

## **Baubeschrieb und Ausstattungsstandard MFH Rössli Wäldi**

**Stand: 13.11.2025**

Die beiden Mehrfamilienhäuser Rössli in Wäldi stehen für sorgfältig geplante Architektur, solide Bauqualität und eine moderne, funktionale Ausstattung.

Die Bauausführung erfolgt nach den aktuellen SIA-Normen und entspricht einem hohen Standard in Bezug auf Komfort, Energieeffizienz und Werterhaltung.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben.

Massive Bauweise, hochwertige Materialien und durchdachte Details prägen das Erscheinungsbild. Eine energieeffiziente Fernwärmeheizung, grosszügige Fensterflächen und eine ausgewogene Materialwahl schaffen ein angenehmes Raumklima und eine helle Wohnatmosphäre.

Die Ausstattung ist hochwertig und zugleich so gewählt, dass individuelle Wünsche berücksichtigt werden können:

- Boden- und Wandbeläge sind frei wählbar innerhalb der definierten Budgets.
- Küchen und Sanitärräume stammen von regionalen Fachpartnern und lassen sich nach persönlichen Vorstellungen anpassen.
- Sonderwünsche können nach Absprache und gegen Aufpreis realisiert werden.

Das Projekt verbindet klare Architektur mit nachhaltiger Bauweise. Ein Ort zum Ankommen, Leben und Wohlfühlen.

---

### **Allgemeines**

Die beiden Gebäude werden in massiver Bauweise erstellt. Sie erfüllen sämtliche Anforderungen an Wärme-, Schall- und Brandschutz gemäss den geltenden SIA-Normen und den örtlichen Bauvorschriften.

Die Ausführung erfolgt nach aktuellem Stand der Technik mit hochwertigen Materialien und sorgfältiger handwerklicher Umsetzung.

Dieser Baubeschrieb bildet die Grundlage für Planung, Ausführung und die Wohnungsverträge beider Häuser. Er beschreibt den vorgesehenen Qualitätsstandard sowie die technische Ausführung der gemeinschaftlichen und privaten Bereiche.

---

### **Vorbereitungsarbeiten**

Vor Baubeginn werden sämtliche erforderlichen Abklärungen, Vermessungen und Baugrunduntersuchungen vorgenommen.

Bestehende Aufbauten, Beläge und Vegetation werden entfernt, das Terrain gemäss den Höhenkoten der Ausführungsplanung vorbereitet.

Der Aushub erfolgt in offener Baugrube. Überschüssiges Material wird ordnungsgemäss entsorgt. Die Hinterfüllung und Verdichtung des Erdreichs erfolgen gemäss statischer Berechnung. Besondere Foundationen, Baugrubensicherungen oder Abdichtungen werden, sofern erforderlich, nach dem geologischen Gutachten und dem statischen Konzept ausgeführt.

Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme, Kommunikation) erfolgen gemäss den Vorgaben der Werkbetreiber.

---

### **Rohbau**

Die Rohbauten werden in Stahlbeton und Mauerwerk ausgeführt.

Bodenplatten, erdberührte Aussenwände und Decken bestehen aus Stahlbeton, wo erforderlich mit Abdichtung gegen Feuchtigkeit.

Die Innenwände bestehen – je nach statischer und bauphysikalischer Anforderung – aus Backstein, Kalksandstein oder Beton. In den Wohnungsgeschossen kommen teilweise Gipsständerwände in Leichtbauweise zum Einsatz.

Die Decken werden aus Stahlbeton gemäss statischer Berechnung erstellt.

Treppenläufe und Podeste werden als Betonfertigteile oder in Ortbeton ausgeführt und entsprechend dem architektonischen Konzept gestrichen oder verputzt.

Die Kanalisation umfasst Schmutz- und Meteorwasserleitungen inklusive Schächte und Anschlüsse, gemäss den Plänen des Architekten und den örtlichen Vorschriften.

---

### **Tiefgarage und Keller**

Die gemeinsame Tiefgarage bietet direkte, trockene Zugänge zu allen Häusern und Wohnungen.

Jeder Einstellplatz ist mit einem Leerrohr für die spätere Installation einer Ladestation für Elektromobilität vorbereitet.

Kellerabteile, Veloräume und Technikräume befinden sich im Untergeschoss und sind von den jeweiligen Treppenhäusern aus bequem zugänglich.

---

### **Fenster und Aussentüren**

Hochwertige Kunststoff-Aluminium-Fenster mit stahlverstärkten Profilen sorgen für gute Wärmedämmung und Langlebigkeit.

Festverglasungen und Dreh-Kipp-Flügel werden gemäss den Grundriss- und Fassadenplänen des Architekten eingebaut. In den Wohn- und Essbereichen sind teilweise Schiebetüren vorgesehen.

Die Hauseingangstüren bestehen aus Holz oder Metall mit Glaseinsatz und erfüllen die bauphysikalischen Anforderungen an Wärme- und Schallschutz.

Veloraum- und Abstellboxtüren werden in Metall ausgeführt.

Das Tiefgaragen Tor wird als Sektional- oder Kipptor mit automatischem Antrieb installiert und kann sowohl mit Schlüssel als auch per Funkfernbedienung geöffnet werden.

---

### **Spengler- und Dacharbeiten**

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in hochwertigem Material (z. B. Aluminium, Kupfer, Titanzink oder Chromnickelstahl) ausgeführt.

Die Satteldächer werden als Holzkonstruktionen erstellt und nach den Energievorschriften gedämmt. Die Dacheindeckung erfolgt mit Tonziegeln, das Unterdach mit diffusionsoffener Schalung. Die Dachentwässerungen bestehen aus verzinkten, beschichteten Rinnen und Fallrohren.

Auf den Terrassen und Balkonen werden Dampfsperre, Wärmedämmung und Abdichtungsbahn eingebaut. Der Gehbelag besteht aus sandgestrahlten Zementplatten, schwimmend im Splittbett verlegt.

Über der Tiefgarage wird eine Abdichtung mit Schutz- und Entwässerungsschicht sowie eine Begrünung ausgeführt.

---

## Fassaden und Sonnenschutz

Die Fassaden werden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, verputzt und farblich gemäss Konzept des Architekten gestaltet.

Fensterbänke werden in Aluminium, eloxiert oder einbrennlackiert, ausgeführt.

Alle Fenster erhalten elektrisch bedienbare Verbundraff- oder Lamellenstoren aus Leichtmetall. Die Farbe ist für beide Gebäude einheitlich gemäss Konzept des Architekten.

Bei den Balkonen im 2. Obergeschoss sind Gelenkarmmarkisen im Kaufpreis enthalten. In den Erdgeschoss- und 1. Obergeschosswohnungen sowie im Dachgeschoss der Maisonette-Wohnungen können Gelenkarmmarkisen **auf Wunsch und gegen Aufpreis** ausgeführt werden. Farbe und Ausführung erfolgen gemäss dem Gestaltungskonzept des Architekten.

---

## Energie und Nachhaltigkeit

Das Projekt erfüllt die aktuellen Anforderungen an Energieeffizienz und Wärmeschutz.

Die Bauweise ist ressourcenschonend, die Materialien langlebig und pflegeleicht.

Eine Photovoltaik-Leerinstallation ist vorgesehen, sodass eine spätere Nachrüstung möglich ist.

---

## Schallschutz und Komfort

Die Massivbauweise, gedämmte Decken und schallentkoppelte Installationen gewährleisten eine hohe Wohnqualität.

Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und Schalldämmung sorgen für Ruhe und Geborgenheit.

---

## Sicherheit

Die Gebäude werden gemäss den geltenden Brandschutzvorschriften erstellt.

Die Garagenzufahrt ist mit einer Ampelanlage und automatischer Torsteuerung ausgerüstet.

Sichere Fluchtwege und die Einhaltung aller Sicherheitsvorschriften sind Bestandteil des Baukonzepts.

## **Elektroinstallationen**

Jede Wohnung wird mit einer modernen Elektroinstallation ausgestattet.

Die Hauptverteilungen befinden sich im Untergeschoss, die Unterverteilungen in den einzelnen Wohnungen.

Steckdosen, Schalter und Lampenstellen sind in sämtlichen Wohnräumen montiert – teilweise unter, teilweise auf Putz.

Zur Grundausstattung gehören TV-, Radio- und Kommunikationsanschlüsse.

Jede Wohnung verfügt über eine Video-Gegensprechanlage mit Display und elektrischem Türöffner für den Haupteingang.

Die Allgemeinbeleuchtung in Treppenhäusern, Tiefgarage und Aussenbereichen wird teilweise über Bewegungsmelder gesteuert.

---

## **Heizung und Wärmeverteilung**

Beide Gebäude werden über das Fernwärmenetz beheizt.

Die Wärmeverteilung erfolgt in allen Wohn- und Schlafräumen über eine Fussbodenheizung mit individuell regulierbaren Raumthermostaten.

Ein Kaminanschluss für Cheminée oder Ofen kann **auf Wunsch und gegen Aufpreis** vorgesehen werden.

---

## **Lüftung**

Die Küchen werden mit Umluft-Dunstabzug ausgestattet.

Kellerräume und Technikräume verfügen über eine kontrollierte Be- und Entlüftung.

---

## **Sanitärinstallationen**

Sämtliche Leitungen werden schall- und wärmedämmend verlegt.

Der Schallschutz entspricht der SIA-Norm 181.

Jede Wohnung erhält eine Waschmaschine und einen Trockner (Tumbler).

Der Waschmaschinenanschluss befindet sich standardmässig in der Wohnung (Redit) oder optional im eigenen Keller.

### **Budget für Sanitärapparate:**

Wohnungen im Erd- und Obergeschoss: **CHF 15'000.– inkl. MwSt.**

Maisonette-Wohnungen: **CHF 20'000.– inkl. MwSt.**

Lieferant: **Sanitas Troesch AG**

Zwei frostfreie Aussenwasseranschlüsse pro Gebäude sind in der Grundausstattung enthalten.

---

## Küchen

Im Kaufpreis enthalten sind hochwertige Küchen der Firma Kocherhans AG, Kreuzlingen (gemäss separatem Dossier Küchenplanung).

Fronten, Arbeitsflächen und Geräteausstattung können im Rahmen der Grundausrüstung frei gewählt werden.

### Budget für Küchen:

Pro Wohnung: **CHF 30'000.– inkl. MwSt.**

Lieferant: **Kocherhans AG, Kreuzlingen**

Sonderwünsche oder Abweichungen von der Standardausführung sind **nicht im Kaufpreis enthalten** und werden **nach Aufwand oder Offerte** verrechnet.

## Aufzugsanlagen

Jedes Gebäude verfügt über einen Personenlift gemäss aktuellem Sicherheitsstandard, barrierefrei und komfortabel ausgeführt.

## Innenausbau

### Gipserarbeiten:

Wände mit mineralischem Abrieb (1.5 mm), weiss gestrichen.

Decken als Weissputz, ebenfalls weiss gestrichen.

Treppenhauswände und Decken gestrichen oder verputzt gemäss Farbkonzept des Architekten.

### Metall- und Schreinerarbeiten:

Aussengeländer aus Stahl, gemäss Farb- und Gestaltungskonzept.

Treppenhausgeländer aus Metall- oder Holzkonstruktionen.

Wohnungseingangstüren sind schallisoliert und mit 3-Punkt-Verriegelung ausgestattet.

Innentüren in Röhrenspanbauweise, Oberfläche weiss lackiert oder kunstharzbeschichtet.

Im Entrée jeder Wohnung befindet sich ein Einbauschränk mit Fächern und Garderobenstange.

Fensterbänke aus Holz oder Holzwerkstoff, beschichtet oder gestrichen.

Schliessanlage mit **5 Schlüsseln pro Wohnung**, passend für Haustüren, Wohnungstüren, Kellertüren, Nebenräume, Briefkastenanlage und Veloraum.

### Bodenbeläge:

- Unterlagsböden aus Anhydrit oder Zement
- Kellerräume und Technikräume mit Monobeton- oder Zementüberzug
- Treppenhausböden in Beton oder Keramik, gemäss Farbkonzept
- Schmutzschleuse im Eingangsbereich mit Sauberlaufzone
- Wohnräume mit frei wählbaren Belägen wie Keramikplatten, Parkett oder Teppich

**Material-Listenpreis Bodenbeläge: CHF 80.00/m² inkl. MwSt.**

Lieferant: **HG Commerciale**

Andere Materialien (z. B. Naturstein) sind gegen Aufpreis möglich.  
Dekorstreifen, Mosaik- oder Grossformatverlegungen gelten als Sonderleistungen.  
Sockel: Teppich mit gekurbeltem Sockel, Keramiksockel bei Keramikbelägen, Holzsockel bei Parkett.

---

**Wandbeläge:**

Spritzwassergefährdete Wände in Bad und Dusche werden gefliest, übrige Flächen verputzt.

**Material-Listenpreis Wandbeläge: CHF 80.00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.**

Lieferant: **HG Commerciale**

Dekorstreifen, Mosaik- oder Grossformatverlegungen sind Sonderleistungen.

---

**Malerarbeiten:**

Alle Wohnräume werden weiss gestrichen.

Treppenhauswände und Decken erhalten helle oder dunkle Farbtöne gemäss Gestaltungskonzept.

Im Untergeschoss werden Wände und Decken weiss gestrichen, die Kellerböden mit 2K-Beschichtung versehen.

---

**Umgebung**

Die Umgebungsgestaltung umfasst beide Gebäude und erfolgt gemäss dem genehmigten Umgebungsplan.

Sitzplätze und Balkone werden mit sandgestrahlten Zementplatten belegt, schwimmend im Splittbett verlegt.

Die Erstbepflanzung und Humusierung sind Bestandteil der Grundaussführung.

Je Gebäude besteht eine Briefkastenanlage aus lackiertem oder eloxiertem Aluminium, Farbe gemäss Farbkonzept.

---

**Ergänzende Bestimmungen**

Konstruktive oder technische Änderungen bleiben vorbehalten, sofern sie keine Wertminderung darstellen und der Verbesserung der Ausführung, einem wirtschaftlicheren Bauablauf oder geänderten behördlichen Vorgaben dienen.

Die in diesem Baubeschrieb genannten Fabrikate, Materialien und Typenbezeichnungen definieren den vorgesehenen Qualitätsstandard.

Der Einbau von gleichwertigen oder höherwertigen Produkten ist zulässig.

Über den Einsatz gleichwertiger Produkte entscheidet das Baukonsortium.

Abbildungen, Muster, Möblierungen oder Bepflanzungen in Verkaufsunterlagen und Plänen dienen der Illustration und sind **nicht Bestandteil der vertraglichen Leistung**.

Soweit im Text nicht ausdrücklich beschrieben, erfolgt die Material- und Farbauswahl nach Vorgabe des Architekten und des Baukonsortiums sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Vorschriften.

Sonderwünsche sind schriftlich zu vereinbaren und werden nach separater Offerte ausgeführt. Leistungen, die als *optional* bezeichnet sind, sind **nicht im Kaufpreis enthalten** und führen bei Realisierung zu Mehrkosten.

Die bezugsbereite Baureinigung ist im schlüsselfertigen Kaufpreis enthalten.

Durch das Setzen der Bauteile (z. B. Trittschalldämmung) können im Bereich Boden-Wand-Anschluss geringfügige Fugen entstehen. Diese können nach 2–5 Jahren durch den Käufer dauerelastisch ersetzt werden; die Kosten hierfür sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Silikonfugen gelten als Wartungsfugen und sind von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Baubeginn und Bezug der beiden Gebäude erfolgen **gemäss Bauprogramm**.

---

**Dieser Baubeschrieb (Stand: 13.11.2025) bildet die Grundlage für die Wohnungskaufverträge der beiden Mehrfamilienhäuser Rössli in Wäldi.**

---