

# Baubeschrieb

*Gilt als allgemeiner Beschrieb; massgebend sind die Ausführungspläne. Das Bauwerk wird nach den Vorschriften der örtlichen Behörden, den kantonalen Instanzen sowie den Normen der SIA ausgeführt.*

## KANALISATION

Alle Leitungen in PVC/PE 10–25 cm mit den notwendigen Bodenabläufen und Kontrollschächten. Anschluss an das Gesamt-Kanalisationsnetz gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt. Das Meteorwasser wird in Sickeranlagen und Meteorleitungen geleitet.

## UNTERGESCHOSS

Spezialfundationen nach den geologischen Erfordernissen. Armierter Betonplatte als Fundamentplatte. Aussenwände in Stahlbeton 25–30 cm, mit abgedichteten Fugen. Innenwände aus Kalksandstein oder Beton 15–25 cm. Decke in Stahlbeton 20–24 cm stark, nach statischen Erfordernissen. Treppe vorfabriziert mit Feinsteinzeugplatten (30 x 60 cm) belegt.

## ERD- BIS DACHGESCHOSS

Aussenwände: Backstein 17,5 cm, wo statisch bedingt Beton 18–25 cm, mit Aussen-dämmung, hochwertigem Dämmstoff PIR 023, 18 cm als Wärmedämmung. Fassadenverputz mit Einbettmörtel und Armierungsgewebe, Deckputz zweimal gestrichen, inkl. Algenschutz. Innenwände: Backstein 12,5–15 cm verputzt, wo statisch bedingt Beton 18–25 cm. Haustrennwände in Stahlbeton 25–30 cm gemäss Bauakustiker. Decken 20–26 cm in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Treppen vorfabriziert und mit Feinsteinzeug-Platten (30 x 60 cm) belegt. Wärmeschutzanforderungen gemäss Norm SIA 180.

Schallschutzanforderungen gemäss Norm SIA 181. Erdbebensicherheit gemäss Norm SIA 260 und 261.

## SCHRÄGDACH

Satteldach mit folgendem Aufbau von Innen nach Aussen: Mineralisch verputzte Gipsplatten mit Weissputz, Installationslattenrost, Dampfsperre, Tragekonstruktion mit Sparren und Firstpfette nach statischen Vorgaben, Zwischenraum ausgedämmt, Unterdachdämmplatte mit wasserdichter Folienabdeckung, Konter- und Ziegel-lattung. Betonziegel-Eindeckung. Vordachuntersicht gestrichen, gegen Witterungseinflüsse behandelt. Anforderungen an geneigtes Dach gemäss Norm SIA 232.

## FLACHDÄCHER

Über Sitzplatz, Garagen und Geräteraum, wasserdichte Sperrschicht bituminös im Gefälle, Schutzschicht mit Kiess. Flachdach gemäss Norm SIA 271.

## SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten in Chromstahl matt, Bleche, Rohre und Rinnen.

## FENSTER

In Holz-Metall mit Gummidichtungen, 3-fach Isolierverglasung, Drehkippsverschluss. Holz-Metall-Hebeschiebetüre beim Ausgang Wohnen/Sitzplatz, gemäss Ausführungsplan. Fensterbänke aus Leichtmetall.

## WETTERSCHUTZ

Verbundraffstoren 90 mm mit geräuscharmen Aluminiumlamellen, einbrennlackiert und elektrisch angetrieben.

## ELEKTRO-INSTALLATION

Diese entsprechen den SEV- sowie den örtlichen Vorschriften. Hauptverteilung und Zählerkasten im UG, Sicherungstableau mit Automatenicherungen inklusive FI-Schalter im Technikraum des Hauses. Leitungsinstallationen im Untergeschoss Aufputz, in den oberen Geschossen Unterputz. Entsprechend den Nutzungen der Räume sind die notwendigen Elektroanschlüsse, Steckdosen, Schalter und Lampenstellen vorgesehen. Einbauspots im Entrée, Küche, Bad und Dusche gemäss separatem Elektroprojekt. Je zwei Anschlüsse für Homenet und TV im Wohnzimmer und je ein Anschluss in den Schlafzimmern. Ausbau in jedem Haus mit dem Elektroniksystem smart PLACE mit Touchscreen für die Steuerung von Licht, Jalousien und Heizung. Die Steuerung kann auf Käuferwunsch mit einem mobilen Gerät wie iPhone oder iPad bedient werden, siehe [www.smart-place.ch](http://www.smart-place.ch). Je eine 3-fach Steckdose in den UG-Räumen Keller, Waschen und Technik.

## LÜFTUNGS-INSTALLATION

Gefangene Nasszellen, Keller, Reduit, Waschen und Technik mit mechanischer Entlüftung über Abluftventilatoren. Ventilator-Schalter mit Nachlaufzeit, entkoppelt vom Lichtschalter über Dach geführt. Mechanische Abluftanlage aller gefangenen Untergeschossräume über Abluftventilator. Freie Nachströmung über Luftfassung via Fassade.

## HEIZUNGS-INSTALLATION

Wärmeerzeugung pro Haus mit eigener Gasheizung und Warmwasseraufbereitung im UG; Steuerung mittels Aussentemperaturfühler. Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit diffusionsdichten Bodenheizungsrohren. Zugängliche Heizungsverteiler in den beheizten Geschossen. Sichtbar bleibende Leitungen im Untergeschoss werden isoliert.

## SANITÄR-INSTALLATION

Ablaufleitungen in PE an bestehende Kanalisation angeschlossen, Entlüftung über Dach. Kalt- und Warmwasser über Verteilbatterie zu den einzelnen Apparaten geführt. Ablaufleitungen mit zusätzlicher Schalldämmung. Sämtliche Apparate, Armaturen und Garnituren in CH-Qualität gemäss separater Liste. Je eine Waschmaschine Adora S und Tumbler Adora TS/WP der Firma V-Zug als Turm; Standort im UG Waschen. Der Waschturm (WT) mit Waschmaschine/Tumbler ist im Kaufpreis enthalten. Apparatebudget

brutto inkl. MwSt. CHF 29'000.–

## KÜCHENEINRICHTUNGEN

Küchenmöbel mit Normelementen gemäss Planvorlagen. Küchen aus Normelementen hergestellt und schallhemmend montiert. Ausstattung mit Abfalltrennsystem Müllex ZK Boxx Bio. Schubladen und Auszüge: Blum weiss mit Selbsteinzug, Türen mit Dämpfer und Alu-Griffmulden. Oberbauten grifflos, teils TIP-ON (Öffnen der Tür durch leichtes Gegendrücken), Eckunterschrank LE MANS, LED Unterbau-Strahler. Arbeitsplatte: Natursteinabdeckung 30 mm (Preisklasse 2), Glasrückwand aus ESG-Glas. Spülbecken Suter Silver Star und Batterie Tolo mit Zugauslauf. BORA-Induktionskochfeld Classic mit integriertem Dunstabzug, Umluft. Weitere Apparate von V-ZUG: Kühlschrank Prestige, Grossraum-Geschirrspüler Adora S, Backofen Comair XSEP, Steamer Combi-Steam XSL. Details und Kücheneinteilungen gemäss Planunterlagen. Küchenbudget brutto inkl. MwSt. und Montage CHF 35'000.–

## GIPSERARBEITEN

Wände mit mineralischem Grundputz und Abrieb 1,5 mm, gestrichen. Decken mit Weissputz (glatte Oberfläche), gestrichen.

## SCHLOSSER-/METALLBAUARBEITEN

Houseingangstüre mit Beistoss in Stahl- oder Aluprofilen, einbrennlackiert, Isolierverglasung, 3-Punkt-Sicherheitsverschluss, Türspion. Sicherheits-Schliessanlage mittels Zylinderschloss. Treppengeländer: Mit Chromstahlhandlauf Normbauteile: Standard Brief-/Ablagekasten nach Post-Norm.

## SCHREINERARBEITEN

Türzargen: Metallzargen raumhoch, gestrichen, mit Gummidichtung. Zimmertüren: Mittelschwere Flügeltüre belegt mit Kunstharzplatten. Nebenräume: Mittelschwere Flügeltüre belegt mit Kunstharzplatten. Zylinder- oder Ziffenschloss je nach Bereich. Garderobe, Putzschrank und Elementschrank. Fronten beschichtet mit Kunstharzplatten, innen weiss, Einteilung mit verstellbaren Tablaren und Kleiderstange, gemäss Planbeilage.

## KELLER/WASCHEN/TECHNIK

Die Untergeschoss-Nebenräume sind mit einem Zementüberzug oder Monobeton ausgeführt und mit Feinsteinzeugplatten (34 x 34 cm, nach Auswahl Bauherr) belegt. Wände und Decken roh, Beton/Kalksandstein weiss gestrichen. Alle Installationen werden sichtbar geführt. Wandschild mit keramischen Platten im Bereich des Ausgusses, der Waschaum verfügt über einen Bodenablauf.

## UNTERLAGSBÖDEN

Schwimmende Unterlagsböden mit Trittschall- und Wärmedämmung gemäss Norm SIA V251/1.

## BODENBELÄGE/ WANDBELÄGE

Bodenplatten (Feinsteinzeug) oder Parkett nach Wahl, verlegt bzw. aufgeklebt und ausgefugt, mit Sockelleisten, inkl. aller Nebenarbeiten:  
Wohnen/Essen/Küche/Zimmer/Bad/WC/  
Dusche/Foyer UG  
Budget (brutto inkl. MwSt.) CHF 150.-/m<sup>2</sup>

Wandplatten nach Wahl, verlegt, aufgeklebt und ausgefugt, teilweise Silikonfuge beim Übergang Boden-Wand, inkl. aller Nebenarbeiten:  
Alle Nassräume (bis max. 2,5 m Raumhöhe)  
Budget (brutto inkl. MwSt.) CHF 130.-/m<sup>2</sup>

Die Kittfugen werden durch den Generalunternehmer ausschliesslich in den Nassräumen und in der Küche ausgeführt. Auf ausdrücklichen Wunsch können die Kittfugen in den anderen Räumen mit keramischen Belägen auf Kosten der Käufer ausgeführt werden. Wir empfehlen jedoch dies erst nach zwei Jahren, nach den zu erwartenden geringen Setzungen im Unterlagsboden, vorzunehmen.

## GARAGE/GERÄTERAUM

Garagen mit elektrischem Toröffner und Funksteuerung. Boden in Hartbeton oder Monobeton mit Bodenablauf. Aussenwände mit hinterlüfteter gegen die Verwitterung vorbehandelter und imprägnierter Holzverkleidung.  
Innenwände und Decke roh, gestrichen.  
Natürliche Be-/Entlüftung unter Einhaltung der Feuerpolizei-Vorschriften und den Richtlinien der SUVA.

## UMGEBUNG

Ausführung gemäss Umgebungsplan.  
Vorplätze, Zugänge und Verbindungswege mit Verbundsteinen oder Gehwegplatten.  
Rasen angesät sowie Bepflanzungen nach Vorgaben des Gartenplaners. Kehrriechtsammelstelle nach Vorgabe der Behörden.

## BAUREINIGUNG

Bauzwischen-/Endreinigung im ganzen Gebäude.

## GARANTIELEISTUNGEN/ PREISANGABEN

Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt. Garantieleistungen nach SIA: offene Mängel zwei Jahre, verdeckte Mängel fünf Jahre; nach einheitlich festgelegtem Datum. Elektroapparate gemäss separaten Garantiekarten des Herstellers. Sämtliche Budgets verstehen sich brutto inkl. MwSt.

## KOSTEN DER INDIVIDUELLEN AUSBAUWÜNSCHE

Inbegriffen im Kaufpreis sind die Honorare des Architekten/Bauleiters (Beratungsgespräche, Anpassungen der Ausführungspläne, Berechnung der Mehr-/Minderkosten und Zusammenstellung der individuellen Ausbaumwünsche (total 10 Std.) sowie des Elektroingenieurs (total 5 Std. Beratung mit Plananpassungen). Alle weiteren von Ihnen gewünschten Beratungen oder Änderungen werden separat nach Aufwand mit der Schlussrechnung verrechnet. Die Kosten der individuellen Ausbaumwünsche werden Ihnen nach Ihrer Auswahl zusammengestellt. Allfällige Nachträge der Änderungen werden offeriert und nach Ihrer Freigabe im vorliegenden Kostenrahmen ausgeführt. Die totalen Kosten erhalten Sie vor Eigentumsübertragung (Mehr-Minderkosten). Diese Kosten sind zusammen mit dem Restpreis bei Eigentumsübertragung auf dem Notariat zu begleichen. Bitte beachten Sie, dass auf alle Mehrkosten die Mehrwertsteuer sowie ein GU-Honorar von 10% sowie zusätzlich ein Gebührenanteil von 5% berechnet werden. Nicht bezogene Beratungskontingente werden nicht zurückvergütet und verfallen zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung.

## FASSADENFARBGEBUNG

Die Farbgestaltung, das Farbkonzept der Überbauung wird durch den Ersteller in Übereinstimmung mit dem Bauamt der Gemeinde bestimmt.

## VORBEHALTE

Geringfügige Änderungen der Ausführung, welche durch Auflagen der Behörden oder der Fachplaner entstehen und welche die Nutzung des Gebäudes nicht beeinträchtigen (wie die Lage und Dimensionierung von Steigschächten, statisch bedingte Stützen, Ergänzungen, Massdifferenzen, usw.) bleiben ausdrücklich vorbehalten

und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung bzw. direkten oder indirekten Nachforderungen durch den Käufer. Alle Bilder und Perspektiven haben informativen Charakter.

## VERKAUFSPREISE

Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreis für das schlüsselfertige Haus inkl. Innenausstattung gemäss Baubeschrieb und Plänen, inkl. Gesamterschliessungskosten, Anschlussgebühren und Baukreditzinsen, gemäss baubewilligtem Projekt. Verkaufspreise gemäss separater Liste.

## KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG

1. CHF 20'000.- bei Unterzeichnung der Kaufzusage als Reservation.
2. 10% bis 20% des Kaufpreises bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.
3. Restzahlung inklusive allfälliger Mehr-/Minderkosten bei Eigentumsübertragung respektive Bezugsbereitschaft.
4. Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte vom Käufer/Verkäufer übernommen.

## FINANZIERUNG

Wir können bei der Beschaffung der Hypotheken behilflich sein. Selbstverständlich sind Sie in der Wahl des Finanzinstitutes frei.

## OFFERTE

Die Offerte ist unverbindlich und freibleibend. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf dem momentanen Stand der Planung, verbindlich sind die Abmachungen im Kaufvertrag.

## TERMINE

Der Baubeginn erfolgt ab Frühling 2017. Die Bezugsbereitschaft ab Herbst 2018.

Die genauen Bezugstermine werden spätestens vier Monate vor Bezug bekanntgegeben oder richten sich nach der Vereinbarung in den Kaufverträgen.

## ALLGEMEINE INFORMATION

GF = Geschossfläche pro Haus  
Geschossfläche brutto pro Haus inklusive der Aussenwände, die Hälfte der Haustrennwände und die Installationsschächte.

NF = Nutzfläche pro Haus  
Nutzfläche netto pro Haus exklusiv Aussenwände, Haustrennwände, Innenwände, Installationsschächte und Nebennutzflächen.

NNF = Nebennutzflächen pro Haus  
Die Nebenräume, Technik/Waschen, Keller und Garage mit Geräteraum sind mit den Nutzflächen netto pro Haus exklusiv Aussenwände, Haustrennwände, Innenwände ausgewiesen.

ANF = Aussennutzfläche  
Äussere, nutzbare Fläche inkl. Rinne und Fenstertürschwellen, ohne Stützen, Trennwände und Verglasung (Rohmasse).

UF = Umgebungsfläche  
Gartenfläche und Vorplatz

Kubatur = Gebäudevolumen gemäss Norm SIA 416, wird aus der Geschossfläche und der dazugehörigen Höhe berechnet, ohne jegliche Zuschläge oder Abzüge.

RH = Raumhöhe

WT = Waschturm

## GRUNDSATZ

Es gilt grundsätzlich der vorgehend beschriebene Grundausbau. Es besteht aber die Möglichkeit, folgende Bauteile bzw. Materialien im Rahmen der Budgetpositionen selbst zu bestimmen, sofern dies der Baufortschritt sowie die allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten zulassen.

- Anpassungen Elektroprojekt
- Sanitärapparate (Modellwechsel)
- Küchen (Fronten, Abdeckung, Einteilung, Apparate-/Modellwechsel)
- Boden-/Wandbeläge (Material und Verlege-Art)
- Einbauschränke (Oberflächen, Einteilung)

## VORGEHEN

### 1. Schritt

Kaufzusage (Reservation) und Anzahlung

### 2. Schritt

Beurkundung des Kaufvertrages

### 3. Schritt

Erste Besprechung beim Architekten/Bauleitung mit folgenden Traktanden:

- a) Erklärungen zur Raumeinteilung, Erläuterung zum Innenausbau und weiterführende Hinweise zum Baubeschrieb in Bezug auf den Innenausbau im Zusammenhang mit den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.
- b) Übergabe der Sanitärliste: Darin sind alle Apparate enthalten, die im Kaufpreis des Hauses als Standard festgelegt wurden. Sie dient Ihnen für die Auswahl als Grundpreisliste. In der Sanitärausstellung kann diese Auswahl besichtigt und Ihren individuellen Wünschen angepasst werden. Wichtig ist, dass der Standort der definierten Sanitärapparate nicht verändert wird (Abläufe Schallprobleme). Die geänderte Liste mit Ihren Wünschen wird Ihnen von der ausführenden Sanitärfirma nachofferiert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit den individuell angefertigten Nasszellenplänen zur Ausführung schriftlich zu bestätigen.

- c) Übergabe Küchenpläne: Zusammen mit den Küchenplänen erhalten Sie den Grundpreis der Küchenausführung, die im Kaufpreis enthalten ist sowie die Adresse der ausführenden Küchenfirma. Dort werden Sie beraten und können Ihre individuellen Wünsche anbringen. Diese werden Ihnen von der Küchenfirma nachofferiert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit den individuell angefertigten Küchenplänen „Gut zur Ausführung“, schriftlich zu bestätigen.
- d) Übergabe Elektroprojekt Grundausbau: Der Elektroplaner wird Sie auf Wunsch in einer separaten Besprechung beraten und Ihnen Ihre individuellen Installationswünsche nachofferieren. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist zusammen mit den individuell angepassten Elektroplänen vor der Ausführung schriftlich zu bestätigen.
- e) Boden-/Wandbeläge: Im Grundausbau inbegriffen sind die im Baubeschrieb festgelegten m<sup>2</sup>-Preise als Gesamtbudget für Ihr Haus. Diese verstehen sich fertig verlegt, inkl. Sockel, inkl. MwSt. Sie erhalten die Adressen der Ausstellungen, in denen Sie Ihre Wahl treffen können. Die Änderungen werden Ihnen vom ausführenden Unternehmer offeriert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit den individuell ausgesuchten Belägen vor der Ausführung schriftlich zu bestätigen.
- f) Übergabe Schreinerpläne: Zusammen mit den Schrankplänen und einem Muster der ausgesuchten Kunstharz-Oberfläche aus der Unternehmerkollektion erhalten Sie den Grundpreis der Schrankausführung, der im Kaufpreis enthalten ist sowie die Adresse der ausführenden Schreinerfirma. Beim ausführenden Schreiner werden Sie beraten und können Ihre individuellen, aber auch weitere Innenausbauwünsche besprechen. Diese werden Ihnen von

der Schreinerfirma nachofferiert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Die geänderte und eventuell ergänzte Offerte ist mit den dazugehörigen Innenausbauplänen für die definitive Ausführung schriftlich zu bestätigen.

### 4. Schritt

Nach der Auswahl der Sanitärapparate, der Küche, der Materialien und der Genehmigung des Elektroprojektes durch den Käufer oder durch die Käuferin werden die endgültigen Kosten aufgrund der genehmigten Offerten und den dazugehörigen Plänen vom Architekten/Bauleiter als Kostenübersicht zusammengestellt. (Damit Ihre Ausbauwünsche termingerecht umgesetzt und ausgelöst werden können ersuchen wir Sie, diese nach den zeitlichen Vorgaben des Architekten festzulegen und mit Ihrer Unterschrift zu bestätigen.)



**Haben Sie Fragen?**

Rufen Sie an! 055 462 30 00