

Haus A (Stockwerkeigentum)

1. Baubeschrieb

Vorbereitungsarbeiten	Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrt, Strom- und Wasseranschlüsse während der Bauzeit
Erdarbeiten	Humusabtrag mit Materialdeponie auf der Baustelle. Baugrubenaushub mit Materialdeponie auf der Baustelle. Abfuhr des überschüssigen Materials auf externe Deponie
Werkleitungen	PP-Rohre für Kanalisationsleitungen, PE-Rohre für Elektro- und Telefonleitungen, verlegt nach den Vorschriften der zuständigen Werke
Fundation	Hauptgebäude: Kieskoffer falls erforderlich (je nach Anforderung des Baugrundes), Magerbeton, Bodenplatte Beton armiert, gemäss statischen Anforderungen.
Aussenwände UG	Beton armiert, Dimensionierung und Armierung gemäss statischen Anforderungen
Innenwände UG:	Kalksandstein abgesackt, roh
Lichtschächte UG	Vorfabrizierte Betonlichtschächte mit verzinkten Gitterrosten mit Einbruchsicherung
Boden UG	Unbeheizt: Zementüberzug oder Monobeton
Boden Einstellhalle, Velo	Monobeton
Boden EG	Betondecke armiert, Dimensionierung und Armierung gemäss statischen Anforderungen. Hochwertige Wärmedämmung, Abdeckfolie aus PVC, Unterlagsboden Anhydrit mit Bodenheizung.
Treppe UG - Attika	Treppe vorfabriziert oder in Ortbeton, sauber abtalschiert mit Plattenbelag oder Kugelgarn.
Aussenwände EG - Attika	Einsteinmauerwerk (Backstein / Beton) mit verputzter Aussenwärmedämmung, Aufbau von innen nach aussen: Grundputz mit Abrieb oder Plattenbelag, Backstein / Beton, hochwertige Wärmedämmung, (gemäss Auflagen in bewilligtem Bauprojekt) Netzeinbettung und Fassadenverputz, gestrichen
Innenwände EG - Attika	Backstein / Beton mit Grundputz und Abrieb oder Plattenbelag in Nassräumen
Boden OG - Attika	Betondecke armiert, Dimensionierung und Armierung gemäss statischen Anforderungen. Wärme- und Trittschalldämmung Polystyrol, Abdeckfolie aus PVC, Unterlagsboden Anhydrit mit Bodenheizung.
Fenster UG	Kunststoff-Leibungsfenster direkt in Wandschalung eingelegt, weiss, Isolierglas (Ug-Wert gem. Energienachweis) Öffnungsart gemäss Fassadenplänen
Fenster Wohnbereich	Kunststofffenster mit Drehkipppflügel und Hebeschiebetüre zu Balkon gemäss Plänen Architekt. Farbgebung: Innen und Aussen; weiss Isolierglas, 3-fachverglasung Ug-Wert gem. Energienachweis Schalldämmung gem. Standard Griff Alu farblos eloxiert Öffnungsart gemäss Fassadenplänen

Blitzschutz	Nicht vorgesehen
Dachkonstruktion	Einstellhalle Abdichtungen Einstellhallendecke aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen Hauptdach Dampfsperre und Dachabdichtung aus Polymerbitumen-Dichtungsbahn, Wärmedämmung gem. Energienachweis und bewilligtem Bauprojekt. Blecheinfassungen und – abschlüsse aus Chromnickelstahl oder gleichwertiges Material. Extensive Begrünung- Absturzsicherungen für Kontroll- und Unterhaltsarbeiten gemäss aktuellen Vorschriften Balkone + Dachterrassen Attika mit Gehbelag aus Zementplatten
Sonnenschutz	Lamellenstoren, z.T. Vertikal-Markisen, Führungs- und Endschienen in Leichtmetall (gem. Farbkonzept der Gesamtüberbauung), Antrieb elektrisch.
Fensterbänke u. Schwellen	Vorfabrizierte Beton-Türschwellen und Metall-Fensterbänke.
Lift	Personenaufzug, behindertengerecht, 8 Personen mit Halt auf allen Ebenen. Teleskopschiebetüren, Ausführung nach Standard Unternehmer. Lifttüre aussen nach Farkonzept Architekt. Liftboden nach Standardkollektion Unternehmer.
Briefkasten	Briefkastenanlage Haus A + B mit Sonnerieanlage und Video-Gegensprech-Funktion,
Metallbauarbeiten	Absturzsicherungen vor Fenster: Staketengeländer aus umlaufendem Rahmen aus Flachstahl, vertikale Staketen aus Rundstahl 12mm. Ganze Konstruktion einbrennlackiert Geländer Attika + Balkone: Staketengeländer bestehend aus Pfosten, Handlauf und untere Traverse aus Flachstahl. Vertikale Staketen Stahl 12 mm, mit Fussplatten auf Boden geschraubt. Ganze Konstruktion einbrennlackiert Geländer Treppenhaus Staketengeländer bestehend aus Pfosten, Handlauf und untere Traverse aus Flachstahl. Vertikale Staketen aus Rundstahl 12mm. Geländer seitlich an Treppenlauf befestigt. Oberfläche pulverbeschichtet oder einbrennlackiert.
allgemein zu Türen	Schallschutz und Brandschutz nach gültigen Normen und Vorschriften. Beschläge und Drückergarnituren gemäss Standard.
Hauseingangstüre EG	Metallkonstruktion mit Verglasung, Ug-Wert gem. Energienachweis, elektr. Türöffner mit Gegensprechfunktion und Video.
Wohnungstüre EG -Attika	Wohnungseingangstüren mit Metallzargen zum Streichen, Dreipunkteverriegelung und Sicherheitsschild, Spion, melaminharzbeschichtet.
Innentüren	Zimmertüren mit Metallzargen zum Streichen, halbschweres Türblatt stumpf einschlagend oder überfalzt, Zimmertüreinsteckschloss, Drückergarnitur in Leichtmetall, Fertigtüre, Farbe nach Standardkollektion Unternehmer.
Garderoben	Garderobenschränke gemäss Plänen Architekt, Melaminharz beschichtet, weiss.
Vorhangschiene	1 Vorhangschiene, direkt an Betondecke befestigt.

Schliessanlage	Schliessanlage KABA, KESO oder gleichwertiges, mechanisches, registriertes Schliesssystem, mit Schliessplan, 5 Schlüssel pro Wohnung passend für Hauseingang, Briefkasten, Kellerabteil, Einstellhalle und Veloraum, allfällige vorgeschriebene Schlüsseldepots für die Feuerwehr, Liftanlage und Werke mit separatem Schlüssel
Innere Gipserarbeiten	<p>Wände Wohnräume + Treppenhaus: eingefärbter Fertigabrieb, 1,5mm, weiss, in Nassräumen Wandplatten und eingefärbter Fertigabrieb 1,5mm, weiss</p> <p>Wände Untergeschoss &, Einstellhalle: Mauerwerk roh / Beton roh</p> <p>Decken Wohnräume: Grundputz und Spritzputz</p> <p>Decken Untergeschoss & Einstellhalle: Beton roh</p>
Innere Malerarbeiten	<p>Wohnungen, Treppenhäuser: Wände, Stützen, Türzargen 1-2 Anstriche gemäss Farbkonzept Architekt.</p> <p>Untergeschosse und Einstellhalle Wände und Decken roh</p>
Umgebung/Gartenanlage	<p>Planie, Humusierung Bepflanzung und Rasensaat. Wege und Sitzplätze Plattenbelag, Sicker- resp. Verbundsteine (gem. Umgebungsgestaltungsplan). Aussenbeleuchtung nach Installationsplan</p>
Einstellhalle	Automatisches Schiebe- / Kipp- , oder Sektionaltor mit 2 Handsender pro Wohnung

2. Installationen

Raumheizung	<p>Jeder Hauskomplex ist mit einer separaten, Wärmepumpenheizung ausgerüstet.</p> <p>Die Wärmemessung erfolgt mittels Wärmezähler für jede Wohneinheit separat.</p> <p>Wärmeerzeugung Wärmepumpe mit Erdsonde, bestehend aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wärmepumpe • 5 Erdsonden pro MFH • Steuerung mit Aussenfühler und elektr. Einzelraumregulierung • Verteilung sowie Vor- und Rücklaufleitungen nach Vorschrift isoliert • Wärmeverteilung Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Kunststoffrohren
Warmwasser	Wassererwärmer Aufheizung mit Wärmepumpe, Standort im Technikraum.
Elektroinstallationen	<p>Wohnungsverteilung, Schalter mit Lampenstellen und Steckdosen. sämtl. Installationen gemäss Vorschriften und separatem Installationsplan. Fehlerstromschutzschalter (gemäss Vorschriften) Lichtinstallation betriebsbereit, in Wohnräumen ohne Leuchten. In Nebenräumen, Spiegelschränken und Balkon/Terrasse inkl. Leuchten. Sonnerie bei Wohnungs- und Hauseingang Sonnerie mit Gegensprechfunktion, Telefon- und TV-Anschluss</p>

Sanitäre Installationen	Interne Verteilleitungen in Chromstahl und Kunststoffrohren (System Sanipex). Warmwasserleitungen nach Vorschrift isoliert Waschmaschine und Tumbler, Ausgussbecken mit Warm- und Kaltwasser. Budget Sanitärapparate: gemäss Apparatenliste vom August 2018 Inklusive 1 Unterbaumöbel pro Wohnung.
Kücheneinrichtung	Einrichtung gemäss separatem Architektenplan, Ausführung nach Wahl der Bauherrschaft, Budget nach Wohnungsgrössen netto inkl. MwSt. Wohnung E1, O1: CHF 25'000.- Wohnung E2, O2, E4, O4, A1: CHF 27'000.- Wohnung E3, O3: CHF 28'000.- Wohnung A2, A3: CHF 24'000.-
Betriebseinrichtung	Feuerlöscher (nach Vorschrift Gebäudeversicherung)

3. Raumbeschrieb

Treppenhaus Untergeschoss - Attika	
Boden	Unterlagsboden oder Überzug mit Plattenbelag od. Kugelgarn
Treppe	Treppe vorfabriziert oder in Ortbeton mit Plattenbelag od. Kugelgarn
Wände	Grundputz und eingefärbter Fertigabrieb, weiss, gestrichen
Decken	Grundputz und Spritzputz, weiss
Türen	Ausführung gemäss Baubeschrieb
Geländer	Ausführung gemäss Baubeschrieb
Heizung	unbeheizt
Elektrische Installationen	Leuchten (nach Auswahl Architekt), Schalter und Steckdosen (gemäss Installationsplan)

Keller, Basteln, Technik, Abwart, Einstellhalle	
Boden	Monobeton, roh
Wände	Beton / Kalksandstein abgesackt, roh
Decke	Beton schalungsglatt roh
Fenster	Anordnung und Grösse gemäss Plan Ausführung gemäss Baubeschrieb Lichtschacht gemäss Baubeschrieb
Türe	Ausführung gemäss Baubeschrieb
Elektrische Installationen	Deckenleuchte LED, Schalter und Steckdosen (gemäss Installationsplan) Elektroverteilung mit Zähler und Sicherungen Hauseinführung und Verteilung Elektro und Telefon
Heizung	unbeheizt, Wärmepumpe, Verteilung
Sanitär	Warmwasserboiler (gemäss Baubeschrieb) Hauseinführung und Wasserverteilung

Korridor, Wohnen, Essen, Reduit	
Boden	Parkett mit Fussleiste weiss, Budget Boden fertig verlegt, Fr. 100.--/m2 Netto inkl. MwSt inkl. aller Vor- und Nebenarbeiten
Wände	Grundputz und eingefärbter Fertigabrieb, weiss, gestrichen
Decke	Beton mit Grundputz und Spritzputz weiss
Fenster	Anordnung und Grössen gemäss Plan Ausführung gemäss Baubeschrieb
Sonnenschutz	Rafflamellenstore mit Motorantrieb, z.T. Vertikalmarkisen

Türen	Wohnungs- und Zimmertüren gemäss Baubeschrieb
Schreinerarbeiten	1 Vorhangschiene direkt an Betondecke Garderobe gemäss Plan
Cheminée	nicht vorgesehen
Elektrische Installationen	Leuchtenanschlüsse, Schalter und Steckdosen gemäss Installationsplan
Heizung	Bodenheizregister

Küche

Boden	Parkett mit Fussleiste weiss, Budget Boden fertig verlegt, Fr. 100.--/m2 Netto inkl. MwSt. inkl. aller Vor- und Nebenarbeiten
Wände	Grundputz und eingefärbter Fertigabrieb weiss, gestrichen Rückwand Kombination: Formex HPL-Platte
Decke	Beton mit Grundputz und Spritzputz, weiss
Elektroinstallationen	Anschluss der elektrischen Geräte, 2 3-fach Steckdosen, Unterbaubeleuchtung und 4 Einbauspot im Küchenbereich
Lüftung	Dampfabzug: Umluft (Aktivkohlefilter)
Sanitär	Kücheneinrichtung gemäss Plan und Auswahl

Bad/WC + Dusche / WC

Boden	Plattenbelag mit Sockel Budget Boden fertig verlegt, Fr. 80.--/m2 Netto inkl. MwSt., inkl. aller Vor- und Nebenarbeiten
Wände	Plattenbelag ganze Raumhöhe, gemäss Auswahl Plattenpreis fertig verlegt Fr. 80.--/m2 inkl. MwSt., inkl. aller Vor- und Nebenarbeiten inkl. Schlüterschienen bei Eckausbildungen. Kittfugen bei Anschlüssen an fremde Bauteile. Alle Wände mit Plattenbelag im Bereich der Sanitärinstallationen, restl. Wände verputzt
Decke	Beton mit Grundputz und Spritzputz, weiss
Türen	Ausführung gemäss Baubeschrieb
Elektrische Installationen	Leuchtenanschluss, Schalter und Steckdosen (gemäss Installationsplan)
Heizung	Bodenheizregister
Sanitär	gemäss Plan und Apparatliste

Zimmer

Boden	Parkett mit Fussleiste weiss, Budget Boden fertig verlegt, Fr. 100.--/m2 Netto inkl. MwSt. inkl. aller Vor- und Nebenarbeiten
Wände	Grundputz und eingefärbter Fertigabrieb weiss, gestrichen
Decke	Beton mit Grundputz und Spritzputz weiss
Fenster	Anordnung und Grössen gemäss Plan Ausführung gemäss Baubeschrieb
Sonnenschutz	Lamellenstoren mit Motor
Türen	Ausführung gemäss Baubeschrieb
Schreinerarbeiten	1 Vorhangschiene direkt an Betondecke
Elektrische Installationen	Leuchtenanschluss, Schalter und Steckdosen gemäss Installationsplan
Heizung	Bodenheizregister

Balkon

Boden	Zementplatten
Elektrische Installationen	1 Steckdose, 1 Leuchte
Sonnenschutz	Attika: Knickarmmarkise an Fassade mit Kurbel (gem. Siedlungskonzept) EG+OG: Aussenvorhang an Decke von Balkon montiert

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

Der vorliegende Baubeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche ein bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um die Gebäudeanlagen allgemein und die einzelnen Eigentumswohnungen 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 Amtsstellen sowie der Baubewilligung.

Schall im Untergeschoss: Im Untergeschoss werden keine speziellen Schallschutzmassnahmen getätigt. Geräusche in allgemeinen und privat genutzten Räumen im UG, insbesondere von Lüftungsanlagen oder Sanitär- und Elektroinstallationen etc., sind im UG unvermeidlich und berechtigen Käufer nicht, Minderwerte geltend zu machen.

Leitungsführung Untergeschoss: Leitungen jeglicher Art, auch in den privat genutzten Räumen, im Untergeschoss sind unvermeidlich und berechtigen die Käuferschaft nicht zur Geltendmachung eines Minderwertes der entsprechenden Räumlichkeiten.

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

- Sanitäre Apparate
- Elektroinstallationen
- Küche
- 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 Minderkostenberechnung 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 Mehrkosten, 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.

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 29.08.2018 – Submissionspläne, Beginn Ausführungspläne