



## Baubeschrieb



### **Neubau zwei MFH Unterdorstrasse 10 & 12 8966 Oberwil-Lieli**

# Allgemeine Bedingungen

## Pläne

Die Pläne entsprechendem Projektstand vor Baueingabe und sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten.

## Allgemein Baubeschrieb

Der nachfolgende Baubeschrieb beschreibt den Umfang der Bauqualität, der verwendeten Materialien sowie der Handwerkerarbeiten. Die äussere Gestaltung wie das Farb-/Materialkonzept, die Umgebungsgestaltung sowie die Fassadengestaltung können durch den Käufer nicht beeinflusst werden.

## Inbegriffene Leistungen

Landanteil inklusive Erschliessungskosten. Sämtliche Rohbau-, Ausbau-, Installations- und Umgebungsarbeiten gemäss Baubeschrieb, inkl. allen Honoraren der Fachplaner und Bewilligungsbühren der Gemeinde.

Die Beurkundungs- und Handänderungskosten werden jeweils hälftig übernommen

## Sonstige Bedingungen

Alle Arbeiten irgendwelcher Art, die in den Unterlagen infolge ungenügender Detaillierung, Unvollkommenheit, usw. nicht enthalten sind, die sich jedoch während der Bauausführung aus irgendwelchen Gründen als notwendig erweisen, um das Bauwerk schlüsselfertig und in zweckentsprechendem Ausbau zu erstellen, sind Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb, welche aus technischen oder architektonischen Gründen und behördlichen Auflagen nötig werden, oder auch solche, die das Bauwerk in keiner Art und Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Den Käufern ist es nicht gestattet, den am Bau beteiligten Unternehmen, Ingenieuren, Architekten, usw. direkt Weisungen zu erteilen. Für Schäden oder daraus entstandene Fehler wird jegliche Haftung abgelehnt.

Werden durch die Änderungswünsche der Käuferschaft Bauverzögerungen verursacht (inkl. verspätetem Bezugstermin), **wird jegliche Haftung abgelehnt.**

## Bestelländerungen

Bestelländerungen durch die Käuferschaft gegenüber diesem Baubeschrieb können zu Mehr-/Minderkosten führen. 1/3 der Mehrkosten sind bei Bestellung, die restlichen 2/3 sind vor Bezug/Übergabe zu bezahlen. Auf allfällige Änderungen und Mehrkosten, welche durch die Käuferschaft entstehen, ist ein GU-Honorar von 15 % Planungskosten zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten. Durch den GU wird eine Mehr-Minderkosten-Aufstellung geführt, welche gegeneinander verrechnet werden. Minderkosten bei Bauende werden nicht ausbezahlt. Die vom Ersteller bestimmten Unternehmer sind vertraglich festgelegt und zu berücksichtigen. Eigenleistungen sind grundsätzlich keine möglich.

## Allgemein

Die Materialien, welche verwendet werden, sind von hoher Qualität und haben sich in der Praxis bestens bewährt. Die Ausführung erfolgt nach zertifiziertem MINERGIE®-Standard, aufgrund dieses Baubeschriebes sowie unter Einhaltung der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Baunormen.

Die Budgetpreise sind mit dem MwSt.-Satz von 8.1 % berechnet.

## Zahlungsmodalitäten

Reservation	Fr. 20'000.00	wird an Kaufpreis angerechnet
1. Zahlung	Fr. 200'000.00	Anzahlung bei Kaufvertragsunterzeichnung
2. Zahlung	Fr. 500'000.00	bei Rohbau-Vollendung
3. Zahlung	Restbetrag	Schlusszahlung vor Schlüsselübergabe

## Baumeisterarbeiten

Foundation	Durchlaufende Stahlbetonplatte. Wo nötig Frostriegel und Streifenfundamente mit 80cm Tiefe (Frosttiefe). Sämtliche Foundationen nach Berechnung des Ingenieurs.
Aussenwände zu Erdreich	Armierter Betonwände, Aussenseite Kellerräume mit XPS-Perimeterdämmung und Sickerplatten. Dimensionierung gemäss Bauingenieur.
Wände UG	Kalksandstein oder Beton nach statischen Erfordernissen, roh, gestrichen. Innenwände Treppenhaus verputzt.
Wände Wohnraum	Backstein oder Beton je nach statischen Verhältnissen. Aussenwände für Kompaktfassade mit Aussendämmung mineralisch verputzt.
Wohnungs-Trennwände	Wohnungstrennwände und Liftschacht einschalig in Beton nach Vorgaben Bauphysik, innere Schallschutzberechnungen.
Kanalisation	Sämtliche Abwasserleitungen in PP-Rohren, Schächte und Schlammfänger in Beton. Die Hauskanalisation wird an die Gemeindekanalisation angeschlossen. Ausführung der Arbeiten nach den örtlichen Vorschriften. Das Dach- und Terrassenwasser wird dem Meteorwasser der Gemeinde, oder dem Chlobächer zugeführt.
Decken	Die Deckenstärken ergeben sich aus den statischen Erfordernissen und den erforderlichen Gefällen sowie der Vorgaben Bauphysik, innere Schallschutzberechnung.
Treppen aus Beton	Innentreppen UG bis Dachgeschoss aus Beton-Fertigelementen. Innentreppe Wohnung MFH Nord 0.02 ebenfalls.
Treppen aus Metall	Metalltreppe in Whg. 1.01 MFH Süd pulverbeschichtet. Tritte belegt mit Parkett, seitliches Glasgeländer ab Trittstufe bis Unterkante Decke.
<b>Holzbau</b>	
Steildach	Steildach gedämmt, innen zu Wohnraum mit Deckenpaneelen verkleidet. Im Estrich mit 3-Schichtplatten. Sichtbare Pfetten und Schwellen grundiert. Estrichboden Beton, roh.
Fassade	Giebelseitige Fassadenverkleidung mit vorvergrauter Fassadenschalung.
Dachfenster	Dachfenster offenbar, mit aufgesetzten Markisetten elektrisch.
Aussenreduit	Vorvergraute Fassadenschalung auf Lattenrost, mit Türe, nicht abschliessbar.

**Kellertrennwände aus Metall**

Trennwände aus Metall mit Zwischenräumen. Türen aus Metall mit Schloss.

**Fenster**

Holz-/ Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung, Ug-Wert nach energetischem Nachweis, 1 Drehkipp-Beschlag pro Raum. Hebeschiebetüren mit rollstuhlgängiger Schwelle.

**Balkonverglasung OG OPTIONAL**

Optional: Ganzglas-Faltschiebeverglasungen mit Führungsschienen an Decke und auf der Brüstung, bzw. am Boden, ohne Rahmen. Ausführung mit ESG-Klarglas. Einfachverglasung, ca. 3 mm Spalt zwischen den Elementen.

Mehrkosten:

MFH Süd	Fr.	je 12'500.00	inkl. MwSt.	Whg. 1.01 / 1.02
MFH Nord	Fr.	9'500.00	inkl. MwSt.	Whg. 1.01
	Fr.	16'000.00	inkl. MwSt.	Whg. 1.02

**Garagentor**

Kipptor mit Lochblechfüllung, Durchfahrthöhe ca. 2.25 m, inkl. Torautomatik. Seitliche Nebentüre. Bedienung mit Handsender und Codetaster aussen. Innen Radar.

**Spenglerarbeiten**

Die Spenglerarbeiten werden in Chromnickelstahl matt plus 0.5 mm ausgeführt.

**Abdichtungen**

Der Flachdachaufbau der Balkone erfolgt nach Anforderungen des MINERGIE®-Standards. Dampfsperre, Wärmedämmung, zweilagige Abdichtung PBD, Bautenschutzmatte. Feinsteinzeugplatten 2 cm auf Terrassen in Splitt oder Stelzlager. Nicht begehbare Flachdächer mit Schutzlage und Rundkies.

**Fassadendämmsystem**

Systemaufbau gemäss Anforderung MINERGIE®-Standard. Verputzte Aussenwärmedämmung. Fassade mit Steinwollendämmung inkl. Netzeinbettung und 2 mm eingefärbter Vollabrieb, zwei Mal gestrichen. Fensterbänke aus Aluminium.

**Sonnenschutz**

Bei allen Fenster EG bis DG Aluminium-Verbundraffstoren, Bedienung elektrisch. Markise im Erdgeschoss, pro Sitzplatz je auf Längsseite, elektrische Bedienung. Im Obergeschoss & Dachgeschoss (wenn möglich) textile Vertikalbeschattung mit Seilführung, pro Balkon je auf Längsseite, elektrische Bedienung.

**Elektroinstallation**

Im Wohnbereich Unterputzmontage, in Keller-/ Technikräumen und Garagen Aufputzmontage. Ausführung gemäss separatem Elektroplan, welcher massgebend ist. Eine Besprechung mit dem Elektroplaner zur Wohnung ist im Kaufpreis inbegriffen.

Zweckmässige Licht- und Kraftinstallation in allen Räumen.

Sonnerie mit Gegensprechstelle von allen Wohnungen zur Eingangstüre EG. Türöffner für Haustüre EG.

Multimediodosen im Wohnen und einem Zimmer fertig ausgebaut. Sternförmige Verrohrung. Anschluss an die Antennenanlage der Swisscom.

Zuleitung mit Flachband für Ausbau Elektroauto-Ladestation in Tiefgarage, eine Wallbox für zwei Abstellplätze.

## Photovoltaikanlage

Auf den Steildächern, sowie Lukarnen MFH Nord südseitig, wird eine Indach-Photovoltaikanlage installiert. Die Paneelen werden in die Dachkonstruktion integriert. Der Wechselrichter befindet sich im Technikraum UG. Stromproduktion für Eigenverbrauch, der Rest wird eingespeist. Energiemanagement und Visualisierung über Steuergerät. Die Verwaltung oder Elektra erstellt die Abrechnung.

## Heizungsinstallation

Wärmeerzeugung mit Erdsonden-Wärmepumpe für Bereitstellung von Heizwärme und Warmwasser.

Wärmeverteilung in allen Wohn-, Nass- und Schlafräumen mit Niedertemperatur-Bodenheizung mit witterungsgeführter Vorlauf-Regulierung und Raumthermostaten. Bodendämmungen mit PU gegen UG, sonst EPS und Mineralwoll-Trittschalldämmung gemäss energetischem Nachweis und Schalldämmberechnung.

Das Heizsystem ist so ausgelegt, dass sie bei einer Aussentemperatur von minus 8°C mindestens folgende Raumtemperaturen erreicht: 20°C in Wohnen, Essen, Küche und Schlafzimmer, 22°C in Bad, WC/DU.

Freecooling-Funktion im Sommer über die Bodenheizung.

## Komfortlüftung

Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Enthalpie-tauscher (Feuchterückgewinnung).

Platzierung Lüftungsgeräte in Lüftungs-/ Technikraum UG oder Estrich.

Zuluft in allen Wohn- und Schlafräumen, Abluft in den Nassräumen und Küchen. Überströmung über Luftschlitz von ca. 1.0 cm zwischen Türblatt und Boden. 3-stufiger Regler in der Wohnung individuell bedienbar. Küchenabluft Umluft mit Plasmafilter.

## Sanitärinstallationen

Wasser-Verteilbatterie im Technikraum. Die Wasserhärte in Oberwil-Lieli liegt bei 36°fH (hartes Wasser). Es wird eine Wasserenthärtungsanlage mit Ionenaustauschsäule und Regeneriersalz-Behälter eingebaut. Wo nötig Vorwand-Installation in GIS-Systemen. Kalt und Warmwasserleitungen bis zum Wohnungsverteiler aus rostfreiem Material. Ab dem Wohnungsverteilersystem erfolgt die interne Verteilung mittels Kunststoffrohren und Schutz (Pex-System oder Baugleich). Kalt- und Warmwasserzähler pro Wohneinheit.

Frostsichere Gartenauslaufventile im Erdgeschoss.

## Sanitärapparate

Sanitärapparate nach Auswahl gemäss Plan. Budget inkl. MwSt. inkl. Waschtischunterbauten, exkl. Duschtrennwänden.

Budget MFH Süd:

Wohnungen 0.01 / 0.02 und 1.02	Fr. 18'000.00	inkl. MwSt.
Wohnungen 1.01 und 2.01	Fr. 20'000.00	inkl. MwSt.

Budget MFH Nord:

Wohnungen 0.03 / 1.01 / 1.02 und 2.01	Fr. 17'000.00	inkl. MwSt.
Wohnungen 0.02 und 2.02	Fr. 18'000.00	inkl. MwSt.
Wohnung 0.01	Fr. 20'000.00	inkl. MwSt.

Duschtrennwände	Duschtrennwände aus Glas (ESG) in Duschen, mit Abperleffekt, mit Chromstahlhalter an Wand montiert und silikoniert. Sind nicht teil des Sanitärapparaten Budget.
Waschraum-Einrichtung	Trog in Tröcknen UG mit Kalt- und Warmwasseranschluss. Secomat-Trocknungsgeräte mit automatischer Feuchteerkennung im Waschraum und Kellerbereich. Wäscheleinesystem im Waschraum.
Waschmaschine/Tumbler	Waschmaschine und Tumbler pro Wohnung im Reduit. Miele Geräte gem. Basisofferte.
<b>Küche</b>	Hochwertige, moderne, offene Küche. Ausführung gemäss Küchenplan und Basisofferte von Brunner Küchen, Bettwil.
	Budget gem. Basisofferte:
	Wohnungen EG + OG                      Brutto Fr.40'000.00    inkl. MwSt.
	Wohnungen DG                              Brutto Fr.45'000.00    inkl. MwSt.
<b>Aufzug</b>	Elektromechanischer Aufzug pro MFH, 8 Personen max. 630 kg. Rollstuhlgängige Ausführung. Ausstattung nach Standard Hersteller. Ausführung gemäss Angaben Schallschutznachweis Bauphysiker.
<b>Innere Gipserarbeiten</b> Wände	Zement-Grundputz und Abrieb mineralisch, 0,5 mm zum Streichen.
Decke	Haftbrücke, Weissputz (Gipsglattstrich) zum Streichen.
Fenstersims	Ausführung in Kunstharz belegt.
Vorhangschienen	Vorhangschienen in Weissputz bündig eingelassen. 2 Läufe pro Fenster, 30 cm über Fenster hinaus gerechnet. In Nasszellen keine Vorhangschienen. Bei Dachschrägen Vorhangbrett Aufputz.
<b>Metallbauarbeiten</b>	Bei allgemeinen Aussenanlagen Staketten- und Brüstungsgeländer nach Farbkonzept einbrennlackiert. Innengeländer Treppenhause Metallrahmen, Füllung mit Rundstahlstäben oder mit Drahtseilnetz. nach Konzept Architekt einbrennlackiert. Handläufe bei Innen- / & Aussentreppen aus CNS-Rohren.
<b>Schreinerarbeiten</b> Wohnungstüren	Wohnungstüren mit Schwelle, mit umlaufender Dichtung. Holz-Alupanvolltürblatt gestrichen oder Kunstharz belegt, mit 3-Punktverschluss, Sicherheitsschild und Spion.
Zimmertüren	Stahlzargen mit Röhrenspan-Türblätter. Oberfläche beschichtet. CNS-Drückergarnitur. Türplaneten mit Lüftungsfunktion bei Reduittüren.
Einbauschränke	Garderobenschrank beim Entrée. Fronten in Kunstharz belegt, allseitig starke Dickkanten. Gemäss Plan und Basisofferte.
<b>Schliessanlage</b>	Kaba Star, 5 Stk. Schlüssel pro Wohnung. Haus, Briefkasten, Kellerabteil, Tiefgarage damit bedienbar.

## **Bodenbeläge innen**

Unterlagsböden

Anhydrit-Fliessestrich mit erforderlichen Wärme- und Trittschall-dämmungen. Kellerräume mit Zementüberzug. Tiefgarage aus Hartbeton.

Keramische Platten

Feinsteinzeug-Plattenbeläge UG Treppenhaus, Kellergänge und Tröcknen. Im EG bis DG Treppenhaus und Liftboden.  
Optional: Kellerboden gestrichen oder mit Platten belegt.

Wohnungen: Alle Nasszellen, Küche und Reduit mit keramischen Feinsteinzeugplatten nach Auswahl Käufer. Sockelleisten bei Plattenbelägen aus Holz, weiss, Nasszellen aus keram. Platten.  
Budget Bodenplatte Bruttoppreis: ca. Fr. 50.00/m<sup>2</sup> (Ausstellungspreis), entspricht ca. Fr. 125.-/m<sup>2</sup> fertig verlegt. (Plattenformat bis 30x60 cm).

Parkett

Parkett geölt nach Auswahl Käufer, fertig verlegt inkl. allen Nebenarbeiten. Parkett in Wohnen, Essen, Gang und Zimmern bei allen Wohnungen EG bis DG. Sockelleisten aus Holz, weiss.  
Budget Parkett Bruttoppreis: Fr. 125.00/m<sup>2</sup> fertig verlegt.

## **Wandbeläge**

Feinsteinzeug-Plattenbeläge in Nasszellen, nach Auswahl Käufer. Keramische Platten auf Höhe ca. 1.20m, in Duschen bis 2.00m oder raumhoch.  
Budget Wandplatte Bruttoppreis: ca. Fr. 50.00/m<sup>2</sup> (Ausstellungspreis), entspricht Fr. 130.-/m<sup>2</sup> fertig verlegt. (Plattenformat bis 30x60 cm).

## **Malerarbeiten innen**

Stahlzargen 2 x gestrichen. Abriebwände und Weissputzdecken 2 x gestrichen, weiss.  
Tiefgarage/Kellerräume Wände & Decken 2 x gestrichen, weiss.  
Lifttüren 2 x gestrichen.  
Optional: Einzelne Wände farbig abtönen.  
Parkplatzmarkierung in Einstellhalle mit Parkplatznummern, weiss.

## **Baureinigung**

Gesamte Reinigung des Objektes inkl. Fenster.  
Optional Grobreinigungen nach Bedarf.

## **Gartenanlage**

Aussenbeläge Balkon/Sitzplatz

Terrassen mit keramischen Aussenplatten, auf Splitt oder auf Stelzen verlegt mit offenen Fugen.  
Budget keramische Aussenplatten: Bruttoppreis ca. Fr. 90.00/m<sup>2</sup> (Ausstellungspreis).

Stützmauer

Granitblocksteine Trockenmauer, freie Länge. Bohrlöcher sind möglich.

Bepflanzung

Budget für Grundbepflanzung EG-Wohnungen gemäss Kaufvertrag.  
Allgemeinflächen Haus Nord Fr. 17'500.00  
Allgemeinflächen Haus Süd Fr. 12'500.00

Beläge

Zugangswege und Abstellplätze mit Sicker-Verbundsteinen.  
Einfahrt Garage mit Asphaltbelag 2-schichtig.

Rasen

Rasen angesät. Einfassung mit Beton-Rasenkantensteinen.

Bremgarten, Februar 2025