

TECHNISCHE DOKUMENTATION · STAND 17.06.2026

Baubeschrieb

Am Öölbärg – 4 Einfamilienhäuser. Verbindliche Beschreibung von Konstruktion, Ausbau und Ausstattung der 5½-Zimmer-Einfamilienhäuser mit Garage.

4 EFH · 5½ Zimmer	9223 Halden	C – F
OBJEKT	BISCHOFSZELL TG	HÄUSER

Erdarbeiten, Gebäudehülle und Rohbau.

Konstruktion vom Aushub bis zur Aussenwand, ausgeführt gemäss Energienachweis und bewilligten Plänen.

ERDARBEITEN

Baugrubenaushub	Abtrag der Humusschicht, Aushub inkl. Abfuhr.
Werkleitungen	Nach Werksangaben. Kanalisation in PP bis Gemeindekanalisation gemäss bewilligtem Kanalisationsplan, inkl. Dachwasserabläufe.
Abdichtung	Filtermatten an Kelleraussenwänden montiert, anschliessend Hinterfüllung.

GEBÄUDEHÜLLE & ROHBAU

Bodenplatte	Magerbeton 5 cm; Eisenbeton 30 cm (Garage 25 cm) abgeglättet auf Pfahlfundation. Bereich Büro und Vorplatz mit Betonverbundfolie abgedichtet und Dämmung unter der Bodenplatte gemäss Energienachweis.
Kelleraussenwände	Eisenbeton 25 cm; Bereich Büro und Vorplatz mit Perimeterdämmung 18 cm gemäss Energienachweis und Betonverbundfolie abgedichtet.
Kellerdecke	Eisenbeton 20 cm. Bereich Technikraum / Keller und Garage mit sichtbarer Deckendämmung Schichtex gemäss Energienachweis.
Erdgeschossdecke	Eisenbeton 22 cm.
Obergeschossdecke	16 cm Holzkonstruktion, Dämmung gemäss Energienachweis. Verkleidung zu Wohnräumen mit Gipsplatten – Weissputz gestrichen, oberhalb Holzplatte als Gehbelag Estrich.
Geschosstreppen	Eisenbeton, vorfabriziert.
Innenwände	Keller: Kalksandstein 15 cm und Backstein 15 cm, zwischen beheizt/unbeheizt mit Dämmung und Netzeinbettung. EG: Backstein 12.5 / 15 cm, Eisenbeton 20 cm. OG: Backstein 15 cm.
Aussenwände	Backstein 17.5 cm / Eisenbeton 18 cm mit Aussenwärmedämmung EPS gemäss Energienachweis, Mineralputz 2 mm abgerieben.

Dach, Spenglerei, Fenster und Metallbau.

Dachaufbau, Fensterqualität, Schliessanlage und Sonnenschutz.

DACH & SPENGLEREI

Zimmerarbeiten	Konstruktionsholz Dachstuhl Fichte/Tanne. Dachuntersichten Fichte/Tanne weiss beschichtet, Ort- und Stirnbretter eingefärbt. Mineralwolldämmung zwischen und unter Sparren gemäss Energienachweis (Estrich ungedämmt). Weichfaserplatte 35 mm als Unterdach, Dampfsperre unter Isolation. Täfer nord. Fichte, Softline-Profil, weiss lackiert. Estrichtreppe ca. 60/120 cm.
Spenglerarbeiten	Chromstahl vorverwittert. Vorgehängte Halbrundrinne, runde Ablaufrohre inkl. Anschluss an Kanalisation.
Dachdeckerarbeiten	Weichfaserplatte 35 mm als Unterdach, Lattungen, Ziegel SwissTL10.

FENSTER, TÜREN & METALLBAU

Glaserarbeiten	Kunststoff-Fenster mit 3-fach Wärmeschutzglas gemäss Energienachweis, umlaufende Gummidichtung, je Zimmer 1 Drehkipp. Dusche/WC Erdgeschoss mit Satinatoglas.
Hauseingangstüre	Türblatt glatt mit Glasteil, Türschloss mit Dreipunktverschluss, Türzylinder mit Drehverschluss gemäss Energienachweis.
Schliessanlage	Sicherheitsanlage mit Sicherheitsschein und 5 Schlüsseln.
Garagentor	Norm-Sektionaltor mit Torantrieb, zwei Handsendern und Codetaster, Gitter für Frischluftzufuhr.
Sonnenschutz	Verbundraffstoren bei Fenstern und Balkontüren, motorisiert (exkl. Büro Untergeschoss).
Metallbauarbeiten	Treppengeländer innen mit Rahmen im Treppenauge, vertikale Staketen, farbig beschichtet; Rücklaufgeländer OG analog. Treppengeländer aussen (Haus B und C) aus CNS mit Handlauf und zwei Pfosten, mit Distanz zur Fassade.

Umgebung, Haustechnik und Heizung.

Aussenanlagen, Objektschutz bei Haus F sowie Wärmeerzeugung und Verteilung.

UMGEBUNGSARBEITEN

Beläge	Vorplatz in Sickerverbundsteinen; Verbindungswege und Sitzplatz mit Gartenplatten grau; übrige Flächen in Rasen angelegt. Bepflanzung nicht inbegriffen.
Elektro	Wandanschlüsse Garage, Sitzplatz und Eingang (exkl. Leuchtenlieferung), Schalter, 1× Steckdose Sitzplatz.
Sanitär	1× frostsicheres Gartenventil gemäss Sanitärapparateliste.
Diverses	1× Briefkasten.
Stützmauer Haus F	Haus F im Norden der Überbauung steht unmittelbar im Auslaufbereich möglicher Hangmuren und wird vor Rutschungen geschützt: Stützmauer mit Objektschutzzaun und Maschendrahtzaun gemäss Objektschutznachweis.

HAUSTECHNIK & HEIZUNG

Heizungsanlage	Erdsonde mit Ausseneinheit auf dem Garagendach. Fussbodenheizung, Bodendämmungen gemäss Energienachweis.
Verteilung	Hauptverteilung (Unterverteilung) in der Waschküche / Heizung. Verteil- und Anschlussleitungen inkl. Dämmungen gemäss Vorschriften.
Entfeuchtung	Lieferung und Montage von 1× Entfeuchtungsgerät. Waschmaschine und Tumbler.

Raumausbau – Untergeschoss.

Boden, Wände, Decke sowie Elektro und Sanitär je Raum.

GARAGE

Boden	Betonplatte Monobeton im Gefälle auf Bodenablauf, nicht gestrichen.
Wände	Beton / Kalksandstein gestrichen.
Decke	Betondecke mit sichtbarer Dämmung Schichtex, gestrichen.
Elektro	1× FL-Leuchte LED · 1× Schalter/Steckdose · Anschluss Torautomat · Leerrohr Codetaster.

KELLER · WASCHKÜCHE / HEIZUNG

Keller	Boden Betonplatte Monobeton, gestrichen. Wände Beton / Kalksandstein / Dämmung mit Netzeinbettung, gestrichen. Decke sichtbare Dämmung Schichtex, gestrichen. Elektro: 1× Schalter/Steckdose · 1× Deckenanschluss FL-LED · 1× 3-fach Steckdose · Leerrohr für allfällige PV-Anlage.
Waschküche / Heizung	Boden und Wände wie Keller. Elektro: Schalter/Steckdose · Deckenanschluss FL-LED · Anschluss Heizung, Waschmaschine, Tumbler und Entfeuchter · Hauptverteilung. Sanitär: 1× Kunststoffwaschtrog mit Wandbatterie.

ZIMMER UG (BÜRO / HOBBY) · TREPPE UG–EG

Zimmer UG	Boden Fliessestrich 5 cm, Trittschalldämmung 4 cm, Parkett/Platten inkl. Sockel und Nebenarbeiten. Wände Grundputz mit Abrieb 1.5 mm, weiss gestrichen. Decke Weissputz gestrichen, 2 VS 57 eingelassen. Elektro: Schalter/Steckdose · Deckenanschluss · TV · TT · 2× 3-fach Steckdose (1 geschaltet) · Leerrohr TV/IT.
Treppe UG–EG	Keramische Platten inkl. Sockel und Kittfugen (Ausführung in Parkett gegen Mehrpreis möglich). Elektro: 1× Schalter/Steckdose · 1× Deckenanschluss.

Raumausbau – Erdgeschoss.

Entrée, Wohnbereich, Wohnküche und separates WC.

ENTRÉE / GARDEROBE / KORRIDOR · WOHNEN / ESSEN

Entrée / Korridor	Boden Unterlagsboden 8 cm, Trittschall 3 cm, Parkett/Platten inkl. Nebenarbeiten. Wände Grundputz mit Abrieb 1.5 mm, weiss gestrichen. Decke Weissputz gestrichen. Elektro: 2× Schalter/Steckdose · 4× Einbauspot LED in Decke.
Wohnen / Essen	Boden Unterlagsboden 8 cm, Trittschall 3 cm, Parkett/Platten inkl. Nebenarbeiten. Wände Grundputz mit Abrieb 1.5 mm, weiss gestrichen. Decke Weissputz gestrichen, 2 VS 57 eingelassen. Elektro: 2× Schalter/Steckdose · 2× Deckenanschluss · TV · TT · 3× 3-fach Steckdose (1 geschaltet).

WOHNKÜCHE · SEPARATES WC · TREPPE EG–OG

Wohnküche	Boden Unterlagsboden 8 cm, Trittschall 3 cm, Parkett/Platten. Decke Weissputz gestrichen, 2 VS 57 eingelassen. Elektro: 2× Schalter/Steckdose · 4× Einbauspot LED + 1× Deckenanschluss · 3× 3-fach Steckdose. Küche: Einbauküche, Rückwand Keramik, Granitabdeckung PK 1, 20 mm. Fronten Kunstharz beschichtet, Apparate gemäss Offerte.
Separates WC	Boden Unterlagsboden 8 cm, Trittschall 3 cm, keramische Platten inkl. Sockel und Kittfugen. Wände keramische Platten raumhoch. Decke Weissputz gestrichen, 2 VS 57 eingelassen. Elektro: Schalter/Steckdose · Einbauspot LED · Leerrohr Dusch-WC · Anschluss Wandlampe Spiegelschrank. Sanitär: Apparate gemäss Liste · 1 Dusche geplättelt.
Treppe EG–OG	Keramische Platten inkl. Sockel und Kittfugen (Parkett gegen Mehrpreis möglich). Elektro: 1× Schalter/Steckdose · 1× Deckenanschluss.

Raumausbau – Obergeschoss und Estrich.

Badezimmer, Vorplatz, Zimmer und Dachstock.

BAD OBERGESCHOSS · VORPLATZ

Bad Obergeschoss	Boden Unterlagsboden 8 cm, Trittschall 4 cm, keramische Platten inkl. Sockel und Kittfugen. Wände keramische Platten raumhoch. Decke Täferdecke, Vorhangbrett mit 2 VS 57. Elektro: Schalter/Steckdose · Anschluss Wandlampe Spiegelschrank · Leerrohr Dusch-WC · Einbauspot LED. Sanitär: Apparate gemäss Liste · 1 Dusche geplättelt.
Vorplatz OG	Boden Unterlagsboden 8 cm, Trittschall 3 cm, Parkett/Platten. Wände Grundputz mit Abrieb 1.5 mm, weiss gestrichen. Decke Täferdecke, Vorhangbrett mit 2 VS 57. Elektro: 1× Schalter/Steckdose · 1× Deckenanschluss.

ZIMMER · ESTRICH

Zimmer 1	Boden Unterlagsboden 8 cm, Trittschall 3 cm, Parkett/Platten. Wände Grundputz mit Abrieb 1.5 mm, weiss gestrichen. Decke Täferdecke, Vorhangbrett mit 2 VS 57. Elektro: Schalter/Steckdose · Deckenanschluss · TV · TT · 2× 3-fach Steckdose.
Zimmer 2 & 3	Boden Unterlagsboden 8 cm, Trittschall 3 cm, Parkett/Platten. Wände Grundputz mit Abrieb 1.5 mm, weiss gestrichen. Decke Täferdecke, Vorhangbrett mit 2 VS 57. Elektro: Schalter/Steckdose · Deckenanschluss · 2× 3-fach Steckdose · TV- und TT-Anschluss leer.
Estrich	Boden OSB-Platte als Nutzbelag · Wände Backstein roh · sichtbare Holzkonstruktion / Unterdach roh. Elektro: 1× Schalter/Steckdose · 1× Deckenanschluss.

Sanitärapparate, Nebenkosten, Diverses.

Sanitärapparate

Alle Apparate gemäss Sanitärapparateliste Sanitas Trösch, pro Haus separat:

HAUS C	HAUS D	HAUS E	HAUS F
V201004893	**V201004896**	**V201004897**	**V201004898**

Baunebenkosten

Die Erschliessungskosten sowie Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Zivilschutz-Abgaben und Kabelfernsehen sind eingeschlossen. Die Kosten für Vermessung und Parzellierung sind ebenfalls einberechnet.

Diverses

Alle Material- und Budgetpreise sind inkl. 8.1 % MwSt. und können nur gewährleistet werden, wenn die vorgesehenen Vertragspartner gemäss Handwerkerliste die Arbeiten ausführen.

Grundsätzlich besteht kein Anrecht auf einen Unternehmerwechsel. Bei Wahl eines anderen Unternehmens ist der Käufer verpflichtet, die Konstruktions- und Schallwerte gemäss Bauphysiker, Statiker und Ingenieur des Bauherrn einzuhalten; Ausführungs- und Mängelgarantien werden abgelehnt. Das Werk wird vor der Arbeitsausführung mittels Mängel- und Übergabeprotokolls übergeben.

In den Budgetpreisen inkl. MwSt. sind Materialkosten, das normale Verlegen inkl. Verschnitt bei allen An- und Abschlüssen sowie alle Nebenarbeiten wie Sockel, Kittfugen und sonstige Zuschläge enthalten.

Für die Gipser- und Malerarbeiten gilt die Qualitätsstufe Q3.