

# MFH Steigässli 5452 Oberrohrdorf

## Baubeschrieb

Niederrohrdorf, Februar 2010

## EINLEITUNG

### Kurzbeschreibung des Projektes

An guter Lage im Ortsteil Staretschwil entsteht ein Mehrfamilienhaus mit sieben attraktiven Wohnungen.

### Hinweise

Die Ausführung entspricht den behördlichen Vorschriften und den SIA-Normen, welche zum Zeitpunkt der Baubewilligung in Kraft sind. Grundlage für diese Verkaufsdokumentation sind die Projektpläne 1:100. Änderungen, welche die Qualität der Bauten nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten.

### Umfang der Leistungen, Änderungen

Dieser Leistungsbeschreibung formuliert in qualitativer Hinsicht die Ausführung des Neubaus. Darüber hinausgehende Leistungen sind Gegenstand von Projektänderungen und -erweiterungen. Im momentanen Planungsstand ist es möglich, Käuferwünsche bezüglich Innenausbau zu berücksichtigen. Diese werden vom Planerteam in technischer und bauphysikalischer Hinsicht (Statik, Wärmehaushalt etc.) auf ihre Ausführbarkeit überprüft. Ebenso werden allfällige Grundrissänderungen in gestalterischer Hinsicht überprüft, da dies in der Regel Auswirkungen auf das Fassadenbild hat. Gerne beraten wir Sie bezüglich der Möglichkeiten und versuchen, Ihre Wünsche im Projekt einfließen zu lassen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

### Kontakt

Verkauf, Beratung	Heimberg Immobilien, 5442 Fislisbach T 056 493 74 93, F 056 493 74 92 <a href="http://www.heimberg-immo.ch">www.heimberg-immo.ch</a> Mail <a href="mailto:info@heimberg-immo.ch">info@heimberg-immo.ch</a>
Bauherrschaft	Hanny und Bruno Hafner, 5452 Oberrohrdorf-Staretschwil

### Planerteam

Architektur	Hermann Hauenstein, Rüslerstrasse 25, 5452 Oberrohrdorf-Staretschwil
Bauleitung	Blaser Baumanagement AG, Bremgartenstrasse 2, 5443 Niederrohrdorf
Ingenieur	Ruedi Krauer, Fohrhölzlistrasse 20a, 5443 Niederrohrdorf
Bauphysik	Kopitsis Bauphysik AG, Zentralstrasse 52a, 5610 Wohlen
Sanitärplaner	Sani Project GmbH, Rebhaldenweg 22, 5443 Niederrohrdorf
Heizungsplaner	Schuler Marra, Glärnischstrasse 19, 5432 Neuenhof
Elektroplaner	P. Keller + Partner AG, Bahnhofstrasse 7, 5400 Baden

**Aktuelle Informationen finden Sie unter [www.heimberg-immo.ch](http://www.heimberg-immo.ch)**

## RAUMTABELLE

### Allgemein- und Nebenräume

	<u>Boden</u>	<u>Wände</u>	<u>Decken</u>
Gesamtes Treppenhaus	Keramische Platten	Abrieb 1,5 mm gestrichen	Weissputz gestrichen
Technik / Trocknen / Keller	Zementüberzug Zementüberzug roh	Beton KS roh Beton KS roh	Beton roh Beton roh

### Wohnräume

	<u>Boden</u>	<u>Wände</u>	<u>Decken</u>
Entree, Gang	Keramische Platten	Abrieb 1,5 mm weiss gestrichen	Weissputz gestrichen
Zimmer	Parkett	Abrieb 1,5 mm weiss gestrichen	Weissputz gestrichen
Badezimmer	Keramische Platten	Keram. Platten / Abrieb 1,5 mm weiss gestrichen	Weissputz gestrichen
Gäste-WC	Keramische Platten	Keram. Platten / Abrieb 1,5 mm weiss gestrichen	Weissputz gestrichen
Wohnen / Essen	Keramische Platten	Abrieb 1,5 mm weiss gestrichen	Weissputz gestrichen
Küche	Keramische Platten	Abrieb 1,5 mm weiss gestrichen	Weissputz gestrichen
Terrasse	Kunststeinplatten	-	-

## **B A U B E S C H R I E B**

Der nachfolgende Leistungsbeschreibung enthält, aufgeteilt auf die Kapitel des Baukostenplanes (BKP) des CRB, alle in diesem Leistungsverzeichnis eingeschlossenen Leistungen sowie Angaben über Materialien, Stärken, Oberflächen, Ausführungsdetails usw., soweit solche schon bekannt sind.

### **1 VORBEREITUNGSARBEITEN**

#### **11 Räumungen, Terrainvorbereitungen**

Rodung des Grundstücks, inkl. Abfuhr des Materials und Deponie.

#### **112 Abbrüche**

Bereits erfolgt.

#### **13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung**

Erstellen der nötigen Abschränkungen und Bauwände.

#### **135 Provisorische Installationen**

Erstellen von provisorischen Elektro- und Wasserleitungen für die Baustelleneinrichtung während der gesamten Bauzeit.

#### **136 Kosten für Energie, Wasser, etc.**

Kosten für den Energie- und Wasserverbrauch für die ganze Bauzeit.

#### **15 Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen**

Erd- und Grabarbeiten für sämtliche Werkleitungen. Wo nötig Anpassarbeiten. Ausführung gemäss behördlichen Vorschriften.

#### **16 Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen**

Anpassarbeiten wo nötig.

#### **172 Böschungssicherungen**

Sicherung bzw. zusätzliche Befestigung der Baugrubenböschung nach Angaben Geologe und Ingenieur.

#### **176 Wasserhaltung**

Wasserhaltung während den gesamten Bauarbeiten sofern nötig.

## **2 GEBÄUDE**

### **20 BAUGRUBE**

#### **201 Baugrubenaushub**

Abtragen der Humusschicht. Baugrubenaushub bis UK Magerbeton-Sohle. Baugrubenhinterfüllung mit Aushubmaterial, fachmännisch verdichtet. Abfuhr überschüssiges Material.

### **21 ROHBAU 1**

#### **211 Baumeister**

##### Baustelleneinrichtung

Gesamte Baustelleneinrichtung für die Dauer der Rohbauarbeiten. Verlängerte Miete der Einrichtung für nachfolgende Arbeiten. Zusätzliche Mietverlängerung für Baukran.

##### Gerüst

Vollständiges Fassadengerüst mit Treppen und Überbrückungen. Spenglergerüste, Liftschachtgerüste, Bockgerüste, Schutzgerüste, usw. gemäss Vorschriften der SUVA

##### Baumeisteraushub

Aushub von Leitungsgräben, Fundationsgräben und Liftschachtgruben. Auflad und Deponie des Aushubmaterials auf der Baustelle oder Abtransport, entfernen von Meteorwasser während den Fundations- und Rohbauarbeiten.

##### Kanalisation

Verlegen aller notwendigen Kanalisationsleitungen inkl. Anschluss an die öffentliche Kanalisation gemäss Vorschriften. Einbetten der Rohre, Wiedereinfüllungen und Verdichtungen der Gräben.

##### Betonarbeiten

Betonarbeiten gem. Angabe Ingenieur. Schalung Typ 2 (keine Sichtschalung). Treppenläufe im Treppenhaus in Ortbeton oder vorgefertigten Elementen, zur Aufnahme eines Bodenbelags. Innenschale Liftschacht mit vorgefertigten Elementen.

##### Maurerarbeiten

Fassade aus Einsteinsmauerwerk, Trennwände zwischen den Wohnungen und zwischen Wohnungen und Treppenhaus als Zweischalenmauerwerk mit 4cm Mineralwolle dazwischen. Innenwände je nach Tragfähigkeit in 12,5cm oder 15cm. Backstein. Wände in Kellerräumen als Kalksandsteinmauerwerk 15cm. Nichttragendes Mauerwerk bei Steigschächten nachträglich hochgeführt.

#### Allgemein

Stürze für Türen in Backsteinmauern, untermauern von Badewannen. Erstellen und Schliessen von Aussparungen und Schlitzfenstern. Ausstopfen der Leitungsschächte mit Mineralwolle. Erstellen von prov. Geländern gemäss SUVA – Vorschriften. Erstellen von Meterrissen.

### **213 Montagebau in Stahl**

Nach Angabe Ingenieur Einbau zinkstaubgrundierte Stahlstützen im Bereich grosser Decken-Spannweiten (z.B. bei Fensterfronten).

## **22 ROHBAU 2**

### **221 Fenster, Türen und Tore**

#### Fenster aus Kunststoff

Isolierverglasung 2-fach, U-Wert Glas 1.1 W/m<sup>2</sup>K, nach EN-Norm 673 (gemäss energietechnischem Nachweis). Schallschutz gemäss Angaben des Bauphysikers. Alle Öffnungsflügel mit Dreh-Kipp Beschlag. Farbe weiss. Ebenerdige Fenster einbruchhemmend mit Widerstandsklasse 1 (gemäss Empfehlung des Schweizerischen Fachverband Fenster- und Fassadenbranche FFF) ausgeführt. Griffe, nach Standard Lieferant.

#### Wohnungseingangstüren

Zargen aus Stahl, grundiert zur Aufnahme von Anstrich. Türblatt Vollholz min. 55mm stark. Oberfläche Kunstharz werksbelegt, weiss. Durchgangsmass BxH= 90x200cm. Höhe Bodenschwelle 0-3cm. Schalldämmwert R'<sub>w</sub> = 36 dB. Schloss mit Zylinderausschnitt, Drücker-Typ: Glutz Topas mit Langschild 5345 oder ähnlich. Langschild mit Sicherheitsrosette. Türspion, 3-Punkt-Verschluss. Umlaufende Gummidichtung.

#### Aussentüren aus Metall

Haupteingangstüre teilweise verglast, Einbruchhemmend mit Widerstandsklasse 1. Automatische Türöffnung bei Haupteingang. Mit Türschliesser.

#### Garagentor aus Metall

Sektionaltor mit feuerverzinktem Metallrahmen. Torblatt 40mm. Schliesskantensicherung (ohne Lichtschanke). Mit Notentriegelung und Drucktaster in der Garage. Tor elektrisch zu öffnen. Oberfläche nach Farbkonzept Architekt.

### **224 Bedachungsarbeiten / Spenglerarbeiten**

Vollflächiges Abdichten und Wärmedämmen der Flachdächer. Erstellen der Dachrandbleche und Dachanschlüsse an Fenster und Hauswände. Alle begehbaren Flachdächer werden mit Kunststeinplatten auf Splittunterlage belegt. Nicht begehbare Flachdächer mit Kiesschicht.

## **225 Spezielle Dichtungen**

### Fugendichtungen

Silikonfugen bei Gebäude-Dilatationen. Alle nötigen Silikonfugen im Innenbereich (Badezimmer, Küche).

### Spezielle Dämmungen

Spezielle Wärmedämmungen nach Angabe Bauphysiker, Brandschutzverkleidungen sofern nötig, gemäss Vorschriften der Behörden

## **226 Fassaden**

### Kompaktfassade

Erstellen einer Aussenwärmedämmung aus 16cm-Styroporplatten mit Gewebeeinbettung und 3mm-Deckputz. Dilatationsfugen mit dauerelastischem Silikon ausgefugt.

### Fensterbänke

Aluminium farblos eloxiert

## **227 Äussere Malerarbeiten**

Streichen der verputzten Fassadenflächen.

## **228 Beschattung**

Lamellenstoren VR90 aus Aluminium, farblos eloxiert oder nach Farbkonzept Architekt. Storen im Wohnzimmer elektrisch bedienbar, alle anderen manuell.

## **23-25 HAUSTECHNIK**

## **230 Elektroanlagen**

### Erdungen

Erdungen und Potentialausgleiche gemäss Vorschriften.

### Zuleitung bis Hauptverteilung

Ab Hausanschlusskasten EW auf Hauptverteilung im Technikraum.

### Unterverteilung Wohnungen

Sicherungsverteilung mit genügend Leitungsschutzschalter und Fehlerstromschutzschalter, alle Zimmer, Nasszellen und Aussensteckdosen sind FI-geschützt.

### Allgemein

Schalter und Steckdosen Edizio weiss. Aus energiewirtschaftlichen Gründen werden alle Fluoreszenzleuchten mit elektronischen Vorschaltgeräten ausgerüstet. Die gesamte Elektroinstallation wird nach den Vorschriften der Stark- und Schwachstromverordnung, der NIN, den örtlichen

Werkvorschriften, nach den Leitsätzen des SEV, der SUVA und des VKF erstellt. Energiemessungen (Fernablesung) für Wohnungen und einen Allgemeinzähler. Die privaten Kellerräume werden den entsprechenden Wohnungen zugeordnet.

#### Apparate und Leitungen Allgemeinräume

Das Treppenhaus wird stockwerksweise mit Bewegungsmeldern und Deckenleuchten ausgerüstet. Beim Haupteingang wird eine Gegensprechanlage mit autom. Türöffner montiert. Ebenfalls sind div. Arbeitssteckdosen vorgesehen. Autoeinstellhalle, autom. Garagentor mit Fernbedienung. Arbeitssteckdosen. Dauerbeleuchtung gemäss Brandschutzauflagen.

#### Apparate und Leitungen Wohnungen

Es gilt der Projektplan des Elektroplaners. Alle Zimmer sind mit genügend Steckdosen, Schalter, Deckenleuchtenstellen sowie teilweise Homewiring-Anschlüssen (TV, EDV) ausgerüstet. Nicht befensterte Reduits, Abstell- und Kellerräume werden mit Zeitintervall-gesteuerten Ventilatoren ausgerüstet. In den Nasszellen werden die Anschlüsse für den Einbau eines Handtuchradiator sowie eines Balena-Dusch-WC's vorbereitet. Gegensprechanlage und Sonnerie in Türnähe.

### **240 Heizungsanlagen**

#### Wärmeerzeugung

Diese erfolgt durch eine Sole-Wasser Wärmepumpe mit separatem Speicher. Die Wärmegewinnung erfolgt durch das Erdreich (Erdsondenbohrungen). Das Warmwasser wird ganzjährig durch die Wärmepumpe erzeugt. Es werden Heizgruppen geplant. Die Vorlauftemperatur wird nach der Aussentemperatur geregelt. Zur Erfassung des Wärmeverbrauchs ist in den einzelnen Verteilerkästen pro Wohnung ein Wärmehzähler eingebaut. Die Daten können ab dem Master-Bus im Heizraum GG abgelesen werden. Zur Erfassung des Warmwasserverbrauchs ist in den einzelnen Sanitär-Verteilerkästen ein Wasserzähler eingebaut. Die Daten können ab dem Master-Bus im Heizraum GG abgelesen werden. Das Kaltwasser wird ebenfalls gemessen.

#### Wärmeverteilung

Diese erfolgt über Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit diffusionsdichten FBH-Rohren. Die Rohre werden auf eine Wärme- und Trittschallisolation verlegt. In jeder Wohnung werden sep. Verteilerkästen, Raumthermostaten und Zähler montiert. Das Treppenhaus und die Kellerräume werden nicht beheizt.

### **244 Lüftungsanlagen**

Nicht befensterte Reduits, Abstell- und Kellerräume werden mit Zeitintervall-gesteuerten Ventilatoren ausgerüstet.

### **250 Sanitäranlagen**

#### Kaltwasser

Abnahme der Zuleitung beim Hauseintritt im Gebäude, dann via Verteilbatterie zu den jeweiligen Verteilern mit getrennter Zählervorrichtung je Wohnung (Fernablesung) geführt. Verteilleitungen im Gartengeschoss sichtbar an der Decke geführt. Alle Gruppen am Verteiler einzeln absperrbar.

#### Warmwasser

Ab Wassererwärmer zu den jeweiligen Verteilern mit getrennter Zählervorrichtung je Wohnung (Fernablesung) geführt. Alle Apparategruppen separat absperrbar.

#### Schmutzwasser

Von den jeweiligen Apparaten in die Kanalisation geführt und über Dach entlüftet. Bodenablauf im Technikraum. Sämtliche Abwasserleitungen in PE-Kunststoffrohren, schallgedämmt montiert. Anschlussleitungen, Deckeneinlagen und Entlüftungen in PE-Kunststoffrohren.

#### Sanitär-Apparate

Gemäss Basisofferte Sanitas Trösch AG oder Richner AG und den Nasszellenplänen. Bei Auswahl eines anderen Lieferanten müssen Rabatte und Montagepreise sep. vereinbart werden.

#### Waschmaschine/Tumbler

Budget netto pro Wohnung: Fr. 2'850.- inkl. MwSt. Ausführung als Waschturm oder nebeneinander gestellt.

### **255 Dämmungen Haustechnikinstallationen**

Dämmen der Leitungen gegen Wärmeverlust, Schallübertragung und Kondensatbildung. Alle Rohrdämmungen werden nach den Wärme- und Schalldämmvorschriften und den Angaben des Sanitärplaners ausgeführt.

### **258 Küchen**

Budget pro Wohnung: Fr. 20'000.- netto inkl. MwSt.

## **26 TRANSPORTANLAGEN**

### **261 Aufzüge**

Kabinengrösse	110 x 140 cm
Tragkraft	630 kg, resp. 8 Personen
Rollstuhlgängig	Standardausführung Teleskoptüren: 80 cm
Alarmierung	Kabinennotruf
Maschinenraum	ohne
Ausbau	Gemäss Kollektion des Lieferanten
Fronten	Gestrichen

## 27 AUSBAU 1

### 271 Gipserarbeiten

#### Verputzarbeiten (innere)

Alle Wände in Wohnungen und Treppenhaus mit Grundputz und Abrieb zum streichen, Korngrösse 1,5 mm. Wände im Bad mit Zement-Grundputz zur Aufnahme von keramischen Platten. Alle Decken in Wohnungen und Treppenhaus mit Weissputz zum streichen. Oberflächenqualität Q2. Alle Anschlüsse an andere Bauteile mit Trennschnitt oder Fugenband.

### 272 Metallbauarbeiten

#### Metallbaufertigteile

- Briefkastenanlage im Eingangsbereich nach Vorschriften der Post. Ausführung in Leichtmetall. Zylinder zu Hausschlüssel passend.
- 1 Abfall-Container und 1 Grüngutcontainer.
- Feuerverzinkte Gitterroste bei Lichtschächten Kellerfenster inkl. Einbruchsicherung.
- Lieferung und Montage der Hausnummer

#### Allg. Metallbauarbeiten

Alle Geländerhandläufe im Treppenhaus und auf Terrassen in Chromstahl. Restliche Geländerteile feuerverzinkt (Aussenbereich) oder pulverbeschichtet (Innenbereich). Geländerkonstruktion nach gültigen Sicherheitsvorschriften und gemäss Konzept Projektleitung/Architekt.

### 273 Schreinerarbeiten

#### Innentüren aus Holz

Innentüren Zargen aus Stahl, grundiert zur Aufnahme von Anstrich. Türblatt Röhren - span ca. 40mm stark mit Hartholzeinleimer, Oberfläche Kunstharz werksbelegt, weiss. Durchgangsmass BxH= 85x198cm. Keine Bodenschwelle. Einsteckschloss mit Bartschlüssel. Drücker-Typ: Glutz Topas mit Langschild. Umlaufende Gummidichtung. Alle Türblätter mit ca. 1 cm Abstand zum Fertigbelag.

Brandschutztüren Türen zwischen Brandabschnitten werden nach Brandschutzvorschriften ausgeführt.

#### Allg. Schreinerarbeiten

Budget für Garderobenschränke, Ankleideräume und Reduit-Einbauten netto Fr. 4'000.00 inkl. MwSt. pro Wohnung

Vorhangschienen 1 Vorhangschiene VS57 direkt an Decke bei allen Fenstern montiert. Keine Vorhangbretter.

**274 Spezialverglasungen innen**

Die Duschtrennwände sind im Sanitärapparate-Budget enthalten.

**275 Schliessanlage**

Zentrale Schliessanlage (Sicherheitszylinder) für Haupteingang, Wohnungseingänge, Keller und Briefkasten. Kaba-Star-System oder gleichwertig mit 5 Schlüsseln pro Wohnung.

**28 AUSBAU 2**

**281 Bodenbeläge**

Unterlagsböden und Zementüberzüge

Keller/Trockn./Techn. Zementüberzug auf best. Betonbodenplatte

Tiefgarage                      Monobeton

Wohnräume                      Trittschalldämmung und Wärmedämmung nach Angabe/Berechnung Bau-physiker/Akustiker, schwimmender Zement-Unterlagsboden 70-80mm mit Bodenheizung, 10-15mm Fertigbelag, gem. Raumbelag.

Bodenbeläge aus Platten

Bad, Gäste-WC                      Plattenbeläge inkl. Nebenarbeiten und Silikonfugen, Feinsteinzeugplatten. Budgetpreis: fertig verlegt inkl. aller Nebenarbeiten und Sockel: Fr./m2 100.-, inkl. MwSt. (Ausführende Firma wird von Projektleitung bestimmt).

Treppenhaus                      Plattenbeläge inkl. Nebenarbeiten und Silikonfugen, Feinsteinzeugplatten, Plattengrösse 30/60cm, Farbe grau/anthrazit, wild verlegt. (Ausführende Firma wird von Projektleitung bestimmt). Chromstahlabschlussschiene bei Trittvorderkante, Sockel geschnitten aus Bodenplatten, ca. 5cm hoch.

Bodenbeläge aus Holz

Alle Wohnräume                      Parkettbeläge inkl. Nebenarbeiten und Silikonfugen, Budgetpreis:  
(ausser Nasszellen) fertig verlegt inkl. aller Nebenarbeiten und Sockel: Fr./m2 100.-, inkl. MwSt. (Ausführende Firma wird von Projektleitung nach Arbeitsvergabe bestimmt).

## 282 Wandbeläge

### Wandbeläge aus Platten

Bad, Gäste-WC Plattenbeläge inkl. Nebenarbeiten und Silikonfugen, Feinsteinzeugplatten.  
Budgetpreis: fertig verlegt inkl. aller Nebenarbeiten und Sockel: Fr./m<sup>2</sup>  
100.-, inkl. MwSt. (Ausführende Firma wird von Projektleitung nach Arbeitsvergabe bestimmt).

## 284 Hafnerarbeiten

Es sind keine Cheminéés oder Schwedenöfen vorgesehen.

## 285 Innere Malerarbeiten

Wände Anstriche mit mineralischer Farbe, weiss deckend auf Flächen gemäss Raumbeläge.  
Decken Anstriche mit mineralischer Farbe, weiss deckend auf Flächen gemäss Raumbeläge.  
Türzargen, Liftfront gestrichen nach Farbkonzept des Architekten  
Einstellhalle Autos Bodenmarkierung / Stützen weiss gestrichen

Anstriche auf glatten Oberflächen, z.B. Weissputzwände und Weissputzdecken sind nicht streifenfrei (optische Unebenheiten bei Ausleuchtung mit Streifenlicht stellen keinen Mangel dar und müssen akzeptiert werden)

## 286 Bauaustrocknung

Aufwendungen während der Bauphase.

## 287 Baureinigung

Entsorgung der Abfälle und des Bauschuttes mit Mulden, inkl. Deponiegebühren oder durch Unternehmer selber. Reinigen aller Räume zur Wohnungsübergabe. Periodische Reinigung während den Bauarbeiten falls nötig.

## 29 HONORARE

Alle notwendigen Honorare für sämtliche Planer und Spezialisten für den Grundausbau (Architekt, Bauingenieur, Elektroingenieur, HAK - Ingenieur (inkl. Sanitäringenieur), Geometer, Geologe, Bauphysiker). Ohne Honorare infolge zusätzlichen Leistungen aufgrund von Käuferwünschen. Diese werden sep. abgerechnet. Die dafür geltenden Bestimmungen sind in den weiteren Bestimmungen aufgeführt. Grundrissänderungen müssen eventuell vom Ingenieur auf deren Machbarkeit überprüft werden. Diese Aufwendungen werden durch den Ingenieur sep. in Rechnung gestellt.

## **4 UMGEBUNG**

### **40 TERRAINGESTALTUNG**

#### **401 Erdbewegungen**

Erdbewegungen und Auffüllungen für die Terraingestaltung.

### **41 ROH- UND AUSBAUARBEITEN**

#### **411 Baumeisterarbeiten**

Betonarbeiten für Stützmauern.

### **42 GARTENANLAGEN**

Allfällig durch das Baubewilligungsverfahren bedingte Anpassungen am Projekt bleiben vorbehalten.

#### **421 Gärtnerarbeiten**

gem. Umgebungsplan und Vorschriften der Behörden.

##### Sitzplätze, Wege und Vorplätze

Kunststeinplatten 40/40 cm, Oberfläche gestrahlt, Farbe nach Standardkollektion, verlegt auf Splittunterlage.

##### Garageneinfahrt und Parkplätze

Asphaltiert oder Verbundsteinplatten

##### Rasenflächen

Humusierung, Reinplane und Rasensaat inkl. 1. Schnitt. Bewässerung ab Rasensaat durch Eigentümer.

##### Bepflanzung

Auswahl Pflanzen gemäss Angaben Gartenplaner und Architekt sowie Umgebungsplan. Unterhalt der Bepflanzung nach Abschluss der Pflanzarbeit durch Eigentümer.

## **5 BAUNEKENKOSTEN**

### **511 Bewilligungen, Baugespann**

Baubewilligungen, Baugespann und verschiedene Spezialbewilligungen.

### **512 Anschlussgebühren**

Sämtliche Anschlussgebühren wie Wasser, Abwasser etc. sowie Luftschutz-Ersatzabgabe.

### **524 Vervielfältigungen, Plankopien**

Kopier- und Plankosten während der Planungs- und Bauzeit.

### **531 Bauzeitversicherungen**

Versicherungsprämien für die Bauzeitversicherung.

### **532 Spezialversicherungen**

Versicherungsprämien für die Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung.

### **567 Notariatskosten**

Kosten für rechtliche Abklärungen während der Vorbereitungsphase. Kosten für Begründung Stockwerkeigentum.

## **WEITERE BESTIMMUNGEN**

### **Vorbehalte**

Nicht im Standard-Grundausbau enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebes sind sämtliche nicht fest eingebauten Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt. Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb, sowie den bewilligten Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden und das Bauwerk nicht negativ beeinflussen, bleiben vorbehalten. Behördliche Entscheide und Auflagen der Baubewilligung die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen müssen eingehalten werden. Die baubewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung (z.B. Farb-/Materialkonzept, Fassadengestaltung, Fensterunterteilung, Fensteröffnungsarten, Allgemeinausbau, Aussentüren, äussere Abschlüsse, Balkone, Dach, Haustechnik, haustechnische Installationen, z.B. Falleitungen, gemeinschaftlich genutzte Räume, Umgebungsgestaltung mit Pflanzbeschränkung etc.) kann durch die Käuferschaft nicht verändert werden. Gewisse Optionen sind nur in der Rohbauphase realisierbar und werden, wenn später gewünscht, auf eine alternative Ausführbarkeit geprüft.

Terminangaben vor Baubeginn sind approximativ zu verstehen. Der provisorische Bezugstermin wird dem Käufer 4 Monate vor Bezug schriftlich mitgeteilt. Eine Verschiebung des Einzugstermins kann der Käuferschaft durch die Verkäuferschaft bis spätestens 100 Tage vor Bezug in eingeschriebener Form mitgeteilt werden.

### **Eigenleistungen, Rohbauänderungen/Optionen, Innenausbauten/Mehrausbauten**

#### Allgemein

Die Ausführung von Eigenleistungen, Rohbauänderungen/Optionen sowie Innenausbauten / Mehrausbauten (inkl. Fremdvergaben durch Käufer) können nur in Absprache und nach Freigabe der Verkäuferschaft bzw. der Projektleitung erfolgen.

#### Gebühren

Für die Planung und Ausführung von Käuferwünschen kann auf den Brutto-Mehrkostenpreis ein Planungshonorar von 12 % verrechnet werden. Auf Minderkosten infolge Käuferänderungen wird kein Minderhonorar gewährt. Ein Muster für die Mehrkostenabrechnung wird von der Projektleitung zur Verfügung gestellt.

Für Anschlussgebühren, Bauversicherung und restliche Nebenkosten (BKP 5) werden dem Käufer vor der Objektübergabe 6 % der Mehrkosten aus Rohbauänderungen/Optionen, Innenausbauten/Mehrausbauten sowie Eigenleistungen des Käufers in Rechnung gestellt. Allfällige sich aus den Mehrausbauten ergebende weitere Gebühren und Steuern (insbesondere Handänderungssteuern) sind vom Besteller (Käuferschaft) vollumfänglich alleine zu bezahlen. Bei Minderpreisen infolge Eigenleistungen der Käuferschaft werden durch die Verkäuferschaft keine Gebühren rückvergütet.

### Käuferorientierung

Die Käuferschaft wird in regelmässigen Abständen über den Baustand, Bemusterungen und Termine schriftlich orientiert.

### Eigenleistungen durch Käufer

Bei Eigenleistungen durch die Käuferschaft errechnet sich der Minderpreis (Rückvergütung) aus dem Nettoeinkaufspreis der Verkäuferschaft (entspricht nicht dem Budgetpreis des Baubeschriebs) abzüglich 15 % für Vorleistung und Aufwandentschädigung (Planung, Bemusterung, Ausschreibung, etc.). Die Auszahlung erfolgt in jedem Fall frühestens mit der Objektübergabe. Die Garantiegewährung, Versicherung, Bauleitung und Koordination der Arbeiten, Folgeschäden am Bauwerk aus Eigenleistungen sowie Schutz und Reinigung bis Bauvollendung sind Sache des Käufers. Jegliche Terminverschiebung und Nachfolgekosten sind durch den Käufer abzusichern resp. zu bezahlen. Die Bauherrschaft verlangt für Eigenleistungen des Käufers im Normalfall kein Bauleitungshonorar, lehnt aber jede Haftung und Gewährleistung ab.

### Rohbauänderungen/Optionen

Rohbauänderungen und Optionen werden mit der Verkäuferschaft und der Projektleitung nach der Beurkundung des Objektes erfasst. Die Käuferschaft erhält von der Projektleitung eine detaillierte Offerte inkl. allfälliger Planungskosten Architekt, Haustechnik, Bauingenieur und Bauphysiker, dem Bauleitungsaufwand sowie Nebenkosten, wie spezielle Reinigungen und Plankopien.

Vor Arbeitsausführung ist die entsprechende Vereinbarung zu unterzeichnen und 50 % des Betrages als Akontozahlung fällig. Die Schlussrechnung wird bei Rohbauvollendung (Fenster montiert) oder nach Abschluss der Arbeiten zur Zahlung fällig. Sollte die Vereinbarung nicht spätestens an dem von der Verkäuferschaft genannten Zeitpunkt durch die Käuferschaft unterzeichnet werden, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

### Innenausbau/Mehrausbauten

Der Innenausbau und Mehrausbauten werden von der Käuferschaft direkt bei den von der Verkäuferschaft ausgewählten Unternehmern bemustert. Die Basis bildet der Budgetpreis und der Baubeschrieb. Die Projektleitung gibt die Terminvorgaben für die einzelnen Bemusterungen an. Die Ausführung erfolgt nach Unterschrift der Auftragsbestätigung zwischen Käufer und Unternehmer oder der Mehrkostentabelle. Erhält die Projektleitung keine Informationen über Mehrausbauten, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Zusatzarbeiten infolge Mehrausbauten (Gipser-, Maler-, Zuputzarbeiten, Installationen etc.) sowie daraus entstehender Koordinations- und Bauleitungsaufwand, Bemusterungsaufwand und Planungsarbeiten mit eventuellem Beizug von Spezialisten (Fachingenieure: Statik, Haustechnik,

Bauphysik etc.) werden der Käuferschaft bei der Freigabe der Mehrausbauten angezeigt und müssen zusätzlich bestellt werden.

## **Allgemeines**

### Mängel

Nicht unter die Mängelhaftung fallen Eigenleistungen des Käufers, die Schäden, die nach der Bauabnahme, durch höhere Gewalt, normale Abnutzung, mangelhaften Unterhalt, nicht sachgemässen Gebrauch, umweltbedingte Folgeerscheinungen oder durch Dritte verursacht werden.

Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten (z.B. Haarrisse in Mauerwerk, Verputz, und bei Materialübergängen, unbedeutende Material-, Farbton- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit, Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen) sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Ausführung von Weissputzflächen erfolgt nicht streiflichtfrei. Das Abreissen von Kittfugen zwischen Bodenbelag und Sockelleiste stellt keinen Mangel dar, da sich ein Unterlagsboden den Rändern entlang in den ersten 2 Jahren immer senkt. Die diesbezüglichen Ausführungsmöglichkeiten werden vorgängig mit der Käuferschaft besprochen

## **Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten**

### Wohngeschosse

Der Neubau wird zu einem grossen Teil mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden müssen (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. Damit diese nicht zu Schäden führt, werden Bauzeit die nötigen Massnahmen ergriffen (technische Austrocknungszeiten, behördliche Wartezeiten zwischen verschiedenen Bauphasen, Feuchtigkeitsmessungen, Lüften etc.).

### Nebenräume/Kellerräume

Die Kellerräume im Gartengeschoss sind nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem umliegenden Erdreich wird durch das Kellermauerwerk stets eine gewisse Feuchtigkeit an die Innenräume abgegeben. Gleichzeitig sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl. Dies bedeutet, dass in den Keller gelangende, warme und feuchte Aussenluft dort abgekühlt wird und es dadurch zu (sichtbarem oder unsichtbarem) Kondensat an den Oberflächen kommen kann. Diese Vorgänge sind physikalisch bedingt und stellen keinen Baumangel dar. Aus den genannten Gründen sind die Kellerräume nur zur Lagerung von nicht organischen und unempfindlichen Waren geeignet. Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von 5 cm einhalten. Offene

Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Keller sind ungeeignet für die Lagerung von Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben etc.

#### Bodenbeläge in Wohnungen

Beim Einbau von Natursteinbelägen (z.B. Granitböden, Schieferböden etc.) ist die Aufbaustärke während dem Rohbau der Projektleitung mitzuteilen. Eventuelle Grundierungen, Dampfsperren, Haftbrücken, spezielle Oberflächenbehandlungen (versiegeln, ölen, imprägnieren etc.) sowie das Schützen während der Bauzeit mit Floorliner und/oder Pavatex sind bei der Bestellung mitzuordern und vom Besteller (Käuferschaft) zu bezahlen. Über Eigenschaften von Parkettbelägen und das Verhalten von Parkettoberflächen (Bodenheizung, Luftfeuchtigkeit, etc.) verweisen wir auf die Merkblätter des ISP (Interessengemeinschaft der Schweizerischen Parkett-Industrie).

#### **Finanzierung und Gebühren**

Die Kaufpreiszahlung erfolgt in Teilzahlungen. Die Käuferschaft erhält einen separaten, detaillierten Zahlungsplan. Alle Zahlungen erfolgen ohne Zinsvergütung. Bei der Beurkundung muss ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank vorliegen.

#### **Garantieleistung**

Mit der öffentlichen Beurkundung eines Kaufvertrages gehen die ordentlichen Garantieansprüche (2 Jahre für sichtbare Mängel bzw. 5 Jahre für verdeckte Mängel nach Beendigung des Werkes) von der Verkäuferschaft auf die Käuferschaft über. Allfällige Garantieansprüche gegenüber der Verkäuferschaft werden wegbedungen.