

Neubau Mehrfamilienhaus "NEMO"  
Oberdorfstrasse 17, 5623 Boswil

Detaillierter Baubeschrieb

Objektbezeichnung                      Neubau Mehrfamilienhaus "NEMO"  
Oberdorfstrasse 17, 5623 Boswil

Bauherrschaft                            mb-immobilien GmbH, Markus Berger  
Riedmattächer 4  
5623 Boswil  
Tel. 056 666 26 12

Architekt                                 mb-haus GmbH, Melanie Berger  
Riedmattächer 4  
5623 Boswil

---

## Detaillierter Baubeschrieb

---

Grundlagen                               Baueingabepläne Architekt

Bauvolumen                              Untergeschoss:                           13 Parkplätze  
Erd- bis Dachgeschoss:               9 Eigentumswohnungen

Datum:                                    18.02.2021

## 1. Einleitung

Der Baubeschrieb bezweckt folgendes:

1. Beschreibung von Konstruktion, Materialien und Qualitätsanforderungen, soweit diese nicht aus den Plänen ersichtlich sind
2. Beschrieb der Leistungen, welche im Preis enthalten sind
3. Der Baubeschrieb ist Bestandteil des Kaufvertrages mit den Käufern. Dieser Beschrieb geht den Plänen vor

## 2. Vorschriften und Normen

Für die Ausführung sind verbindlich:

1. Einschlägige Gesetze und Verordnungen von Bund, Kanton und Gemeinde
2. SUVA-Vorschriften
3. Die Auflagen der Baubewilligung
4. Reglemente und Vorschriften des Elektrizitätswerkes, des Kanalisationsamtes, der Wasserversorgung, der Gebäudeversicherung, des Zivilschutzamtes, der Postdirektion
5. Für Installationen gelten die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände
6. Die SIA-Normen
7. Für das Erstellen des Gebäudes ist ein Planungsteam verantwortlich, welches sich aus folgenden Fachleuten zusammensetzt:
  - *mb-haus GmbH*
  - *mb-immobilien GmbH*
  - *digireal AG (Planung Heizung/Lüftung/Sanitär/Elektro)*

Fragen der Käufer sind an mb-immobilien GmbH zu richten.

## 3. Wärmeschutz

Die gesamte Gebäudehülle wird nach den kantonalen und kommunalen Vorschriften ausgeführt. Die hoch wärmedämmte und luftdichte Gebäudehülle gewährleistet geringe Wärmeverluste.

## 4. Schallschutz

Der Schutz gegen Luft-, Tritt- und Körperschallübertragung im Gebäude, insbesondere von haustechnischen Anlagen sowie der Immissionen von aussen her, ist mit entsprechenden konstruktiven Massnahmen zu gewährleisten. Sämtliche Maschinen, Apparate, etc., bzw. deren Standort sind gegen Luft- und Körperschallübertragungen isoliert. Massgebend ist die aktuelle SIA-Norm 181.

## 5. Behindertengerecht/ Rollstuhlgängigkeit

Die Empfehlungen für behindertengerechtes Bauen werden eingehalten (Tür- und Korridorbreiten sowie Lift-Kabinen und Türgrössen). Für eine rollstuhlgängige Nutzung der Wohnungen und Nebenräume sind keine besonderen Massnahmen vorgesehen (Küche, Nasszellen, Loggias), könnte aber in einer frühen Planungsphase problemlos berücksichtigt und umgesetzt werden.

## 6. Budgetpreise

Die Budgetpreise verstehen sich netto inkl. aller Zuschläge und inkl. Mehrwertsteuer.

## 7. Leitungsführungen in Untergeschoss

Die Haustechnikinstallationen in den Neben-/Kellerräumen werden mehrheitlich sichtbar an Wänden und Decken geführt. Diese könnten lokal zu räumlichen Einschränkungen führen.

## Baubeschrieb gem. Baukostenplan (BKP)

### 0 Grundstück

#### 00 Vorstudien

Studien zur Grundstückbeurteilung mit geologischem Gutachten.

#### 07 Erschwernisse Grundstück

Notwendige Massnahmen infolge der topografischen und geologischen Verhältnisse des Grundstückes.

#### 08 Terrainanpassungen ausserhalb Grundstück

Durch topografische Veränderungen des Grundstückes werden Terrainanpassungen zu Nachbargrundstücken notwendig.

### 1 Vorbereitungsarbeiten

#### 10 Bestandesaufnahmen/ Baugrunduntersuchungen

101 Aufnahme des Baugeländes und Leitungen, Baugrunduntersuchungen, vorsorgliche Beweisaufnahmen von umliegenden Grundstücken, Gebäuden und Strassen, wo notwendig.

102 Erstellen von Probelöchern und evtl. Sondierbohrungen.

#### 11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

111 Notwendige Rodungen auf dem Grundstück.

112 Abbrucharbeiten der bestehenden Scheune.

#### 12 Sicherungen, Provisorien

121 Böschungssicherungen und Baustellenabschränkungen, soweit notwendig.

#### 13 Gemeinsame Baustelleneinrichtungen

131 Alle notwendigen Abschränkungen entlang der gesamten Baustelle zur Sicherung von Personen und Fahrzeugen.

132 Erstellen der notwendigen Baustellenzufahrten und Umschlagplätzen inkl. Aushub, Kofferung und provisorischem Belag, falls nötig.

135 Es werden sämtliche baurelevanten Provisorien der Werkleitungen eingerichtet für das Erstellen des Gebäudes.

#### 15 Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen

151 Erdarbeiten: Alle Erschliessungsarbeiten für Wasser, Strom und Multimedia werden neu erstellt.

152 Kanalisationsleitungen werden bis zur Grundleitung neu erstellt.

153 Die Elektrozuleitung (EGBB Boswil) wird neu in das Gebäude geführt. Folgender Telefon, TV und Internetanbieter ist im Gebäude: Die Swisscom.

155 Das Trinkwasser wird ab Grundstücksgrenze bis in den Technikraum geführt, wo das Wasser pro Wohnung gezählt und abgerechnet wird.

## **2 Gebäude**

201 Baugrube  
Ausheben der Baugrube bis UK Untergeschoss, Aufschüttungen, Hinterfüllungen und Materialtransporte auf Baustelle sowie notwendige Abtransporte auf Deponie inkl. Deponiegebühren.

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Bauplatzinstallationen für die auszuführenden Arbeiten

Baustelleneinrichtung, Maschinen, Kran, Geräte und Baracken falls notwendig. Erstellen des Schnurgerüsts und Organisation der Abnahme durch den Geometer und die Baubehörde.

211.1 Fassadengerüst

Gerüste mit Treppen, welche für eine vorschriftsgemässe, fachmännische und termingerechte Bauausführung notwendig sind inkl. Miete für die Dauer der Benutzung. Nach Normen der SIA und Vorschriften der SUVA. Abschränkungen und Absturzsicherungen am und im Gebäude.

211.4 Kanalisation im Gebäude

Kanalisation gemäss Vorschriften und behördlichen Genehmigungen. Rohre in Kunststoff, Schächte aus Zementrohren, nach Vorschrift ausgebildet und abgedichtet.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Dimensionierung nach Berechnungen des Bauingenieurs.

- Bodenplatte, Wände, Geschossdecken und Stützen gemäss Vorgaben des Ingenieurs und oder des Bauphysikers

- Bodenplatte und alle Geschossdecken in Beton. Wände, wo statisch oder schalltechnisch erforderlich in Beton gemäss Vorgaben des Ingenieurs und oder des Bauphysikers

211.6 Mauerarbeiten

- Kellerwände in Kalksandstein abgesackt, unverputzt

- Fassaden- und Innenwände in Backstein oder Beton, Dimensionierung gemäss Vorgaben des Ingenieurs oder des Bauphysikers

- Aussparungen erstellen und zumauern/ zugiessen

214 Montagebau in Holz

- Gesamte Dachkonstruktion gemäss Vorgaben des Ingenieurs und des Bauphysikers

- Äussere Fassadenwand inkl. Holzfassade gemäss Vorgaben des Ingenieurs, Bauphysikers und der kantonalen Behörde

- 221 Fenster, Aussentüren, Tore
- 221.2 Fenster in Holz/Metall
- Fenster Holz/Metall mit rundum laufender Gummidichtung
  - Pro Raum ein Dreh-Kippbeschlag (Lüftungsflügel)
  - Ausgang Loggia 1 STK Hebeschiebetüren (rollstuhlgängig) und Festverglasungen
  - Griffe und Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept
  - Verglasung: Gemäss Angaben der Bauphysik
  - Glasfarbe Standard Lieferant
- 221.6 Aussentüren, Tore aus Metall
- Eingangstüren zum Haus aus thermisch getrennten Holz- oder Aluprofilen, einbrennlackiert gemäss Farb- und Materialkonzept
  - Türschliesser, Zylinder
  - Einstellhalle mit Kipptor oder Sektionaltor und integrierter Türe für den Personaleingang und Notausgang
- 222 Spenglerarbeiten in Kupfer, Chromnickelstahl oder Aluminium
- 224 Bedachungsarbeiten
- Dacheindeckung mit Ziegel (braun passend zum Nachbarsgebäude) oder **mit einer Indach-PV-Anlage** (Formateinteilung gem. Architekt/PV-Anlage-Planer).
- Abdichtung Decken über nicht beheizten Räumen mit wurzelfester Polymer-Bitumenbahn, vollflächig abgeklebt, Ausbilden der Aufbordungen gegen das Gebäude und Abbordungen entlang der Deckenkanten.
- 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen
- 225.1 Fugendichtungen
- Notwendige Trennfugen in Fassadenflächen mit Einkomponentenkitt abgedichtet
  - Innere Fugen in Nasszellen, Küche und Treppenhaus mit Silikon-Kitt abgedichtet
- 225.2 Spezielle Dämmungen
- Innendämmungen Wände und Decken sowie schallabsorbierende Dämmung gemäss Angaben der Bauphysik
- 225.4 Brandschutzverkleidungen
- Gemäss den einschlägigen Vorschriften und den Auflagen der Baubewilligung. Sämtliche Massnahmen, z.B. Brandschutzverkleidungen und Abschottungen von Lüftungskanälen, Leitungskanälen und Leitungsdurchführungen durch brandabschnittsbildende Decken und Wände, etc.
- 227 Äussere Oberflächenbehandlungen
- Gemäss Farb- und Materialkonzept.
- 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz
- 228.2 Rafflamellenstoren
- Aluminium-Verbund-Rafflamellenstoren mit Elektroantrieb gemäss Standard Lieferant, Lamellenbreite ca. 70-90 mm. Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept. Führungsschienen natur eloxiert.

- 228.3 Sonnenstoren  
Im Bereich der Loggias sind elektrische Vertikal-Stoffmarkisen vorgesehen.

## **23 Elektrische Installationen**

- 230 Tableau  
Allgemein  
- Stromeinspeisung über Trafostation im Untergeschoss durch Elektrizitätswerk  
- Haupttableau mit Zählern und Hauptsicherung im Untergeschoss. Zähler für Allgemein, Umgebung, Einstellhalle und Wohnungen  
- Unterverteilung für jede Wohnung unter Putz (UP) oder in Schrankelementen integriert
- 231 Installation  
Allgemein  
- Montage der Leitungen, Schalter und Steckdosen in den Kellerräumen auf Putz (AP), sonst alles unter Putz (UP)  
Umgebung  
- Wegbeleuchtung mit Wandleuchten. Steuerung mittels Bewegungsmelder  
Einstellhalle  
- LED-Lichtleisten  
- Aufputz Steckdosen allgemein für Reinigung und Unterhalt  
- Bei jedem Parkplatz wird ein Leerrohr für evtl. späteren Gebrauch von einem Elektroauto vorgesehen  
Hauseingänge  
- Hauseingänge mit Wand- oder Deckenleuchten, Steuerung mittels Bewegungsmelder  
Treppenhaus  
- Treppenhaus mit Deckenleuchten, gesteuert mit Bewegungsmelder  
- 2 Steckdosen pro Geschoss  
- Sonnerie-Gegensprechanlage kombiniert mit Video  
- Rauchabzugöffnung brandfallgesteuert gemäss den Brandschutzvorschriften  
Wohnungskeller  
- LED-Lichtleiste, 1 Schalter-/Steckdosenkombination an Wohnungszähler gemessen  
Technikraum  
- LED-Lichtleiste, Schalter-/Steckdosenkombination  
Nebenräume/Korridore  
- LED-Lichtleiste, Steuerung mittels Bewegungsmelder  
Wohnungen  
- Wohnung-Multimediaverteiler  
- Leerrohre für sternförmige Erschliessung ab Multimediaverteiler in alle Wohn-, Büro- und Schlafzimmer  
*Wohnen/Essen*  
- Deckenlampenanschlüsse  
- 3 Dreifachsteckdosen (1x geschaltet)  
- 1 Multimediasteckdose

*Schlafzimmer*

- Deckenlampenanschlüsse
- 3 Dreifachsteckdosen (1x geschaltet)
- 1 Multimediasteckdose

*Küche*

- LED-Einbauleuchten
- 3 Dreifachsteckdosen
- Beleuchtung unter Oberbauten

*Nasszellen*

- Anschluss für Spiegelschrank mit integrierter Steckdose
- LED-Einbauleuchten

*Korridore*

- Schalter-/Steckdosenkombination bei Eingangstüre
- LED-Einbauleuchten

*Loggia*

- 1 Nasssteckdose
- LED-Einbauleuchten

*Sonnenschutz*

- Alle Lamellenstoren sowie Vertikalmarkisen (Loggia) elektrisch

**24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage**

- Die Raumtemperaturen betragen für Nasszellen 22°C (Bad und Dusche) und Wohnräume 20°C (Wohnen, Essen, Zimmer, Küche). Wärmedämmung der Leitungen zu den einzelnen Wohnungen nach Vorschriften
- Jede Wohnung ist mit einer separaten Wärmemessung ausgerüstet
- Das Treppenhaus wird nicht aktiv beheizt, liegt aber im Dämmperimeter (nicht kalt)

241 Wärmezeugung

Die Wärmezeugung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe. Diese wird soweit möglich mit einer Indach-Photovoltaikanlage betrieben.

243 Wärmeverteilung

Die Wohnungen werden mit einer Fussbodenheizung beheizt. In jeder Wohnung wird ein Bodenheizverteiler installiert, welcher über einzelne, regulierbare Heizkreise verfügt. Die Wohnräume wie Wohnen, Essen und Zimmer werden über elektrische Raumthermostaten geregelt.

244 Lüftungsanlagen

*Allgemein*

Die Nebenräume sowie Kellerräume werden natürlich belüftet (ohne Lüftungsgerät)

*Einstellhalle*

Die Einstellhalle wird natürlich be- und entlüftet.

*Wohnungen*

Die Wohnungen werden nicht mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet, damit im Sommer die Fenster "ins Grüne" unbeschränkt und bedenkenlos geöffnet werden können.

Alle gefangenen Räume (ohne Fenster) werden mit einem eingelegten Zu- und Abluft Ventilator ausgeführt.

*Küche*

Die Küche wird durch ein geräuscharmes Abluftgerät betrieben.

## 25 Sanitäranlagen

### 251 Sanitäre Apparate/ Armaturen/ Garnituren

Die Sanitärapparate etc. können aus dem Farb- und Materilakzept entnommen werden.  
Änderungen der Sanitärapparate können durch die Käuferschaft falls baufortschrittlich noch möglich, vorgenommen werden.

### 254 Sanitärleitungen

- Sämtliche Installationen haben den gültigen Vorschriften und Normen zu entsprechen
- Alle Installationen müssen die Vorgaben des Schallschutzes einhalten
- Sanitärverteilung erfolgt im Untergeschoss und pro Wohnung, via Zentrale Warmwasseraufbereitung
- Warmwasserverbrauch für jede Wohnung separat gemessen

### 258 Kücheneinrichtungen

Einbauküche "AUS EIGENER PRODUKTION".

Lieferung und Montage einer Einbauküche gemäss Plan:

- Fronten + Sichtteile: in Spa Kunstharz beschichtet nach Wahl Standardkollektion mit ringsumlaufender 1 mm Sicherheitskante nach Wahl
  - Schrankinneres sowie Tablare in Spa Kunstharz, weiss beschichtet Kanten weiss belegt
  - Tablare: alle 32 mm verstellbar
  - Schubladen: mit Metallzargen "Vollauszug" Legrabox mit Einzugsdämpfer Blumotion
  - Griffe: nach Wahl
  - Bänder: verdecktes Topfband 3-seitenverstellbar 125° öffnend
- Abstellflächen:
- Abdeckung: in Granit PK 3/4 oder Dekton Keramik nach Wahl, 1 Becken von oben montiert  
Glaskeramik flächenbündig
- Budget fertig montiert inkl. MWST.*
- 2.5 Zimmer Wohnung 25'000.00 Fr.
  - 4.0 - 4.5 Zimmer Wohnung 35'000.00 Fr.
  - 5.5 Zimmer Wohnung 45'000.00 Fr.

### 261 Aufzugsanlagen

Personen-Lift. 8 Personen, mit elektrischem Antrieb und automatischer Teleskopschiebetüre (rollstuhlgängig).

### 271 Gipserarbeiten

#### 271.0 Innere Verputzarbeiten

Treppenhaus

- Wände Grundputz mit Abrieb 1.0 mm, gestrichen
- Decken mit Weissputz oder Spritzputz gestrichen
- Treppenuntersicht Weissputz oder Spritzputz gestrichen

Wohnungen

- Wände Grundputz mit Abrieb 1.0 mm, gestrichen
- Decken mit Weissputz oder Spritzputz gestrichen
- 1 Vorhangschiene pro Fenster (ohne Nasszellen), in Weissputz -oder Spritzputzdecke eingelegt

Nasszellen

- Wände teilweise Grundputz mit Abrieb 1.0 mm, gestrichen/ teilweise Grundputz zur Aufnahme von Platten
- Decken mit Weissputz oder Spritzputz gestrichen

Sämtliche Nebenarbeiten: Notwendige Trennschnitte zwischen Decken und Wand (Schweden-Schnitt) oder bei Materialtrennung, sauberes Anschliessen an andere Materialien und notwendige Kantenschütze an exponierten Stellen raumhoch, Vorbehandeln des Untergrundes, Netzen des Übergangstellen, Zuputzarbeiten etc.

- 272 Metallbauarbeiten  
Gemäss Farb- und Materialkonzept.
- 272.1 Metallbaufertigteile
- Briefkasten in Alu, einbrennlackiert, Ausführung gemäss PTT-Norm, Schliessung mit Halbzylinder und über jeweiligen Wohnungsschlüssel
  - Kehrriecht und Grüncontainer, nach Vorgaben der Gemeinde
- 272.2 Allgemeine Schlosserarbeiten
- Treppenhausegeländer, aus Metall und einbrennlackiert
  - Loggiagegeländer, aus Metall und einbrennlackiert
- 273 Schreinerarbeiten
- Brandschutztüren
- VKF geprüft, gemäss Vorschriften der kantonalen Brandschutzpolizei, bzw. behördlichen Auflagen
- Innentüren
- Türen Nebenräume UG und Kellertüren
- Holzrahmen weiss deckend lackiert RAL 9016 mit umlaufender 3-seitiger Dichtung
  - Türblatt Röhren- oder Vollspantürblätter Oberfläche samtesche weiss
  - Schloss: Einsteckschloss, Beschläge in Chromstahl
- Wohnungseingangstüre
- gem. allgemeinem Brandschutz und Schallschutznorm
  - Holzrahmen weiss deckend lackiert RAL 9016 mit umlaufender 3-seitiger Dichtung
  - Vollspantürblatt gefälzt mit Alu- und Schalldämmeneinlage inkl. Überschlagsdichtung
  - Oberfläche: KH beschichtet, samtesche weiss
  - Beschläge: 3-Punkt-Verschluss Treplane, Drücker und Schilder in Chromstahl inkl. Spion
  - Kaba Zylinder gem. Schliessplan
- Zimmertüren
- Türfutter in Spanplatte mit hochwertiger Dekorbeschichtung in samtesche weiss inkl. 3-seitiger Dichtung inkl. Bänder
  - Türblätter in Spanplatte mit hochwertiger Dekorbeschichtung in samtesche weiss inkl. Bänder und Schliessblechen sowie Einsteckschlösser B-B
  - Beschläge: Drücker und Rosetten in Chromstahl
- Wandschränke
- Fronten + Sichtteile: in Kunstharz beschichtet nach Wahl mit ringsumlaufender 1 mm Sicherheitskante nach Wahl
  - Schrankinneres sowie Tablare in Novopan, weiss beschichtet Kanten weiss belegt
  - Tablare: alle 32 mm verstellbar
  - Griffe: nach Wahl
  - Bänder: verdecktes Topfband 3-seitenverstellbar 125° öffnend
- Falls vorhanden:
- Schubladen: mit Metallzargen "Vollauszug" Legrabox mit Einzugsdämpfer Blumotion

*Budget fertig montiert inkl. MWST.*

- 2.5 Zimmer Wohnung (2+5) 2'500.00 Fr.
- 2.5 Zimmer Wohnung (3+6) 3'900.00 Fr.
- 4.0 - 4.5 Zimmer Wohnung 3'900.00 Fr.
- 5.5 Zimmer Wohnung 3'900.00 Fr.

- 275 Schliessanlage  
Sicherheits-Schliessanlage Kaba Star oder gleichwertiges, gemäss Schliessplan, für Hauseingang und für sämtliche- Türen, Briefkasten-Anlage, Keller. Pro Wohnung 3-6 Schlüssel.
- 281/282 Wand- und Bodenbeläge  
Unterlagsböden  
- Keller-/ Nebenräume: Zementüberzug ca. 30 mm stark  
Wohnung  
- Schwimmender Unterlagsboden mit Bodenheizung gemäss Vorgaben Schallschutzanforderungen  
- Einstellhalle: Zementüberzug  
Boden- und Wandbeläge Wohnungen  
Boden- und Wandbeläge gemäss Farb- und Materialkonzept.  
*Budgetpreis 130.00 Fr. inkl. MWST. verlegt inkl. Sockel und allen Nebenarbeiten.*  
Die Wandplattenbeläge in den Nasszellen werden im Bereich der Duschen raumhoch verlegt, im Bereich WC/Lavabo bis 1.2 m ab fertig Boden, die restlichen Wandteile werden abgerieben
- 285 Innere Malerarbeiten  
Keller, Nebenräume und Einstellhalle  
- Wände und Decken roh in Beton oder Kalksandstein, nicht gestrichen  
Wohnungen  
- Sämtliche Oberflächen: Wände und Decken gemäss Farb- und Materialkonzept  
  
Inkl. sämtliche Nebenleistungen wie Voranstriche, Schleifen, Spachteln und Grundieren, etc.
- 287 Baureinigung  
Abnahmefertige Übergabe von Wohnungen inkl. Nebenräume.
- 29 Honorare  
Honorar für Architekt, Fachingenieure und Spezialisten.
- 4 Umgebung**
- 40 Terraingestaltung  
41 Roh- und Ausbauarbeiten  
421 Umgebungsarbeiten  
Erstellen der Umgebungsarbeiten gemäss dem bewilligten Umgebungsplan.
- 5 Baunebenkosten**
- 51 Bewilligungen, Gebühren  
Jegliche Gebühren, welche für die Erstellung des Gebäudes erforderlich sind.

52 Vervielfältigungen  
Plankopien, Vervielfältigungen welche zur Ausführung der Bauten notwendig sind.

53 Versicherungen  
- Bauzeitversicherung  
- Bauwesenversicherung

## **6 Vorbehalte**

6.1 Schwind- und Spannungsrisse sind unvermeidbar. Sofern sie die Sicherheit des Bauwerkes nicht beeinträchtigen oder nicht die Folge der Verletzung anerkannter Regeln der Baukunde sind, gelten sie nicht als Baumangel.

6.2 Terrainsenkungen im Bereich der Baugrube sind unvermeidbar. Sie treten in den ersten Jahren nach Baufertigstellung auf. Das Ausgleichen solcher Senkungen von Plätzen und Wegen ist Sache des Gebäudeunterhaltes und kann nicht als Baumangel betrachtet werden.

6.3 Elastische Kittfugen bei Boden-/Wandübergängen (insbesondere bei Plattenbelägen) können infolge unvermeidbarer Bewegungen des Unterlagbodens während den ersten Jahren stellenweise abreißen (vor allem in Raumecken). Die Reparatur dieser Kittfugen ist Sache des Gebäudeunterhaltes und kann nicht als Baumangel betrachtet werden (dito eventuelles Tiefersetzen des Holzsockelleisten).

6.4 Kleine Änderungen des Baubeschriebes, die sich während der Detailplanung und Bauausführung als notwendig oder zweckmässig erweisen, darf die Projekt-/Bauleitung von sich aus vornehmen, sofern dadurch weder die fachmännische Ausführung, noch die Qualität nachteilig beeinträchtigt werden. Visualisierungen sind unverbindliche Bilddarstellungen, die von der definitiven Ausführung abweichen können.

6.5 Fabrikatbezeichnungen im Baubeschrieb geben den Qualitätsstandard an. Die Bauherrschaft kann andere, gleichwertige Fabrikate verwenden. Jegliche Änderungen bzw. Mehrkosten welche den Qualitätsstandard überragen (z.B. Sanitärapparate, Küchengeräte etc.) müssen von der Käuferschaft übernommen werden.

6.6 Sind im Baubeschrieb Ausführungs- oder Materialvarianten mit dem Begriff "oder" definiert, liegt die Entscheidung einzig beim Bauherrn.

## **7 Projektänderungen durch die Käufer**

7.1 Die Käufer haben die Möglichkeit, die Auswahl einzelner Materialien für den Innenausbau ihrer Wohnung im Rahmen der Bauausführung zu bestimmen oder Änderungen anzubringen, solange und soweit dies im Zuge des Planungs- und Baufortschrittes durchführbar ist.

7.2 Ausführungsänderungen dürfen nur in Absprache und Einverständnis mit dem Architekten vorgenommen werden.

7.3 Aus schallschutztechnischen Gründen können Geräte und Apparate nur gemäss Verkaufsplänen platziert werden.

7.4 Der Architekt zeigt dem Käufer Mehr- und Minderkosten an und führt eine Abrechnung. Die Bezahlungen der Mehr- und Minderkosten hat 10 Tage vor Übergabe der Wohnung zu erfolgen oder nach separater Vereinbarung (Beispiel in der Beilage).

7.5 Durch Ausführungsänderungen notwendige Plananpassungen (siehe Pkt. 7.6), zusätzliche Koordination und Kostenberechnungen sind für den Käufer kostenpflichtig. Sie werden dem Käufer entsprechend in Rechnung gestellt. Der Architekt kann für Mehrkosten angemessene Akontozahlungen verlangen.

Anfallende Planerleistungen von Architekten, Ingenieuren und Spezialisten werden separat offeriert und in Rechnung gestellt.

Die Käuferbetreuung durch den Architekten (Rohbau- und Ausbaugespräch) ist im Kaufpreis inbegriffen.

7.6 Präzisierung Leistungsumfang für Planänderungen beim Standardgrundriss.

Inbegriffene Planänderungen sind:

- Einmaliges Einzeichnen der ausgewählten Küche im Architektengrundriss
- Einmaliges Einzeichnen der ausgewählten Sanitärapparate im Architektengrundriss

Nicht inbegriffene Planänderungen sind (Beispiel in der Beilage):

- Verschieben von Wänden, Türen etc. sofern dies überhaupt möglich ist (Schallschutz/ Statik)
- Abklären von technischen Details für spezielle Apparate und Einbauten
- Anpassungen von Nasszellenansichten

7.7 Sämtliche Budget- oder Richtpreise verstehen sich netto, inkl. Mehrwertsteuer.

7.8 Grundsätzlich sind keine Fremdvergaben an nicht vom Bauherrn beauftragte Unternehmer sowie Eigenausbauten durch Käufer vorgesehen. Dies ergibt Probleme im Bereich Haftung und Garantie. Diese Arbeiten können erst nach Übergabe des Werkes (Antritt des Eigentums) ausgeführt werden.

## **8 Garantien**

8.1 Die Baugarantien für die im Baubeschrieb aufgeführten Arbeiten werden durch die Verkäuferschaft gemäss Kaufvertrag geleistet.