Allenspach
Hüppi
Züger
Architekten SIA

3° Architekten AG
Seestrasse 73, 8712 Stäfa
Niederlassung:
Hof 8, 8737 Gommiswald

T +41 44 217 45 00
info@3grad.ag
www.3grad.ag

Projekt: **B264**
Neubau von 3 MFH "Blume"
Ringstrasse 4c - 4e, 8737 Gommiswald

Objekt: Gesamtprojekt

Bauherr: EPF Universe I AG, Färberstrasse 7, 8832 Wollerau

Architekt: 3° Architekten AG, Hof 8, 8737 Gommiswald

Baubeschrieb vom 01. Juli 2021

Haus A + C

Bild:

Ort, Datum
Die Bauherrschaft

.....

Ort, Datum
Der Architekt

.....

GRUNDLAGEN

1. Allgemeines

Der vorliegende Baubeschrieb hat für die Wohnbauten und die Tiefgarage auf der Parz Nr. 6G und 826G Gültigkeit. Die vorgesehene Bauweise entspricht den bewährten Konstruktionen und Anforderungen im Wohnungsbau. Es kann davon ausgegangen werden, dass in Sachen Schall- und Wärmeschutz ein Optimum an Qualität angestrebt wird. Die Materialisierung und Aussengestaltung des Gebäudes sowie der Umgebungs- und Pflanzplan sind vor der Ausführung von der Behörde zu bewilligen. Bis zum Vorliegen dieser Bewilligungen sind die Angaben im Baubeschrieb nicht verbindlich. Die Aussengestaltung und die äussere Farbgebung werden entsprechend dem Konzept des Architekten ausgeführt. Allfällige, in den Plänen eingezeichneten, jedoch im Baubeschrieb nicht aufgeführten und beschriebenen Bauteile, Einbauten sowie das Mobiliar, sind im Preis nicht inbegriffen. Die Tiefgaragenabmessungen werden nach den VSS-Normen Typ A geplant, davon ausgenommen ist die lichte Raumhöhe, welche unterschritten werden kann sowie der vordere Abstand der Stützen (60cm statt 80cm). Das Bauvorhaben wird nach der Regel der Baukunst per Stichtag 01.01.2021 geplant und erstellt (Vorlagen Systemlieferanten/ etc.), d.h. nicht zwingend entsprechend den SIA Normen ausser sie sind explizit erwähnt (siehe auch Seite 6 Garantieleistungen und Mängel). Später in Kraft tretende Normen müssen nicht eingehalten werden.

2. Baubeschrieb

Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den Projekt-/ Detailplänen des Architekten und gibt unter anderem Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien. Im weiteren sind im Baubeschrieb Angaben enthalten, die aus den Plänen nicht ersichtlich sind und diese gehen den Plänen vor. Der Baubeschrieb bestimmt zusammen mit den Vertragsplänen Umfang und Qualität der Ausführung und geht den Plänen vor. Im Baubeschrieb nicht speziell aufgeführte Nebenleistungen gelten als eingeschlossen, sofern sie für die Erbringung der beschriebenen Leistungen notwendig oder üblich sind. Enthält der Baubeschrieb funktionelle Leistungswerte (z.B. Nutzlast, U-Werte usw.), so sind alle damit notwendigen Leistungen eingeschlossen. Der Baubeschrieb gilt auch als Ausschreibungsgrundlage für die einzelnen Arbeitsgattungen. Es wird dabei primär die Qualität der Ausführung definiert. Sofern die Unternehmer Ausführungsvarianten, andere Produkte oder Lieferanten vorschlagen, werden diese berücksichtigt, wenn dadurch die Qualität nicht beeinträchtigt wird sowie die technischen und bauphysikalischen Werte erfüllt werden. Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissensstand. Änderungen zu den beschriebenen Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuen technischen Erkenntnissen oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projektes erreicht werden kann. Dem Bauherrn steht zu, alle Vergaben für sämtliche Arbeitsgattungen sowie Materiallieferungen freihändig und ohne jegliche Rücksprache mit den Wohnungskäufern vorzunehmen.

3. Pläne

Erfolgt die weitere Planbearbeitung durch den Totalunternehmer resp. seinen Beauftragten, so ist dieser dem Käufer gegenüber verantwortlich für die rechtzeitige und mängelfreie Planung. Ohne anderweitige Vereinbarung gelten die vom Totalunternehmer resp. seinen Beauftragten ausgearbeiteten Pläne als vom Käufer genehmigt, sofern sie von diesem nicht innert 10 Tagen nach Zustellung beanstandet werden. Die Zustellung liegt im Ermessen des Totalunternehmers. Der Käufer kann die Genehmigung der Pläne nicht verweigern, sofern diese den Vertragsplänen und den Angaben des Baubeschriebs entsprechen. Das Änderungsrecht des Käufers bleibt aber vorbehalten. Hat der Käufer die Vertragspläne selbst oder durch eigene Beauftragte erstellt, so hat er für die Folgen allfälliger Planmängel einzustehen. Für die Bauausführung gehen die nach Vertragsabschluss erstellten und vom Käufer genehmigten Ausführungs- und Detailpläne den Vertragsplänen vor. Geringfügige Raum- und Flächenmassänderungen (+/- 4%), die sich aus dem weiteren Ausführungsplan ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen weder zu Mehr- noch zu Minderkosten des Kaufobjektes.

4. Rechte der Käufer

Der Käufer oder ihre Beauftragten sind berechtigt, den Baufortschritt zu kontrollieren. Das Betreten der Baustelle ist für Unbefugte grundsätzlich verboten und erfolgt auf Risiko und Verantwortung des Käufers und deren Beauftragten und diese verzichten ausdrücklich auf entsprechende Schadenersatzansprüche, herführend aus Missachtung dieses Verbotes. Die Käufer sind nicht berechtigt, den am Bau beteiligten Unternehmern, die mit dem Totalunternehmer in einem Vertragsverhältnis stehen, Weisungen zu erteilen. Für Kostenfolgen im Zusammenhang mit entsprechenden Zuwiderhandlungen haftet der Käufer vollumfänglich.

5. Energiekonzept

Das Bauvorhaben wird entsprechend den kantonalen Vorschriften gedämmt. Die Überbauung wird dem Wärmeverbund «GOWAK» angeschlossen. Die Fern-Wärmeerzeugung erfolgt mittels Holzschnitzelheizung.

6. Heiz- und lufttechnische Ausstattung

Ausgelegt für eine tiefste Temperatur von tm –8°C (Basis Zürich SMA). Als Grundlage für die Auslegung gelten die nachstehenden Normen:

- SN EN 12831:2013 (SIA 384:3), Heizungsanlagen in Gebäuden - Verfahren zur Berechnung der Norm-Heizlast
- SIA 380/1:2009, Thermische Energie im Hochbau
- Richtlinien Gesundheitsinspektorat

Räume	Beheizt	Unbeheizt	Entlüftet	Raumtemperatur °C (Winter)
Wohnräume	(1)		(2)	21°
Küche	(1)		(2)	21°
Bad/ Du/ WC	(1)		(2)	22°
Keller/ Basteln		X	(3)	
Trocknungsräume		X	(4)	
Tiefgarage		X	(5)	

(1) Die Raumtemperaturen werden bei einer gleichzeitigen Beheizung aller Räume garantiert. Auf Grund des geringen Wärmebedarfes der heutigen Häuser wird die Raumtemperatur mit relativ tiefen Bodenflächentemperaturen erreicht. Ein gleichmässig warmer Fussboden kann somit nicht mehr gewährleistet werden.
(2) Die Wohnungen werden mit einer Komfortlüftung (KWL) bedient
(3) künstliche Belüftung
(4) mit einem Wäschetrockner ausgestattet (Secomat)
(5) künstliche oder natürliche Belüftung.

Die Untergeschossräume sind zwangsbelüftet, nicht beheizt und nicht gedämmt. In den warmen Jahreszeiten kann sich an den Oberflächen (Wände/ Böden) dieser Räume Oberflächenkondensat bilden. Dies ist kein Mangel und kann nicht moniert werden. Entsprechend sollten keine verrottbaren Gegenstände auf den Böden oder direkt an den Wänden aufgestellt oder in diesen Räumen gelagert werden.

7. Bauphysik und Akustik

Das Bauvorhaben wird von einem Bauphysiker in Bezug auf den Wärme- und Schallschutz begleitet. Das Gebäude wird nach den geltenden Bauvorschriften ausgelegt. Allfällige Kontrollmessungen und Berechnungsmethoden werden nach den einschlägigen SIA-Normen und Empfehlungen durchgeführt.

8. Grundsatz im Bereich Schallschutz

Die vom Ersteller garantierten Messwerte entsprechen der Erfüllung den erhöhten Anforderungen gemäss Schweizer Norm SIA 181, Ausgabe 2006, Schallschutz im Hochbau.

9. Grenzwerte für den Aussenlärm

Die Anforderungen an die Schalldämmung der Gebäudehülle ist als resultierender Wert aller Bauteile (Fassaden-mauerwerk; Fenster, Dach, etc.) festgelegt. Die detaillierte Berechnung der Anforderungs- und der vorhandenen Werte erfolgt im Lärmschutznachweis.
Grundlage: Schweizer Norm SIA 181, Ausgabe 2006, Schallschutz im Hochbau

10. Grenzwerte für Geräusche und Ausstosszeiten von gebäudetechnischen Anlagen

Die Funktionsgeräusche (z.B. Badewanne füllen, Klosett spülen und dergleichen), die Benutzungsgeräusche (z.B. Abstellen von Pfannen, Betätigen von Schrankauszügen und dergleichen) oder Dauergeräusche (z.B. Waschmaschine, Heizung und dergleichen) sind von gesetzgeberischer Seite nur bezüglich der Übertragung in oder von einer Nachbarwohnung an eine Vorschrift gebunden. Innerhalb derselben Wohnung können diese Werte teilweise nicht eingehalten werden. Besondere Ansprüche müssen vorgängig vereinbart und die Konsequenzen erläutert werden.
Grundlage: Schweizer Norm SIA 181, Ausgabe 2006, Schallschutz im Hochbau
Schweizer Norm SIA 385/1 Ausgabe 2011 Anlagen für Trinkwasser in Gebäuden

11. Anforderungen an die Bauteile im Bereich Wärmeschutz

Es gelten die kantonalen Wärmedämmvorschriften sowie die SIA-Norm 380/1 „thermische Energie im Hochbau“.

12. Behindertengerechtes Bauen

Das Objekt wird bezüglich behindertengerechtem Bauen den Vorschriften entsprechend ausgeführt. Dabei berücksichtigt werden folgende Grundlagen:

- Planungs- und Baugesetz des Kanton St.Gallen (PBG)
- Norm SIA 500:2009, Hindernisfreie Bauten
- Empfehlung Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen

Das Bauprojekt ist entsprechend den erwähnten Richtlinien ausgearbeitet worden. Alle Wohneinheiten sind für Menschen mit Behinderungen zugänglich. Die Baueingabepläne entsprechen der Norm SIA-Norm 500. Das Innere der Wohnungen ist an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen „anpassbar".

Auf Wunsch der Käufer können Projektänderungen umgesetzt werden. Dieselben sind vor deren Ausführung in den Plänen festzuhalten und vom Käufer zu visieren.

Für diese Änderungen trägt der Auftraggeber hinsichtlich der Behindertentauglichkeit die alleinige Verantwortung. Der Auftraggeber anerkennt zusätzliche bauliche Massnahmen und entsprechende Mehrkosten für eine allfällige spätere Anpassung an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen als verhältnismässig. Der Bauherr, der Totalunternehmer und der Architekt übernehmen hierfür gegenüber den Behörden und der Käufer keine Haftung und tragen keinerlei Kosten. Der Auftraggeber ist verpflichtet, diese Erklärung und die damit verbundenen Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

13. Konstruktion, Anforderungen, Nutzlasten

Die Dimensionierung aller Tragelemente wie Wände, Decken, Stützen und andere Konstruktionen entsprechen in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen. Die Nutzungsvereinbarung des Bauingenieurs ist für das Bauwerk verbindlich und ist ein integrierender Bestandteil des Baubeschrieb. Für die Dichtigkeit, Statik und dergleichen, gilt der Nutzungsplan des Bauingenieurs.

14. Garantieleistungen und Mängel

Ergänzend zur SIA-Norm 118 gelten folgende Zustände nicht als Mangel oder Abweichungen des Werkes und werden im Rahmen der geltenden Praxis als Garantieleistungen ausdrücklich wegbedungen.

- Ablösen von Kittfugen im Bereich Boden-/Wandanschluss, insbesondere bei schwimmenden Unterlagsböden sowie Bodenheizungen. Diese werden wahlweise einmal ausgeführt – vor Bezug oder nach der 2-jährigen Garantie.
- Risse bei Anschlüssen von Verputz an Holzwerk, insbesondere Konstruktionsholz und Fensterrahmen innen und aussen
- In Untergeschossräumen und Garagen sind bei Boden und Wänden Haarrisse bis 0.5 mm und in Decken Schwindrisse bis 0.7 mm zu tolerieren
- In den Wohngeschossen sind an den sichtbaren, verputzten Oberflächen Haarrisse bis 0.3 mm zu tolerieren
- Kratzer in Fensterscheiben, welche aus einer direkten Sichtdistanz im Abstand ab ≥ 3 m zur Scheibe unter normalen diffusen, äusseren Beleuchtungsbedingungen nicht erkennbar sind
- Leicht verätzte Fenstersimse, Wetterschenkel, Schwellen bei Balkon, Terrasse und Sitzplätze können zum Teil nicht vermieden werden und müssen akzeptiert werden. Ästhetisch unschön, jedoch kein Mangel
- Der Tiefgaragenboden wird in Monobeton ausgeführt, daher müssen eine ungleichmässige Oberfläche, Gefälle und die dadurch entstehenden möglichen Pfützen auf den Garagenplätzen Durchfahrten etc. toleriert werden
- Generell entstehende Schäden durch falschen oder mangelhaften Unterhalt, insbesondere bei der Belüftung und bei der Reinigung
- Auf allen Maschinen, Geräten und Apparaten gelten ausschliesslich die Garantiefristen und Bedingungen des Herstellers
- Das Beheben kleiner Struktur- und Farbdifferenzen sowie kleinen Unebenheiten
- Feuchtigkeitsspuren und Betonausblühungen in den Untergeschossen, sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch des Bauwerkes nicht wesentlich beeinträchtigen
- Bei bestimmten Wetterbedingungen kann sich in einem nicht ausgebauten Untergeschossraum wie Keller, Hobbyraum und dergleichen Kondenswasser bilden. Dies ist eine witterungsbedingte Erscheinung und kein Baumangel.
- Das Ersetzen aller zerbrechlichen Gegenstände wie Fensterscheiben, Steckdosen, sanitäre Einrichtungen, Apparate und Beleuchtungskörper, sofern allfällige Schäden nicht im Übernahmeprotokoll enthalten sind
- Das Ersetzen von Bodenbelägen, bei welchen allfällige Beschädigungen nicht bereits im Übernahmeprotokoll beanstandet sind

Die Haftung der Totalunternehmerin beinhaltet ebenfalls die Mängelbehebungsfolgekosten, eine Haftung für Mängelfolgeschäden, insbesondere Betriebsausfallkosten, werden wegbedungen. Die Garantiefrist beträgt zwei Jahre und beginnt für das Werk oder einzelne Werksteile mit dem Tag der Bezugsabnahme zu laufen. Während dieser Frist ist der Käufer berechtigt, Mängel jederzeit zu rügen. Dies gilt jedoch nicht für Mängel, welche bereits bei der Abnahme gemäss SIA 118 Art. 163 hätten gerügt werden müssen. Mängel, deren spätere Behebung zu weiteren oder grösseren Schäden führen würde, sind sofort zu melden. Der Totalunternehmer kann selber entscheiden, ob die Mängel sofort oder gesamthaft mit der Mängelbehebung der 2-jährigen Garantieabnahme behoben werden.

Entstehen Unstimmigkeiten zwischen dem Totalunternehmer und dem Käufer betreffend Garantieleistungen, so hat der Totalunternehmer das Recht, sämtliche Rechte aus den Garantieverpflichtungen der Unternehmer an den Käufer abzutreten und der Käufer sorgt dann selbst für die Erledigung der Mängel. Die Totalunternehmerin verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass die Garantiearbeiten bzw. Mängelbehebungen durch die Unternehmer zügig und einwandfrei durchgeführt werden. Die Käuferin ist verpflichtet, die Ausführung der Garantiearbeiten zu dulden und die daraus entstehenden Unannehmlichkeiten entschädigungsfrei in Kauf zu nehmen. Diese Verpflichtung ist gegebenenfalls auch den am Bauwerk interessierten Dritten (Käufer, Mieter) zu überbinden. Für Apparate bevollmächtigt die veräussernde Partei die erwerbende Partei zur direkten Geltendmachung der vorhandenen Garantien gegenüber Lieferanten. Die Garantiefrist beträgt 1 Jahr ab Auslieferung.

Nach Ablauf der ordentlichen 2-jährigen Garantiefrist tritt die veräussernde Partei der erwerbenden Partei, bzw. der Stockwerkeigentümergemeinschaft / Verwaltung, sämtliche Gewährleistungsansprüche gegenüber den Handwerkern und Unternehmern für verdeckte Mängel (5-jährige Garantiefrist) ab. Verdeckte Mängel, die nach der 2-jährigen Garantiefrist entdeckt werden, sind von der erwerbenden Partei bzw. der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer im Namen der veräussernden Partei bei den garantiepflichtigen Unternehmern, Bauhandwerkern, Architekten, Ingenieuren, Lieferanten etc. in jedem Fall sofort nach der Entdeckung zu rügen. Die veräussernde Partei wird die erwerbende Partei bzw. den Verwalter der Stockwerkeigentümer über den Inhalt der Verträge mit den Handwerkern und die Garantien rechtzeitig im Detail informieren. Im Übrigen wird jede Gewährspflicht des Verkäufers für Rechts- und Sachmängel an den Kaufs Objekten im Sinne des OR wegbedungen.

15. Farb- und Materialkonzept

Das Farb- und Materialkonzept wird vom Architekten ausgearbeitet und vom Bauherr und Totalunternehmer genehmigt.

16. Subventionen

Allfällige Subventionen werden durch den Totalunternehmer vereinnahmt.

KÄUFERINFORMATIONEN

17. Planänderungen – individuelle Grundrisswünsche

Die Käufer dürfen, das Kaufobjekt im Zusammenhang mit der inneren Raumaufteilung, sofern die äussere Erscheinung und das statische Konzept des Gebäudes nicht tangiert werden, gemäss ihren Wünschen mitgestalten. Die Beratung durch den Architekten und das erstmalige Umzeichnen der Grundrisse entsprechend den Käuferwünschen, ist im Kaufpreis inbegriffen (Aufwand ca. 10 Arbeitsstunden). Weitere Aufwendungen des Architekturbüros werden den Käufern nach effektivem Aufwand (Fr./h 135.00 exkl. Mwst.) oder gemäss Baubeschrieb «Änderungswünsche» verrechnet.

18. Änderungswünsche der Käufer – Mehrkosten

Die durch die Käuferschaft geforderten Änderungen bedürfen ordnungshalber der schriftlichen Form.

Der Käufer hat das Recht in einem gewissen Umfang Käuferwünsche zu äussern. Diese werden vom Verkäufer nach Möglichkeit berücksichtigt, sofern diese rechtzeitig bekannt gegeben werden. Sämtliche Grundriss- und Konzeptänderungen müssen vom Architekten und von den Fachingenieuren auf ihre Durchführbarkeit geprüft werden.

Sämtliche Aufwendungen im Zusammenhang mit Käuferwünschen und Grundrissänderungen (Revisionseingaben, Honorare, Gebühren, Nebenkosten und dergleichen) sind vollumfänglich kostenpflichtig. Zu spät gewünschte Änderungen können unter Umständen abgelehnt werden.

Käuferwünsche im Zusammenhang mit der Umgestaltung und Umdisposition von Nasszellen können wegen der Gebäudeakustik nur beschränkt berücksichtigt werden. Die Vorwände in den Nasszellen müssen raumhoch ausgebildet werden. Nischen sind aufgrund der Konstruktion und Anforderungen der Schallschutznorm nicht möglich.

Käuferwünsche dürfen keine Erschwernisse im Bauablauf und Umsetzung des Bauobjektes mit sich bringen. Für Terminverzögerungen, die durch die Ausführung von Käuferwünschen entstehen, haften die Käufer selber und sind vollumfänglich kostenpflichtig. Die Bauleitung erstellt ein Terminprogramm und zeigt allfällige Verzögerungen schriftlich an.

Der Käufer hat entsprechend dem Stand der Bauarbeiten und dem Entscheidungsprogramm nur die Möglichkeit, den Innenausbau wie die Kücheneinrichtung, die Sanitärapparate, die Wand- und Bodenbeläge, Elektroinstallationen, Schreinerarbeiten, Malerarbeiten mitzugestalten. Das äussere Erscheinungsbild (Material und Farbgebung) ist vom Architekten definiert und kann von dem Käufer in keiner Art und Weise geändert werden. Die Gestaltung der allgemeinen Räume sowie der Umgebung inkl. Bepflanzung wird ausschliesslich durch den Architekten bestimmt.

Änderungswünsche sind von dem Käufer dem Totalunternehmer / Architekten frühzeitig mitzuteilen. Dieser unterbreitet dem Käufer für die gewünschten Änderungen rasch möglichst einen verbindlichen Leistungsbeschrieb ev. inkl. Pläne und ermittelt die entstehenden Mehr- oder Minderkosten, gegebenenfalls verbunden mit einem angepassten Terminprogramm.

Die Mehr- und Minderpreise der Sanitärapparate (nur Lieferung, ohne Montage) und Waschmaschinen/Tumbler werden immer mit dem Bruttobetrag verglichen und entsprechend verrechnet. Allfällige Mehr- und Minderaufwendungen für die Montage dieser Apparate werden separat verrechnet.

Auf sämtliche Mehrkosten (inkl. Budgetpositionen), wird ein Zuschlag für alle mit der Änderung verbundenen Aufwendungen des Totalunternehmers (inkl. Plankopien etc.) von 15% und 5% Gebühren verrechnet. Der minimale Totalunternehmer-zuschlag beträgt Fr. 200.00 exkl. Mwst. pro Ereignis.

Die Änderungen werden nur ausgeführt, wenn der Käufer die ermittelten Kosten innerhalb des vom Totalunternehmer festgelegten Entscheidungstermins schriftlich freigibt. Die Annahme der Offerte bewirkt eine entsprechende Anpassung des vertraglichen Werkpreises und allenfalls des Bauprogramms.

Verzichtet der Käufer, nach Unterbreitung der Offerte, auf die Ausführung der Änderung, so haben die Beteiligten (Totalunternehmer / Architekt / Bauleitung / Fachplaner) Anspruch auf Entschädigung für die Ausarbeitung der Offerte. Dasselbe gilt für besonders aufwendige Studien im Zusammenhang mit Änderungswünschen (z.B. Varianten, Vergleichsrechnungen usw.). Die Verrechnung erfolgt gemäss effektivem Aufwand (Fr./h 135.00 exkl. Mwst.).

Bewirkt eine von dem Käufer gewünschte Änderung eine wesentliche Reduktion des gesamten Vertragsvolumens, so hat der Totalunternehmer Anspruch auf volle Schadloshaltung für den entgangenen Gewinn.

Für gegenüber dem Baubeschrieb entfallende Leistungen wird dem Käufer eine Rückvergütung erstattet mit Abzug der Mehraufwendungen für die Bearbeitung und Koordination vom Totalunternehmer, Architekten und Bauleitung.

Minderkosten im Zusammenhang mit nicht voll ausgeschöpften Kostenbudgets oder Eigenleistungen, berechtigen nicht zu einer Rückerstattung von Honoraren oder Gebühren.

Der Käufer darf erst nach der Bauübergabe Eigenleistungen tätigen oder mit Fremdhandwerkern Lieferungen, Ergänzungen und Änderungen durchführen. Eigenleistungen im Bereich der Haustechnikinstallationen sind nicht möglich.

Sämtliche Mehrkosten im Zusammenhang mit Käuferwünschen müssen vor der Eigentumsübertragung, respektive der Schlussabnahme vom Käufer und vor der Schlüsselübergabe bezahlt werden, ansonsten diese nicht stattfinden können.

19. Beizug von externen Fachplanern und Unternehmer

Wird von den Käufern der Beizug von weiteren Fachplanern (Beleuchtungstechniker/ Innenarchitekt/ Bauherrenberater und dergleichen) gewünscht, so werden die in diesem Zusammenhang stehenden Aufwendungen des Architekten und der bereits am Bau beschäftigten Planer und Unternehmer gemäss effektivem Aufwand (Fr./h 135.00 exkl. Mwst.) der Käuferschaft in Rechnung gestellt.

Möchte der Käufer für gewisse budgetierte oder nicht budgetierte Arbeiten andere Handwerker als die vom Totalunternehmer vorgeschlagenen beiziehen (Vertragspartner des Handwerkers ist der Totalunternehmer), so wird auf die gesamten Nettokosten des Handwerkers ein Bearbeitungshonorar von zusätzlich 15% verrechnet. Ob mit dem von dem Käufer vorgeschlagenen Handwerker ein Vertrag abgeschlossen wird, entscheidet allein der Totalunternehmer. Einen allfällig negativen Entscheid muss der Totalunternehmer nicht begründen. Für Arbeiten dieser Handwerker leistet der Totalunternehmer keinerlei Garantie. Das Risiko sowie die Haftung für diese Werke (z.B. bzgl. Schäden während der Bauzeit, Terminverzögerung, usw.) liegen allein bei den Käufern.

20. Umgebungsgestaltung

Die Umgebung wird vom Architekten konzipiert. Die Käufer können, soweit ihre Wünsche ins Konzept des Architekten passen, die im ausschliesslichen Benutzungsrecht liegenden Terrassen- und Gartensitzplätze mitgestalten (siehe auch Änderungswünsche). Die Mehrkosten werden gemäss Artikel Änderungswünsche abgerechnet.

Kanalisations- / Licht- und Lüftungsschächte im ausschliesslichen Nutzungsbereich, auch wenn sie nicht in den Plänen eingezeichnet sind, sind zu akzeptieren und berechtigen nicht zur Geltendmachung eines Minderwertes. Die eventuell gesetzlich vorgeschriebene Überhöhung solcher Schächte ist zu akzeptieren.

21. Reihenfolge bei Widersprüchen

Bei Widersprüchen in den Unterlagen gilt folgende Reihenfolge:

1. Planunterlagen Architekt:
   - Verkaufsplan der 3° Architekten AG
2. Planunterlagen Küche / Elektro:
   - Küchenoffertplan
   - Elektroplan
3. detaillierter Baubeschrieb:
   - Küchenofferte
   - Elektro-Installationsbeschrieb
   - Sanitärapparateliste Sanitas Troesch AG
   - Auswahlschein Platten
4. geschriebener Baubeschrieb nach BKP
5. weitere Planunterlagen

BESONDERE VEREINBARUNGEN / ANMERKUNGEN

22. Benützung der Kellerräume / Bastelräume im Untergeschoss

Es ist bekannt, dass in einem Neubau die Keller- / Bastelräume in den ersten Jahren eine erhöhte Feuchtigkeit durch das langsame Austrocken der Kellerwände aufweist. Daher sollten keine Kleider oder feuchtigkeitsempfindliche Gegenstände in den Keller- und Bastelräumen gelagert werden. Der Ersteller übernimmt keine Haftung für Schäden, welche durch die erhöhte Feuchtigkeit entstanden sind.

23. Leitungsführungen im Untergeschoss

In den Untergeschossen werden Leitungen, Abläufe etc. sichtbar an der Decke oder an Wänden geführt werden. Solche Leitungen und Kanalisationsschächte sind zu akzeptieren und wenn nötig den Raum für eine allfällige Reinigung zugänglich machen.

24. Duschtrennwände

Glastrennwände werden erst nach der Fertigstellung der Plattenarbeiten (keramische Wand und Bodenplatten) gemessen. Daher ist es bei einzelnen Produkten möglich, dass diese bedingt durch die längere Herstellungszeit erst ein bis drei Wochen nach Bezug montiert werden. Der Käufer duldet dies ausdrücklich und ist sich bewusst, dass die Dusche(n) in dieser Zeit nur bedingt benutzt werden kann.

25. Bezug von mehreren Gebäuden in verschiedenen Zeitabständen

Werden in einer Überbauung mehrere Häuser erstellt, ist eine zeitliche Verschiebung der Fertigstellung meist der Fall. Bis zur Fertigstellung der gesamten Überbauung kann es zu Unannehmlichkeiten kommen wie beispielsweise eingeschränkte Benützung der Tiefgarage, Baustaub, erhöhte Verschmutzung der Treppenhäuser, Tiefgarage, Umgebung, zeitweiliger Unterbruch von Strom, Wasser etc. (gegen Voranzeige), noch keine Nutzung des Spielplatzes, Umgebung, übermässige Lärmimmissionen etc.

26. Bautechnische Einschränkungen etc.

Der Käufer akzeptiert jede Art von Dilatationsfugen, Bewegungsfugen, Schwedenschnitte etc. welche für eine fachgerechte Arbeitsausführung gemäss den gängigen Normen verlangt werden.

27. Gebäudeunterhalt

Die Käufer verpflichten sich, sämtliche in den folgenden Normen verlangten Kontrollen und Wartungsarbeiten (Unterhalt) durch eine Fachperson durchführen zulassen. Es gelten folgende SIA Normen: 118/243:2008, 118/271:2007, 118//274:2010, 469:1197. Die nötigen Unterlagen werden den Käufern resp. deren Vertreter (Verwaltung) anlässlich der Abnahme des gesamten Objektes übergeben. Im Unterlassungsfall reduzieren sich allenfalls die Garantieansprüche.

28. Termine

Der Totalunternehmer orientiert die Käufer über den Baufortschritt. Änderungswünsche und/oder zu spät getroffene Materialentscheide und Auswahlen können zu Termin- und Bezugsverzögerungen führen. Der Bezugstermin wird den Käufer 4 Monate im Voraus schriftlich angezeigt.

Baubeginn ca. Mai 2022
Bezugstermin Frühling 2024

29. Streitigkeiten und Gerichtsstand

Die Parteien bemühen sich, allfällige Streitigkeiten über Entstehung, Auslegung und Erfüllung des Totalunternehmervertrages wenn möglich auf dem Verhandlungsweg (Mediation) zu erledigen. Kommt auf dem Verhandlungsweg keine Einigung zustande, so wird der Streitfall durch die ordentlichen Gerichte entschieden. Als Gerichtsstand wird Gommiswald SG vereinbart.

KONSTRUKTIONSBESCHRIEB

30. Allgemein

Das Bauvorhaben wird in Massivbauweise gebaut. Einzelne Wände können in Leichtbauweise erstellt werden. Die Stärken von Böden, Decken, Wänden und dergleichen können gemäss den Angaben des Bauingenieur von den nachstehend erwähnten Konstruktionsstärken abweichen. Es gelten die definitiven Angaben gemäss den Ausführungsplänen und der Nutzungsvereinbarung mit dem Bauingenieur.

31. Untergeschoss

Fundamentplatte, Umfassungsmauern und Decke über Untergeschoss in Stahlbeton, nach Angaben vom Bauingenieur und den Vorschriften entsprechend gedämmt. Innenwände aus Stahlbeton oder Kalksandsteinen. Treppe aus vorfabrizierten Betonelemente oder Ortsbeton. Sämtliche notwendigen Kanalisationsanschlüsse gemäss Bewilligung. Lichtschächte mit Gitterroste.

32. Erdgeschoss

Erdberührte Aussenwände und Decke über Gartengeschoss in Stahlbeton, nach Angabe vom Bauingenieur und den Vorschriften entsprechend gedämmt. Treppen aus vorfabrizierten Betonelementen oder Ortsbeton. Aussenmauern 17.5 cm Backstein oder Beton mit Wärmedämmung und Verputz. Innenwände in Back- und / oder Kalksandstein oder Ortsbeton.

33. Vollgeschosse

Decken in Stahlbeton nach Angabe vom Bauingenieur. Treppen aus vorfabrizierten Betonelementen oder Ortsbeton. Aussenmauern 17.5 cm Backstein oder Beton, den Vorschriften entsprechend gedämmt und Verputz. Innenwände in Backstein oder Ortsbeton.

34. Attikageschoss

Decke über Dachgeschoss in Stahlbeton nach Angabe vom Bauingenieur, den Vorschriften entsprechend gedämmt. Treppen aus vorfabrizierten Betonelementen oder Ortsbeton. Aussenmauern 17.5 cm Backstein oder Ortsbeton den Vorschriften entsprechend gedämmt und verputzt. Innenwände in Backstein oder Ortsbeton.

Baubeschrieb

1 Vorbereitungsarbeiten

10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

104 Baugespann

Erstellen der Baugespanne inkl. vorhalten.

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

112 Rückbau

Abbruch best. Liegenschaften inkl. Umgebungselemente, Zäune, Plätze etc., inkl. fachgerechter Entsorgung.

113 Sanierung Altlasten

Entsorgung schadstoffhaltiger Stoffe (falls vorhanden).

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

131 Abschrankungen

Abschrankungen, Bauwand oder dergleichen.

132 Zufahrten, Plätze

Zufahrten, Plätze alle Baustellenzufahrten und Depotplätze für die Baumaterialien.

133 Büro Bauleitung

135 Provisorische Installationen

135.0 Kanalisationen

135.1 Elektro

135.2 HLK-Anlagen, Gebäudeautomation

135.3 Wasser

136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.

137 Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen

138 Sortierung Bauabfälle

139 Mulden

15 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen

151 Erdarbeiten

Grabarbeiten für Anpassungen an bestehenden Werkleitungen.

152 Kanalisationsleitungen

Anpassungen und Neuerschliessung der Kanalisationsleitungen.

153 Elektroleitungen

Anpassung der EW-Zuleitung.

155 Sanitärleitungen

Anpassung der Wasser-Zuleitung.

17 Spez.Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung

172 Baugrubenabschlüsse

Baugrubensicherungsmassnahmen gemäss Konzept Bauingenieur.

176 Wasserhaltung

176.0 Offene Wasserhaltung

Ableiten von Grund- und Meteorwasser sowie fassen und ableiten von Oberflächenhangwasser, sofern notwendig, mit den erforderlichen Hilfsmittel, Leitungen und Pumpen.

19 Honorare

191 Architekt

Architektenhonorar

192 Bauingenieur

Bauingenieurhonorar

193 Elektroingenieur

Elektroingenieurhonorar

194 HLKK-Ingenieur

195 Sanitäringenieur

196 Spezialisten

196.0 Geometer

196.1 Geologe, Geotechniker

2 Gebäude

20 Baugrube

201 Baugrubenaushub

201.0 Baustelleneinrichtung

Erstellen der nötigen Bauzufahrten inkl. Parkplätzen für die Handwerker.

201.1 Erdarbeiten

Abtragen der Humusschicht inkl. Abfuhr auf Deponie Unternehmer oder Deponie auf dem Bau Areal zur späteren Wiederverwendung, maschineller Aushub mit geeigneten Maschinen inkl. Deponie auf dem Bau Areal zur späteren Hinterfüllen oder Abtransport auf die Deponie des Unternehmers sowie Zuschlag für Felsabbau inkl. evtl. fachgerechter Entsorgung von kontaminiertem Aushubmaterial. Auf- und Hinterfüllungen mit geeignetem Material, in Schichten eingebracht inkl. Einwalzen mit Vibrier Walze, sofern notwendig, Materialzufuhr Auffüllmaterial ab Deponie Baustelle oder Deponie des Unternehmers.

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtung
Erstellen, Unterhalten und wieder Entfernen der gesamten, zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen Anlagen, Stellung von Geräten und Maschinen - alle Baracken für Büro, Mannschaft, Material und Werkzeuge samt den sanitären-, elektrischen- und heizungs-technischen Installationen inkl. deren Miete. Erstellen des Schnurgerüstes inkl. deren Abnahme durch den Vermessungsingenieur.

211.1 Gerüste gemäss Vorschriften und Richtlinien der SUVA

211.3 Baumeisteraushub
Aushub für Kanalisation, Streifenfundamente, Fluchtröhre und dgl. inkl. notwendigen Spriessungen.

211.4 Kanalisation im Gebäude
Innere und äussere Kanalisation - Dimensionierung und Ausführung nach behördlichen Vorschriften und Richtlinien des VSA - seitliches Deponieren des Aushubmaterials sowie Wiedereinfüllen – Abtransport von überschüssigem Material.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten
Fundation Fundamentplatten aus Stahlbeton, nach Berechnung des Bauingenieurs auf Magerbetonsohle, erdberührte Aussenwände in Ortsbeton, Decken in Stahlbeton nach Berechnungen des Bauingenieurs. Dichtigkeitsklasse 2. Balkone in Monobeton oder Beton abtaloschiert. Boden im Keller und in der Tiefgarage in Monobeton oder Zementüberzug.

211.6 Maurerarbeiten
Unter- / Erdgeschoss Wände in Nebenräumen mit Kalksandstein oder Beton, roh, gestrichen.
Erd- bis Attikageschoss Wände in Backstein, Dimension gemäss Bauingenieur.

212 Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk

212.2 Elemente aus Beton

Vorfabrizierte Betonelemente für Treppen evtl. Stützen in den Wohnungen und/oder Tiefgarage. Liftschachtelemente, sofern der Liftschacht nicht gemauert wird.

217 Schutzraumabschlüsse

Schutzraumabschlüsse gemäss Bewilligung.

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.2 Fenster aus Kunststoff

3-fach Isolierverglasung gemäss Schallschutz- und Wärmedämmvorschriften. Rahmenfarbe innen weiss, Standardbeschläge mit je einem Drehkippbeschlag in jedem Zimmer. Wünscht der Käufer ein Hebeschiebe-Fenster, wird er darauf aufmerksam gemacht, dass diese eine geringere Schlagregendichtigkeit aufweisen, d.h. bei bestimmten Wettersituationen (Wind und Regen) ist es möglich, dass Wasser in die Wohnung gelangen kann. Im Weiteren weisen die Hebeschiebe-Fenster eine geringere Winddichtigkeit auf im Vergleich zu den Flügelfenstern und die Schwellenhöhe entspricht nicht mehr den Anforderungen für behindertengerechtes Bauen. Es ist möglich, dass aus der aktuell geltenden Sicherheitsvorschrift (Absturz etc.) einzelne Fenster mit einer sogenannten Dreh-/Kippsperre versehen werden müssen. Der Käufer akzeptiert solche Vorschriften und Sperren. Einbruchsicherheit RC1N (gemäss VSSM), VSG wo es notwendig ist gemäss SIGAB-

Richtlinie 002.

221.6 Aussentüren, Tore aus Metall

Haustüren:
Metallkonstruktion mit wärmegetrennten Profilen, RC1N, elektrischer Türöffner, Glaseinsatz und Farbe gemäss Konzept des Architekten.

Garagentor:
Automatisches Schiebe- oder Kipptor (Metallgittertor), mit Fernbedienung (pro Parkplatz eine Fernbedienung), aussen mit Schlüsselschalter, innen mit Radar.
Automatisches Kipptor/Sektionaltor (geschlossene Füllung) bei Nebenraum/Museum, mit einer Fernbedienung und Schlüsselkontaktschalter.

222 Spenglerarbeiten

Ausführung der gesamten Spenglerarbeiten in Chromstahl oder gleichwertigem Material.

224 Bedachungsarbeiten

224.1 Plastische u. elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)

Garagendecke und Übergänge zum Haus: Polymerbitumendichtungsbahnen EP 5 WF Flam, wurzelfest, vollflächig geklebt und ohne Wärmedämmanforderungen, inkl. der notwendigen Voranstriche. Schutzlage aus Gummigranulat Abdeckmatte.
Flachdach: Aufbau Stahlbeton (Dimension gemäss Angabe vom Bauingenieur), Dampfbremse für erhöhte Beanspruchung EVA 3.5 mm, Wärmedämmung mit PU-Platten, Dimensionierung gemäss Wärmedämmnachweis, Wasserabdichtung mit zweilagiger Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, Schutz- oder Drainagelage, Nutzschicht beim Hauptdach und nichtbegehbaren Flachdächer mit Rundkies oder Extensivbegrünung, begehbare Attika-Terrassen mit Feinsteinzeugplatten, Format 60x60cm, gemäss Grundauswahl mit vier Musterplatten.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

Ausführung mit spez. Materialien wie z.B. Thiokol oder Silikon. Auf Kittfugen wird gemäss SIA keine Garantie gewährt. Die Fugen sind nach Bezug durch den Eigentümer zu unterhalten.

225.4 Brandschutzbekleidungen und dgl.

Gemäss Vorschriften der Feuerpolizei

226 Fassadenputze

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen

Fassade mit verputzter Mineralwolldämmung, Stärke und Produkt werden gemäss Wärmedämmnachweis des Bauphysikers festgelegt. Es werden nur Produkte mit einer Systemhaltergarantie verarbeitet wie z.B. Marmoran, STO, Flumroc oder Baumit Bayosan.

227 Aeussere Oberflächenbehandlungen

Verputzte Aussenwärmedämmung wird 2x gemäss Systemhaltergarantie gestrichen.

228 Aeussere Abschlüsse, Sonnenschutz

228.2 Raffstoren

Wohnungsfenster (>0.5 m2) mit elektrischen Verbundrafflamellenstoren mit eingefalzter Dichtung, Standardfarbe gemäss Farbkonzept des Architekten.

228.3 Sonnenstoren

Balkone / Terrassen mit Gelenkarmmarkisen mit Tragrohr, manuell bedienbar, Oberflächenbehandlung pulverbeschichtet. Stoff Kategorie 1, ohne Volant, 1 Storen pro Wohnung mit einer Länge von ca. 4.00m bis 6.00m (je nach Wohnung), Ausladung ca. 3.00m. Farben gemäss Konzept des Architekten.
Besonderer Hinweis: Markisen sind Sonnenschutzanlagen. Diese dürfen bei Regen nicht unbeobachtet ausgefahren bleiben und müssen bei Regen, Hagel, Wind und Schnee eingefahren werden (Herstellerangaben sind zu beachten).

23 Elektroanlagen

230 Elektroanlagen

231 Starkstrom Apparate
Zentrale Starkstromanlage nach Vorschrift EW (Hauptverteilung). Zählereinheiten für Wohnungen und Allgemeinräume.

232 Starkstrominstallationen (gemäss Grundausbauplänen)
- Erschliessung der Unterverteilung in den Wohnungen
- Erstellen des Hauptkabels inkl. Rohrverlegung ab Grundstücksgrenze bis Hauseinführung
- Sichtbare Licht- und Steckdoseninstallationen im Untergeschoss und Garage (Aufputz)
- Steckdose im Keller auf Wohnungszähler
- Treppenhäuser und Wohnungen Montage Unterputz
- Apparateanschlüsse für Küchengeräte (BO, GWA, DA, KS) und WM/TU.
- Installationen für Raffstoren.

233 Leuchten und Lampen (gemäss Grundausbauplänen)
- Deckeneinbauspots in Korridor, Küche und Nasszellen.
- Deckenlampenanschlüsse in den Zimmern und Reduit.
- Anschluss für Spiegelschrank in den Nasszellen.
- Beleuchtungskonzept Allgemeinräume mit FL oder LED Leuchten
- Tiefgarage gemäss Elektroplan inkl. der notwendigen Schilder für Notausgänge etc.
- Sitzplatz / Balkon eine Aussenlampe an Wand oder Decke montiert
- Treppenhaus/ Keller/ Gänge/ Garage Licht über Präsenzmelder
- Umgebung Kandelaber (Wegbeleuchtung) mit Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter

235 Apparate Schwachstrom (gemäss Grundausbauplänen)
Sonnerie- und Türsprechanlage mit Videoanlage. Höhen der Installationen gemäss Systemskizze des Elektrounternehmers.

236 Schwachstromanlage (gemäss Grundausbauplänen)
Multimediaanschluss im Wohnen und Elternzimmer.
TV und Telefonanlage Erschliessung mit einer Kabelfernsehanlage mit Radio und TV - Programmen den örtlichen Verhältnissen entsprechend.

Elektromobilität:
Tiefgarage vorbereitet mit Lastmanagement für E-Mobility.
Die einzelnen Ladestationen sind nicht Bestandteil vom Grundausbau.

24 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen

240 Heizungsanlagen

242 Wärmeerzeugung
Wärmeerzeugung mittels Holzschnitzelfernheizung.

243 Wärmeverteilung
Niedertemperatur Fussbodenheizung – Wärmemessung mit Fernablesung – Konzept gemäss Heizungsingenieur.

244 Lüftungsanlagen

Kontrollierte Wohnungslüftung (KWL)
Kellerlüftung separate Lüftung für Keller- und Bastelräume
Garagenlüftung den Vorschriften entsprechend, künstlich oder natürlich belüftet

Küchenabluft
Die Lüftungshaube mit Aktivkohlenfilter wird durch den Küchenbauer geliefert und ist im Standard der Küchenofferte enthalten. Funktion: Die Küchenablufthaube wird manuell in Betrieb genommen.

247 Spezialanlagen

247.0 Wasseraufbereitung

Boiler Temperatur 60°C
Das Brauchwarmwasser wird im Winter und im Sommer heizungsseitig durch die Holzschnitzel-Fernheizung erzeugt.

247.4 Schutzraumbelüftungen

gemäss Bewilligung.

248 Dämmungen HLKK-Installationen

Dämmungen HLK - Installationen den Vorschriften entsprechend.

25 Sanitäranlagen

250 Sanitäranlagen

251 Sanitäre Apparate
Budgetpreis Brutto gemäss Sanitärapparateliste Sanitas Troesch AG.
3.5 Zimmerwohnung ca. CHF 8'000 inkl. Mwst.*
4.5 Zimmerwohnung ca. CHF 11'000 inkl. Mwst.*
5.5 Zimmerwohnung ca. CHF 12'000 inkl. Mwst.*
* es erfolgt eine Grundauswahl durch den Verkäufer, welche die Basis für den Verkauf bildet.

252 Spezielle Sanitärapparate
Lieferung und Montage je einer WM / TU in Wohnung. Genaue Ausführung gemäss detailliertem Baubeschrieb. Dem Totalunternehmer steht frei, über welchen Lieferanten er die erwähnten Apparate bezieht.

254 Sanitärleitungen
Erstellen der Ablaufleitungen von allen Apparaten abgenommen und in Fallsträngen an die Kanalisation angeschlossen. Erstellen der Kaltwasserleitungen, ab der Hauszuleitung nach dem Wasserzähler abgenommen und über Verteilbatterie zu sämtlichen Verbraucherstellen geführt. Je 1 Aussenwasseranschluss mit Niederdruck in den Wohnungen EG und Attika.

Erstellen der Warmwasserleitungen ab Wasserwärmer zu sämtlichen Zapfstellen geführt. Anschlüsse gemäss Verkaufsplan. Warm- und Kaltwassermessung für jede Wohnung separat und mit Fernablesung.

255 Dämmungen
Sanitärinstallationen den Vorschriften entsprechend.

258 Kücheneinrichtungen

Arbeitsfläche Naturstein mit eingelegtem Ausgussbecken und Armatur (ohne Tropfteil), Untersicht mit LED-Beleuchtung, V-Zug Elektrogeräte oder gleichwertige für Kochfeld, Dampfabzug (Umluft), Geschirrspüler, Steamer/Backofen als Kombigerät und einem Kühlschrank.
Whg. 0.2/1.2/2.2, Budget ca. CHF 28'000 Brutto inkl. Mwst. *
Whg. 0.1/0.3/1.1/1.3/2.1/2.3, Budget ca. CHF 29'000 Brutto inkl. Mwst. *
Whg. 3.1, Budget ca. CHF 30'000 Brutto inkl. Mwst. *
Whg. 3.2, Budget ca. CHF 32'000 Brutto inkl. Mwst. *
* es erfolgt eine Grundauswahl durch den Verkäufer, welche die Basis für den Verkauf bildet.

26 Transportanlagen

261 Aufzüge

Elektromechanischer rollstuhlgängiger Personenaufzug für 8 Personen vom Unter- bis ins Attikageschoss.

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

271.0 Verputzarbeiten (innere)
Als Qualitätsstandard wird Q2 festgelegt. In Deckschichten im Innenbereich sind einzelne Risse (Haarrisse) mit einer Breite von < 0.3 mm zu tolerieren.
Vorarbeiten: Reinigen der Wände und Decken. Applizieren von Haftbrücken wo nötig. Eck- / Fugen- und Abschluss-profile setzen, Netzeinlagen.
Wände: Grundputz mit Abrieb zum Streichen oder Grundputz zur Aufnahme von keramischen Platten.
Decken: Einschichtweissputz Q3 zum Streichen.

Im Grundausbau werden die Wände mit Abrieb abgerieben (Korngrösse 1.0mm, zum Streichen).
Mehrpreise für andere Ausführungen:
Abrieb aufgezogen, Korngrösse 1.0mm, Fr./m2 4.00, exkl. Mwst.
Abrieb abgerieben (mit Schwamm), Korngrösse 0.5mm, Fr./m2 13.00, exkl. Mwst.
Abrieb aufgezogen, Korngrösse 0.5mm, Fr./m2 10.00, exkl. Mwst.
Weissputz (Gips) zur Aufnahme eines Anstriches, Q2, Fr./m2 3.00, exkl. Mwst.
Weissputz (Gips) zur Aufnahme eines Anstriches, Q3, Fr./m2 5.00, exkl. Mwst.

Vorhangschienen in Wohn- und Schlafzimmer, eingleisig, halbrund und weiss auf fertige Decke geschraubt.
Mehrpreise für andere Ausführungen:
Vorhangschiene putzbündig eingelassen, eingleisig, Fr./m1 10.00, exkl. Mwst
Vorhangschiene putzbündig eingelassen, zweigleisig, Fr./m1 40.00, exkl. Mwst

271.2 Gerüste
Das Aufstellen von SUVA-konformen Gerüsten, wo notwendig.

272 Metallbauarbeiten

272.1 Metallbaufertigteile

- Briefkasten, Ausführung und Ort gemäss der schweizerischen Post AG mit Zylinderschloss KABA-System Kaba Star,
- Schrankanlagen auf Balkonen und Terrassen in Stahlblech einbrennlackiert
- Lichtschachtgitter feuerverzinkt Grösse je nach Lichtschacht

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten

Geländer und Absturzsicherungen gemäss SIA 358, Ausgabe 2010
- Geländer in Umgebung feuerverzinkt
- Geländer Gebäude in Metall gemäss Konzept des Architekten.
- Handläufe im Treppenhaus und Umgebung gemäss Konzept des Architekten.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

- Innentüren im Untergeschoss: Metallzargen, Türblatt (40mm stark), stumpf mit Falzdichtung seitlich und oben, mit Vollspannmittellage EI 30 geprüft mit Zulassung VKF wo notwendig. Oberfläche mit Kunststofffolie beschichtet, Farbe gemäss Farbkonzept des Architekten. Beschläge: Eindrehbänder verzinkt, ECO Einsteckschloss verzinkt mit Zylinderausschnitt, Drückergarnitur z.B. Hoppe 1710/300PI F1.
- Wohnungsabschlusstüren: Metallzargen, feuerhemmende Türe mit umlaufender Gummidichtung, Schwelle 25mm, Schwellenfalzdichtung, Türblatt mind. 51mm stark EI30 geprüft mit Zulassung VKF, Schallschutzanforderung: 37dB in eingebautem Zustand, Türblatt kunstharzbeschichtet, Farbe gemäss Farbkonzept des Architekten. Beschläge: Eindrehbänder verzinkt, 3-Punktsicherheitsverschluss ECO, Sicherheitsdrückergarnitur z.B. MEGA 32250/35.488N, vernickelt, Türspion mit Normaloptik.
- Innentüren im Wohnbereich: Metallzargen, Türblatt (40 mm stark) mit Röhrenspanstreifen-Mittellage stumpf 40mm stark, Oberfläche kunstharzbeschichtet, Farbe gemäss Standardkollektion des Unternehmers. Eindrehbänder verzinkt, Einsteckschloss ECO mit Zifferschlüssel, Drückergarnitur z.B. Hoppe 1710/300PI F1. Der Abstand zwischen Boden und Türblatt darf 18mm nicht überschreiten.

273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.

Einbauschränke / Garderoben
Kunstharz beschichtet, Farbe gemäss Standardkollektion, Budget pro Wohnung
Fr. 2'000 inkl. MwSt.

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Allfällige Verkleidungen aus Holzwerkstoffplatten, mit Kunstharz beschichtet.

274 Spezialverglasungen (innere)

Duschtrennwände
Bei den Duschen (1x pro Wohnung) ist ein Spritzschutz vorgesehen (Duschenfestglas, ohne Türe). Ausführung gemäss detailliertem Baubeschrieb.

275 Schliessanlagen

Kaba Star oder ähnlich, mit 6 Schlüssel pro Wohnung.

277 Elementwände

277.2 Feststehende Elementwände

Holzlattenverschläge oder ähnliches als Abtrennung von Kellerabteilen inkl. der nötigen Türen inkl. Kaba Schloss, ohne Drücker.

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsböden

Trittschalldämmung 20mm, Wärmedämmung 30mm, Unterlagsboden einschichtig eingebracht, sauber abgeglättet zur Aufnahme der Keramik-, Holz- oder Teppichbeläge.

281.1 Fugenlose Bodenbeläge

- Balkone aus Monobeton oder Hartbeton
- Tiefgarage und Untergeschosse Monobeton oder Hartbeton

281.2 Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.

Hauseingang mit Schmutzschleuse.
Teilflächen im Treppenhaus mit Schmutzschleusenteppich gemäss Konzept des Architekten.

281.6 Bodenbeläge aus Platten

Feinsteinzeugplatten im Format 30x60cm in den Nasszellen, Küche, Reduit und im Treppenhaus.
Grundauswahl aus vier Plattenmuster.

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Parkett in allen Wohnräumen ausser Nasszellen, Küche und Reduit.
Landhausdielen, Format ca. 180 x 15cm.
Grundauswahl aus vier Parkettmuster.

282 Wandbeläge, Wandbekleidungen

282.4 Wandbeläge aus Platten

Wände in den Nasszellen teil- oder raumhoch mit Feinsteinzeugplatten im Format 30x60cm.
Grundauswahl aus vier Plattenmuster.

285 Innere Oberflächenbehandlungen

285.1 Innere Malerarbeiten

Wohnungen	Wände und Decken 2x weiss gestrichen (RAL 9016). Metallzargen mit Haftgrund- und Kunstharzanstrich, Seidenglanz (RAL 9016). Für Bunttöne und weitere Wünsche erfolgt die Abrechnung gemäss «Änderungswünsche der Käufer»
Trocknen/ Korridore	Wände und Decken gestrichen, Boden roh
Tiefgarage	Säulen gestrichen/ Parkplatznummern
Kellerräume/ Basteln	Wände roh, gestrichen / Decken und Boden roh (nicht gestrichen)
Treppenhaus	Wände teilweise gestrichen, Decken roh (nicht gestrichen)

286 Bauaustrocknung

287 Baureinigung

Baureinigung (gilt nicht bei Fremdleistungen durch Käufer)
Zwischenreinigungen den Bedürfnissen entsprechend – komplette und bezugsbereite Schlussreinigung sämtlicher Böden, Wände, Fenster, Apparate und Einrichtungen (nicht hausfrauenrein).
Einmalige Kanalisationsreinigung bei Bauvollendung.

29 Honorare

291 Architekt

292 Bauingenieur

293 Elektroingenieur

294 HLKS-Ingenieur

295 Sanitäringenieur

296 Spezialisten 1

296.3 Bauphysiker

296.4 Akustiker

298 Spezialisten 2

298.5 Brandschutzingenieur

4 Umgebung

40 Terraingestaltung

401 Erdbewegungen

Ausmessen und Ausstecken der zu bearbeitenden Flächen - Erstellen der Rohplanie - Einfahren und Planieren der Auffüllungen mit geeigneten Maschinen inkl. Einwalzen – Zufuhr von geeignetem Erdmaterial für Auffüllungen.

42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten

Gartenanlage und Zugangswege mit Besucherparkplätze gemäss Umgebungsplan des Architekten.
Ausmessen und Ausstecken der neuen Terrainverhältnisse - Säubern der Baustelle von Baurückständen - Nachplanie der Rohplanie bestehend aus: Ausgleichen der Rohplanie von Unebenheiten mit max. 10 cm, Auf- oder Abtrag - Humusieren der Grünflächen - Erstellen der Schaufelplanie - Fräsen aller Humusflächen und Erstellen der Reinplanie - Verlegen von Bollensteinen entlang der Fassaden - Ansähen der Rasenflächen mit dauerhaftem Zierrasen und oder Wiese inkl. Ausführen des 1. Schnittes und saubere Randabschlüsse bei Materialübergänge - Grundbepflanzung, Spielgeräte etc. gemäss Umgebungsplan.

422 Einfriedungen

Wo notwendig gemäss Vorschriften.

423 Ausstattungen, Geräte

Aussenbeleuchtung (Zugangsbeleuchtung) kann auch auf Flächen, welche zur Sondernutzung ausgeschieden sind, platziert werden.

45 Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Grundstück)

452 Kanalisationsleitungen

Kanalisationsleitungen und Schächte im Freien.

46 Kleinere Trassenbauten

463 Oberbau

Vorplätze und Wege
Ausmessen und Ausstecken der neuen Verhältnisse, Erstellen der Sohlenplanie, Einbauen von Kiesmaterial für Koffer nach Erfordernis. Erstellen der Reinplanie, Wege, Hauszugänge und Gartensitzplätze, Materialisierung gemäss Umgebungsplan.

5 Baunebenkosten und Uebergangskonten

51 Bewilligungen, Gebühren

511 Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)

512 Anschlussgebühren

512.0 Kanalisation

512.1 Elektrizität

512.2 Uebermittlung

512.4 Wasser

512.6 Medien

52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation

521 Muster, Materialprüfungen

523 Fotos

524 Vervielfältigungen, Plankopien

53 Versicherungen

532 Spezialversicherungen

533 Selbstbehalt in Schadenfällen während der Bauzeit