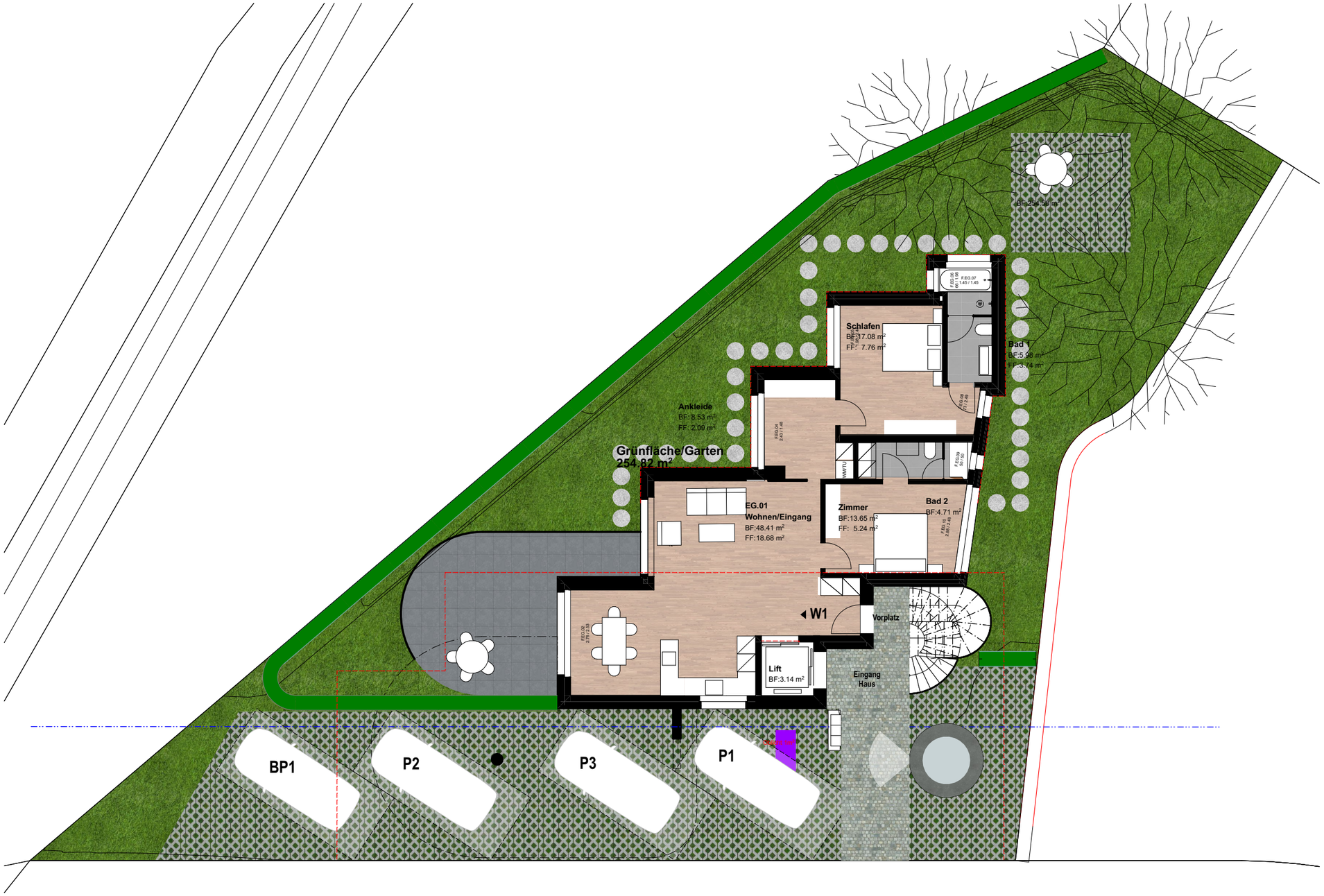
# NEUBAU MFH AM AESCHERWEG 23 IN ARLESHEIM

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




BAUEINGABE

LG Architekten.ch
Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim, +41 61 702 11 10
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.**

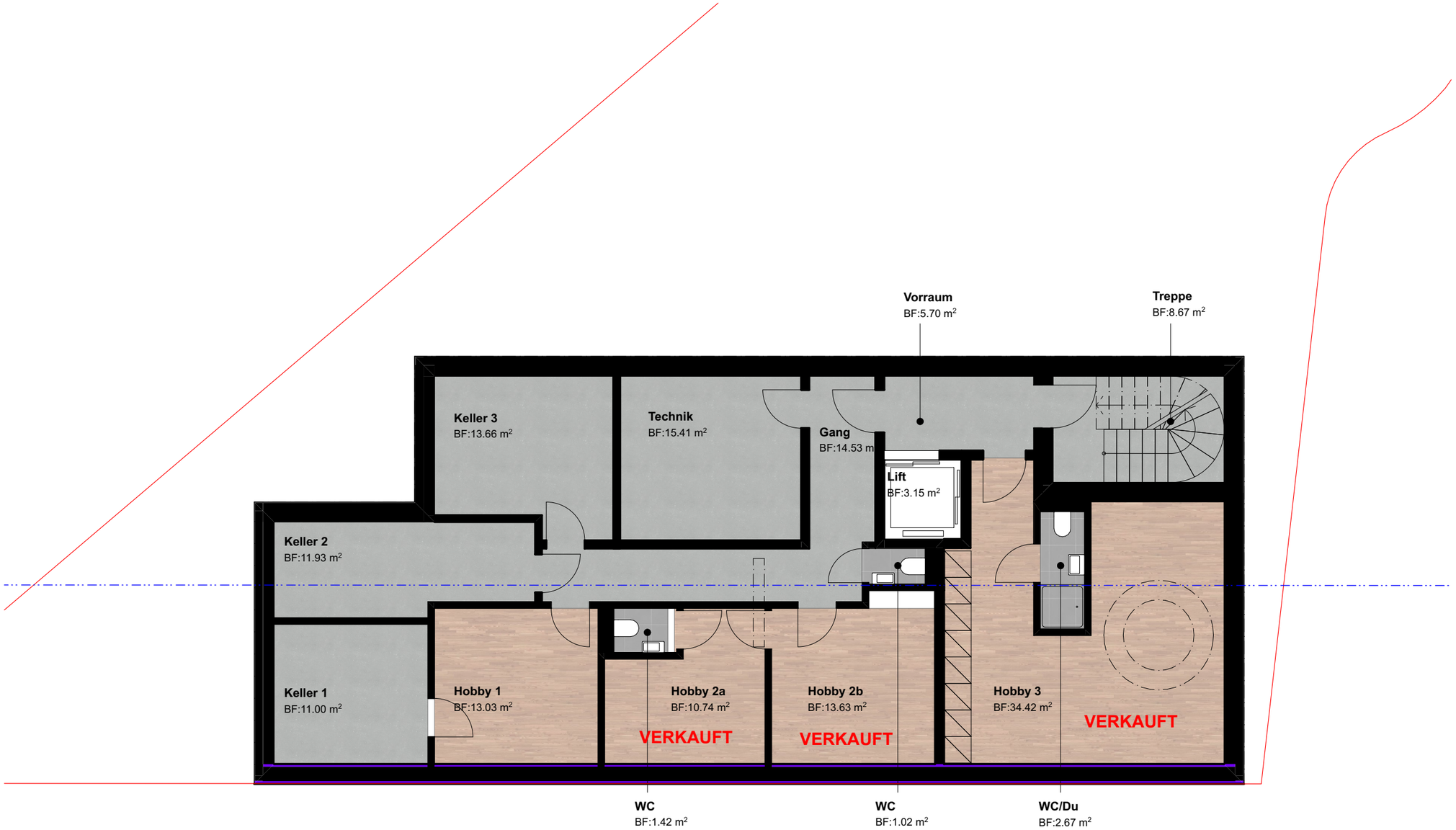
Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich die Höhenangaben auf OK Fertigboden. Fensterlichtmass: OK Fensterbank bis UK Sturz Roh.Türmasse: OK höherer Fertigboden bis UK Sturz Roh.

N

± 0.00 =+318.20 m ü.M.

| BAUVORHABEN: | PLANTITEL: | PLANNUMMER: | | ERSTELLUNGSDATUM |
|---|---|---|---|---|
| MFH Aescherweg Aescherweg 23, 4144 Arlesheim | Situation | 33.2 | | 04.03.26 |
| AUFTRAGGEBER: | MASSSTAB: | PLANGRÖSSE: | GEZEICHNET: | REVISIONSDATUM: |
| Immobau Generalunternehmungen, Mühlemattstrasse 9, 4104 Oberwil | 1:142.8571 | A3 | BR/GN | |

BIMcloud: WIN-SRV - BIMcloud Basic für Archicad 28/MFH Aescherweg/343_aescherweg_Mai2025




BAUEINGABE

LG Architekten.ch
Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim, +41 61 702 11 10
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.**

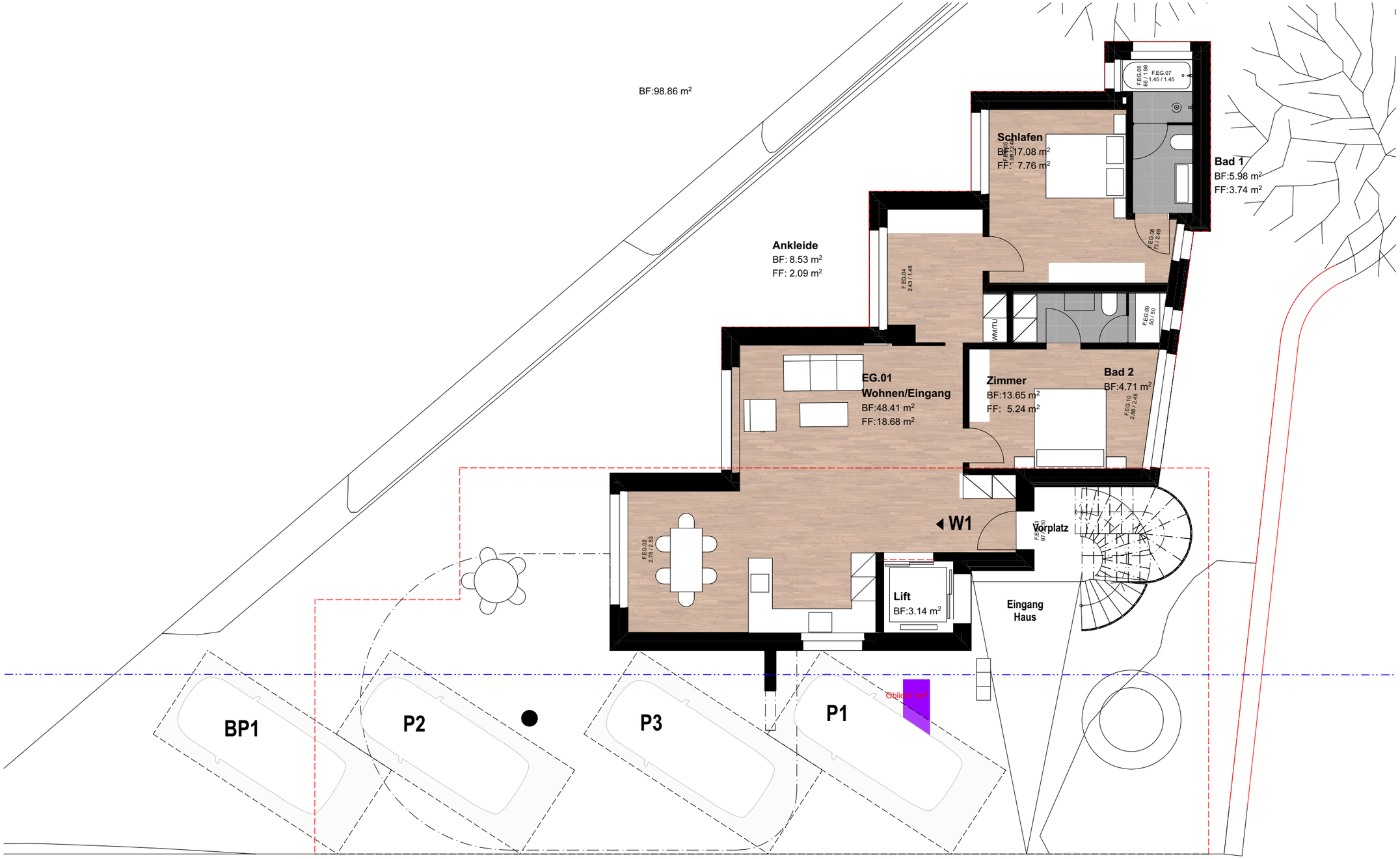
Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich die Höhenangaben auf OK Fertigboden. Fensterlichtmass: OK Fensterbank bis UK Sturz Roh.Türmasse: OK höherer Fertigboden bis UK Sturz Roh.

N

± 0.00 =+318.20 m ü.M.

| BAUVORHABEN: | PLANTITEL: | PLANNUMMER: | | ERSTELLUNGSDATUM |
|---|---|---|---|---|
| MFH Aescherweg Aescherweg 23, 4144 Arlesheim | Grundriss UG | 33.3 | | 20.10.25 |
| AUFTRAGGEBER: | MASSSTAB: | PLANGRÖSSE: | GEZEICHNET: | REVISIONSDATUM: |
| Immobau Generalunternehmungen, Mühlemattstrasse 9, 4104 Oberwil | 1:100 | A3 | BR/GN | |

BIMcloud: WIN-SRV - BIMcloud Basic für Archicad 28/MFH Aescherweg/343_aescherweg_Mai2025




LG Architekten.ch
Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim, +41 61 702 11 10
l1-architekten.ch mail@l1-architekten.ch

BAUEINGABE

**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.

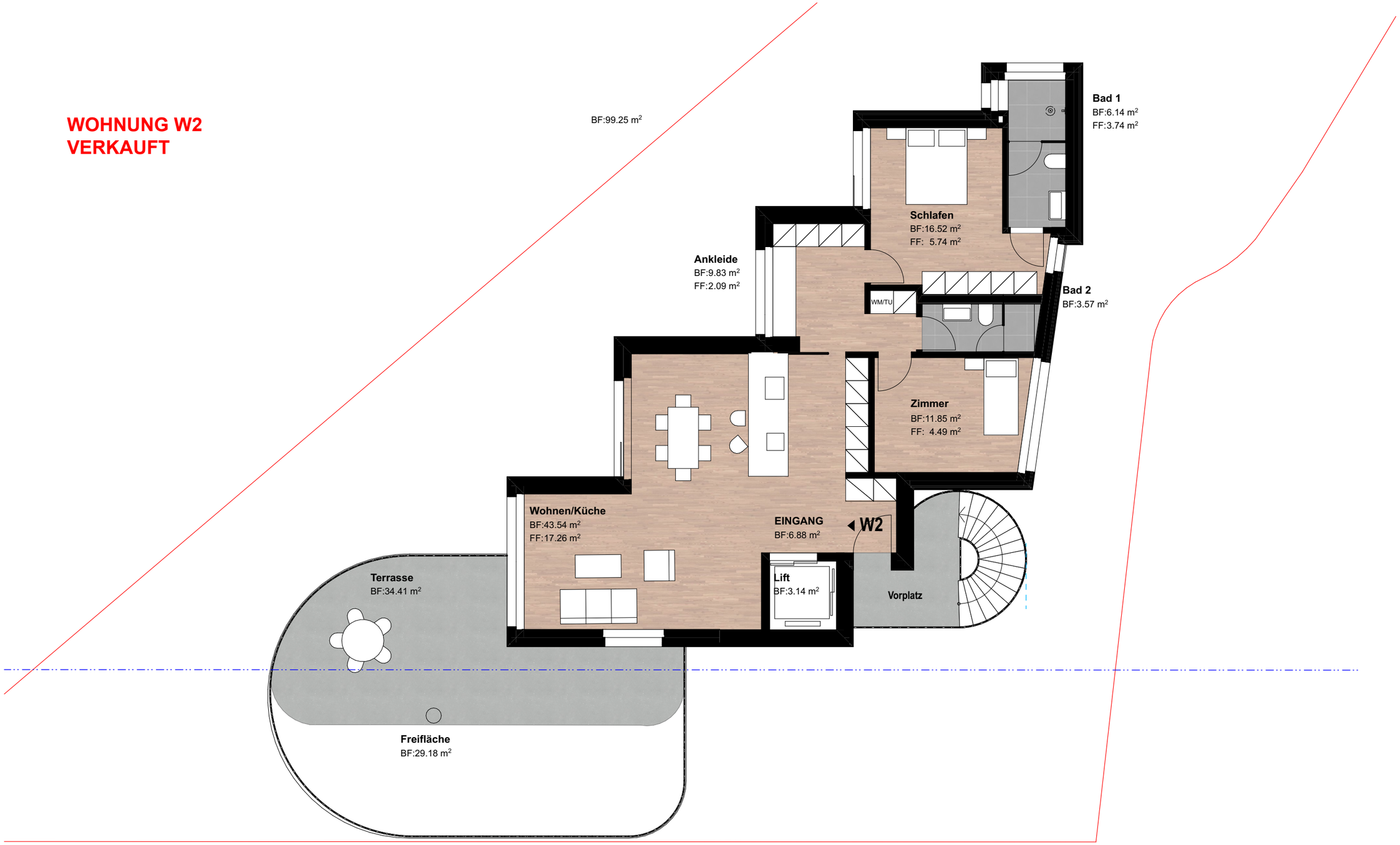
N

± 0.00 =+318.20 m ü.M.

| BAUVORHABEN: | PLANTITEL: | PLANNUMMER: | | ERSTELLUNGSDATUM |
|---|---|---|---|---|
| MFH Aescherweg Aescherweg 23, 4144 Arlesheim | Grundriss EG | 33.4 | | 04.03.26 |
| AUFTRAGGEBER: | MASSSTAB: | PLANGRÖSSE: | GEZEICHNET: | REVISIONSDATUM: |
| Immobau Generalunternehmungen, Mühlemattstrasse 9, 4104 Oberwil | 1:100 | A3 | BR/GN | |

BIMcloud: WIN-SRV - BIMcloud Basic für Archicad 28/MFH Aescherweg/343_aescherweg_Mai2025

**WOHNUNG W2**
**VERKAUFT**





LG Architekten.ch
Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim, +41 61 702 11 10
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

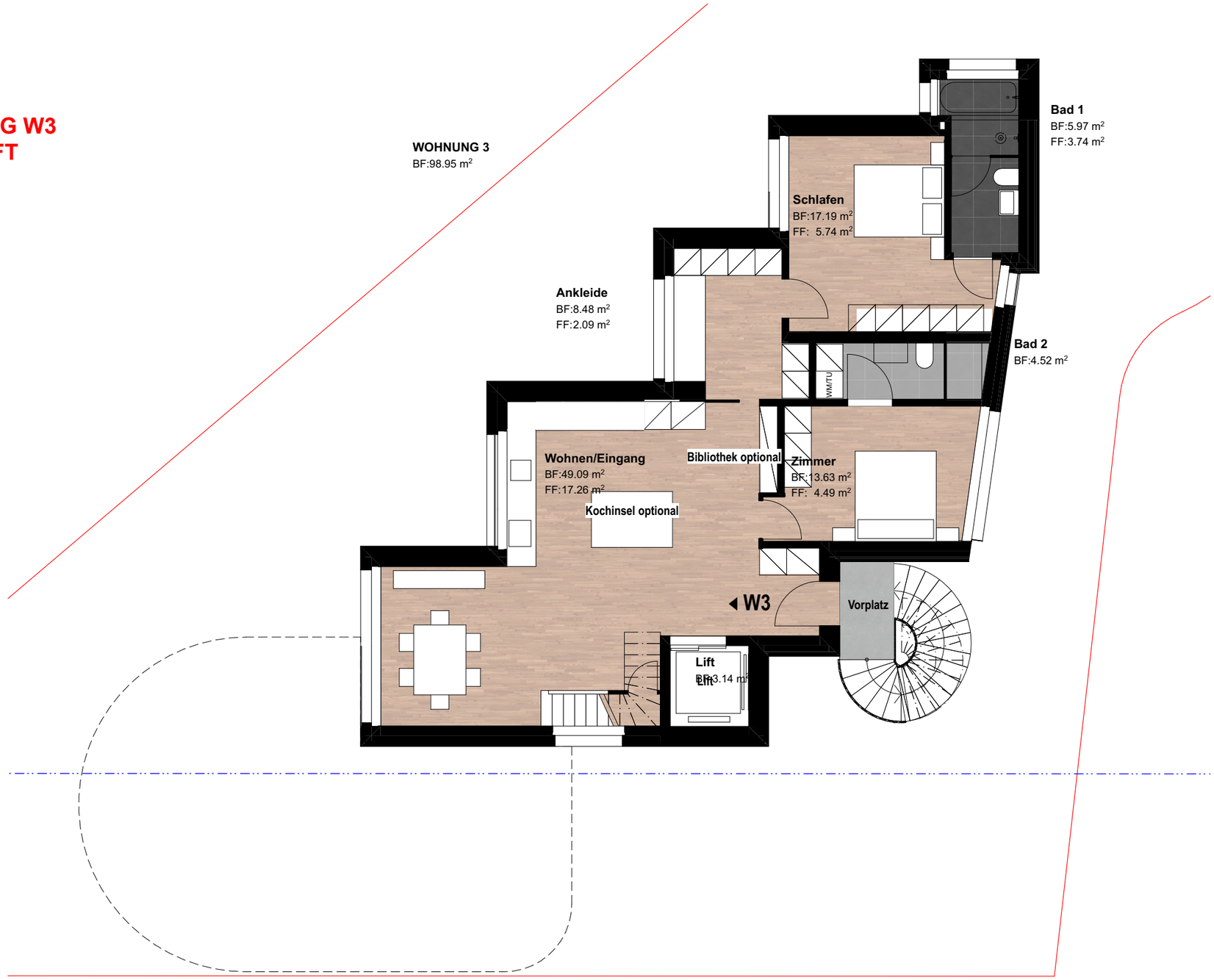
± 0.00 =+318.20 m ü.M.

BAUEINGABE

| BAUVORHABEN: | PLANTITEL: | PLANNUMMER: | | ERSTELLUNGSDATUM |
|---|---|---|---|---|
| MFH Aescherweg Aescherweg 23, 4144 Arlesheim | Grundriss OG | 33.5 | | 20.10.25 |
| AUFTRAGGEBER: | MASSSTAB: | PLANGRÖSSE: | GEZEICHNET: | REVISIONSDATUM: |
| Immobau Generalunternehmungen, Mühlemattstrasse 9, 4104 Oberwil | 1:100 | A3 | BR/GN | |

BIMcloud: WIN-SRV - BIMcloud Basic für Archicad 28/MFH Aescherweg/343_aescherweg_Mai2025

**WOHNUNG W3**
**VERKAUFT**




BAUEINGABE


LG Architekten.ch
Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim, +41 61 702 11 10
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.

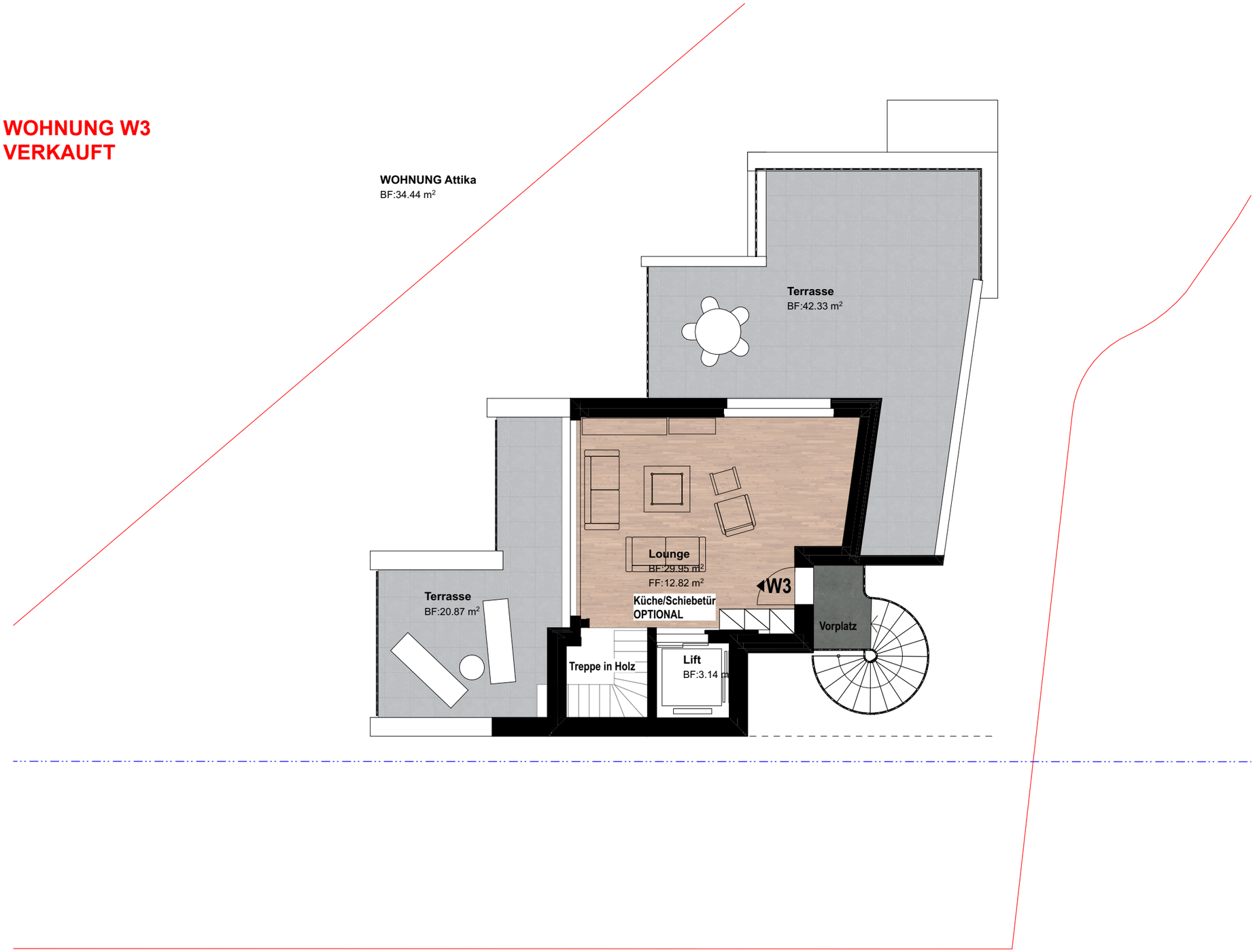
N

± 0.00 =+318.20 m ü.M.

| BAUVORHABEN: | PLANTITEL: | PLANNUMMER: | | ERSTELLUNGSDATUM |
|---|---|---|---|---|
| MFH Aescherweg Aescherweg 23, 4144 Arlesheim | Grundriss 2.OG | 33.6 | | 20.10.25 |
| AUFTRAGGEBER: | MASSSTAB: | PLANGRÖSSE: | GEZEICHNET: | REVISIONSDATUM: |
| Immobau Generalunternehmungen, Mühlemattstrasse 9, 4104 Oberwil | 1:100 | A3 | BR/GN | |

BIMcloud: WIN-SRV - BIMcloud Basic für Archicad 28/MFH Aescherweg/343_aescherweg_Mai2025

**WOHNUNG W3**
**VERKAUFT**




BAUEINGABE

LG Architekten.ch
Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim, +41 61 702 11 10
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

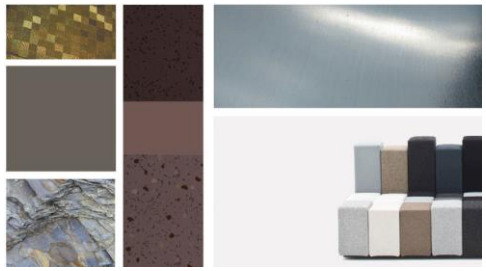
± 0.00 =+318.20 m ü.M.

| BAUVORHABEN: | PLANTITEL: | PLANNUMMER: | | ERSTELLUNGSDATUM |
|---|---|---|---|---|
| MFH Aescherweg Aescherweg 23, 4144 Arlesheim | Grundriss Attika | 33.7 | | 20.10.25 |
| AUFTRAGGEBER: | MASSSTAB: | PLANGRÖSSE: | GEZEICHNET: | REVISIONSDATUM: |
| Immobau Generalunternehmungen, Mühlemattstrasse 9, 4104 Oberwil | 1:100 | A3 | BR/GN | |

BIMcloud: WIN-SRV - BIMcloud Basic für Archicad 28/MFH Aescherweg/343_aescherweg_Mai2025

SPIRIT
SPIRIT

# Projekt 343_
# Neubau MFH am Aescherweg 23a in Arlesheim



## P R O J E K T B E S C H R I E B

**BAUBEGINN APRIL 2026 / FERTIGSTELLUNG 2027**


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

| | |
|---|---|
| Objekt : | Neubau MFH<br>Aescherweg 23a<br>4144 Arlesheim |
| Bauherrschaft: | EFS Immobilien GmbH<br>Mühlemattstrasse 9<br>4104 Oberwil |
| Architekt: | LG ARCHITEKTEN AG<br>Hauptstrasse 32<br>4144 Arlesheim |
| Ort, Datum: | Arlesheim, 20.10.2025 |

# GEMEINDE ARLESHEIM / BL

**Geschichte**

Im Banne Arlesheims befinden sich - neben Münchenstein - die ältesten bekannten Siedlungsorte des Kantons aus der Alt-, Stein- und Jungsteinzeit; die Ermitage-Höhle, der Hohle Felsen und die Hollenberg-Höhlen.

1239 verkaufte die Äbtissin Willebirgis von Hohenburg den Hof Arlesheim dem Bischof von Basel. Arlesheim kam zu grosser Bedeutung, als sich das Domkapitel, das von Basel nach Freiburg im Breisgau geflohen war, 1679 in Arlesheim niederliess. Domherrenhäuser und die Domkirche wurden gebaut. Durch die Französische Revolution ging das Domkapitel Arlesheim wieder verloren und der bischöfliche Teil des Birstals geriet unter französische Herrschaft. Am Wiener Kongress im Jahre 1815 wurde Arlesheim zum Kanton Basel geschlagen. 1832 setzten sich die Bürger von Arlesheim für die Kantonstrennung ein, seither ist das Dorf Bezirkshauptort.

Das Arlesheimer Gemeindewappen ist eng mit dem Wappen der ehemaligen Vogtei Birseck verknüpft. Dieses geht auf das Adelswappen der Herren von Uesenberg zurück. Diese trugen den Flügel in ähnlicher Form in ihrem Wappen.

**Bildung**

2008 reichte die Frischluft eine Petition für die Bewerbung der Gemeinde für das Unicef-Label "Kinderfreundliche Gemeinde" (KFG) ein. Die KFG-Initiative hat zum Ziel, die Umsetzung der Kinderrechtskonvention auf kommunaler Ebene zu unterstützen und gezielt Prozesse zur Steigerung der Kinderfreundlichkeit zu fördern. Die Kinder- und Jugendkommission sorgt für die laufende Überprüfung und Umsetzung der vom Gemeinderat genehmigten Aktionspläne.

Am 17. Mai 2011 erhielt Arlesheim als dritte Gemeinde der Schweiz das Label "Kinderfreundliche Gemeinde" der Unicef Schweiz.

Im 2016 und 2020 hat Unicef Schweiz der Gemeinde die Re-Zertifizierung als „Kinderfreundliche Gemeinde“ verliehen.

**Umwelt und Energie**

Energiestadt ist ein Programm von EnergieSchweiz und ein Paradebeispiel dafür, wie mit verantwortungsvollem Handeln die Lebensqualität gesteigert und das Klima geschont wird. Das Label ist Auszeichnung für eine konsequente und ergebnisorientierte Energiepolitik. Gemeinden, die das Label Energiestadt tragen, durchlaufen einen umfassenden Prozess, der sie zu einer nachhaltigen Energie-, Verkehrs- und Umweltpolitik führt. Behörden, Unternehmer und Bevölkerung ziehen am gleichen Strang!

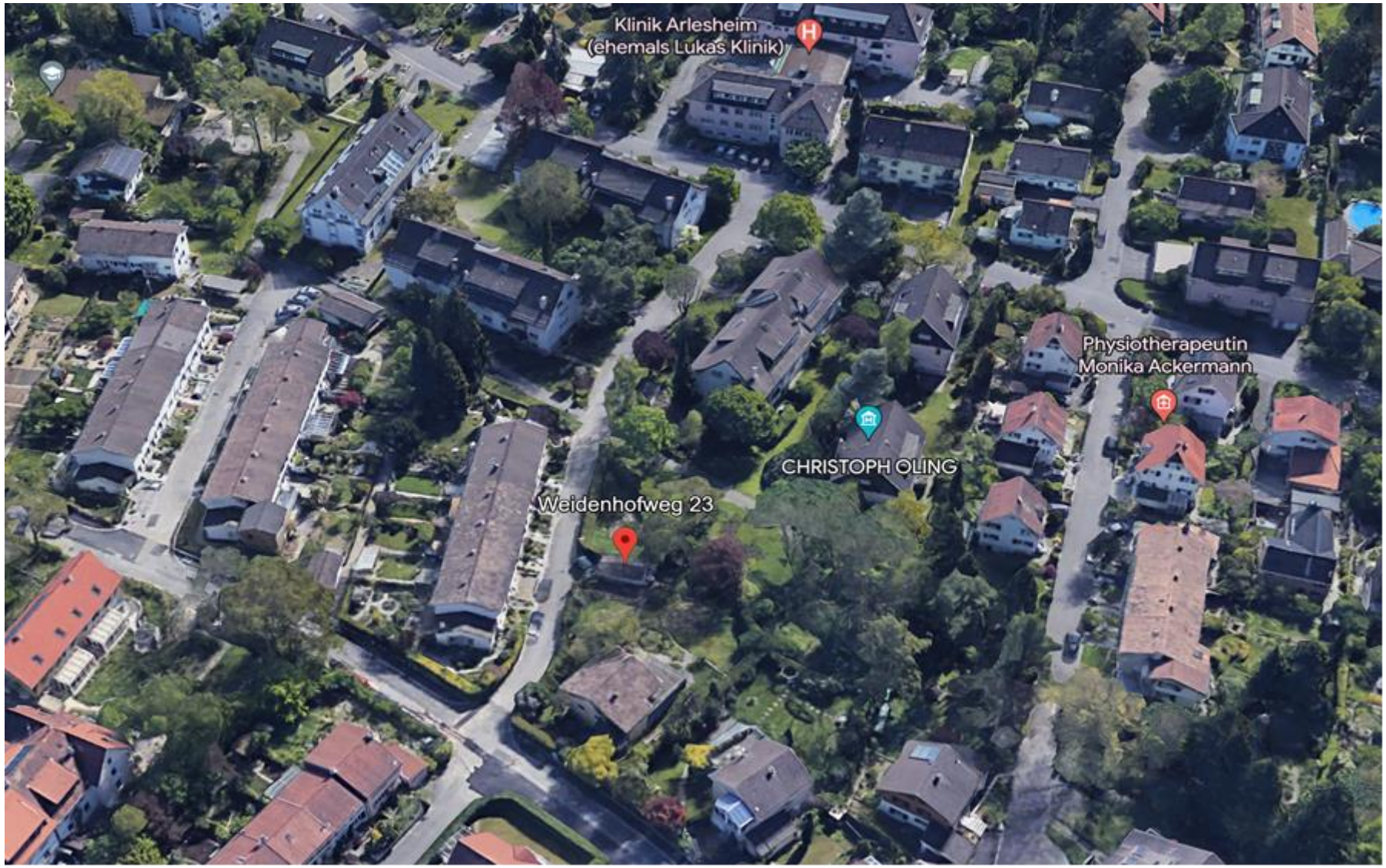
**Natur**

Auch wenn dem Naturschutz in Arlesheim eine wichtige Bedeutung zukommt, sollen vor allem die Ermitage und der Wald der Bevölkerung weiterhin als naturnahes Erholungsgebiet und für eine vielfältige Freizeitgestaltung zur Verfügung stehen. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass sich jeder an Regeln für einen rücksichtsvollen, schonenden Umgang mit der Natur hält und sich seiner Verantwortung gegenüber der Tier- und Pflanzenwelt bewusst ist.

**Schulen**

In Arlesheim werden Kinder und Jugendliche in den zwei Bildungsstufen Primarstufe und Sekundarstufe I unterrichtet. Diese zwei Stufen zusammen machen die elfjährige obligatorische Schulzeit des Kantons Basel-Landschaft aus. In 6 Kindergärten und 6 Schulhäusern betreuen über 100 Lehrpersonen rund 900 Kinder und Jugendliche. Die Primarstufe hat 34 und die Sekundarstufe I 17 Klassen.
Die Lehrpersonen richten sich in ihrer pädagogischen Arbeit aus auf die Vorgaben des Bildungsgesetzes, der Stufenlehrpläne und Schulprogramme. Sie setzen sich ein für ein angenehmes, lernfreundliches und gesundheitsförderndes Umfeld. Dabei spielen Offenheit, Wertschätzung und Toleranz eine wichtige Rolle. Im Schulalltag verbinden sie Bewährtes mit neuen erfolgreichen pädagogischen Formen.

# ORTSPLANAUSSCHNITT



# INHALTSVERZEICHNIS


**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

# 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.

## 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.

<u>Fäkalleitungen:</u>

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).

<u>Fundation:</u>

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.

<u>Umfassungswände UG:</u>

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:

Betonwände =18-20 cm 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:

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

### 215 Fassadenbau

Aussendämmung mit Rillenputz/Besentrisch nach Angaben des Architekten.

## 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.

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**

**226.0 Verputzte Aussenwärmedämmung**

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

## 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:

Grundausstattung mit Leerrohr

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.

Inkl. Bodenkühlung.

Raumthermostaten:

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

Handtuchradiatoren:

Die Sanitärräume 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 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 Fr. 20'000.- brutto inkl. Mwst abhängig für die Wohnung W1-W3.

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 Wohnungen.

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.

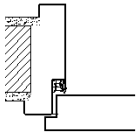
Fensterbänke:

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, Kli-

maklasse 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:

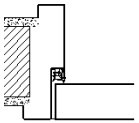
Holzblendrahmen zwischen Leibung für gefälzte Türe. Breite i.L. 800mm, Höhe i.L. 2'000mm, Brandschutz EI30, Oberfläche grundiert.
Drücker: Typ Topaz 30030, Oberfläche CNS matt.
Drückerrosette: Typ Topaz 5632C, Oberfläche CNS matt.

Schüsselrosette: Typ Topaz 5332C , Oberfläche CNS matt.

Optionen:

Der Einbau einer Sicherheitsanlage ist gegen Aufpreis möglich.

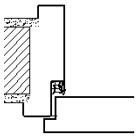
Zimmertüren:



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.
Schüsselrosette: 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
Schüsselrosette: 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 2'500 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 Räumen:

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.-/m² (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.
Siehe Nasszellenpläne des Architekten.

Boden- und Wandbeläge Reduit:

Budget Plattenpreis bis CHF 80.-/m² (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.-/m² 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.

## 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.

## 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 Hypothekarkonto 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. Die Honorierung für zusätzliche Planänderungen richtet sich nach den gültigen Tarifen des SIA.

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.

# 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 Totalunternehmer 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 Bauherrn selbst oder durch Dritte ausgeführt werden, entbinden die EFS Immobilien 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 (Arlesheim)

## 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 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 Gebäudeversicherungs-summe 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 **Bauübergabe (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 fünf 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 GU-Leistungen

| Zahlung | | Summe | Bemerkungen Termine |
|---|---|---|---|
| 1. Akonto/Reservation | CHF | **50'000.00** | Sofort |
| 2. Akonto bei Beurkundung Kaufvertrag | CHF | **20%** | 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

## XVIII Zusammenstellung der Anlagekosten

Mehrfamilienhaus mit Carport-Parkplatz

| Etagen | Wohnungstyp | Wohnfläche | Terrasse /Balkon | Garten | Keller | Verkaufspreis |
|---|---|---|---|---|---|---|
| W1 – EG | 3.5 Zi- Wohnung | 98.86 m² | - | 254.82 m² | 11 m² | Fr. 1‘900‘000.- |
| W2 – 1.OG | 3.5 Zi-Wohnung. | 98.36 m² | 60.47 m² | - | 11.93 m² | **VERKAUFT** |
| W3 – 2.OG | 4.5 Zi-Wohnung + Attika | 132.82 m² | 63.37 m² | - | 13.71 m² | **VERKAUFT** |
| Hobbyraum H1 | | 13.03 m² | | | | Fr. 75’000.- |
| Hobbyraum H2 | | 26.05 m² | | | | **VERKAUFT** |
| Hobbyraum H3 | | 37.05 m² | | | | **VERKAUFT** |
| Carport | 3 x | | | | | à Fr. 40‘000.- |

| XVII | Anhang Konzept Käuferbetreuung |
|---|---|

**Funktionaler Baubeschrieb - Konzept Käuferbetreuung**

Neubau MFH Aescherweg 23, 4144 Arlesheim

---

## 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 / Garantiearbeiten***

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

**1.7 Käuferbetreuung**

***1. Startsitzung***

Die Startsitzung wird durch den Verkäufer mit dem Käufer und der LG Architekten AG terminiert. Anlässlich der Startsitzung 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 Nachweiss 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 Startsitzung 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
Verkaufsgrundrisse
Standard Sanitär Apparate-Offerte *
Standard Küchen-Offerte *
Standard Bodenbelag Parkett *
Standard Boden- und Wandbelag Platten *
Standard Duschwand-Offerte *
Standard Einbauschrank-Offerte *
Standard Waschturm Produktdatenblatt *
Standard Elektroplan
*Die Lieferanten sind im Baubeschrieb vorgegeben.

3.Startsitzung 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. Trittflächen, 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**