

IM OBSTGARTEN

8414 Buch am Irchel

DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

Stand: 17.08.2022



Grundeigentümer
(veräussernde Partei)

Wyland Real Estate AG
Bruggerstrasse 69
5400 Baden

Werkerstellerin
(erstellende Partei)

MANTEL & Co. Constructions AG
Culmannstrasse 43
8006 Zürich

Architekt

MANTEL GmbH
Culmannstrasse 43
8006 Zürich

Objekt

DEFH Siedlung IM OBSTGARTEN
Im Obstgarten 1a, 1b, 3a, 3b
8414 Buch am Irchel

- 2 Doppel Einfamilienhäuser
- Tiefgarage mit 8 Abstellplätzen
- 1 Besucher PP im Aussenbereich

IM OBSTGARTEN

8414 Buch am Irchel

DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

Stand: 17.08.2022

ALLGEMEIN

Baubeschrieb und Pläne

- Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den bewilligten Plänen des Architekten und gibt unter anderem Auskunft über die Art der zu verwendeten Materialien. Im Weiteren sind im Baubeschrieb Angaben enthalten, die aus den Plänen nicht ersichtlich sind.
- Der Baubeschrieb geht in jedem Fall den Plänen vor. Im Falle eines Widerspruchs zwischen dem Baubeschrieb und anderen Leistungsbeschrieben u. ä. gilt der vorliegende Baubeschrieb.
- Für Masse gelten die Planunterlagen des Architekten. Die auf den Plänen angegebenen Masse sind Rohbaumasse und nur bedingt verbindlich.
- Änderungen oder Ergänzungen können durch die Werkerstellerin jederzeit vorgenommen werden.
- Auf eine zweckmässige, wirtschaftliche und unterhaltsarme Ausführung wird geachtet.
- Gebäudetechnische Installationen und Anlagen werden hinsichtlich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit und Unterhalt den heutigen Anforderungen entsprechend erstellt.

Konstruktionsbeschreibung

- Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer, bauphysikalischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen. Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften und Auflagen der Baupolizei, der Feuerpolizei und anderer Amtsstellen. Soweit in der Bewilligung keine speziellen Anmerkungen zu den Normen enthalten sind, gelten die Normen, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Gültigkeit haben.

Abweichungen zum Baubeschrieb

- Abweichungen von diesem Baubeschrieb und in der Planung, welche keine wesentlichen Änderungen der Bauqualität bedeuten, bleiben vorbehalten.

Normen und Qualitätsvorschriften

- Die allgemeinen Normen, Richtlinien und Qualitätsvorschriften nach SIA 118, Ausgabe 2013, werden eingehalten.
- Schallschutz gemäss SIA-Norm 181.

Gesetze und behördliche Vorschriften

- Die Anforderungen der Baugesetze (Gemeinde und Kanton) werden eingehalten.
- Die kantonalen und örtlichen Bauvorschriften werden eingehalten.
- Die Auflagen aus Bewilligungen von Behörden und Amtsstellen werden eingehalten.

Umwelt und Bauökologie

- Die Anforderungen der gesetzlichen Umweltvorschriften werden eingehalten.

IM OBSTGARTEN

8414 Buch am Irchel

DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

Stand: 17.08.2022

Farb- und Materialisierungskonzept

- Die äussere Gestaltung und allgemeine Bauteile, die dem Gesamterscheinungsbild dienen, werden gemäss den Vorgaben des Architekten ausgeführt. Eine sinngemässe Bemusterung durch die Bauherrschaft erfolgt im üblichen Rahmen.

-

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

- Bestandaufnahmen, Vermessung, Baugrunduntersuchungen, Absperrungen, Rodungen, Demonstagen, Provisorien
- Anpassung der bestehenden Kanalisationsleitungen

2 GEBÄUDE

201 Baugrubenaushub

- Humusabtrag und Aushub mit Abtransport des Materials oder Zwischenlagerung auf der Baustelle. Baugruben- und Böschungssicherung, Wasserhaltung, Hinterfüllen der Baugrube und Verdichten des Materials, Terraingestaltung

211.0 Baustelleneinrichtung

- Erstellen, Unterhalt und Wiederentfernung der gesamten, zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen Anlagen, inkl. Winterbaumassnahmen, Bauwasser, Baustrom usw.

211.1 Gerüste

- Fassaden- und Bockgerüste inkl. Schutzgeländer und Konsolen

211.3 Baumeisterraushub

- Aushub für Werkleitungen und Fundamente, Wiedereinfüllen oder Abtransport des Materials, Planieren der Baugrube

211.4 Kanalisation

- Nach Vorschriften der Gemeinde (innere und äussere) Dimensionierung nach behördlichen Vorschriften und Richtlinien des VSA (Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute)

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

- Bodenplatte, Wände (soweit erforderlich), Haustrennwände, Decken und Stützen in Stahlbeton gemäss Dimensionierung durch den Bauingenieur

211.6 Maurerarbeiten

- Innenwände Untergeschoss, Erdgeschosse und Obergeschosse in Backstein oder Kalksandstein 12.5 / 15 cm, Verlegen von Decken- und Wandlagern
- Versetzarbeiten: Einbaukästen für Haustechnik, Einmauern von Badewannen, Futterrohre in Decken und Wänden, Perimeterdämmung (Wände im Erdreich und unterhalb der Bodenplatten) etc.

214.1 Zimmerarbeiten

- Ausführung in Tanne/Fichte roh; sämtliche sichtbaren Konstruktionsteile gehobelt

214.4 Fassadenschalung

- Brettschalung oder Lamellen sägerau oder gehobelt (gem. bewilligtem Farb- und Materialkonzept)

IM OBSTGARTEN

8414 Buch am Irchel

DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

Stand: 17.08.2022

221.1 Fenster

- Fenster mit Isolierverglasung in den Wohngeschossen; Farbgebung aussen gemäss bewilligtem Farb- und Materialkonzept, innen weiss; pro Raum ein Drehkipp-Flügel, alles Klarglas; Rahmen und 3-fach Glas gemäss den behördlichen Vorschriften betreffend Wärmedämmung und Lärmschutz

221.5 Haustür

- Metall- oder Holzkonstruktion, Farbgebung aussen gemäss bewilligtem Farb- und Materialkonzept, innen weiss, U- und Schallschutzwert gemäss Anforderungen Bauphysiker, Hauseingangstür im Erdgeschoss mit Spion und Glasseitenteil mit Mattfolieneinlage
- Beschläge und Drückergarnituren in CNS, 3-Punkt Verschluss, Sicherheitstürschild

221.6 Garagentor

- Bei Einfahrt Kipptor mit Blech oder Holzfüllung und Schlüsselschalter aussen, Farbgebung nach Farbkonzept des Architekten, mit eingebauter Fluchttüre, elektrischer Torantrieb; Öffnung: innen Radar, aussen Funk-Handsender; zwei Stück Handsender pro Haus, Schlüsselschalter aussen verbaut

222 Spenglerarbeiten

- Ausführung der gesamten Spengler Arbeiten in Uginox gemäss bewilligtem Farb- und Materialkonzept

224.0 Deckungen (Steildächer)

Giebeldeckeindeckung mit folgendem Aufbau:

- Unterdach auf Sparren genagelt
- Konterlattung
- Ziegellattung
- Dachfenster Velux, 3-fach Verglasung

225.1 Fugendichtungen

- Beim Anschliessen von keramischen Platten an bewegliche Bauteile (Badewanne, Duschtasse, Sockel, Dilatationsfugen etc.). Die Lage der Dilatationen wird durch den Platten- oder Bodenleger bestimmt, Kittfugen sind unterhaltspflichtig und von jeglicher Garantieleistung ausgeschlossen. Sie werden unmittelbar nach den Plattenarbeiten vor dem Bezug ausgeführt. Farbdifferenzen zu den Zementfugen sowie das Ausreissen infolge von Rückverformung des Unterlagsbodens sind nicht auszuschliessen.
- Anschlüsse von Beton-Stützmauern an die Fassade werden mit elastischen Fugen ausgeführt. Ebenfalls Dilatationsfugen in der verputzten Aussenwärmedämmung. Arbeits- oder Trennfugen in den sichtbaren Betonteilen werden nicht ausgefugt.

225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen

- Ausführung der Einstellhalle und der Untergeschosse als weisse / gelbe Wanne oder alternativ mit bituminöser Abdichtung der Aussenwände
- Bei Bodenplatten unter Wohnräumen gegen das Erdreich bituminöse Feuchtigkeitssperre vollflächig verschweisst innen unterhalb der Bodendämmung

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung

- Dämmung aufgeklebt (Stärke gem. Wärmedämmnachweis), mit Glasfasergewebe und eingefärbtem Deckverputz, Abriebstruktur und Farbe gem. bewilligtem Farbkonzept
- Die Fassaden werden, wenn notwendig, nach Beendigung der Umgebungsarbeiten mit Wasser gereinigt; leichte Verfärbungen im bodennahen Bereich durch Humussäure können nicht ausgeschlossen werden und sind zu akzeptieren; der bituminöse Schutzanstrich unter Terrain wird bis zur Oberkante des Fertigterrains hochgezogen; bei Setzungen, welche unvermeidlich sind, kann der Anstrich sichtbar werden

IM OBSTGARTEN

8414 Buch am Irchel

DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

Stand: 17.08.2022

227.1 Äussere Malerarbeiten

- Fassade verputzt und gestrichen gemäss bewilligtem Farb- und Materialkonzept; sämtliche sichtbaren Holzkonstruktionen aussen zweimal weiss lasiert; Haustür deckend gestrichen (gemäss bewilligtem Farbkonzept)

228.0 Schiebeläden

- Schiebeläden aus Holz, lackiert (gemäss bewilligtem Farb- und Materialkonzept)

228.3 Markisen

- Sonnenmarkise (Knickarmmarkise) mit Kurbel bei den Aussensitzplätzen im Erdgeschoss; Farbgebung gemäss Massgabe des Architekten

230 Elektroanlage

- Basis: nach separatem Elektroprojekt.

231.1 Hauptverteilung (HV)

- Ausführung einer Hauptverteilung mit Messung, Sicherungen, Schutzeinrichtungen und Steuerapparate für die allgemeine Hausinstallation aller Häuser im allgemeinen Technikraum UG

231.2 Unterverteiler (UV)

- Ausführung einer Unterverteilung mit Sicherungen, Schutzeinrichtungen und Steuerapparaten pro Haus.

232.1 Lichtinstallationen

- Im Keller werden die Installationen Aufputz (AF, FL-Leuchten), in den Obergeschossen Unterputz (UP) ausgeführt, Neben- und Kellerräume mit Deckenleuchte inklusive einer Steckdose, sämtliche Wohnräume mit einem Lichtschalter und 2-3 Steckdosen sowie einem Deckenanschluss, Schalter und Wandanschluss für Unterbauleuchte bei Küche; Eingang, Küche und Bad mit LED-Deckenspots

232.2 E-Mobilität

- Leerrohre für Ladestation auf Parkplatz

233 Leuchten- und Lampenlieferung

- LED-Einbaudeckenspots in Küche, Entrée, Nasszellen (Detail gem. Layoutplan)
- 1-2 Deckenanschlüsse in sämtlichen Wohnräumen
- FL-Leuchten in der Garage inklusive Sicherheitsleuchte mit Einzelakku
- 1 Wandleuchte beim Aussensitzplatz
- LED-Deckenleuchten oder FL-Leuchten im Keller, Technik- und Waschraum
- Decken- oder Wandleuchte bei jedem Hauseingang
- Wegbeleuchtung in LED-Technik mit Pollern und Wandleuchten; Steuerung über Dämmerungsschalter

234 Anschlüsse Waschmaschine (WA) / Wäschetrockner (WT)

- Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner gem. Verkaufsplänen

236.0 Schwachstrominstallationen

Multimediaverteiler im Untergeschoss pro Haus, Multimediasteckdose mit TV- und UKV-Anschluss in zwei Zimmern (Wohnen und Eltern); Abos für TV, Telefon, Internet sind individuell mit dem Provider abzuschliessen

IM OBSTGARTEN

8414 Buch am Irchel

DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

Stand: 17.08.2022

240 Heizungsinstallationen

- Basis: nach separatem Heizungsprojekt. Die Zulieferung des Energieträgers erfolgt über eine neue Fernwärmeleitung in den Haupt-technikraum, die Wärmeübergabe erfolgt geregelt mittels Fernwärmeübergabestation (Heizen, Warmwasser), die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fussbodenheizung in allen Wohngeschossen mit Kunststoffrohren inkl. der notwendigen Armaturen, Witterungsgeführte Vorlauftemperaturregulierung mit Aussenfühler, je Haus ein Wärmezähler, pro Zimmer ein Raumthermostat, Wärme- und Trittschalldämmung gemäss Wärmedämmnachweis

244 Lüftungsanlagen

- Basis: gemäss separatem Lüftungsprojekt.
- Alle Nasszellen, Wasch- und Kellerräume an mechanischer Lüftung angeschlossen, die Abluftventilatoren werden mittels integriertem Feuchtesensor gesteuert
- Küche: Umluft-Dampfabzug mit Aktivkohlefilter
- Einstellhalle: natürliche oder mechanische Lüftung nach Vorschrift, vorgeschriebene Rauchabzugsöffnungen

250 Sanitäranlage

- Basis: nach separatem Sanitärprojekt.
- Sanitärapparate nach Auswahl durch die Käuferschaft, fertig montiert inkl. Waschmaschine, Wäschetrockner und Waschtrog
- Budget: Sanitärapparate Fr. 25'000.00 (brutto inkl. MwSt.)
- Budget: Waschmaschine / Wäschetrockner Fr. 2'500.00 (brutto inkl. MwSt.)
- Je ein frostsicheres Aussenventil nach Plan
- Wasser-Hauptverteiler und -zähler (Allgemeinzähler) im Anschlussraum in der Einstellhalle
- Unterverteilung für jedes Haus separat im Technikraum
- Bodenablauf im Wasch- und allgemeinen Technikraum
- Kalt- und Warmwasserleitungen in Chromstahl (in sichtbaren Bereichen) oder PE-Kunststoffrohren
- Fallstränge und Anschlussleitungen für Schmutzwasser in PE-Kunststoffrohren inkl. der nötigen Entlüftungen
- Dämmung der sichtbaren Wasserleitungen mit PIR-Schalen und PVC-Mantel

258 Kücheneinrichtung

- Küche und Küchenapparate nach Auswahl durch die Käuferschaft fertig montiert.
- Möbel aus der Kollektion des Lieferanten
- Abdeckungen in Granit (PK 2) aus der Kollektion des Lieferanten
- Rückwand in Glas, einseitig farbig beschichtet
- Apparate nach Auswahl durch die Käuferschaft
- Budget: Fr. 35'000.00 (brutto inkl. MwSt.)

271.0 Gipserarbeiten

- Wohn- und Schlafbereich: Wände in mineralischem Grund- und Deckputz 0.5 mm weiss gestrichen, Decken in Weissputz, weiss gestrichen, Kantenschutzisen an exponierten Stellen. Einlegen von Gittergewebe oder Fugenausbildung bei Materialübergängen
- In EG und OG Vorhangschienen gemäss Layout des Architekten; zwei Schienen für Tag- und Nachtvorhänge in den Schlafzimmern und Wohnen / Essen, in den übrigen Räumen und der Küche nur eine Vorhangschiene
- Nasszellen: Wände mit Zementgrundputz für Plattenbelag, Decken in Weissputz
- Einstellhalle: Wände in Beton roh oder AWD verputzt und gestrichen, Decke Beton roh
- Keller / Réduit: Wände in KS/Beton roh, Decken Beton roh
- Waschen: Wände in KS/Beton gestrichen, Decken Beton gestrichen

IM OBSTGARTEN

8414 Buch am Irchel

DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

Stand: 17.08.2022

272.1 Metallbaufertigteile

- Fensterbänke in Aluminium, farblos eloxiert
- Briefkastenanlage gemäss Vorschrift «Die Post» (jedes Haus mit eigenem Briefkasten an der Strasse *Im Obstgarten*)
- Velohalterung verzinkt, ein 800 Liter Stahlcontainer für Haushaltsabfälle sowie ein Kunststoffcontainer für Grünabfälle

272.2 Schlosserarbeiten

- Geländer im Treppenhaus OG zum Luftraum
- Hausvordächer als Metallkonstruktion

272.4 Schutzraum

- Ersatzabgabe

273.0 Innentüren aus Holz

- Türen in der Einstellhalle: Mittelschwere Flügeltüren mit Blendrahmen, Türblatt ca. 40 mm stark, überfäلت, fertig weiss farbbeschichtet
- Feuerhemmende Flügeltüren (EI 30) wo erforderlich
- Türen innerhalb der Häuser: mittelschwere Flügeltüren stumpf einschlagend in Standard-Stahlzargen, Türblatt ca. 40 mm stark, fertig weiss farbbeschichtet

273.2 Wandschränke, Gestelle

- Garderoben kunstharzbeschichtet oder gestrichen
- Budget: Fr. 2'500.00 (brutto inkl. MwSt.)

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

- Im Dachgeschoss Vorhangbretter kunstharzbeschichtet mit zwei Vorhangschiene VS 57
- Fenstersimse kunstharzbeschichtet

275 Schliessanlage

- Registrierte Schliessanlage (z.B. Kaba-Star) für Haustüren, Briefkasten, Garagentor und den allgemeinen Technikraum; 5 Schlüssel pro Haus / detaillierter Schliessplan

281.0 Unterlagsböden, Überzüge

- In Erd- und Obergeschossen schwimmende Unterlagsböden für Bodenheizung mit Wärme- und Trittschalldämmung, Randdämmstreifen in allen beheizten Räumen
- In Technikraum und Keller Monobeton roh
- Im Waschraum Zementüberzug als Fertigbelag
- In der Einstellhalle Monobeton

281.6 Bodenbeläge aus keramischen Platten

- In den Nassräumen keramische Platten nach Auswahl durch die Käuferschaft
- Budget: Fr. 60.00/m² (ohne Verlegen, brutto inkl. MwSt.)

281.7 Bodenbeläge aus Holz (Parkett)

- In Entrée, Wohn- und Esszimmer, Küche, Treppen, Gängen und Zimmern Parkett nach Auswahl durch die Käuferschaft
- Budget: Fr. 140.00/m² (ohne Verlegen, brutto inkl. MwSt.)
- Inkl. Holzsockel aus gleichem Holz oder weiss gestrichen

282.4 Wandbeläge aus keramischen Platten

- In allen Nasszellen (WCs und Bäder) keramische Platten nach Auswahl durch die Käuferschaft, im Spritzbereich verlegt bis UK Decke (DG 2.10 m), sonst bis 1.20 m
- Budget: Fr. 60.00/m² (ohne Verlegen, brutto inkl. MwSt.)

IM OBSTGARTEN

8414 Buch am Irchel

DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

Stand: 17.08.2022

285 Innere Malerarbeiten

- Alle Innenwände und Decken in den Häusern grundiert und hell gestrichen
- Waschraum: Wände und Decke weiss gestrichen
- Stahlzargen grundiert und gestrichen
- Garage: Stützen und Bodenmarkierungen gestrichen (Signalfarbe); Boden, Wände und Decken roh

286 Bauaustrocknung

- Einsatz von mobilen Luftentfeuchtern, soweit erforderlich

287 Baureinigung

- Schlussreinigung zur einwandfreien Gebäudeübergabe

291 Architekt

- Honorar für Projekt-, Ausführungs- und Schlussphase (inkl. Revisionspläne)

292 Bauingenieur

- Honorar für Projekt-, Ausführungs- und Schlussphase (inkl. Revisionspläne)

294 Haustechnik-Ingenieur

- Honorar für Projekt-, Ausführungs- und Schlussphase (inkl. Revisionspläne)

295 Brandschutzplaner

- Honorar für Beratung und Qualitätssicherung gem. Vorschrift

296 Geometer

- Honorar für Angabe der Höhenfixpunkte und Einmessen des Schnurgerüsts, Schlusseinmessung des Gebäudes

296.3 Bauphysiker

- Honorar für Lösung von Spezialfragen und Raumakustik
- Energienachweis

296.6 Geologe

- Honorar für Lösung von bodenmechanischen Aufgaben und Böschungssicherungen

299 Notar

- Honorar für Errichten der erforderlichen, Dienstbarkeiten, Anmerkungen und Vormerkungen, usw.

4 UMGEBUNG

421 Gärtner- und Umgebungsarbeiten

- Garagenzufahrt mit Asphaltbelag
- Besucherparkplatz mit Rasengitter-, Zement-Pflastersteinen oder gleichwertig ausgeführt
- Parzellengrenze entlang der Strasse «Im *Obstgarten*» mit Bundsteinen 10x12 cm
- Sitzplätze und Zugangswege mit Zement-Pflastersteinen oder Zementplatten, gestrahlt nach bewilligtem Umgebungsplan
- Aussentreppen mit Zementblockstufen gestrahlt
- Nachplanie der Rohplanie, Humusieren der Grünflächen, Reinplanie über die gesamte Bepflanzungsfläche; Kieskofferung für Hartplätze und Wege, Ansäen der Rasen- und Wiesenflächen, Bepflanzung gemäss Umgebungsplan des Gartenplaners

IM OBSTGARTEN

8414 Buch am Irchel

DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

Stand: 17.08.2022

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM BAUBESCHRIEB

Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor. Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen. Bezüglich des Schallschutzes werden die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181, Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2006), eingehalten.

Die Ausführung erfolgt allgemein nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen sowie der Baubewilligung und der SIA-Normen. Wenn die Fabrikate nicht fixiert sind, werden bewährte Produkte verwendet.

Die baubewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung (z.B. Farb-/Materialkonzept, Fassadengestaltung, Fenstereinteilung, Fensteröffnungsarten, Allgemeinausbau, Aussentüren, äussere Abschlüsse, Terrassen, Dach, Haustechnik, haustechnische Installationen wie Falleitungen, Umgebungsgestaltung mit Pflanzbeschränkung etc.) kann durch die Käuferschaft nicht verändert werden.

Allfällige, aus statischen oder anderen Gründen erforderliche Änderungen während der Detailplanung bleiben vorbehalten. Ebenfalls sind kleine gestalterische oder materielle Abweichungen gegenüber dem Baubeschrieb, welche die Qualität des Ausbaus nicht beeinträchtigen, vorbehalten. Die Entscheidung diesbezüglich liegt allein bei der Werkerstellerin.

System- und/oder materialbedingte Ausführungsänderungen gegenüber diesem Baubeschrieb müssen von der Käuferschaft vorbehaltlos akzeptiert werden. Der Baute entstehen dadurch keine Qualitätseinbussen.

Nasszellen (Bad, Dusche, WC) und tragende Wände können im Grundriss grundsätzlich nicht verschoben werden. Gewisse Änderungen sind in der Rohbauphase möglich. Deren Machbarkeit wird unter Berücksichtigung des Baufortschrittes situationsbezogen geprüft. Die durch die Prüfung und/oder Änderung entstehenden Kosten der Planer sind immer durch die Käuferschaft zu tragen.

Änderungen und Ausbauwünsche seitens der Käuferschaft können den Baufortschritt verzögern und deshalb nur innerhalb der mit der Bauleitung vereinbarten Frist berücksichtigt werden.

Alle Terminangaben vor Baubeginn sind approximativ zu verstehen. Der vorgesehene Bezugstermin wird im Kaufvertrag festgelegt und kann gemäss den Bestimmungen des Kaufvertrags im Bedarfsfall verschoben werden.

Alle angegebenen Flächen sind ungefähre Rohmasse und können von den späteren effektiven Massen leicht abweichen. Dasselbe gilt auch als Konsequenz der definitiven Dimensionierung der Tragstruktur durch den Ingenieur.

Die eingezeichneten Einbauten und die Möblierung dienen, soweit nicht im Baubeschrieb ausdrücklich anders erwähnt, der Illustration und sind nicht Inhalt des Bauprojektes bzw. dessen Werkpreises.

Nicht ausgeschöpfte Budgetbeträge werden nicht vergütet. Die einzelnen Budget-Positionen können nicht miteinander verrechnet werden.

Allfällige zusätzliche Aufwendungen für Eingaben bei Gemeinde, Kanton oder Notariat werden dem Käufer nach Regietarif zzgl. MwSt. in Rechnung gestellt.

Der schlüsselfertige Kaufpreis beinhaltet Gebühren, Gebäudekosten, Honorare und Gärtnerarbeiten.

IM OBSTGARTEN

8414 Buch am Irchel

DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

Stand: 17.08.2022

Abwicklung von Eigenleistungen, Rohbauänderungen und Käuferausbauten

Allgemein

Die Werkerstellerin hat mit den einzelnen Subunternehmern Werkverträge über den Standardausbau (gemäss Baubeschrieb) abgeschlossen. Diese Verträge sind verbindlich und basieren auf Gesamtvergaben über das ganze Projekt. Die Ausführungen von Eigenleistungen, Rohbauänderungen sowie Käuferausbauten (inkl. evtl. Fremdvergaben durch die Käuferschaft) können nur nach schriftlicher Freigabe durch die Werkerstellerin erfolgen.

Käuferorientierung

Die Käuferschaft wird durch die Werkerstellerin, resp. den/die Käuferberater/in über den Baustand, Bemusterungen und Termine schriftlich orientiert.

Eigenleistungen

Bei Eigenleistungen durch die Käuferschaft errechnet sich der Minderpreis (Rückvergütung) aus dem Nettoeinkaufspreis der Werkerstellerin (entspricht nicht dem Offert-Preis brutto dieses Baubeschriebs), abzüglich 15 % für Vorleistung und Aufwandsentschädigung (Werkerstellerin, Subunternehmer, Planung, Devisierung etc.).

Die Rückvergütung für Budgetpositionen, sofern vorstehend nicht anderweitig geregelt, beträgt 50 % der Budgetbeträge (brutto inkl. MwSt.). Die Verrechnung bzw. Auszahlung erfolgt in jedem Fall im Rahmen der Objektübergabe. Die Garantiegewährung, Versicherung, Bauleitung und Koordination, Folgeschäden am Gesamtbauwerk infolge erbrachter Eigenleistungen, Schutz und Reinigung bis zur Bauvollendung sind Sache der Käuferschaft. Jegliche Terminverschiebungen und Folgekosten sind durch den Käufer abzusichern resp. zu bezahlen. Die Werkerstellerin verlangt für Eigenleistungen der Käuferschaft im Normalfall kein Bauleitungshonorar, lehnt aber jede Haftung und Gewährleistungsansprüche ab. Bei Minderpreisen, die aus Eigenleistungen durch die Käuferschaft resultieren, werden durch die Werkerstellerin keine Gebühren rückvergütet.

Rohbauänderungen

Rohbauänderungswünsche der Käuferschaft werden mit der Werkerstellerin nach der Beurkundung des Kaufvertrags geklärt. Die Käuferschaft erhält von der Werkerstellerin eine detaillierte Offerte dazu.

Käuferausbauten

Die Auswahlmöglichkeiten der Käuferschaft sind im Rahmen dieses Baubeschriebs in Form von Budgetpositionen festgelegt. Die Käuferausbauten werden von der Käuferschaft direkt bei den Unternehmern der Werkerstellerin bemustert. Die Werkerstellerin handelt bei Arbeitsgattungen, die den Käuferausbau betreffen, mit den Unternehmern die Grundkonditionen aus und gibt diese der Käuferschaft bekannt. Die Basis hierfür bilden der offerierte Bruttopreis inkl. MwSt. und der Baubeschrieb. Die Werkerstellerin/ Käuferbetreuer/in zeigt die Terminvorgaben für die einzelnen Bemusterungen an. Grundsätzlich erhält die Käuferschaft nach erfolgter Bemusterung eine detaillierte Offerte, auf welcher ebenfalls alle Honorare wie Planungskosten des Architekten, des Haustechnikplaners, des Bauingenieurs und des Bauphysikers sowie der Bauleitungsaufwand der Werkerstellerin und die Nebenkosten aufgeführt sind.

Für alle Zusatzarbeiten, Mehr- und Minderkosten infolge von Käuferwünschen (z.B. Gipser-, Maler-, Zuputzarbeiten, Installationen etc.) wird für die Aufwendungen ein Koordinationsaufschlag von 15 % der Mehr- und Minderkosten (sinngemäss auch als Mehrkosten) in Rechnung gestellt.

Vor der Ausführung der jeweiligen, von einer Änderung betroffenen Arbeit, ist von der Käuferschaft eine entsprechende Vereinbarung zu unterzeichnen. Sollte die Vereinbarung nicht spätestens zu dem von der Werkerstellerin genannten Zeitpunkt durch die Käuferschaft unterzeichnet werden, wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Allfällige sich aus den Käuferausbauten ergebende weitere Gebühren und Steuern sind vollumfänglich vom Besteller (Käufer) zu bezahlen.

Eine erste Käuferbesprechung im Umfang von einer Stunde mit dem Architekten, löst keine Planerhonorare aus. Weitere Aufwendungen des Architekten und der Fachplaner werden in Rechnung gestellt. Bemusterungsaufwand und Planungsarbeiten mit eventuellem Beizug von Spezialisten (Architekten,

IM OBSTGARTEN

8414 Buch am Irchel

DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

Stand: 17.08.2022

Fachingenieure für Statik, Haustechnik, Bauphysik etc.) werden der Käuferschaft bei der Freigabe der Käuferausbauten angezeigt und müssen zusätzlich bestellt und separat bezahlt werden.

Allgemeines

Mängel

Nicht unter die Mängelhaftung fallen Eigenleistungen des Käufers sowie Schäden, die nach der Bauabnahme durch höhere Gewalt, normale Abnutzung, mangelhaften Unterhalt, unsachgemässen Gebrauch, umweltbedingte Folgeerscheinungen oder durch Dritte, verursacht werden.

Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten (z.B. Haarrisse in Wände, Decken und Böden bis 0.7 mm in Verputz, Keramikplatten sowie bei Materialübergängen. Dasselbe gilt für unbedeutende Material-, Farbton- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit, Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Unter-geschossen), sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Ausführung von Weissputzflächen erfolgt nicht streiflichtfrei. Es wird der Standard der Qualität 03 gem. SIA Norm 242 eingehalten. Die in der SIA-Norm 385/1 und 385/2 Stand 2015 erwähnten Warmwasserausstosszeiten sind eine Empfehlung innerhalb der Norm und daher nicht verbindlich.

Sollten im Aussenbereich Granitplatten verlegt werden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den Granitplatten um ein Naturprodukt handelt, diese somit kein homogenes Erscheinungsbild aufweisen und Verfärbungen irgendwelcher Art in Kauf genommen werden müssen. Dies wird in den Garantieleistungen ausdrücklich wegbedungen.

Bei minimalen Setzungen im Bereich der Baugrubenauffüllung kann keine Garantie für das Ausebnen von Sitzplatz- und Wegbelägen übernommen werden. Definition: Die Setzungen dürfen 3 % der Aufschüttungshöhe nicht überschreiten.

Schallschutz

Die Anforderungen gemäss SIA-Norm 181, (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2006), werden, wenn immer möglich, eingehalten. Eigenleistungen und Käuferausbauten sind ebenfalls gemäss den erhöhten Anforderungen zu planen und zu realisieren. Einbauten, die schallschutztechnisch Einfluss auf weitere Wohneinheiten haben (Whirlpool-Wannen, Einbauten in Decken- und Bodenkonstruktionen, Installationen in Wohnungstrennwänden etc.) sind durch den Bauphysiker und wenn nötig durch den Bauingenieur vor der Ausführung zu prüfen beziehungsweise freizugeben und nach erfolgter Ausführung mit einer Schallmessung abnehmen zu lassen. Das entsprechende Messprotokoll ist der Werkerstellerin auszuhändigen. Die Aufwendungen von Bauphysiker, Bauleitung und Planung gehen zulasten der Käuferschaft.

IM OBSTGARTEN

8414 Buch am Irchel

DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

Stand: 17.08.2022

Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten

Wohngeschosse

Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (z. B. Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlags Böden, Gipsverputz etc.). Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, ein Teil der Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre langsam austrocknen. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Damit sie nicht zu Schäden führt, werden bauseits nötige Gegenmassnahmen ergriffen (technische Austrocknungszeiten, behördliche Wartezeiten zwischen verschiedenen Bauphasen, Feuchtigkeitsmessungen, Lüften etc.). Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Bewohnern mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden. Die Werkerstellerin orientiert vor Bezug mittels des Merkblatts „*richtig Lüften*“.

Untergeschoss

Die Keller- / Technikräume im Untergeschoss sind nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem umliegenden Erdreich sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl. Die in den Keller gelangende warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt. Obwohl der absolute Wassergehalt der Luft (ca. 13 g/m³) nicht ansteigt, kann die relative Feuchtigkeit im Sommer bis zu 85% betragen. Der Feuchtigkeitsgehalt dieser Luft wird an den kühlen, erdberührten Aussenbauteilen noch gesteigert und kann empfindliche Lagergüter beschädigen. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Alle Keller sind ohne spezielle Massnahmen (Entfeuchter) nur zur Lagerung von nicht organischen und unempfindlichen Waren geeignet.

Massnahmen im Untergeschoss

Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von 5 cm halten. Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Nicht in den Keller gehören Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben etc. Für die Lagerung von empfindlichen Gütern muss der Raum mit einem Entfeuchtungsgerät oder einem Wäschetrockner (Secomat) ausgestattet werden. Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt (Kondensatbehälter leeren etc.) eines solchen Geräts ist der Benutzer verantwortlich.

Bodenbeläge in Wohnungen

Natursteinbeläge, Parkettbeläge

Beim Einbau von Natursteinbelägen (z.B. Granitböden, Schieferböden etc.) und bei Parkettböden ist die Aufbaustärke während dem Rohbau der Werkerstellerin mitzuteilen. Eventuelle Grundierungen, Dampfsperren, Haftbrücken, Kittfugen, spezielle Oberflächenbehandlungen (Versiegeln, Ölen, Imprägnieren etc.) sowie Material während der Bauzeit (Floor Liner und/oder Pavatex) sind bei der Bestellung zu berücksichtigen.

Über Eigenschaften von Parkettbelägen und das Verhalten von Parkettoberflächen (Bodenheizung, Luftfeuchtigkeit etc.) verweisen wir auf die Merkblätter des ISP (Interessengemeinschaft der schweizerischen Parkett Industrie), bei Parkett aus Buche und kanadischem Ahorn insbesondere auf das Merkblatt ISP Nr. 6. Für Parkett aus Hölzern mit sehr tiefem pH-Wert gelten spezielle Richtlinien, welche von Fall zu Fall individuell zwischen Käuferschaft, Parkettunternehmer und Werkerstellerin vereinbart werden müssen. Bei Boden- und Wandbelägen wird keine Rückvergütung ausbezahlt, wenn die Budgetbeträge nicht aufgebraucht werden.

Konditionen

- Reservationszahlung von CHF 25'000.00 bei schriftlicher Reservationsvereinbarung
- Anzahlung von 20% des Kaufpreises (abzüglich Reservationszahlung) bei öffentlicher Beurkundung des Kaufvertrags
- Bezahlung des Restkaufpreises inklusive Mehr- und Minderkostensaldo zum Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft anlässlich der Eigentums-übertragung und Eintragung ins Grundbuch

IM OBSTGARTEN

8414 Buch am Irchel

DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

Stand: 17.08.2022

- Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte durch die Käuferschaft und die Verkäuferschaft übernommen
- Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten

Eigentumsform

Die zwei Doppel Einfamilienhäuser der Überbauung *Im Obstgarten* werden jeweils mit zwei Parkplätzen in der Tiefgarage auf separaten Parzellen verkauft. Alle Wegrechte für die Tiefgarage und die halböffentlichen Wege durch die Siedlung werden mittels Dienstbarkeiten geregelt.

Dienstbarkeiten

Die für die Gesamtüberbauung notwendigen Dienstbarkeiten werden durch die Bauherrschaft geregelt und im Grundbuch eingetragen. Es sind dies vor allem Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte, Benützungrechte für die Abstellplätze, Besucherparkplatz, Containerplätze, Schutzraumabgaben sowie alle hier nicht erwähnten, aber für die Gesamtüberbauung notwendigen und behördlicherseits vorgeschriebenen Dienstbarkeiten und Auflagen, sodass nach Bauvollendung die rechtliche Seite einwandfrei geregelt ist.

Garantie

Die Verkäuferschaft leistet die üblichen Garantien nach SIA Norm 118.

Dieser Baubeschrieb ist ein integrierender Bestandteil des Kaufvertrages.