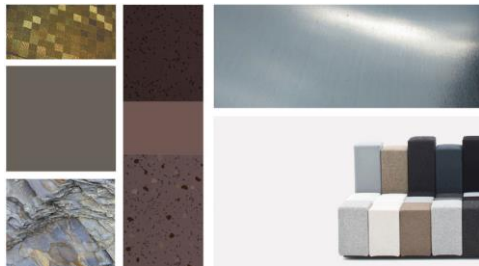


Projekt 343_
Neubau MFH am Aescherweg 23a in Arlesheim



PROJEKT BESCHRIEB

BAUBEGINN APRIL 2026 / FERTIGSTELLUNG 2027

Objekt : Neubau MFH
 Aescherweg 23a
 4144 Arlesheim

Bauherrschaft: EFS Immobilien GmbH
 Mühlemattstrasse 9
 4104 Oberwil

Architekt: LG ARCHITEKTEN AG
 Hauptstrasse 32
 4144 Arlesheim

Ort, Datum: Arlesheim, 20.10.2025

GEMEINDE ARLESHEIM / BL



Geschichte

Im Banne Arlesheims befinden sich - neben Münchenstein - die ältesten bekannten Siedlungsorte des Kantons aus der Alt-, Stein- und Jungsteinzeit; die Ermitage-Höhle, der Hohle Felsen und die Hollenberg-Höhlen.

1239 verkaufte die Äbtissin Willebirgis von Hohenburg den Hof Arlesheim dem Bischof von Basel. Arlesheim kam zu grosser Bedeutung, als sich das Domkapitel, das von Basel nach Freiburg im Breisgau geflohen war, 1679 in Arlesheim niederliess. Domherrenhäuser und die Domkirche wurden gebaut. Durch die Französische Revolution ging das Domkapitel Arlesheim wieder verloren und der bischöfliche Teil des Birstals geriet unter französische Herrschaft. Am Wiener Kongress im Jahre 1815 wurde Arlesheim zum Kanton Basel geschlagen. 1832 setzten sich die Bürger von Arlesheim für die Kantonstrennung ein, seither ist das Dorf Bezirkshauptort.

Das Arlesheimer Gemeindewappen ist eng mit dem Wappen der ehemaligen Vogtei Birseck verknüpft. Dieses geht auf das Adelswappen der Herren von Uesenberg zurück. Diese trugen den Flügel in ähnlicher Form in ihrem Wappen.

Bildung

2008 reichte die Frischluft eine Petition für die Bewerbung der Gemeinde für das Unicef-Label "Kinderfreundliche Gemeinde" (KFG) ein. Die KFG-Initiative hat zum Ziel, die Umsetzung der Kinderrechtskonvention auf kommunaler Ebene zu unterstützen und gezielt Prozesse zur Steigerung der Kinderfreundlichkeit zu fördern. Die Kinder- und Jugendkommission sorgt für die laufende

Überprüfung und Umsetzung der vom Gemeinderat genehmigten Aktionspläne.

Am 17. Mai 2011 erhielt Arlesheim als dritte Gemeinde der Schweiz das Label "Kinderfreundliche Gemeinde" der Unicef Schweiz.

Im 2016 und 2020 hat Unicef Schweiz der Gemeinde die Re-Zertifizierung als „Kinderfreundliche Gemeinde“ verliehen.

Umwelt und Energie

Energiestadt ist ein Programm von EnergieSchweiz und ein Paradebeispiel dafür, wie mit verantwortungsvollem Handeln die Lebensqualität gesteigert und das Klima geschont wird. Das Label ist Auszeichnung für eine konsequente und ergebnisorientierte Energiepolitik. Gemeinden, die das Label Energiestadt tragen, durchlaufen einen umfassenden Prozess, der sie zu einer nachhaltigen Energie-, Verkehrs- und Umweltpolitik führt. Behörden, Unternehmer und Bevölkerung ziehen am gleichen Strang!

Natur

Auch wenn dem Naturschutz in Arlesheim eine wichtige Bedeutung zukommt, sollen vor allem die Ermitage und der Wald der Bevölkerung weiterhin als naturnahes Erholungsgebiet und für eine vielfältige Freizeitgestaltung zur Verfügung stehen. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass sich jeder an Regeln für einen rücksichtsvollen, schonenden Umgang mit der Natur hält und sich seiner Verantwortung gegenüber der Tier- und Pflanzenwelt bewusst ist.

Schulen

In Arlesheim werden Kinder und Jugendliche in den zwei Bildungsstufen Primarstufe und Sekundarstufe I unterrichtet. Diese zwei Stufen zusammen machen die elfjährige obligatorische Schulzeit des Kantons Basel-Landschaft aus. In 6 Kindergärten und 6 Schulhäusern betreuen über 100 Lehrpersonen rund 900 Kinder und Jugendliche. Die Primarstufe hat 34 und die Sekundarstufe I 17 Klassen.

Die Lehrpersonen richten sich in ihrer pädagogischen Arbeit aus auf die Vorgaben des Bildungsgesetzes, der Stufenlehrpläne und Schulprogramme. Sie setzen sich ein für ein angenehmes, lernfreundliches und gesundheitsförderndes Umfeld. Dabei spielen Offenheit, Wertschätzung und Toleranz eine wichtige Rolle. Im Schulalltag verbinden sie Bewährtes mit neuen erfolgreichen pädagogischen Formen.



ORTSPLANAUSSCHNITT



INHALTSVERZEICHNIS

1. DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB NACH BKP

1. Vorbereitungsarbeiten
2. Gebäude
3. Umgebung
4. Nebenkosten
5. Anmerkungen

2. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

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

1. 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 Stellen.

1. VORBEREITUNGSARBEITEN

10 BESTANDSAUFNAHME, BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

101 Bestandesaufnahmen

102 Baugrunduntersuchungen

Sämtliche notwendigen geologischen Untersuchungen des Baugrundes betreffend Sicker- und Tragfähigkeit etc. gemäss Angaben des Geologen.

112 Abbrüche, Rodungen und Demontagen

Rückbau der bestehenden Gebäude und Rodungen auf dem Grundstück. Mögliche Altlastenentsorgungen sind in den Kosten eingerechnet.

121 Sicherung vorhandener Anlagen

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 Käuferschaft 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

211.0 Baustelleneinrichtungen

Baustelleneinrichtung, welche für die Durchführung der Arbeiten erforderlich sind. Stellen, Vorhalten und Wiederentfernen der Baumeisterinstallation, Abschränkungen, Geländer, Bauwände, alle Baustellenzufahrten und Deponieplätze für Baumaterialien sowie die Baracken und Büro für Mannschaft, Material und Werkzeuge samt den sanitären, elektrischen und heizungstechnischen Installationen, Anschlüsse und Betriebskosten. Einmaliges Schnurgerüst, Bauwasser, Baustrom bis Rohbauvollendung.

211.1 Gerüste

Fassadengerüstungen nach SUVA-Vorschriften für die Arbeiten an den Fassaden sowie für die Ausführung der Spengler- und Flachdacharbeiten; inkl. Gerüstergänzungen wie Innenkonsolen, Dachdeckerschutzwände, Regenschutzdächer, Gerüstaufgänge und Bockgerüste; inkl. Miete und Unterhalt auch für Zweithandwerker.

Sämtliche Arbeitsgerüste wie Schacht-, Bock-, Flächengerüste, Hebebühnen, etc., die für die auszuführenden Arbeiten notwendig sind in den BKP der einzelnen Arbeitsgattungen integriert.

211.3 Baumeisteraushub

Ausheben von Vertiefungen und Leitungsgräben unter Gebäude

inkl. Aufladen, Deponie und Wiedereinfüllen und allfälligen Grabenspriessungen.

211.4 Kanalisation im Gebäude

Ausführung der Kanalisation nach behördlicher Vorschrift und genehmigten Plänen mit Anschluss an die Gemeindekanalisation. Bei Abschluss der Bauarbeiten werden sämtliche Leitungen gespült und auf Dichtigkeit geprüft.

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

Die Betonarbeiten werden gemäss den Angaben des Bauingenieurs dimensioniert und ausgeführt.

Der Entscheid, welche Bauteile aus Beton ausgeführt werden erfolgt aufgrund der Angaben des Bauphysikers (Schallanforderungen) und des Bauingenieurs (Statik, Dichtigkeit, Erdbebensicherheit).

Fundation:

Magerbetonschicht 5 cm, als Sauberkeitsoberfläche der Baugrubensohle.

Bodenplatte d=25 cm mit Dichtungsmittelzusatz (WD) auf XPS Dämmschicht im Bereich des Hauses (Aussendämmung).

Armierung nach Angabe des Bauingenieurs.

Umfassungswände UG:

Sämtliche Umfassungswände werden aus konventionellem d=25 cm Stahlbeton mit Dichtungsmittelzusatz (WD) ausgeführt.

Als Vorbeugung gegen eindringendes Wasser werden die Arbeitsfugen und Boden-Wandanschlüsse mit einer vollflächig aufgeschweissten zweilagigen Polymerbitumenbahn abgedichtet je nach Angaben des Geologen.

Die Armierung erfolgt gemäss der Angabe des Bauingenieurs.

Fassadenwände ab dem Sockelgeschoss:

Betonwände =18-20 cm mit Aussendämmung 18cm, entsprechend dem Nachweis der energietechnischen Massnahmen und statischen Berechnungen des Ingenieurs.

Innenwände in den Wohngeschossen:

Backsteinmauer d=12-15 cm, entsprechend dem statischen Berechnungen des Ingenieurs.

Betondecken:

Die Betondecken werden in d=22-24 cm starkem Stahlbeton, armiert nach Angabe des Bauingenieurs, ausgeführt.

Treppenhaus:

Vorfabriziert oder in Ortbeton, nach Plan ausgeführt.

Stützmauern Umgebung:

Beton d=max. 18-20 cm.

211.6 Maurerarbeiten

Innenwände (einschalig) Untergeschoss:

Rohes, abgesehenes Kalksandsteinmauerwerk d= 12-15 cm. Dachpappeneinlage nach der ersten Steinschicht, als Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Innenwände in den Wohngeschossen:

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

Fassadenmauerwerk:

Betonwand mit Aussendämmung 18cm,entsprechend dem Nachweis der energietechnischen Massnahmen und statischen Berechnungen des Ingenieurs.

215 Fassadenbau

Aussendämmung mit Rillenputz/Besentrisch nach Angaben des Architekten.

22 ROHBAU 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.1 Fenster aus Holz-Metall

Holzmetallfenster mit Öffnungsflügeln und Hebeschiebefenster gem. Architektenpläne

Farbe Aussen:

nach Farbkonzept der LG ARCHITEKTEN AG.

Farbe Innen:

nach Farbkonzept der LG ARCHITEKTEN AG.

Erhöhte Sicherheitsstufe:

Allseitige Verriegelung mit Pilzkopfverschluss

Verglasungsart:

3-fach Verglasung. Isolierverglasung 0.7 W/m²K, 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).

221.6 Aussenüren aus Metall

Hauseingangtüre:

Die Hauseingangstüre besteht aus einer Aluminium-Türe und Seiteneile aus Glas (Typ 4B HT1 oder ähnliches Fabrikat).
Farbe Innen und Aussen: nach Farbkonzept der LG ARCHITEKTEN AG.

222.0 Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Uginox oder Ugitop ausgeführt.

Die Ablaufrohre werden sichtbar an der Fassade geführt, Anzahl nach Erfordernis.

Die Dunstrohre werden über Dach geführt und mit einer schwarzen Kragenmanschette versehen.

Die Sockelrohre werden auf eine Höhe von 100 cm in Kunststoff ausgeführt.

223 Blitzschutz

Dieser ist gemäss der Kantonalen Gebäudeversicherung nicht erforderlich.

224 Bedachungsarbeiten

224.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer/Terrasse)

Flachdachaufbau über unbeheizten Räumen:

Betondecke im Gefälle, Abdichtung mittels einer 2-lagigen Polymerbitumenbahn, vollflächig aufgeschweisst, inklusive Schutzbahn.

Flachdachaufbau über beheizten Räumen:

Die Betondecke wird im Gefälle betoniert. Eine bituminöse Dampfbremse wird vollflächig aufgeklebt. Als Wärmedämmung werden PUR-Hartschaumplatten eingesetzt. Die Abdichtung besteht aus ei-

ner zweilagigen Polymerbitumen-Dichtungsbahn, die überlappend verschweisst wird. Als Trennlage dient ein Kunstfaservlies.

Als Nuttschicht dient einen Belag in Beton-Platten (50 x 50 cm) in Kiesschicht. Auf dem Dach wird eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

Kittfugen innen:

Boden/Wandanschlüsse von Plattenböden

Kittfugen aussen:

Die Dillationsfugen in der Fassade sind gekittet. Anschlüsse von Durchdringungen und dergleichen werden ebenfalls gekittet.

226 Fassadenputze

226.0 Verputzte Aussenwärmedämmung

Besteht aus Grundputz mit Netzeinbettung und Deckputz, der eingefärbt ist. Körnung und Farbton ist dem Farb- und Gesamtkonzept des Architekten angepasst.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

228.2 Lamellenstoren

Alle Wohnräume werden durch einbrennlackierte Verbund-Rafflamellenstoren (70mm) beschattet. Alle Storen sind mit elektrischem Motorenantrieb ausgestattet. Die Farbgebung der Storen erfolgt gemäss Farbkonzept des Architekten.

228.3 Senkrechtmarkise

An einigen Wohnzimmer-Fenstern sind Senkrechtmarkisen mit Alu-Führungsschienen vorgesehen (gem. Architektenplan)
Die Markisen sind mit elektrischem Motorenantrieb ausgestattet.
Stoffart nach Angaben des Architekten

23 Elektroanlagen

230 Elektroanlagen

Alle Installationen werden gemäss den Vorschriften des SEV ausgeführt.

In den Wohnräumen werden alle Elektroleitungen in Unterputzmontage eingelegt.

In den Kellerräumen sind die Leitungen Aufputz installiert.

Der Hausverteiler ist mit den erforderlichen Leitungsschutzschaltern und FI-Schaltern (Fehlerstromschutzschalter) bestückt.

Hauszugang, Treppenhaus:

Die Beleuchtung Hauszugang, im Treppenhaus und im Eingang wird jeweils pro Stockwerk mit Bewegungsmelder gesteuert.

Liftschacht / Kabinenlicht:

Installationen gemäss Anlagenlieferant

Sämtliche Schalter und Steckdosen, resp. Abdeckplatten in weisser Ausführung, Marke, Typ: "Feller Edizio Due" Schalter mit Drucktasten (ohne Dimmerschaltung). Gem. Materialkonzept.

Elektroinstallationen pro Raum

1 Decken-Lampenstelle, 1 Lichtschalter mit Steckdose bei den Türen,
2 3-fach Steckdose pro Zimmer

Die Ausführung erfolgt nach separatem Plan und in Absprache mit dem Elektroplaner.

Treppenhaus UG / Allgemein

Technikraum: 1 Decken-Lampenstelle, 1 Lichtschalter mit Steckdose,
1 Steckdose 3-fach, Deckenleuchte: enthalten

Korridor: 3 Decken-Lampenstelle, 2 Lichtschalter mit Steckdose
Leuchte: enthalten

Treppen: 3 Decken-Lampenstelle, 3 Wand-Lampenstelle, 2 Lichtschalter mit Steckdose,
Leuchte: nach Konzept Architektur

Gartenbeleuchtung

Leuchte: nach Konzept Architektur.

Telefonanlage:

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

Fernseh-Anschluss:

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

Sonnerieanlage:

Swiss Gong: Anzahl 1 Stk. mit Netzanschluss im Entréebereich EG.
Taster bei Hauseingangstüre inkl. Gegensprechanlage.

Alarmanlage:

In der Pauschalsumme nicht enthalten. Gegen Aufpreis möglich.

E-Aufladestation:

Grundausstattung mit Leerrohr

Bauprovisorium:

Pro Wohnung 1 Bauverteiltertableau mit allen notwendigen Strom-Anschlüsse bzw. Steckdosen für Handwerker sowie einfache

ausreichende Baubeleuchtung.

Baustromkosten während der Bauphase sind bis zur Hausübergabe enthalten.

24 Heizung-, Lüftungsinstalltionen

240 Heizungsinstalltionen

Heizung:

Es wird eine umweltfreundliche Heizzentrale mit Erdsonden-Wärme Pumpe installiert.

Die Dimensionierung erfolgt über ein Heizungsingenieur.

Fussbodenheizung/-Kühlung:

Niedertemperatur Vorlauf / Rücklauf nach Berechnungen Heizungsingenieur, sauerstoffdichte Kunststoffrohre.

Inkl. Bodenkühlung.

Raumthermostaten:

Eine elektrische Raumtemperaturregulierung pro beheiztes Zimmer.

Raumtemperaturen:

Bad / Dusche: 22° C

Alle anderen beheizten Räumen: 20° C

Handtuchradiatoren:

Die Sanitäräume sind mit Handtuchradiatoren ausgestattet.

Photovoltaik-Anlage

Als Optional erhältlich: pro Partei Kosten ca. Fr. 10'000

Oder gem. gesetzlichen Bestimmungen als Zuschlag.

Für die Ausführung müssen alle Parteien einverstanden sein.

244 Lüftungsinstalltionen

Nach Angabe des Ingenieurs

25 Sanitärinstalltionen

250 Sanitärinstalltionen

Alle Leitungen wie auch Verteiler werden in den SVGW (Schweizerischer Verein des Gas – und Wasserfaches) Richtlinien entsprechenden Materialien ausgeführt.

Abwasserleitung werden mit PE-Rohren ausgeführt. Kalt- und Warm

wasserleitungen in Wänden und Decken werden mit SANIPEX-Kunststoffleitungen ausgeführt.

Sanitärapparate:

Die Apparate in den Nasszellen sind gemäss Standardprogramm LG ARCHITEKTEN AG in der Farbe weiss vorgesehen.

Das KV-Budget beträgt Fr. 20'000.- brutto inkl. Mwst abhängig für die Wohnung W1-W3.

Apparate Lieferant:

Nach Absprache LG ARCHITEKTEN AG

Ausstellungsbesuch in Absprache mit LG ARCHITEKTEN AG

Waschmaschine:

Sie erhalten einen Waschvollautomat.

Marke: Miele WWG 300-60

Fassung 9 kg

Tumbler:

Sie erhalten ein Wärmepumpe-Trockner.

Marke: Miele TWH 700-80

Fassung 9 kg

Wasser-Enthärtungsanlage:

Inkl. System und Typ gem. Standardprogramm des Architekten.

253 Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate

Eine zentrale Warmwasseraufbereitung ist vorgesehen.
Ein frostsicherer Aussenhahn im Garten ist vorgesehen.

258 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung nach dem Gestaltungskonzept des Architekten.

Ausführung Bard AG, Farbe nach Wahl aus der Kollektion.

Schubladen-, Auszüge Birke Schichtholz natur, Sockelblenden in Frontfarbe.

Das KV-Budget beträgt CHF 50'000.-- brutto inkl. MwSt für die Wohnungen.

Food Center:

Auf Wunsch Käuferschaft gegen Mehrpreis lieferbar.

Lieferant:

Ausstellungsbesuch in Absprache mit dem Architekten.

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

Wohnen/Essen, Küche, Eingang, Büro, Schlafräume:

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

Nassräume:

Wände: Verputz einschichtig, zementgebundener Grundputz zur Aufnahme von keramischen Wandplatten.
Decken: Weissputz zum Streichen

Keller / Waschen:

Wände: roh zum Streichen
Decke: Roh zum Streichen

Vorhangschiene:

Eine eingelassene Vorhangschiene bei Wohnen / Essen und Schlafräume ist im Preis enthalten.

272 Metallbauarbeiten

Allg. Metallbaufertigteile:

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

Handlauf:

Bei der Innentreppe wird ein Handlauf aus Chromstahlrohr gebrüstet auf einer Seite montiert.

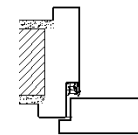
Fensterbänke:

Die Fensterbänke werden in Aluminium ausgeführt. Diese werden einbrennlackiert gemäss dem Farbkonzept LG ARCHITEKTEN AG ausgeführt.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

Wohnungseingangstür:



Stahlzarge: Breite i.L. 900mm, Höhe i.L. 2'050mm, Schwellenlos.
Innentüre gefälzt: Brandschutz EI30, Schalldämmung Rw 42 dB, Kli-

maklasse 2b, Oberfläche Lack RAL 9016, Spion mit Verdeck, 200°
Drücker: Typ Glutz 5071 Memphis, Oberfläche CNS matt.
Drückerrosette: Typ Glutz 5620C, Oberfläche CNS matt.
Sicherheitsrosette: Typ Glutz 5330.2S inkl. Schutzzeinsatz.
Beschläge: Zylinderschloss mit KABA Zylinder.

Wohnungseingangstür vor Lift:

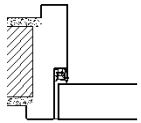
Holzblendrahmen zwischen Leibung für gefälzte Türe. Breite i.L.
800mm, Höhe i.L. 2'000mm, Brandschutz EI30, Oberfläche grundiert.
Drücker: Typ Topaz 30030, Oberfläche CNS matt.
Drückerrosette: Typ Topaz 5632C, Oberfläche CNS matt.

Schüsselrosette: Typ Topaz 5332C , Oberfläche CNS matt.

Optionen:

Der Einbau einer Sicherheitsanlage ist gegen Aufpreis möglich.

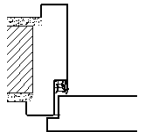
Zimmertüren:



Stahlzarge Typ UDS: Breite i.L. bis 800mm, Höhe i.L. bis 2'050mm,
Schwellenlos
Innentüre stumpfeinschlagend: Türtyp Röhrenspan, Oberfläche Lack
RAL 9016, Schloss Standard,
Drücker: Typ Topaz 30030, Oberfläche CNS matt.

Drückerrosette: Typ Topaz 5632C, Oberfläche CNS matt.
Schlüsselrosette: Typ Topaz 5332C , Oberfläche CNS matt.

Kellertür:



Stahlzarge Typ DU: Breite i.L. bis 800mm, Höhe i.L. bis 2'050mm,

Schwellenlos
Innentüre gefälzt: Türtyp Röhrenspan, Oberfläche Lack RAL 9016,
Schloss Standard,
Drücker: Typ Topaz 30030, Oberfläche CNS matt
Schlüsselrosette: Typ Topaz 5332C, Oberfläche CNS matt
Drückerrosette: Typ Topaz 5632C, Oberfläche CNS matt

Spezielle Türen:

Beim Gang und Technikraum werden eine nach Vorschrift der Ge-
bäudeversicherung verlangte Brandschutztüre EI30 und Klimatur
(Klasse 2b) montiert.

Schiebetüren:

Optional erhältlich

273.1 Wandschränke, Gestelle und dergleichen

Einbauschränk Garderobe: Budget CHF 2'500 brutto inkl. MwSt ent-
halten.

Waschtischablage: Auf Wunsch Käuferschaft gegen Mehrpreis lie-
ferbar.

Weitere Einbauschränke (z.B. Ankleide, etc.): gegen Aufpreis mög-
lich.

275 Schliessanlage

Es ist eine Sicherheitsanlage mit Schliessplan und Registrierung des
Systems KABA Star oder KESO 1000 vorgesehen.

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

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsboden

In den beheizten Räumen:

Wärmedämmung 20 mm auf Betondecke verlegt.
Trittschalldämmung 20 mm Marke, Typ: Gopor T/SE.
Zwischenlage mit Pe-Folie 0.2 mm lose auf Trittschalldämmung verlegt, seitlich bis OK Zementüberzug.
Unterlagsboden 65 mm, mit Bodenheizungsrohre, faseramiert oder Netzeinlage. Bodenbelag.

In den unbeheizten Räume:

Dampfsperre
Wärmedämmung 50 mm
Zementüberzug 70 mm, zum streichen

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

Feinsteinzeugplatten gemäss Materialkonzept des Architekten.
Die Offerte umfasst die Verlegearbeiten inkl. Sockel und sämtlicher Nebenarbeiten.

Boden- und Wandbeläge Nasszellen:

Budget Plattenpreis bis CHF 80.-/m² (unverlegt) brutto inkl. MwSt
Wände bei Sanitärapparate und Dusche bis Türhöhe mit Platten belegt.
Wände ohne Sanitärapparate mit einer Sockel auf eine Höhe von ca. 40 mm mit der gleichen Platte wie der Bodenbelag ausgeführt.
Siehe Nasszellenpläne des Architekten.

Boden- und Wandbeläge Reduit:

Budget Plattenpreis bis CHF 80.-/m² (unverlegt) brutto inkl. MwSt
Wände: nur ein Sockel auf eine Höhe von ca. 40 mm mit der gleichen Platte wie der Bodenbelag ausgeführt.

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Wohnen/Essen, Küche, Büro, Schlafräume:

Klebeparkett Budget: CHF 140.-/m² brutto inkl. MwSt (unverlegt, inkl. allen Sockelleisten und Nebenarbeiten).
Parkett gemäss Materialkonzept des Architekten.

285 Innere Oberflächenbehandlungen

285.1 Innere Malerarbeiten

Verputz auf Wände und Decken:

Decken werden mit weisser Dispersionsfarbe deckend gestrichen.
Andere Farben sind auf Wunsch Käuferschaft lieferbar, eventuelle Mehrkosten nach separater Abrechnung durch LG ARCHITEKTEN AG.

Rohes Mauerwerk und Betondecken im Untergeschoss / Keller:

Wände und Decken werden roh belassen.

Betonböden Keller:

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

286 Bauaustrocknung

Die Kosten für Strom und dergleichen sind in der Summe enthalten.

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 eingerechnet.

Zusätzliche Planungskosten für Design oder dergleichen werden nach Aufwand und in Absprache mit der Käuferschaft verrechnet.

291 Architekt

Ausführung sämtlicher Architekturleistungen gemäss SIA

292 Bauingenieur

Ausführung sämtlicher Bauingenieurleistungen gemäss SIA

293 Elektroingenieur

Ausführung sämtlicher Elektroingenieurleistungen gemäss SIA

293 Heizung- Lüftungingenieur

Ausführung sämtlicher Heizung-Lüftungingenieurleistungen gemäss SIA

294 Sanitäringenieur

Ausführung sämtlicher Sanitäringenieurleistungen gemäss SIA

UMGEBUNG

Grundlage ist der Umgebungsplan Baueingabe, bzw. Umgebungsplan der rechtsgültigen Baubewilligung, bzw. bereinigter Ausführungsplan des Architekten.

42 Gartenanlage

421 Gärtnerarbeiten

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

Auf Rasenplätzen ist eine konventionelle Rasensaat vorgesehen.

Für Wege werden Betonverbundsteinen (Classic 20 cm/20 cm) verwendet.

Zufahrtstrassen und Besucherparkplätze sind mit sickerfähigem Asphaltbelag ausgeführt.

423 Ausstattungen, Geräte

Umgebungsbeleuchtung:

Eine allgemeine Grundbeleuchtung für Zufahrt, Wege und Vorplätze ist in der Pauschalsumme enthalten. Die Ausführung gemäss Gestaltungskonzept des Architekten.

45 Erschliessungen durch Leitungen innerhalb Grundstück

452 Kanalisationsleitungen

Ausführung nach Projektplänen in Absprache und Genehmigung behördlicher Vorschriften.

453 Elektroleitungen

Anschluss an das bestehende Hauptnetz. In Absprache und Genehmigung der zuständigen Werke.

455 Sanitärleitungen

Anschluss an das bestehende Hauptnetz. Liefern und Verlegen der Wasserleitung bis an den Wasserzähler durch Wassermeister der Gemeinde.

457 POST- und TV Leitungen

Anschluss an das bestehende Hauptnetz. In Absprache und Genehmigung der zuständigen Werke.

4. NEBENKOSTEN

51 Erschliessungen durch Leitungen innerhalb Grundstück

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

521 Muster, Materialprüfungen

Kosten für Bemusterung und Materialprüfungen.

522 Modell

Visualisierungen

524 Vervielfältigungen, Plankopien

Sämtliche Plankopien des Architekten wie auch Vervielfältigungen aller Planer (Bau-, Sanitär, Heizungs-, Elektroingenieur usw.) sind in der Pauschalsumme enthalten.

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

525 Dokumentationen

Schlussdokumentation über das Bauwerk ist enthalten.

53 Versicherung

531 Bauzeitversicherung

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

532 Spezialversicherungen (Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung)

Die Versicherungsprämie bis Bauende wird durch die Bauherrschaft bezahlt.

54 Finanzierung ab Baubeginn

541 Errichten von Hypotheken auf Liegenschaften

Gemäss jeweiliger Bank, direkte Verrechnung und zu Lasten der Käuferschaft. Diese Kosten sind nicht in der Pauschalsumme der EFS Immobilien GmbH enthalten

542 Bankkreditzinsen, Bankspesen

Anlaufende Bankzinsen und Spesen auf dem Hypothekarkonto des Bauherren gemäss jeweiliger Bank, direkte Verrechnung und zu Lasten der Bauherrschaft. Diese Kosten sind in der Pauschalsumme der EFS Immobilien GmbH enthalten.

56 Übrige Baunebenkosten

569 Übrige Baunebenkosten

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

90 Spezielle Abmachungen

Vor Übergabe des Werkes vom Architekten an die Bauherrschaft, dürfen keine Möbel oder persönliche Gegenstände auf der Baustelle gelagert werden.

5. ANMERKUNGEN

Der Verkäufer behält sich eventuell notwendige Änderungen der Ausführung oder der Ausstattung, die einen technischen Fortschritt bedeuten oder konstruktiv notwendig sind, auch nach Vertragsabschluss vor, sofern sie keine Wertverminderung zur Folge haben.

Hochwertige Naturprodukte wie Massivholz, keramische Platten etc. unterliegen Schwankungen in der Maserung, Einfärbung etc. Soweit diese Abweichungen den üblichen Rahmen nicht überschreiten, kann kein Austausch erwartet werden.

Änderungen und Ergänzungen der Käufer werde durch den Architekten sep. offeriert. Die Pläne und Offerten "Gut zur Ausführung" (GZA) werden durch die Bauherrschaft, den Käufer und den Architekten gezeichnet.

Nachträgliche Änderungen werden durch die Projektleitung nur gegen schriftliche Mehr- bzw. Minderkostenbestätigung aufgenommen und ausgeführt. Die Honorierung für zusätzliche Planänderungen richtet sich nach den gültigen Tarifen des SIA.

Die Unternehmer werden für jegliche Arbeitsgattungen ausschliesslich vom Architekten definiert, da derselbe auch die Garantie der Lieferung sowie die Produktgarantie übernehmen muss.

Bei folgenden Ausbauten kann die Bauherrschaft, die vom Architekten vorgeschlagene Materialien/Apparate resp. Farbkonzepte, bei den Ausstellungen besichtigen.

- Sanitäre Apparate
- Kücheneinrichtung
- Boden- und Wandbeläge
- Schreinerarbeiten

Die Farb- respektive Materialkonzept kann jedoch selbst ausgewählt werden.

Die im Baubeschrieb erwähnten Budgetbeträge für Boden- und Wandbeläge verstehen sich für Material inkl. Verlegearbeit sowie Sanitäre Apparate, Kücheneinrichtung und Schreinerarbeiten inkl. Montage.

Alle Firmen, die am Bau tätig sind, werden durch den Architekten und den Bauherrn bestimmt und sind alles schweizer Firmen.

2. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

I Offertbestand

- ◆ Standardbaubeschrieb der EFS Immobilien GmbH
- ◆ Projekt gemäss Beilage im Massstab 1 : 100

II Leistungen

- ◆ sind im Baubeschrieb genauer umschrieben und definiert.

III Vertragspartner

- ◆ EFS Immobilien GmbH.

IV Zusammenstellung der Anlagekosten

S. Verkaufspreise auf letzter Seite.

V Baunebenkosten und Gebühren (Bei Kauf)

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| ◆ Anschluss-, Baubewilligungsgebühren | enthalten |
| ◆ Grundbuchkosten | nicht enthalten |
| ◆ Notar | zu je 50 % Käufer & Landverkäufer |
| ◆ Handänderung | zu je 50 % Käufer & Landverkäufer |
| ◆ Plankopien | enthalten |
| ◆ Bauversicherungen | enthalten, während der Bauzeit |
| ◆ Geometernachführungskosten | nicht enthalten |
| ◆ Handänderungssteuer | entfällt für Käufer bei Eigennutzung |

VI Ausgewählte Zusatzleistungen/Wünsche der Käuferschaft

- VI.1 Folgende Regelung gilt bei Änderungs- bzw. Zusatzwünschen: Die LG Architekten AG offeriert schriftlich die Änderungs- bzw. Zusatzwünsche der Käuferschaft. Die Nachtragsofferte ist mit der LG Architekten AG umgehend zu bereinigen und visiert (= Auftragserteilung) zu retournieren. Zusätzliche Investitionen (Optionen) werden anschlussgebührenpflichtig.
- VI.2 Solange bei LG 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 Käuferschaft an die EFS Immobilien GmbH zu begleichen, andernfalls behält sich die Bauherrschaft vor, die Übergabe an die Käuferschaft zurückzustellen. Die Kosten der Terminverzögerung gehen zu Lasten der Käuferschaft.

VII Bezugstermine

- ◆ Gemäss Absprache und Terminprogramm EFS Immobilien GmbH
- ◆ Angaben definitiver Bezugstermin: Nach Aufrichte, mind. 4. Monate vor Bezug

VIII Vertrags- und Auftragsbedingungen

VIII.1 Mit dem vorliegenden Vertrag verpflichtet sich EFS Immobilien GmbH, die darin angebotenen Leistungen und Zusatzleistungen fachgerecht bis zum Bezugstermin zum offerierten Pauschalpreis auszuführen.

VIII.2 Der Totalunternehmer verpflichtet sich hiermit in rechtsverbindlicher Weise, ohne ausdrückliche Zustimmung EFS Immobilien GmbH, 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 EFS Immobilien GmbH sondern durch den Bauherrn selbst oder durch Dritte ausgeführt werden, entbinden die EFS Immobilien GmbH von jeglicher Qualitäts-, Preis- und Termingarantie gegenüber dem Bauherrn.

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

IX Spezielle Bedingungen

IX.1 Im Vertrag eingeschlossene Bedingungen:

- ◆ Zahlungen gemäss Kaufvertrag
- ◆ Alle Preise verstehen sich inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer [MWST] von 8,1 % .
- ◆ Als Preisbasis gilt das Jahr 2025, das Angebot ist bis Ende 2025 verbindlich.

IX.2 Im Vertrag ausgeschlossene Bedingungen:

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

X Normen

- ◆ Es gelten die Normen des SIA

XI Gerichtsstand

- ◆ Als Gerichtsstand gilt: Ort des Objekts (Arlesheim)

XII Versicherungen

- XII.1 Unternehmerhaftpflicht
 - ◆ Versicherungsgesellschaft: AXA Versicherungen,
 - ◆ Versicherungssumme: 10 Mio. Personen- /Sachschäden
- XII.2 Bauwesen-/Bauherrenhaftpflichtversicherung
 - ◆ Es wird zusätzlich eine Bauherrenhaftpflicht- wie auch eine Bauwesenversicherung durch EFS Immobilien GmbH abgeschlossen, welche im Leistungsumfang der EFS Immobilien GmbH enthalten sind.
- XII.3 Brand- und Elementarschadenversicherung
 - ◆ Diese wird automatisch durch die EFS Immobilien GmbH 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.

XIII Garantie

- ◆ Gemäss SIA: 1 Jahr auf Apparate und Geräte
2 Jahre auf Mängel, ab Abnahme des Werkes
5 Jahre auf verdeckte Mängel, ab Abnahme des
- ◆ Vor Ablauf der zweijährigen Garantiefrist wird eine Garantieabnahme durch die der EFS Immobilien GmbH durchgeführt und durchgesetzt.
- ◆ Bei der **Bauübergabe (Schlüsselübergabe)** wird ein **Abnahmeprotokoll** erstellt. Die erfassten Mängel werden aufgenommen und den entsprechenden Unternehmer zur Erledigung weitergeleitet.

XIV Termine

- ◆ Die Bauzeit beträgt in etwa 24 Monate, genaue Angaben mit Abschluss der Terminplanung EFS Immobilien GmbH.
- ◆ Verzögerung infolge höherer Gewalt, ausserordentlicher Auflagen und Massnahmen der Behörden, unvorhersehbarer Baugrundschwierigkeiten, verspäteter Entscheidungen der Käuferschaft, Unruhen, Streiks, ausserordentlicher Witterungsbedingungen (Kälte, Schnee, Regen usw.), Ermöglichen der EFS Immobilien GmbH eine angemessene Erstreckung der vereinbarten Fristen.
- ◆ Fristerstreckungen über fünf Tage werden der Käuferschaft schriftlich und unter Angaben der Gründe angezeigt.
- ◆ Der definitive Einzugstermin wird der Käuferschaft 4 Monate vor der Bauübergabe schriftlich angezeigt.

XV Zahlungsplan für GU-Leistungen

Zahlung		Summe	Bemerkungen Termine
1. Akonto/Reservation	CHF	50'000.00	Sofort
2. Akonto bei Beurkundung Kaufvertrag	CHF	20%	bei Beurkundung
3. Akonto vor Schlüsselübergabe	CHF	Kaufpreisrestanz	mit Schlussrechnung
Total ohne Nachträge		CHF	

***Bei erfolgter Zahlung (mit Bank-Vergütungsbeleg) wird das Werk an die Käuferschaft übergeben.

Die Käuferschaft hat bei der Schlüsselübergabe sämtliche Mutationen ohne Rückbehalt beglichen.

Die Verrechnung mit Gegenforderungen ist ausgeschlossen.

XVI Unterzeichnung

LG ARCHITEKTEN AG:

Ort, Datum _____

EFS Immobilien GmbH:

Ort, Datum _____

Käuferschaft:

Ort, Datum _____

XVII Anhang Konzept Käuferbetreuung

XVIII Zusammenstellung der Anlagekosten

Mehrfamilienhaus mit Carport-Parkplatz

Etagen	Wohnungstyp	Wohnfläche	Terrasse /Balkon	Garten	Keller	Verkaufspreis
W1 – EG	3.5 Zi- Wohnung	98.86 m ²	-	254.82 m ²	11 m ²	Fr. 1'900'000.-
W2 – 1.OG	3.5 Zi-Wohnung.	98.36 m ²	60.47 m ²	-	11.93 m ²	VERKAUFT
W3 – 2.OG	4.5 Zi-Wohnung + Attika	132.82 m ²	63.37 m ²	-	13.71 m ²	VERKAUFT
Hobbyraum H1		13.03 m ²				Fr. 75'000.-
Hobbyraum H2		26.05 m ²				VERKAUFT
Hobbyraum H3		37.05 m ²				VERKAUFT
Carport	3 x					à Fr. 40'000.-