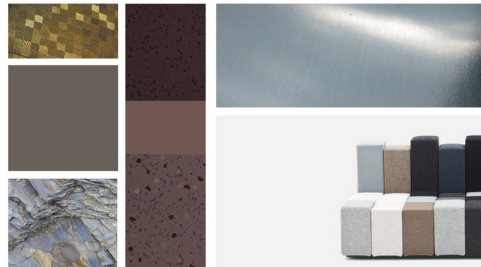


Projekt 327\_

Neubau 6 Villen (4 EFH und 1 DEH) Ob dem Hügliacker 8 in Binningen



## PROJEKT BESCHRIEB

---

Objekt :	Neubau EFH Ob dem Hügliacker 8 4102 Binningen
Architekt:	L1 ARCHITEKTEN AG Hauptstrasse 32 4144 Arlesheim
Ort, Datum:	Arlesheim, 16.4.2021

---

# ORTSPLANAUSSCHNITT

---



# INHALTSVERZEICHNIS

---

## 1. DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB NACH BKP

1. Vorbereitungsarbeiten
2. Gebäude
3. Umgebung
4. Baunebenkosten
5. Allgemeine Bedingungen

## 2. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

- I. Offertbestand
- II. Leistungen
- III. Vertragssumme
- IV. Zusammenstellung der Anlagekosten
- V. Baunebenkosten und Gebühren (Bei Kauf)
- VI. Ausgewählte Zusatzleistungen/Wünsche der Bauherrschaft
- VII. Bezugstermine
- VIII. Vertrags- und Auftragsbedingungen
- IX. Spezielle Bedingungen
- X. Normen
- XI. Gerichtsstand
- XII. Versicherungen
- XIII. Garantie
- XIV. Termine
- XV. Zahlungen
- XVI. Zahlungsplan für GU-Leistungen
- XVII. Widerruf
- XVIII. Unterzeichnung

# 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

<b>10</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME, BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN</b>
<b>101</b>	<b>Bestandesaufnahmen</b>
<b>102</b>	<b>Baugrunduntersuchungen</b> Sämtliche notwendigen geologischen Untersuchungen des Baugrundes betreffend Sicker- und Tragfähigkeit etc. gemäss Angaben des Geologen.
<b>112</b>	<b>Abbrüche, Rodungen und Demontagen</b> Rückbau der bestehenden Gebäude und Rodungen auf dem Grundstück. Mögliche Altlastenentsorgungen sind in den Kosten eingerechnet.
<b>121</b>	<b>Sicherung vorhandener Anlagen</b> Sämtliche Massnahmen für Strasse, Bäume, Hecken, Leitungen im

Boden. Nach Vorschriften und Weisungen des Bauamtes.

### 131 **Abschränkungen**

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 Bauherrschaft 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

##### 211.4 KANALISATION IM GEBÄUDE

Ausführung der Kanalisation nach behördlicher Vorschrift und genehmigten Plänen mit Anschluss an die Gemeindekanalisation.

##### FÄKALLEITUNGEN

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

##### FUNDATION

Magerbetonschicht 5 cm, als Sauberkeitsoberfläche der Baugrubensohle. Bodenplatte (Haus) d=25 cm, mit Dichtungsmittelzusatz (WD) auf XPS Dämmschicht im Bereich des Hauses (Aussendämmung). Armierung nach Angabe des Bauingenieurs.

##### STÜTZMAUERN UMGEBUNG

Sichtbeton d=max. 20 cm, Sichtflächen Typ 2. Armierung nach Angabe des Bauingenieurs.

##### POOL (OPTION)

Sichtbeton d=max. 25 cm, Sichtflächen Typ 4. Armierung nach Angabe des Bauingenieurs.

##### AUSSENWÄNDE UG UND SG

Umfassungswände aus Stahlbeton d=25 cm, Dichtungsmittelzusatz (WD). Armierung und Dimensionierung gemäss Angaben Bauingenieur. Als Vorbeugung gegen eindringendes Wasser werden die Arbeitsfugen und Boden-Wandanschlüsse mit einer vollflächig verschweissten, zweilagigen Polymerbitumenbahn abgedichtet.

Sichtflächen Innen Typ 2.  
Perimeterdämmung XPS im Bereich des Hauses bis Bodenplatten.

##### BETONDECKEN

Stahlbetondecken d=20-25 cm  
Armierung nach Angabe des Bauingenieurs.

##### TREPPEN UMGEBUNG UND INNENTREPPEN

Vorfabriziert oder in Ortbeton, nach Plan ausgeführt.  
Belag nach Materialkonzept der L1 ARCHITEKTEN AG.  
Belag Umgebungstreppen in Ortbeton fertigtaloschiert oder mit Zementüberzug.

##### 211.6 MAURERARBEITEN

##### INNENWÄNDE (EINSCHALIG) UNTERGESCHOSS:

Rohes, abgesacktes Kalksandsteinmauerwerk. Dachpappeneinlage unter der ersten Steinschicht, als Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

##### INNENWÄNDE ERDGESCHOSS :

Backsteinmauerwerk d=10 – 15 cm, mit Grundputz und Abrieb (1.0 mm), gestrichen. Mauerwerksabschlüsse mit Mörtelüberzug oder Gleitlager nach Angabe des Bauingenieurs.

##### AUSSENWÄNDE ERDGESCHOSS :

##### Zweischalen-Mauerwerk:

Innen verputzter Backstein 15 cm – 17.5 cm  
Aussenwärmedämmung 18 cm (gem. Angaben des Bauphysikers) mit hinterlüftete Klinkervorsatzschale (4 cm) an Tragschicht verankert.

##### 214 MONTAGEBAU IN HOLZ

##### TRAGGERIPPE / ZIMMERMANNSKONSTRUKTION

Obergeschoss in Elementbauweise Holz mit hinterlüfteter Holzfassade.  
Dachkonstruktion in Konstruktionsholz mit Holzverkleidung (gem. Fassade) über verdeckte wasserführende Ebene.

Keine Sichtkonstruktion, imprägniert gegen Fäulnis, Pilzbefall und Schädlinge.

Dachuntersicht auf die Sparren montiert, weiss gestrichen.

#### WÄRMEDÄMMUNG

Warmdachkonstruktion mit Dämmung zwischen der Sparrenkonstruktion satt eingepasst, Mineralfaserdämmung 18 cm mit Dampfdiffusionsfolie, gemäss Absprache mit Bauphysiker.

## **22 ROHBAU 2**

### **221 FENSTER, AUSSENTÜREN, TORE**

#### **221.2 FENSTER**

Holzmetallfenster mit Öffnungsflügeln und Hebeschiebefenster.  
Farbe Aussen: nach Farbkonzept der L1 ARCHITEKTEN AG.  
Farbe Innen: weiss

#### Erhöhte Sicherheitsstufe:

Allseitige Verriegelung mit Pilzkopfverschluss

#### Verglasungsart:

Isolierverglasung 1.0 W/m<sup>2</sup>K, 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-Drehkippschlag. Die übrigen Fenster sind festverglast konzipiert (evtl. geschraubter Flügel, offenbar für Reinigungszwecke)

#### **221.5 AUSSENTÜREN, TORE AUS HOLZ**

#### HAUSEINGANGS/ WOHNUNGSEINGANGSTÜREN (HAUS UND TIEFGARAGE):

#### Merkmale:

System «Alupan», Klimaklasse 3, Türgrösse ~ 90 x 200 cm, Türblatt innen glatt gestrichen, Farbe weiss, aussen Metallverkleidung, Farbe nach Farbkonzept der L1 ARCHITEKTEN AG.  
Sockelblech in Aluminium farblos eloxiert.  
Farbe gemäss Farbkonzept der L1 ARCHITEKTEN AG.

#### Beschläge:

Zylinderschloss mit KABA – oder KESO Zylinder.  
Treplan-Schliess-System (3-Punkte-Verriegelung) und Spion.

#### OPTIONEN

Der Einbau einer Sicherheitsanlage ist gegen Aufpreis möglich.

## **222 SPENGLERARBEITEN**

#### MATERIAL

Sämtliche Spenglerarbeiten in Uginox oder Ugitop ausgeführt.  
Ablaufrohre gedämmt über Steigschacht hausintern geführt, Anzahl nach Erfordernis.  
Kaminrohre sind über Dach mit einem Blechmantel eingefasst.  
Dunstrohre sind über Dach mit einer schwarzen Kragenmanschette versehen.  
Sockelrohre sind auf eine Höhe von 100 cm in Kunststoff ausgeführt.

## **223 BLITZSCHUTZ**

Ein Blitzschutz ist gemäss der Kantonalen Gebäudeversicherung nicht erforderlich.

## **224 BEDACHUNGSARBEITEN**

### **224.1 PLASTISCHE UND ELASTISCHE DICHUNGSBELÄGE (FLACHDÄCHER):**

#### Flachdachaufbau über beheizten Räumen:

Betondecke im Gefälle, bituminöse, vollflächig verklebte Dampfbremse; PUR-Hartschaumdämmplatten; 2-lagig, überlappend verschweisste Polymerbitumen-Dichtungsbahn; Kunstfaservlies als Trennlage.  
Nutschicht: Holzrostboden unterlüftet bei Balkone und Wohnterrasse.  
Substrat 8cm auf dem Dach (Dachbegrünung).

## **225 SPEZIELLE DICHUNGEN UND DÄMMUNGEN**

### **225.1 FUGENDICHUNGEN**

Kittfugen innen: Boden/Wandanschlüsse von Plattenböden  
Kittfugen aussen: Anschlüsse von Durchdringungen und dergleichen.

## **226 FASSADENPUTZE**

### **226.1 VERPUTZARBEITEN (ÄUSSERE)**

#### Fassadenverputz:

Grundputz mit Nebeneinbettung,  
eingefärbter Deckputz, Körnung gem. L1 ARCHITEKTEN AG.  
Sockelputz im Spritzwasserbereich der Fassade.  
Farbe und Textur gemäss dem Farb- und Materialkonzept der L1  
ARCHITEKTEN AG.

## **228 ÄUSSERE ABSCHLÜSSE, SONNENSCHUTZ**

### **228.2 LAMELLENSTOREN**

Verbundraffstoren VR 70, einbrennlackiert.  
Alle Storen mit Motorantrieb.  
Farbe nach Farbkonzept der L1 ARCHITEKTEN AG.

### **228.3 SONNENSTOREN**

Sonnenstore bei Wohnterrasse optional und gegen Aufpreis möglich.

## **23 ELEKTROANLAGEN**

### **230 ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN**

Installationen gemäss den Vorschriften des SEV.  
Wohnräumen: alle Elektroleitungen Unterputzmontage.  
Kellerräumen: alle Leitungen Aufputzmontage.  
Hausverteiler mit den erforderlichen Leitungsschutzschaltern und FI-  
Schaltern (Fehlerstromschutzschalter).

#### ELEKTROINSTALLATIONEN PRO RAUM:

1 Deckenbrennstelle, 1 Schalter mit Steckdose bei den Türen;  
2 weitere Dreifach-Steckdosen pro Zimmer, mit je 1 geschalteter Steckdose.  
Die Ausführung erfolgt nach separatem Plan (Elektrokonzept) und in  
Absprache mit dem Elektroplaner.

#### BALKON:

1 Decken- oder Wabdbrennstelle, (Schalter innen), 1 Aussensteckdose. Die  
Ausführung erfolgt nach separatem Plan (Elektrokonzept) und in Absprache  
mit dem Elektroplaner.

#### VORPLATZ HAUSEINGANG:

1 Wandleuchte mit Bewegungsmelder. Die Ausführung erfolgt nach  
separatem Plan (Elektrokonzept) und in Absprache mit dem Elektroplaner  
und Materialkonzept der L1 ARCHITEKTEN AG.

#### ENTRÉEBEREICH:

1 Deckenbrennstelle mit Bewegungsmelder, 1 Schalter mit Steckdose bei der  
Türe.

#### TELEFONANLAGE

2 fertig verkabelte Steckdosenanschlüsse  
(Wohnen/Essen und 1 Zimmer).  
Erschliessung für digitalen Betrieb (ISDN) vorbereitet.  
Weitere Anschlüsse sind gegen Aufpreis möglich.

#### FERNSEH-ANSCHLUSS

2 fertig verkabelte Steckdosenanschlüsse  
(Wohnen/Essen und 1 Zimmer).  
Weitere Anschlüsse sind gegen Aufpreis möglich.

#### ALARMANLAGE

Nicht in der Pauschalsumme enthalten.  
Gegen Aufpreis möglich.

#### SONNERIE

Einfache Sonnerieanlage bei Hauseingangstüre.

#### ZENTRALES HAUSSTEUERUNGSSYSTEM

Gegen Aufpreis möglich.

## **24 HEIZUNG-, LÜFTUNGSINSTALLATIONEN**

### **240 HEIZUNGSINSTALLATION**



#### HEIZUNG:

Es wird eine umweltfreundliche Heizzentrale mit Erdsonden-Wärme-Pumpe installiert. Die Dimensionierung erfolgt über den Heizungs-ingenieur.

#### FUSSBODENHEIZUNG

Sauerstoffdichte Kunststoffrohre ab Stockwerkverteiler.

#### RAUMTHERMOSTATEN

Eine elektrische Raumtemperaturregulierung pro beheiztes Zimmer.

#### HANDTUCHRADIATOR

Auf Wunsch Bauherr gegen Mehrpreis lieferbar.

### **244 LÜFTUNGSANLAGE**

Die Küche wird mit einem Dunstabzug BORA entlüftet. Innen liegende Räume ohne Fenster werden via Einrohrsystem über Dach entlüftet.

### **247 SPEZIALANLAGEN**

#### **247.5 SPEZIELLE KAMINANLAGEN (OPTIONAL)**

Kaminrohr (Ø150 – 200 mm) für Cheminéeofen / Cheminée gegen Aufpreis möglich.

### **25 SANITÄRINSTALLATIONEN**

#### **251 ALLGEMEINE SANITÄRAPPARATE**

##### **251.0 LIEFERUNG**

#### SANITÄRAPPARATE

Apparate in den Nasszellen und Waschtrog im Waschraum sind gemäss Gestaltungskonzept der L1 ARCHITEKTEN AG, Farbe weiss.

Das Budget beträgt CHF 45'000.- (für A/B/C/D) und Fr. 35'000.- (für E/F) brutto inkl. MWSt gemäss Sanitärapparate von Sanitas Troesch.

#### APPARATE LIEFERANT:

Nach Absprache mit L1 ARCHITEKTEN AG

#### WASCHMASCHINE

Sie erhalten einen Waschvollautomat.

Marke: Miele WDB 020 CH Classic.

Fassung: 7 kg

#### TUMBLER

Sie erhalten ein Wärmepumpe-Trockner.

Marke: Miele TDB 220 CH Classic

Fassung: 7 kg

### **253 SANITÄRE VER- UND ENTSORGUNGSAPPARATE**

Eine zentrale Warmwasseraufbereitung ist vorgesehen.

Ein frostsicherer Aussenhahn ist vorgesehen.

### **258 KÜCHENEINRICHTUNGEN**

Kücheneinrichtung nach dem Gestaltungskonzept der L1 ARCHITEKTEN AG.

(Kunstharzfronten und Natursteinabdeckung)

Das Budget beträgt CHF 50'000.- (für A/B/C/D) und Fr. 40'000.- (für E/F) brutto inkl. MWST. s. Planbeilage der Firma Bard AG.

Wird die Küche nicht durch die L1 ARCHITEKTEN AG geliefert, werden Fr. 5'000.- in Abzug gebracht für die bisher geleistete Arbeiten und Aufwandsentschädigung für die Planung der neuen Küche.

#### LIEFERANT

Ausstellungsbesuch in Absprache mit L1 ARCHITEKTEN AG.

### **27 AUSBAU 1**

#### **271 GIPSERARBEITEN**

**WOHNEN/ESSEN, KÜCHE,  
ENTRÉE :**

Wände: Geglätteter Grundputz und  
Abrieb 0.5 mm  
Decken: Weissputz zum Streichen

<b>SÄMTLICHE BEHEIZTEN WOHNRÄUME/KORRIDORE UND TREPPENHAUS:</b>	Wände: Geglätteter Grundputz und Abrieb 0.5 mm. Decken: Weissputz zum Streichen
<b>NASSRÄUME:</b>	Wände: Verputz einschichtig, zementgebundener Grundputz zur Aufnahme von keramischen Wandplatten. Decken: Weissputz zum Streichen
<b>KELLER/TECHNIK:</b>	Wände roh zum Streichen Decken roh zum Streichen
<b>ALLGEMEIN:</b>	Kantenschutzprofile an exponierten Stellen.

## **272 METALLBAUARBEITEN**

### **ALLG. METALLBAUFERTIGTEILE**

Ein Normbriefkasten nach Vorschrift und Richtlinien der Post ist in der Offerte enthalten, Farbe nach Standardkollektion des Herstellers.

### **SCHLOSSERARBEITEN**

Bei Balkone/Terrassen und Treppenabgang Staketengeländer, einbrennlackiert, Farbe gem. Farbkonzept L1 ARCHITEKTEN AG.  
Bei Umgebung: Staketengeländer feuerverzinkt.

### **FENSTERBÄNKE, KRONENABDECKUNG**

in Aluminium, einbrennlackiert  
Farbe gemäss Farbkonzept der L1 ARCHITEKTEN AG.

## **273 SCHREINERARBEITEN**

### **273.0 INNENTÜREN AUS HOLZ**

Zargen: Stahlzargen zum Streichen mit umlaufender Gummidichtung.

Türblatt: Vollröhrenspantüre,

Kunstharzdeckbelag nach Kollektion Hersteller, oder gestrichen

Beschläge: Einsteckschloss, Drücker-Garnitur "Topaz" gemäss Materialkonzept der L1 ARCHITEKTEN AG.

### **SPEZIELLE TÜREN**

Heizungsraum (Technik) mit Brandschutztüre EI30 nach Vorschrift der Gebäudeversicherung.

Abschlusstüren von unbeheizten zu beheizten Räumen: verzugsfreie Türblätter mit Aluzwischenlage, Kunstharzdeckbelag nach Kollektion Hersteller.

### **273.1 WANDSCHRÄNKE, GESTELLE UND DERGLEICHEN**

1 Einbauschränk Garderobe (Hauseingang EG)

Budget CHF 5'000.- (Haus A/B/C/D) und Fr. 3'000.- (Haus E/F) inkl. MWSt enthalten.

Wird durch die Firma Bard AG ausgeführt.

Weitere Einbauschränke, (z.B. Ankleide, Badezimmermöbel etc.) sind gegen Aufpreis möglich.

### **273.3 ALLGM. SCHREINERARBEITEN**

Vorhangschienen im Wohnen/Essen/Schlafen (in Gipsgrundputz eingelegt) sind enthalten.

## **275 SCHLISSANLAGE**

Sicherheitsanlage mit Schliessplan und Registrierung des Systems KABA Star oder KESO 1000.

Der Briefkasten ist über dieselbe Schliessanlage registriert und wird mittels des Haustürschlüssels geöffnet.

## **28 AUSBAU 2**

### **281 BODENBELÄGE**

#### **281.0 UNTERLAGSBODEN**

Bodenaufbau Innendecken; 20mm Trittschall, 20mm Wärmedämmung, 70mm Unterlagsboden (zementös oder Anhydrit) mit Bodenheizung.

#### **281.6 BODENBELÄGE PLATTENARBEITEN**

Feinsteinzeugplatten gemäss Materialkonzept der L1 ARCHITEKTEN AG. Die Offerte umfasst die Verlegearbeiten inkl. Sockel und sämtlicher Nebenarbeiten.

##### **HAUSZUGANG, KORRIDOR, INNENTREPPE UG-EG**

Budget Bodenplatten: CHF 80.-/m<sup>2</sup> (unverlegt), Plattenformat 30 x 60 cm. Sockel 40 mm, bei Treppen gleiche Platte wie Bodenbelag Räume. Gemäss Ausstellung der Firma SABAG.

##### **BODEN- UND WANDBELÄGE NASSZELLEN**

Budget Plattenpreis bis CHF 80.-/m<sup>2</sup> (unverlegt), Plattenformat 30 x 60 cm. WC: Wände auf eine Höhe von 1.20 m mit Platten belegt. Bad: Wände auf Türhöhe mit Platten belegt. Siehe Gestaltungskonzept der L1 ARCHITEKTEN AG. Gemäss Ausstellung der Firma SABAG.

#### **281.7 BODENBELÄGE AUS HOLZ**

##### **IN DEN ZIMMERN EG/OG UND TREPPENBELAG**

Die Offerte umfasst die Verlegearbeiten inkl. Sockel und sämtlicher Nebenarbeiten.

KlebeParkett Budget: CHF 120.-/m<sup>2</sup> (unverlegt). Sockel 40 mm Holz massiv weiss gestrichen. Gemäss Materialisierungskonzept L1 ARCHITEKTEN AG.

### **284 HAFNERARBEITEN(OPTIONAL)**

Cheminéeofen / Cheminée gegen Aufpreis möglich.

## **285 INNERE OBERFLÄCHENBEHANDLUNGEN**

### **285.1 INNERE MALERARBEITEN:**

#### **HOLZTEILE**

Die Hauseingangstüre wird grundiert und zweifach mit Kunstharz gestrichen, Farben weiss, oder nach Farbkonzept der L1 ARCHITEKTEN AG. Andere Farben sind auf Wunsch und gegen eventuellen Aufpreis möglich.

#### **METALLTEILE**

Metallteile wie Geländer, Metallzargen etc. werden einbrennlackiert. Farben nach Farbkonzept der L1 ARCHITEKTEN AG. Andere Farben sind auf Wunsch und gegen eventuellen Aufpreis möglich.

#### **ROHES MAUERWERK UND BETONDECKEN IM UNTERGESCHOSS:**

Wände und Decken werden mit Dispersionsfarbe deckend gestrichen, Farbe weiss.

#### **ZEMENTBODEN TECHNIKRAUM UND PARKFELDER TIEFGARAGE**

Zementfarbanstrich, Zwei-Komponenten-Anstrich, Farbe grau. inkl. Sockel, Höhe ca. 60 mm.

#### **VERPUTZ AUF WÄNDE UND DECKEN**

Wände und Decken mit Dispersionsfarbe deckend gestrichen. Farbe weiss oder nach Farbkonzept der L1 ARCHITEKTEN AG. Andere Farben sind auf Wunsch und gegen eventuellen Aufpreis möglich.

## **286 BAUAUSTROCKNUNG**

Kosten für Strom und dergleichen sind während der Ausführungsphase in der Pauschalsumme enthalten.

Ab Übergabe des Werkes durch L1 ARCHITEKTEN AG an den Bauherrn gehen diese Kosten zu Lasten des Eigentümers über.

## **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 enthalten. Zusätzliche Planungskosten für Design oder dergleichen werden nach Aufwand und in Absprache mit der Bauherrschaft verrechnet.

## 3 UMGEBUNG

### 42 GARTENANLAGEN

#### 421 GÄRTNERARBEITEN

##### BEPFLANZUNGEN / HARTBELÄGE

Eine allgemeine Grundbepflanzung gemäss bewilligtem Projekt ist in der Pauschalsumme enthalten.

Auf Rasenplätzen ist eine konventionelle Rasensaat vorgesehen.

Unvorhergesehenes betreffend Untergrund, das speziell entwässert werden muss gem. geologisches Gutachten, wird sep. in Rechnung Gestellt.

#### 421 BELÄGE

Für Wege werden Betonverbundsteinen (30 x 60 cm) verwendet mit Stellriemen aus Stein als seitlichen Abschluss.

### 423 AUSSTATTUNGEN, GERÄTE

##### UMGEBUNGSBELEUCHTUNG

Eine allgemeine Grundbeleuchtung für den Eingangsbereich und Wege, Vorplätze und Tiefgarage ist in der Pauschalsumme enthalten. Die Ausführung gemäss Gestaltungskonzept der L1 ARCHITEKTEN AG. Es sind keine weiteren Leuchten eingerechnet.

## 4 BAUNE BENKOSTEN

### 51 BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN

#### 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

#### 524 VERVIELFÄLTIGUNGEN, PLANKOPIEN

Sämtliche Plankopien der L1 ARCHITEKTEN AG wie auch Vervielfältigungen aller Planer (Architekt, Bau-, Sanitär, Heizungs-,

Elektroingenieur usw.) sind in der Pauschalsumme von L1 ARCHITEKTEN AG enthalten.

Für alle Plankopien, die durch Änderungswünsche der Bauherrschaft zusätzlich anfallen, werden die effektiven Kosten dem Bauherrn separat in Rechnung gestellt.

### 53 VERSICHERUNGEN

#### 531 BAUZEITVERSICHERUNGEN

Prämien für die Bauzeitversicherung bis Bauende nach Angaben bzw. Erfordernis der Kantonalen Gebäudeversicherung sind in der Pauschalsumme der L1 ARCHITEKTEN AG enthalten.

#### 532 SPEZIALVERSICHERUNGEN

##### BAUHERREN-HAFTPFLICHT UND BAUWESENVERSICHERUNG

Die Versicherungsprämie bis Bauende ist in der Pauschalsumme enthalten.

#### **54 FINANZIERUNG AB BAUBEGINN**

##### **541 ERRICHTEN VON HYPOTHEKEN AUF LIEGENSCHAFTEN**

Gemäss jeweiliger Bank, direkte Verrechnung und zu Lasten der Bauherrschaft. Diese Kosten sind nicht in der Pauschalsumme der L1 ARCHITEKTEN AG enthalten.

##### **542 BAUKREDITZINSEN, BANKSPESEN**

Anlaufende Bankzinsen und Spesen auf dem Hypothekarkonto des Bauherrn gemäss jeweiliger Bank, direkte Verrechnung und zu Lasten der Bauherrschaft. Diese Kosten sind nicht in der Pauschalsumme der L1 ARCHITEKTEN AG enthalten.

#### **56 ÜBRIGE BAUNESENKOSTEN**

##### **569 ÜBRIGE BAUNESENKOSTEN**

Alle übrigen Baunebenkosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft und werden durch den Bauherrn direkt bezahlt. Diese Kosten sind nicht in der Pauschalsumme enthalten.

# ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

## I OFFERTBESTAND

- ◆ Standardbaubeschrieb der L1 ARCHITEKTEN AG Generalunternehmung
- ◆ Projekt gemäss Beilage im Massstab 1 : 100

## II LEISTUNGEN

- ◆ sind im Baubeschrieb genauer umschrieben und definiert.

## III VERTRAGSSUMME

- ◆ L1 ARCHITEKTEN AG als GU:

Haus A	CHF 2'960'000.- inkl. 501 m <sup>2</sup> Bauland
Haus B	CHF 2'890'000.- inkl. 503 m <sup>2</sup> Bauland
Haus C	CHF 2'940'000.- inkl. 503 m <sup>2</sup> Bauland
Haus D	CHF 2'850'000.- inkl. 503 m <sup>2</sup> Bauland
Haus E	CHF 2'390'000.- inkl. 385 m <sup>2</sup> Bauland
Haus F	CHF 2'345'000.- inkl. 385 m <sup>2</sup> Bauland

inkl. 1 Einstellhallenplatz, Preis netto inkl. 7.7 % MWST

optional kann noch 1 Einstellhallenplatz dazu erworben werden Fr. 50'000.-

- ◆ Flächen gemäss SIA:

Haus A - F:

Haus	A	B	C	D	E	F
Nutzfläche	206 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	202 m <sup>2</sup>	195 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche	48 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>
Terrasse	33 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>

Kubatur: Haus A/B	1'489 m <sup>3</sup> (1'114 m <sup>3</sup> + 375 Garage)
Kubatur: Haus C/D	1'539 m <sup>3</sup> (1'164 m <sup>3</sup> + 375 Garage)
Kubatur: Haus E/F	1'431 m <sup>3</sup> (1'056 m <sup>3</sup> + 375 Garage)

## IV BAUNEKENKOSTEN UND GEBÜHREN (BEI KAUF)

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| ◆ Baufinanzierung, -kreditzinsen                      | nicht enthalten, 100 % Käufer    |
| ◆ Anschluss-, Baubewilligungsgeb.                     | enthalten                        |
| ◆ Abparzellierungskosten                              | enthalten                        |
| ◆ Grundbuchkosten                                     | nicht enthalten                  |
| ◆ Notar   | zu je 50% Käufer & Landverkäufer |
| ◆ Handänderung (entfällt für Käufer bei Eigennutzung) | zu je 50% Käufer & Landverkäufer |
| ◆ Plankopien  | enthalten                        |
| ◆ Bauversicherungen                                   | enthalten, während der Bauzeit   |
| ◆ Geometernachführungskosten                          | nicht enthalten                  |

## V AUSGEWÄHLTE ZUSATZLEISTUNGEN/WÜNSCHE DER BAUHERRSCHAFT:

- VI.1 Folgende Regelung gilt bei Änderungs- bzw. Zusatzwünschen:  
Die L1 ARCHITEKTEN AG Generalunternehmung offeriert schriftlich die Änderungs- bzw. Zusatzwünsche der Bauherrschaft. Die Nachtragsofferte ist mit der L1 ARCHITEKTEN AG umgehend zu bereinigen und visiert (= Auftragserteilung) zu retournieren.

**Zusätzliche Investitionen (Optionen) werden anschlussgebührenpflichtig.**

- VI.2 Solange bei L1 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 Bauherrschaft an die L1 ARCHITEKTEN AG zu begleichen, andernfalls behält sich die Generalunternehmung vor, die Übergabe an die Bauherrschaft zurückzustellen. Die Kosten der Terminverzögerung gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

## VI BEZUGSTERMINE

- ◆ Gemäss Absprache und Terminprogramm L1 ARCHITEKTEN AG
- ◆ Angabe definitiver Bezugstermin: Nach Aufrichte, mind. 4 Monate vor Bezug

## **VII** VERTRAGS- UND AUFTRAGSBEDINGUNGEN

VIII.1 Mit dem vorliegenden Vertrag verpflichtet sich L1 ARCHITEKTEN AG, die darin angebotenen Leistungen und Zusatzleistungen fachgerecht bis zum Bezugstermin zum offerierten Pauschalpreis auszuführen.

VIII.2 Der Bauherr verpflichtet sich hiermit in rechtsverbindlicher Weise, ohne ausdrückliche Zustimmung der L1 ARCHITEKTEN AG, 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 die L1 ARCHITEKTEN AG sondern durch den Bauherrn selbst oder durch Dritte ausgeführt werden, entbinden die L1 ARCHITEKTEN AG von jeglicher Qualitäts-, Preis- und Termingarantie gegenüber dem Bauherrn.

VIII.4 Die SIA 118 (Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten) ist Bestandteil des Vertrages.

VIII.5 Hierarchie der Verbindlichkeiten:

Erstens	Der Generalunternehmer - Vertrag
Zweitens	Die Pläne
Drittens	Die bauherrenseitig unterzeichneten Mutationen

## **VIII** SPEZIELLE BEDINGUNGEN

IX.1 Im Vertrag eingeschlossene Bedingungen:

- ◆ Zahlungen nach Leistungsnachweis SIA 118
- ◆ Alle Preise verstehen sich inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer [MWSt] von 7.7 %.
- ◆ Alle Zahlungen müssen innert 10 Tage nach Rechnungsstellung rein netto beglichen sein.
- ◆ Als Preisbasis gilt das Jahr 2021, das Angebot ist bis Ende 2022 verbindlich.
- ◆ L1 ARCHITEKTEN AG vor.

IX.2 Im Vertrag ausgeschlossene Bedingungen:

- ◆ Alle speziellen Auflagen, die von den Behörden oder dem Grundstück heraus resultieren, sind nicht Bestandteil der L1 ARCHITEKTEN AG 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.
- ◆ Alle Optionen sind nicht Bestandteil dieses Generalunternehmer – Vertrages. Sie wurden in der Pauschalsumme nicht einkalkuliert.
- ◆ Die Optionen müssen im Rahmen einer Vertragsmutation neu verhandelt werden und ausserhalb des vorliegenden Basisvertrages neu geregelt werden.

IX.4 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 Leitungsführungen und Statik nötig sein, welche geduldet werden müssen. Geringfügige Massänderungen in der Ausführungsplanung sind möglich.

- ◆ Um eine harmonische Gesamterscheinung der Überbauung zu gewährleisten, bestimmt der Architekt in Absprache mit den zuständigen Behörden die Gestaltung der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes.

## **IX** NORMEN

- ◆ Es gelten die Normen des SIA

## **X** GERICHTSSTAND

- ◆ Als Gerichtsstand gilt: Ort des Objekts

## **XI** VERSICHERUNGEN

### XII.1 Unternehmerhaftpflicht

- ◆ Versicherungsgesellschaft: AXA Versicherung,
- ◆ Versicherungssumme: 10 Mio. Personen- und Sachschäden

### XII.2 Bauwesen-/Bauherrenhaftpflichtversicherung

- ◆ Es wird zusätzlich eine Bauherrenhaftpflicht- wie auch eine Bauwesenversicherung durch die L1 ARCHITEKTEN AG abgeschlossen, welche im Leistungsumfang der L1 ARCHITEKTEN AG Generalunternehmung enthalten sind.

### XII.3 Brand- und Elementarschadenversicherung

- ◆ Diese wird automatisch durch die L1 ARCHITEKTEN AG 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.

## **XII** GARANTIE

- ◆ Gemäss SIA: 2 Jahr auf Apparate und Geräte  
2 Jahre auf Mängel, ab Abnahme des Werkes  
5 Jahre auf verdeckte Mängel, ab Abnahme des Werkes
- ◆ Vor Ablauf der zweijährigen Garantiefrist wird eine Garantieabnahme durch die L1 ARCHITEKTEN AG Generalunternehmung durchgeführt und durchgesetzt.
- ◆ Bei der **Bauübergabe (Schlüsselübergabe)** wird ein **Abnahmeprotokoll** erstellt. Die erfassten Mängel werden innert nützlicher Frist erledigt und in Stand gestellt

## **XIII** TERMINE

- ◆ Vier bis acht Wochen nach Eintreffen der Baubewilligung wird mit dem Bau begonnen.
- ◆ Die Bauzeit beträgt in etwa 12 Monate, genaue Angaben mit Abschluss der Terminplanung L1 ARCHITEKTEN AG.
- ◆ Verzögerung infolge höherer Gewalt, ausserordentlicher Auflagen und Massnahmen der Behörden, unvorhersehbarer Baugrundschwierigkeiten, verspäteter Entscheidungen der Bauherrschaft, Unruhen, Streiks, ausserordentlicher Witterungsbedingungen (Kälte, Schnee, Regen usw.), Ermöglichen der L1 ARCHITEKTEN AG Generalunternehmer eine angemessene Erstreckung der vereinbarten Fristen.
- ◆ Fristerstreckungen über fünf Tage werden der Bauherrschaft schriftlich und unter Angaben der Gründe angezeigt.
- ◆ Der definitive Einzugstermin wird der Bauherrschaft 4 Monate vor der Bauübergabe schriftlich angezeigt.

## **XIV** ZAHLUNGEN

- ◆ Die Zahlungen erfolgen nach dem speziellen Zahlungsplan (siehe Punkt XVI).
- ◆ Der Bauherr tätigt keine Direktzahlung an die von der L1 ARCHITEKTEN AG Generalunternehmung bestimmten Unternehmer.
- ◆ Alle Zahlungen haben innert **10** Tagen nach Fälligkeitsdatum auf das entsprechende Konto der L1 ARCHITEKTEN AG zu erfolgen. Stehen Zahlungen aus, so behält sich die L1 ARCHITEKTEN AG vor, die Baustellentätigkeiten einzustellen. Die daraus resultierenden Terminverschiebungen und daraus folgenden Mehrkosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.



## **XV ZAHLUNGSPLAN FÜR GU-LEISTUNGEN:**

<b>Zahlung</b>		<b>Summe</b>	<b>Bemerkungen Termine</b>
Reservation	CHF	<b>70'000.00</b>	Sofort
Landkauf	CHF		nach Absprache
Bei Baueingabe	CHF		nach Absprache
Bei Baubeginn	CHF		nach Absprache
Nach Aushub Baugrube	CHF		nach Absprache
Fertigstellung der Bodenplatte	CHF		nach Absprache
Fertigstellung Decke ü. EG	CHF		nach Absprache
Aufrichte Dach / Zimmermann	CHF		nach Absprache
Nach Rohbauende	CHF		nach Absprache
Nach Einbringung des Unterlagsboden	CHF		nach Absprache
Bei Schlüsselübergabe	*** CHF		Schlussrechnung
	<b>CHF</b>		inkl. 7.7 % MWSt

\*\*\*Bei erfolgter Zahlung (mit Bank-Vergütungsbeleg) wird das Werk an den Bauherrn übergeben.

Der Bauherr hat bei der Schlüsselübergabe sämtliche Mutationen ohne Rückbehalt beglichen.

## **XVI WIDERRUF**

Sollte das Objekt aus Verschulden der Bauherrschaft nicht ausgeführt werden können, so wird in jedem Falle vom Bauherrn eine Entschädigung von CHF 50'000.- an die L1 ARCHITEKTEN AG vergütet.

## **XVII UNTERZEICHNUNG:**

**L1 ARCHITEKTEN AG Generalunternehmung:**

Arlesheim, 16. April 2021 \_\_\_\_\_