

**DREISTEIN** Immobilien- und Verwaltungs AG

**ab sFr. 1'500.000.00**

---

## Baubeschrieb

# Villa mit Pool

**Sonnhaldenstrasse  
4654 Lostorf**

Planer / GU  
Architekten HTL und ETH - Architektur GmbH  
Hauptstrasse 27 - 5013 Niedergösgen  
Tel. 062 849 52 55 - Fax 062 849 11 57  
E-Mail: [mercatali@surfeu.ch](mailto:mercatali@surfeu.ch)

Verkauf  
**DREISTEIN** Immobilien- und Verwaltungs AG  
Kauf Verkauf Vermietung Schätzung von Immobilien  
Picardiestrasse 5 - 5040 Schöffland

Tel. 062 739 20 30 – Fax 062 739 20 31  
[www.Dreistein-Immo.ch](http://www.Dreistein-Immo.ch)  
E-Mail: [info@dreistein-immo.ch](mailto:info@dreistein-immo.ch)

# Vertragsobjekt

Dreistein Immobilien- und Verwaltungs AG

## **Allgemeines**

- Der vorliegende Baubeschrieb soll einen Überblick des gewählten Ausbaustandarts vermitteln.
- Änderungen im Bereich der Produkte und Materialwahl bleiben vorbehalten.
- Massgebend und bindend ist der vorliegende Baubeschrieb, respektive die definitiv vertraglich getroffenen Abmachungen.
- Änderungen gegenüber Bau- und Leistungsbeschrieb bedürfen zu ihrer Gültigkeit die schriftliche Bestätigung der Bauherrschaft.
- Mündliche Abreden sind grundsätzlich für beide Parteien nicht bindend und ungültig.
- Die Änderungen und die dazugehörigen Mehr- und Minderkosten sind vor Arbeitsausführung schriftlich von beiden Parteien gegenzuzeichnen.
- Das Werk entspricht typähnlich der Architektur und der Ausführung des bestehenden Hauses an der Grubenstrasse 17/19 in Männedorf

## **1. Baubeschrieb**

### **201 Erdarbeiten**

Humusabtrag auf der ganzen Gebäudefläche und Deponie des Materials auf der Baustelle. Baugrubenaushub maschinell bei normalen Bodenverhältnissen im Bereich der Gebäudegrundflächen. Wenn möglich Deponie auf der Baustelle. Hinterfüllen der Kellerumfassungswände inkl. verdichten des Materials. Abtransport von Humus und Aushubmaterial sind im Preis inbegriffen.

### **211 Baumeisterarbeiten**

Baustelleneinrichtungen für die vorgesehenen Arbeiten.  
Kanalisationsleitungen innerhalb und ausserhalb des Gebäudes erstellt nach den örtlichen Bauvorschriften sowie aufgrund des bewilligten Kanalisationsplanes der Gemeinde.  
Die Bodenplatte sowie die Kellerumfassungsmauern und alle Decken in armiertem Beton. Die Innenmauern im Kellergeschoss aus 12/15 Kalksandstein Mauerwerk, in den Wohngeschossen aus Backstein 12/15/17.5 cm, Dicke immer nach statischen Erfordernissen.  
Erdberührte Kellerwände werden aussen mit vollflächig verklebter Dachpappe abgedichtet.  
Kellerleibungsfenster mit Lichtschächten, Gitterroste mit Einbruchsicherung. Treppenläufe aus Beton.

### **217 Schutzraumbauteile**

Wenn ein Schutzraum realisiert werden muss, sind diese Kosten inbegriffen, ansonsten leistet der Ersteller die Ersatzabgabe.

## **221 Aussentüre/Tore**

Aussentüre: aus isolierten Metallprofilen, mit Dreipunkt Türverschluss, Sicherheitszylinder (Bestandteil der Schliessanlage).

Garagetor: isoliertes Sektionaltor mit Motor (Fernbedienung, inkl. 2 Handsender)

## **221 Fenster**

In Holz/Metall oder Kunststoff. K-Wert 1.1 W/m<sup>2</sup>K (Wärmeschutz-Glas), Schallschutzwert: auf dB 36 erhöht.

## **222 Spenglerarbeiten**

Die Spenglerarbeiten sind in Titanzink- oder Chromstahlblech, Dicke 0.55 mm. Ausführung der Sockelrohre in Kunststoff.

## **224 Flachdacharbeiten**

Der Aufbau bei den Flachdächern besteht aus einer 12 cm starken Wärmedämmung mit entsprechend systembedingter Abdichtung. Die Flachdächer werden als extensiv begrüntes Dach ausgebildet.

Die einzelnen Balkone oder Terrassen werden isoliert mit passender systembedingter Abdichtung. Als Schutzschicht werden auf der Terrasse grossformatige Zementgartengartenplatten verlegt, auf dem Hauptdach muss eine extensive Begrünung aufweisen.

## **226 Aussenwärmedämmung**

Die ganzen Aussenwandflächen des Hauses werden als Kompaktfassade (Aussenisolation – Dämmung, Einbettung eines Kunststoffarmierungsnetzes, kunststoffgebundener Aussenabrieb mit Korn von 2-3 mm), Farbe nach Architekt. Unter Terrain werden Styrofoam-IB-Platten verwendet.

## **228 Sonnenschutz**

Bei den Fenstern sind Verbundraffstoren angebracht, ausser im Kellergeschoss. Der Elektroantrieb der Verbundraffstoren ist in folgenden Räumen im Preis inbegriffen: Wohnen, Wohnen/Essen, Küche, Eltern und Eltern/Ankleide, Kinderzimmer Badzimmer. Sonnenstore beim Sitzplatz nach Standardkollektion Baumann oder Schenker.

## 230 Elektroinstallationen

Das Gebäude ist ausreichend mit Steckdosen, Schaltern, Lampenstellen etc. ausgerüstet. Die unten aufgeführte Liste beinhaltet einen groben Überblick über diese Installationen.

Spezielle Wünsche werden gerne berücksichtigt.

Die Installationen in den Untergeschossräumen und in der Garage: Aufputzinstallation.

Die untenaufgeführten Schalter, Lampen und Steckdosen sind keine abschliessende Aufzählung. Massgebend ist der Architektenplan.

Keller	Heizung/Waschen	Anschluss: Heizung, Waschmaschine, Tumbler Boiler, Lichtschalter/Steckdose, Lampenstelle
	Keller Basteln	Lichtschalter/Steckdose, Steckdose, Lampenstelle Lichtschalter/Steckdose, 2 Dreifachsteckdosen, Lampenstelle
	Treppenhaus Eingang	Lichtschalter/Steckdose, Lampenstelle Sonnerie mit Gong Lichtschalter für Aussenlampe Lichtschalter/Steckdose, Lampenstelle
	Garage	Lichtschalter/Steckdose, 2 Lampenstellen Motor für Garagetor, 2 Steckdosen
	Vorplatz	Aussenlampe mit Bewegungsmelder
	Erdgeschoss	Küche
Essen		Lichtschalter/Steckdose, Lampenstelle Dreifachsteckdose
Sitzplatz aussen		Lichtschalter/Steckdose, Lampenstelle Wand
DU/WC (Option)		Lichtschalter/Steckdose, 2 Lampenstellen
Zimmer		Lichtschalter/Steckdose, 2 Dreifachsteckdosen Lampenstelle Leerrohr für Telefonanschluss Leerrohr für TV Anschluss
Wohnen		Lichtschalter/Steckdose, Steckdose geschaltet 3 Dreifachsteckdosen 1 Telefon- und TV-Anschluss fertig montiert 1 Telefon- und TV-Anschluss (Leerrohr) Motor für elektrische Lamellenstoren
Obergeschoss	Balkon	Lichtschalter/Steckdose, Lampenstelle Wand
	Treppenhaus	Lichtschalter/Steckdose, Lampenstelle
	Zimmer	Lichtschalter/Steckdose, Lampenstelle 3 Dreifachsteckdosen 1 x Telefon- und TV-Anschluss (Leerrohr)
	DU/WC	Lichtschalter/Steckdose, 2 Lampenstellen
	Vorplatz	Lichtschalter/Steckdose, Lampenstelle
	Eltern/Ankleide	Lichtschalter/Steckdose, Lampenstelle 3 Dreifachsteckdosen 1 x Telefon- und TV-Anschluss (Leerrohr) Motor für elektrische Lamellenstoren
Bad	Bad	Lichtschalter/Steckdose, Lampenstelle Beleuchtung und Steckdose im Spiegelschrank Leerrohr für Closomatanschluss
	Treppenhaus	Lichtschalter/Steckdose, Lampenstelle
	Vorplatz	Lichtschalter/Steckdose, Lampenstelle

## 240 Heizungsinstallationen

Jedes Haus wird mit einer sparsamen und umweltfreundlichen Wärmepumpe ausgerüstet (sofern bewilligt wird eine Erdsonde mit Tiefenbohrung ausgeführt). Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Bodenheizung (alle Räume ausser Keller, Basteln, Heizung/Waschen, Vorplatz Keller, Garage).

Die Wärmeregulierung der Wohn- und Schlafräume erfolgt mittels Einzelraumregulierungen (nach Heizungs. Ing.).

## 250 Sanitärinstallationen

Der Hausanschluss inkl. Abstellhahn und Wasseruhr ist im Technik/Waschen untergebracht, erstellt nach örtlichen Vorschriften.

Die Hauptverteilung im Technik/Waschen ist in rostfreiem Chromnickelstahl im Mannesmann-System erstellt. Die Wasserleitungen sind im Optiflex-System ausgeführt. Die Schmutzwasserleitungen werden mit Geberitrohren in die Kanalisation und die Entlüftungsrohre über Dach geführt. Elektrostehtboiler 300 Ltr. im Untergeschoss.

Die Installations- und Ablaufleitungen in den Kellerräumen werden sichtbar geführt.

Sanitärapparate: alle Apparate weiss.

Technik/Waschen:	1 Waschtrog aus Kunststoff (ca. 65 x 45 cm) 1 Wandbatterie mit Schwenkauslauf, verchromt für Kalt- und Warmwasseranschluss 1 Waschmaschine, 1 Tumbler, je 5 kg Inhalt 1 Elektroboiler, 300 Liter
Sep. WC	1 WC mit UP Spülkasten 1 Handwaschbecken 1 Mischer bei Handbecken, verchromt 1 Spiegel, 2 Wandlampen alle nötigen und üblichen Garnituren, verchromt
Küche	Zu- und Ableitungen für Spültisch und Geschirrwashmaschine 1 Mischer mit Auszugsbrause bei Spültisch, verchromt
DU/WC OG	1 WC komplett mit UP Spülkasten 1 Waschbecken, 1 Mischer bei Waschtisch, verchromt 1 Handtuchhalter 1 Spiegelschrank, weiss Breite 60 cm mit integrierter Lampe 1 Duschentasse, Stahl emailliert 1 Duschentrennwand, mit strukturiertem Kunstglas 1 Duschenmischer mit Gleitstange, verchromt 1 Badetuchstange, 60 cm, verchromt alle nötigen und üblichen Garnituren, verchromt
Bad	1 WC komplett mit UP Spülkasten 1 Badewanne, über Eck 1 Mischer bei Badewanne mit Brause, verchromt 1 Doppelwaschtisch, 120 cm breit 2 Mischer bei Waschtisch, verchromt 2 Handtuchhalter 1 Spiegelschrank, weiss Breite 120 cm mit integrierter Lampe 1 Duschentasse, Stahl emailliert 1 Duschentrennwand, mit strukturiertem Kunstglas 1 Duschenmischer mit Gleitstange, verchromt 1 Badetuchstange, 60 cm, verchromt 1 Badetuchstange, 80 cm, verchromt alle nötigen und üblichen Garnituren, verchromt

Für die gesamten vorgängig aufgelisteten Apparate und Armaturen ist ein Budgetposten von Fr. 30'000.- vorgesehen. (Ver- und Entsorgungsleitungen, Apparatemontage, Leitungsisolierungen, etc. im Standartausbau sind im Globalpreis inbegriffen)

Waschmaschine/Tumbler sind enthalten (nach Auswahl GU, V-Zug oder ähnliches) und sind nicht Bestandteil des Budgetpostens der Sanitärapparate.

Umgebung: je ein Aussenhahn auf der Nord- und auf der Südseite mit separatem Abstellhahn

## **258 Kücheneinrichtung**

Für die gesamte Kücheneinrichtung (Möbel, Apparate, Spezialbeleuchtung) ist ein Budgetbetrag von Fr. 50'000.- ausgesetzt. Grundrissänderungen welche eine geänderte Leitungsführung (Abwasser, Kalt- und Warmwasser, Abluftleitungen Dampfzug und Backofen) zur Folge haben und dementsprechend Mehrkosten verursachen, werden zusätzlich verrechnet.

## **271 Gipserarbeiten**

Sämtliche Wände ( EG und OG ) haben einen mineralischen Aufbau. Grundputz und Abrieb mit einem Korn von 1 mm, zum Streichen (Weissputz zum streichen möglich).  
In den Nassräumen mit Zementgrundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen.  
Decken mit Glattstrich zum streichen.

## **272 Metallbauarbeiten**

Alle notwendigen Geländer aussen pulverbeschichtet (duplexiert), Handläufe in Chromstahl. Geländer innen pulverbeschichtet, Farbe nach Wahl Bauherrschaft. Handlauf aus Chromstahl.  
3 Treppenläufe innen aus Stahl, pulverbeschichtet.  
Briefkasten ist an einem zentralen Standort.

## **273 Schreinerarbeiten**

Garderobe UG aus MDF zum streichen. Seitlicher Einbauschränk mit Zwischentablar, Huttablar mit Garderobenstange  
Innentüren: Stahlzargen mit halbschweren Türen (Schalldämmklasse I-3 R'w, dB 25-28).  
Türblatt in Echtholzfournier Standart, kunstharzbelegt oder in MDF zu bauseitigen streichen, Kanten und Fälze auf Wunsch mit Kunstharzfarbe in entsprechendem Farbton nachgestrichen.

## **275 Schliessanlage**

Für die Schliessung wird das System Kaba verwendet (Haustüre, Garagetüre, Briefkasten).  
Es werden 6 Schlüssel pro Haus abgegeben.

## 281 Unterlagsböden

Schwimmende Unterlagsböden bestehend aus Wärmedämmung (Stärke 20 mm bis 80 mm, Ausführung gemäss Wärme- und Schallschutzverordnung, resp. Energieberechnung), sowie faserarmiertem Unterlagsboden 60 mm bis 80 mm stark oder Fliessestrich, gemäss Ausführungskonzept.

## 281 Boden-/Wandbeläge (Keramikbeläge)

Bodenplatten:	UG: Eingang mit sep. WC, Kellertreppe, Treppe zu Küche, Vorraum, Waschküche, EG: Küche, Essen, OG: Elternbad, DU/WC
Wandplatten:	UG: sep. WC, EG: Küchenschild, DU/WC, OG: Elternbad, DU/WC
Dekorplatten:	Dekorplatten und Filets in Küche und Nasszellen als Zuschlag
Richtpreis:	Brutto fertig verlegt: Fr. 125.-/m <sup>2</sup> , inkl. notwendigen Sockel und inkl. allen Zuschlägen

## 282 Bodenbeläge (Textil- oder Parkettbeläge)

In den Wohn- und Schlafräumen ist ein Echtholzparkett vorgesehen. Die einzelnen Treppenstufen der 3 Treppenläufe vom Küchen- ins Elterngeschoss werden ebenfalls mit Echtholzparkett belegt.

Richtpreis:	Brutto fertig verlegt: Fr. 125.-/m <sup>2</sup> , inkl. notwendigen Sockel und inkl. allen Zuschlägen
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 283 Deckenputze

Die Betondecken im Erd- und Obergeschoss, sowie das Sep. WC und der Eingangsbereich erhalten einen Gipsglattstrich zum streichen.  
Die Betondecken im Untergeschoss (Waschen, Basteln, Keller Gang und Garage) bleiben roh (gestrichen durch Maler).

## 285 Malerarbeiten

Sämtliche Wände und Decken mit weisser Dispersionsfarbe im UG, EG und OG.  
Dachuntersichten aussen, Türzargen, Stahlstützen, ev. Sturzbretter, Simse mit deckender Kunstharzfarbe.  
Farbe Dachuntersichten aussen nach Architekt.

## 287 Baureinigung

Das Gebäude wird im gereinigten Zustand übergeben

## 290 Honorare

Inbegriffen sind folgende Honorare:

Die Honorare für Architekt, Bauingenieur, Elektro-, Heizungs- und Sanitärplaner, Geometer.

## 421 Umgebungsarbeiten

Direkt um das Haus werden Bollen- oder Schottersteine verlegt. Der Sitzplatz vor der Küche/Essen wird aus grossformatigen Zement-Gartenplatten von ca. 12 m<sup>2</sup> Fläche ausgeführt. Zwischen den beiden Hausteilen wird eine freistehende Stahlkonstruktion mit Spanndrähten erstellt, und mit Kletterpflanzen bepflanzt.

Die Zufahrten zu den Garagen werden mit Verbundsteinen belegt. Die Zugänge zu den Wohnungshaupteingängen mit grossformatigen Zementplatten. Die Aufteilung der Umgebung erfolgt in 3 Zonen: Vorgarten, Sitzplatz, Hang. Bepflanzung durch Bäume, Sträucher und Stauden etc. nach separatem Umgebungsplan.

Pool nach Vorgabe , resp. sep. Plan

### Baunebenkosten

Inbegriffene Kosten:

- Die Kosten für die Baubewilligung, Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektro, TV, Telefon, Geometerkosten für Schnurgerüst, Einmessen des Gebäudes, Bauprofile, Kopierkosten für Pläne, Vervielfältigungen und dgl.
- Kosten für Baustrom und Bauwasser.
- Versicherungen während der Bauzeit.

## 2. Werkpreisgestaltung

**Im Werkpreis inbegriffen:**

- Landerschliessung mit allen Anschlussbeiträgen
- Vollständige Hauserschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch, TV, Telefon.
- Bewilligungsgebühren für das Gebäude
- Sämtliche Rohbau-, Ausbau- und Installationsarbeiten für das schlüsselfertige Haus gemäss detailliertem Baubeschrieb
- Alle für die zuständigen Instanzen wie, zB. Gebäudeversicherung, Feuerpolizei, Zivilschutzamt, vorgeschriebenen Vorkehrungen und Installationen.
- Prämien für Bauzeit- und notwendige Spezialversicherungen
- Alle für die Erstellung des Hausteils notwendigen Honorare
- Gesetzliche Mehrwertsteuer in der Höhe von 7,6 %

### **Im Werkpreis nicht inbegriffen:**

(von der Käuferschaft zusätzlich zu bezahlen)

- Im Preis nicht inbegriffen und von der Käuferschaft als Mehrpreis zu bezahlen sind die Kosten für zusätzliche Leistungen welche weder im Baubeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind. Speziell sind dies die individuellen oder zusätzlichen Ausbauwünsche oder gewünschter höherer Ausbaustandart gegenüber dem Baubeschrieb. Im Preis auch nicht enthalten sind allenfalls nötige Planänderungen in Folge von gewünschten Änderungen.
- Im Zusammenhang mit der Vertragsbeurkundung und Eigentumsübertragung die Hälfte der Beurkundungs-, Grundbuch- und Notariatskosten sowie die Hälfte der Handänderungssteuer.
- Beurkundungs- und Gebühren für die Grundpfanderrichtung (Schuldbrieferrichtung für Hypotheken)
- Finanzierungskosten für die zu leistenden Teilzahlungen
- Mehrkosten bezüglich einer Änderung des bestehenden Mehrwertsteuersatzes.
- Allenfalls neu erhobene öffentliche Abgaben und Gebühren welche zum Vertragszeitpunkt noch nicht in Kraft oder bekannt sind.

## **3. Vertragsabwicklung**

### **Übergabe an die Käuferschaft**

Nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgt die Abnahme des Hauses vor der geplanten Übergabe an die Käuferschaft. Anlässlich dieser Abnahme wird ein detailliertes Abnahmeprotokoll erstellt und alle möglichen Mängel und Restarbeiten erfasst. Das Abnahmeprotokoll wird von beiden Parteien unterzeichnet. Fertigstellungsarbeiten im Bereich Umgebungsarbeiten und Gartenanlage welche aus Gründen der Jahreszeit (zB. Winter) noch nicht ausgeführt werden konnten, gelten bei der Abnahme als noch nicht erledigte Arbeiten. Dies stellt kein Hindernis dar, die Abnahme nicht vornehmen zu können. Die festgestellten Mängel und Fertigstellungsarbeiten sind innert nützlicher Frist zu erledigen. Ein anteilmässiger Betrag für die allfällig restlichen, noch nicht ausgeführten Arbeiten, im speziellen die Umgebungsarbeiten, kann bei der Bank des GU auf ein auf Sperrkonto, lautend auf den GU, einbezahlt werden.

### **Schlüsselübergabe an die Bauherrschaft**

Die Schlüsselübergabe an die Bauherrschaft erfolgt bei der Hausübergabe. Die restliche Zahlung inkl. Mehrleistungen ist vorgängig zu leisten oder hat bei der Hausübergabe mittels Barcheque zu erfolgen. Die Schlüsselübergabe an die Bauherrschaft kann vom GU verschoben werden, wenn die Bauherrschaft mit den zu leistenden Zahlungen laut Werkvertrag in Verzug sind.

### **Zahlungsplan**

Individuell nach Absprache

2007