

CURIA · Andhauserstrasse 5 · 8572 Berg TG

Technischer Baubeschrieb

Verbindlicher Bestandteil des Kaufvertrags

Objekt	MFH CURIA · Andhauserstrasse 5, 8572 Berg TG
Bauherrschaft	Baukonsortium HaAM
Architekt / Bauleitung	Haueis AG · Mittelgasse 22, 9230 Flawil
Verkauf	AMBOSS Immobilien AG · Müliggässli 21, 8598 Bottighofen
Grundstück	Parzelle 41, Grundbuch Gemeinde Berg TG
Vermarktung	AMBOSS Immobilien AG · Müliggässli 21, 8598 Bottighofen
Bezug	Voraussichtlich Frühjahr 2028
Dokument	Technischer Baubeschrieb – verbindlicher Bestandteil des Kaufvertrags
Stand	18. Mai 2026

Gültigkeitshinweis – Rangordnung der Vertragsunterlagen

Bei Widersprüchen zwischen den Vertragsunterlagen gilt folgende Rangordnung:

1. Kaufvertrag | 2. Technischer Baubeschrieb (Materialien, Qualität, Normen, Budgets)
3. Bewilligte Ausführungspläne (Geometrie, Flächen, Masse, Raumaufteilung)
4. Visualisierungen, Renderings und Marketingunterlagen (rein illustrativ, ohne Rechtsanspruch)

Angegebene Termine sind voraussichtliche Angaben; Terminverschiebungen bleiben vorbehalten.
Flächenmasse sind Zirkamasse; ausführungsbedingte Abweichungen bleiben vorbehalten.

Wichtiger Hinweis – Koordinationszuschlag bei Anpassungen

Individuelle Anpassungen und Sonderwünsche sind Gegenstand einer separaten schriftlichen Auftragsbestätigung.
Grundlage: Nettokosten der Mehrleistungen (exkl. MWSt), zuzüglich 15 % Koordinationszuschlag, zuzüglich gesetzliche MWSt.
Änderungswünsche sind ausschliesslich schriftlich einzureichen und bedürfen der Bestätigung durch den Verkäufer.
Je nach Baufortschritt können Änderungen ausgeschlossen sein.

Allgemeines

Mit der Ausführungsqualität des Mehrfamilienhauses wird der Minergie-Baustandard angestrebt (ohne Zertifizierung). Die erhöhten Schallschutzanforderungen werden erfüllt (SIA 181, Anforderungen an Eigentumswohnungen).

Norm / Grundlage	Anforderung
Schallschutz	Erhöhte Anforderungen gemäss SIA 181-2006
Erdbebensicherheit	Ausführung nach SIA 261, erdbebengerechte Konstruktion
Energienachweis	Minergie-Bauweise angestrebt, ohne Zertifizierung
Wärmedämmung	SIA 380/1, hohe kantonale Anforderungen, Kompaktfassaden-Dämmung
Normen allgemein	SIA-Bauqualitätsnormen, Fachverbands-Richtlinien, kantonale Vorschriften

1 Vorbereitungsarbeiten

112 Abbrüche / Rodungen

Rückbau der bestehenden Liegenschaften (Haus, Garagen) inkl. sämtlicher Installationen. Rückbau von Hausanschlüssen Elektro / Wasser / Medien. Rodung vorhandener Bäume und Sträucher gemäss Umgebungsplan. Rissprotokolle und fotografische Aufnahmen angrenzender Liegenschaften vor Baubeginn. Einholen allfälliger Ankerrechte.

2 Gebäude

201 Baugrubenaushub

Humusabtrag mit Transport auf Deponie. Maschineller Aushub der Baugrube, Auflad und Abfuhr des Materials. Hinterfüllung mit geeignetem Material, in Schichten eingebracht, inkl. Verdichtung. Ausführung der Baugrubensicherung nach Angaben Ingenieur und Geologe.

211 Baumeisterarbeiten

Kanalisation im Gebäude

Erstellen der kompletten Kanalisation gemäss behördlichen Vorschriften und dem bewilligten Kanalisationsprojekt, inkl. Anschluss an die Gemeindekanalisation. Entsorgung im Mischsystem.

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Dimensionierung Wände, Decken, Stützen nach statischem Konzept des Bauingenieurs. Bodenplatte und erdberührte Aussenwände in wasserdichtem Beton. Kragplattenanschlüsse im Terrassenbereich. Ausführung erdbebensicher nach SIA 261. Schallschutz zwischen Wohnungen nach SIA 181. Stützwände bei Tiefgaragen-Einfahrt: Sichtbeton Typ 4.1.

Maurerarbeiten

Tragkonstruktion aus Stahlbeton und Backsteinmauerwerk. Untergeschoss- und Kellerinnenwände in Kalksandstein KN. Restliche Innenwände in Backstein BN. Stahlstützen im EG, OG und DG gemäss Angaben Bauingenieur.

Tiefgarage / Kellergeschoss

18 Tiefgaragenplätze. 9 abgeschlossene Kellerabteile mit gemauerten Trennwänden. Bodenbelag TG: Zementüberzug roh. Decken und Wände gestrichen. Kellerabteile: Böden Zementüberzug gestrichen.

215.2 Fassadenbau

Kompaktfassade mit hochwertiger Aussenwärmedämmung. Putzoberfläche: 2 mm Besenstrich liegend. Farbton: NCS S 3005 Y20R. Endgültiger Farbton gemäss Bemusterung Architekt. Silikon Silikat Putz; 1-fach Anstrich mit Algizid / Fungizid. Gesimse / Konsolen: 1 mm Abrieb, einen Ton heller als Fassade. Metallelemente (Fensterbänke, Zargen, Absturzsicherungen): einbrennlackiert, Bronze (eloxiert / pulverbeschichtet). CNS-Ablaufrohre; Aluteile einbrennlackiert Bronze.

221 Fenster, Aussentüren, Tore

Fenster aus Kunststoff / Metall

Kunststoff-Metallfenster, 3-fach Isolierverglasung nach Energienachweis. Schalldämmung nach behördlichen Auflagen. Oberfläche aussen: einbrennlackiert, IGP 5607E77084A30, Bronze. Endgültiger Farbton gemäss Bemusterung Architekt. Innen: weiss. Fensterbank: einbrennlackiert, IGP 5607E77084A30, Bronze. Pro Raum mindestens ein Dreh-Kippflügel mit Einhandbedienung. Hebeschiebetüre im Wohn-/Essbereich. EG-Fenster: abschliessbare Griffe.

Aussentüren

Haupteingang: Metalltüre, isoliert, lackiert, Farbton Bronze (einbrennlackiert); elektrischer Türöffner, Türschliesser. Nebeneingänge / Keller: Metalltüren, einbrennlackiert. Untersicht Balkon/Vordach: Verputz glatt.

Tore aus Metall

Garagenkipptor, automatisch öffnend/schliessend. Einbrennlackiert, Farbton: Bronze / beige. Schlüsselschalter aussen; mindestens 1 Handsender pro Garagenplatz. Schallsolierte Montage.

222 Spenglerarbeiten

Ablaufrohre und Rinnen aus Chromnickelstahl (CNS). Aluteile einbrennlackiert Bronze. Aussenliegende Rinnen; Dachwasserabläufe mit Laubfang und Notüberläufen. Balkone / Terrassen: Aufbordungen an Wand / Brüstung.

223 Blitzschutz

Blitzschutzanlage je nach Auflagen der Behörden.

224 Bedachungsarbeiten

Steildach

Holzkonstruktion, Eindeckung mit Ziegel (Unterdach, hinterlüftet). Ziegelfarbe: graphitgrau · #908B82. Dichtungsbahnen und Dampfsperre. Untersichten mit Dreischichtplatten oder Täfer, weiss gestrichen. Wärmedämmung gemäss Energienachweis. Rinnen und Dachwasserabläufe mit Laubfang.

Flachdach (Nebenflächen)

Warmdach, 2-lagige bituminöse Dachhaut, vollflächig aufgeschweisst. Dampfsperre. Wärmedämmung gemäss Energienachweis. Extensive Begrünung.

Balkone / Terrassen

Abdichtung 1-lagige bituminöse Dachhaut. Aufbordnung an Wand / Brüstung. Belag: Feinsteinzeugplatten in Kies verlegt. Thermisch getrennte Kragplattenanschlüsse. Tiefgaragendecke: Abdichtung bituminöse Dachhaut; Wärmedämmung; Kondensat-Dämmung unten an der Decke.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

Fugendichtungen

Notwendiges Abdichten aller Fugen mit Fugendichtungsmassen (Silicon oder Acryl).

Spezielle Dämmung

Schichtex an Decke über Einstellhalle UG; Mineralwolle in Steigschächten.

Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen

Feuchtigkeitsabdichtungen gegen aufsteigende Feuchtigkeit im Untergeschoss / Treppenhaus.

Brandschutzverkleidungen

Brandschutzverkleidungen wo nötig, gemäss Vorschriften VKF.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Lamellenstoren

Verbundrafflamellenstore elektrisch. Aluminium eloxiert oder einbrennlackiert. Farbton: einbrennlackiert, IGP 5607E77084A30, Bronze. An allen relevanten Fenstern sämtlicher Wohnungen.

Sonnenstoren / Markisen

Knickarmmarkise elektrisch, Ausladung ca. 2.50 m. Farbton Gestell: Bronze / beige. Nur Erdgeschoss vollständig ausgebaut. Obergeschosse: Leerrohre vorgesehen (Nachrüstung durch Käuferschaft möglich). Endgültige Spezifikation gemäss Architekt.

230 Elektroanlagen

Elektroanlagen gemäss Konzept und Angaben Elektroplaner.

Starkstromanlagen

Anschluss an die Stromversorgung. Hauptverteilung mit Energiezähler je Wohneinheit; separate Unterverteilung pro Wohnung. Montage im Untergeschoss Aufputz (AP), sonst Unterputz (UP). Jedes Zimmer / Korridor: Lichtschalter + Deckenanschluss + 3-fach Steckdose 230V. Wohnen/Essen: zusätzlich 2× 3-fach Steckdosen 230V. Tiefgarage: Flachbandkabel ausgebaut (E-Mobilität-Vorbereitung). Markise Elektro: EG ausgebaut, Obergeschosse Leerrohre.

Schwachstromanlagen

Multimedia-Anschluss (LAN/TV) in Wohnen und einem Zimmer. Video-Gegensprechanlage mit Kamera je Eingang. Glasfaser-/LAN-Vorbereitung gemäss Planung. LED-Beleuchtung: Umgebung, Zugänge, Treppenhaus, Garagen, Entrée, Küchen und Nassräume.

239 PV-Anlage

Photovoltaik auf Dach, dunkel matt, mit Lastenmanagement. Gemäss Fachplanung.

240 Heizungsanlagen

Wärmeerzeugung

Eigene Technikzentrale mit Wärmepumpenanlage.

Wärmeverteilung

Beheizung der Räume über Fussbodenheizung. Elektrische Raumthermostate pro Raum. Warmwasserbereitung zentral. Keine Klimaanlage vorgesehen. Bodenaufbauten gemäss Bauphysiker.

Massgebend sind die Berechnungen der Fachplaner sowie die gesetzlichen Auflagen und Ausführungspläne.

244 Lufttechnische Anlagen

Natürliche Belüftung der Wohnungen über Fenster. Einzelventilatoren für gefangene Räume (WC, Bad ohne Fenster). Keine mechanische Komfortlüftung.

250 Sanitäranlagen

Sanitäranlage gemäss Angaben und Konzept des Sanitärplaners. Erschliessung für Wasserversorgung und Entwässerung. Entsorgung des Gebäudes im Mischsystem. Frostsicherer Aussenwasserhahn je Wohnung / Sitzplatz.

Apparateausstattung

Alle Nassräume mit zeitgemässer Apparateausstattung, schallgedämmt montiert. Glastrennwände bei begehbaren Duschen. Alle Apparate inkl. Unterbaumöbel bei sämtlichen Lavabos.

Waschmaschine / Tumbler

Waschturm (Waschmaschine + Tumbler übereinander) pro Wohnung.

Budgetbeträge Brutto, inkl. MwSt. inkl. Transportkosten pro Wohnung gemäss Richtofferte Sanitas Tresch, St. Gallen:

3.5-Zimmer-Wohnung: CHF 17'500.– inkl. MwSt.

4.5-Zimmer-Wohnung: CHF 17'500.– inkl. MwSt.

5.5-Zimmer-Wohnung: CHF 17'500.– inkl. MwSt.

Budgetbetrag Waschmaschine / Tumbler: CHF 2'000.– inkl. MwSt.

258 Kücheneinrichtungen

Kücheneinrichtungen Budget Position pro Wohnung. Liefern und montieren einer Einbauküche nach Bemusterung des Käufers.

Budgetbeträge Brutto, inkl. MwSt. pro Wohnung:

3.5-Zimmer-Wohnung: CHF 33'000.– inkl. MwSt.

4.5-Zimmer-Wohnung: CHF 34'000.– inkl. MwSt.

5.5-Zimmer-Wohnung: CHF 35'000.– inkl. MwSt.

261 Personenaufzüge

Elektromechanischer Personenlift mit Notruf- und Fernüberwachungssystem. Nutzlast ca. 630 kg / 8 Personen, rollstuhlgängig. Teleskoptüren, schallisolierte Montage. Kabinenausstattung in Metalloptik, Bodenbelag gemäss Architekt. Direkter Liftzugang von der Tiefgarage bis in alle Wohngeschosse.

271 Gipserarbeiten

Wände in den Wohnungen mit Abrieb 1mm, weiss gestrichen, NCS S 0500-N. Wände Treppenhaus: Abrieb 1mm, NCS S 3005 Y20R (eine Stufe heller als Fassade). Decken in den Wohnungen und im Treppenhaus: Weissputz (Glattstrich), weiss gestrichen, Q3. Vorhangschiene VS 57: 1-läufig, eingelassen in Weissputzdecke, pro Fenster. Unterlagsböden in beheizten Räumen: Anhydrit- oder Zementunterlagsboden mit Trittschalldämmung. Unbeheizte Nebenräume: Zementüberzug d = 30 mm.

272 Metallbauarbeiten

Metallbaufertigteile

Brief-/Depotkastenanlage gemäss Vorschrift der Post, mit Sonneriefeld, Lichttaster und Gegensprechanlage, einbrennlackiert.

Allgemeine Metallbauarbeiten

Staketengeländer im Treppenhaus, einbrennlackiert, Farbton gemäss Farbkonzept; Handlauf entlang der Treppen. Staketengeländer auf Stützmauer Einfahrt, feuerverzinkt oder einbrennlackiert.

273 Schreinerarbeiten

Innentüren

Kellertüren und Türen im UG mit Metallzargen, beschichtet; Türen gegen Treppenhaus, Technik und Garagen mit Brandschutzanforderung EI30. Zimmertüren mit Stahlzargen, Sturz ca. 2.10 m, stumpf einschlagend. Wohnungseingangstüren mit Stahlzargen, EI30, Sicherheitsschild, Spion. Schiebetüren inkl. Bahnhof, raumhoch.

Allgemeine Schreinerarbeiten

Einbauschränke und Garderoben in Kunstharz weiss. Anordnung gemäss Projektplänen / Architekt.

275 Schliessanlage

Generalschlüsselsystem für Hauseingang, Tiefgarage, Wohnungsabschlusstüren, Technikraum, Kellertüren und Briefkästen. Ziffenschlösser für Zimmertüren mit Bartschlüssel. Mindestens 5 Schlüssel pro Wohnung.

281 Bodenbeläge

Fugenlose Bodenbeläge

Zementüberzug in der Einstellhalle und im Treppenhaus.

Boden- und Wandbeläge Plattenarbeiten

Nassbereiche Boden: Feinsteinzeug nat.ret. sand R10B, vollflächig, 598×598×9.5 mm (HGC, Art.-Nr. 100106049). Treppenhaus: identisch mit Nassbereichen. Aussenplatten Terrasse/Sitzplatz: Feinsteinzeug nat.ret. next taupe R11C, frostsicher, 598×598×20 mm (Art.-Nr. 100081225). Nasszellen Wand Duschbereich: deckenhoch ca. 2.10 m; Spritzbereich (Wanne, Armaturen): bis ca. H 1.20 m. Restflächen ohne Nässebezug: Vollabrieb weiss.

Bodenbeläge aus Holz

Dreischicht-Landhausdielen, Eiche rustikal, gebürstet, mattlackiert, 2190×162×11 mm (HGC, Art.-Nr. 100115150). Sockelleisten 40 mm, weiss.

Budgetbetrag Brutto, inkl. MwSt. pro Wohnung (Lieferant und Unternehmer wird von der Bauherrschaft bestimmt):

Bodenbeläge in Holz Materialpreis in der Ausstellung: Brutto CHF 85.00 inkl. MwSt. / m²

Platten Boden- u. Wand-Materialpreis in der Ausstellung: Brutto CHF 63.00 inkl. MwSt. / m²

285 Innere Malerarbeiten

Zargen, Türen, Metallteile und Stahlstützen: lackiert nach Angaben Architekt. Allgemeine Nebenräume und Keller: Wände und Decken in Dispersion gestrichen.

287 Baureinigung

Periodische Reinigung während den Bauarbeiten. Komplette, bezugsbereite Baureinigung sämtlicher Böden, Wände, Apparate, Schränke und Einrichtungen vor Übergabe, inkl. Durchspülen der Kanalisationsleitungen.

29 Honorare

Im Kaufpreis enthaltene Honorare für Architekten, Bauingenieur, Elektroplaner, HLS-Ingenieur, Bauphysiker und übrige Spezialisten für den Grundausbau. Honorare aus Änderungswünschen der Käuferschaft sind nicht inbegriffen.

4 Umgebung

421 Gärtnerarbeiten

Ausführung gemäss bewilligtem Umgebungsplan und behördlichen Auflagen. Rasenfläche mit Grundbepflanzung; rollstuhlgängige Zugangswege. Aussenplatten (Sitzplatz/Terrasse): Feinsteinzeug nat.ret. next taupe R11C, 598×598×20 mm, frostsicher. Frostsicherer Aussenwasserhahn je Wohnung / Sitzplatz. Absturzsicherungen gemäss gesetzlichen Vorgaben. Stützmauern: Sichtbeton, natur. Geländer: einbrennlackiert, Farbton Bronze.

5 Baunebenkosten

Im Kaufpreis enthalten sind: Gebühren für Baubewilligung, amtliche Kontrollen und Anschlussgebühren der technischen Werke; Schutzraumabgaben sowie Versicherungen; Bauwasser, Baustrom und Bauheizung bis zur Übergabe; Muster, Plankopien und Dokumentationen; Nachführungsgeometer und Baureklame. Nicht enthalten: Kosten für die Verschreibung sowie Maklerkosten.

Rechtliche Hinweise / Vorbehalte

Baubeschrieb und Verbindlichkeit

Der vorliegende Baubeschrieb ist verbindlicher Bestandteil des Kaufvertrags. Bei Widersprüchen gilt: (1) Kaufvertrag, (2) dieser Baubeschrieb, (3) bewilligte Ausführungspläne, (4) Visualisierungen und Marketingunterlagen (rein illustrativ, ohne Rechtsanspruch).

Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissensstand. Änderungen sind nicht ausgeschlossen, wenn gleichwertige Alternativen beschafft werden müssen oder behördliche Auflagen dies erfordern. Solche Änderungen dürfen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben.

Angegebene Termine sind voraussichtliche Angaben. Terminverschiebungen infolge behördlicher Verzögerungen, Witterung oder Lieferengpässen bleiben vorbehalten. Sämtliche Möblierungen in Verkaufsprospekten sind Gestaltungsideen und nicht im Kaufpreis inbegriffen.

Garantieleistungen

Massgebend für die Gewährleistung sind die im Kaufvertrag vereinbarten Bestimmungen. Vereinzelt Risse bis 0.5 mm Breite in Wänden, Decken und Böden stellen keinen Mangel dar.

Änderungswünsche / Honorare

Koordinationszuschlag bei Sonderwünschen und Änderungen – 15 %

Die Käuferschaft kann Änderungswünsche für den Ausbau anmelden, solange der Ablauf der Bauarbeiten nicht beeinträchtigt wird. Mehrkosten gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Berechnungsgrundlage: Nettokosten der Mehrleistungen (exkl. MWSt), zuzüglich 15 % Koordinationszuschlag, zuzüglich gesetzliche MWSt.

Änderungswünsche sind ausschliesslich schriftlich einzureichen und bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verkäufers. Mündliche Zusagen sind nicht verbindlich.

Sämtliche Zuschläge verstehen sich als Nettobeträge, zuzüglich gesetzlicher MWSt.

Anwendbare Normen

Norm / Grundlage	Anwendungsbereich
SIA 181, 261, 380/1	Schallschutz, Erdbeben, Energie, Wärmeschutz im Hochbau
SN 411000 (NiN) / NIN 7.01	Elektrische Niederspannungsinstallationen; Bäder und Duschen
Suissetec-Richtlinien	Sanitär- und Spenglerarbeiten
VKF-Brandschutzvorschriften	Brandschutz, wo nach Norm vorgeschrieben
SUVA-Vorschriften	Gerüste, Arbeitssicherheit auf der Baustelle
Kantonale Bauvorschriften TG	Orts- und kantonalrechtliche Auflagen; Bewilligungen der Behörden sind massgebend