PROJEKTBESCHRIEB

Projekt 335_

Neubau MFH an der Benkenstrasse 9 in Oberwil

Projektangaben

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

GEMEINDE OBERWIL / BL

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 m2 und ist ein kleines Paradies für Frösche, Seerosen, Libellen und andere Naturliebhaber.

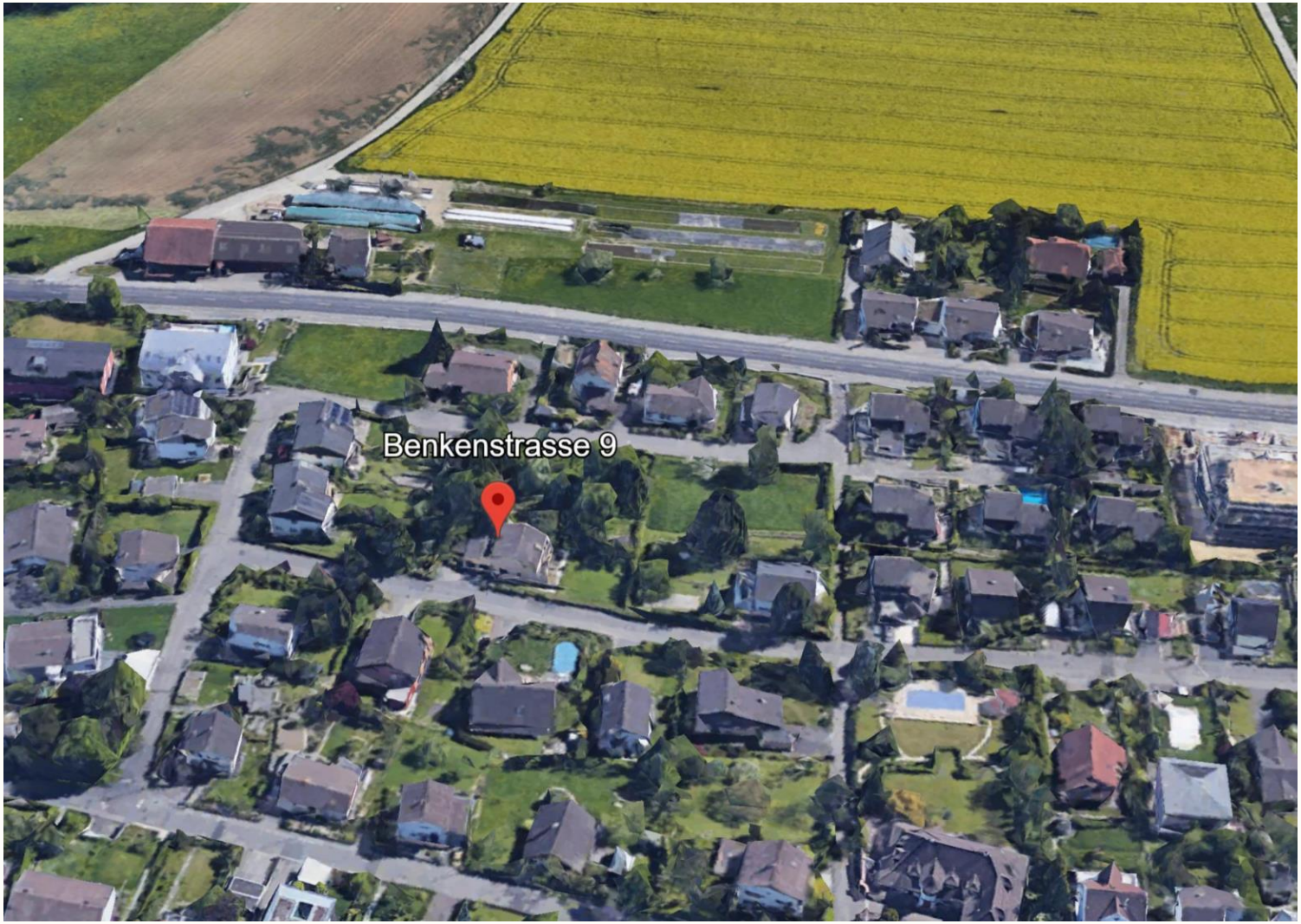
Kultur, Kunst, Sport und Kontakte

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/ ansehen.

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

ORTSPLANAUSSCHNITT

Aussenvisu NEU.pdf



IHALTSVERZEICHNIS

1. DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB NACH BKP

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

2. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

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

Vorbereitung & Konstruktion

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 Abschrankungen

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.

Gebäude · Rohbau 1

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, Abschrankungen, 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.

Gebäude · Rohbau 1

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, abgesacktes 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.

Gebäude · Rohbau 2

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/m²K, 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-Drehkippbeschlag. Die übrigen Fenster sind festverglast konzipiert (evtl. geschraubter Flügel, öffenbar für Reinigungszwecke).

221.6 Aussentüren aus Metall

Hauseingangtüre:

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.

Gebäude · Rohbau 2

Als Nutzschicht dient einen Belag in Beton-Platten (50 x 50 cm) in Kiesschicht. 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 Dilitationsfugen 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 elektrischem 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

Elektro, Heizung & Lüftung

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.

Handtuchradiatoren:

Das Masterbad ist mit elektrischen Handtuchradiatoren ausgestattet. Budget bis CHF 350.- brutto inkl. MwSt

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.

Elektro, Heizung & Lüftung

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.

Sommerliche Raumkühlung mit Bodenheizung (Free Cooling) ist inklusiv.

Raumthermostaten:

Eine elektrische Raumtemperaturregulierung pro beheiztes Zimmer.

Raumtemperaturen:

Bad / Dusche: 22° C Alle anderen beheizten Räumen: 20° C

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

Sanitär & Küche

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 Warm wasserleitungen 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 für die W1 Fr. 25'000.- brutto inkl. Mwst, für die W2 Fr. 15'000.- brutto inkl. Mwst, für die W3 Fr. 25'000.- brutto inkl. Mwst, für die W4 Fr. 20'000.- brutto inkl. Mwst, für die W5 Fr. 30'000.- brutto inkl. Mwst

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.

Innenausbau · Ausbau 1

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:

Handlauf nach Konzept des Architekten.

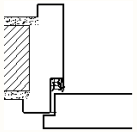
Fensterbänke:

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. Beschläge: Zylinderschloss mit KABA Zylinder.

Wohnungseingangstür vor Lift:

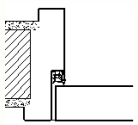
Holzblendrahmen zwischen Leibung für gefälzte Türe. Breite i.L. 800mm, Höhe i.L. 2'000mm, Brandschutz EI30, Oberfläche grundiert. Drücker: Typ Topaz 30030, Oberfläche CNS matt. Drückerrosette: Typ Topaz 5632C, Oberfläche CNS matt. Schlüsselrosette: Typ Topaz 5332C , Oberfläche CNS matt.

Optionen:

Der Einbau einer Sicherheitsanlage ist gegen Aufpreis möglich.

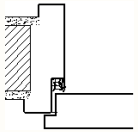
Innenausbau · Ausbau 1

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

Einbauschrank 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.

Bodenbeläge & Oberflächen

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.

Boden- und Wandbeläge Nasszellen:

Budget Plattenpreis bis CHF 80.-/m² 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.-/m² 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.-/m² brutto inkl. MwSt

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.

Honorare & Umgebung

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- Lüftungsingenieur

Ausführung sämtlicher Heizung-Lüftungsingenieurleistungen gemäss SIA

294 Sanitäringenieur

Ausführung sämtlicher Sanitäringenieurleistungen 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 behörderlicher 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.

Nebenkosten

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 dem 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 Pauschalsume 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.

Anmerkungen

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 Produktegarantie 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 Schreinereiarbeiten inkl. Montage.

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

Allgemeine Bedingungen

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 letzer 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
- Handänderungsteuer entfällt für Käufer bei Eigennutzung

VI Ausgewählte Zusatzleistungen/Wünsche der Käuferschaft

VI.1 Folgende Regelung gilt bei Änderungs- bzw. Zusatzwüschen:

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.

Allgemeine Bedingungen

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 Werkes

Allgemeine Bedingungen

- 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	50'000.00	Sofort
2. Akonto bei Beurkundung Kaufvertrag	CHF	20.00%	bei Beurkundung
3. Akonto vor Schlüsselübergabe	CHF	Kaufpreisrestanz	mit Schlussrechnung
Total ohne Nachträge	CHF		

***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

Verkaufspreise

Etagen	Wohnungstyp	Fläche (m²) Wohnung inkl. Wintergarten	Eingang / Vorplatz	Terrasse	Balkon	Garten	Keller	Preis pro m²	Verkaufspreis
W1 - EG/SG	3.5-Zi.-Maisonettewohnung (rechte Wohnung)	137.56	-	14.57 m²	-	102.00 m²	-	CHF 13'405.80	CHF 1'850'000.-
W2 - EG/SG	3.5-Zi.-Maisonettewohnung (mittlere Wohnung)	111.63	-	-	-	91.96 m²	-	CHF 13'303.57	CHF 1'490'000.-
W3 - EG/SG	4.5-Zi.-Maisonettewohnung (linke Wohnung)	135.13	-	14.29 m²	-	145.75 m²*	-	CHF 13'455.88	CHF 1'830'000.-
W4 - 1. OG	4.5-Zi.-Wohnung	160.58	-	-	15.51 m²	-	-	CHF 12'375.00	CHF 1'980'000.-
W5 - 1. OG/Attika	4.5-Zi.-Maisonettewohnung	147.93	6.65 m²	144.26 m²	-	-	-	CHF 15'472.97	CHF 2'290'000.-
Parkplatz	6 x à Breite 2.65 m								à CHF 50'000.-
Doppelparkplatz	2 x à Breite 2.65 m								à CHF 75'000.-
Hobbyraum 1		17.93						CHF 4'461.80	CHF 80'000.-
Hobbyraum 2		18.63						CHF 4'562.53	CHF 85'000.-
Hobbyraum 3		16.71						CHF 4'488.33	CHF 75'000.-
Hobbyraum 4		20.21						CHF 4'453.24	CHF 90'000.-
Hobbyraum / Keller 5		22.04						CHF 4'537.21	CHF 100'000.-

Flächen gemäss Plänen 24.08.2026 (W1-W3 = SG + EG; W5 = 1. OG + Attika). Preis/m² und Verkaufspreise gemäss Preisberechnung 18.08.2026 mit gerundeten Preisflächen 138/112/136/160/148 m².

* Gartenfläche 145.75 m² W3: Zuordnung gemäss Plankürzel EG.03.07 und Lage im Grundriss; der Raumtext im Plan lautet abweichend «W2 Garten».