

TECHNISCHER BAUBESCHRIEB

Stand 20. Mai 2020

Objekt	NEUBAU EINFAMILIENHAUS Talackerweg 2 9556 Zezikon/Affeltrangen
Bauherrschaft	künzli-immo ag Breitfeldstrasse 5 8500 Frauenfeld Tel. 052 721 43 33 monika@kuenzli-immo.ch
Architekt	Kämpf Architektur AG Schulacker 2 8558 Raperswilen Tel. 052 763 19 05 info@k-arch.ch
Rauminhalt	1'022 m3 nach SIA 416
Minergie	Werte «Standard» werden erreicht, ohne Zertifikat
Datum	20. Mai 2020

2 GEBÄUDE

- 201 Baugrubenaushub** Abstossen der Humusschicht und Lagern auf der Baustelle. Aushub der Baugrube. Abfuhr des überschüssigen Materials auf die Deponie des Unternehmers.
- 211 Baumeisterarbeiten**
- 211.0 Baustelleneinrichtung Montage und Demontage inkl. Miete aller notwendigen Maschinen, Geräte, Baracken usw. während der Bauzeit. Prov. Anschlüsse für Bauwasser und Baustrom.
- 211.1 Gerüste Alle notwendigen Gerüste, zur Verfügung aller Handwerker, erstellt gemäss den baupolizeilichen Vorschriften.
- 211.3 Baumeisteraushub Aushub für Fundamente, Riegel und Kanalisation inkl. Wiedereinfüllen.
- 211.4 Kanalisation Kunststoffrohre mit den erforderlichen Schlamm-, Sicker- und Kontrollschächten gemäss behördlichen Vorschriften. Sickerleitung rund um das Gebäude inkl. notwendige Kontroll- und Spülschächte. Schmutzwasser UG, EG und OG wird in die öffentliche Kanalisation geleitet.
Besonderes: Sickerleitung vorhanden – gemäss Kanalisationsplan.
- 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten Fundamentplatte, Streifen- und Einzelfundamente, Umfassungswände UG, Betonzwischendecke in Stahlbeton nach Angabe des Ingenieurs. Beton wasserundurchlässig, Wanne weiss. Fugen abgedichtet, Noppenmatte als Trennung Beton zu Erdreich.
Betontreppe EG-OG1 in Ortbeton zur Aufnahme eines Zementüberzuges und Fertigbelags. Garage und Stützwände Eingangsbereich, Vordach Hauseingang, überdachte Terrasse Erdgeschoss in Beton zum Streichen.
- 211.6 Maurerarbeiten Kellerböden in Monobeton zum Streichen.
Kellerinnenwände Kalksandstein 12 bis 15 cm, vollfugig gemauert.
Treppenhauswände EG in Backstein 12.5 - 15 cm.
Feuchtigkeitssperre aus Dachpappe über 1. Lage Kalksandstein-Innenwände und 2-schichtiger Aderolplast-H-Auftrag und Geröllpackung auf Betonaussenwände sowie Hohlkehle bei Fundamentvorsprüngen.
Alle Decken gegen oben gedämmt mit wasserfester Platte XPS 5 cm.
- 214 Montagebau in Holz** Auf dem mineralisch erstellten Erdgeschoss werden die weiteren Geschosse (OG1 und OG2) in Holzplattenbauweise erstellt. Teils in Mauerwerk Bereich Korridor/Küche/WC Dusche/Zimmer. Die Holzelementbauweise weist in den einzelnen Gebäudeteilen folgende Aufbauten auf:
- Aussenwände U-Wert 0.15 W/m²K
BSH Ständer 60/240 mm
Blockholzrippe 30 mm
DWD Platte protect N+F (16 mm)
Isolation SAGLAN SBR (240 mm)
Blockholzplatte Fichte (35 mm)
Hartgipsplatte (15 mm)

Innenwände

Bad/WC Wandstärke 210 mm:

Hartgipsplatte 15 mm/Holzständer 180 mm/Mineralwolle 160 mm
40kg/m³/Hartgipsplatte 15 mm

Sonstige Wandstärke 150 mm:

Hartgipsplatte 15 mm/Holzständer 120 mm/Mineralwolle 100 mm
40kg/m³ / Hartgipsplatte 15 mm

Dach

U-Wert 0.14 W/m²K

Blockholzplatte AB Astrein Fichte (35 mm)

Isolation SAGLAN SR 30 (240 mm)

Unterdach Pavatex Pavisio mit Hartdeck (22 mm)

Hinterlüftung (60 mm)

Eindeckung mit Tonziegeln grau (103 mm)

215 Montagebau als Leichtkonstruktion

215.5 Aeussere Bekleidungen Hinterlüftete Fassadenbekleidung in Fichtenholz. Geschlossene, liegende Stülpschalung. Behandelt 1x mit Verwitterungslasur „Kometgrau“.

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.2 Fenster Metall/Kunststoff Fensterflügel mit 3-fach-Isolierverglasung, umlaufender Gummidichtung und Einhandbeschläge mit Drehkippfunktion. Typ Aluplast IDEAL 8000, 6 Kammern und 3 Dichtungen. Aussen Metall Grau RAL 7016 , innen Kunststoff weiss RAL 9010. Wärmeschutzglas U-Wert 0,6 W/m²K. Der Rahmen ist RC2. Alarmkontakte an Loxone-Steuerung.

221.5 Aussentüren in Metall Haustüre mit umlaufender Gummidichtung. Türblatt 92 mm aus Aluminium mit Hartschaumfüllung. Alles fertig behandelt. Zylinderausschnitt und Schloss mit Mehrpunktverschluss (3 Hakenriegel und 3 Hinterbandbolzen) mit Anschluss an Loxone - Hausautomation. Selbstverriegelnd. Die eingebauten Beschläge sind geprüft und weisen RC2 auf.

221.6 Tore in Metall Deckensektionaltor mit Garagentorantrieb mittels Funkanlageempfänger und Minihandsender. Funk-Codetaster aussen.

222 Spenglerarbeiten

222.1 Spenglerarbeiten Rinnen, Einlaufbleche, Rohre, Gebäudeanschlüsse usw. Chromstahl.

224 Bedachungen

224.0 Deckungen Steildach eingedeckt mit Tonziegel, Flachschiebeziegel ZZ Wancor 13 Fama dunkelgrau.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen Aussen mit 2-Komponenten-Kitt.
Innen Silikonfugen zwischen schwimmenden und festen Bauteilen sowie zwischen Apparaten und Wandbelägen.

225.2 Spezielle Wärmedämmungen

- innen isoliert mit 80/100/140/160/180 mm XPS-Dämmung, vollflächig verklebt (keine Hohlräume)
- Befestigung von Bildern, Gestellen usw. mit geeigneten Dübeln/Schrauben möglich bis ca. 60 kg Belastung (gem. Gipser)

227 Aeussere Oberflächenbehandlungen

227.1 Aeussere Malerarbeiten Malerarbeiten auf Holzteile mit geeignetem Farbmaterial. Dispersions- oder Silikonfarbanstrich auf Betonflächen

228 Aeussere Abschlüsse

228.2 Lamellenstoren Alu-Lamellenstoren aus Leichtmetall einbrennlackiert mit Elektroantrieb über Schalter und Hausautomation zu steuern. Griesser Lamisol 70 fix. NCS S-7500-N, Farben Griesser.

228.3 Sonnenstoren Sonnenstoren sind keine vorgesehen. Sitzfenster mit Rollläden über Loxone gesteuert.

23 Elektroanlagen

Elektrische Installationen nach Vorschriften des zuständigen Elektrizitätswerkes.

EW-Einspeisung via Hauptverteilkasten in Wand EG mit separatem Kabel zur Hauptverteilung im Untergeschoss mit allen Sicherungsautomaten und Zählern. Kraft- und Wärmeinstallation für Waschautomaten, Kochherde, usw. Platzierung der Anschlüsse, Schalter, Steckdosen, Leuchten und Lampen nach Elektroplan siehe Beilage. Sonnerie bei der Hauseingangstüre.

Telefonhauszuleitung bis zum Hausverteilkasten Wand EG. Leerrohre für späteren Einbau einer Photovoltaikanlage werden eingebracht.

Hausautomation Typ Loxone mit Miniserver und allen nötigen Komponenten. In die Loxone Steuerung eingebunden sind: Im EG sowie OG 1+2 Storen, Lichtsteuerung, alle Fenster ausgenommen Festverglasung, Hauseingangstüre. Im EG Fenster ohne Lichtschächte. Viele Extras in der Bedienung bereits vorinstalliert (siehe Leistungsbeschreibung im Anhang).

24 HLK-Anlagen

Raumtemperaturen:

- WC, Bad + 24° C
- Wohn- und Schlafbereich + 22° C

- 241 Zulieferung Energie** Erdsondensystem für Energiegewinnung aus dem Erdreich. Doppelrohr-System aus Kunststoff für einen geschlossenen Kreislauf, inkl. Ausführung der Spülbohrung und Verpressen des Ringraumes mit Betonit. EWS KAKA Gerodur, 4 x 40mm UL 32 HSS, 146 m.
- 242 Wärmeerzeugung** Der Wärmebedarf wird über eine Sole/Wasser-Wärmepumpe abgedeckt. Kompaktgerät für Innenaufstellung, Fabrikat Buderus DIMPLEX SI 8TU. Gebaut und ausgelegt für folgende Betriebsdaten:
- Nennleistung bei S0/W35 6.1 kW
 - Anlaufstrom mit Sanftanlasser 28.0 A
- 243 Wärmeverteilung** Als Wärmeabgabesystem wird eine Fussbodenheizung gewählt. Die einzelnen Räume sind mit Raumthermostaten versehen (über Loxone Touch Tree). Diese ermöglichen eine individuelle Wärmeregulierung. Boden-Flächenheizung Fabrikat VESTOL,
- VESTOL-Metalplastrohr 12/16, diffusionsdicht
 - Kunststoffschienen.
- Verteiler VESCAL Inox, komplett mit Halterungen, Rohrschellen, Verteilerbalken, Ventile im Vorlauf, Topmeter im Rücklauf, mit Anschlussverschraubungen für Vestolrohr 12/16.
- 244 Lüftungsanlagen** Wohnraumlüftung sowie alle Kellerräume: Wohnraumlüftung über Luftverteilsystem z. B. ComfoAir Q 350 ER. Steuerung im Gerät integriert. Die Zuluft wird über das Luftverteilsystem in die Wohnräume eingebracht. Dabei werden über den Verteiler die Auslässe angespiesen. Ein Volumenstromregler schafft den druckseitigen Abgleich. Die Aussenluft wird über isolierte Rohre angesaugt. Die Abluft wird über Lichtschacht geführt.
- 25 Sanitäranlagen** Dimensionierung gemäss Leitsätzen SVGW und Abwasserleitsätzen sowie Vorschriften der örtlichen, kantonalen und eidgenössischen Behörden und Bedingungen des SIA. Hausanschluss: Die Wasserzuleitung erfolgt über das bestehende Verteilnetz.
- 251 Sanitärapparate** Sanitärapparate z.B. „Laufen“ mit Unterbauten bei Lavabos. Z.B. Badewanne Typ Kaldewei Classic Duo 180x80x42 cm, Spiegelschrank 3-türig, 150 x70 x12 cm mit LED! Armaturen z. B. KWC Ava, Duschesystem Croma 220, WC Moderna R UP rimless, Echtglas-Seitenwand in Dusche EG sowie OG. Heizkörper mit elektrischem Anschluss, z.B. Badtherm BE 120/60.
- 252 Spezielle Sanitärapparate** Für Waschmaschine und Tumbler sind im Technikraum EG sowie im Zimmer 1.OG Anschlüsse vorgesehen. Zudem ist alles vorbereitet für den späteren Einbau einer Wasserenthärtungsanlage.

253 Ver- und Entsorgungsapparate

253.4 Warmwassererwärmer Wassererwärmer HPA B 400 WP/E, 400 Liter Inhalt, 2-fach thermoglasiert, Magnesiumanoden. Isolation aus PUR-Weichschaum mit Schutzmantel.

254 Sanitärleitungen

Kaltwasser:

Die Wasserzuleitung wird in die Haustechnikzentrale geführt. Ueber die zentrale Wasserzählung und den Schmutzfilter wird das Wasser zu den einzelnen Verbrauchern geführt.

Warmwasser:

Die Verteilleitungen ab Boiler sind in Metallverbundrohren ausgeführt.

Die Wohnungsverteilleitungen erfolgen über einen Verteilkasten mittels auswechselbaren Kunststoffleitungen.

255 Dämmungen Sanitärinstallationen

Dämmungen nach dem neuesten kantonalen Energiegesetz, gegen Wärmeverlust, Schwitzwasser und Geräuschübertragung.

257 Zentralstaubsauger

Zentraleinheit in Technikraum. Je 1 Anschluss im EG, 1. und 2. OG sowie Garage.

258 Kücheneinrichtung

Einbauküche mit Unter- und Oberbauten sowie Hochschränken gemäss separatem Küchenplan vom 19.2.2020 (siehe Anhang). Budget Fr. 24'000.00 inkl. Möbel, Geräte, Arbeitsflächen.

271 Gipsarbeiten

271.0 Innere Verputzarbeiten Wände in Weissputz, EG teils mit Verputz.

272 Metallbauarbeiten

272.2 Schlosserarbeiten Briefkasten mit Briefdepotfach und Ablagefach für Pakete. Ausführung und Standort gemäss Post-Norm.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz Alle Innentüren aus Holz mit Holzzargen in Höhe 2.10 m. Hörmann-Drehtür BaseLine mit verdeckten Bändern, stumpfe Ausführung. RAL 9016 Verkehrsweiss. Kellertüren mit erhöhtem U-Wert 1.3 W/m² K.

273.3 Allg. Schreinerarbeiten Nut und Vorhangschiene VS 57 direkt in Holzdecke. OG ohne. Fenstersimsen. Einbau-Garderobe und Wandschränke EG und OG.

275 Schliessanlagen	Schliessung KABA, gerichtet auf Haustüre, Briefkasten usw. inkl. fünf Schlüssel.
281 Bodenbeläge	
281.0 Unterlagsböden	Zementüberzüge auf Betontreppe zur Aufnahme eines Plattenbelages. Zementunterlagsböden schwimmend mit Trittschall- und Wärmedämmung im Wohnbereich. Dämmung mit Pulyurethan-Hartschaumplatten mit beidseitiger Alu-Beschichtung.
281.6 Bodenbeläge in keramischen Platten	Keramische Platten vollflächig auf Unterlagsboden geklebt, inkl. Sockel und Kittfugen, gemäss Raumbeschrieb. Budget Fr. 115.00/m2 verlegt.
281.7 Böden in Holz	Landhausdiele Eiche natur geölt vollflächig auf Unterlagsboden geklebt, inkl. Holzsockel weiss geschraubt, gemäss Raumbeschrieb. Treppe EG bis 1. OG: Plattenbelag Treppe 1. OG bis 2. OG: Eiche Landhausdiele natur geölt, Auftritt und Stirne belegt. An Wand beidseitig angeschnitten, ohne Sockel. Budget Fr. 95.00/m2 verlegt.
282 Wandbeläge	
282.4 Wandbekleidungen mit keramische Platten	Keramische Platten in sämtlichen Nasszellen auf Grundputz geklebt und vollflächig ausgefugt.
284 Hafnerarbeiten	Cheminéeofen im Wohnzimmer Fabrikat : Alpinofen PULAR PLUS COMPACT. Kaminführung über Dach gemäss feuerpolizeilichen Vorschriften.
285 Oberflächenbehandlung innen	
285.1 Malerarbeiten innen	Behandlung von Wänden, Decken, Holz- und Metallteilen mit geeigneten Materialien. Metallteile grundiert und mit Kunstharz gestrichen. Wände und Decken mit Farbanstrich auf mineralischer Basis (ökologisch) Marke Thymos Naturbaustoffe. Holzwerk imprägniert und behandelt nach Vorschrift des Herstellers.
287 Baureinigung	Reinigung aller Räume vor Bezug, besenrein.

4 UMGEBUNG

- 401 Erdbewegungen** Neuerstellung der gesamten Terraingestaltung mit Aushubmaterial.
- 421 Gärtnerarbeiten** Planie- und Humusierungsarbeiten sowie Ausführung der Wege um das Haus mit einfachen Betonplatten und Sitzplatz mit frostbeständiger Platte New Ultra Basic grey 60x60x2 cm auf Kies-Unterbau.
Geröllbett entlang der Fassade. Zufahrt / Vorplatz mit Verbundsteinen ausgeführt. Ansäen von Rasenflächen inkl. erster Rasenschnitt. Hecke zwischen den beiden Häusern, einfache Bepflanzung Böschung.
- 422 Einfriedungen** Keine
- 45 Erschliessung durch Leitungen** Werkleitungsanschlüsse ab Strasse oder Grundstück zur Ablesestelle im Gebäude geführt.
- 46 Kundenwünsche** Die detaillierte Auswahl in Bezug auf Farbe und Material von Sanitärapparaten, keramischen Platten, Parkettholz, Küche usw. (siehe Budgetbeträge) kann durch den Kunden erfolgen. Vorausgesetzt, der Baufortschritt lässt dies bei Kaufabsicht zu.

Änderungen aufgrund des Baufortschrittes bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Stand 20.5.2020