

# Überbauung “Länggasse”, 3292 Buswil

## Doppeleinfamilienhaus (Standard) mit Autounterstand

### Baubeschrieb vom 13.12.2023

Vorbereitungsarbeiten	Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrt, Strom- und Wasseranschlüsse während der Bauzeit
Erdarbeiten	Humusabtrag mit Materialdeponie auf der Baustelle (wenn möglich). Abfuhr des überschüssigen Materials auf externe Deponie
Werkleitungen	PP-Rohre für Kanalisationsleitungen, PE-Rohre für Elektro- TT- und TV-Zuleitungen, verlegt nach den Vorschriften der zuständigen Werke
Fundation	Streifen- und Pfahlfundationen unter Bodenplatte gemäss statischen Anforderungen.  Autounterstand: Einzelfundamente in Betonrohren, gemäss statischen Anforderungen.
Belag Autounterstand	Sickersteine oder dgl.
Boden EG	Fundation, Betonbodenplatte armiert, Dimensionierung und Armierung gemäss statischen Anforderungen. Hochwertige Wärmedämmung, Abdeckfolie aus PVC, Unterlagsboden Anhydrit mit Bodenheizung.
Treppe EG – DG	Treppe vorfabriziert oder in Ortbeton, mit Plattenbelag. Treppenuntersicht Grundputz und Spritzputz.
Fassadenwände	Einsteinmauerwerk (Backstein / Beton) mit verputzter Aussenwärmedämmung, Aufbau von innen nach aussen: Grundputz mit Abrieb - Backstein / Beton - hochwertige Wärmedämmung, (gemäss energetischen Auflagen in bewilligtem Bauprojekt) mit Netzeinbettung und Fassadenverputz - Anstrich.
Innenwände EG - OG	Backstein / Beton / z.T. Leichtbau mit Grundputz und Abrieb oder teilweise Plattenbelag in Nassräumen.
Innenwände DG	Zimmer: Backstein / Beton / z.T. Leichtbau mit Grundputz und Abrieb, z.T. Täfer (Lukarne)  Waschen: Backstein / Beton mit Grundputz und Abrieb  Estrich: Backstein mit Grundputz / Beton, roh.
Boden OG	Betondecke armiert, Dimensionierung und Armierung gemäss statischen Anforderungen. Wärme- und Trittschalldämmung Polystyrol, Abdeckfolie aus PVC, Unterlagsboden Anhydrit mit Bodenheizung.
Boden DG	Zimmer & Waschen: Betondecke armiert, Dimensionierung und Armierung gemäss statischen Anforderungen. Wärme- und Trittschalldämmung Polystyrol, Abdeckfolie aus PVC, Unterlagsboden Anhydrit mit Bodenheizung.  Estrich: Betondecke armiert, Dimensionierung und Armierung gemäss statischen Anforderungen. Oberfläche Beton abtaloschiert, roh.

Dachkonstruktion	Hauptdach & Lukarne in Elementbauweise oder konventionell Aufgerichtet Ausbau von innen nach aussen: - Täfer, Fertigbehandelt - Installationsraum - Dampfbremse - Wärmedämmung (gemäss energetischen Auflagen in bewilligtem Bauprojekt) - Unterdach, - Konterlattung, Ziegellattung und Tonziegel (Farbe gem. Farbkonzept Architekt) excl. Lukarne (siehe unten) Blecheinfassungen und – abschlüsse aus Chromnickelstahl oder gleichwertiges Material.
Lukarne aussen	Blecheinfassungen aus Chromnickelstahl oder gleichwertiges Material.
Fenster Wohnbereich	Kunststofffenster mit Drehkipplügel und Hebeschiebetüre zu Terrasse gemäss Plänen Architekt. Fargebung: Innen und Aussen; weiss Isolierglas, 3-fachverglasung Ug-Wert gem. Energienachweis Schalldämmung gem. Standard, Fenster Eingangsfassade entlang Busswilstrasse mit erhöhten Schalldämmanforderungen. Griff Alu farblos eloxiert Öffnungsart gemäss Fassadenplänen
Dachflächenfenster	Schwingflügel Fenster, Velux oder gleichwertiges Produkt. (Sonnenschutz als Option möglich)
Sonnenschutz	Fenster: Lamellenstoren, Führungs- und Endschiene in Leichtmetall (gem. Farbkonzept der Gesamtüberbauung)  Antrieb: Wohnen / Essen / Küche elektrisch, übrige Zimmer mit Handkurbel  Markise Terrasse Erdgeschoss elektrisch  Dachflächenfenster ohne Sonnenschutz (optional)  Waschen DG : ohne Sonnenschutz (optional)
Fensterbänke u. Schwellen	Vorfabrizierte Beton-Schwellen und Metall-Fensterbänke.
Briefkasten	1 Briefkasten pro Einheit. Standort gem. Auflage Post.
Hauseingangstüre	Haustüre aus Kunststoff mit Spion, Ug-Wert gem. Energienachweis 3-Punktverschluss, Zylinderausschnitt und Drücker in Metall
Innentüren	Fertigtüren mit Futter und Verkleidung, beschichtet (Farbe weiss oder nach Farbpalette Unternehmer), Drücker in Leichtmetall
Schliessanlage	Schliessanlage KABA, KESO oder gleichwertiges, mechanisches, registriertes Schliesssystem, mit Schliessplan, 5 Schlüssel, passend für Hauseingang und Briefkasten.
Innere Gipserarbeiten	Wände Wohnräume EG – DG, Waschen, Treppen, Korridor: Grundputz und eingefärbter Fertigabrieb, 1,5mm, weiss, Nassräume: z.T. Wandplatten und z.T. eingefärbter Fertigabrieb 1,5mm, weiss  Wände Estrich: Backstein mit Grundputz / Beton roh  Decken Wohnräume EG + OG, Treppenuntersichten, Korridor: Grundputz und Spritzputz  Decke Technik / Reduit: Beton roh

Schreiner	Absturzsicherung bei Treppe Korridor OG aus MDF oder gleichwertiges Produkt, gestrichen.  1-seitiger Handlauf bei Treppen EG – DG, direkt an Mauerwerk befestigt
Metallbau	Korridor OG & Waschen DG: Absturzsicherungen vor Fenster (ausssen).
Malerarbeiten	EG - DG (excl. Estrich und Technik / Reduit): Wände: 1 Anstrich auf Fertigabrieb (weiss RAL9016). Decken: Spritzputz fertig (wird nicht gestrichen)
Autounterstand	Metallkonstruktion verzinkt oder dgl., Dach mit Profilblecheindeckung (Anti-Dröhnbeschichtung)
Umgebung/Gartenanlage	Planie, Humusierung und Rasensaat. Wege und Sitzplätze Plattenbelag, Sicker- resp. Verbundsteine (gem. Umgebungsgestaltungsplan). Ausssenbeleuchtung gemäss Installationsplan Nicht inbegriffen im Kaufpreis ist die individuelle Bepflanzung der Parzellen wie Hecken, Sträucher und Bäume etc.

## 1. Installationen

Raumheizung	Dezentrale Luft-Wasser Wärmepumpe Jeweils 3 Wohneinheiten mit einer <u>gemeinsamen</u> Wärmepumpenheizung. Standort Heizung in aussenliegenden Technikräumen (Haus 1 und Haus 6). Zugang zu Technikräumen erfolgt von aussen.  Die Wärmemessung erfolgt mittels Wärmehähler separat pro Wohneinheit.  Steuerung + Wärmeverteilung bestehend aus: <ul style="list-style-type: none"><li>• Steuerung mit Aussenfühler und elektr. Einzelraumregulierung</li><li>• Verteilung sowie Vor- und Rücklaufleitungen nach Vorschrift isoliert</li><li>• Wärmeverteilung Niedertemperatur-Fussbodenheizung</li><li>• Standort Unterverteilung in Technik / Reduit EG</li></ul>
Warmwasser	Warmwassererzeugung mittels Wärmepumpenboiler. Standort: Waschen (Dachgeschoss)
Elektroinstallationen	Elektroanschluss (nach Anschlussbewilligung der Gemeinde) Einführung und Zählerkasten mit Sicherungen und Unterverteilung, Standort Technik / Reduit EG; Hausinstallationen (gemäss Vorschriften und separatem Installationsplan) Leitungsführung in verputzten Räumen Unterputz mit Kunststoffrohren. Steckdosen, Schalter etc. (gemäss Raumbeschrieb und Installationsplänen) Fehlerstromschutzschalter (gemäss Vorschriften)  Lichtinstallation betriebsbereit, in Wohnräumen und im Aussenbereich <u>excl.</u> Leuchten, in Neben- und Nassräumen inkl. je 1 Leuchte Sonnerie bei Hauseingang, Telefonanschluss + TV im Wohnzimmer
Sanitäre Installationen	Wasseranschluss (nach Anschlussbewilligung der Gemeinde) Wasserzähler und Verteilbatterie in Technik / Reduit-EG Interne Verteilleitungen in Chromstahl und Kunststoffrohren (System Sanipex). Warmwasserleitungen nach Vorschrift isoliert Sanitärapparate, Budget BRUTTO inkl. MwSt.: CHF.13'000.- 1 Gartenventil Waschen DG: Waschmaschine, Tumbler, Ausgussbecken mit Warm- und Kaltwasser.
Kücheneinrichtung	Ausführung nach Wahl der Bauherrschaft, Budget BRUTTO inkl. MwSt. CHF 30'000.-

## 2. Raumbeschrieb

<b>Technik / Reduit EG</b>	
Boden	Unterlagsboden, roh
Wände	Beton / Mauerwerk / Leichtbau , roh
Decke	Beton , roh
Türe	Ausführung gemäss Baubeschrieb
Elektrische Installationen	Deckenleuchte LED, Schalter und Steckdosen (gemäss Installationsplan) Elektroverteilung mit Zähler und Sicherungen Hauseinführung und Verteilung Elektro, TT und TV
Heizung	Unterverteilung, Bodenheizung
Sanitär	Unterverteilung

<b>Wohnen, Essen, Entrée EG</b>	
Boden	Parkett mit Fussleiste weiss, Budget Boden fertig verlegt, CHF. 120.--/m2 (BRUTTO inkl. MwSt) inkl. aller Vor- und Nebenarbeiten
Wände	Grundputz und eingefärbter Fertigabrieb 1,5mm, weiss, 1 Anstrich
Decke	Beton mit Grundputz und Spritzputz weiss
Fenster	Kunststofffenster, Anordnung und Grössen gemäss Plan Ausführung gemäss Baubeschrieb
Sonnenschutz	Rafflamellenstore mit Motorantrieb
Türen	Haus- und Zimmertüren gemäss Baubeschrieb
Treppe	Ausführung gemäss Baubeschrieb
Cheminée	Cheminée / Schwedenofen / Kamin etc. <b>optional</b>
Elektrische Installationen	Leuchtenanschlüsse, Schalter und Steckdosen gemäss Installationsplan
Heizung	Bodenheizung

<b>Küche EG</b>	
Boden	Parkett mit Fussleiste weiss, Budget Boden fertig verlegt, CHF. 120.--/m2 (BRUTTO inkl. MwSt) inkl. aller Vor- und Nebenarbeiten
Wände	Grundputz und eingefärbter Fertigabrieb 1,5mm, weiss, 1 Anstrich Rückwand Kombination: Glas
Decke	Beton mit Grundputz und Spritzputz, weiss
Elektroinstallationen	Anschluss der elektrischen Geräte, 2 3-fach Steckdosen, Unterbaube- leuchtung und 4 Einbauspots im Küchenbereich
Lüftung	Dampfabzug (Umluft)
Kücheneinrichtung	Kücheneinrichtung gemäss Plan und Auswahl (Budgetbetrag)
Heizung	Bodenheizung
Fenster	Kunststofffenster , Anordnung und Grössen gemäss Plan Ausführung gemäss Baubeschrieb
Sonnenschutz	Lamellenstore mit Motorantrieb

<b>WC EG + Bad OG</b>	
Boden	Plattenbelag mit Sockel Budget Boden fertig verlegt, CHF. 100.--/m2 (BRUTTO inkl. MwSt), inkl. aller Vor- und Nebenarbeiten
Wände	Plattenbelag gemäss Auswahl Plattenpreis fertig verlegt CHF. 100.--/m2 (BRUTTO inkl. MwSt.), inkl. aller Vor- und Nebenarbeiten inkl. Schlüterschienen bei Eckausbildungen. Kittfugen bei Anschlüssen an fremde Bauteile. Alle Wände mit Plattenbelag ganze Raumhöhe im Bereich der Sanitärin- stallation, restl. Wände eingefärbter Fertigabrieb 1,5mm, weiss, 1 An- strich
Decke	Beton mit Grundputz und Spritzputz, weiss

Türen	Ausführung gemäss Baubeschrieb
Elektrische Installationen	Leuchten Anschluss, Schalter und Steckdosen (gemäss Installationsplan)
Heizung	Bodenheizung

### Zimmer OG - DG / Korridor OG

Boden	Parkett mit Fussleiste weiss, Budget Boden fertig verlegt, CHF. 120.--/m2 (BRUTTO inkl. MwSt.) inkl. aller Vor- und Nebenarbeiten
Wände	Grundputz und eingefärbter Fertigabrieb 1,5mm, weiss, 1 Anstrich
Decke OG	Beton mit Grundputz und Spritzputz weiss
Decke DG	Zimmer / Korridor / Waschen: Dachschräge mit Täfer, fertig behandelt
Fenster	Kunststofffenster Anordnung und Grössen gemäss Plan Ausführung gemäss Baubeschrieb
Sonnenschutz	Lamellenstoren mit Handkurbel
Türen	Ausführung gemäss Baubeschrieb
Elektrische Installationen	Leuchten Anschluss, Schalter und Steckdosen gemäss Installationsplan
Heizung	Bodenheizung

### Waschen DG

Boden	Plattenbelag mit Sockel Budget Boden fertig verlegt, CHF. 100.--/m2 (BRUTTO inkl. MwSt.), inkl. aller Vor- und Nebenarbeiten
Wände	Grundputz und eingefärbter Fertigabrieb 1,5mm, weiss, 1 Anstrich
Decke	Täfer, fertig behandelt
Fenster	Kunststofffenster Anordnung und Grössen gemäss Plan Ausführung gemäss Baubeschrieb
Sonnenschutz	Kein Sonnenschutz (optional)
Türen	Ausführung gemäss Baubeschrieb
Elektrische Installationen	Leuchten Anschluss, Schalter und Steckdosen gemäss Installationsplan
Heizung	Bodenheizung

### Estrich DG

Boden	Beton roh, abtaloschiert
Wände	Backsteinmauerwerk mit Grundputz, Beton roh
Decke	Dachschräge, Dampfbremse sichtbar
Türen	Ausführung gemäss Baubeschrieb
Elektrische Installationen	Leuchten Anschluss, Schalter und Steckdosen gemäss Installationsplan
Heizung	unbeheizt (Unterlagsboden mit Bodenheizung als <b>Option</b> möglich)

### Autounterstand

Boden	Betonverbundsteine / Sickersteine
Wände	vorfabrizierter Carport gemäss Baubeschrieb
Dach	gemäss Baubeschrieb
Elektrische Installationen	Leuchte mit Bewegungsmelder und eine Steckdose (gemäss Installationsplan)

### Gedeckter Sitzplatz

Boden	Betonplatten 50x50cm in Splitt verlegt.
Markise	gemäss Baubeschrieb

## ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

Der vorliegende Baubeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um die Überbauung allgemein und die einzelnen Doppel­einfamilienhäuser im Speziellen zu erstellen. Für die Masse gelten ausschliesslich die definitiven Ausführungspläne des Architekten (Rohbaumasse). Abweichungen gemäss den Normen und Definitionen der SIA.

Der Verkäufer garantiert die bei Baubeginn behördlich geforderten Anforderungen der SIA –Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2006) sowie die neuen Tragwerksnormen SIA 261 und 262 (u.a. Erdbebensicherheit).

Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen.

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Ämter sowie der Baubewilligung.

Leitungsführung Technik / Reduit: sichtbare Leitungen jeglicher Art sind z.T. unvermeidlich und berechtigen die Käuferschaft nicht zur Geltendmachung eines Minderwertes der entsprechenden Räumlichkeiten.

Ausbau- und Materialwahl: Die Käufer der Häuser können innerhalb des vom Verkäufer hierfür ausgesetzten Planungs- und Bemusterungszeitraums folgende Ausbauten und Materialien selber bestimmen:

- Sanitäre Apparate
- Elektroinstallationen
- Küche
- Schreinerarbeiten
- Wand- und Bodenbeläge

Die Auswahl dieser Materialien und Ausbauten kann aus Haftungsgründen ausschliesslich bei der vom Verkäufer bestimmten Firma erfolgen. Aus Versicherungstechnischen- und Haftungsgründen sind keine käuferseitigen Leistungen möglich bzw. zulässig.

Mehr- bzw. Minderkosten: Der Käuferschaft werden die vom Verkäufer angegebenen Budgetbeträge nach erfolgter Auswahl in Abzug gebracht und eine daraus resultierende Mehr- oder Minderkostenrechnung vorgelegt. Die Mehrwertsteuer ist in den Budgetbeträgen enthalten.

Es sind Änderungen des Grundrisses sowie weiterer Ausbauten im internen Bereich möglich, soweit dies der Baufortschritt und die technischen Möglichkeiten (Statik, Haustechnik, usw.) noch erlauben. Der Architekt erstellt die Ausführungspläne im Mst. 1:50 (Versand im Mst. 1:100, verkleinert). Die Projektleitung formuliert in Zusammenarbeit mit der Käuferschaft die Grundlage für die definitive Ausführungsplanung und nimmt einmalig die geforderten Änderungen und Ergänzungen auf.

Die durch Käuferauswahlen oder Grundrissänderungen entstehenden Mehr- oder Minderkosten werden der Käuferschaft schriftlich offeriert. Erst nach schriftlicher Genehmigung der Offerte werden die Arbeiten durch den Verkäufer in Auftrag gegeben. Die Mehrkosten sind innert 60 Tagen ab Bestellung zu vergüten oder innert 30 Tagen ab Bestellung mittels Bankgarantie oder unwiderruflichem Zahlungsverprechen sicherzustellen und alsdann zahlbar innert 10 Tagen nach Rechnungsstellung. Auf alle Mehr oder Minderkosten, welche durch die Käuferauswahl oder Änderungswünsche der Käuferschaft entstehen (z.B. sanitäre Apparate, Installationen, Küche, Beläge, bauliche Änderungen, usw.) beansprucht der Verkäufer ein Honorar von 16% (ohne Mehrwertsteuer) für Planung, Beratung, Offertstellung, Bauleitung, Administration, Koordination, Abrechnung, Gemeindegebühren und Unternehmer-Risiko, etc. Ab der zweiten Änderung pro Arbeitsgattung, ab der zweiten Auswahl der Sanitärapparate, Wand- und Bodenbeläge und Küche sowie bei Nichtausführung der offerierten Lieferungen und Leistungen wird zusätzlich eine Bearbeitungsgebühr von pauschal CHF 250.- exkl. MwSt. erhoben. Die Honorierung für

zusätzliche Planänderungen, aus denen keine Mehr- oder Minderkosten resultieren, richtet sich nach den gültigen Zeit-Tarifen des SIA (2015/2016). Bewilligungs- und andere Gebühren für Käuferwünsche sind in jedem Fall durch den Käufer zu bezahlen.

Weisungen an Unternehmer: Die Käuferschaft verzichtet darauf, mit den am Bau beteiligten Unternehmer und Lieferanten direkt zu verkehren (Ausnahme: Auswahl von Ausbauten und Materialien).

Die Käuferschaft verzichtet insbesondere darauf den Unternehmern und Lieferanten am Bau Anweisungen zu geben.

Änderungen durch den Verkäufer: Der Verkäufer behält sich eventuell notwendige Änderungen der Ausführung oder der Ausstattung, die einen technischen Fortschritt bedeuten oder konstruktiv notwendig sind, auch nach Vertragsabschluss vor, sofern sie keine Wertverminderung zur Folge haben. Ebenfalls sind kleine Material- oder gestalterische Abweichungen gegenüber den Projektplänen und des Baubeschriebs, welche die Qualität des Ausbaues nicht beeinträchtigen, vorbehalten. Die Entscheidung diesbezüglich liegt allein bei der Verkäuferin.

Äussere Gestaltung: Die gesamte äussere Form-, Material- und Farbgestaltung des Hauses erfolgt durch die Verkäuferin. Ebenso die Standortbestimmung von Briefkastenanlagen, Spielplatz, Containerplätzen, Wegbeleuchtungen, TV/TT-Anlagen, Hydranten, etc.

Fertigstellung Umgebungsarbeiten: Bedingt durch den Bauablauf sowie die Witterung können die Umgebungs- und Bepflanzungsarbeiten eventuell erst nach Bezug der Bauten fertiggestellt werden. Die Zugangswege werden im Zuge der Bauausführung den örtlichen und topographischen Verhältnissen angepasst. Wenn die definitiven Zugangswege bis Bezug eines Hauses nicht erstellt werden können, werden Provisorien erstellt. Ebenso können untergeordnete Mängel oder solche, welche nach Bezug der Bauten festgestellt werden, eventuell erst nach Bezug oder zusammen mit Garantiarbeiten behoben werden. Dies berechtigt die Käuferschaft jedoch nicht zur Geltendmachung eines Minderwertes bzw. Rückbehalts auf den vertraglich vereinbarten Kaufpreis / Mehrkosten aufgrund Käuferauswahl.

Bauliche Änderungen durch Käuferschaft: Bauliche Änderungen durch die Käuferschaft, welche nach Bezug der Bauten ausgeführt werden, können auf die bauphysikalischen Eigenschaften oder die Schalldämmwerte Einfluss haben, wofür die Käuferschaft die alleinige Verantwortung trägt.

Abweichungen in den Materialien: Hochwertige Naturprodukte wie Massivholz, keramische Platten etc. unterliegen Schwankungen in der Maserung, Einfärbung etc. Soweit diese Abweichungen den üblichen Rahmen nicht überschreiten, kann kein Austausch erwartet werden. Wo die Fabrikate nicht fixiert sind, werden bewährte Produkte verwendet.

Mehrwertsteuer: Die Mehrwertsteuer auf Bauleistungen etc. welche im Kaufpreis eingeschlossen ist, trägt der Verkäufer.

Revisionspläne: Dem Käufer werden folgende Revisionspläne abgegeben: Grundriss 1:50 Nasszellen 1:20 Küchenplan 1:20 (Unternehmerplan) Elektroplan (Unternehmerplan)

Im Übrigen gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

Vorbehalten sind allfällige Optimierungen welche sich während der Submissionsphase als sinnvoll erachten;

**Stand Baubeschrieb per 13.12.2023 – (definitive Baubewilligung noch hängig, Anpassungen jederzeit möglich)**