

---

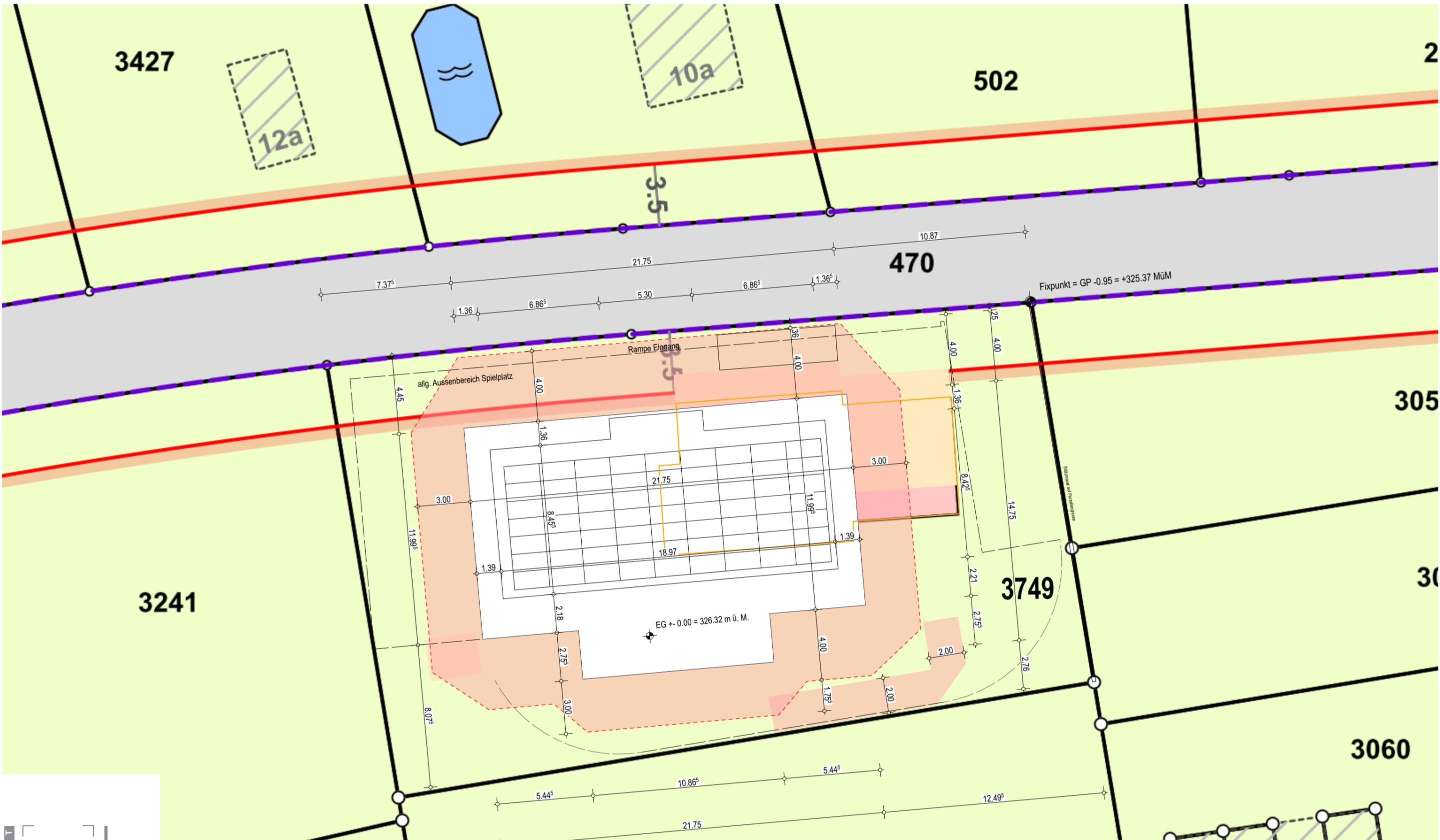
NEUBAU MFH AN DER BENKENSTRASSE 9 IN OBERWIL

---



---

LG ARCHITEKTEN AG  
Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim / +41 61 702 11 10 / mail@L1-architekten.ch  
www.L1-architekten.ch



VERKAUFSPROJEKT

**LG ARCHITEKTEN AG**  
 Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim, T. 061 702 11 10  
 www.l1-architekten.ch mail@l1-architekten.ch

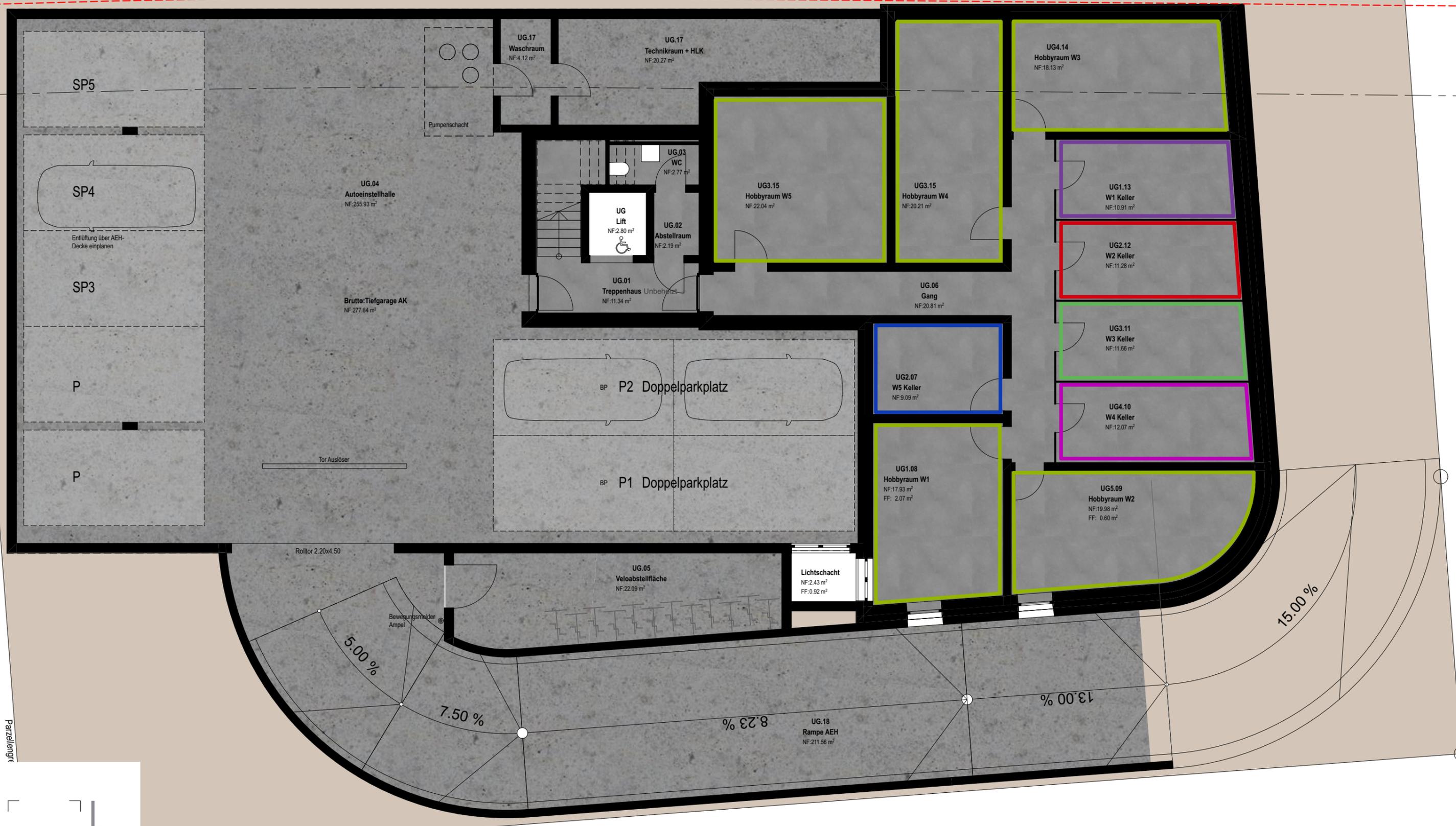
**ALLE MASSE SIND ROHMASSE UND VOM UNTERNEHMER AM BAU ZU KONTROLLIEREN.  
 BEI DIFFERENZEN IST UNVERZÜGLICH DIE BAULEITUNG ZU INFORMIEREN.**

Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich die Höhenangaben auf OK Fertigboden. Fensterlichtmass: OK Fensterbank bis UK Sturz Roh. Türmasse: OK höherer Fertigboden bis UK Sturz Roh.

N  
 ± 0.00 = +326.32 m.ü.M.

BAUVORHABEN:  
 335 - Neubau MFH mit AEH Benkenstrasse 9, 4104 Oberwil  
 AUFTRAGGEBER:  
 Immobau Generalunternehmungen GmbH, Mühlemattstrasse 9, 4104 Oberwil BL  
 BIMcloud: WIN-SRV - BIMcloud Basic für Archicad 27/335\_Oberwil\_2025.Januar

PLANTITEL: Situation	PLANNUMMER: A_90_S100	ERSTELLUNGSDATUM: 05.02.25
MASSSTAB: 1:200	PLANGRÖSSE: A3	GEZEICHNET: BR
		REVISIONSDATUM:



Partzellengr

VERKAUFSPROJEKT



**LG ARCHITECTEN AG**  
 Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim, T. 061 702 11 10  
 www.l1-architekten.ch mail@L1-architekten.ch

**ALLE MASSE SIND ROHMASSE UND VOM UNTERNEHMER AM BAU ZU KONTROLLIEREN.  
 BEI DIFFERENZEN IST UNVERZÜGLICH DIE BAULEITUNG ZU INFORMIEREN.**

Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich die Höhenangaben auf OK Fertigboden. Fensterlichtmass: OK Fensterbank bis UK Sturz Roh. Türmasse: OK höherer Fertigboden bis UK Sturz Roh.



± 0.00 = +326.32 m.ü.M.

BAUVORHABEN:  
 335 - Neubau MFH mit AEH Benkenstrasse 9, 4104 Oberwil  
 AUFTRAGGEBER:  
 Immobau Generalunternehmungen GmbH, Mühlemattstrasse 9, 4104 Oberwil BL  
 BIMcloud: WIN-SRV - BIMcloud Basic für Archicad 27/335\_Oberwil\_2025Januar

PLANTITEL: 1. UG 1:100  
 PLANNUMMER: A\_90\_GR01  
 MASSSTAB: 1:100  
 PLANGRÖSSE: A3  
 GEZEICHNET: BR  
 ERSTELLUNGSDATUM: 05.02.25  
 REVISIONSDATUM:

keine Terrainanpassung

keine Terrainanpassung

Aussenlinie UG

BAULINIE

Sockelgeschoss W2 IK  
NF:98.28 m<sup>2</sup>

BW-OPTIONAL

BW-OPTIONAL

Sockelgeschoss W1 IK  
NF:97.65 m<sup>2</sup>

Entlüftung über AEH-  
Decke einplanen



5.00 %

10.00 %

14.59 %

15.00 %

5.00 %

7.50 %

8.23 %

13.00 %

keine Terrainanpassung

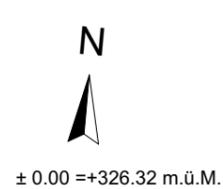
VERKAUFSPROJEKT



**LG ARCHITECTEN AG**  
 Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim, T. 061 702 11 10  
 www.l1-architekten.ch mail@L1-architekten.ch

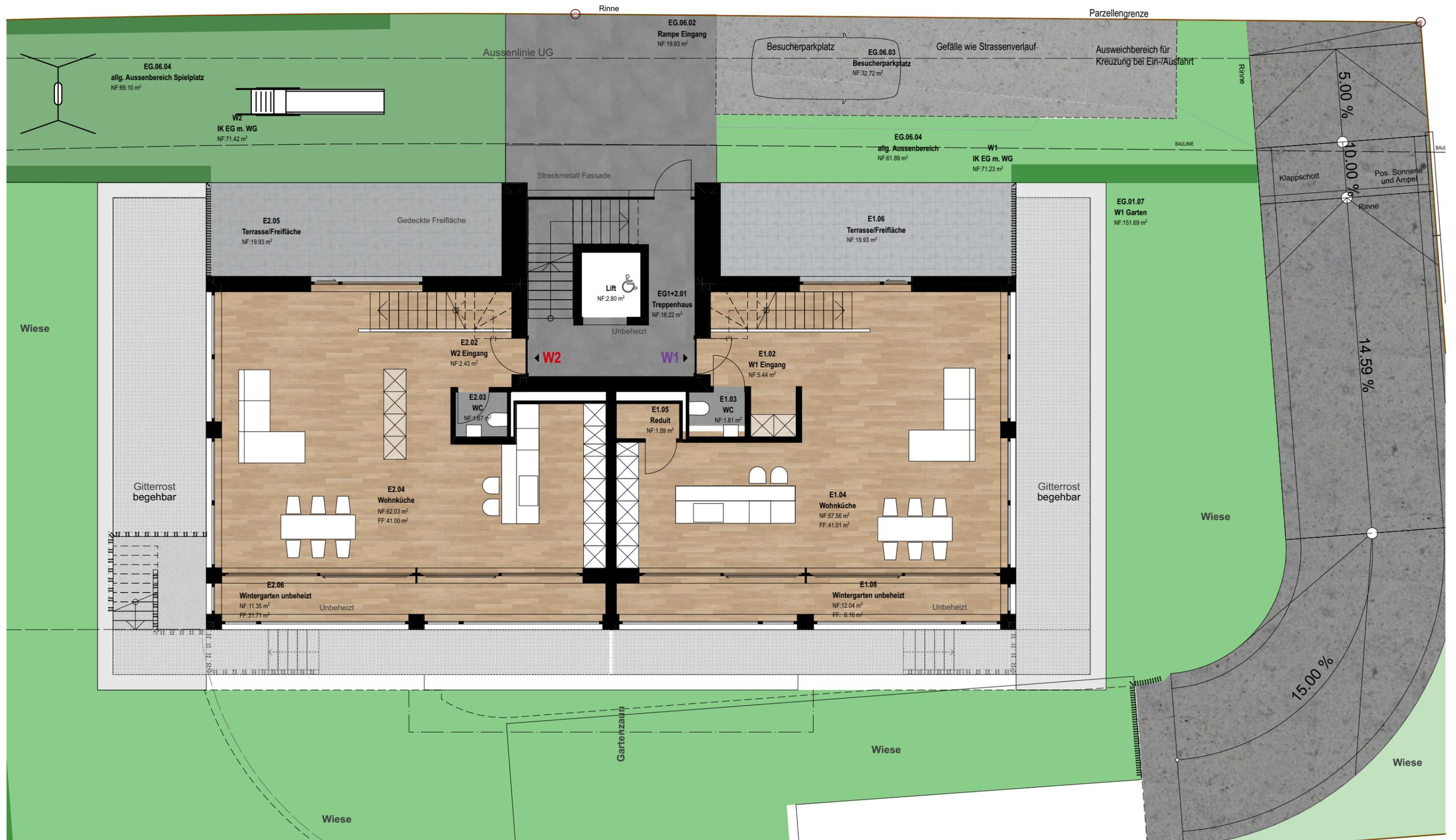
**ALLE MASSE SIND ROHMASSE UND VOM UNTERNEHMER AM BAU ZU KONTROLLIEREN.  
 BEI DIFFERENZEN IST UNVERZÜGLICH DIE BAULEITUNG ZU INFORMIEREN.**

Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich die Höhenangaben auf OK Fertigboden. Fensterlichtmass: OK Fensterbank bis UK Sturz Roh.Türmasse: OK höherer Fertigboden bis UK Sturz Roh.



BAUVORHABEN:  
 335 - Neubau MFH mit AEH Benkenstrasse 9, 4104 Oberwil  
 AUFTRAGGEBER:  
 Immobau Generalunternehmungen GmbH, Mühlemattstrasse 9, 4104 Oberwil BL  
 BIMcloud: WIN-SRV - BIMcloud Basic für Archicad 27/335\_Oberwil\_2025Januar

PLANTITEL: SG 1:100  
 PLANNUMMER: A\_90\_GR02  
 MASSSTAB: 1:100  
 PLANGRÖSSE: A3  
 GEZEICHNET: BR  
 ERSTELLUNGSDATUM: 05.02.25  
 REVISIONSDATUM:



VERKAUFSPROJEKT

**LG ARCHITEKTEN AG**  
 Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim, T. 061 702 11 10  
 www.l1-architekten.ch mail@L1-architekten.ch

**ALLE MASSE SIND ROHMASSE UND VOM UNTERNEHMER AM BAU ZU KONTROLLIEREN.  
 BEI DIFFERENZEN IST UNVERZUGLICH DIE BAULEITUNG ZU INFORMIEREN.**

Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich die Höhenangaben auf OK Fertigboden. Fensterlichtmass: OK Fensterbank bis UK Sturz Roh.Türmasse: OK höherer Fertigboden bis UK Sturz Roh.



± 0.00 = +326.32 m.ü.M.

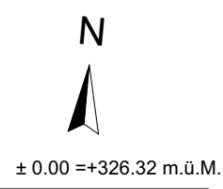
BAUVORHABEN:  
 335 - Neubau MFH mit AEH Benkenstrasse 9, 4104 Oberwil  
 AUFTRAGGEBER:  
 Immobau Generalunternehmungen GmbH, Mühlemattstrasse 9, 4104 Oberwil BL  
 BIMcloud: WIN-SRV - BIMcloud Basic für Archicad 27/335\_Oberwil\_2025Januar

PLANTITEL: EG 1:100  
 PLANNUMMER: A\_90\_GR03  
 MASSSTAB: 1:100  
 PLANGROSSE: A3  
 GEZEICHNET: BR  
 ERSTELLUNGSDATUM: 05.02.25  
 REVISIONSDATUM:



ALLE MASSE SIND ROHMASSE UND VOM UNTERNEHMER AM BAU ZU KONTROLLIEREN.  
 BEI DIFFERENZEN IST UNVERZÜGLICH DIE BAULEITUNG ZU INFORMIEREN.

Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich die Höhenangaben auf OK Fertigboden. Fensterlichtmass: OK Fensterbank bis UK Sturz Roh.Türmasse: OK höherer Fertigboden bis UK Sturz Roh.



3aulinie



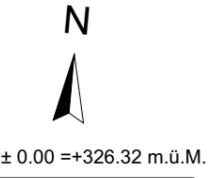
## Grundrissvarianten

AUSFÜHRUNG

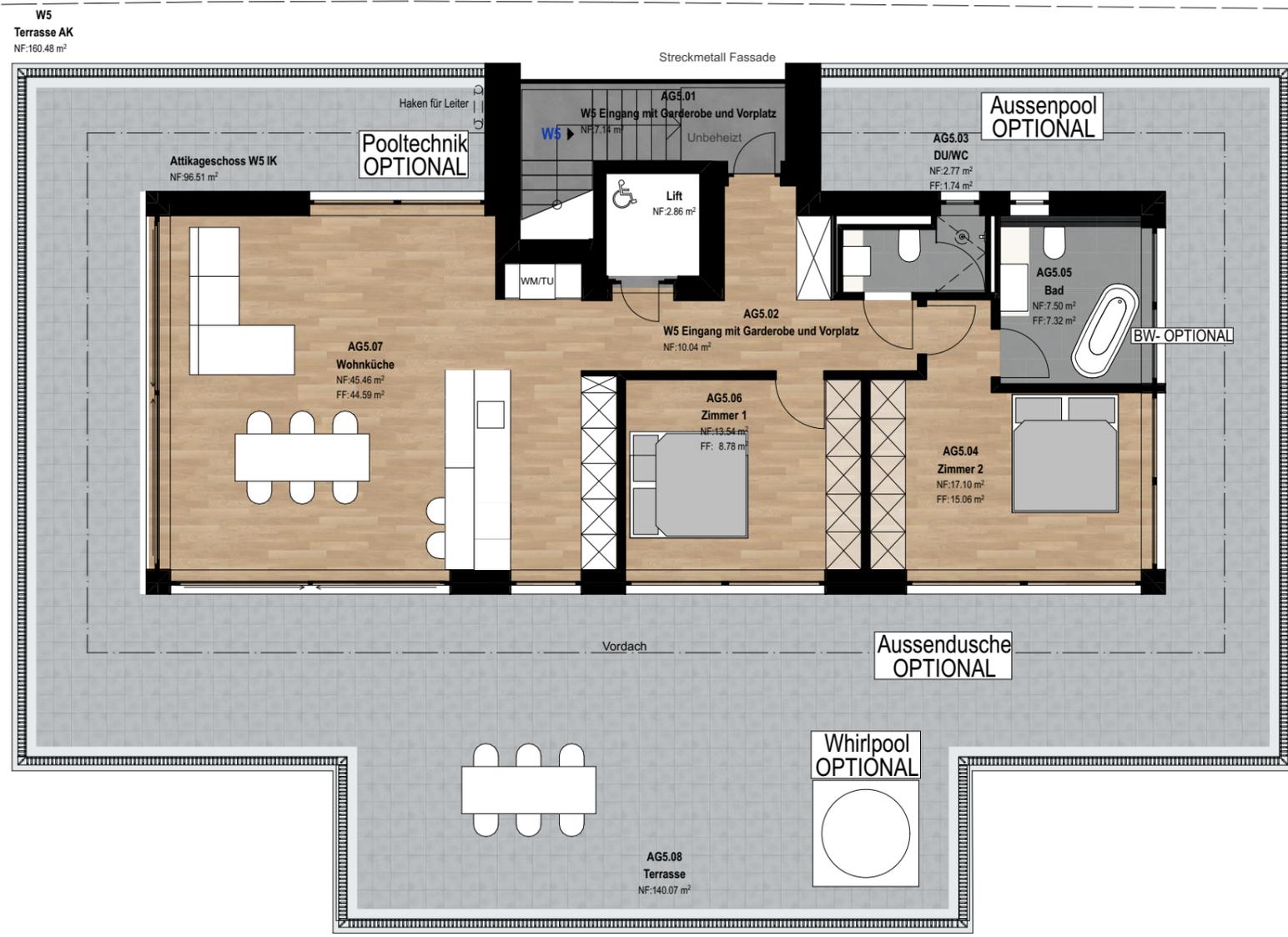
**LG ARCHITECTEN AG**  
 Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim, T. 061 702 11 10  
 www.l1-architekten.ch mail@L1-architekten.ch

ALLE MASSE SIND ROHMASSE UND VOM UNTERNEHMER AM BAU ZU KONTROLLIEREN.  
 BEI DIFFERENZEN IST UNVERZÜGLICH DIE BAULEITUNG ZU INFORMIEREN.

Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich die Höhenangaben auf OK Fertigboden. Fensterlichtmass: OK Fensterbank bis UK Sturz Roh.Türmasse: OK höherer Fertigboden bis UK Sturz Roh.



BAUVORHABEN: 335 - Neubau MFH mit AEH Benkenstrasse 9, 4104 Oberwil	PLANTITEL: 1. OG Variante 2	PLANNUMMER: A_90_GR04	ERSTELLUNGSDATUM: 05.02.25
AUFTRAGGEBER: Immobau Generalunternehmungen GmbH, Mühlemattstrasse 9, 4104 Oberwil BL	MASSSTAB: 1:100	PLANGRÖSSE: A3	GEZEICHNET: BR
BIMcloud: WIN-SRV - BIMcloud Basic für Archicad 28/MFH Benkenstrasse/335_Oberwil_2025MaiAusführung			REVISIONSDATUM:



VERKAUFSPROJEKT



**LG ARCHITEKTEN AG**  
 Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim, T. 061 702 11 10  
 www.l1-architekten.ch mail@l1-architekten.ch

**ALLE MASSE SIND ROHMASSE UND VOM UNTERNEHMER AM BAU ZU KONTROLLIEREN.  
 BEI DIFFERENZEN IST UNVERZÜGLICH DIE BAULEITUNG ZU INFORMIEREN.**

Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich die Höhenangaben auf OK Fertigboden. Fensterlichtmass: OK Fensterbank bis UK Sturz Roh.Türmasse: OK höherer Fertigboden bis UK Sturz Roh.



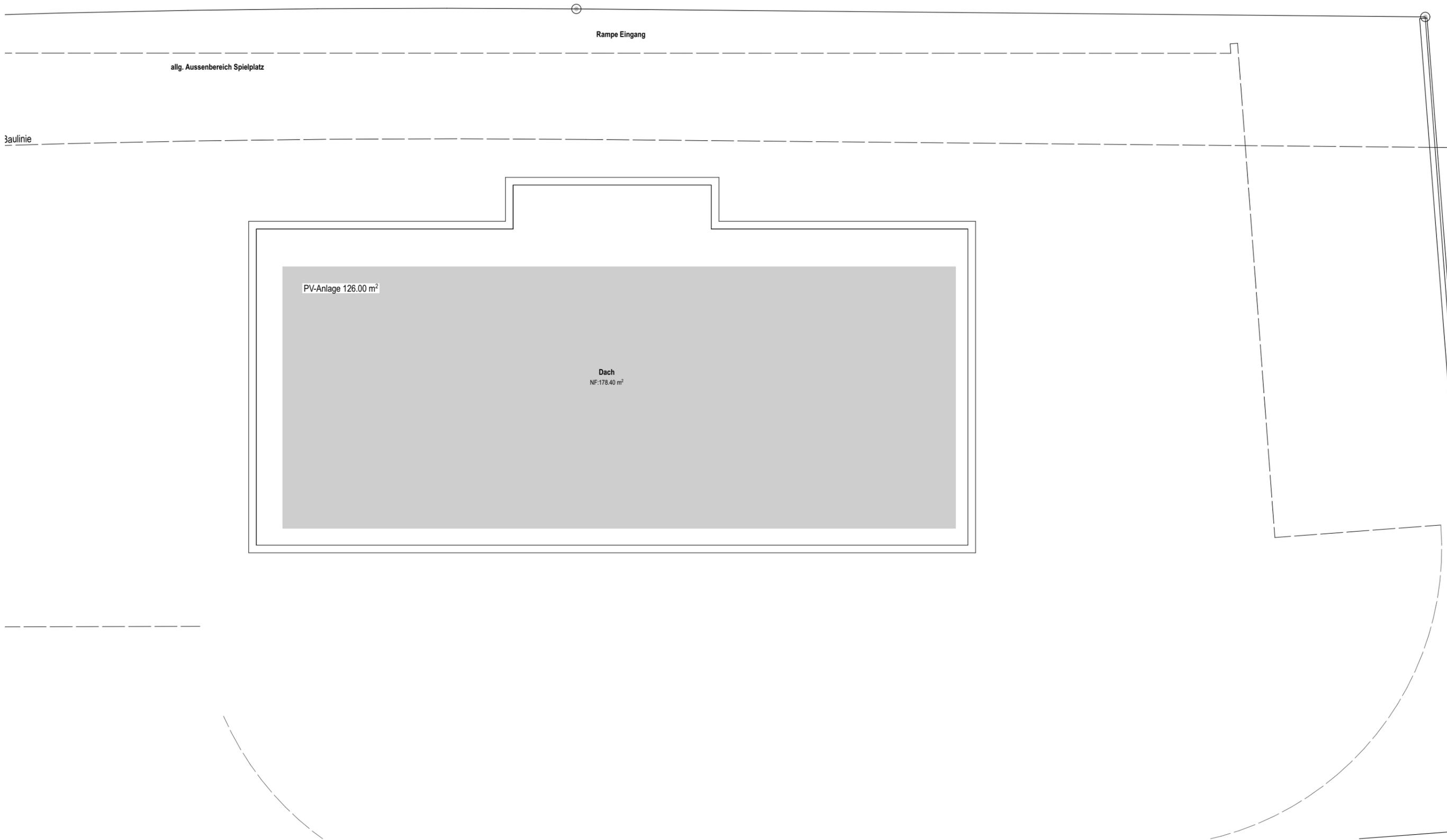
± 0.00 =+326.32 m.ü.M.

BAUVORHABEN:  
 335 - Neubau MFH mit AEH Benkenstrasse 9, 4104 Oberwil

AUFTRAGGEBER:  
 Immobau Generalunternehmungen GmbH, Mühlemattstrasse 9, 4104 Oberwil BL

BIMcloud: WIN-SRV - BIMcloud Basic für Archicad 27/335\_Oberwil\_2025Januar

PLANTITEL: Attika	PLANNUMMER: A_90_GR05	ERSTELLUNGSDATUM: 05.02.25
MASSSTAB: 1:100	PLANGRÖSSE: A3	GEZEICHNET: BR
		REVISIONSDATUM:



VERKAUFSPROJEKT

**LG ARCHITEKTEN AG**  
 Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim, T. 061 702 11 10  
 www.l1-architekten.ch mail@L1-architekten.ch

**ALLE MASSE SIND ROHMASSE UND VOM UNTERNEHMER AM BAU ZU KONTROLLIEREN.  
 BEI DIFFERENZEN IST UNVERZÜGLICH DIE BAULEITUNG ZU INFORMIEREN.**

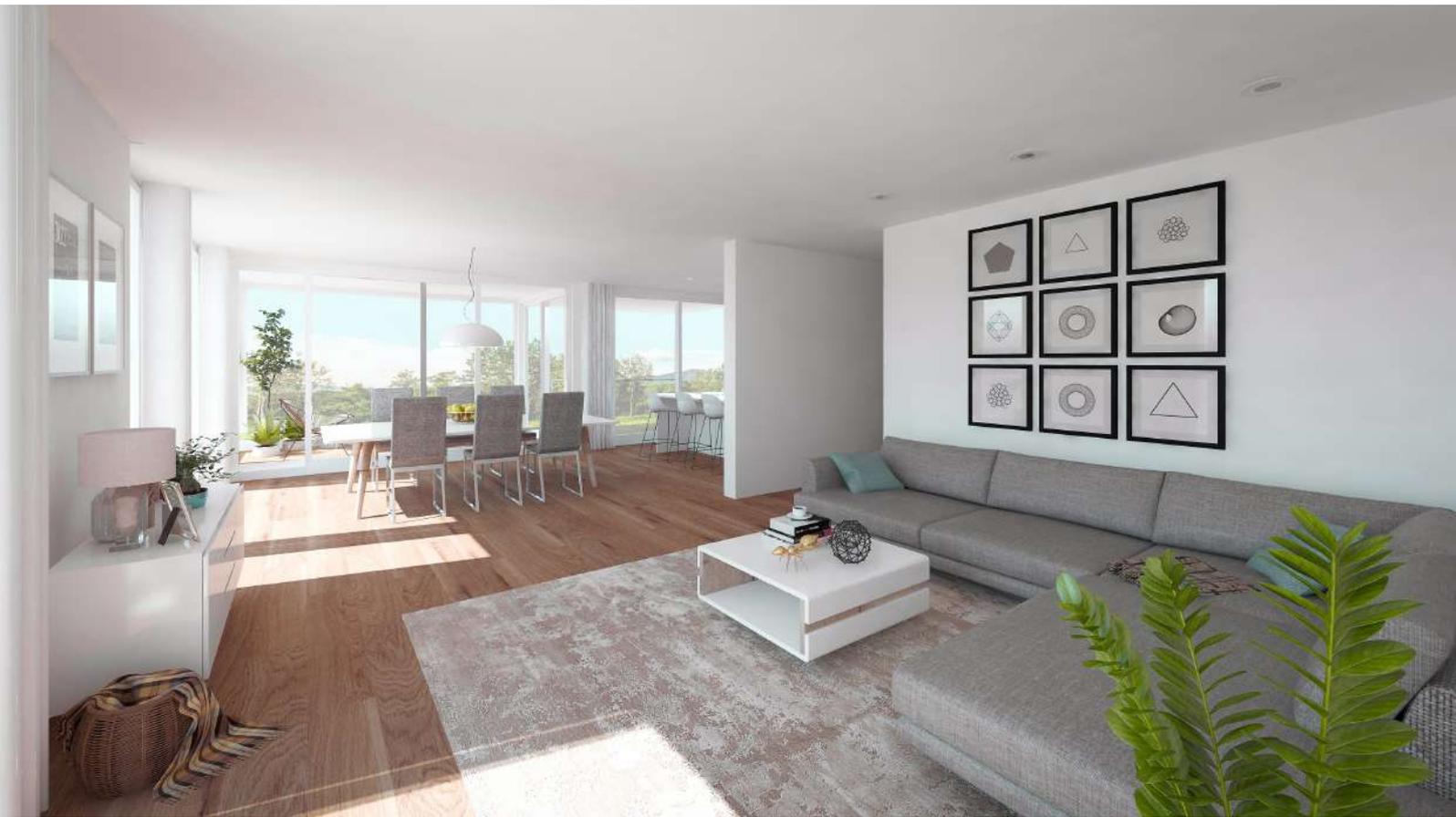
Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich die Höhenangaben auf OK Fertigboden. Fensterlichtmass: OK Fensterbank bis UK Sturz Roh. Türmasse: OK höherer Fertigboden bis UK Sturz Roh.



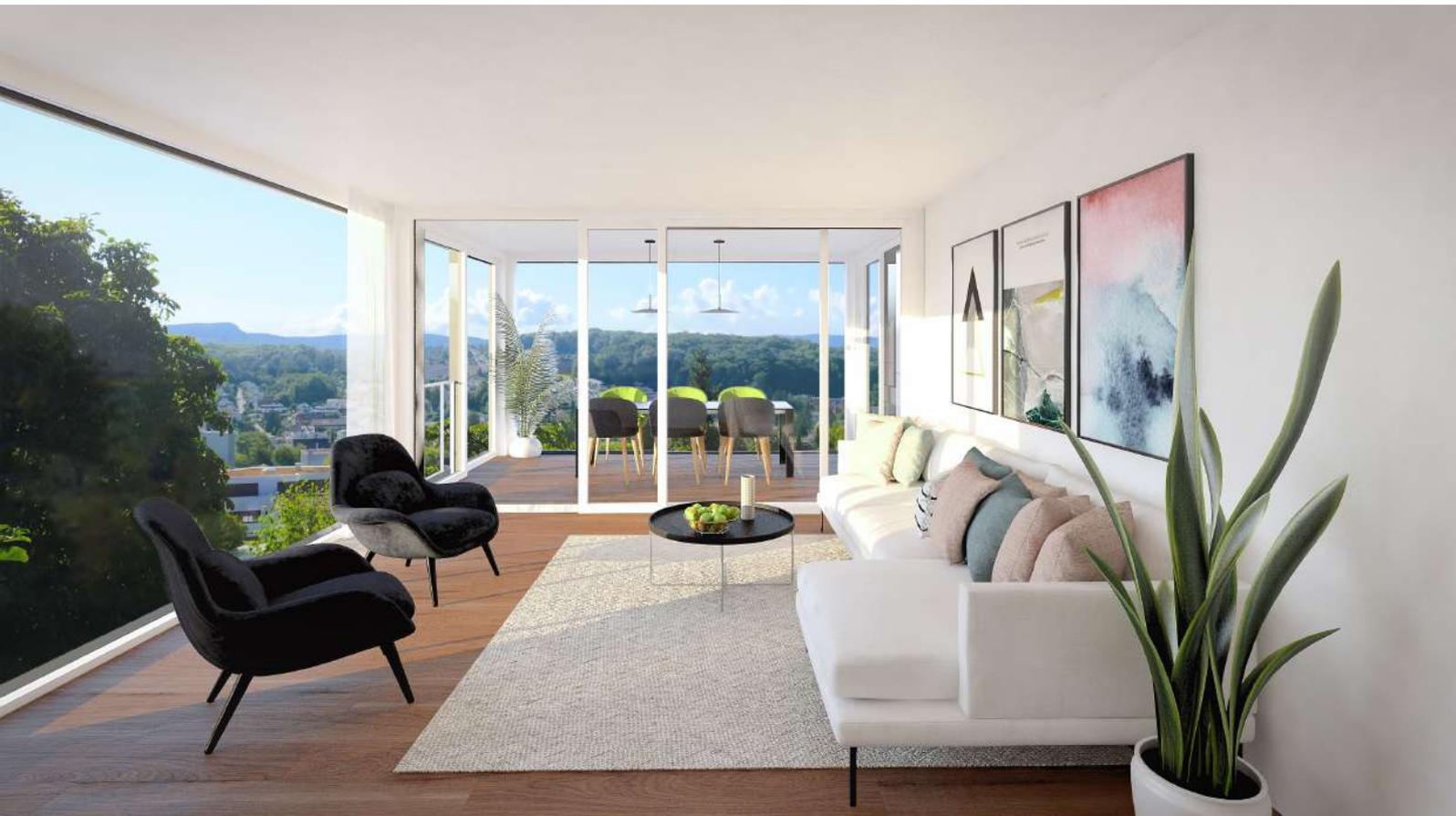
BAUVORHABEN: 335 - Neubau MFH mit AEH Benkenstrasse 9, 4104 Oberwil	PLANTITEL: Dachaufsicht	PLANNUMMER: A_90_GR06	ERSTELLUNGSDATUM: 05.02.25
AUFTRAGGEBER: Immobau Generalunternehmungen GmbH, Mühlemattstrasse 9, 4104 Oberwil BL	MASSSTAB: 1:100	PLANGRÖSSE: A3	GEZEICHNET: BR
BIMcloud: WIN-SRV - BIMcloud Basic für Archicad 27/335_Oberwil_2025Januar			REVISIONSDATUM:







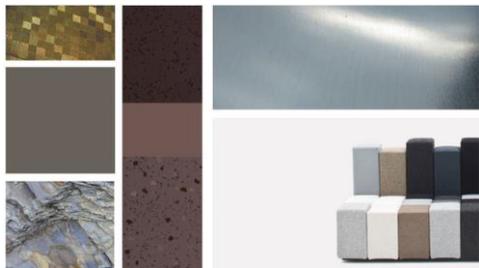








Projekt 335\_  
Neubau MFH an der Benkenstrasse 9 in Oberwil



PROJEKT BESCHRIEB

---

Objekt :               Neubau MFH  
                          Benkenstrasse 9  
                          4104 Oberwil

---

Bauherrschaft:       EFS Immobilien GmbH  
                          Mühlemattstrasse 9  
                          4104 Oberwil

---

Architekt:            LG ARCHITEKTEN AG  
                          Hauptstrasse 32  
                          4144 Arlesheim

---

Ort, Datum:          Arlesheim, 11.06.2025

---



### Geschichte

#### **Städtisch und ländlich - das ist Oberwil.**

Von der Geschichte her entstammt unsere Gemeinde dem ländlichen Sundgau. Von der Bevölkerungs- und Sozialentwicklung der letzten Jahrzehnte her sind wir ein Teil der Agglomeration Basel.

Einerseits hängen wir an den städtischen Siedlungsstrukturen und haben viel Bausubstanz, welche die stürmische Entwicklung der 70er und 80er Jahre dokumentiert. Andererseits finden sich noch schöne, guterhaltene Teile des alten Dorfes mit Riegelbauten, die zum bäuerlichen Leben gehörten. Die Bevölkerung lebt aber nicht im Konflikt mit zwei sich stossenden Welten. Die Oberwilerinnen und Oberwiler verstehen es schon lange, beiden Seiten das Positive abzugewinnen. Das Aktiv-städtische und das Beschaulich-ländliche wissen wir zu verbinden. Wir sind sehr am Puls der modernen Wirtschaftswelt und kennen auch deren Nachteile. Zugleich schätzen wir die ruhigere Welt des Dorflebens.

Die Gemeinde ist sehr darauf ausgerichtet, den Einwohnerinnen und Einwohnern moderne, kundenorientierte Dienstleistungen anzubieten. Informieren Sie sich rund um die Uhr über das Angebot der Gemeinde, von Organisationen, Institutionen und Firmen. Die Möglichkeit, mit der Gemeindeverwaltung Dienstleistungen abzuwickeln, wird im Rahmen des Online-Schalters laufend ausgebaut. Und ein gemeinsamer Veranstaltungskalender zeigt Ihnen auf einen Blick, was in Oberwil so läuft.

### Bildung

In Oberwil werden Kinder und Jugendliche in vier Bildungsstufen Kindergarten, Primarstufe, Sekundarstufe und Gymnasium unterrichtet. Zudem stehen für die wohnhaften Kinder, Jugendlichen und Erwachsenen auch ein Schulsozialdienst, Musikschule Leimental, Logopädie und Erwachsenenbildung zur Verfügung.

### Umwelt und Energie

Energiestadt sein bedeutet, sich fortwährend für einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen einzusetzen. Dies bedeutet auch für die Gemeinde Oberwil, nach und nach verschiedenste Massnahmen im Bereich Umwelt und Energie umzusetzen.

### Natur

Einen Schwerpunkt im Umweltschutz setzt Oberwil auf die Pflege wertvoller Naturräume. Insgesamt drei Biotope stehen unter der Pflege der Gemeinde. Die Standorte; Biotop Bielhübel, Biotop Ziegelei und Biotop Chuegragen können auf die Internetseite der Gemeinde Oberwil entnommen werden. Das Feuchtbiotop im Kuhgraben hat eine Grösse von ca. 10'000 m<sup>2</sup> und ist ein kleines Paradies für Frösche, Seerosen, Libellen und andere Naturliebhaber.

### Kultur, Kunst, Sport und Kontakte

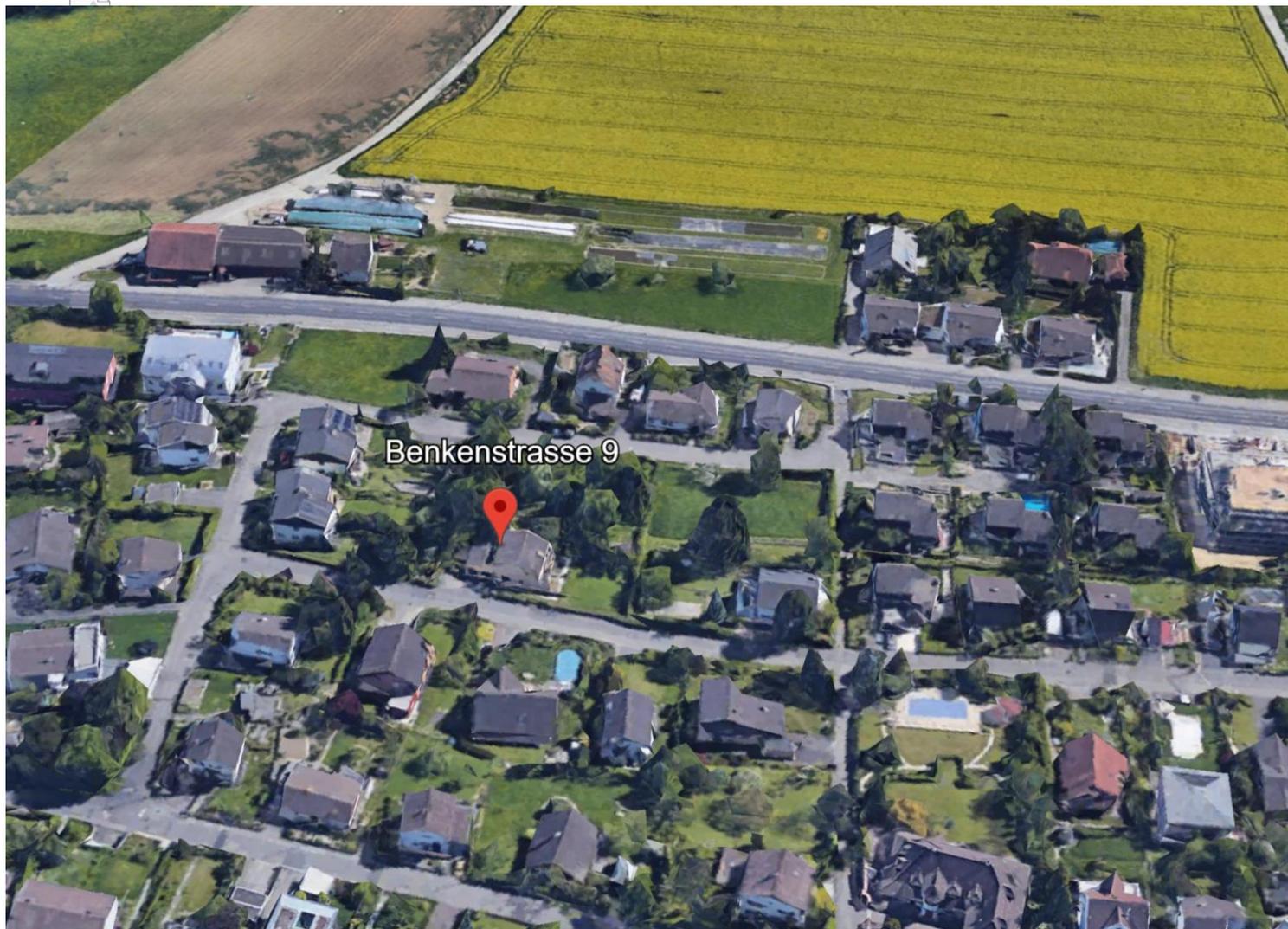
Wer von der Freizeit mehr als nur Pantoffelkino erwartet, entdeckt bald, dass sich in Oberwil auch die Musen heimisch fühlen. Lang ist die Liste an Vereinen, Veranstaltern und Persönlichkeiten, die hier das kulturelle Leben befruchten. Nähere Angaben können Sie unter [www.oberwil.ch/de/vereine/](http://www.oberwil.ch/de/vereine/) ansehen.

Ein Hallenbad in der Gemeinde Oberwil steht auch für die gesamte Bevölkerung zur Verfügung.



## ORTSPLANAUSSCHNITT

---



# IHALTSVERZEICHNIS

---

## 1. DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB NACH BKP

1. Vorbereitungsarbeiten
2. Gebäude
3. Umgebung
4. Nebenkosten
5. Anmerkungen

## 2. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

- |       |   |       |                                |
|-------|---|-------|--------------------------------|
| I.    | Offertbestand   | IX.   | Spezielle Bedingungen          |
| II.   | Leistungen  | X.    | Normen                         |
| III.  | Vertragssumme   | XI.   | Gerichtsstand                  |
| IV.   | Zusammenstellung der Anlagekosten                     | XII.  | Versicherungen                 |
| V.    | Baunebenkosten und Gebühren (Bei Kauf)                | XIII. | Garantie                       |
| VI.   | Ausgewählte Zusatzleistungen/Wünsche der Käuferschaft | XIV.  | Termine                        |
| VII.  | Bezugstermine   | XV.   | Zahlungen                      |
| VIII. | Vertrags- und Auftragsbedingungen                     | XVI.  | Unterzeichnung                 |
|       |   | XVII. | Anhang Konzept Käuferbetreuung |

# 1. BAUBESCHRIEB NACH BKP

---

## ALLGEMEINES / KONSTRUKTIONSBESCHRIEB

Die Dimensionierungen der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer, bauphysikalischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen.

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften und Auflagen des Bauinspektorates, der Gemeindeverwaltung und anderer Amtsstellen.

## 1. VORBEREITUNGSARBEITEN

### 10 BESTANDSAUFNAHME, BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

#### 101 Bestandesaufnahmen

#### 102 Baugrunduntersuchungen

Sämtliche notwendigen geologischen Untersuchungen des Baugrundes betreffend Sicker- und Tragfähigkeit etc. gemäss Angaben des Geologen.

#### 112 Abbrüche, Rodungen und Demontagen

Rückbau der bestehenden Gebäude und Rodungen auf dem Grundstück. Mögliche Altlastenentsorgungen sind in den Kosten eingerechnet.

#### 121 Sicherung vorhandener Anlagen

Sämtliche Massnahmen für Strasse, Bäume, Hecken, Leitungen im

Boden. Nach Vorschriften und Weisungen des Bauamtes.

#### 131 Abschränkungen

Bauarealumschliessende Bauwand, notwendige Absperrungen und Ein-/Ausfahrten.

#### 135 Provisorische Installationen

Installation von Bauprovisorien z.B. Bauanschluss Schmutzwasser, Anschluss Baustrom, Bauwasser, Kommunikationsinstallation etc.

#### 136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.

Alle Kosten für Energie, Wasser, welche für die Bauarbeiten während der Bauzeit, resp. bis zur Übergabe an die Käuferschaft anfallen. Massgebend für die Berechnung ist der Zählerstand bei der Übergabe.

#### 150 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen

Sämtliche notwendige Anpassungen an die bestehenden Leitungen.

#### 160 Anpassungen an bestehende Strassen und Wege inkl. An- und Abschlüsse

Sämtliche notwendigen Anpassungen innerhalb und ausserhalb des Grundstückes.

#### 176 Wasserhaltung

Offene Wasserhaltung in der Baugrube, Budget bei Bedarf.

## 2. GEBÄUDE

### 21 ROHBAU 1

#### 211 Baumeisterarbeiten

##### 211.0 Baustelleneinrichtungen

Baustelleneinrichtung, welche für die Durchführung der Arbeiten erforderlich sind. Stellen, Vorhalten und Wiederentfernen der Baumeisterinstallation, Abschränkungen, Geländer, Bauwände, alle Baustellenzufahrten und Deponieplätze für Baumaterialien sowie die Baracken und Büro für Mannschaft, Material und Werkzeuge samt den sanitären, elektrischen und heizungstechnischen Installationen, Anschlüsse und Betriebskosten. Einmaliges Schnurgerüst, Bauwasser, Baustrom bis Rohbauvollendung.

##### 211.1 Gerüste

Fassadengerüstungen nach SUVA-Vorschriften für die Arbeiten an den Fassaden sowie für die Ausführung der Spengler- und Flachdacharbeiten; inkl. Gerüstergänzungen wie Innenkonsolen, Dachdeckerschutzwände, Regenschutzdächer, Gerüstaufgänge und Bockgerüste; inkl. Miete und Unterhalt auch für Zweithandwerker.

Sämtliche Arbeitsgerüste wie Schacht-, Bock-, Flächengerüste, Hebebühnen, etc., die für die auszuführenden Arbeiten notwendig sind in den BKP der einzelnen Arbeitsgattungen integriert.

##### 211.3 Baumeisteraushub

Ausheben von Vertiefungen und Leitungsgräben unter Gebäude

inkl. Aufladen, Deponie und Wiedereinfüllen und allfälligen Grabenspriessungen.

#### 211.4 Kanalisation im Gebäude

Ausführung der Kanalisation nach behördlicher Vorschrift und genehmigten Plänen mit Anschluss an die Gemeindekanalisation. Bei Abschluss der Bauarbeiten werden sämtliche Leitungen gespült und auf Dichtigkeit geprüft.

##### Fäkalleitungen:

Fäkalleitungen aus geschlossenen Kunststoffrohren (PVC oder PE nach Vorschrift), dimensioniert entsprechend den Erfordernissen und der SN-Norm 592000. Schächte mit Ein- und Ausläufen, Schachtleitern, Rohrumhüllungen usw. nach behördlicher Vorschrift und den genehmigten Plänen.

#### 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Die Betonarbeiten werden gemäss den Angaben des Bauingenieurs dimensioniert und ausgeführt.

Der Entscheid, welche Bauteile aus Beton ausgeführt werden erfolgt aufgrund der Angaben des Bauphysikers (Schallanforderungen) und des Bauingenieurs (Statik, Dichtigkeit, Erdbebensicherheit).

##### Fundation:

Magerbetonschicht 5 cm, als Sauberkeitsoberfläche der Baugrubensohle.

Bodenplatte d=25 cm mit Dichtungsmittelzusatz (WD) auf XPS Dämmschicht im Bereich des Hauses (Aussendämmung).

Armierung nach Angabe des Bauingenieurs.

##### Umfassungswände UG:

Sämtliche Umfassungswände werden aus konventionellem d=25 cm Stahlbeton mit Dichtungsmittelzusatz (WD) ausgeführt.

Als Vorbeugung gegen eindringendes Wasser werden die Arbeitsfugen und Boden-Wandanschlüsse mit einer vollflächig aufgeschweissten zweilagigen Polymerbitumenbahn abgedichtet je nach Angaben des Geologen.

Die Armierung erfolgt gemäss der Angabe des Bauingenieurs.

Fassadenwände ab dem Sockelgeschoss:

Beton 20cm mit Aussendämmung 18cm, entsprechend dem Nachweis der energietechnischen Massnahmen und statischen Berechnungen des Ingenieurs.

Innenwände in den Wohngeschossen:

Backsteinmauer d=12-15 cm, entsprechend dem statischen Berechnungen des Ingenieurs.

Betondecken:

Die Betondecken werden in d=22-24 cm starkem Stahlbeton, armiert nach Angabe des Bauingenieurs, ausgeführt.

Treppenhaus:

Vorfabriziert oder in Ortbeton, nach Plan ausgeführt.

Stützmauern Umgebung:

Beton d=max. 18-20 cm.

**211.6 Maurerarbeiten**

Innenwände (einschalig) Untergeschoss:

Rohes, abgesehenes Kalksandsteinmauerwerk d= 12-15 cm. Dachpappeneinlage nach der ersten Steinschicht, als Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Innenwände in den Wohngeschossen:

Backsteinmauerwerk d=10 – 15 cm, mit Grundputz und Abrieb (1.0 mm), gestrichen. Mauerwerksabschlüsse mit Mörtelüberzug oder Gleitlager nach Angabe des Bauingenieurs.

Fassadenmauerwerk im Attikageschoss:

Einsteinmauerwerk (12-15cm Backstein) mit Aussendämmung 18cm,

entsprechend dem Nachweis der energietechnischen Massnahmen und statischen Berechnungen des Ingenieurs.

**22 ROHBAU 2**

**221 Fenster, Aussentüren, Tore**

**221.1 Fenster aus Holz-Metall**

Holzmetallfenster mit Öffnungsflügeln und Hebeschiebefenster gem. Architektenpläne

Farbe Aussen:

nach Farbkonzept der LG ARCHITEKTEN AG.

Farbe Innen:

nach Farbkonzept der LG ARCHITEKTEN AG.

Erhöhte Sicherheitsstufe:

Allseitige Verriegelung mit Pilzkopfverschluss

Verglasungsart:

3-fach Verglasung. Isolierverglasung 0.7 W/m<sup>2</sup>K, Trockenverglasung, 32 dB

Nassräume:

Verglasung optional mit Spezialglas 59 möglich.

Beschläge, Öffnungsarten:

Fensterverschluss aus Leichtmetall, verdeckt eingebaut. In den Räumen ohne Hebeschiebefenster gibt es jeweils 1 – 2 Fensterflügel mit Einhebel-Drehkippschlag. Die übrigen Fenster sind festverglast konzipiert (evtl. geschraubter Flügel, offenbar für Reinigungszwecke).

## 221.6 Aussentüren aus Metall

### Hauseingangstüre:

Die Hauseingangstüre besteht aus einer Aluminium-Türe und Seitenteile aus Glas (Typ 4B HT1 oder ähnliches Fabrikat).

Farbe Innen und Aussen: nach Farbkonzept der LG ARCHITEKTEN AG.

## 222.0 Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Uginox oder Ugitop ausgeführt.

Die Ablaufrohre werden sichtbar an der Fassade geführt, Anzahl nach Erfordernis.

Die Dunstrohre werden über Dach geführt und mit einer schwarzen Kragenmanschette versehen.

Die Sockelrohre werden auf eine Höhe von 100 cm in Kunststoff ausgeführt.

## 223 Blitzschutz

Dieser ist gemäss der Kantonalen Gebäudeversicherung nicht erforderlich.

## 224 Bedachungsarbeiten

### 224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer/Terrasse)

#### Flachdachaufbau über unbeheizten Räumen:

Betondecke im Gefälle, Abdichtung mittels einer 2-lagigen Polymerbitumenbahn, vollflächig aufgeschweisst, inklusive Schutzbahn.

#### Flachdachaufbau über beheizten Räumen:

Die Betondecke wird im Gefälle betoniert. Eine bituminöse Dampfbremse wird vollflächig aufgeklebt. Als Wärmedämmung werden

PUR-Hartschaumplatten eingesetzt. Die Abdichtung besteht aus einer zweilagigen Polymerbitumen-Dichtungsbahn, die überlappend verschweisst wird. Als Trennlage dient ein Kunstfaservlies.

Als Nutzschiene dient ein Belag in Beton-Platten (50 x 50 cm) in Kiesschiene. Auf dem Dach wird eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

## 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

### 225.1 Fugendichtungen

#### Kittfugen innen:

Boden/Wandanschlüsse von Plattenböden

#### Kittfugen aussen:

Die Dillationsfugen in der Fassade sind gekittet. Anschlüsse von Durchdringungen und dergleichen werden ebenfalls gekittet.

## 226 Fassadenputze

### 226.1 Verputzte Aussenwärmedämmung

#### Fassadenverputz mit Naturstein geklebt:

Besteht aus Grundputz mit Netzeinbettung und Deckputz, der eingefärbt ist. Körnung und Farbton ist dem Farb- und Gesamtkonzept des Architekten angepasst.

## 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

### 228.2 Lamellenstoren

Alle Wohnräume werden durch einbrennlackierte Verbund-Rafflamellenstoren (70mm) beschattet. Alle Storen sind mit elektrisch

schem Motorenantrieb ausgestattet. Die Farbgebung der Storen erfolgt gemäss Farbkonzept des Architekten.

### 228.3 Senkrechtmarkise

An einigen Wohnzimmer-Fenstern sind Senkrechtmarkisen mit Alu-Führungsschienen vorgesehen (gem. Architektenplan)  
Die Markisen sind mit elektrischem Motorenantrieb ausgestattet. Stoffart nach Angaben des Architekten

## 23 Elektroanlagen

### 230 Elektroanlagen

Alle Installationen werden gemäss den Vorschriften des SEV ausgeführt.

In den Wohnräumen werden alle Elektroleitungen in Unterputzmontage eingelegt.

In den Kellerräumen sind die Leitungen Aufputz installiert.

Der Hausverteiler ist mit den erforderlichen Leitungsschutzschaltern und FI-Schaltern (Fehlerstromschutzschalter) bestückt.

#### Hauszugang, Treppenhaus:

Die Beleuchtung Hauszugang, im Treppenhaus und im Eingang wird jeweils pro Stockwerk mit Bewegungsmelder gesteuert.

#### Liftschacht / Kabinenlicht:

Installationen gemäss Anlagenlieferant

Sämtliche Schalter und Steckdosen, resp. Abdeckplatten in weisser Ausführung, Marke, Typ: "Feller Edizio Due" Schalter mit Drucktasten (ohne Dimmerschaltung). Gem. Materialkonzept.

#### Elektroinstallationen pro Raum

1 Decken-Lampenstelle, 1 Lichtschalter mit Steckdose bei den Türen,  
2 3-fach Steckdose pro Zimmer

Die Ausführung erfolgt nach separatem Plan und in Absprache mit dem Elektroplaner.

#### Treppenhaus UG / Allgemein

Technikraum: 1 Decken-Lampenstelle, 1 Lichtschalter mit Steckdose,  
1 Steckdose 3-fach, Deckenleuchte: enthalten

Korridor: 3 Decken-Lampenstelle, 2 Lichtschalter mit Steckdose  
Leuchte: enthalten

Treppen: 3 Decken-Lampenstelle, 3 Wand-Lampenstelle, 2 Lichtschalter mit Steckdose,  
Leuchte: nach Konzept Architektur

#### Gartenbeleuchtung

Leuchte: nach Konzept Architektur.

#### Telefonanlage:

2 fertig verkabelte Steckdosenanschlüsse (Wohnen/Essen und 1 Zimmer/Büro).

Erschliessung für digitalen Betrieb (ISDN) vorbereitet. Weitere Anschlüsse sind gegen Aufpreis möglich.

#### Fernseh-Anschluss:

2 fertig verkabelte Steckdosenanschlüsse (Wohnen/Essen und 1 Zimmer/Büro).

Weitere Anschlüsse sind gegen Aufpreis möglich.

#### Sonnerieanlage:

Swiss Gong: Anzahl 1 Stk. mit Netzanschluss im Entréebereich EG.  
Taster bei Hauseingangstüre inkl. Gegensprechanlage.

#### Alarmanlage:

In der Pauschalsumme nicht enthalten. Gegen Aufpreis möglich.

#### E-Aufladestation:

Leerrohr für Grundausstattung

Bauprovisorium:

Pro Wohnung 1 Bauverteilertableau mit allen notwendigen Strom-Anschlüsse bzw. Steckdosen für Handwerker sowie einfache ausreichende Baubeleuchtung. Baustromkosten während der Bauphase sind bis zur Hausübergabe enthalten.

**24 Heizung-, Lüftungsinstallationen**

**240 Heizungsinstallationen**

Heizung:

Es wird eine umweltfreundliche Heizzentrale mit Erdsonden-Wärme Pumpe installiert.  
Die Dimensionierung erfolgt über ein Heizungsingenieur.

Fussbodenheizung/-Kühlung:

Niedertemperatur Vorlauf / Rücklauf nach Berechnungen Heizungsingenieur, sauerstoffdichte Kunststoffrohre.

Bodenkühlung ca. Fr. 4'000.- pro Partei. Für die Ausführung müssen alle Parteien einverstanden sein, da es einzeln nicht ausgeführt werden kann.

Raumthermostaten:

Eine elektrische Raumtemperaturregulierung pro beheiztes Zimmer.  
Raumtemperaturen:  
Bad / Dusche: 22° C  
Alle anderen beheizten Räumen: 20° C

Handtuchradiatoren:

Die Sanitäräume sind mit Handtuchradiatoren ausgestattet.

Photovoltaik-Anlage

Als Optional erhältlich: pro Partei Kosten ca. Fr. 10'000  
Oder gem. gesetzlichen Bestimmungen als Zuschlag.

Für die Ausführung müssen alle Parteien einverstanden sein.

**244 Lüftungsinstallationen**

Nach Angabe des Ingenieurs

**25 Sanitärinstallationen**

**250 Sanitärinstallationen**

Alle Leitungen wie auch Verteiler werden in den SVGW (Schweizerischer Verein des Gas – und Wasserfaches) Richtlinien entsprechenden Materialien ausgeführt.

Abwasserleitung werden mit PE-Rohren ausgeführt. Kalt- und Warmwasserleitungen in Wänden und Decken werden mit SANIPEX-Kunststoffleitungen ausgeführt.

Sanitärapparate:

Die Apparate in den Nasszellen sind gemäss Standardprogramm LG ARCHITEKTEN AG in der Farbe weiss vorgesehen.  
Das KV-Budget beträgt Fr. 30'000.- brutto inkl. Mwst abhängig für die Wohnung W1-W5.

Apparate Lieferant:

Nach Absprache LG ARCHITEKTEN AG  
Ausstellungsbesuch in Absprache mit LG ARCHITEKTEN AG

Waschmaschine:

Sie erhalten einen Waschvollautomat.  
Marke: Miele WWG 300-60  
Fassung 9 kg

Tumbler:

Sie erhalten ein Wärmepumpe-Trockner.  
Marke: Miele TWH 700-80  
Fassung 9 kg

Wasser-Enthärtungsanlage:

Inkl. System und Typ gem. Standardprogramm des Architekten.

**253 Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate**

Eine zentrale Warmwasseraufbereitung ist vorgesehen.

Ein frostsicherer Aussenhahnen im Garten ist vorgesehen.

**258 Kücheneinrichtung**

Kücheneinrichtung nach dem Gestaltungskonzept des Architekten.

Ausführung Bard AG, Farbe nach Wahl aus der Kollektion.

Schubladen-, Auszüge Birke Schichtholz natur, Sockelblenden in Frontfarbe.

Das KV-Budget beträgt CHF 50'000.-- brutto inkl. MwSt für die Wohnung W1-W5

Food Center:

Auf Wunsch Käuferschaft gegen Mehrpreis lieferbar.

Lieferant:

Ausstellungsbesuch in Absprache mit dem Architekten.

**27 Ausbau 1**

**271 Gipserarbeiten**

Wohnen/Essen, Küche, Eingang, Büro, Schlafräume:

Wände: Geglätteter Grundputz und Abrieb 0.5 mm  
Decken: Weissputz zum Streichen gem. Architektenpläne

Nassräume:

Wände: Verputz einschichtig, zementgebundener Grundputz zur Aufnahme von keramischen Wandplatten.

Decken: Weissputz zum Streichen

Keller / Waschen:

Wände: roh zum Streichen

Decke: Roh zum Streichen

Vorhangschiene:

Eine eingelassene Vorhangschiene bei Wohnen / Essen und Schlafräume ist im Preis enthalten.

**272 Metallbauarbeiten**

Allg. Metallbaufertigteile:

Ein Normbriefkasten nach Vorschrift und Richtlinien der Post ist im KV enthalten, Farbe nach Standardkollektion des Herstellers.

Handlauf:

Bei der Innentreppe wird ein Handlauf aus Chromstahlrohr gebrüstet auf einer Seite montiert.

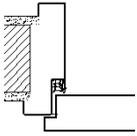
Fensterbänke:

Die Fensterbänke werden in Aluminium ausgeführt. Diese werden einbrennlackiert gemäss dem Farbkonzept LG ARCHITEKTEN AG ausgeführt.

**273 Schreinerarbeiten**

**273.0 Innentüren aus Holz**

Wohnungseingangstür:



Stahlzarge: Breite i.L. 900mm, Höhe i.L. 2'050mm, Schwellenlos.  
Innentüre gefälzt: Brandschutz EI30, Schalldämmung Rw 42 dB, Klimaklasse 2b, Oberfläche Lack RAL 9016, Spion mit Verdeck, 200°  
Drücker: Typ Glutz 5071 Memphis, Oberfläche CNS matt.  
Drückerrosette: Typ Glutz 5620C, Oberfläche CNS matt.  
Sicherheitsrosette: Typ Glutz 5330.2S inkl. Schutzeinsatz.  
Beschlüge: Zylinderschloss mit KABA Zylinder.

#### Wohnungseingangstür vor Lift:

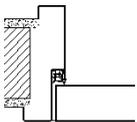
Holzblendrahmen zwischen Leibung für gefälzte Türe. Breite i.L. 800mm, Höhe i.L. 2'000mm, Brandschutz EI30, Oberfläche grundiert.  
Drücker: Typ Topaz 30030, Oberfläche CNS matt.  
Drückerrosette: Typ Topaz 5632C, Oberfläche CNS matt.

Schlüsselrosette: Typ Topaz 5332C , Oberfläche CNS matt.

#### Optionen:

Der Einbau einer Sicherheitsanlage ist gegen Aufpreis möglich.

#### Zimmertüren:

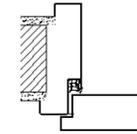


Stahlzarge Typ UDS: Breite i.L. bis 800mm, Höhe i.L. bis 2'050mm, Schwellenlos  
Innentüre stumpfeinschlagend: Türtyp Röhrenspan, Oberfläche Lack RAL 9016, Schloss Standard,  
Drücker: Typ Topaz 30030, Oberfläche CNS matt.

Drückerrosette: Typ Topaz 5632C, Oberfläche CNS matt.

Schlüsselrosette: Typ Topaz 5332C , Oberfläche CNS matt.

#### Kellertür:



Stahlzarge Typ DU: Breite i.L. bis 800mm, Höhe i.L. bis 2'050mm, Schwellenlos  
Innentüre gefälzt: Türtyp Röhrenspan, Oberfläche Lack RAL 9016, Schloss Standard,  
Drücker: Typ Topaz 30030, Oberfläche CNS matt  
Schlüsselrosette: Typ Topaz 5332C, Oberfläche CNS matt  
Drückerrosette: Typ Topaz 5632C, Oberfläche CNS matt

#### Spezielle Türen:

Beim Gang und Technikraum werden eine nach Vorschrift der Gebäudeversicherung verlangte Brandschutztüre EI30 und Klimatur (Klasse 2b) montiert.

#### Schiebetüren:

Optional erhältlich

### **273.1 Wandschränke, Gestelle und dergleichen**

Einbauschränk Garderobe: Budget CHF 5'000 brutto inkl. MwSt enthalten.

Waschtischablage: Auf Wunsch Käuferschaft gegen Mehrpreis lieferbar.

Weitere Einbauschränke (z.B. Ankleide, etc.): gegen Aufpreis möglich.

### **275 Schliessanlage**

Es ist eine Sicherheitsanlage mit Schliessplan und Registrierung des Systems KABA Star oder KESO 1000 vorgesehen.

Der Briefkasten ist über dieselbe Schliessanlage registriert und wird mittels des Haustürschlüssels geöffnet.

## **28    Ausbau 2**

### **281    Bodenbeläge**

#### **281.0   Unterlagsboden**

In den beheizten Räume:

Wärmedämmung 20 mm auf Betondecke verlegt.  
Trittschalldämmung 20 mm Marke, Typ: Gopor T/SE.  
Zwischenlage mit Pe-Folie 0.2 mm lose auf Trittschalldämmung verlegt, seitlich bis OK Zementüberzug.  
Unterlagsboden 65 mm, mit Bodenheizungsrohre, faseramiert oder Netzeinlage.  
Bodenbelag.

In den unbeheizten Räume:

Dampfsperre  
Wärmedämmung 50 mm  
Zementüberzug 70 mm, zum streichen

#### **281.6   Bodenbeläge Plattenarbeiten**

Feinsteinzeugplatten gemäss Materialkonzept des Architekten.  
Die Offerte umfasst die Verlegearbeiten inkl. Sockel und sämtlicher Nebenarbeiten.

Boden- und Wandbeläge Nasszellen:

Budget Plattenpreis bis CHF 80.-/m<sup>2</sup> (unverlegt) brutto inkl. MwSt  
Wände bei Sanitärapparate und Dusche bis Türhöhe mit Platten belegt.

Wände ohne Sanitärapparate mit einer Sockel auf eine Höhe von ca. 40 mm mit der gleichen Platte wie der Bodenbelag ausgeführt.  
Wandbeläge bei Nasszellen 2,10 / 1.20 m gem.

Nasszellenpläne des Architekten.

Boden- und Wandbeläge Reduit:

Budget Plattenpreis bis CHF 80.-/m<sup>2</sup> (unverlegt) brutto inkl. MwSt  
Wände: nur ein Sockel auf eine Höhe von ca. 40 mm mit der gleichen Platte wie der Bodenbelag ausgeführt.

#### **281.7   Bodenbeläge aus Holz**

Wohnen/Essen, Küche, Büro, Schlafräume:

Klebeparkett Budget: CHF 140.-/m<sup>2</sup> brutto inkl. MwSt (unverlegt, inkl. allen Sockelleisten und Nebenarbeiten).  
Parkett gemäss Materialkonzept des Architekten.

### **285    Innere Oberflächenbehandlungen**

#### **285.1   Innere Malerarbeiten**

Verputz auf Wände und Decken:

Decken werden mit weisser Dispersionsfarbe deckend gestrichen.  
Andere Farben sind auf Wunsch Käuferschaft lieferbar, eventuelle Mehrkosten nach separater Abrechnung durch LG ARCHITEKTEN AG.

Rohes Mauerwerk und Betondecken im Untergeschoss / Keller:

Wände und Decken werden roh belassen.

Betonböden Keller:

Zementfarbanstrich, Zwei-Komponenten-Anstrich, Farbe grau, inkl. Sockel, Höhe ca. 60 mm.

#### **286    Bauaustrocknung**

Die Kosten für Strom und dergleichen sind in der Summe enthalten.

**287 Baureinigung**

Innen:

Die Räume werden einer kompletten Endreinigung unterzogen und sind bezugsbereit.

Aussen:

Alle Flächen werden besenrein gereinigt.

**294 Sanitäringenieur**

Ausführung sämtlicher Sanitäringenieurleistungen gemäss SIA

**29 Honorare**

Sämtliche notwendigen Planungsarbeiten sind in den Kosten eingerechnet.  
Zusätzliche Planungskosten für Design oder dergleichen werden nach Aufwand und in Absprache mit der Käuferschaft verrechnet.

**291 Architekt**

Ausführung sämtlicher Architekturleistungen gemäss SIA

**292 Bauingenieur**

Ausführung sämtlicher Bauingenieurleistungen gemäss SIA

**293 Elektroingenieur**

Ausführung sämtlicher Elektroingenieurleistungen gemäss SIA

**293 Heizung- Lüftungingenieur**

Ausführung sämtlicher Heizung-Lüftungingenieurleistungen gemäss SIA

## UMGEBUNG

Grundlage ist der Umgebungsplan Baueingabe, bzw. Umgebungsplan der rechtsgültigen Baubewilligung, bzw. bereinigter Ausführungsplan des Architekten.

### 42 Gartenanlage

#### 421 Gärtnerarbeiten

Eine allgemeine Grundbepflanzung gemäss bewilligtem Projekt ist in der Pauschalsumme enthalten.

Auf Rasenplätzen ist eine konventionelle Rasensaat vorgesehen.

Für Wege werden Betonverbundsteinen (Classic 20 cm/20 cm) verwendet.

Zufahrtstrassen und Besucherparkplätze sind mit sickerfähigem Asphaltbelag ausgeführt.

#### 423 Ausstattungen, Geräte

##### Umgebungsbeleuchtung:

Eine allgemeine Grundbeleuchtung für Zufahrt, Wege und Vorplätze ist in der Pauschalsumme enthalten. Die Ausführung gemäss Gestaltungskonzept des Architekten.

### 45 Erschliessungen durch Leitungen innerhalb Grundstück

#### 452 Kanalisationsleitungen

Ausführung nach Projektplänen in Absprache und Genehmigung behördlicher Vorschriften.

#### 453 Elektroleitungen

Anschluss an das bestehende Hauptnetz. In Absprache und Genehmigung der zuständigen Werke.

#### 455 Sanitärleitungen

Anschluss an das bestehende Hauptnetz. Liefern und Verlegen der Wasserleitung bis an den Wasserzähler durch Wassermeister der Gemeinde.

#### 457 POST- und TV Leitungen

Anschluss an das bestehende Hauptnetz. In Absprache und Genehmigung der zuständigen Werke.

#### 4. NEBENKOSTEN

##### 51 Erschliessungen durch Leitungen innerhalb Grundstück

###### 511 Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)

Die Baubewilligungsgebühren und weitere amtliche Gebühren sind in der Pauschalsumme enthalten.

###### 512 Anschlussgebühren

Sämtliche Anschlussgebühren während der Baurealisierung sind in der Pauschalsumme enthalten.

##### 52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation

###### 521 Muster, Materialprüfungen

Kosten für Bemusterung und Materialprüfungen.

###### 522 Modell

Visualisierungen

###### 524 Vervielfältigungen, Plankopien

Sämtliche Plankopien des Architekten wie auch Vervielfältigungen aller Planer (Bau-, Sanitär, Heizungs-, Elektroingenieur usw.) sind in der Pauschalsumme enthalten.

Für alle Plankopien, die durch Änderungswünsche der Käuferschaft zusätzlich anfallen, werden die effektiven Kosten der Käuferschaft separat in Rechnung gestellt.

##### 525 Dokumentationen

Schlussdokumentation über das Bauwerk ist enthalten.

##### 53 Versicherung

###### 531 Bauzeitversicherung

Prämien für die Bauzeitversicherung bis Bauende nach Angaben bzw. Erfordernis der Kantonalen Gebäudeversicherung sind in der Pauschalsumme enthalten.

###### 532 Spezialversicherungen (Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung)

Die Versicherungsprämie bis Bauende wird durch die Bauherrschaft bezahlt.

##### 54 Finanzierung ab Baubeginn

###### 541 Errichten von Hypotheken auf Liegenschaften

Gemäss jeweiliger Bank, direkte Verrechnung und zu Lasten der Käuferschaft. Diese Kosten sind nicht in der Pauschalsumme der EFS Immobilien GmbH enthalten.

###### 542 Baukreditzinsen, Bankspesen

Anlaufende Bankzinsen und Spesen auf dem Baukreditkonto des Bauherren gemäss jeweiliger Bank, direkte Verrechnung und zu Lasten der Bauherrschaft. Diese Kosten sind in der Pauschalsumme der EFS Immobilien GmbH enthalten.

## **56 Übrige Baunebenkosten**

## **569 Übrige Baunebenkosten**

Alle übrigen Baunebenkosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft und werden durch den Bauherrn direkt bezahlt. Diese Kosten sind in der Pauschalsumme enthalten.

## **90 Spezielle Abmachungen**

Vor Übergabe des Werkes vom Architekten an die Bauherrschaft, dürfen keine Möbel oder persönliche Gegenstände auf der Baustelle gelagert werden.

## 5. ANMERKUNGEN

Der Verkäufer behält sich eventuell notwendige Änderungen der Ausführung oder der Ausstattung, die einen technischen Fortschritt bedeuten oder konstruktiv notwendig sind, auch nach Vertragsabschluss vor, sofern sie keine Wertverminderung zur Folge haben.

Hochwertige Naturprodukte wie Massivholz, keramische Platten etc. unterliegen Schwankungen in der Maserung, Einfärbung etc. Soweit diese Abweichungen den üblichen Rahmen nicht überschreiten, kann kein Austausch erwartet werden.

Änderungen und Ergänzungen der Käufer werde durch den Architekten sep. offeriert. Die Pläne und Offerten "Gut zur Ausführung" (GZA) werden durch die Bauherrschaft, den Käufer und den Architekten gezeichnet.

Nachträgliche Änderungen werden durch die Projektleitung nur gegen schriftliche Mehr- bzw. Minderkostenbestätigung aufgenommen und ausgeführt. Auf allfälligen Mehrkosten wird ein Zuschlag von 18% erhoben, mit welchem die ebenfalls erhöhten Forderungen für Anschlussgebühren,

Die Unternehmer werden für jegliche Arbeitsgattungen ausschliesslich vom Architekten definiert, da derselbe auch die Garantie der Lieferung sowie die Produktgarantie übernehmen muss.

Bei folgenden Ausbauten kann die Bauherrschaft, die vom Architekten vorgeschlagene Materialien/Apparate resp. Farbkonzepte, bei den Ausstellungen besichtigen.

- Sanitäre Apparate
- Kücheneinrichtung
- Boden- und Wandbeläge
- Schreinerarbeiten

Die Farb- respektive Materialkonzept kann jedoch selbst ausgewählt werden.

Die im Baubeschrieb erwähnten Budgetbeträge für Boden- und Wandbeläge verstehen sich für Material inkl. Verlegearbeit sowie Sanitäre Apparate, Kücheneinrichtung und Schreinerarbeiten inkl. Montage.

Alle Firmen, die am Bau tätig sind, werden durch den Architekten und den Bauherrn bestimmt und sind alles schweizer Firmen.

## 2. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

---

### I Offertbestand

- Standardbaubeschrieb der EFS Immobilien GmbH
- ◆ Projekt gemäss Beilage im Massstab 1 : 100

### II Leistungen

- ◆ sind im Baubeschrieb genauer umschrieben und definiert.

### III Vertragspartner

- ◆ EFS Immobilien GmbH.

### IV Zusammenstellung der Anlagekosten

S. Verkaufspreise auf letzter Seite.

### V Baunebenkosten und Gebühren (Bei Kauf)

- |                                       |                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| ◆ Anschluss-, Baubewilligungsgebühren | enthalten                            |
| ◆ Grundbuchkosten                     | nicht enthalten                      |
| ◆ Notar                               | zu je 50 % Käufer & Landverkäufer    |
| ◆ Handänderung                        | zu je 50 % Käufer & Landverkäufer    |
| ◆ Plankopien                          | enthalten                            |
| ◆ Bauversicherungen                   | enthalten, während der Bauzeit       |
| ◆ Geometernachführungskosten          | nicht enthalten                      |
| ◆ Handänderungssteuer                 | entfällt für Käufer bei Eigennutzung |

### VI Ausgewählte Zusatzleistungen/Wünsche der Käuferschaft

- VI.1 Folgende Regelung gilt bei Änderungs- bzw. Zusatzwünschen: Die LG Architekten AG offeriert schriftlich die Änderungs- bzw. Zusatzwünsche der Käuferschaft. Die Nachtragsofferte ist mit der LG Architekten AG umgehend zu bereinigen und visiert (= Auftragserteilung) zu retournieren. Zusätzliche Investitionen (Optionen) werden anschlussgebührenpflichtig.
- VI.2 Solange bei LG Architekten AG keine schriftliche Auftragserteilung vorliegt, wird das Objekt gemäss Standardbaubeschrieb ausgebaut, sofern dies aus Termingründen notwendig sein sollte.
- VI.3 Die Mutationen (Änderungs- bzw. Zusatzwünsche) sind bis zur Schlüsselübergabe ohne jeglichen Rückbehalt durch die Käuferschaft an die EFS Immobilien GmbH zu begleichen, andernfalls behält sich die Bauherrschaft vor, die Übergabe an die Käuferschaft zurückzustellen. Die Kosten der Terminverzögerung gehen zu Lasten der Käuferschaft.

## VII Bezugstermine

- ◆ Gemäss Absprache und Terminprogramm EFS Immobilien GmbH
- ◆ Angaben definitiver Bezugstermin: Nach Aufrichte, mind. 4. Monate vor Bezug

## VIII Vertrags- und Auftragsbedingungen

VIII.1 Mit dem vorliegenden Vertrag verpflichtet sich EFS Immobilien GmbH, die darin angebotenen Leistungen und Zusatzleistungen fachgerecht bis zum Bezugstermin zum offerierten Pauschalpreis auszuführen.

VIII.2 Der Bauherr verpflichtet sich hiermit in rechtsverbindlicher Weise, ohne ausdrückliche Zustimmung EFS Immobilien GmbH, Handwerkern und Unternehmern keine Direktaufträge (Änderungen und dergleichen) zu erteilen. Die Standardbauarbeiten haben hinsichtlich des Termins in jedem Fall Vorrang.

VIII.3 Änderungen, die entgegen der oben genannten Bestimmungen nicht durch EFS Immobilien GmbH sondern durch den Totalunternehmer selbst oder durch Dritte ausgeführt werden, entbinden die EFS Immobilien GmbH GmbH von jeglicher Qualitäts-, Preis- und Termingarantie gegenüber dem Bauherrn.

VIII.4 Die SIA 118 (Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten) ist Bestandteil des Vertrages.

## IX Spezielle Bedingungen

IX.1 Im Vertrag eingeschlossene Bedingungen:

- ◆ Zahlungen gemäss Kaufvertrag
- ◆ Alle Preise verstehen sich inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer [MWSt] von 8,1 %.
- ◆ Als Preisbasis gilt das Jahr 2025, das Angebot ist bis Ende 2025 verbindlich.

IX.2 Im Vertrag ausgeschlossene Bedingungen:

- ◆ Alle speziellen Auflagen, die von den Behörden oder dem Grundstück heraus resultieren, sind nicht Bestandteil der EFS Immobilien GmbH Leistungen.
- ◆ Für die Erfüllung dieses Vertrages ist der Bau- und Konstruktionsbeschrieb massgebend. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungen dienen lediglich der Illustration.
- ◆ Die gesetzliche Anpassung der Mehrwertsteuer.

IX.3 Optionen:

- ◆ Die im Baubeschrieb aufgeführten Optionen sind gegen Mehr- oder Minderpreis lieferbar.
- ◆ Die Optionen sind nicht Bestandteil dieses Bauherren-Vertrages. Sie wurden in der Pauschalsumme nicht einkalkuliert.
- ◆ Alle Optionen müssen im Rahmen einer Vertragsmutation neu verhandelt werden und ausserhalb des vorliegenden Basisvertrages neu geregelt werden.

## X Normen

- ◆ Es gelten die Normen des SIA

## XI Gerichtsstand

- ◆ Als Gerichtsstand gilt: Ort des Objekts (Oberwil)

## XII Versicherungen

- XII.1 Unternehmerhaftpflicht
- ◆ Versicherungsgesellschaft: AXA Versicherungen,
  - ◆ Versicherungssumme: 10 Mio. Personen- /Sachschäden
- XII.2 Bauwesen-/Bauherrenhaftpflichtversicherung
- ◆ Es wird zusätzlich eine Bauherrenhaftpflicht- wie auch eine Bauwesenversicherung durch die EFS Immobilien GmbH abgeschlossen, welche im Leistungsumfang der EFS Immobilien GmbH enthalten sind.
- XII.3 Brand- und Elementarschadenversicherung
- ◆ Diese wird automatisch durch die EFS Immobilien GmbH während der Bauzeit bei der Kantonalen Gebäudeversicherungen abgeschlossen.  
Es ist Sache des Bauherrn der Kantonalen Gebäudeversicherung nach Fertigstellung des Neubaus die definitive Gebäudeversicherungssumme zu melden und den Versicherungsschutz zu vereinbaren.

## XIII Garantie

- ◆ Gemäss SIA: 1 Jahr auf Apparate und Geräte  
2 Jahre auf Mängel, ab Abnahme des Werkes  
5 Jahre auf verdeckte Mängel, ab Abnahme des
- ◆ Vor Ablauf der zweijährigen Garantiefrist wird eine Garantieabnahme durch die der EFS Immobilien GmbH durchgeführt und durchgesetzt.
- ◆ Bei der **Wohnungsübergabe (Schlüsselübergabe)** wird ein **Abnahmeprotokoll** erstellt. Die erfassten Mängel werden aufgenommen und den entsprechenden Unternehmer zur Erledigung weitergeleitet.

## XIV Termine

- ◆ Die Bauzeit beträgt in etwa 24 Monate, genaue Angaben mit Abschluss der Terminplanung EFS Immobilien GmbH.
- ◆ Verzögerung infolge höherer Gewalt, ausserordentlicher Auflagen und Massnahmen der Behörden, unvorhersehbarer Baugrundschwierigkeiten, verspäteter Entscheidungen der Käuferschaft, Unruhen, Streiks, ausserordentlicher Witterungsbedingungen (Kälte, Schnee, Regen usw.), Ermöglichen der EFS Immobilien GmbH eine angemessene Erstreckung der vereinbarten Fristen.
- ◆ Fristerstreckungen über 30 Tage werden der Käuferschaft schriftlich und unter Angaben der Gründe angezeigt.
- ◆ Der definitive Einzugstermin wird der Käuferschaft 4 Monate vor der Bauübergabe schriftlich angezeigt.

## XV Zahlungsplan für TU-Leistungen

Zahlung		Summe	Bemerkungen Termine
1. Akonto / Reservation	CHF	<b>50'000.00</b>	Sofort
2. Akonto bei Beurkundung Kaufvertrag	CHF	<b>20.00%</b>	bei Beurkundung
3. Akonto vor Schlüsselübergabe	CHF	<b>Kaufpreisrestanz</b>	mit Schlussrechnung
<b>Total ohne Nachträge</b>		<b>CHF</b>	

\*\*\*Bei erfolgter Zahlung (mit Bank-Vergütungsbeleg) wird das Werk an die Käuferschaft übergeben.

Die Käuferschaft hat bei der Schlüsselübergabe sämtliche Mutationen ohne Rückbehalt beglichen.

Die Verrechnung mit Gegenforderungen ist ausgeschlossen.

**XVI Unterzeichnung**

**LG ARCHITEKTEN AG:**

Ort, Datum \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**EFS Immobilien GmbH:**

Ort, Datum \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Käuferschaft:**

Ort, Datum \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**XVII Anhang Konzept Käuferbetreuung**

## Zusammenstellung der Anlagekosten

### Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle

Etagen	Wohnungstyp	Wohnfläche Inkl. Wintergarten	Eingang/ Vorplatz	Terrasse	Balkon	Garten	Keller	Verkaufspreis
W1 – EG/SG	4.5 Zi- Maisonette-Wohnung (rechte Wohnung)	184 m <sup>2</sup>	-	20 m <sup>2</sup>	-	142 m <sup>2</sup>	9.69 m <sup>2</sup>	Fr. 2'200'000.-
W2 – EG/SG	5.5 Zi- Maisonette-Wohnung (linke Wohnung)	185 m <sup>2</sup>	-	20 m <sup>2</sup>	-	200 m <sup>2</sup>	10.06 m <sup>2</sup>	Fr. 2'300'000.-
W3 – 1.OG	3.5 Zi-Wohnung (rechte Wohnung)	114 m <sup>2</sup>	-	7 m <sup>2</sup>	6.03 m <sup>2</sup>	-	10.44 m <sup>2</sup>	Fr. 1'490'000.-
W4 – 1.OG	3.5 Zi-Wohnung (linke Wohnung)	114 m <sup>2</sup>	-	7 m <sup>2</sup>	6.03 m <sup>2</sup>	-	10.84 m <sup>2</sup>	Fr. 1'550'000.-
W5 – Attika	3.5 Zi-Wohnung	97 m <sup>2</sup>	7.14 m <sup>2</sup>	132.54 m <sup>2</sup>	-	-	9.36 m <sup>2</sup>	Fr. 1'700'000.-
Parkplatz	6 x à Breite 2.65 m							à Fr. 50'000.-
Doppelparkplatz	2 x à Breite 2.65 m							à Fr. 75'000.-
Hobbyraum 1		18 m <sup>2</sup>						Fr. 80'000.-
Hobbyraum 2		20 m <sup>2</sup>						Fr. 85'000.-
Hobbyraum 3		18 m <sup>2</sup>						Fr. 75'000.-
Hobbyraum 4		20 m <sup>2</sup>						Fr. 90'000.-
Hobbyraum 5/ Keller		22 m <sup>2</sup>						Fr. 100'000.-

## **Funktionaler Baubeschrieb - Konzept Käuferbetreuung**

Neubau MFH Benkenstrasse 9, 4104 Oberwil

---

### **1. Wissenswertes für den Käufer**

#### **1.1 Bestandteil**

Im Kaufpreis der Käufer (STW-Eigentümer) inbegriffen sind sämtliche gemäss Baubeschrieb aufgeführten Leistungen in der beschriebenen Ausführung. Der Baubeschrieb definiert den Standard.

Nicht fest eingebaute Einrichtungen wie Vorhänge, Pflanztröge und Bepflanzungen innerhalb des Gebäudes und auf den Sitzplätzen und Balkonen, die nicht explizit im Bau- und Leistungsbeschrieb aufgeführt sind, sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs.

Die Verkäuferin beauftragt als Käuferbetreuerin die LG Architekten AG, 4144 Arlesheim, die dem Kunden für Fragen zur Verfügung steht, regelmässige Kundengespräche (mit Protokoll) durchführt und die Käufer bis und mit Schlüsselübergabe betreut.

#### **1.2 Vorbehalt gegenüber baulichen Änderungen**

Vorbehalten bleiben konstruktive sowie technische Änderungen, die sich während der Detailplanung ergeben, die jedoch keine Beeinträchtigung in qualitativer Hinsicht nach sich ziehen dürfen. Auflagen von Behörden und Bewilligungsverfahren können Änderungen und Abweichungen der Konstruktionen oder Materialisierung bewirken.

Es können durch technische Umstände Anpassungen von Leitungsführung und Statik nötig sein, welche geduldet werden müssen. Geringfügige Massänderungen in der Ausführungsplanung sind möglich. Um eine harmonische Gesamterscheinung zu gewährleisten, bestimmt der Architekt die Gestaltung der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes in Absprache mit den zuständigen Behörden.

#### **1.3 Projekt-Änderung: Änderungswünsche der Käufer**

Individuelle, vom Standard abweichende Änderungswünsche der Käuferschaft, können je nach Baufortschritt, wenn technisch, formell und gestalterisch möglich, bei rechtzeitiger Auftragserteilung an die Kundenbetreuerin berücksichtigt und umgesetzt werden.

Die Kundenbetreuerin stellt die Ausbauwünsche in einer Projektänderungsliste zusammen und lässt diese durch den Käufer schriftlich bestätigen. Ohne schriftliche Bestätigung werden keine Arbeiten durch die Verkäuferin ausgeführt.

Änderungswünsche und der daraus entstehende Planungsaufwand, sowie die Kosten für die Bauleitung und das Verkäufer-Risiko, werden dem Käufer rechtzeitig offeriert.

Dabei werden folgende Honorare auf die Mehrkosten verrechnet:

Architekt/ Ingenieur/ Fachplaner werden nach entsprechendem Aufwand verrechnet, sofern in Änderungen involviert.

18 % Management-Honorar basierend auf den ausgewiesenen Mehrkosten der jeweiligen Käuferwünsche zu Gunsten der LG Architekten AG für Projekt- und Bauleitung, Risiko/Versicherung, etc. Nebenkosten (Spesen und Plankopien)

Minderkosten haben keine Reduktion der Honorare zur Folge  
Die Verkäuferin darf Kundenwünsche aus sachlichen Gründen wie beispielsweise Terminverzögerungen, Statik, Schallschutz und dgl. ablehnen. Bei umfassenden kostenintensiven Projektänderungen ist sie berechtigt einen Finanzierungsnachweis zu verlangen.

#### **1.4 Verrechnung**

Die Verrechnung der Käuferwünsche und die Abrechnung über die Budgetpositionen werden direkt zwischen dem Käufer und der LG Architekten AG geregelt.

Die Verkäuferin ist berechtigt bei Bestellung und nach Baufortschritt einer Projektänderung eine angemessene Anzahlung in Rechnung zu stellen.

#### **1.5 Termine**

Für einen termingerechten Bezug sind die Termine für die definitive Materialbestimmung gemäss Vorgabe der Bauleitung zwingend durch die Käufer einzuhalten. Ohne termingerechte Entscheide der Käufer zu Projektänderungen wird der Standard ausgeführt.

Bewilligte Projektänderungen können je nach Umfang den Bezugstermin beeinflussen.

#### **1.6 Abnahme / Mängel / Garantiarbeiten**

Die im Kaufvertrag festgehaltenen Regelungen bezüglich Abnahme, Mängel und Garantiarbeiten gelten auch für die durch die Verkäuferin an die Käuferschaft verrechneten Mehrleistungen.

#### **1.7 Käuferbetreuung**

##### **1. Startsitung**

Die Startsitung wird durch den Verkäufer mit dem Käufer und der LG Architekten AG terminiert. Anlässlich der Startsitung wird der Käuferschaft der zuständige Kundenbetreuer vorgestellt und der Projektablauf erläutert. Anlässlich dieser Sitzung wird dem Käufer eine umfassende Dokumentation des Kaufobjektes ausgehändigt und durch den Kundenbetreuer erläutert.

Aus der Dokumentation ist die Projektorganisation, der Projektablauf mit der Einbindung der Bemusterung durch die Käuferschaft mit den entsprechenden Terminen Funktionaler die Budgetpositionen und der aktuelle Planungsstand ersichtlich.

Die Dokumentation (Exemplar Käufer) ist durch den Käufer zu pflegen.

## **2. Bemusterung mit dem Kundenbetreuer**

*Den Käufern stehen 2 kostenlose Bemusterungen inkl. Dokumentation und zusätzliche Offerten zur Verfügung.*

## **3. Rohbauabnahme**

Die Rohbauabnahme wird durch die LG Architekten AG angezeigt. Dabei wird der Rohbau gemeinsam (Käuferschaft / Bauleitung/ Kundenbetreuer) geprüft und zum Ausbau freigegeben.

Bei der Rohbauabnahme werden insbesondere folgende Gewerke geprüft:

- Raumeinteilung / Layout gemäss Bestellung und unterzeichneten Grundrissen
- Standort und Anzahl der Elektro- und Sanitäranschlüsse
- Standort Küche

Das Ergebnis der Prüfung wird schriftlich festgehalten und ist durch Käufer und LG Architekten AG zu unterzeichnen.

## **4. Freigabe des Ausbaus**

Die Dokumentation des Ausbaus (Ausbaupläne für Wand- Bodenbeläge, Kücheneinrichtungen, Schreinerarbeiten) wird durch die LG Architekten AG erstellt. Dadurch wird die Ausbauqualität definiert und abschliessend für die Realisierung freigegeben. Die Käuferschaft bestätigt dies durch die Unterschrift auf den entsprechenden Unterlagen.

## **5. Vorabnahme**

Die Vorabnahme wird durch die LG Architektur AG angezeigt. Dabei wird das Werk gemeinsam (Käuferschaft / Bauleitung) geprüft. Allfällige offene Arbeiten oder Mängel werden mittels Mängelliste erfasst und die Massnahme zu deren Beseitigung bestimmt. Das Ergebnis der Vorabnahme wird schriftlich festgehalten und ist durch Käufer und die LG Architekten AG zu unterzeichnen.

## **6. Endabnahme**

Die Endabnahme wird an der Vorabnahme angezeigt und terminiert. Dabei wird das Werk gemeinsam (Käuferschaft / Bauleitung) aufgrund der an der Vorabnahme erstellten Mängelliste geprüft. Allfällige offene Arbeiten oder Mängel werden mittels revidierter Mängelliste dokumentiert und die Massnahmen zu deren Beseitigung bestimmt und terminiert. Das Ergebnis der Endabnahme wird schriftlich festgehalten und ist durch Käufer und LG Architektur AG zu unterzeichnen.

### **1.8 Schlüsselübergabe (Antrittstag/Eigentumsübergang)**

Die Schlüsselübergabe erfolgt nach der erfolgreichen Endabnahme und erfolgter Zahlung der Restkaufpreissumme an die Verkäuferschaft. Weitere Voraussetzung für die Schlüsselübergabe ist der Nachweis der erfolgten Vergütung aller allfälligen vom Käufer bestellten Mehrleistungen an den Verkäufer.

*Pflichten des Kundenbetreuers:*

LG Architekten AG ist Kundenbetreuer und Architekt nach SIA, die Abnahme ist dort definiert.

#### 1. Organigramm erstellen:

Ansprechpartner für die Käufer während der gesamten Bauzeit.

#### 2. Ordner erstellen:

3 Exemplare: 1x Käufer, 1x LG Architekten AG, 1x Verkäufer.

Diese Ordner dienen als Grundlage für die gemeinsame Startsituation mit dem Käufer.

Inhalt der Ordner nach Bauphasen:

### **Ausführungsplanung**

Adressen

Entscheidungsliste, Termine

Architektenpläne 1:50 inkl. Schnitte (UG- und AEH-PP-Ausschnitte)

Projektänderungen / Kosten (noch leer)

Käufer-Baubeschrieb

Baubeschrieb - Konzept Käuferbetreuung

Baubeschrieb - Budgetpreise

Verkaufgrundrisse

Standard Sanitär Apparate-Offerte \*

Standard Küchen-Offerte \*

Standard Bodenbelag Parkett \*

Standard Boden- und Wandbelag Platten \*

Standard Duschwand-Offerte \*

Standard Einbauschränk-Offerte \*

Standard Waschturm Produktdatenblatt \*

Standard Elektroplan

\*Die Lieferanten sind im Baubeschrieb vorgegeben.

#### 3. Startsituation durchführen

Verkäufer, Käufer, Kundenbetreuer der TU

### **Rohbau**

Architektenpläne 1:50 inkl. Schnitte (UG- und AEH-PP-Ausschnitte)  
Nasszellenpläne, Belagswechsel, Verlegerichtung)  
Detailpläne Konstruktion

### **Ausbau**

Ausbaupläne (Türen, Griffe, usw.)  
Bemusterung Individualausbau: Diese umfasst insbesondere  
Wandbelege (Abrieb, Tapete, Weissputz, usw.)  
Türen (Zargen, Blätter, Griffe, Schilder, Rosetten, usw.)  
Interne Treppen (inkl. Trittlflächen, Stirnen, Wangen, Handläufe)  
Interne Geländer und Absturzsicherungen  
Oberflächen Dachschrägen (Täfer, Gipskarton, usw.)  
Dachfenster Zubehör

Hinweis: Nachfolgende Dokumente wurden bereits vorgängig vom Bauherrn resp. Verkäufer an den Käufer übergeben.

Abgabe Ordner

Erläuterung Ordnerinhalt

Allgemeine Erläuterung (Projektänderungen, Entscheide, Budgets, Abnahme, Einzug, Garantie)

Erste Sonderwünsche der Käufer besprechen

**Unterschriften:**

Arlesheim, den \_\_\_\_\_

Die Käuferschaft

\_\_\_\_\_  
(Name Käuferschaft)

Die Verkäuferin

\_\_\_\_\_  
**Immobau Generalunternehmungen GmbH**

**Edi Troxler**

Der Kundenbetreuer

\_\_\_\_\_  
**LG Architekten AG**

**Gabriele Libera**