

**Käufer Baubeschrieb nach BKP**



**Objekt:**

Überbauung Breiten  
Breitestrasse 6  
8465 Wildensbuch

Bauherr:  
SMG Immobilien AG  
Werkstrasse 5  
8222 Beringen

Totalunternehmer:  
GENU Partner AG  
Teufenerstrasse 12  
9000 St. Gallen

Architekt:  
Rebsamen Nolé Partner Architekten AG  
Rheinweg 1b  
8212 Neuhausen

Verkauf:  
Graf & Partner Immobilien AG  
Tanne 3  
8200 Schaffhausen

## Energieeffizienzklasse

Das Gebäude erfüllt das Energiegesetz zum Zeitpunkt der Baubewilligung (15.02.2022).

## Vorschriften:

Die Ausführungen müssen in jedem Fall den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen entsprechend ausgeführt werden. Wärmeschutz gemäß SIA Norm 180, Ausgabe 99 und kantonalem Energiegesetz. Schallschutz gemäß SIA Norm 181 Ausgabe 2006. Sämtliche notwendigen Leistungen zur Erreichung der Normen sind in den Kosten enthalten, auch wenn sie im Baubeschrieb nicht explizit erwähnt sind. Die Überbauung ist nach den neuesten SIA-Normen erdbebensicher geplant.

## Stand:

|         |            |             |                 |
|---------|------------|-------------|-----------------|
| Index A | 23.08.2022 | A. Spiess   | GENU Partner AG |
| Index B | 01.09.2022 | A. Spiess   | GENU Partner AG |
| Index C | 03.06.2023 | A. Spiess   | GENU Partner AG |
| Index D | 24.07.2024 | C. Tancredi | GENU Partner AG |

## Allgemeine Bedingungen:

Der vorliegende Baubeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um die Gebäudeanlagen zu erstellen. Für Masse gelten ausschliesslich die Planunterlagen des Architekten (Rohbaumasse).

Die Konstruktion der Bauten wird so ausgelegt, dass die erhöhten Anforderungen der SIA Norm 181 "Schallschutz im Hochbau" angestrebt werden, ohne dass die Verkäuferin diese garantiert.

Bauliche Änderungen nach Bezug der Bauten können auf die Schalldämmwerte Einfluss haben, wofür der Käufer selbst die Verantwortung trägt.

Kleine Risse bis 1mm an den Wänden und Decken gelten als kein Mangel und müssen akzeptiert werden.

Rohbaurelevante Änderungen können nur veranlasst werden, sofern das statische, konstruktive, bauphysikalische und akustische Konzept nicht verändert wird oder sonstige übergeordnete baulichen oder gesetzlichen Vorgaben tangiert werden. Änderungen der haustechnischen Schächte und Installationsräume sind nicht möglich.

Ebenso sind Änderungen des Grundrisses im internen Bereich möglich, soweit dies der Baufortschritt und das konstruktive sowie statische Konzept erlaubt. Die Beratung und Anpassung durch die Planer/Spezialisten erfolgt im Zeitaufwand.

Bei den individuellen Käufersitzungen zur Behandlung und Erfassung von Änderungswünschen, wird den Käufern im Rahmen von Grobkostenschätzungen Auskunft erteilt. Diese beinhalten folgende Punkte:

- Machbarkeit des Käuferwunsches bestätigen
- Grobkostenschätzung inkl. aller Honorare (Genauigkeit +/- 25%)
- Terminrisiken und allfällige Bezugsverzögerungen aufzeigen

Auf den Mehrkosten, welche durch die Änderungswünsche des Käufers entstehen, wird ein Honorar für Beratung, Koordination, Kostenberechnung und Bauleitung von 12% für effektiven Mehrkosten aufgerechnet. Für die Baunebenkosten wie Versicherungen, Anschlussgebühren, etc. werden 3% der effektiven Mehrkosten aufgerechnet.

Bei Änderungswünschen des Käufers, die eine Planänderung oder eine Zusatzaufwendungen seitens Architekten, Bauingenieur oder Fachingenieure verursachen sowie zusätzliche Anschluss- oder Bewilligungsgebühren der Behörden auslösen, werden die Kosten dem Käufer separat durch den Totalunternehmer in Rechnung gestellt.

Die Grobkostenschätzung ist für den Käufer unentgeltlich. Beauftragt der Käufer die Baubeteiligten anhand der Grobkostenschätzung zu Planungsänderung und Kostenermittlung (Kostenprotokoll) so sind die 12% Honorarkosten plus 3% Baunebenkosten plus evtl. Planänderungskosten vom Käufer in jedem Fall geschuldet, auch wenn der Änderungswunsch nicht ausgeführt wird.

Mittels Unterschrift nimmt die Käuferschaft das mit einem Fristvermerk und allenfalls einem Vermerk betr. allfällige Terminrisiken / Bezugsverzögerungen bei Offertannahme versehene Kostenprotokoll an und verpflichtet sich gegenüber dem Totalunternehmer zur Übernahme der ermittelten Mehr-/Minderkosten. Die Einzahlung dieser Zusatzleistung erfolgt nach Rechnungsstellung innerhalb von 30 Tagen auf das Konto lautend auf den Totalunternehmer.

Die Änderungen der Käufer werden erst nach Unterzeichnung des Kostenprotokolls in Auftrag gegeben. Der Montagebeginn erfolgt nach Eingang der Zahlungen.

Wünscht der Käufer zur Verfeinerung der Wohnprogramme ausserhalb der vorgegebenen Sitzungen zusätzliche individuelle Beratung oder Betreuung durch den Architekten, Fachingenieure, Spezialisten etc., ist dies möglich. Diese zusätzlichen Aufwendungen werden dem Käufer jedoch pauschal oder im Zeitaufwand direkt vom Spezialisten verrechnet.

Änderungen und Abweichungen von den nachfolgend beschriebenen Ausführungen bleiben, soweit keine Qualitätseinbussen oder Sonderleistungen entstehen, ausdrücklich vorbehalten. Bedingt durch den Bauablauf sowie der Witterung können die Umgebungs- und Bepflanzungsarbeiten eventuell erst nach Bezug der Bauten fertiggestellt werden. Ebenso können untergeordnete Mängel oder solche, welche nach Bezug der Bauten festgestellt werden, eventuell erst nach Bezug oder zusammen mit den Garantiewerken behoben werden.

Für Angaben inkl. MwSt gilt der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung gültige Mehrwertsteuersatz.

## Baubeschrieb nach BKP

### Gebäudehülle

Massivbauweise: Backsteinmauerwerk/Stahlbeton mit Aussenwärmedämmung und teilweise Holzfassade. Ausführung nach Angaben Architekt, Bauingenieur und Bauphysiker.

### Innenwände

Treppenhauswände gegen Wohnungen mit Stahlbeton gemäss Angabe Bauphysiker und Bauingenieur. Zimmertrennwände in Backstein oder infolge Erdbebensicherheit teilweise in Stahlbeton.

### Geschossdecken

Geschossdecken in Stahlbeton mit schwimmenden Unterlagsböden auf Trittschall- und Wärmedämmung.

### Treppen

#### Haus A und B:

Treppen zwischen UG und EG mit Platten belegt.

Treppen zwischen EG und OG mit Parkett belegt.

#### Haus D:

Treppenhaus Haus D, Stahlbetontreppen in Sichtbeton. Podeste mit Platten belegt.

Treppen Maisonett-Whg. in Platten belegt.

#### Haus E:

Treppenhaus Haus E, Stahlbetontreppen in Sichtbeton. Podeste mit Platten belegt.

Keramische Platten Treppenhaus Haus E und D, Typ:  
RCY6007 / X-Recycle Terrazzo Dark / 60x60x1.0cm

### Dächer

Satteldach aus Konstruktionsholz gemäss Angabe Zimmermann. Innen Fermacell oder Gipsplattenverkleidung, Dämmung, Unterdach, Konter-, Dachlattung- und Ziegeleindeckung gemäss Vorgabe Architekt und Zimmermann.

### Balkone / Terrassen

Massivbauweise in Stahlbeton, Balkonplatten thermisch mit Kragplattenanschlüsse von den Geschossdecken getrennt Holzlattenrost auf Stelzlager.

## **Fenster, Aussentüren, Tore**

Fenster aus Kunststoff mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung (U-Wert 0.6 W/m<sup>2</sup>K, 32 dB-Verglasung) Farbton innen und aussen weiss.

Drehflügel, pro Zimmer 1 Flügel mit Drehkippschlägen, Balkon-/Terrassenfenster mit Festteilen und Flügeltüren gemäss Plan Architekt (Keine Hebeschiebetüren), Griffe Standard Unternehmer. Fenster EG Sicherheitsklasse RC 2.

Aussentüren aus Aluminium mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung (U-Wert 0.7 W/m<sup>2</sup>K, 32 dB-Verglasung) Farbton innen und aussen NCS S4010-Y30R.

## **Sonnenschutz**

Keine Markisen enthalten

Teilweise Klappläden aus Aluminium und / oder Raffstoren mit Handkurbel gemäss Konzept Architekt.

## **Elektroinstallationen**

Genügend Schalter und Steckdosen in allen Räumen. 1 Aussensteckdose und 1 Anschluss für Aussenleuchte im Bereich Sitzplatz / Balkon / Terrasse. Multimedia Steckdose für Kabel-TV/Radio und Telefon im Wohnzimmer. In den Schlafzimmern Leerdose für späteren Ausbau.

Multimedia-Verkabelung sternförmig an zentrales Rack geführt.

Downlight in Decke eingelassen in Küchen 3 Stk. pro Wohnung ausser in den Dachgeschosswohnungen Haus D und C.

Türsprechanlage zwischen Hauszugang und Wohnungseingang.(nur MFH D und E) Treppenhausbeleuchtung mit Bewegungsmelder. Pro Wohnung ein Energiezähler. Unterverteilung in der Wohnung mit sämtlichen Sicherungsorganen. Die Installationen im Gebäude erfolgen Unterputz in den Decken und Wänden, in den Nebenräumen erfolgt die Elektroinstallation Aufputz. Wohnungskeller und Garage mit LED-Balkenleuchten; 3-fach-Steckdose auf Wohnungszähler im Keller wenn vorhanden. Aussen- und Treppenhausbeleuchtung auf Allgemeinzähler.

## **Heizungsanlagen**

Wärmeerzeugung: Erschliessung ab bestehender Pelletheizung Haus C

Die Wärmeabgabe in den Wohnungen und Einfamilienhäuser erfolgt mittels Fussbodenheizung:

- Bad, Dusche und WC 22° C
- Küche und Reduit 20° C
- Wohnraum 20°C
- Schlafräume 20° C
- Vorplatz, Gang und Entree 20° C

Übrige Räume unbeheizt.

## **Lüftungsanlagen**

Lüftung Kellerräume:

Es wird eine mechanische Lüftung für die Kellerräume erstellt.

**Abluft Nasszellen:**

Nur die gefangenen Nasszellen (Bad/DU/WC) und die Reduit werden mit einem Einzelraumventilator ausgerüstet und über Dach entlüftet. In den Nassräumen erfolgt die Ansteuerung mit elektronischer, feuchteverlaufsabhängiger Automatik. In den Reduits erfolgt die Ansteuerung via Lichtkontakt und Nachlaufzeit.

**Abluft Küchen:**

Kücheneinrichtungen mit integrierter Umlufthauben.

**Kaminschacht Cheminée:**

Ausführung nur im Haus E (EG und OG) möglich.

**Sanitäranlagen**

Badezimmer: Badewanne, Wandklosett, Waschtisch und Spiegelschrank.

Dusche/WC: Dusche mit Glastrennwand, Wandklosett, Wandbecken und Spiegel.

Lieferung spezielle Sanitär-Apparate:

Die EFH und Wohnungen erhalten einen Waschturm der Marke Miele oder gleichwertig.

**Kücheneinrichtungen und Wandschränke**

Kücheneinrichtungen bestehend aus Kunstharzfronten, Neolith Basalt Black Arbeitsplatte, (Preisklasse 0) zwischen Unter- und Oberbauten, Geschirrspüler, hochliegender Backofen oder Kochherd mit Backofen, Kühlschrank mit Gefriereteil, Glaskeramik-Kochfeld und Dampfzughaube. WHG Dachgeschoss Haus E mit Kochfelddunstabzug. Wandschränke siehe BKP 273.1

**Metallbauarbeiten**

Aussengeländer Balkone, Terrassen:

Engmaschiges Drahtgeflecht, Handlauf (L-Profil) verzinkt, gemäss Farbkonzept Architekt.

Geländer Treppenhaus (Haus D/E) als Staketengeländer.

**Schreinerarbeiten**

Wohnungseingangstüren:

Wohnungseingangstüre schallhemmend gemäss Farbkonzept Architekt, mit 3-Punkt-Sicherheitsschloss. Zylinder gleichschliessend mit Hauseingang, Briefkasten und Kellerabteil.

Wohnungsinnentüren und Kellertüren:

Stahlzargen gestrichen, Röhrenspantüren belegt 7 Standardbeschläge gemäss Türbauer. Türen schwellenlos ohne Planetdichtung (Luftzirkulation).

**BKP 273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.**

Garderobenschränke mit Hutablage und Kleiderstange sowie Tablaren, Spanplatten kunstharzbeschichtet. Beschläge und Bänder in guter Qualität.

**BKP 273.3 Allg. Schreinerarbeiten**

Fenstersimse bei allen Fensterbrüstungen ca. 2cm vorstehend, kunstharzbelegt.

Aufgesetztes Vorhangprofil VS57, zweiläufig und in Nasszelle einläufig, seitlich je 30cm Überstand entlang der Fensterfront bei allen Wohn- und Schlafzimmer.

## **Schliessanlagen**

Sicherheitszylinder nach Schliessplan (Kaba Star oder Keso).

Pro Wohnung und EFH 5 Schlüssel, passend zu:

Hauseingang / Wohnungseingang / Kellertüre / Trocknungsraum / Garage / Briefkasten

## **Bodenbeläge**

Plattenbeläge in den Bädern, Duschen, WC fertig verlegt und zum Teil im Wohnbereich, inkl. sämtlichen Vor- und Nebenarbeiten wie spachteln, etc. Sockelplatten ca. 6 cm hoch aus Bodenplatten geschnitten mit Sichtkanten nach oben (wo keine Wandplatten). Im Bereich der Duschen inkl. Abdichtung und sämtlichen an und Abschlüssen.

Keramische Platten (Wohnungen), Typ: WDS-LSDG36 / A-Limestone dark grey / 30x60x0.9cm

Bodenbeläge aus Holz, vollflächig verklebt. Wandsockel weiss. Bodenbeläge aus Holz gemäss Detailplan Bodenbeläge.

Parkett, Typ: Cleverpark Eiche 34 bebürstet natürgeölt, Format 1250x100x9.5mm

## **Wand- und Deckenbeläge**

Wände:

Grundputz in allen Räumen, zur Aufnahme von Wandplatten oder Abrieb, Körnung 1.5 mm zum Streichen.

Decken:

Weissputz (Q2) zum Streichen auf Betondecke in allen Wohngeschossen inkl. auftragen einer Haftbrücke als Verbesserung der Haftung zwischen Untergrund und Putzauftrag.

Nasszellen:

Alle Plattenbeläge in den Bädern, Duschen, WC sind fertig verlegt, inkl. sämtlichen Vor- und Nebenarbeiten wie spachteln, Abdichtungen etc. Wandflächen je Bad, Dusche und WC, ohne Abzug, 1x kurze und 1x lange Wandseite gemäss Nasszellenpläne Architekt.

## **BKP 284 Hafnerarbeiten**

Es besteht die Möglichkeit in den Wohnungen E1 (EG) und E2 (OG), Haus E, ein Cheminée einzubauen. Ein Kaminschacht je Wohnung wurde vorgesehen.

## **BKP 421 Gärtnerarbeiten**

Gärtnerarbeiten gemäss Umgebungsplan Architekt.

Haus A: Carport bestehend aus Holzkonstruktion gemäss Vorgabe Architekt.