



Baubeschrieb

Einfamilienhaus
Burgstrasse 77, 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.
- 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 wir 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.



Burgblick

Fleischmann Immobilien AG

Rathausstrasse 18
8570 Weinfelden

+41 71 626 51 51
burgblick@fleischmann.ch
burgblick-weinfelden.ch

Gebäude

Baumeisterarbeiten

Kanalisation im Gebäude und ausserhalb des Gebäudes

Kanalisation im Gebäude inkl. den notwendigen Kontroll- und Sammelschächten, nach Vorschrift der Baubehörde und Kanalisationsbewilligung, im Mischsystem an Hauptkanal angeschlossen. Die Anschlüsse im Untergeschoss müssen gepumpt werden.

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

Aussen- und Innenwände im Dachgeschoß in Holzelementbauweise. Wände mit Fermacell beplankt und verspachtelt. Dach in Holzelement unten mit OSB-Platte verklebt und mit Fermacell verkleidet. Aussenwände DG und Dach mit Zellulose ausgedämmt gemäss Energienachweis. Aussenwände EG mit Holzfaserplatten gedämmt. Fassade OG und DG mit vertikaler Holzschalung verkleidet. Holztreppe EG bis DG, Geländer in Holz.

Fenster aus Holz-Metall

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.

Spenglerarbeit

Sämtliche Dachbleche, Einfassungen, Brüstungsabdeckungen, Notüberläufe, etc. in Kupferblech.

Entwässerung und Abdichtung gemäss Vorschriften und SIA-Normen.

Bedachungen

Steildach Nordseite mit Flachschiebeziegeln. Carport extensiv begrüntes Flachdach.

Photovoltaikanlage Indach-Anlage auf der Südseite, gemäss Plan, ca. 8.2 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 Flüssigkunststoffabdichtungen ausgeführt. Ausbildung der Aufbordungen gegen das Gebäude und der Abordungen entlang der Deckenkante. Ausflocken der Steigschächte.

Fassadenputze

Aussenputze auf Holzfaserdämmung im EG, Oberflächenstruktur (Art des Abriebs Körnung 2 mm) in Absprache Bauherrschaft und Architekt.

Äussere Malerarbeiten

Farbbehandlung der Fassade in RAL oder NCS.
Hydrophobieren des Sichtbetons im Aussenbereich

Lamellenstoren

Verbundraffstore (motorisiert) mit gebördelten Lamellen, Breite gemäss Fenstertyp, jede Lamelle mit eingewalzter Dichtungsrippe zur Geräuschdämmung. Farbe nach Angabe Unternehmer
Führungsschienen aus Aluminium stranggepresst.

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.

Eine Erdwärmesonde im Bereich des Carports. 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.

Sanitäranlagen

Ausführung gemäss Fachplaner.

Eine frostsichere Aussenwasserstelle geplant.

Eine Wasserenthärtungsanlage wird vorgesehen.

Sanitärapparate

Seitens der Architektur wird in Absprache mit der Bauherrschaft eine Standardausführung für das Haus bemustert.

Budgetpreis gemäss Apparatelisten Sanitas Trösch Fr. 34'941.00 inkl. MwSt.

Kücheneinrichtungen

Gemäss Plänen Architekt und der ausführenden Küchenbaufirma.

Die Küchenabluft wird mittels Umluftsystem gelöst.

Budgetpreis gemäss Küchenofferte Fr. 34'000 inkl. MwSt.



Burgblick

Fleischmann Immobilien AG

Rathausstrasse 18
8570 Weinfelden

+41 71 626 51 51
burgblick@fleischmann.ch
burgblick-weinfelden.ch

Gipserarbeiten

Die Decken werden mit einem Gipsglattstrich behandelt.
Die Wände werden mit Abrieb (Körnung 0.5 mm) vorgesehen.
Vorhangschienen werden eingeplant (nicht bei Dachschrägen).

Metallbaufertigteile

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

Innentüren aus Holz

Metallzargen bei Zimmertüren mit den nötigen Beschlägen, Schloss und Bartschlüssel, Drücker mit Langschild und umlaufender Gummidichtung gerechnet.

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 Hauseingang und Briefkasten mit 5 Schlüssel.

Unterlagsböden

Anhydrit-Unterlagsböden 60 mm mit integrierter Fussbodenheizung.
Keller, Technik- und Waschraum mit Zementüberzug.

Bodenbeläge Plattenarbeiten

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

Budget Plattenmaterial Fr./m² 55.00 inkl. MwSt

Bodenbeläge in Holz

Massiver Parkettboden geölt, inkl. allen Zuschlügen und Acrylfugen entlang der Boden-Wandanschlüsse und Sockel.
Budget Parkett 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 Zuschlügen und Acrylfugen entlang Anschlüssen an andere Bauteile.
Budget Plattenmaterial Fr./m² 55.00 inkl. MwSt

Innere Malerarbeiten

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

Bauaustrocknung

Kosten für die Miete von evtl. nötigen Trocknungsapparate.



Burgblick

Fleischmann Immobilien AG

Rathausstrasse 18
8570 Weinfelden

+41 71 626 51 51
burgblick@fleischmann.ch
burgblick-weinfelden.ch

Baureinigung

Zwischenreinigungen, einmalige Schlussreinigung sämtlicher Räumlichkeiten.

Honorare

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

Umgebung

Allgemeine Bedingungen

Erbbewegungen

Erstellung der Terraingestaltung, sowie Erstellung der Rohplanie. inkl. der erforderlichen Zufahrten, Abfuhren 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, Parkplatz sowie Zugang und Terrassenbereich.
Bepflanzung inkl. Pflanzlohn für die Umgebung gemäss Umgebungsplan.

Elektroinstallation

Umgebung und Zugänge

- Beleuchtung beim Carport und Hauszugang.

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. Besteht 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.



Burgblick

Fleischmann Immobilien AG

Rathausstrasse 18
8570 Weinfelden

+41 71 626 51 51
burgblick@fleischmann.ch
burgblick-weinfelden.ch

Die Leitungsinstallationen im Kellergeschoß werden Aufputz geführt. Sichtbare Leitungen an Wänden und Deckenuntersichten 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 Ausbauarbeiten 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 Auftragerteilung durch die Käufer.

Die Planer erstellen eine verbindliche Offerte für die Ausführung der Arbeiten. Die Arbeitsausführung erfolgt nach schriftlicher Auftragerteilung 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 zu Lasten 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.



Burgblick

Fleischmann Immobilien AG

Rathausstrasse 18
8570 Weinfelden

+41 71 626 51 51
burgblick@fleischmann.ch
burgblick-weinfelden.ch

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 Planungsstand 31.10.2025.