der Schliessplan wird nach Abschluss des Rohbaus zusammen mit dem  
Käufer erstellt.

Schlüsselsafe für Feuerwehr nach Angaben und Anforderung der Feuerwehr und Gebäudeversiche-  
rung.

**28 Ausbau 2**

**281 Bodenbeläge (siehe Raumbeläge)**

**281.0 Unterlagsboden**

Nebenräume, Tiefgarage:

Monobeton / Hartbeton, resp. Überzüge 30 mm stark (siehe BKP 211.5)

Restliche Räume im UG:

Disponibel und Technik sowie alle übrigen Kellerräume Überzug.

Wohngeschosse:

Anhydritfliesenstrich 55 mm bis 60 mm stark mit den für den Plattenbelag nötigen Armierungen und Zu-  
sätzen für schnelles Trocknen und somit frühzeitiges Belegen inkl. allen Nebenarbeiten wie anschleifen  
und grundieren. Feuchtigkeitssperren soweit nötig für Termineinhaltung (siehe auch BKP 224).  
Material Bodendämmung (Boden gegen UG unbeheizt) ist gedämmt gemäss Vorschrift.

**Budget: Boden- Wandbeläge in Wohnungen.:**

Das Material wird bemustert. Der Budgetbetrag für alle Boden und Wandbeläge Keramik ist für den Be-  
lag fertig verlegt inkl. MwSt. Nettowohnfläche und Wandfläche, Arbeit beinhaltet den Sockelbelag aus  
Bodenplatten oder sauber anschneiden und Kittfuge, die Vor- und Nebenarbeiten, Abdecken mit Kar-  
ton, Kittfugen etc.

Gilt für Wand- und Bodenbeläge in der gesamten Wohnung:

Wände Nasszellen und WC bis 2.00m ab Boden bei Duschbereich in Dusche, restliche Wände 1.20m  
ringsum (Lavabo, WC Wände etc.).

Alle Bodenbeläge Nasszellen, Wohnräume und Küche gemäss Raumbeläge Seite 4.

**281.6 Plattenarbeiten Budget Fr. 120.-/m<sup>2</sup>**

Bodenplatten aus Feinsteinzeug oder gleichwertig in Küche, Nasszellen. Inkl. Schrotten, Trennfugen,  
Sichtkanten, notwendige dauerelastische Kittfugen, etc.

**281.7 Bodenbeläge in Holz Budget Fr. 120.-/m<sup>2</sup>**

**Projekt, 8253 Diessenhofen, Basadingerstrasse 24  
Neubau MFH mit 11 Wohnungen und Tiefgarage**

Essen und Wohnen Zimmer: Fertigparkett Kurz-Riemen Eiche natur, inkl. Erstpflege mit Wachspolish und Holzsockel weiss, sauber anliegend an Wand geschraubt, ca. 30 bis 40 mm hoch. Kittfugen in Holz- oder Wandfarbe bei Tür- und Balkontüranschlüssen etc. Schützen bis Übergabe.

**282 Wandbeläge Budget Fr. 120.-/m2**

Keramische Platten auf Grundputz, geklebt im Dünnbett, inkl. allen Nebenleistungen wie Voranstriche Untergrund, Schroten, Trennfugen, Sichtkanten mit Kantenprofilen oder in Gehrung, den notwendigen dauerelastische Kittfugen, etc.

Nasszellen:

Plattenbelag bis 2.00m hoch in Duschbereich, restliche Wände ringsum bis 1.2 m hoch geplättelt. Dies ist im Budgetbetrag Boden und Wandbeläge enthalten.

**285 Innere Malerarbeiten (siehe Raumbtabelle)**

Die Malerarbeiten berücksichtigen u. a. ökologische Grundsätze. Von jedem Farbtyp wird dem Eigentümer ein wenig Farbe für Ausbesserungen übergeben

Gemäss Farb- und Materialkonzept:

Allgemein:

Inkl. sämtliche Nebenleistungen wie Voranstriche, schleifen, spachteln und Grundierungen, etc.

Schreinerarbeiten: (alle Holzteile, Türen sowie die Stahlzargen) einmalig grundiert, zwischenschliff und zwei Kunstharzfarbanstriche (wenn nicht fertig beschichtet). Farbton nach Farbkonzept und Entscheid der Bauherrin inkl. leichte Bunttöne, Seidenglanz oder -matt.

Technik, Kellerräume, etc. :

Wände und Decken Beton Sicht

Tiefgarage :

Wände und Decke in Sichtbeton roh. Markierung TG-Plätze.

Wohnräume, Treppenhaus, Nassräume (gemäss Farbwahl Bauherr, inkl. leichte Bunttöne):

Decken mit zweimaligem Dispersionsanstrich deckend weiss gestrichen oder gespritzt.

Abriebwände 2 x gestrichen mit Acryl- Latexfarbe seidenmatt gemäss Farbwahl Bauherr.

Nasszellen mit Spezialfarbe für erhöhte Luftfeuchtigkeit in Nasszellen.

Stahlzargen, Holzteile: gespritzt oder gestrichen mit Kunstharzfarbe seidenmatt, gemäss Farbwahl Bauherr.

**286 Bauaustrocknung**

Alle erforderlichen Massnahmen für ev. notwendige Austrocknungsmaßnahmen, inkl. Abschlüsse, Verkleidungen, Bauheizungen, etc.

**287 Baureinigung**

Periodische Reinigung während der Bauzeit. Komplette bezugsbereite Schlussreinigung für Vorabnahme sämtlicher Räumlichkeiten, bzw. gesamtes Werk und Schlussreinigung mit ev. Nötigen Nachreinigungen für die schlüsselfertige Übergabe. Vor Werksübergabe an die Bauherrin werden sämtliche Kanalisationsleitungen durch eine Kanalreinigungsfirma gespült und mit Videofilm protokolliert.

**Projekt, 8253 Diessenhofen, Basadingerstrasse 24  
Neubau MFH mit 11 Wohnungen und Tiefgarage**

## **4 UMGEBUNG**

Grundlage ist der Umgebungsplan der rechtsgültigen Baubewilligung (wird nach dem Rohbau der Gemeinde vorgelegt), bzw. bereinigter Ausführungsplan. Vor Ausführung der Umgebung wird der Umgebungsplan dem Käufer erläutert und bauherrenseitig zur Ausführung freigegeben.

Die Umgebung ist ein wichtiger Teil für das Erscheinungsbild des Objekts. Der erste Eindruck soll wertig und gepflegt erscheinen.

### **401 Erdbewegungen**

Terraingestaltung: Erstellen der Auffüllarbeiten und Modelation der Umgebung inkl. allen Installationen Geländeadaptierungen, Aufschüttungen Material Ab- und Zufuhr und allen Erschwernissen etc. gemäss bewilligtem Umgebungsplan.

### **411 Baumeisterarbeiten**

Sämtliche Baumeisterarbeiten inkl. Aushub und Hinterfüllarbeiten und ev. Erschwernissen für alle Fundamente, Sichtbeton Typ 2.1. mit neuem Schalmaterial, Blindlöcher mit Betonflickstoff geschlossen.

Sockel Aussenbeleuchtung, Diverse Fundamente, Betonstützwände, Aussentreppen etc.

### **421 Gärtnerarbeiten**

Säubern der Baustelle von Baurückständen, Nachplanie, Humusieren der Grünflächen, Einbauen einer Entwässerungsschicht bestehend aus Sickergeröll 30/5 mm, 10 cm stark, sowie einer Fliesmatte als Trennlage. Rasensaat inkl. Wässern und Pflegen bis und mit erstem Schnitt und Nachbehandlung. Die Sickerpackungen um das Haus werden mit einem Rasenstein gegen den Rasen abgeschlossen (Mähkante).

Erstellen der Hauszugangswege und Treppen, Vorplätze Garage komplett inkl. Kofferung und Verbundsteinbelägen, gemäss bewilligtem Erdgeschoss / Umgebungsplan sowie Raumtabelle (s. Seite 4) mit Verbundsteinen 22 x 22 cm, dunkelgrau, sickerfähig mit Fugen verlegt resp. Betontrittplatten. Alle Beläge sind anbetoniert. Sitzplätze Wohnen EG siehe BKP 224, Ausführung über Gärtner.

### **423 Ausstattungen und Geräte**

Außenbeleuchtung, usw. gemäss bewilligtem Umgebungsplan. Inkl. notwendige Fundamente, etc.

### **430 Aussenbeleuchtung**

Erstellen der Aussenbeleuchtung (Lampenlieferung siehe BKP 233) inkl. Lampenfundamente, Leitungen, Verteilschächte etc.

### **450 Erschliessung durch Werkleitungen**

Erstellen sämtlicher Werkleitungen inkl. allen Nebenarbeiten und wieder Instandstellen von Terrain und Strassenbelägen etc..

### **451 Bauarbeiten für Werkleitungen**

Aushubarbeiten für die Werkleitungsgräben inner- und außerhalb des Grundstücks inkl. Wiedereinfüllen und Instandstellungsarbeiten.

**Projekt, 8253 Diessenhofen, Basadingerstrasse 24  
Neubau MFH mit 11 Wohnungen und Tiefgarage**

**452 Kanalisation**

Äußere Kanalisation nach behördlichen Vorschriften bis zum Anschluss an das öffentliche Netz. Z.B. Schlammsammler, Kontrollschächte, Versickerungseinrichtungen, etc. .

**453 Elektrozuleitung**

Anschlussleitung bis zum öffentlichen Elektroanschluss.

**455 Wasserzuleitung**

Anschlussleitung bis Wasseranschluss, beziehungsweise an das öffentliche Netz.

**459 Übriges**

Anschlussarbeiten an die bestehenden Telefonleitungen, Fernsehleitungen, etc.

**461 Strassen und Plätze**

Vor- und Aussenparkplätze, Zugänge Haus mit sickerfähigen Verbundsteinen ca. 22 x 22 cm dunkelgrau, mit An- und Abschlüssen inkl. notwendigen Unterbau, Entwässerung etc.. (siehe auch BKP 421)

Strassen und Plätze mit HMT-Belag

Umgebung Inkl. aller nötigen Anpassungen und Wiederinstandstellen bei allen Nachbarparzellen.

## **5 NEBENKOSTEN**

**511 Bewilligungen**

Alle Gebühren für Anschluss- Nachbewilligungen. Alle Abnahmen, Prüfungen, Revisionseingaben etc.

**512 Anschlussgebühren**

Sämtliche Anschlussgebühren und Abgaben, etc. sind enthalten insbesondere auch: Gebühren für Bewilligungen

512.0 Anschlussgebühr für Kanalisation

512.1 Anschlussgebühr für Elektrisch

512.4 Anschlussgebühr für Wasser

512.6 Anschlussgebühr für Kabel-TV, Telefon etc.

**513 Gebäudeschätzung / Vermessungskosten Geometer**

Aufwendungen für die Schätzungen der Gebäude und der Vermessungskosten nach Fertigstellung.

**519 Schutzrauersatzabgabe**

Die Schutzraumplätze müssen eingekauft werden. Diese Kosten sind enthalten.

(gem. behördlichen Vorgaben und Baubewilligung).

**521 Muster, Materialprüfungen**

Kosten für Bemusterung und Materialprüfungen.

**524 Vervielfältigungen, Plankopien**

**Projekt, 8253 Diessenhofen, Basadingerstrasse 24  
Neubau MFH mit 11 Wohnungen und Tiefgarage**

Sämtliche notwendigen Vervielfältigungen z.B. Fotokopien, Plankopien, Plots und Prints, etc..

**525 Dokumentationen**

Schlussdokumentation über das Bauwerk.

**531 Bauzeitversicherung**

Enthalten.

**532 Spezialversicherungen (Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung)**

Enthalten.

**533 Selbstbehalt in Schadensfällen**

Enthalten.

**542 Baukreditzinsen, Bankspesen, etc.**

beim Bauherrn enthalten.

**561 Bewachung durch Dritte**

Nach Bedarf enthalten.

**562 Nachbarentschädigungen**

Enthalten.

**563 Miete von fremdem Grund**

Allfällige Mieten sind enthalten.

**564 Expertisen und Gutachten**

Notwendige oder von Behörden verlangte Expertisen sind enthalten.

**568 Baureklame**

Kosten für das Erstellen der Baureklametafel und Tafel für den Verkauf

**569.1 Muldendienst**

Sämtliche notwendigen Schuttmulden etc., inkl. Entsorgung, Gebühren und allen Abgaben.

**569.2 Energiekosten**

Sämtliche Energiekosten bis Übergabe sind enthalten

**599 Beschilderung**

Beschriftung des Hauses mit amtl. Hausnummern. Sämtliche Sonnerien und Briefkästen etc.