

Baubeschrieb mit Budget

Stand: Dezember 2024

Grundkonzept

Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohnungen ist als Holzbau konzipiert. Der schwellenlose Zugang ist mit Lift von der Tiefgarage auf alle Geschosse (exkl. Galeriegeschoss) gewährleistet. Drei der vier Wohnungen haben einen eigenen Garten.

Konstruktion

Das Garagen- und Kellergeschoss wird in Massivbauweise erstellt, teilweise in Sichtbeton. Der Hochbau ist aus Holz, mit hinterlüfteter Holzfassade (Vertikallattung). Die Fenster sind in Holz-/Metallausführung mit Dreifach-Isolierverglasung. Aussen sind Verbundraffstoren mit Elektroantrieb montiert. Die Aussentüren sind aus Metall und/oder Aluminium. Die Sichtbetonwände sind hydrophobiert. Das Dach ist mit Ziegeln (Tegalit) mit integrierter Solaranlage (Solarstone) bestückt.

Wichtig: Bei einem Holzbau sind Veränderungen am Grundriss wegen der komplexen Statik grundsätzlich nicht möglich.

Stauräume

Die Wohnungen verfügen entweder über ein grosses, auf dem eigenen Stock integriertes Reduit, oder ein separates, belüftetes Kellerabteil in den Untergeschossen. Im Untergeschoss stehen zwei belüftete Bastelräume mit zusätzlichem Wasseranschluss zur Verfügung.

Heizung

Die Wärme wird mittels Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonde erzeugt. Die Wärme- und Kälteverteilung (Freecooling) erfolgt über eine Bodenheizung und kann mit Raumthermostaten individuell reguliert werden.

Sonnenschutz

Fenster: Lamellenschutz Verbundraffstoren (VR 90) mit Elektroantrieb. Balkone: Vertikalstoffstoren. Dachgeschoss Terrasse: Kassettenmarkise.

Flachdächer

Über der Terrasse im Untergeschoss: Betondecke im Gefälle. Wasserdichte Sperrschicht bituminös und Wärmedämmung wo nötig, gemäss Norm SIA 271. Terrasse Dachgeschoss: Holzverbunddecke mit Gefällsdämmung, Wärmedämmung und Bitumendichtungsbahnen nach SIA 271. Holzrost auf Lattung verlegt.

Elektroinstallationen

Allgemein zugängliche Bereiche sowie gewisse Zonen in den Wohnungen (Eingang, Gang, Nasszellen und Küchenbereich) sind mit LED-Leuchten und -bändern ausgestattet (gemäss Elektroplan). Alle Wohnungen sind für die Installation eines flächendeckenden WLAN-Netzwerks und einem NAS im Reduit vorbereitet. In allen Zimmern stehen kombinierte Schalter-Steckdosen und Anschlüsse für Multimedia zur Verfügung. Die Sonnerie ist mit einer Gegensprechanlage mit Türöffner ausgestattet. Die Tiefgaragen- und Aussenparkplätze sind für E-Mobilität vorbereitet (Breitbandanschluss). In der Tiefgarage sind personalisierte 220V-Steckdosen für den individuellen Strombezug (z.B. Laden von E-Bikes) montiert.

Wände und Decken

Geschossdecken sind im Holz-Beton-Verbund mit Lärchenholz als Untersicht erstellt. Die Wände haben Oberflächen in Abrieb (1.0 mm) oder in Sichtbeton, in den Nasszellen sind Keramikplatten (120x60cm) verlegt. Im Wohn-, Ess- und Badezimmer steht je eine, in den übrigen Räumen zwei Vorhangschienen zur Verfügung (ausgenommen im DG).

Boden- und Wandbeläge

Bodenplatten oder Parkett nach Wahl, verlegt bzw. aufgeklebt und ausgefugt, teilweise Sockel, inkl. aller Nebenarbeiten (netto, inkl. MwSt.):

Wohnen/Essen/Küche/Zimmer/ Bad/WC/Dusche	CHF 130/m ²
---	------------------------

Wandplatten nach Wahl (Anordnung gemäss sep. Plan Architekt), verlegt bzw. aufgeklebt und ausgefugt, teilweise Silikonfuge beim Übergang Boden-Wand, inkl. aller Nebenarbeiten (netto, inkl. MwSt.):

Alle Nassräume (bis max. 2.4 m Raumhöhe)	CHF 130/m ²
--	------------------------

Auf Kittfugen wird keine Garantie gewährt. Der Architekt und Bauherr kann keine Haftung für Wasser-, Reinigungsschäden u. dgl. übernehmen, falls Kittfugen durch z.B. Schüsselung des Unterlagsboden beschädigt sind. Bei einer schriftlichen Bestellung werden defekte Kittfugen bei der 2-jährigen Garantie nur bei Bezahlung durch den Käufer ersetzt.

Unetragsboden

Trittschall- und Wärmedämmung mit schwimmendem Unterlagsboden gemäss Norm.

Schreinerarbeiten

Die Zimmertüren sind als raumhohe Blockrahmentüren mit weisser, glatter Oberfläche oder als Schiebetüren in der Wand montiert. Die Garderobe im Gang ist mit den Zimmertüren als Einheit gestaltet (ausgenommen im DG).

Lüftungsanlagen

Alle Kellerräume und Technik im Untergeschoss werden mechanisch gelüftet. Natürliche Belüftung in der Tiefgarage. Sämtliche Nasszellen und Reduits, welche nicht natürlich über Fenster entlüftet werden können, werden mechanisch über Dach entlüftet.

Wasch- und Trockenapparate

Wasch- und Trocknerturm Elektrolux:

- Waschmaschine Typ WAGL4E500
- Wärmepumpentrockner Typ TWGL5E500

Sanitär

Allgemeine Sanitärapparate wie Spülbecken und WCs, Badewannen, Duschkabinen, Wandspiegel und sämtliche Batterien gemäss separater Liste in CH-Qualität. Wünsche der Käuferschaft werden berücksichtigt.

Apparatebudget brutto, inkl. MwSt. und Transportzuschlag	
Hagen (EG, 5.5 Zi.)	CHF 23'000
Nivå (OG, 5.5 Zi.)	CHF 20'000
Øverst (DG, 6.5 Zi.)	CHF 24'000

Küche

Die Einbauküchen mit Kunstharzoberflächen sind mit Unterbauten, Hoch- und Hängeschränken inklusive Tablaren, diversen Auszügen und einer Natursteinabdeckung montiert. Einbau Apparate Electrolux inkl. Backofen, Multi-Dampfgarer, Kühlschrank, Geschirrspüler, Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug.

Küchenbudget brutto, inkl. MwSt. und Montage:	
Hagen (EG, 5.5 Zi.), inkl. Türe rechts	CHF 40'000
Nivå (OG, 5.5 Zi.), inkl. Türe rechts	CHF 40'000
Øverst (DG, 6.5 Zi.)	CHF 40'000

Umgebung

Ausführung gemäss Umgebungsplan, Gefälle und Schachtabdeckungen in Rasenflächen berechtigen nicht zu einer Preisminderung. Ausführung gemäss Vorschrift, Umgebungsbewilligung und Detailplanung des Gartengestalters.

Käuferwünsche

Grundsätzlich

Die Käuferschaft erhält Grundrisspläne, Ansichtspläne Bäder/Küche und den Baubeschrieb zur Ansicht. Käuferwünsche können im Bereich der Oberflächenwahl, Ausstattung der Bäder, Einbauten der Küche/Schränke/Türen etc. angebracht werden. Die Sammlung dieser Wünsche werden mit der Käuferbetreuung anlässlich der ersten Käufersitzung besprochen. Dabei werden die Änderungswünsche auf Machbarkeit und Umsetzung geprüft. Die Berechnung der Mehrpreise erfolgt durch die Projektleitung. Die Machbarkeit sowie die Mehrpreise werden dem Käufer innert angemessener Frist ab Besprechung zur Kontrolle/Visum zugestellt.

Ansprechpartner / Käuferbetreuung

Die Käuferbetreuung erfolgt nach der Unterzeichnung des Reservationsvertrages durch den Architekten.

Die Änderungen werden erst mit der Bestellung und dem Visum des Käufers auf der Mehrkostenliste in Auftrag gegeben und werden damit verbindlich. Die Berechnung des Honorars für Änderungen ist im Punkt «Ausbaukostenabrechnung» beschrieben.

Sanitärapparate-, Platten-, Parkettauswahl

Der Käufer erhält eine Liste mit Ausstellungsfirma, -ort und Ansprechpartner. Die Koordination der Besuchstermine wird vom Käufer direkt durchgeführt.

Unternehmerwahl

Die Auswahl der Wand- und Bodenbeläge, Sanitärapparate und Küche erfolgt in der Ausstellung des Vertragspartners des Erstellers. Die vom Ersteller beauftragten Unternehmer müssen aus vertraglichen und koordinativen Gründen übernommen werden. Käuferseitige Lieferungen oder Unternehmer müssen daher ausgeschlossen werden.

Ausbaukostenabrechnung

Die Käuferwünsche werden dem Käufer offeriert. Die Ausführung dieser Wünsche erfolgt erst, nachdem die Projektleitung im Besitz der unterschriebenen Bestätigungen ist. Bei umfangreichen Änderungen kann verlangt werden, dass ein Teil der Mehrkosten als Akonto im Voraus beglichen wird. Bei Käuferänderungen werden für deren Planung (Handwerkerrechnung, Honorare der Spezialplaner und Ingenieure und die Nebenkosten wie Kopien, etc.) zuzüglich einem Honoraranteil von 15% auf den effektiven Mehrpreis (vor MwSt) verrechnet. Durch die Mehrkosten der Käuferänderungen steigt der Gebäudewert, auf welchen die Versicherungen, die Werke und Ämter eine Erhöhung der Anschlussgebühren, Abgaben, Versicherungsprämien, etc. verlangen. Aus diesem Grund erhebt der Ersteller auf den effektiven Mehrpreis eine zusätzliche Gebühr von 3% für deren Begleichung.

Der Betreuungsaufwand für Änderungswünsche, -abklärungen, -kostenberechnungen und Variantenvergleiche, welche keinen effektiven Mehrpreis zur Folge hat oder welche nicht ausgeführt werden, wird dem Käufer im Stundenaufwand zu 159 CHF/h (exkl. MwSt.) verrechnet. Minderpreise werden keine ausbezahlt, jedoch werden diese bei Mehrkosten in anderen Budgets gegengerechnet. Wird ein Budget gänzlich nicht beansprucht, so werden dem Käufer 65% des Budgetbetrages gutgeschrieben.

Sämtliche Mehrkosten sind spätestens zwei (2) Tage vor der Eigentumsübertragung/Schlüsselübergabe vollständig und abschliessend zu begleichen.

Baumaterialien

Hochwertige Naturprodukte wie Vollholz, Holzfurniere oder bearbeitete Natursteinprodukte, aber auch keramische Platten, Holzparkett und dgl. unterliegen Schwankungen in der Maserung, in der Verformung, in der Abmessung, in der Verfärbung oder im sonstigen Aussehen. Soweit diese Abweichungen den üblichen Rahmen nicht deutlich überschreiten, kann kein Austausch der betroffenen Materialien verlangt werden (gemäss SIA Norm 118 und entsprechende SIA Normen über die einzelnen Arbeitsgattungen).

Allgemeine Bedingungen

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Aufzeigen von Stellmöglichkeiten. Mitgelieferte oder fest eingebaute Einrichtungen sind in diesem Baubeschrieb aufgeführt oder im Verkaufsplan mit einem Kreuz (für Schränke) bezeichnet. In den Räumen Keller/Allgemein etc. der Untergeschosse müssen unter der Decke technisch bedingt Leitungen und Kanäle sichtbar geführt werden. Diese sind leider unumgänglich und zu dulden.

Die Ausführung erfolgt nach Werk- und Detailplänen. Massliche Differenzen gegenüber den Eingabeplänen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf Qualität und die Funktion des Gebäudes sind, bleiben im Rahmen der vertretbaren Toleranz vorbehalten.

Vorbehalt

Aus sämtlichen Zeichnungen oder Angaben der vorliegenden Planung können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für Ausführungen sind dieser Baubeschrieb und die Ausführungspläne massgebend. Änderungen aufgrund von nachträglichen behördlichen Auflagen und technisch bedingte Konstruktions- oder Materialänderungen bleiben vorbehalten, sind jedoch qualitativ und qualitativ gleichwertig zu liefern.

Visualisierungen

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren lediglich die Projektidee. Materialisierungen, Detailausführungen und Farben sind entweder als mögliche Ausbauidée oder je nach Detailart stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt, die Visualisierungen und die in den Abbildungen dargestellten Ausbaumaterialien nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden ausschliesslich im Kaufvertrag und im Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten.

Projektänderung

Sämtliche Änderungen, welche keinen qualitativen oder quantitativen Minderwert darstellen, bleiben vorbehalten. Änderungen in Planung, des Baubeschriebs und der Ausführung ohne Beeinträchtigung der Wohn- und Bauqualität bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten und der zugezogenen Spezialisten.

Das Gestaltungs- und Farbkonzept wird durch den Architekten und die Behörden festgelegt.