



T-Moser GmbH | Oberwilerstrasse 65, 4102 Binningen - 061 281 20 45 | info@t-moser.ch

BAUBESCHRIEB

PROJEKT:	B18	ENTWICKLUNG & REALISIERUNG:	Hueter Invest AG
ADRESSE:	Bienenstrasse 18, 4104 Oberwil	ARCHITEKTUR:	T-Moser GmbH
GRUNDEIGENTÜMER:	B & G Invest AG	BAUMANAGEMENT:	Immo Bau AG Nordwestschweiz

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Dieser Baubeschrieb gilt, sofern im rechtskräftig beurkundeten Kauf- / Werkvertrag keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

GRUNDSATZ

Der vorliegende Baubeschrieb bezieht sich auf das Mehrfamilienhaus sowie die hauseigenen Garagenboxen. Der Beschrieb umfasst die Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um das MFH im Allgemeinen und die einzelnen Eigentumswohnungen im Speziellen zu erstellen. Für die Masse gelten ausschliesslich die definitiven Ausführungspläne des Architekten (Rohbaumasse) mit kleinen Abweichungen gemäss den Normen und Definitionen der SIA.

NORMEN UND GRUNDLAGEN

Die Verkäuferschaft garantiert die bei Baubeginn behördlich geforderten Anforderungen der SIA-Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2020) sowie die neuen Tragwerksnormen SIA 261 und 262 (u.a. Erdbebensicherheit).

Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderen 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 rechtskräftigen Baubewilligung.

GEWÄHRLEISTUNG

Die Haftung für die Mängelfreiheit des Werkes richtet sich nach SIA-Norm 118.

ÄNDERUNGEN

Unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität und Quantität sowie des Ausbaustandards können einzelne Bauteile in Sachen Planung und Ausführung Änderungen erfahren. Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Pläne des Architekten und die der Spezialisten (Fachplaner / Bauingenieur).

Das Gestaltungs- und Farbkonzept (das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes inkl. allgemeine Umgebungsgestaltung, Vorplatz, Erschliessung usw.) wird einzig durch die Verkäuferschaft und den Architekten festgelegt.

KÄUFERSEITIGE ÄNDERUNGEN

Änderungen aufgrund besonderer Wünsche des Käufers (unter Einhaltung der geforderten SIA-Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ [Ausgabe 2020], der SIA-Norm 261 und 262 [u.a. Erdbebensicherheit], der einschlägigen SIA-Normen, der Vorschriften und Baugesetze, der rechtskräftigen Baubewilligung sowie unter Berücksichtigung des Baufortschritts) sind nur mit gegenseitiger schriftlicher Vereinbarung möglich.

Wünscht die Käuferschaft den Einbau Smart-Home (Überbegriff für technische Verfahren u. System zur Gebäudeautomation), so muss/kann ein möglicher Ein- und Ausbau ausschliesslich und einzig nach bilateraler, schriftlicher Vereinbarung zwischen der Käuferschaft und dem verantwortlichen Elektriker erfolgen. Sämtliche diesbezüglichen Kosten trägt vollumfänglich die Käuferschaft. Von der Verkäuferschaft werden diesbezüglich keinerlei Garantie- und/oder Gewährleistungspflichten übernommen.

Daraus resultierende Mehrkosten gemäss zu unterzeichnender Offerte sowie effektive Kosten für die zusätzlichen Planungsaufwände (Planungsarchitekt und Ausführung, Elektro-, Sanitär- und Heizungsfachplaner, Bauingenieur usw.), Bewilligungen und Anschluss- und Abnahmegebühren der Behörden, gehen zu Lasten des Käufers.

Käuferseitig verursachte Minderkosten werden nach 50%-igem Abschlag mit der Restkaufpreiszahlung einen Tag vor dem Antrittstag verrechnet. Käuferseitig verursachte Mehrkosten sind spätestens zusammen mit dem Restkaufpreis einen Tag vor dem Antrittstag zur Zahlung fällig.

Auf käuferseitige Änderungswünsche wird jeweils ein Bearbeitungszuschlag von 13% der Mehrkosten als Pauschalhonorar (Zuschlag für Projekt- und Bauleitung, Risiko / Versicherung, Nebenkosten wie z.B. Spesen, Plankopien, usw.) sowie 3% der Mehrkosten für erhöhte Anschlussgebühren erhoben.

Vor finaler Auftragsvergabe der individuellen Kundenwünsche sind sämtliche Kosten jeweils mittels Unterschrift auf dem entsprechenden Nachtrag von der Käuferschaft freizugeben / zu genehmigen / anzuerkennen.

AUSBAU- UND MATERIALWAHL

Unter Einhaltung des hierfür angesetzten Planungs- und Bemusterungszeitraumes können von Seiten der Käufer folgende Materialien / Ausbauten mitbestimmt werden:

- Bodenbeläge
- Wandbeläge und Wandfarbe(n)
- Keramische Wandbeläge
- Sanitär-Apparate
- Küchenmöblierung und Küchen-Apparate
- Elektroinstallation
- Bodenbeläge aussen (Gartensitzplätze, Terrassen)

Die Auswahl dieser Materialien und Ausbauten erfolgt ausschliesslich bei den von der Verkäuferschaft bestimmten Firmen. Aus versicherungstechnischen und Haftungsgründen sind KEINE käuferseitigen Leistungen zulässig.

VERBINDLICHKEIT DES BAUBESCHRIEBS

Mit diesem Baubeschrieb wird hauptsächlich die Qualität / der Standard der Ausführung definiert. Sofern die beschriebene Qualität und das Konzept hinsichtlich Gestaltung nicht beeinträchtigt wird, können die von der Verkäuferschaft ausgewählten Unternehmen andere Produkte oder Lieferanten vorschlagen. Es gilt zu beachten, dass die technischen und bauphysikalischen Normen jederzeit erfüllt werden müssen.

Dieser Baubeschrieb wird gemäss dem heutigen Wissensstand erstellt. Aufgrund von neuen technischen / architektonischen Erkenntnissen, behördlichen Auflagen oder durch Projektoptimierungen, können Änderungen hinsichtlich der beschriebenen Materialien nicht ausgeschlossen werden.

BAUBESCHRIEB AUFGEListET NACH BKP (BAUKOSTENPLAN)

211 Baumeisterarbeiten

Baustelleneinrichtung:

- Verkehrskonzept während der Bauphase, alle für die Arbeiten notwendigen Maschinen, Geräte etc.

Kanalisation im Gebäude:

- Getrennte Leitungssysteme für Sauber- und Schmutzwasser mit Kontrollschächten und Schlamm Sammlern
- Ausführung gemäss den Vorschriften des Kantons und den bewilligten Plänen

Beton- und Stahlbetonarbeiten:

Umfassungswände Garage und erdberührende Wände:

- In wasserdichtem Stahlbeton, mindestens 25 cm starker Beton NPK-C
- Bewohnter Bereich und Kellerbereich in Dichtungsklasse D1

Decken, Unterzüge und Betonstützen:

- In Stahlbeton
- Decke über Garagenboxen: ca. 35 cm
- Wohnungstrenndecken: 26 cm

Fassadenmauerwerk:

- 15 / 18 cm Backstein und Stahlbeton
- Aussenwärmedämmung 16 cm, gemäss Energienachweis (XPS Premium Plus 300SF / EPS PIR Top 023)
- Aussenputz ca. 1.5 - 2.0 mm
- Innenputz als Weissputz

Deckenrandabschlüsse:

- Strassen- und Seitenfassade in Ortsbeton mit integrierter Storen-Nische

Innenwände:

- Im Untergeschoss: Kalksandstein 12 cm
- In den Obergeschossen: Backstein 12.5 - 15 cm stark
- Oberfläche abgesackt

Trennwände zwischen den Wohnungen:

- Stahlbetonwand 30 cm (oder gemäss Lärmschutznachweis)

221 Fenster, Aussentüren, Tore

- Fenster in Holz-Metall, Rahmen und Flügelrahmen mit Metallabdeckung
- Farbe: Aussen gemäss Farbkonzept der Verkäuferschaft / des Architekten und innen RAL 9016 weiss
- Holz-IV-Fenster allseitig werkgrundiert und zweimal gestrichen
- Holzfüllungen oder Rahmenverbreiterungen wärme gedämmt

Die festverglasteten Fensterpartien können zum Putzen nicht geöffnet werden. Öffnbare Fenster gemäss Fassadenpläne des Architekten.

Verglasung:

- Alle Gläser entsprechen der SIGAB-Norm
- Alle Fenster am Gebäude mit 3-fach Wärmeschutzglas mit U-Wert 0.6 W/m²K
- Schallschutzverglasung ist nicht vorgesehen
- Fenster im SG und EG mit Einbruchschutz RC2 ohne VSG und mit abschliessbaren Griffen
- Fenster im 1.OG mit Einbruchschutz RC2 ohne VSG und ohne abschliessbare Griffe
- Fenster im Attika - Standard mit Grundsicherheit (RC1N) ohne abschliessbare Griffe
- Pro Zimmer/Raum ein Flügel mit Dreh-/Kippbeschlag

- Alle Schiebetüren auf allen Etagen (bis auf EG) mit erhöhter Sicherheit nach den Normen des Beschlagherstellers ohne abschliessbare Griffe

Die Einteilung sämtlicher Fenster erfolgt gemäss den Fassadenplänen des Architekten.

Hauseingangstüre:

- Hauseingangstüre aus Metall mit festverglastem Fenster, allseitig werkgründiert, einmal werkseitig gestrichen mit bauseitigem Schlussanstrich
- Farbe: aussen gemäss Farbkonzept der Verkäuferschaft / des Architekten, innen RAL 9016 weiss
- Beschläge CNS gebürstet, 3-Punkt-Verschluss und Sicherheitszylinder

221.6 Garagenbox(en)

- Schwingtor oder Sektionaltor zur Öffnung der Garagenboxen
- Torautomatik mit Impulsgeber
- ein Handsender pro Garagenbox
- Steuerung aussen mit Handsender und/oder Schlüsselsteuerung
- Steuerung innen mit Druckknopf
- Integrierte Türe

222 Spenglerarbeiten

- Ausführung der gesamten Spenglerarbeiten in Ugitop oder gleichwertig
- Fensterbänke und Abdeckbleche in Alu industrieeoxiert gemäss Farbkonzept der Verkäuferschaft / des Architekten

224 Bedachungen

Flachdach/Hauptdach:

- Dachkonstruktion gedämmt gemäss Energienachweis
- Extensive Begrünung Typ Basler Mischung
- Platten auf Terrassen und Aussensitzplätzen im Splitt oder auf Stelzen verlegt

226.2 Verputze Aussenwärmedämmung

Unter Terrain:

- Wärmedämmung gemäss Energienachweis (Perimeterdämmung in 16 cm XPS Premium Plus 300SF)
- Klebemörtel
- im Terrainbereich geschützt

Über Terrain:

- Wärmedämmung gemäss Energienachweis (Aussenwärmedämmung 16 cm EPS PIR Top 023)
- Grundputz mit Armierungsgewebe
- eingefärbter Deckputz 1.5 - 2.0 mm 2 x gestrichen (nach Farbkonzept der Verkäuferschaft / des Architekten und Systemanbieter)

227 Äussere Oberflächenbehandlungen

- Betonuntersichten bei den Terrassen werden roh belassen oder gestrichen
- Umgebungsmauern werden roh belassen
- Betonvordach im Attika wird roh belassen

Malerarbeiten:

- Die Malerarbeiten werden nach ökologischen Grundsätzen ausgeführt

- Holzfenster werkseitig tauchgrundiert, sowie zwei Anstriche mit Kunstharzfarbe gemäss Farbkonzept der Verkäuferschaft / des Architekten
- Fensterfronten (Fensterrahmen) innenseitig in RAL 9016 weiss
- Farben gemäss dem Konzept der Verkäuferschaft / des Architekten

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Senkrechtmarkisen:

- An allen Fassaden (Ausnahme Wintergärten) mit Rafflamellenstoren VR70/90 mit Schienenführung
- Wintergärten jeweils mit ZIP- Storen
- Farbe: gemäss Farbkonzept der Verkäuferschaft / des Architekten

Markisen / Sonnensegel:

- Gartenwohnung EG: Budget eine Markise (Ausladung ca. 4.5 m x 2.0 m)
- Markise im EG wird an der Fassade montiert!
- Attikawohnung: Budget zwei Markisen (Ausladung jeweils ca. 4.5 m x 2.0 m)
- Sämtliche Markisen im Attika werden jeweils unter dem Vordach montiert!

Zudem werden die Markisen von einem Windwächter überwacht. Alle Storen werden mit Motoren über Taster und/oder Funk gesteuert.

230 Elektroanlagen

Achtung: In Wohnungstrennwänden werden keine direkt gegenüberliegenden Elektrodosen geplant und montiert.

Multimedia:

- Pro Wohnung mind. eine Multimediodose für Telefon, Radio und TV-Empfang im Wohnzimmer

Deckenanschluss (Lampenanschluss):

- Die Wohn- / Esszimmer sowie jedes weitere Zimmer haben einen Deckenlampenanschluss

Steckdosen:

- In sämtlichen Zimmern eine Schalter-Steckdosen-Kombination bei der Türe und zwei dreifach Steckdosen
- Die Wohn- / Esszimmer sind mit drei dreifach Steckdosen ausgerüstet
- Wintergärten, Balkone, Terrassen u. gedeckte Sitzplätze verfügen jeweils über eine Aussensteckdose sowie eine Decken- oder Wandleuchte

Lift:

- Der Anschluss für den Lift ist mit einer Nottelefonverbindung über einen GSM-Anschluss vorgesehen

Kellerräumlichkeiten:

- eine Deckenleuchte
- eine Schalter-Steckdosen-Kombination bei der Türe
- eine weitere dreifach Steckdose

Zur Steuerung der Heizung sind in allen Zimmern Raumthermostate mit Ansteuerung der Bodenheizungsventile eingerechnet.

Hauseingangstüre:

- Gegensprechanlage mit Video zu den Wohnungen
- Die Hauseingangstüre kann mittels Bedienung auf der Wohnungssprechstelle geöffnet werden

Die Energiemessung Wärme, Warmwasser und Kaltwasser erfolgt mittels Funkablesung. Ebenfalls wird für die gesamte Installation ein Sicherheitsnachweis erstellt.

Garagenboxen:

- Die elektrische Erschliessung erfolgt ab der Hauptverteilung
- Es sind Installationen für Licht sowie jeweilige Garagentoranlage(n) vorgesehen

- Pro Garagenbox wird jeweils ein Leerrohr für eine E-Steckdose eingelegt. Auf Wunsch kann dieses zwecks E-Mobilität zur E-Steckdose ausgebaut werden (käuferseitig kostenpflichtiger Ausbaumwusch)
- Die Stableuchten sind mit LED-Leuchtmittel vorgesehen

Für die gesamte Installation wird ein Sicherheitsnachweis erstellt.

Umgebung:

- Die elektrische Erschliessung erfolgt ab der Hauptverteilung
- Die Allgemeinbeleuchtung wird mittels Bewegungsschalter automatisiert
- Die Wegbeleuchtung wird mittels Dämmerungssensoren automatisiert
- Die Beleuchtung der Allgemeinflächen sowie die Gartenbeleuchtung erfolgt gemäss Konzept des Architekten und der Verkäuferschaft

Für die gesamte Installation wird ein Sicherheitsnachweis erstellt.

240 Heizungsanlagen

Wärmeerzeugung:

- Heizwasser für die Raumheizung und Brauchwasserbereitung erfolgt mittels Wärmepumpe
- Wärmeabgabe in den Wohnungen durch eine Bodenheizung
- Fussbodenheizung mit Freecooling-Funktion (Umschaltfunktion im Sommer mit Temperierung bis maximal -2°C)
- Elektrische Einzelraumregulierungen gesteuert über UP-Raumthermostate
- Wärmeverbrauchsmessung durch Wärmezähler und Ablesung über Funk
- Die Keller- und Nebenräume sowie die Garagenboxen sind unbeheizt

Der Energiestandard wird gemäss den kantonalen Vorschriften eingehalten.

244 Lüftungsanlagen

- Geschlossene, gefangene Räume werden mit mechanischen Fortluftventilatoren entlüftet
- Die Abluftmotoren werden mittels Lichtkontakt und Nachlaufprogrammierung gesteuert
- Kellerräume werden durch eine mechanische Fortluftanlage periodisch entlüftet

Der Energiestandard wird gemäss den kantonalen Vorschriften eingehalten.

251 Sanitärapparate

- Kalt- / Warmwasserleitungen in Sanipex-System
- Warm- und Kaltwasserleitungen im UG wärmegeklämt
- Ablauf und Fallstränge in Geberit-Kunststoffrohren, wo nötig in PE Geberit Silent
- Hausanschluss und Verteilung / Sicherheitsgruppe / Warmwasseraufbereitung zentral mit Boiler, mit Verbrauchsmessung

Allgemeine Sanitärapparate:

- Sanitärapparate gemäss Budget und Vorauswahl durch die Verkäuferschaft resp. den Architekten
- detaillierter Ausbau gemäss Nasszellenpläne und Sanitärapparateliste

Spezielle Sanitärapparate:

- Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohnung gemäss der Vorauswahl des Architekten und der Verkäuferschaft

258 Kücheneinrichtungen

- Kücheneinrichtung gemäss Budget und Vorauswahl durch die Verkäuferschaft resp. den Architekten
- Detaillierter Ausbau gemäss Küchenpläne und Beschrieb
- Die Küchen werden den individuellen Käuferwünschen angepasst

261 Liftanlage

Ausbaustandard:

- elektromechanisch
- 6 Personen
- 450 kg Nennlast
- Personensteuerung im Sockel- und Erdgeschoss sowie Attikastockwerk

271 Gipserarbeiten

Wände:

- Alle Wände in den Kellerräumen werden nicht verputzt. Beton roh gestrichen
- Nicht tragende Innenwände mit Vollgipsplatten 8 / 10 / 12.5 cm Alba oder Leichtbauwände gem. Architektenpläne
- Das Treppenhaus und der Eingangsbereich in Abrieb 1.5 mm
- Alle Wohnräume in Variolies oder Abrieb 1.0 mm
- Bad / Dusche mit Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten (gemäss Detailplan Nasszellen), nicht geplättelte Flächen mit Glattputz Q3

Decken:

- Alle Decken in den Kellerräumen werden nicht verputzt. Beton roh gestrichen
- Alle Wohnräume, Schlafräume, Treppenhaus und Eingangsbereich mit Weissputz zum Streichen
- Bad / Dusche mit Weissputz zum Streichen

Vorhangschienen:

- Fensterbereiche gemäss Architekt mit jeweils zwei Vorhangschienen bündig im Deckenweissputz eingelegt

272 Schlosserarbeiten

- Handläufe in Flachstahl duplexiert
- Treppengeländer aus Metall, duplexiert gemäss Farbkonzept Architekt
- Balkongeländer aus Metall, duplexiert gemäss Farbkonzept Architekt
- Staketengeländer (Terrassen, Wintergärten und Sturzsicherungen) gemäss Farbkonzept der Verkäuferschaft / des Architekten
- Gemeinsame Briefkastenanlage

273 Schreinerarbeiten

Alle Türbreiten gemäss Plan Architekt:

- Raumhohe Innentüren mit umlaufenden Zargen in den Wohnungen
- Stahlzargen in UDS stumpfeinschlagend gestrichen in RAL 9016 mit Falzdichtung
- Türblätter glatt in RAL 9016
- Bartschlüssel

Eingangstüren Wohnungen:

- Stahlzargen mit umlaufender Gummidichtung und Mehrpunktverriegelung
- Schalldämmwert nach SIA 181 (Lärmschutznachweis)

Allgemein:

- Einzelne Türen EI30 und selbstschliessend gemäss dem Brandschutzplan
- Schallwerte nach SIA 181 und Wärmedämmanforderungen werden eingehalten

Einbauschränk/Garderobe:

- Gemäss Budget und Vorauswahl durch die Verkäuferschaft resp. den Architekten
- Detaillierter Ausbau gemäss Detailpläne und Beschrieb

- Die Schreinerarbeiten werden den individuellen Käuferwünschen gemäss Budget angepasst

275 Schliessanlagen

- Sicherheitsschliessanlage mit 5 Schlüsseln für Wohnungseingänge, Garagenboxenzugänge, Kellertüren sowie Briefkasten
- Eine Fernbedienungen pro Garagenbox

281 Bodenbeläge

Unterlagsböden über unbeheizten Bauteilen oder Erdreich:

- Die Schallschutznorm SIA 180.1 wird bei allen Aufbauten eingehalten
- EG Wärme- und Trittschalldämmung 30mm + 20 mm, Swisspor EPS 30 Lambda-Wert 0.033 W/m²K, Trittschall Glass Roll-T Lambda-Wert 0.032 W/m²K
- Trennlage mit PE-Folie
- Zementüberzug 70 mm stark
- Zementüberzug 4 cm stark im Kellerbereich sowie Hartbeton im Verbund

Unterlagsböden über beheizten Bauteilen:

- OG Wärme- und Trittschalldämmung 30mm + 20 mm, Swisspor EPS 30 Lambda-Wert 0.033 W/m²K, Trittschall Glass Roll-T Lambda-Wert 0.032 W/m²K
- Trennlage mit PE-Folie
- Zementüberzug 70 mm stark oder plastischer Anhydrit, Calcium Sulfat

Bodenbeläge aus Parkett:

- Parkettbeläge vollflächig auf Unterlagsboden geklebt
- Wandsockel aus Holz 40/10 mm RAL 9016 geschraubt mit weiss abgetupften Schraubenköpfen

Bodenbeläge aus Platten:

- Platten vollflächig geklebt
- Wände ohne Wandplattenbelag erhalten einen Plattensockel in demselben Material wie der Boden
- Fugenfarbe gemäss Käuferwunsch

Zementbeläge UG:

- Alle unbeheizten Räume im Untergeschoss mit Zementüberzug oder Hartbeton

282 Wandbeläge

Garagenboxen:

- 1 Mal gestrichen/gespritzt

Untergeschoss:

- alle Nebenräume / Kellerräume KS / Beton gestrichen/gespritzt

Treppenhaus und Eingangsbereich:

- Abrieb 1.5 mm

Wohnungen:

- Variovlies oder Abrieb 1.0 mm gestrichen

Keramische Platten:

- Platten in den Nasszellen gemäss Nasszellenpläne des Architekten vollflächig verklebt
- Exponierte Kanten werden möglichst ohne Chromstahlleisten ausgeführt (falls der Plattentyp geeignet ist)
- Wände ohne Wandplatten erhalten einen Sockel aus Wandplatte

284 Kaminanlagen

Attika:

- Optional in Attikawohnung (baueingabe- und kostenpflichtig)

Wohnungen EG und 1.OG:

- keine Kaminanlagen möglich

285 Innere Oberflächenbehandlungen

- Die Malerarbeiten werden nach ökologischen Grundsätzen ausgeführt
- Holzwerk deckend behandelt:
 - Grundierung, 2 Anstriche mit Kunstharzfarbe wasserverdünnbar
- Fensterrahmen:
 - Werkseitig vorbehandelt, zwei Anstriche mit Kunstharzfarbe wasserverdünnbar gemäss Farbkonzept der Verkäuferschaft / des Architekten
- Mineralischer Weissputz Decken:
 - Zwei Anstriche mit reiner Silikatfarbe (Mineralfarbe)
- Wände mit Variovlies oder Abrieb, feine Körnung 1.0 mm durchgefärbt
- Bodenfarbe oder Versiegelung auf Zementüberzügen in allen Neben- und Kellerräumen UG

290 Honorare

Sämtliche Honorare für Arbeiten des Architekten, der Bauleitung, des Bauingenieurs, des Geometers und der Spezialisten (Elektroplaner, Sanitärplaner, Heizungsplaner usw.), die für die fachgerechte Erstellung des beschriebenen Bauwerkes notwendig werden, sind inbegriffen. Davon ausgenommen sind Honorare, welche aufgrund von käuferseitigen Änderungen verursacht werden.

421 Gärtnerarbeiten

Grünflächen:

- gemäss bewilligtem Umgebungsplan
- Humusierung, Feinplanie und Rasenaussaat inkl. erster Rasenschnitt
- Einheimische Bäume / Sträucher gemäss Umgebungsplan des Architekten/Landschaftsgärtners
- Erschliessung und allfällige oberirdische Parkplätze in sickerfähigem Belag gemäss Zonenreglement

500 Baunebenkosten

Im Projekt enthalten:

- Bewilligungen, kommunal und kantonal
- Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Übermittlung und Medien
- Bauzeit-, Bauwesen und Bauherrenhaftpflichtversicherungen
- Vervielfältigungen und Dokumentationen

Änderungen des Baubeschriebs und der Bauausführung ohne Minderung der Bauqualität bleiben ausdrücklich vorbehalten.

ANMERKUNGEN:

Bei rechtzeitigem Vertragsabschluss kann die Käuferschaft beim Ausbau/bei der Materialisierung (gemäss Seite 2 „Ausbau- und Materialwahl“) ihrer zukünftigen Eigentumswohnung mitbestimmen.

BUDGETPOSITIONEN UND MATERIALSTANDARDS

Die Budgetbeträge sind im Baubeschrieb aufgeführt und sind im Kaufpreis der jeweiligen Stockwerkeigentums-Wohnungen enthalten.

Die Produkte müssen beim Vertragspartner bezogen werden. Dafür steht dem Käufer ein Budget (Bruttopreis des Lieferanten exkl. MwSt.) zur Verfügung.

Materialstandards

Wandbelag - Wohnungen Innen	Varioflies oder Abrieb (Körnung 1 mm)
-----------------------------	---------------------------------------

Deckenbelag - Wohnungen Innen	Weissputz, gestrichen, RAL 9016
-------------------------------	---------------------------------

Treppenhaus & Eingangsbereich	1.5 mm Abrieb, aufgezogen und gestrichen
-------------------------------	--

Aussenverputz	eingefärbter Deckputz 1.5 - 2.0 mm, 2 x gestrichen (nach Farbwahl der Verkäuferschaft / des Architekten)
---------------	--

Budgetpositionen	Budgetbetrag brutto inkl. Mwst.	Materialbudget brutto exkl. Mwst. (exkl. Verlege- und Nebenarbeiten)
Küche	W1: CHF 45'000.00 W2: CHF 34'000.00 W3: CHF 45'000.00 W4: CHF 48'000.00	
Sanitärapparate (inkl. Lieferung und exkl. Duschgläser)	W1: CHF 39'900.00 W2: CHF 19'300.00 W3: CHF 28'400.00 W4: CHF 33'700.00 H1: CHF 10'200.00	
Schreinerarbeiten	W1: CHF 9'000.00 W2: CHF 7'000.00 W3: CHF 2'500.00 W4: CHF 5'000.00	
Bodenbelag Parkett Hinweise 1 - 5 beachten		110.- / m2
Bodenbelag keramische Platten Hinweise 1 - 5 beachten		55.- / m2
Wandbelag keramische Platten Hinweise 1 - 5 beachten		55.- / m2
Bodenbelag Gartensitzplatz, Terrasse Hinweise 1 und 5 beachten		55.- / m2
Markisen / Sonnensegel	W1: 1 Markise - Ausladung ca. 4.5 m x 2.5 m W2: keine (Wintergarten) W3: keine (Wintergarten) W4: 2 Markisen - Ausladungen jeweils ca. 4.5 m x 2.5 m	
Waschmaschine & Tumbler (inkl. Lieferung und Montage)	V-ZUG Waschmaschine AdoraWaschen V2000, V-ZUG Home Design Türe: Weiss, vollfarbiges Grafikdisplay, Nennkapazität: 8 kg V-ZUG Wäschetrockner AdoraTrocknen V2000, V-ZUG Home Nennkapazität: 7 kg, vollfarbiges Grafikdisplay	

HINWEISE:

- 1) Die Art der Verlegung (z.B. Schiffsboden, Fischgrät, Oxford usw. bei Parkett / Kreuzverband, wilder Verband, Halbverband usw. bei Fliesen) sowie die Dimensionen der verwendeten/ausgesuchten Materialien haben einen direkten Einfluss auf die Verlege- und Nebenkosten. Unterschiedliche Ausführungsarten und Grössen können zu erhöhten Preisen führen.
- 2) Wird als Bodenbelag Parkett gewählt, gilt die vorgenannte Budgetposition "Bodenbelag Parkett"
 - Standardgrösse(n): 180 / 200 mm x 1800 / 2000 mm
- 3) Wird als Bodenbelag keramische Platten (Feinsteinzeug) gewählt, gilt die vorgenannte Budgetposition "Bodenbelag keramische Platten"
 - Standardgrösse(n): 30 x 60 cm / 60 x 60 cm
- 4) Wird als Wandbelag keramische Platten (Feinsteinzeug) gewählt, gilt die vorgenannte Budgetposition "Wandbelag keramische Platten"
 - Standardgrösse(n): 30 x 60 cm / 60 x 60 cm
- 5) Unterschrittene Budgetbeträge sowie käuferseitig gewünschte Abweichungen vom Standardausbau, welche zu Minderkosten führen würden, werden mit 50% Abschlag rückvergütet oder gutgeschrieben und mit der Restkaufpreiszahlung verrechnet.

BEMERKUNGEN UND ERGÄNZUNGEN

Risse	Beheben von kleinen Spannungs-, Schwund- und Fadenrissen bis 1.00 mm Breite im Mauerwerk, Beton, Verputz und bei Materialwechselln sowie die Behebung von Rissen bei der Verbindung von Holzsparren resp. im Mauerwerk sowie Risse bei Anschlüssen von Verputz an Holzwerken, insbesondere Konstruktionsholz und Fensterrahmen innen und aussen gelten nicht als Mangel. Dies stellt daher für den ausführenden Handwerker keinen Mangel nach SIA dar.
Schwedenschnitte und Fugen	Sämtliche Materialübergänge werden offen ausgeführt, d.h. die Fugen bleiben sichtbar. Dies ist erforderlich, da sich die Materialien physikalisch unterschiedlich verhalten und keine direkten Verbindungen bestehen dürfen. Der Putz zwischen Decken und Wänden muss zudem immer getrennt sein auch bei gleichem Material; dadurch wird erreicht, dass sich die Decke unabhängig von angrenzenden Bauteilen geringfügig frei bewegen kann und somit unliebsame Putzrisse an den Grenzzonen verhindert werden. Werden diese Trennschnitte geschlossen, kann es bei Bewegungen zu Rissbildungen im Anstrich kommen. Dies stellt daher für den ausführenden Handwerker keinen Mangel nach SIA dar.
Oberflächen	Struktur- und Farbdifferenzen sowie allfällige kleine Putz- und Tapetenretouches und Unebenheiten gelten nicht als Mangel und fallen nicht unter die Garantiepflicht. Ebenfalls nicht als Mangel gelten Kratzer auf Oberflächen inkl. Boden- und Wandbelägen, Kratzer in Fensterscheiben und auf ähnlichen Oberflächen, die aus einer direkten Sichtdistanz im Abstand von 3.00 m unter normalen, diffusen äusseren Beleuchtungsbedingungen nicht störend sind, sofern im Übernahmeprotokoll nicht ausdrücklich festgehalten. Für Glaskratzer gilt die SIGAB Richtlinie 006.
Bodenbeläge	Schwimmende Unterlagsböden schrumpfen während des Erhärtens und Trocknens. Bei keramischen Boden- und Wandbelägen sowie Natursteinbelägen wäre es ideal, die Kittfugen zwischen Boden und Wand erst nach 1–2 Jahren zu setzen. Aus optischen und hygienischen Gründen werden die Kittfugen jedoch jeweils bereits vor der Wohnungsübergabe erstellt. Ein Abreissen der Kittfugen infolge des Schwindens der Isolation und des Unterlagsbodens gilt daher nach SIA nicht als Mangel. Auf Wunsch können die Fugen auch zwei Jahre nach Fertigstellung des Bauwerks erstellt werden.
Baufeuchtigkeit	Neubauten bestehen überwiegend aus mineralischen Baustoffen, die mit Wasser verarbeitet werden (z.B. Beton, Mörtel, Gips, Unterlagsboden). Während der Bauphase und in den ersten 2 bis 5 Jahren entweicht die Restfeuchtigkeit über die Raumluft. Diese muss durch Stosslüften abgeführt werden, und es ist wichtig, dass die Luft hinter Möbeln zirkulieren kann. In Kellerräumen sollten keine feuchtigkeitsempfindlichen Materialien wie Papier, Textilien, Leder oder Fotoalben gelagert werden.
Geräte	Auf alle Maschinen, Geräte und Apparate gelten ausschliesslich die Garantiefrieten und Bedingungen des Herstellers.
Umgebung	Für das Anwachsen und Gedeihen von Pflanzen und Grünflächen erfolgen die nötigen Unterhaltsarbeiten und nötigen Bewässerungen durch Käuferschaft. Terrainabsenkungen von mehr als 15% der Einbauhöhe bei Aufschüttungen sind unvermeidbar und treten in den ersten Jahren nach Fertigstellung auf. Das Ausgleichen von Plätzen und Wegen fällt in den Verantwortungsbereich des Gebäudeunterhalts und stellt keinen Baumangel dar.

Für den Baubeschrieb:

Timon Moser
T-Moser GmbH

Dominik Heuss
Immo Bau AG Nordwestschweiz

Dominik Hueter
Hueter Invest AG