

BAUBESCHRIEB

Projekt **Am Palmenweg, Hauptriegel MFH**
Biberstrasse 27
8240 Thayngen

VERSION **04.05.2026**

Bauherrschaft: **Baugesellschaft „Im Chlooschter“**
c/o Ixtegra AG
Durachweg 24
8200 Schaffhausen

Allgemeine Hinweise

Der Baubeschrieb definiert primär die qualitative Spezifikation der Wohneinheiten sowie die äussere Gestaltung der Gebäude.

Die im Baubeschrieb technisch beschriebenen Leistungen können durch qualitativ und technisch gleichwertige Ausführungen ersetzt werden.

Die Gestaltung der Neben- und Erschliessungsflächen erfolgt gemäss Konzept des Architekten.

Die vom Projekt erstellten Visualisierungen dienen der optischen Darstellung des Bauprojekts. Abweichungen zum effektiven baulichen Resultat sind möglich. Massgebend für die Ausführung sind die Werkpläne.

Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen, technischer Erfordernisse oder konstruktiver Anpassungen bleiben vorbehalten.

Mass- und Flächenangaben sind Circa-Werte.

0	GRUNDSTÜCK
00	<u>Vermessung</u>
002	Vermessung, Vermarkung Kosten für Vermessung. Alle Mutationen bis zum Zeitpunkt der Bauvollendung.
02	<u>Nebenkosten zu Grundstück- bzw. Baurechterwerb</u>
022	Notariatskosten Die Grundbuchgebühren und Notariatskosten werden vom Käufer und Bauherrschaft zu gleichen Teilen bezahlt.
1	VORBEREITUNGSARBEITEN
11	<u>Gemeinsame Baustelleneinrichtung</u>
111	Abbrucharbeiten, Rodungen, Terrainvorbereitungen. Sämtliche benötigten Abbruch- und Rückbauarbeiten sind im Kaufpreis enthalten.
16	<u>Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen</u>
161	Provisorische Zufahrt Erstellung der provisorisch benötigten Zufahrten und Rampen.
2	GEBÄUDE
20	<u>Baugrube</u>
201	Baugrubenaushub Inkl. allfällige Wasserhaltung und Baugrubensicherungen. Baugrubenaushub mit Maschinen. Abfuhr und Deponiegebühr von überschüssigem Aushub. Hinterfüllung und Verdichtungsarbeiten nach Angaben des Ingenieurs.
21	<u>Rohbau 1</u>
211	Baumeisterarbeiten
211.0	Baustelleneinrichtung Für die zu erstellenden Roh- und Ausbauarbeiten, Stellen und Vorhalten aller benötigten Maschinen, Krane, Baracken, Zuleitungen, Baustellenabschränkungen, Schutzgerüste.
211.1	Gerüste Fassadengerüste für das Erstellen des Rohbaus und der Flachdacharbeiten. Innengerüste, Bockgerüste für Rohbau und Installationen. Provisorische Treppen- und Schutzgeländer nach den geltenden SUVA-Vorschriften.
211.4	Kanalisation Regen- und Schmutzwasserleitungen unterhalb Gebäude und bis zur öffentlichen Hauptleitung, mit wasserdichten Durchführungen durch Bodenplatte oder Umfassungswand, Ausführung in PE oder PP, sowie sämtliche Kontrollschächte und Schlamm-sammler. Schmutzwasserkanalisationsanschluss. Bodeneinläufe mit Geruchsverschluss innerhalb Gebäude. Notwendige Abwasserhebeanlagen.

- 211.5 **Beton- und Stahlbetonarbeiten**
Alle Ausführungen gemäss statischen Vorgaben des Bauingenieurs,
gemäss separater Nutzungsvereinbarung, gemäss Vorschriften Erdbebensicherheit.

Foundation, Kellerwände:

Sauberkeitsschicht, Magerbeton, Fundamentplatten in Stahlbeton, Bodenplatte.

Keller und Garage mit Hartbetonüberzug oder Monobeton teilweise im Gefälle.

Umfassungswände Kellergeschoss in Stahlbeton, roh (Schalung Typ 2).

Abdichtungskonzept von Unterterrainbauten gemäss Nutzungsvereinbarung.

Decken, Vordächer, Treppen, Wände, Erschliessungskonstruktionen:

In Stahlbeton oder aus vorfabrizierten Betonelementen.

Dimensionierung:

Dimensionierung, Armierung etc. nach statischen Erfordernissen der geltenden SIA-Normen bzw. nach Angaben des Bauingenieurs und Bauphysikers.

Risse und Dichtigkeit im Beton und Mauerwerk:

Risse kleiner 1.0 mm haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die

Tragkonstruktion und werden toleriert. Es werden normale Anforderungen nach SIA 262 vereinbart und keine besonderen Ansprüche gestellt.

- 211.6 **Maurerarbeiten**
Mauerwerk und Mauerwerksstärken gemäss Werkplänen M 1:50.

Innenwände der Wohngeschosse in Backstein, im Keller Kalksandstein sichtbar bleibend, wo nötig mit Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Ausmauern und Auswerfen von Schlitzfenstern und Wanddurchbrüchen.

Ausbetonieren von Deckendurchbrüchen nach Fertigstellung der Installationen und allen Zuputzarbeiten.

Liefern und Versetzen von vorfabrizierten oder vor Ort gefertigten Lichtschächten mit begehbaren verzinkten Gitterrosten.

212 Montagebau in Beton

212.2 Elemente aus Beton

Teilweise vorfabrizierte Betonelemente wie Treppen und Elementwände.

215 Montagebau in Holz

215.1 Elemente aus Holz

Giebeldach

Aufbau von Innen nach Aussen:

- Abgehängte Gipsdecke GKP oder Fermacell
- Installationsebene
- Dampfbremse
- Sparrenlage mit zwischen Dämmung
- Weichfaser Unterdach
- Unterdachfolie
- Hinterlüftungsebene
- Lattung
- Ziegeldeckung

22

Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

- 221.1 Fenster aus Holz/Metall.
U-Wert Glas: 0.7 W/m²K;
U-Wert Fenster gesamt 1.0 W/m²K, Rw=33 dB.
Farbe nach Farbkonzept Architekt.
Beschlüge: Standardbeschlüge Mechanisch.
Die Aluminium-Aussenfensterbänke sind Alu eloxiert oder in Farbe, nach Farbkonzept Architekt.
Jede Wohnung verfügt terrassenseitig über einen Hebeschiebeflügel.
- 221.6 Aussentüren, Tore aus Metall
Garagentor, Sektionaltor, elektrisch angetrieben. Perforierte Ausführung zur Natürlichen Belüftung der Tiefgarage.

222 Spenglerarbeiten

Abdeckbleche: CNS oder Kupfer, nach Farbkonzept Architekt.
Klemmschienen aus CNS oder Kupfer, nach Farbkonzept Architekt.

224 Bedachungsarbeiten

- 224.1 Plastische und elastische Dichtungs-Beläge von Flachdächern und Abdichtungen.
Abdichtung aus Polymerbitumenbahnen, oder EPDM Folie und oder Flüssigkunststoff.
- Wärmedämmung
Platten aus Polyurethan, Dicke variabel, gemäss Energie-Nachweis.
Terrassen-Beläge Holz naturbelassen.

- 224.2 Giebedach mit hinterlüfteter Falz-Ziegeleindeckung (Farbton nach Konzept Architekt und Auflagen Behörden) und Schneefang.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

- 225.1 Allgemeine Fugendichtungen.
Brandabschottungen nach den feuerpolizeilichen Vorschriften.

226 Fassade

- 226.2 Teils Vorgehängte und hinterlüftete Holzfassade. Geschlossene Schalung.
Dämmung aus Glas oder Steinwolle gemäss Dimensionierung Energienachweis, nach Stand der Technik.
Verputze Aussenwärmedämmung aus Mineralwolle mit Kratzputz und oder Modellierputz sowie abgeriebenen Putz. Dämmstärke gemäss Dimensionierung Energienachweis.
- Fensterbänke in Alu eloxiert oder mit Farbbeschichtung, nach Farbkonzept Architekt.
Einzelne kleine Fassadenteile wie Gauben Wangen und Fronten sind mit dünnblech bekleidet.

228 Sonnenschutz / Sonnenstoren

An allen Fenstern von Wohnräumen und Zimmern:
Verbundraffstoren z.B. Griesser Lamisol 90 mit Führungsschienen.
Alu eloxiert oder nach Farbkonzept Architekt.
Antrieb elektrisch über Taster auf/ab.
Zusätzliche Erstellung vorgebauter Markisen gemäss Konzept Architekt gegen Mehrpreis möglich.

23 Elektroanlagen

230 Elektroinstallationen

Sämtliche Installationen erfolgen gemäss den behördlichen Vorschriften.

Die zentrale Elektroverteilung erfolgt ab dem Hauptverteiler mit Zähler in der Technikzentrale im 2. Untergeschoss zu den einzelnen Wohneinheiten.
Ab den Einzelnen Wohneinheiten mittels Wohnungsinterner Unterverteilung.

Mit Ausnahme von Keller und Garage werden sämtliche Leitungen unter Putz verlegt.
Anschlussstellen gemäss Standard: 2 Stück pro Zimmer.
Pro Wohneinheit ist 1 Anschluss für Waschmaschine und 1 Anschluss für Tumbler vorgesehen.
Je 1 Deckenleuchtenanschluss pro Zimmer.
Multimediaverkabelung in zwei einzelnen Räumen pro Wohnung.
Sonnerie mit Gegensprechanlage.

Die Lieferung von Leuchten ist nicht Bestandteil des Kaufpreises.
Ausgenommen davon sind:

- 1 Leuchte pro Kellerraum
- Garagenbeleuchtung
- 1 Wand- oder Deckenleuchte auf der Terrasse
- Einbau-LED-Deckenleuchten gemäss Konzept des Architekten

Photovoltaikanlage auf dem Giebeldach des Mehrfamilienhauses gemäss den behördlichen Vorgaben zur kollektiven Energiegewinnung für die private sowie die allgemeine Nutzung innerhalb der Überbauung.

Die Tiefgarage ist für E-Mobilität mit Lastenmanagement vorbereitet. Ladestationen mit individueller Zählerzuordnung zur jeweiligen Wohneinheit sind gegen Mehrpreis möglich.

24 Heizung-, Lüftungsanlagen

242 Wärmeerzeugung

Fernwärmeanschluss an den Fernwärmeverbund Müller Thayngen mit Übergabestation in der Technikzentrale im 2. Untergeschoss des Gebäudes als zentrale Wärmeerzeugungs- und Verteilzentrale der Überbauung.

243 Wärmeverteilung

Zuleitung zu den Wohneinheiten über kollektive Erschliessungsleitungen.
Bodenheizung in allen Wohnräumen, gespeist ab der in der Wohneinheit installierten Bodenheizverteilung.
Individuelle Raumsteuerung über Raumthermostate ab einer Raumgrösse von mindestens 10 m².
Separate Wärmezählung pro Wohneinheit.
Kellerräume, Garagen sowie Erschliessungsbereiche werden nicht beheizt.

244 Lüftungsanlage

Abluftventilatoren für gefangene Nassräume in Wohneinheiten. Es ist keine kontrollierte Lüftung vorgesehen.
Mechanische Be- und Entlüftung des Kellers.

25 Sanitäranlagen

251 Allgemeine Sanitärapparate

Lieferung und Montage der Apparate gemäss Wunsch des Käufers beim Lieferanten des Installateurs.
Sanitärartikel gemäss Konzept Architekt ohne Mehrpreis, oder durch Auswahl Käufer mit Mehrpreisofferte vom Unternehmer des Totalunternehmer.
Budget, gemäss Grundofferte Apparatelieferung «Sanitäre Apparate».

Je 1 Waschmaschine und 1 Tumbler, pro Wohneinheit.
Eine Käuferseitige Apparatelieferung ist ausgeschlossen.
Budget, gemäss Grundofferte Apparatelieferung «WM/TU».

- 254 Sanitärleitungen**
- 254.1 Versorgungsleitungen
Erschliessung der Wohneinheiten mit zentral aufbereitetem Warm- und Kaltwasser.
- Unterverteilung der Wasserleitungen innerhalb der einzelnen Wohneinheiten zu den jeweiligen Entnahmestellen.
- Separate Zählung von Warm- und Kaltwasser pro Wohneinheit.
- Die sichtbaren sowie nicht eingelegten Warm- und Kaltwasserleitungen werden in korrosionsfesten Edelstahlrohren ausgeführt.
- Eingelegte Leitungen sowie Leitungen ab der wohnungsinternen Unterverteilung werden in Kunststoffrohren (Sani-PEX oder gleichwertig) verlegt.
Die Wohngeschosse mit Terrainanschluss verfügen pro Wohneinheit über ein frostsicheres Aussenventil.
- 254.2 Entsorgungsleitungen
Die horizontalen Schmutzwasserleitungen innerhalb der Wohneinheiten werden als eingelegte Leitungen oder in Vorwandsystemen geführte Polyethylenleitungen ausgeführt.
Die vertikalen Fallstränge werden als Sammelleitungen der einzelnen Wohneinheiten in Vorwänden geführt und direkt in die Hauptkanalisation eingeleitet.
- 255 Dämmungen Sanitärinstallationen**
Dämmen der sichtbar montierten und eingelegten Kalt- und Warmwasserleitungen mit PIR-Schalen und PVC-Mantel, Abschlüsse mit Manschetten.
Abwasser - Fallstränge gedämmt mit geeigneter Isolation an exponierten Stellen.
- 256 Sanitärinstallationselemente**
Ausgedämmte Vorwandelemente für verdeckte Leitungsführung und zur Befestigung der Apparate. Beplankung der Vorwandelemente.
- 258 Kücheneinrichtungen**
Gemäss Konzept Architekt ohne Mehrpreis, oder durch Auswahl Käufer mit Mehrpreisofferte vom Unternehmer des Totalunternehmer.
Budget, gemäss Grundofferte Küche.
- 26 Aufzugsanlage**
- 261 Aufzüge**
Elektromechanischer Aufzug barrierefrei in sämtliche Geschosse bis auf das Galeriegeschoss.
Kabinenausführung gemäss Kollektion Hersteller.
Aussenlift Garage zu Garten mit gleicher Anforderung.

27

Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

271.0 Verputzarbeiten, innen

Wände: Abrieb 1 mm weiss; NCS-0500-N gestrichen.

Haftbrücke oder Haftbeschichtung zur Aufnahme von Grund-, Einschicht- oder Deckputz.

Decken: Gipsglattstrich weiss; NCS-0500-N gestrichen.

Vorhangschiene: Zweiläufige Vorhangschiene bündig in die Gipsdecke integriert, bei Im Bereich von Fenstern.

272 Metallbauarbeiten

272.2 Absturzsicherungen gemäss behördlichen Vorschriften und dem Konzept des Architekten.

Geschlossene, perforierte und profilierte Verblendungen aus Metall bei Brüstungen von Terrassen und Loggias.

Geländer in den Treppenhäusern aus Metall, Handlauf im Treppenhaus aus Chromstahl.

Innere Absturzsicherungen aus Metall gemäss Konzept des Architekten.

Hauseingangstüren als Metalltüren ausgeführt.

Briefkasten in Alu einbrennlackiert, Standort gemäss Absprache mit Post.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

Futter-Türen oder Stahlzargen. Nach Konzept Architekt.

gestrichen oder KH beschichtet nach Farbkonzept.

Beschläge: Standard Chromstahl mit Einsteckschloss und Zifferschlüssel.

273.1 Wohnungstüren

Schallgedämmte Konstruktion mit 3-Punkt-Verschluss, Ei30.

Gestrichen oder KH beschichtet nach Farbkonzept Architekt.

Beschläge: Objektbänder Chromstahl.

Zylinder: KABA Star oder gleichwertig.

Kellertüren: Gestrichen oder Kunstharzbeschichtet nach Farbkonzept Architekten.

Beschläge: Standard, Chromstahl mit Einsteckschloss und Zifferschlüssel.

273.3 Garderoben

Gemäss Konzept Architekt ohne Mehrpreis, oder durch Auswahl Käufer mit Mehrpreisofferte vom Unternehmer des TU.

275 Schliessanlage

KABA-Star oder gleichwertig.

5 Schlüssel pro Wohnung.

Halbzylinder für Riegelschloss Briefkasten.

28

Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsböden/Estrich

Zement-Unterlagsböden auf Bodenheizsystem mit Trittschalldämmung.
Soweit nötig verstärkte Ausgleichsdämmung als Wärmedämmung.

281.6 Boden- und Wandplatten

Bodenbeläge Plattenarbeiten in Bad und WC

Keramik Platten, Feinsteinzeug-Platten 60 x 60 cm.

Plattenauswahl gemäss Konzept Architekt ohne Mehrpreis, oder durch Auswahl Käufer mit Mehrpreisofferte vom Unternehmer des TU.

Wandbeläge Plattenarbeiten in Bad und WC

Keramik Platten, Feinsteinzeug-Platten 60 x 60 cm.

Alle Wände bis 120 cm, Spritzbereiche bis 210 cm.

Aufgesetzte Plattensockel aus demselben Material an angrenzenden, nicht belegten Wänden.

Plattenauswahl gemäss Konzept Architekt ohne Mehrpreis, oder durch Auswahl Käufer mit Mehrpreisofferte vom Unternehmer des TU.

281.7 Bodenbeläge Parkettqualität (Nutzschicht aus Echtholz) in allen Zimmern und Wohnen/Essen/Küche sowie Gang.

Wandsockel aus Holz aufgesetzt, weiss beschichtet NCS S 0500 N.

Gemäss Konzept Architekt ohne Mehrpreis, oder durch Auswahl Käufer mit Mehrpreisofferte vom Unternehmer des TU.

285 Innere Oberflächenbehandlung / Malerarbeiten

Decken: Gipsglattstrich gestrichen weiss,

Dispersionsanstrich, Farbe Normton weiss NCS S 0500 N.

Wände: Abrieb gestrichen weiss,

Dispersionsanstrich, Farbe Normton weiss NCS S 0500 N.

Garage: Decke und Wände gestrichen, Stützen in Signalfarbe. Boden roh belassen mit Parkplatzmarkierungen.

Keller: Roh

Treppenhaus und Erschliessungen:

Nach Konzept Architekt.

287 Energie, Bauheizung, Baustrom

bis zum Übergabetermin

Baureinigung ist im Kaufpreis inbegriffen.

Honorare**Honorare**

Sämtliche Honorare der Architekten, Bauingenieure, Fachingenieure und weiteren Spezialisten für die Projektierung und Erstellung des Grundausbaus gemäss diesem Baubeschrieb sind im Kaufpreis inbegriffen.

Bemusterung und Sonderwünsche

Neben dem Grundausbau können individuelle Änderungs- und Sonderwünsche der Käuferschaft berücksichtigt werden, sofern diese bautechnisch realisierbar sind und den Bauablauf sowie die Bewilligungssituation nicht wesentlich beeinträchtigen. Ein Anspruch auf Berücksichtigung von Sonderwünschen besteht nicht; die Verkäuferschaft entscheidet nach freiem Ermessen über deren Annahme.

Sonderwünsche werden vorgängig durch die Verkäuferschaft oder die beteiligten Unternehmer schriftlich offeriert. Die Ausführung erfolgt ausschliesslich nach schriftlicher Freigabe durch die Käuferschaft. Mündliche Absprachen sind unverbindlich.

Die durch Sonderwünsche zusätzlich erforderlichen Planungs-, Betreuungs-, Koordinations- und Administrationsleistungen (inkl. allfällig notwendiger Plananpassungen und Bewilligungsänderungen) werden nach effektivem Zeitaufwand zum Stundensatz von CHF 160.00 exkl. MwSt. (Stand 03.2026: 8,1 %) verrechnet.

Für die Beschaffung von Sondermaterialien und -ausstattungen wird ein Zuschlag von 8 % exkl. MwSt. auf den effektiven Netto-Einkaufspreis (Werklohnsumme der Unternehmer) erhoben.

Mehr- und Minderkosten aus Sonderwünschen werden separat ausgewiesen und abgerechnet. Bei Minderkosten werden keine Honorare und Gebühren rückvergütet. Die Verkäuferschaft ist berechtigt, vor Ausführung eine Vorauszahlung der mutmasslichen Mehrkosten (inkl. Honorar- und Beschaffungszuschlag) in voller Höhe zu verlangen. Die Abrechnung der effektiven Kosten erfolgt spätestens mit der Eigentumsübertragung.

Eigenleistungen oder Arbeiten durch käuferseitig beauftragte Drittunternehmer sind vor der Wohnungsübergabe nicht gestattet. Sämtliche Änderungen werden ausschliesslich durch die am Bau beteiligten Unternehmer ausgeführt.

Nachträgliche Änderungswünsche, die eine Korrektur bereits eingereichter Bewilligungsunterlagen erfordern, gehen bezüglich sämtlicher Kosten (Gebühren, Planerhonorar, Bauverzögerungen) vollumfänglich zulasten der Käuferschaft.

4	UMGEBUNG
42	<u>Gartenanlagen</u>
421	Umgebungsarbeiten Gärtnerarbeiten gemäss Umgebungsgestaltungsplan und Vorschriften. Art: Pflegeleichte Standardbepflanzung, Rasen angesät.
46	<u>Kleinere Trassenbauten</u>
460	Strassen, Wege, Plätze Geländeanpassungen, Unterbau, mit verdichtungsfähigem Liefermaterial. Wiederinstandstellung Trottoir Beläge. Balkone und Terrassen Terrassenbeläge von erdberührten Wohneinheiten mit Betonplatten auf Planie oder Stelzenlager ausgeführt. Terrassenbeläge von nicht erdberührten Wohneinheiten in Holz ausgeführt. Entwässerung der Oberbauflächen gemäss behördlichen Vorschriften.
5	BAUNEKENKOSTEN UND ÜBERGANGSKONTEN
51	<u>Bewilligung, Gebühren</u>
511	Bewilligungen, Baugespann, Gebühren
512	Anschlussgebühren
512.0	Kanalisation.
512.1	Elektrizität.
512.2	Übermittlung.
512.4	Wasseranschluss, inkl. Wasseranschlussstaxen
	Alle bezeichneten Gebühren sind im Kaufpreis enthalten.
52	<u>Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen</u>
524	Kopien Sämtliche Kosten für Plankopien und Plots sind im Kaufpreis enthalten.
525	Dokumentation Spezielle Dokumentationen über das Bauwerk sind im Kaufpreis <u>nicht</u> enthalten.
53	<u>Versicherungen</u>
531	Bauzeitversicherungen Sind im Kaufpreis enthalten.
532	Spezialversicherungen Sind im Kaufpreis enthalten.
54	<u>Finanzierungskosten</u>
541	Gemäss Kaufvertrag und Zahlungsplan.
56	<u>Allgemeine Nebenkosten</u>
566	Allgemeine Nebenkosten z.B. Aufrichtfest, soweit diese vom Ersteller bestellt werden, sind im Kaufpreis inbegriffen.