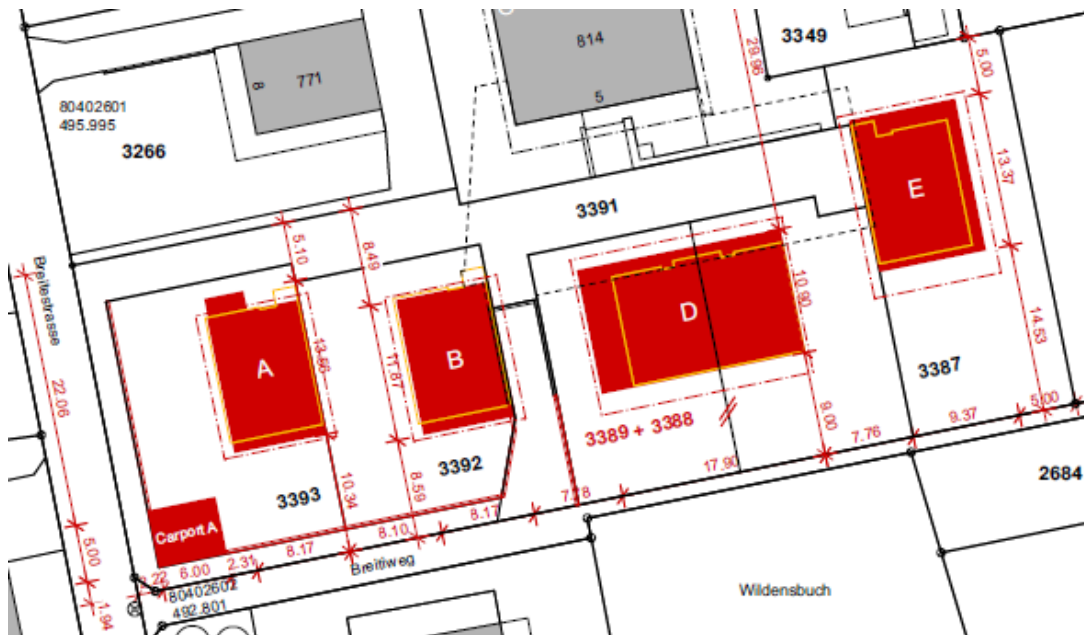


Käufer Baubeschrieb nach BKP



Objekt:

Überbauung Breiten
Breitstrasse 6
8465 Wildensbuch

Totalunternehmer:
GENU Partner AG
Schönmaiengässchen 1
8200 Schaffhausen

Bauleitung:
LBM Partner AG
Schönmaiengässchen 1
8200 Schaffhausen

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

Verkauf:
Graf & Partner Immobilien AG
Tanne 3
8200 Schaffhausen

MINERGIE

Die Gebäudehülle erfüllt die Anforderungen an die Wärmedämmung gemäss MINERGIE®-Standard. Weiterführende Massnahmen Erreichung der MINERGIE®-Zertifizierung sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

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

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.

Die Käufer der Eigentumswohnungen können folgende Ausbauten und Materialien innerhalb des vom Totalunternehmer hierfür ausgesetzten Planungs- und Bemusterungszeitraum, Selbst bestimmen:

- Sanitäre Apparate
- Elektroinstallationen
- Küchen / Garderoben
- Wandoberflächen, Farben
- Bodenbeläge in Textil
- Parkett
- Platten- und Natursteinbeläge
- Fenster-/Türgriffe

Die Auswahl der Ausbauten hat bei einer vom Totalunternehmer bestimmten Firma zu erfolgen.

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. Für die einmalige Beratung und Anpassung durch die nachfolgenden Spezialisten sind folgende Zeitaufwendungen ohne Zusatzkosten für den Käufer enthalten:

Architekt	4 Stunden
Sanitärplaner	4 Stunden
Elektroplaner	4 Stunden

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, Plankopien etc. werden 3% der effektiven Mehrkosten aufgerechnet. Nicht ausgeschöpfte Budgetpositionen z.B. bei Küche, Sanitärapparate etc. führt zu keiner Honorarreduktion. 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 ev. 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 Garantiarbeiten 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

Treppenhaus: Stahlbetontreppen und Podeste in Ortbeton, mit Plattenlatten belegt.

Dächer

Satteldach teilweise inkl. Gauben 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. Beläge Zementplatten in Splitt verlegt.

Fenster, Aussentüren, Tore

Holzfenster und Türen mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung (U-Wert 0.7 W/m²K, 32 dB-Verglasung), Farbton innen und aussen (Holz) gemäss Angabe Architekt. 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.

Sonnenschutz

Keine Markisen enthalten

Teilweise Klappläden aus Holz 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 Gang und Küche 4 Stk. pro Wohnung / 6 Stk. pro EFH.

Türsprechanlage zwischen Hauszugang und Wohnungseingang. 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:

Die durch den Küchenbauer gelieferten Ablufthauben werden über Dach geführt. Die Leitungsführung erfolgt eingelegt in den Betondecken und in Steigschächten je Küche.

Kaminschacht Cheminée:

Option

Sanitäranlagen

Badezimmer: Badewanne, Wandklosett, Waschtisch und Spiegelschrank.

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

Lieferung Sanitär-Apparate:

Käuferbudget Brutto inkl. MwSt.:

- Haus A 1 x CHF 13'000.00

- Haus B 1 x CHF 13'000.00
- Haus D 2 x CHF 13'000.00 / 2 x CHF 9'000.00
- Haus E 2 x CHF 13'000.00 / 1 x CHF 9'000.00

Die Lieferung und Montage von Dusch-Glaswände sind im Budgetbetrag enthalten. Durch spez. Glasfirma ausgeführt.

Lieferung spezielle Sanitär-Apparate:

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

Kücheneinrichtungen und Wandschränke

Kücheneinrichtungen bestehend aus Kunstharzfronten, Granitabdeckung (Preisklasse I) und Plattenrückwand zwischen Unter- und Oberbauten, Geschirrspüler, hochliegender Backofen oder Kochherd mit Backofen, Kühlschrank mit Gefrierteil, Glaskeramik-Kochfeld und Dampfabzugshaube. Der Käufer hat die Möglichkeit, die Küche selbst, einem anderen als vom Totalunternehmer vorgeschlagenen Unternehmer in Auftrag zu geben. In diesem Fall wird ihm der Budgetbetrag abzüglich 25% zurückerstattet. Wandschränke siehe BKP 273.1

Käuferbudget Brutto inkl. MwSt.:

- Haus A 1 x CHF 30'000.00
- Haus B 1 x CHF 30'000.00
- Haus D 4 x CHF 26'000.00
- Haus E 3 x CHF 26'000.00

Metallbauarbeiten

Aussengeländer Balkone, Terrassen:

Staketengeländer in Flachstahl, pulverbeschichtet, Handlauf in Flachstahl, gemäss Farbkonzept Architekt.

Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüren:

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

Wohnungsinnentüren und Kellertüren:

Stahlzargen, Röhrenspantüren gestrichen, Standardbeschläge gemäss Türbauer. Türen schwel-lenlos ohne Planetdichtung (Luftzirkulation).

BKP 273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.

Garderobenschränke mit Hutablage und Kleiderstange sowie Tablaren, Spanplatten kunstharzbe-schichtet. Beschläge und Bänder in guter Qualität. Budget für Wandschränke in BKP 258

BKP 273.3 Allg. Schreinerarbeiten

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

Option:

Aufgesetztes Vorhangprofil VS57, zweiläufig und in Nasszelle einläufig, seitlich je 50cm 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, 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.

Budget: Keramische Plattenbeläge (Bad, Dusche und WC), brutto Materialpreis Lieferant CHF 65.-/m2 inkl. MwSt. (Formate 30/30 bis 30/60)

Bodenbeläge aus Holz, vollflächig verklebt. Wandsockel weiss. Bodenbeläge aus Holz (Wohnen, Korridor, Zimmer und Reduit), Brutto fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten, CHF 65.-/m2 inkl. MwSt.

Wand- und Deckenbeläge

Wände:

Grundputz in allen Räumen, zur Aufnahme von Wandplatten oder Abrieb, Körnung 1.5 mm zum Streichen.2

Decken:

Weissputz (Q3) 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 auf eine Höhe von 2 m, brutto Materialpreis Lieferant CHF 65.-/m2 inkl. MwSt.

BKP 284 Hafnerarbeiten (Käufer Option)

Es besteht die Möglichkeit ein Cheminée einzubauen.

BKP 421 Gärtnerarbeiten

Gärtnerarbeiten gemäss Umgebungsplan Architekt.

Budget Lieferung Pflanzen inkl. MwSt. für EG Wohnungen und EFH:

- Haus A 1 x CHF 2'500.00
- Haus B 1 x CHF 2'500.00
- Haus D 2 x CHF 2'500.00
- Haus E 1 x CHF 2'500.00