

Tägerwilen, den 22.10.2024

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Projekt: 2 Häuser in Scherzingen-TG,
Objekte: Haus A (West) mit Doppelcarport
Bauherr: Käuferschaft
Architekt: cruu architecture GmbH, Rheinsichtweg 8, 8274 Tägerwilen
Bauleitung: cruu architecture GmbH, Rheinsichtweg 8, 8274 Tägerwilen
Generalunternehmer: DS&A Real Estate AG, Bottighoferstrasse 1, 8280 Kreuzlingen

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Stand: 22.10.2024

Bemerkung: Baubeschreibung.
Wenn nicht besonders vermerkt, wird ein normaler Ausbaustandard zugrunde gelegt.

Ort, Datum Die Käuferschaft	Ort, Datum, cruu architecture GmbH	Ort, Datum, DS&A Real Estate AG
--------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------

.....

VORBEMERKUNG

Im Festpreis enthalten ist die schlüsselfertige Erstellung gemäss nachfolgender Baubeschreibung. Die Architekten-, Ingenieurleistungen wie Planung, Bauantrag (bereits bewilligt), Bauleitung, sowie Statik, Vermessung, einschliesslich aller Prüf- und Genehmigungsgebühren sind im Festpreis enthalten.

Die Reihenfolge der Baubeschreibung ist nicht identisch mit dem Bauablauf. Alle nachstehend aufgeführten Leistungen müssen im wesentlichen Ergebnis und im Rahmen der üblichen Verwendung den anerkannten Regeln des Handwerks und der Technik entsprechen. Die SIA-Normen sind den jeweiligen Gewerken zu Grunde gelegt, soweit nichts anderes beschrieben ist. Flächen- und Mengenmasse sind Rohbaumasse.

Bauweise:

Massiv, konventionell ausgeführtes Untergeschoss (Beton, Mauerwerk), bis Decke über Kellergeschoss. Die Wohngeschosse werden in Holzsystembauweise mit Flachdach ausgeführt. Allfällige Garagen-, Abstell- oder Carportanlagen werden ebenso in Holzbauweise ausgeführt.

ROHBAUARBEITEN

Nachgenannte Bauteile werden nach den statischen Erfordernissen bemessen und ausgeführt.

ERDARBEITEN

Vorhandener Mutterboden wird abgetragen und vor Ort oder anderweitig zum Wiedereinbau verwendet. Aushubmaterial wird abtransportiert und entsorgt oder zum Wiederverfüllen zwischengelagert. Die Verfüllung des Arbeitsraumes erfolgt mit geeignetem, verdichtungsfähigem Lager-, Recycling- oder Kiesmaterial.

KANALISATION / DRAINAGE

Ausführung erfolgt gemäss den genehmigten Entwässerungsplänen.

GRÜNDUNG

Bodenplatten aus Beton bzw. Stahlbeton, Streifen- oder Plattengründung nach statischen Erfordernissen. Abdichtung der Bodenplatte und erdberührter Aussenwände gemäss SIA-Norm, Ausführung in wasserundurchlässigem Beton entsprechend dem anstehenden Lastfall. Die Gründung der Carports und Abstellräume erfolgt mittels Punkt- und Streifenfundamenten.

AUSSENWÄNDE UNTERGESCHOSS

Die Ausführung erfolgt mit Stahlbetonfertigteilen oder in Ortbeton nach bauphysikalischen bzw. statischen und bautechnologischen Erfordernissen, mit Abdichtung im erdberührten Bereich. Wärmedämmung nach den Erfordernissen gemäss Energienachweis.

INNENWÄNDE UNTERGESCHOSS

Tragende Innenwände werden entsprechend den statischen und den bauphysikalischen Erfordernissen aus Massivmauerwerk oder aus Stahlbeton erstellt. Nicht tragende Innenwände bestehen aus Mauerwerk oder GK-Ständerwänden. Notwendige Installationswände für Sanitär- und Heizungsinstallation werden in den Wohneinheiten als Ständerwände mit Gipskartonbeplankung ausgeführt. In den Wohnräumen und Flurbereich erhalten die Innenwände einen Grund- und Edelputz eines deckenden Dispersionsanstrich, gestrichen weiss.

DECKE ÜBER UNTERGESCHOSS

Die Decke wird als Teil lamentierete Stahlbetondecke oder als Ortbeton- Massivdecke ausgebildet. Stärke nach statischen Erfordernissen und mit glatter Untersicht. In den Wohnbereichen und Flur gespachtelt und glatter Putz Oberfläche, gestrichen weiss.

Aussen-, Innenwände AB ERDGESCHOSS, DECKEN Erd- und Obergeschoss

Die Ausführung der Aussenwände ab OK Erdgeschossdecke erfolgt als Holzsystembauweise mit Wärmedämmung nach Erfordernissen gemäss Energienachweis. Der Wandaufbau wird diffusionsoffen und mit ökologischen Wärmedämmstoffen, hochwärmegedämmt ausgeführt.

Die Aussenfassaden sind im Erdgeschoss und Obergeschoss hinterlüftet und im Erdgeschoss als qualitativ hochwertige Holzfassade ausgeführt. Die Aussenfassaden im Obergeschoss erhalten auf der äusseren Dämmungsebene eine Fassadenbahn als schlagregensichere und winddichte Ebene.

Dämmstärken gemäss Vorgaben Energienachweis.

Die Holzsystembauwände sind mit innenseitiger gespachtelter Gipskarton- oder Gipsfaserplattenbeplankung, zur Aufnahme eines deckenden Dispersionsanstrichs, ausgeführt.

Die Innenwände werden ebenfalls als Holzsystembauwände mit beidseitiger, gespachtelter Gipskarton- oder Gipsfaserplattenbeplankung, zur Aufnahme eines deckenden Dispersionsanstrichs, ausgeführt.

Die Geschossdecken werden als Brettsperrholzplattendecke BSP, kreuzweise verleimt, mit Untersichten aus abgehängten Gipskartonplattendecken, zur Aufnahme eines deckenden Dispersionsanstrichs, ausgeführt.

Treppen und Geländer

Die Treppe ist als Wangentreppe in ausgeführt. Die Stufen sind in Holz ausgeführt. Das Geländer, das Treppenaug und die Brüstung werden als Wandkonstruktion ausgeführt. Der Wand- und Geländerhandlauf ist aus der gleichen Holzart wie die Treppe ausgeführt.

DACHKONSTRUKTION / DACHBELAG

Die Dachkonstruktion wird als Flachdachausführung nach statischen Erfordernissen und mit Wärmedämmung nach Erfordernissen gemäss Energienachweis und SIA-Vorschriften, mit innenseitig sichtbarer Massivholzplattendecke BSP erstellt. Das nicht begehbare Flachdach erhält eine extensive Begrünung, Ausführung entsprechend der Bauvorschrift.

SPENGLERARBEITEN

Die Fallrohre der Flachdachentwässerung werden aus gestalterischen Gründen soweit technisch möglich hinter die vorgehängte Fassade verbaut. Sämtliche Fallrohre, Verwahrungen und Abdeckungen bestehen aus Chromstahl oder beschichtetem Aluminium.

FASSADEN

Auf die Holzsystembauwände im Erdgeschoss wird aussenseitig eine hinterlüftete Holzfassade (Richtqualität Weisstanne) aufgebracht.

Auf die Holzsystembauwände im Obergeschoss wird auf der äusseren Dämmungsebene eine Fassadenbahn als schlagregensichere und winddichte Ebene aufgebracht. Die hinterlüftete Fassade wird als Plattenfassade in RAL mit Befestigung aus Edelstahlverbindungsmiteln hergestellt.

HAUSTÜRE

Die Haustüre ist als Alurahmentüre mit einer Pulverbeschichtung nach RAL-Farbkarte ausgeführt. Sie ist mit einer 3-fachen Verriegelung ausgestattet. Inbegriffen ist ein elektrischer Türöffner. Der Stossgriff ist als matte Edelstahlstange ausgeführt. Die Beschläge sind sichtbar. Innen ist der Drücker aus Edelstahl ausgeführt. Das Seitenteil besteht aus einem festverglasten Element.

FENSTER

Die Fenster und Fenstertüren sind als Kunststoff-Alu-Fenster aussen in anthrazit und innen weiss ausgeführt. Die Beschläge sind sichtbar. Bei Erfordernis sind die Fenster mit einem Kämpfer oder Brüstung versehen.

3-fach Wärmeschutzglas mit warmer Kante ausgeführt und entsprechen den Erfordernissen des Energienachweises und den bauphysikalischen Anforderungen. Die Fensteraufteilung ist als Dreh- und Dreh-Kippflügel sowie mit festverglasten Elementen gemäß den Planzeichnungen vorgesehen.

SONNENSCHUTZ / RAFFSTOREN

Alle Fenster im EG und OG, ausgenommen Oberlichter, erhalten Rafflamellenstoren. Die Rafflamellenstoren werden elektrisch betrieben.

FENSTERSIME

Die Fensterbänke aussen bestehen aus Aluminium ALU EV 1, Innenfensterbänke aus Holz- oder Holzwerkstoffplatten mit Kunstharzoberfläche, gestrichen, auf Brüstung montiert. Alternativ werden die Brüstungen und Leibungen innen gespachtelt und verputzt ausgeführt.

KELLER-, TECHNIK- UND LAGERRÄUME

Der im Untergeschoss befindliche Technik- und Hausanschlussraum wird mit Bodenfliesen ausgestattet.

Die Wandoberflächen der Technik- und Kellerräume, sowie der Garage bleiben betonsichtig roh oder alternativ in Kalksandsteinmauerwerk sichtbar. Betonfugen werden verspachtelt und für bauseitigen, optionalen Anstrich vorbereitet.

Betondecken in Technik- und Lagerräumen bleiben roh. Unterhalb der Decke werden Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschliessung und Versorgung sichtbar geführt.

ELEKTROARBEITEN IM UNTERGESCHOSS

Elektroinstallationen in Wohnräumen erfolgt in Leerrohren mit Unterputzdosen.

Elektroinstallationen in Technikraum und untergeordneten Lager- und Nebenräumen erfolgt sichtbar auf den Betonwänden.

DECKEN WOHNGECHOSS, -BEREICHE

In allen Räumen mit Wohnnutzungen werden die Decken mit Weissputzdecken zur Aufnahme eines deckenden Dispersionsanstrichs ausgeführt.

INNENWÄNDE

In den Wohnräumen werden die Wände mit Gipskarton- oder Gipsfaserplatten beplankt, gespachtelt und weiss gestrichen.

Feuchträume:

Die Feuchträume werden teilweise mit Wandfliesen versehen, ca. 50 % der Wandflächen. Die restlichen Flächen werden gespachtelt und weiss gestrichen.

Materialpreis mit Verlegungsarbeiten für Wandfliesen bis 95.- CHF/qm inkl. MwSt.

BODENBELÄGE

Alle Räume im Erd- und Obergeschoss erhalten einen schwimmenden Estrich bzw. Fliessestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung nach den Forderungen gem. Energienachweis und bauphysikalischen Notwendigkeiten, mit raumumlaufender Randdämmung. Als Höhen- und Rohrausgleich wird im Erd- und Obergeschoss im Bedarfsfall eine wärmedämmende Ausgleichsschüttung verwendet. Wohn- und Aufenthaltsräume erhalten als Bodenbeläge einen Eichenparkett. Dieser wird vollflächig verklebt. Bäder/WCs und der Technikraum werden mit Bodenfliesen gefliest. Sie sind zusätzlich mit Sockelleisten ausgestattet. Im Eingangsbereich ist eine Sauberlaufmatte mit integriert.

Materialpreis mit Verlegungsarbeiten für Bodenbelag Parkett bis 125.- CHF/qm inkl. MwSt.

Materialpreis mit Verlegungsarbeiten für Bodenfliesen bis 95.- CHF/qm inkl. MwSt.

INNENTÜREN

Als Innentüren sind Holzumfassungszargen mit einer glatten Flügeltür stumpf einschlagend ausgeführt. Die Türen sind weiss lackiert. Sichtbare Beschläge in Edelstahl gebürstet. Schloss- und Drückerbeschlag mit geteilten Rosetten auf Türblatt aufgesetzt.

KÜCHE

Das Gebäude wird mit einer Einbauküche ausgestattet. Die Gestaltung der Fronten erfolgt in lackierter Oberfläche nach Farbkarte Hersteller. Markenküchengeräte für Gefrier-, Kühlkombination, Backofen mit Steamer (Kombigerät), Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug als Umluftsystem mit Aktivkohlefilter.

Budgetpreis für Küche: 42.000.- CHF inkl. MwSt.

KAMINBAU / HEIZKAMIN

Das Gebäude wird mit einem Plewa Heizkamin mit Panoramiascheibe ausgeführt.

HEIZUNG/ WARMWASSERVERSORGUNG

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einem im Technikraum installierten Integralgerät für eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Markenqualität. Die Wärmeverteilung in den Wohnräumen im Erd- und Obergeschoss erfolgt mittels Fussbodenheizung, deren Versorgung über geschossweise Fussbodenheizverteiler erfolgt. Die Regelung der Temperatur erfolgt jeweils über Raumthermostaten in den einzelnen Räumen. Die Vorregelung der Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserbereitung erfolgt witterungsgeführt über die Aussentemperatur.

MALERARBEITEN

In den Wohngeschossen wird auf die mit Gipskarton- oder Gipsfaserplatten beplankten Wandflächen, soweit nicht gefliest, eine Q3 Spachtelung aufgebracht und diese mit Dispersionsfarbe weiss gestrichen. In den Nassräumen wird auf die Wandflächen, soweit nicht gefliest, eine Q3 Spachtelung aufgebracht und diese mit Dispersionsfarbe weiss gestrichen.

Im Wohnraum 2-läufige eingelassene Vorhangschiene und in den restlichen Wohnräumen (ohne Bad und Flure) 1-läufige Vorhangschiene, flächenbündig in Decke eingelassen.

ELEKTROINSTALLATION

In dem Gebäude ist eine smarthome-Lösung von LOXONE installiert. Allen Elektroinstallationen liegen die einschlägigen Vorschriften und die des zuständigen Energieversorgungswerkes zugrunde. In dem Paket von Loxone befinden sich Touch Schalter weiss, Miniserver, Rauchmelder, Bewegungsmelder nach Notwendigkeit, Stellantriebe für Raffstore, eine Wetterstation, NFC Code Touch, eine Türsprechanlage mit Kamera.

Das Gebäude ist mit einer Loxone 24V Grundbeleuchtung mit LED Spot RGB weiss ausgestattet. Der Hauptverteiler der Elektroinstallation wird im Technikraum installiert. Die Steckdosen werden im Standardprogramm der Fa. Feller Kunststoff reinweiss o. glw., geliefert. Die Montage erfolgt in den Wohnräumen unter Putz. Die Absicherung der Unterverteilung erfolgt mittels Sicherungsautomaten. Das Gebäude erhält einen Telefonanschluss.

Eine Photovoltaikanlage wird auf dem Flachdach installiert.
Ein Batteriespeicher kann optional dazu bestellt werden.

SANITÄRINSTALLATION

Die Reiheneinfamilienhäuser erhalten eine zentrale Kalt- und Warmwasserversorgung, installiert aus Edelstahl- bzw. Kunststoffleitungen. Die Ausführung der Abwasserinstallation erfolgt nach SIA-Norm und Regeln der Technik, sowie den örtlichen Bauvorschriften. Fallrohre werden aus schallgedämmten Kunststoffrohren ausgeführt.

Sanitäre Einrichtung:

Die Ausstattung der WCs, Duschen, Bäder und übrigen Sanitärräume besteht aus Qualitätsprodukten, DIANA Waschtischen, DIANA Waschtischunterbau, DIANA

Wand WC, Hansgrohe Einhebel- Waschtischmischer, Hansgrohe UP-Duscharmatur, Hansgrohe Handbrause, Hansgrohe UP-Wannenarmatur, DIANA Badewanne, Handtuchhalter, Papierrollenhalter und einer WC-Bürste. Die Dusche ist als bodenebene Dusche ausgeführt.

Budgetpreis für Sanitärapparate: 14.000.- CHF inkl. MwSt. / Richtqualität Angebot FX Ruch KG vom 16.08.2023

AUSSENANLAGEN

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bzw. die Flächen, welche nicht für Hauszugänge, Stellplatzzufahrten und dergleichen benötigt werden, dienen als Grünflächen. Sie werden nach Beendigung aller Bauarbeiten mit Mutterboden gedeckt und entsprechend gärtnerisch mit pflegearmen Gehölzen bzw. Raseneinsaat begrünt.

Die Terrassen sind mit einem Feinsteinzeugbelag in Natursteinoptik grau ausgeführt.

Die Stellplätze und die Zufahrt werden mit geeignetem, verdichtungsfähigem Lager-, Recycling- oder Kiesmaterial verfüllt und planiert und mit Pflasterbelag ausgeführt.

DOPPEL-CARPORT

Links neben dem Hauptgebäude in Holzkonstruktion, jedoch ungedämmt und in Industriequalität. Die Seiten mit geschlossenen Fassaden werden mit Holzschalung ausgeführt.

GARTENGERÄTEHAUS

Neben dem Carport in Holzkonstruktion, jedoch ungedämmt und in Industriequalität. Die Fassade wird mit Plattenwerkstoffen oder mit Holzschalung ausgeführt.

BAUREINIGUNG

Besenreine Baureinigung des Neubaus ist im Schlüsselfertigpreis enthalten.