



Baubeschrieb

Umbau Scheune/Wohnhaus
Burgstrasse 75, 8570 Weinfelden

Grundsätzliches

Allgemeine Informationen

Bestehende Werkleitungen

Sämtliche bestehende Leitungen im und ausserhalb des Gebäudes sind, wenn nötig zu schützen.

Zu berücksichtigende Normen

- Die einschlägigen Normen, Richtlinien und Qualitätsvorschriften des SIA, VSS, SEV und anderer einschlägiger Fachverbände sind einzuhalten.
- Die Erdbebensicherheit ist nach SIA 260/261 zu berechnen, wobei die Erdbebenzone, der Baugrund sowie der entsprechenden Bauwerksklasse massgebend sind.

Gesetzliche und behördliche Bestimmungen

- Die Auflagen der Baubewilligung sowie die relevanten Gesetze und Verordnungen sind zu erfüllen und sind Bestandteil des Vertrages.
- Die Sicherheitsvorschriften der SUVA und des BfU sind zu befolgen.

Schallschutz

Die Anforderungen nach SIA-Norm 181 Ausgabe 2020 sind einzuhalten.

Brandschutz

- Speziell zu beachten sind die Auflagen der Baubewilligung.
- Die kantonalen Vorschriften sind einzuhalten.
- Durchdringungen von Brandabschnitten und Geschossdecken sind fachgerecht abzuschotten.
- Als Grundlage gilt das Brandschutzkonzept mit Brandschutzpläne.

Umweltschutz

Bei der Erstellung des Bauwerkes sind den Anforderungen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen (Lärm, Staub, Schutz des Grundwassers, Abfallentsorgung etc.).

Ästhetische Anforderungen

- Materialwahl und Farbgebung sind unter dem Architekten und dem Bauherrn abzusprechen.
- Ein umfassendes Material- und Farbkonzept für die Gebäudehülle und den Innenausbau ist in jedem Fall rechtzeitig vorzulegen. Die Gebäudehülle und äussere Erscheinung wird als Ganzes durch die Architekten definiert.
- Grundsätzlich sind Materialien und Farben in geeigneter Form zu bemustern und sind von der Bauherrschaft zu genehmigen.
- Die Ausführungspläne sind der Bauherrschaft vorzulegen.



Gebäude

Baumeisterarbeiten

Kanalisation im Gebäude und ausserhalb des Gebäudes

Kanalisation im Gebäude inkl. den notwendigen Kontroll- und Sammelschächten sowie Retention, nach Vorschrift der Baubehörde und Kanalisationsbewilligung, im Mischsystem an Hauptkanal angeschlossen.

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Gemäss Angaben Ingenieur / Nutzungsvereinbarung. Betonqualität in Absprache mit dem Architekten und der Bauherrschaft.

Maurerarbeiten

Erstellen von Mauerwerk aus Kalksand- und Backsteinen nach Angabe Ingenieur.

Spitzen und Zuwerfen von Durchbrüchen, Verzahnungen etc.

Äussere Abdichtungen gegen eindringende Feuchtigkeit mit Fugenbändern oder ähnlich gemäss Angabe Bauingenieur.

Kernbohrungen

Erstellen von Kernbohrungen nach Angabe Fachbauleitung und/oder Bauleitung.

Holzbau

Der bestehende Wohnhausteil wird mit einer Innendämmung aus Zellulosefasern gedämmt, beplankt mit Fermacell resp. in einzelnen Räumen mit Holztäfer.

Die Tragkonstruktion der Scheune bleibt erhalten, Ausdämmung mit Zellulosefaser, innen Beplankung mit Fermacell, Fassade mit Deckleistenschalung, wie bestehend.

Das Steildach wird bis auf die Sparren zurückgebaut und mit Zellulosefasern gedämmt, innen Beplankung mit Fermacell.

Neue Dachfenster elektrisch.

Innenwände als Holzständerwände beidseitig mit Fermacell beplankt.

Holzrost bei den gedeckten Terrassen und Loggia DG.

Instandstellung der Schindelfassade sowie Fenstergewände beim Wohnteil.

Neue Aussentreppe zum Laubengang Wohnhaus.

Grosse Schiebeläden auf der Südseite des Scheunenteils.

Remise als Holzelementbau mit Deckenleistenschalung. Pultdach mit Dreischichtplatte als Unterdach.

Fenster aus Holz-Metall, resp. bei best. Wohnteil Fenster aus Holz

Farbe pulverbeschichtet oder eloxiert gemäss Angabe Architekt RAL oder NCS, 3-fach Verglasung (nach Anforderungen Energie Nachweis). Öffnungsarten: Drehfenster oder Türen. Bzw. Hebe-Schiebetüren gemäss Gesamtkonzept.

Sämtliche Fenster müssen von innen ohne spezielle technische Hilfsmittel gereinigt werden können (Flügelgrösse, Absturzsicherungen etc. sind entsprechend auszubilden).

Wärmeschutz gemäss Angaben Bauphysiker.

Aussentüren in Metall

Hauptzugangstüren

Hauseingangstüren aus thermisch getrenntem Metallrahmen einbrennlackiert, allenfalls mit Isolierglaseinsatz, 3-fach Verglasung (nach Anforderungen Energie Nachweis). Beschläge aussen Stange in CNS oder vergleichbare repräsentative Variante, innen Drücker und Zylinder.



Spenglerarbeit

Sämtliche Dachbleche, Einfassungen, Brüstungsabdeckungen, Notüberläufe, etc. in Kupferblech
Entwässerung und Abdichtung gemäss Vorschriften und SIA-Normen.
Neue Gauben mit Kupferblech verkleidet.

Bedachungen

Steildach Wohnhaus, Scheunenteil und Remise mit neuen Flachschiebeziegeln.
Photovoltaikanlage Aufdach auf der Südseite, gemäss Plan, ca. 10.6 kWp.

Spezielle Dichtungen und Dämmungen

Abdichtung von Konstruktions- und Dilatationsfugen mit dauerelastischem Kitt resp. Fugenbändern.
Sämtliche Anschlüsse bei Fenstertüren und Hebeschiebefenstern werden im Schwellenbereich mittels Flüssigkunststoff-abdichtungen ausgeführt.
Ausbildung der Aufbordungen gegen das Gebäude und der Abbordungen entlang der Deckenkante.
Brandschutzverkleidungen und Abschottungen von Leitungskanälen und Leitungsdurchdringungen durch brandabschnittsbildende Wände und Decken gemäss Vorschrift.

Fassadenputze

Aussenputze ergänzen, resp. instand stellen im EG.
Oberflächenstruktur (Art des Abriebs Körnung 2 mm) in Absprache Bauherrschaft und Architekt.
Fassade bei Nebenräume EG mit keramischen Platten.

Äussere Malerarbeiten

Farbbehandlung der Fassade in RAL oder NCS.

Sonnenschutz

Instandstellung der bestehenden Holzfensterläden beim bestehenden Wohnhaus.
Beim Scheunenteil Senkrecht-Stoffstoren elektrisch, Ausführung gemäss Grundrissplan.
Im Erdgeschoss des Scheunenteils Richtung Süden, erfolgt die Verdunkelung mit den Holzschiebeläden.

Elektroanlagen

Gemäss Unterlagen des Elektroplaner

Leuchten und Lampen

Gemäss Unterlagen des Elektroplaner für die Grundbeleuchtung und die allgemeinen Räume.

Elektrogeräte

Gemäss Unterlagen des Elektroingenieurs.

Heizungsanlagen

Wärmeerzeugung
Ausführung gemäss Heizungsplaner und den Vorschriften des Energiegesetzes.
Zwei Erdwärmesonden zwischen Wohnhaus und Remise.
Wärmepumpe im Technikraum UG.

Raumheizung

Bodenheizung fertig verlegt mit sämtlichen Bodenisolationen, Trittschalldämmungen inkl. Trennlagen, mit Einzelraumregler
Elektrothermostaten für die Regulierung der einzelnen Räume exkl. Nasszellen.



Lüftungsanlagen

Einfache Abluftanlage sowie Entfeuchter im neu erstellen Keller / Disponibel.

Sanitäranlagen

Ausführung gemäss Fachplaner.

Im Aussenbereich EG und Attika werden frostsichere Aussenwasserstellen geplant.

Eine Wasserenthärtungsanlage wird vorgesehen.

Sanitärapparate

Seitens der Architektur wird in Absprache mit der Bauherrschaft eine Standardausführung für die Wohnungen bemustert.

Budgetpreis gemäss Apparatelisten Sanitas Trösch

2.5-Zimmer-Wohnung, Nr. 1 (EG West)	Fr.	15'659.45	inkl. MwSt.
3.5-Zimmer-Wohnung, Nr. 2 (EG Mitte)	Fr.	21'759.10	inkl. MwSt.
3.5-Zimmer-Wohnung, Nr. 3 (EG Ost)	Fr.	17'240.50	inkl. MwSt.
3.5-Zimmer-Wohnung, Nr. 4 (EG West)	Fr.	22'339.20	inkl. MwSt.
5.5-Zimmer-Wohnung, Nr. 5 (EG Mitte)	Fr.	22'805.00	inkl. MwSt.
5.5-Zimmer-Wohnung, Nr. 6 (EG Ost)	Fr.	23'239.40	inkl. MwSt.

Kücheneinrichtungen

Gemäss Plänen Architekt und der ausführenden Küchenbaufirma. Die Küchenabluft wird mittels Umluftsystem gelöst.

Budgetpreis gemäss Küchenofferten

2.5-Zimmer-Wohnung, Nr. 1 (EG West)	Fr.	33'000.00	inkl. MwSt.
3.5-Zimmer-Wohnung, Nr. 2 (EG Mitte)	Fr.	33'000.00	inkl. MwSt.
3.5-Zimmer-Wohnung, Nr. 3 (EG Ost)	Fr.	34'000.00	inkl. MwSt.
3.5-Zimmer-Wohnung, Nr. 4 (EG West)	Fr.	36'000.00	inkl. MwSt.
5.5-Zimmer-Wohnung, Nr. 5 (EG Mitte)	Fr.	35'000.00	inkl. MwSt.
5.5-Zimmer-Wohnung, Nr. 6 (EG Ost)	Fr.	39'000.00	inkl. MwSt.

Gipserarbeiten

Die Decken werden mit einem Gipsglattstrich behandelt.

Die Wände werden mit Abrieb (Körnung 1 mm) vorgesehen.

Vorhangschienen werden eingepant: bei den Nasszellen wird 1 Schiene eingebaut, beim Wohnen / Essen und den Zimmern werden 2 Schienen eingebaut. Bei den Räumen mit Dachschrägen keine Vorhangschiene.

Metallbaufertigteile

Lieferung und Montage von Metallbaufertigteilen, Briefkastenanlage, etc. gemäss den Plänen

Architekt und ausführenden Unternehmer.

Innentüren aus Holz

Zimmertüren in Holz mit Futter-Verkleidung, mit den nötigen Beschlägen, Schloss und Bartschlüssel, Drücker mit Langschild und umlaufender Gummidichtung gerechnet.

Wohnungseingangstüren inkl. Spion gemäss Brandschutz- und Schallschutzvorschriften
(R'w + Ctr >= 37 dB).

Garderoben und dgl.

Gemäss Plänen Architekt und der ausführenden Schreinerfirma.



Allg. Schreinerarbeiten

Gemäss Plänen Architekt und der ausführenden Schreinerfirma.

Schliessanlagen

Sicherheitsschliessanlage z.B. Kaba Star oder gleichwertig, für Hauseingänge, alle nötigen Aussentüren, Kellerabteile, Briefkasten. Pro Wohneinheit 5 Schlüssel.

Unterlagsboden

Anhydrit-Unterlagsboden 60 mm mit integrierter Fussbodenheizung.

Neuer Keller mit Zementüberzug.

Bodenbeläge Plattenarbeiten

Alle Nasszellen mit keramischen Bodenplatten, geklebt im Dünnbett inkl. allen Zuschlägen und Acrylfugen entlang der Boden-Wandanschlüsse und Sockel.

Budget Plattenmaterial Fr./m² 55.00 inkl. MwSt

Bodenbeläge in Holz

Massiver Parkettboden geölt, inkl. allen Zuschlägen und Acrylfugen entlang der Boden-Wandanschlüsse und Sockel.

Budget Parkettmaterial Fr./m² 80.00 inkl. MwSt

Wandbeläge Plattenarbeiten

Alle Nasszellen mit keramischen Wandplatten raumhoch im Duschen Bereich, auf der Installationswand ca. 1.20 m hoch, geklebt im Dünnbett inkl. allen Zuschlägen und Acrylfugen entlang Anschlüssen an andere Bauteile.

Budget Plattenmaterial Fr./m² 55.00 inkl. MwSt

Hafnerarbeiten

Instandstellung des bestehenden Kachelofen in der Wohnung Nr. 3 im EG des bestehenden Wohnhaus.

Innere Malerarbeiten

Innenwände und -decken nach RAL oder NCS 2x gestrichen.

Bauaustrocknung

Kosten für die Miete von evtl. nötigen Trocknungsapparate.

Baureinigung

Zwischenreinigungen, einmalige Schlussreinigung sämtlicher Räumlichkeiten.

Honorare

Honorare für Architektur, Bauleitung, Bauingenieur, Bauphysiker gemäss Offerte bzw. Werkverträge.



Umgebung

Erdbewegungen

Erstellung der Terraingestaltung, sowie Erstellung der Rohplanie. inkl. der erforderlichen Zufahrten, Abfahren und Deponie. Aufbau ab ca. minus 60 cm bis OK fertig Terrain.

Gärtnerarbeiten

Humusieren der gesamten Umgebungsanlage, Fertigplanie der Umgebung. Rasensaat inkl. erstem Schnitt und Bepflanzung. Vorplatz, Parkplätze sowie Zugänge. Bepflanzung inkl. Pflanzlohn für die gesamte Umgebung gemäss Umgebungsplan.

Elektroinstallation

Umgebung und Zugänge

- Beleuchtung Vorplatz Remise und Zugänge mit Bewegungsmelder

Allgemeine Bedingungen

Bauausführung / Gestaltung

Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor. Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb, sowie den Verkaufs- oder Projektplänen vorgenommen werden, bleiben vorbehalten. Diese haben keine Kaufpreisänderungen zur Folge, sofern sie gleichwertig sind.

Die Visualisierungen haben rein informativen Charakter. Diese können von der Ausführung abweichen.

Die vorgegebene architektonische Gestaltung, insbesondere Farb- und Materialkonzept und alle zur Gebäudehülle gehörenden Materialien und technischen Einrichtungen können durch die Käufer nicht verändert werden.

Die erhöhten Schallschutz-Anforderungen gemäss SIA-Norm 181 werden garantiert.

Einbauten, die schallschutztechnisch Einfluss auf weitere Wohneinheiten haben können (z. Bsp. Whirlpool-Wannen, Einbauten in Decken und Bodenkonstruktionen, Installationen in Wohnungstrennwänden, etc.) sind durch den Bauphysiker vor der Ausführung zu prüfen beziehungsweise freizugeben. Bestehen Zweifel an der korrekten Ausführung von Käuferausbauten, kann eine Schallmessung angeordnet werden. Die Aufwendungen für die Planung, Bauleitung und allfällige Messungen gehen zu Lasten der Käufer.

Die Leitungsinstallationen im Kellergeschoss werden Aufputz geführt. Sichtbare Leitungen an Wänden und Deckenunterseiten werden zum Teil auch durch Keller-, Hobby- und Abstellräume geführt.

Aus Sicherheitsgründen darf die Baustelle nur in Begleitung eines Bauverantwortlichen besichtigt werden (nach Terminvereinbarung).



Käuferausbauten

Die Erstellerin hat Werkverträge über den Standardausbau (gemäss Baubeschrieb) für die ganze Überbauung abgeschlossen. Sämtliche Ausbaurbeiten müssen durch diese Unternehmer ausgeführt werden.

Die Machbarkeit von Änderungswünschen der Käufer gegenüber Plänen und Baubeschrieb ist abhängig vom Baufortschritt und den technischen Möglichkeiten.

Die Verkäuferin gibt den Käufern die Kontakte und Termine für die Bemusterung des Standardausbaus an. Dies gilt für Küche, Sanitärapparate, Boden- und Wandbeläge, Elektroinstallationen und Wandschränke, wo die Unternehmer die gewünschte Ausführung direkt mit den Käufern vereinbaren.

Für weitergehende Wünsche wenden sich die Käufer an die zuständigen Planer. Eine erste unverbindliche Beratung ist kostenlos. Anschliessend wird der Aufwand für die weiteren Beratungs- und Planungsarbeiten offeriert. Die weitere Bearbeitung erfolgt nach schriftlicher Auftragserteilung durch die Käufer.

Die Planer erstellen eine verbindliche Offerte für die Ausführung der Arbeiten. Die Arbeitsausführung erfolgt nach schriftlicher Auftragserteilung durch die Käufer.

Die Termine für Bemusterung und Entscheide durch die Käufer sind verbindlich. Werden diese durch die Käufer nicht eingehalten gehen Mehrkosten und Terminverzögerungen zulasten der Käufer.

Sämtliche Mehr- oder Minderkosten werden separat zum Kaufpreis in Rechnung gestellt und sind zwei Wochen vor der Schlüsselübergabe zu bezahlen. Bei grösseren Arbeiten sind vorgängig Akontozahlungen zu leisten.

Eigenleistungen und Fremdvergaben sind nicht gestattet. Rückvergütungen für Arbeiten im Innenausbau, die auf Käuferwunsch nicht ausgeführt werden, sind nicht möglich.

Garantie

Die MWL GmbH übernimmt die Sachgewährleistungspflicht im Rahmen der Handwerkergarantien gemäss SIA 118. Darüber hinaus übernimmt sie keine Rechts- oder Sachgewährleistungspflicht. Vorbehalten bleiben die Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR. Für Maschinen und Apparate beträgt die Garantiedauer zwei Jahre.

Vor Ablauf der zweijährigen Garantiezeit prüft der Verkäufer im Beisein der Käufer die gerügten Mängel und veranlasst die Behebung der Mängel, die unter Garantiepflicht fallen.

Die Käufer gewähren dazu den Zutritt zur Wohnung und unternehmen alles, um die Behebung allfälliger Mängel zu erleichtern (umstellen von Mobiliar, etc.). Ab dem dritten bis fünften Jahr müssen Mängel unverzüglich gerügt werden.

Nicht unter die Mängelhaftung gemäss SIA-Norm fallen Schäden, die nach der Bauabnahme zum Beispiel durch höhere Gewalt, normale Abnutzung, mangelhaften Unterhalt, nicht sachgemässen Gebrauch, umweltbedingte Folgeerscheinungen oder durch Dritte verursacht werden.

Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten, sofern sie den vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen. Zum Beispiel:

- Haarrisse infolge bauphysikalischer Einflüsse bis 0.4 mm
- unbedeutende Material-, Farbton- und Oberflächenunterschiede
- unbedeutende Kratzer in Glasscheiben gemäss Norm der Versicherer
- im Streiflicht sichtbare Unebenheiten in Oberflächen



Parkettbeläge haben je nach Holzart besondere Eigenheiten. Der Unternehmer hat entsprechende Merkblätter der Parkettindustrie, die von den Käufern zu beachten sind.

Dauerelastische Dichtungsfugen bei Wandplatten und Sockelabschlüssen können wegen der normalen Senkung des Unterlagsbodens nach zwei bis drei Jahren Risse aufweisen. Dafür besteht keine Gewährleistung. Fugen gehören zum Unterhalt und sind periodisch durch die Käufer zu kontrollieren und bei Bedarf auf eigene Kosten zu ersetzen.

Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (zum Beispiel Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsböden, Grundputz und dgl.). Die Restfeuchtigkeit wird im Verlaufe der ersten Jahre langsam austrocknen und an die Raumluft abgegeben. Dieser Feuchtigkeit muss von den Nutzern mit richtigem Lüften begegnet werden.

Die Räume im Untergeschoss sind nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem Erdreich sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl. Die eintretende warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt und kann an den Aussenwänden kondensieren. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar.

Diese Räume sind deshalb nur zur Lagerung von unempfindlichen Waren geeignet.

Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von 20 cm halten. Offene Gestelle sind besser als geschlossene Schränke.

Der Baubeschrieb entspricht dem Planungstand 31.10.2025.

