



# Arnolds Wiese Baubeschrieb

## Rohbau

---

### Baustruktur

---

**Untergeschoss:** Aussenwände in Beton gemäss statischem Konzept des Bauingenieurs. Innenwände in allgemeinen Räumen und in Wohnungskeller in Kalksandstein oder Beton weiss gestrichen.

**Wohngeschosse:** Stahlbetondecken gemäss statischen Anforderungen.

### Geschossdecken

---

Stahlbetondecken dimensioniert gemäss Bauing. Schwimmender Unterlagsboden mit Trittschall- und Wärmeisolation nach Angabe Bauphysik. Fertigbelag Wohnungen (siehe Budgetbetrag)

### Treppenhaus / Wände / Treppe

---

Wände im Treppenhaus in Beton. Vorfabrizierte Treppenläufe und Podeste aus Beton, körperschalldämmend gelagert.

### Innenwände

---

aus statischen Gründen teilweise in Beton mehrheitlich Backstein 17.5 oder 15 cm, Zimmertrennwände Backstein 12.5 oder 15 cm.

### Dachhaut

---

**Giebeldach und Flachdach:** Flachdach isoliert, System gemäss Bauphysik, extensiv begrünt, nicht begehbar. Isolationsstärke entsprechend den Energievorschriften. Giebeldach in Zimmermannskonstruktion isoliert mit Unterdach und Ziegel.

### Spenglerarbeiten

---

Notwendige Anschlussbleche, Einfassungen und Verkleidungen in Kupfer.

### Fenster

---

#### **Kunststoff-/Metallfenster,**

**Holz- /Metallfenster:** Oberfläche innen weiss, Oberfläche aussen einbrennlackiert Ral 7016 (anthrazitgrau) einbrennlackiert. Wärmeschutzglas Silverstar 3-fach IV, u-Wert Glas 0.6 W/m<sup>2</sup> K; gemäss Angabe Bauphysik. pro Raum ein Fenster mit Drehkippsbeschlag.

**Terrassenverglasung und Schiebetüre** bei Terrassen und Balkone in Kunststoff/Metall oder Holz/Metall, Oberflächen innen und aussen tauchgrundiert und 2 Deckanstriche, innen weiss und aussen in Ral 7016 (anthrazitgrau) gestrichen.

**Zusätzliche Ausführung** der Fenster im Erdgeschoss (ebenerdig): einbruchhemmend mit abschliessbaren Griffen und Verbundsicherheitsverglasung (VSG-Glas).

### Fassade

---

**Kompaktfassade:** Wärmedämmung in Mineralwolle oder PUR gemäss Angabe Bauphysik, vollflächig geklebt und mechanisch befestigt. 2mm Abrieb als Deckputz oder Verkleidung in Holz imprägniert gem. Konzept Architekt und gegen Witterung behandelt bilden den Oberflächenabschluss. Ausführung und Dimension gemäss Konzept Bauphysiker.

### Sonnenschutz

---

**Verbundraffstoren** bei fassadenbündigen Fenstern, Lamellenbreite 90 mm, elektrisch bedienbar.

**Terrassen und Balkone** im Dachgeschoss mit Ausrichtung Nord und Süd und Ost: eine Balkonmarkise, Acrylstoff einfarbig, ca. 6.00m breit, elektrisch bedienbar.

## **Haustechnik**

---

### **Elektrische Installationen**

---

Hauptverteilung im UG; Unterverteiler in jeder Wohnung; Beleuchtung im Eingangsbereich; Treppenhaus und Tiefgarage mit Fluoreszenzleuchten über Bewegungsmelder gesteuert.

Kellerräume und allgemeine Räume sind mit Beleuchtungskörper ausgestattet.

Sämtliche Leuchtenstellen in den Wohnungen sind für die Montage bewohnseitiger Leuchten vorgesehen.

In jeder Wohnung befindet sich ein Anschluss für WM/TU.

### **Apparateausstattungen der Wohnungen**

---

#### **Entrée/Garderobe:**

2 oder 4 Deckenanschlüsse  
(je nach Wohnungstyp) mit Deckenspots  
2 Schalter

#### **Wohnen/Essen:**

2 Deckenanschlüsse für Leuchten  
2 Schalter/Steckdose  
3 Steckdosen 3-fach, eine geschaltet  
1 Muldimediasteckdose

#### **Zimmer:**

1 Deckenanschluss für Leuchte  
1 Schalter/Steckdose bei Türe  
2 Steckdosen 3-fach, eine geschaltet  
1 Muldimediasteckdose

#### **Küche:**

1 Deckenanschluss für Leuchte  
1 Schalter  
2 Steckdosen 3-fach  
Anschlüsse für folgende Apparate: Kühlschrank, Dampfabzug, Backofen oder Kombisteamer, GWA  
1 Unterbauleuchte, 1 Schalter direkt mit Leuchte geschaltet

#### **Bad/WC:**

1 Wandanschluss für Spiegelschrank mit Steckdose  
1 Schalter bei Türe  
1 Deckenanschluss für Leuchte  
Bei Badezimmer ohne Fenster:  
Leuchtschalter für Ventilator  
1 Anschluss für Handtuchradiator  
Elektrisch oder Thermisch

#### **Dusche/WC:**

1 Wandanschluss für Spiegelschrank mit Steckdose  
1 Schalter bei Türe mit Leuchtschalter für Ventilator  
1 Deckenanschluss für Leuchte  
1 Steckdose für WM/TU

#### **Bei Dusche/WC ohne Fenster:**

Leuchtschalter für Ventilator  
1 Anschluss für Handtuchradiator  
Elektrisch oder Thermisch

#### **Sitzplatz:**

1 Schalter innen  
1 Steckdose im Aussenbereich (Spritzwassergeschützt)  
1 Decken- oder Wandanschluss für Leuchte

#### **Terrasse:**

1 Schalter innen  
1 Steckdose im Aussenbereich (Spritzwassergeschützt)  
1 Deckenanschluss für Leuchte

#### **Kellerabteile:** (Aufputzinstallation)

1 Schalter bei Türe  
1 Deckenanschluss mit FL Leuchte  
1 Dreifach-Steckdose  
Verbrauchszählung auf Wohnungszähler

#### **Sonnerie:**

Sonnerie-/Gegensprechanlage mit Video (schwarz/weiss).

**Storen:**

Alle Storen bei Fenster, Balkon und Terrasse elektrisch angetrieben.

**Telefonanlage:**

Pro Zimmer ein Anschluss betriebsbereit  
Wohnen/Essen ein Anschluss betriebsbereit  
Separater UP-Verteilerschrank für eventuellen Einbau eines digitalen Verteilers vorgesehen durch den Eigentümer:

**Radio- und Fernsehempfangsanlage:**

Anschluss ans Netz der Cablecom/Swisscom etc.  
Pro Zimmer ein Anschluss betriebsbereit  
Wohnen/Essen 2 Anschlüsse betriebsbereit

**Heizung**

---

Die Heizung wird mit einer Erdsonde betrieben. Die Zuleitung der Erdsonde für das Haus führt durch das Erdreich via Tiefgarage in den Technikraum im UG.

Pro Haus eine Unterteilung für Warmwasser und Heizung im Technikraum im Untergeschoss.

Pro Wohnung ein Wohnungsverteiler mit elektrothermischen Ventilen. Ganze Wohnung mit Bodenheizung. Regelung durch elektrische Raumventile in allen Wohn- und Schlafräumen. Für jede Wohnung individuelle, verbrauchsabhängige Erfassung der Wärmeenergie. Nasszellen werden nicht mit elektrischen Raumventilen geregelt (fix eingestellt).

**Lüftung**

---

Abluft gefangener Nasszellen und Küche gemäss Angabe Bauphysik.

**Sanitär**

---

Budget für Apparteauswahl:  
Brutto inkl. MWST

3.5 Zimmer-Wohnung / CHF 13'000  
4.5 und 5.5 Zimmer-Wohnung / CHF 15'000

Das Budget erhöht sich bei den Attikawohnungen um CHF 2'000 inkl. MWST.

Der Budgetbetrag gilt nur beim Bezug der Apparate bei einer Firma, welche von der Verkäuferin bestimmt wird. Erfolgt die Auswahl bei einem Dritten, reduziert sich der Brutto Budgetbetrag um CHF 4'000 inkl. MWST. Die Anzahl Wasseranschlüsse und die Standorte der Nasszellen sind mit den Grundrissplänen definiert. Es dürfen nur Armaturen der Geräuschkategorie 1 ausgewählt und eingebaut werden. In jeder Wohnung Anschluss für Waschmaschine und Tumbler; Individuelle Messung von Warm- und Kaltwasserverbrauch.

**Liftanlage**

---

Personenaufzug vom Untergeschoss bis Attikageschoss, behindertengerecht.

Türen: Automatische Teleskoptüre, Chromstahl  
Decke: Lichtdecke oder ähnliches nach Angabe Architekt und Unternehmer  
Wände: Chromstahl oder ähnliches nach Angabe Architekt und Unternehmer  
Boden: Schmutzschleuse nach Angabe Architekt  
Notruf: Kabinennotruf mit Sprechverbindung 24h

Vorbehalten bleiben die individuellen Ausstattungsunterschiede der verschiedenen Aufzugs-Hersteller.

## Ausbau

---

### Küche

---

Budget für gesamte Küche inkl. Lieferung und körperschalldämmender Montage.

Budget Netto inkl. MWST

3.5 Zimmer-Wohnung / CHF 20'000

4.5 und 5.5 Zimmer-Wohnung / CHF 24'000

Das Budget erhöht sich bei den Attikawohnungen um CHF 3'000 inkl. MWST.

Der Budgetbetrag gilt nur beim Bezug der Küchen bei einer Firma, welche von der Verkäuferin bestimmt wird. Erfolgt die Auswahl bei einem Dritten, reduziert sich der Netto-Budgetbetrag um CHF 4'000 inkl. MWST.

### Metallbauarbeiten

---

**Treppenhaus:** Staketengeländer oder Betonwände mit Handlauf.

Geländer Terrassen und Balkone: Metallrahmen mit transparentem oder Milchglas Glaseinsatz. Registrierte Schliessanlage mit Sicherheitszylinder. Pro Wohnung 5 Schlüssel Garage, allg. Nebenräume, Briefkasten, Keller-räume, etc. in Schliessanlage integriert.

### Türen

---

**Wohnungseingangstüren:** Schall- und feuerhemmendes Türblatt zum Streichen mit Spion, umlaufende Dichtung, Schlossverstärkung, Spion, Sicherheitsgarnitur, Dreifallenschloss, Drücker Typ Mega 32.230, matt vernickelt Sicherheitslangschild Mega 35.488, matt vernickelt

**Zimmertüren:** Schwellenlose, einflügelige, bündig oder stumpf einschlagende Türen mit Stahlzargen, weiss gestrichen. Türen Kunstharz belegt, weiss, Garnituren Mega, matt vernickelt Drücker: Mega 32.230 Drückerrosette 34.120 / Zifferrosette 34.125

### Bodenbeläge

---

Budget Bodenbelag:  
(Flächenausmass Stockwerkeigentumspläne)

Bad/WC, Dusche/WC:  
Budget von CHF 120 / m2 inkl. MWST  
(fertig verlegt inkl. Sockel und allen Zuschlägen)

Küche, Wohn-/Schlafräume, Korridor:  
Budget von CHF 120 / m2 inkl. MWST  
(fertig verlegt inkl. Sockel und allen Zuschlägen)

Terrassen: Zementplatten betongrau, zB. 50/ 50 cm in Splitt oder auf Stelzenlager verlegt

### Wandbeläge

---

Wohnräume/Korridor/Zimmer/Abstellraum:  
Abrieb 1.5 mm oder Weissputz, weiss gestrichen

Bad/WC: (Flächenausmass, Platten bei Installationswänden und um Badewanne und Duschen bis an Decke. Grundlage: Stockwerkeigentumspläne). Restliche Wandflächen in den Nasszellen, Abrieb gestrichen. Budget von CHF 90.00 / m2 inkl. MWST (fertig verlegt inkl. allen Zuschlägen)

### Decken

---

Alle Decken in Weissputz gestrichen, weiss, Dachgeschoss: Zimmermannskonstruktion sichtbar Balkenlagen oder Täferdecke gewässelt.

### Schreinerarbeiten

---

Garderobe: Garderobe zum Streichen mit Hutablage und Kleiderstange Budget pro Wohnung inkl. MWST. Budget CHF 2'000

Budget für Vorhangschienen: (Inkl. MWST)  
3.5 Zimmer-Wohnungen / CHF 900  
4.5 und 5.5 Zimmer-Wohnungen / CHF 1'000

## **Wohnungskeller**

---

---

Boden: Zementüberzug

Wände: Kalksandstein oder Beton;  
weiss gestrichen

Decke: Beton, Oberfläche ebenfalls Beton  
oder gedämmt gem. Angabe Bauphysik; weiss  
gestrichen oder weiss materialisiert.

Türe: Metallzarge mit Holztüre Kunstharz belegt

Drücker: Mega 32.230

Langschild: 35.450 matt vernickelt

1 Deckenleuchte, FL-Leuchte

1 Schalter, kombiniert mit 1-fach Steckdose

1 3-fach Steckdose

Stromzählung auf Wohnungszähler

## **Veloraum**

---

---

Wände: Beton / Kalksandstein weiss

Decke: Beton roh, weiss gestrichen

Boden: Hartbeton oder Zementüberzug

FL-Beleuchtung über Bewegungsmelder  
gesteuert

## **Umgebung**

---

---

### **Umgebungskonzept:**

Das Umgebungskonzept beruht auf der  
bestehenden Baubewilligung gemäss den  
behördlichen Auflagen und Vorschriften:

Wiesen mit standortgerechten, einheimischen  
Sträuchern / Bäumen.

## Bauphysikalische Anforderungen

SIA-Norm 180: (Ausgabe 1999)

Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau

SIA Norm 181: (Ausgabe 2006)

Schallschutz im Hochbau

### 2.1. Zuordnungen

Anforderungsstufe: erhöht

Lärmempfindlichkeit: mittel

Grad der Störung (Luft-, Trittschall): mässig  
(Schutz gegen Geräusche von haustechnischen Anlagen und festen Einrichtungen im Gebäude)

### 2.2 Geforderte Werte

#### 2.2.1 Aussenlärm

Beurteilungspegel Tag:

nach Lärmschutzverordnung

Beurteilungspegel Nacht:

nach Lärmschutzverordnung

#### 2.2.2 Innenlärm

Luftschall Anforderungswert:

$D_r =$  gem. Ang. Bauphysik dB (Wohnen)

Trittschall Anforderungswert:

$L'_r =$  gem. Ang. Bauphysik dB (Wohnen)

#### 2.2.3 Geräusche von haustechnischen Anlagen und festen Einrichtungen im Gebäude

Einzelgeräusche

Anforderungswert:

Funktionsgeräusche  $L_H = 30$  dB (A)

Anforderungswert:

Benutzergeräusche  $L_H = 35$  dB (A)

## Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten

### **Wohngeschosse**

Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (Beispiel: Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsböden, Gipsverputz, etc.). Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, ein Teil der Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre langsam austrocknen. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden. Der Generalunternehmer orientiert vor Bezug mittels Merkblatt "richtig Lüften":

### **Untergeschoss**

Die Kellerräume im Untergeschoss sind nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem umliegenden Erdreich sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl. Die in den Keller gelangende, warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt. Im Sommer kann die relative Luftfeuchtigkeit über 85% betragen. Der Feuchtigkeitsgehalt dieser Luft wird an den kühlen, erdberührten Aussenbauteilen noch gesteigert und kann empfindliche Lagergüter beschädigen. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Alle Keller sind ohne spezielle Massnahmen (Entfeuchter) nur zur Lagerung von nicht organischen und unempfindlichen Waren geeignet.

### **Massnahmen im Untergeschoss**

Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von min. 5 cm halten. Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Nicht in den Keller gehören Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben etc. Für die Lagerung von empfindlichen Gütern muss der Raum mit einem Entfeuchtungsgerät oder einem Wäschetrockner (Secomat) ausgestattet werden. Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt (Kondensatbehälter leeren etc.) eines solchen Gerätes ist der Benutzer verantwortlich.

## **Baubeschrieb Tiefgaragen**

---

Sammelgarage mit offenen Autoabstellplätzen (Miteigentum), sep. Garagentor nach Wunsch und Aufpreis z.T. möglich.

Wände: Beton roh, weiss gestrichen

Decke: Beton roh, weiss gestrichen

Boden: Hartbeton mit Markierungen und Beschriftung der Parkfelder

Tor: Kipptor, Sektionaltor oder Schiebetor, elektrisch angetrieben inkl. Schlüsselschalter.

Ein Handsender pro Abstellplatz. FL-Beleuchtung über Bewegungsmelder gesteuert.

Mechanische oder natürliche Belüftung der Einstellhalle entsprechend den Vorschriften der Behörden und Ang. Bauphysik.

## **Vorbehalten bleiben:**

---

Änderungen und Auflagen aus dem Bewilligungsverfahren, Änderungen in allgemeinen Räumen, Nebenräumen der Erschliessung und der Tiefgarage sowie der Umgebung.

Änderungen, welche den Innenausbau der Wohnungen betreffen und sich als zweckmässig erweisen.

Solche Änderungen dürfen jedoch die fachgemässe Ausführung, die Funktion und die Qualität nicht beeinträchtigen.

Die in den Plänen angegebenen m<sup>2</sup> sind Planmasse, kleinere Abweichungen sind möglich. Dieser Baubeschrieb und die dazugehörigen Pläne gehen Illustrationen im Verkaufsprospekt vor. Allfällige Änderungen werden bis zur Beurkundung angepasst und an die Käuferschaft ausgehändigt.



**Bauherrschaft**

Theml Immobilien AG  
Hauswiesenstrasse 10  
8546 Islikon

**Ansprechperson**

Hans Jürg Hörler  
Telefon 052 366 50 95  
verkauf@arnoldswiese.ch  
www.arnoldswiese.ch

**Architekt**

LP Architektur GmbH  
Gachnangerstrasse 5a  
8546 Islikon  
www.lp-architektur.ch

**Design & Interaction**

Schwizer & Schlatter GmbH  
Davidstrasse 45, 9000 St.Gallen  
www.schwizerschlatter.com

Bildnachweis, Seite 8

Napoleonmuseum Thurgau

Fotograf: Helmuth Scham

www.napoleonmuseum.ch

Bildnachweis, Seite 10

Fotograf: Chris Müller Photography

www.chrismueller.ch