



## **Kurz-Baubeschrieb**

Eigentumswohnungen «Bachstrasse in Hägendorf, genereller Baubeschrieb (Stand 20.02.2026)

Bemerkung: Die Ausführung kann gegenüber dem Baubeschrieb abweichen. Gründe für Anpassungen können sein: Erfordernisse zur Erreichung der Anforderungen bezüglich energietechnischer Massnahmen, Schallschutz, Statik etc., sowie Gestaltung und reglementarische Änderungen. Als Werksvertragsgrundlage gilt die SIA-Norm 118 «allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten»

### **011 Grundstückserwerb**

- Landkosten inklusive Perimetergebühren
- Geometerkosten und Beschaffungskosten für Plangrundlagen

### **022 Begründung Stockwerkeigentum**

- Begründung Stockwerkeigentum und Erstellung Stockwerkeigentümerreglement

### **023 Grundbuchkosten**

- Die Grundbuchgebühren des Kaufvertrages werden je zur Hälfte aufgeteilt
- Kosten zur Errichtung der benötigten Schuldbriefe und allfällige Handänderungssteuern gehen zu Lasten des Käufers

### **132 Zufahrten, Plätze**

- Erschliessungsstrasse, Zufahrten und Plätze sowie Werkleitungen

### **211 Baumeisterarbeiten**

- Baustelleneinrichtung inkl. Bauanschluss für Elektroprovisorium, inkl. Baustrom bis Rohbauvollendung
- Wasserdichter Beton für Fundamentplatte und Kellerumfassungswände
- Arbeitsfugenabdichtung, Sickerplatten oder Noppenmatte bei erdberührten Aussenwänden

- Kellerwände in Kalksandstein oder Backstein mit Mauerwerksperre unter den Wänden gegen aufsteigende Feuchtigkeit
- Trennlager über Mauern
- Treppen in Eisenbeton
- Betonlichtschächte mit verzinkten Gitterrosten inkl. Sicherung
- Sämtliche Geschossdecken sowie Balkondecke in Beton, Dimensionierung nach Berechnungen des Bauingenieurs
- Fassadenmauerwerk in Beton/Backstein
- Sämtliche Wände mit oben und unten liegender Trennlage gegen Schallemissionen

### **213.1 Gerüste**

- Sämtliche notwendigen Gerüstungen nach Vorschrift der SUVA

### **219 Muldenservice**

- Notwendige Mulden für Bauschutt

### **221.1/2 Fenster**

- Kellerfenster: Dreh-Kippflügel, 3-fach Isolierverglasung ringsum laufende Gummidichtungen
- Fenster und Fenstertüren in Holz/Metall, 3-fach Isolierverglasung, ringsum laufende Gummidichtungen, alle Fenster mit Drehkippbeschlag
- Abschliessbare Griffe bei Fenstern im Erdgeschoss
- Fenster innen angeschlagen mit Rahmenverbreiterung im Sturzbereich
- Winddichtungen bei allen Fenstern
- Aussenfarben nach Farbkonzept Architekt
- Innenfarbe Weiss
- Griffe matt vernickelt

### **221.5/6 Aussentüren, Tore**

- Hauseingangstüre in Metall mit Glasfüllung, Farbe gemäss Farbkonzept des Architekten
- Garagentor mit Innentaster und Schlüsselschalter aussen
- Ein Handsender pro Parkplatz



## **222 Spenglerarbeiten**

- Spenglerarbeiten in Chromstahlausführung
- Abdichtungen bei Aussentüren und Schwellen

### **224.1 Flachdächer**

- Schwarzdach inkl. Dämmung (2-lagige Abdichtung mit EP5 wurzelfest + EP3), bekiest/begrünt mit Dachwasserfassung
- Decken gegen unbeheizt 1-lagige Abdichtung, bekiest mit Dachwasserfassung

### **226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung**

- Perimeterdämmung mit Schwarzbeschichtung bei den erdberührten Aussenwänden
- Aussendämmung mit Steinwolle
- Durchgefärbter Abrieb mit Kornstärke 2 mm auf Ausgleichsputz mit eingebetteter Netzarmierung
- Farbe gemäss Farbkonzept des Architekten
- Sockelputz als Feuchtigkeitsschutz für Fassade
- Sturzbereich Fenster mit Isolationsverkleidung
- Storenblenden-Verkleidung mit XPS-Isolationselementen (WA-TAB)

### **227.1 Äussere Malerarbeiten**

- Fassade 2 x gestrichen gemäss Farbkonzept des Architekten

## **228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz**

- Verbunddrafflamellenstoren in Aluminium, profiliert, Breite 70 mm
- Farbe einbrennlackiert gemäss Farbkonzept des Architekten
- Führungsschienen mit eingewalzter Geräuschkämpfungslippe sowie Endschiene in Storenfarbe
- Alle Storen sind mit Motoren ausgerüstet, die Steuerung erfolgt über Einzelschalter
- Outdoor-Vorhänge 2 x 3.50m gemäss Plan. Vorhangschiene entlang gesamter Balkonlänge

## **230 233 Elektroinstallationen und Beleuchtung**

- Installationen ab Hauptsicherung im Untergeschoss, Hausinstallation inkl. Tableau, sämtliche Leitungen und Schalter Unterputz, im Untergeschoss teilweise Aufputz
- Wohnungssicherungskasten mit 2 Fehlerstromschutzschalter, TV/TT Anschlüsse in allen Zimmern (2 Stk. ausgebaut)
- Jedes Zimmer ist mit Schalter-Steckdosenkombination, Deckenlampenstelle und 3-fach Steckdosen ausgerüstet
- Geschaltete Steckdose im Wohnen
- LED-Spotlampen im Korridor, Entrée, Küche, WC/DU, Bad und Terrasse
- Aussensteckdose bei der Terrasse
- Beleuchtungskörper im Kellergeschoss mit LED-Beleuchtung
- Sonnerie mit Taster und Gegensprechanlage beim Hauseingang inkl. elektrischem Türöffner
- Gegensprechanlage mit Bedienungsgerät und Bildschirm
- Anschluss Fernsehantenne an Gemeinschaftsantenne
- Swisscom-Anschluss
- Leerrohr zu Wandklosets
- Leerrohr zu Elektroanschlussdose pro 2 Parkplätze, für Lademöglichkeit E-Auto mit Lastenmanagement
- Photovoltaik Anlage mit Speicher

## **237 Sicherheitsanlagen**

- Keine Vorhanden

## **240 Heizungsanlagen**

- Luft/Wasser - Wärmepumpe zur Erzeugung von Warmwasser für Bodenheizung und separatem Brauchwasserspeicher
- Zentrale Steuerung im Technikraum
- Niedertemperatur Fussbodenheizung in allen bewohnten Räumen
- Steuerung mit Aussenthermostat, thermische Ventile bei der Wohnungsverteilung
- Kühlfunktion bei Aussentemperatur über 26 Grad mit Wärmepumpe und Einzelraumsteuerung
- Bauheizung



## **244 Lüftungsanlagen**

- Separate kontrollierte Wohnraumlüftung für jede Wohnung mit Einzelgerät

## **250 Sanitärinstallationen**

- Schmutzfilter bei der Hauswasserzuleitung, Installationen ab Wasseruhr, Netzdruckleitung zu den gemeinschaftlichen Zapfstellen mit Gartenventil an Fassade.
- Zapfstellen mit Gartenventil bei jeder Wohnung mit reduziertem Fliessdruck von 1 bar
- Kalt- und Warmwasser in Küche, WC/DU und Badzimmer
- Installation mit Vorwand-System und Hohlräumausflockung
- Leitungen mit Schalldämmung
- Begleitheizungen zu Warmwasserleitungen bis Wohnungsverteilung
- Enthärtungsanlage im Technikraum
- Waschplatz für Fahrräder/Hunde oder ähnliches beim Veloraum

## **251 Sanitärapparate**

- Sanitärapparate gemäss Offerte der Firma SABAG AG Hägendorf
- 5 ½ Zimmer-Wohnungen EG: Bad mit Badewanne, bodenebene Dusche mit Echtglas Trennwand und Türe, Waschtisch mit Unterbaumöbel, Wandkloset, Spiegelschrank, Armaturen und Garnituren. Du/WC mit bodenebener Dusche mit Echtglas-Trennwand und Türe, Waschtisch mit Unterbaumöbel, Wandkloset, Spiegelschrank, Armaturen und Garnituren. Redit mit Waschtrog und Armatur.
- 4 ½ Zimmer-Wohnungen 1.+2.OG: Bad und Du/WC mit bodenebener Dusche mit Echtglas-Trennwand und Türe, Waschtisch mit Unterbaumöbel, Wandkloset, Spiegelschrank, Armaturen und Garnituren. Redit mit Waschtrog und Armatur.
- 3 ½ Zimmer-Wohnungen 1.+2.OG: Bad mit bodenebener Dusche mit Echtglas Trennwand und Türe, Waschtisch mit Unterbaumöbel, Wandkloset, Spiegelschrank, Armaturen und Garnituren. Du/WC mit Waschtisch und Unterbaumöbel, Wandkloset, Spiegelschrank, Armaturen und Garnituren.
- Attikawohnungen 3.OG: Bad mit Sauna oder IR-Kabine, bodenebene

Dusche mit Echtglas Trennwand und Türe, Doppel-Waschtisch mit Unterbaumöbel, Dusch-Wandkloset, Spiegelschrank, Armaturen und Garnituren. Du/WC mit bodenebener Dusche mit Echtglas-Trennwand und Türe, Waschtisch mit Unterbaumöbel, Wandkloset, Spiegelschrank, Armaturen und Garnituren. Redit mit Waschtrog und Armatur.

## **252 Spezielle Sanitärapparate**

- Waschautomat und Trockner in jeder Wohnung
- Secomat im Schutzraum UG inkl. Wäscheleine, Waschtrog mit Armatur vor dem Schutzraum

## **258 Kücheneinrichtung**

- Kücheneinrichtung gemäss Plan und Offerte Designküchen GmbH Niederbipp
- Fronten in Kunstharz, Abdeckung in Granit mit Stehbord bei den Wänden
- Apparate V-Zug: Backofen, Combi-Steamer, Kühlschrank, Geschirrspüler, Induktionskochfeld mit Umluft-Kochfeldabzug

## **261 Aufzüge**

- Personenaufzug für 8 Personen, rollstuhlgerecht

## **271 Gipsarbeiten**

- Wände Wohngeschoss mit mineralischem Grundputz/Gipskartonplatten und Positivabrieb 1.5 mm zum Streichen
- Decken Weissputz zum Streichen
- Deckenbündige Vorhangschienen (1-läufig) in allen Zimmern + Wohnen/ Essen/Kochen

## **272 Metallbauarbeiten, Schlosserarbeiten**

- Geländer mit vorvergrautem Holz auf Stahlrahmen gemäss Plan, feuerverzinkt und duplexiert
- Metallgeländer im Treppenhaus gemäss Plan, Profifarbe gemäss Farbkonzept des Architekten
- Briefkastenanlage beim Zugang gemäss Weisungen des Zustelldienstes



## **273 Schreinerarbeiten**

- Wohnungseingangstüre in Holz mit ringsum laufender Gummidichtung mit 3-Punktverschluss und Spion
- Türe Innen mit Kunstharzfarbe Weiss gestrichen
- Türe Aussen gemäss Farbkonzept des Architekten
- Drücker in Chromstahl geschliffen
- Keller- und Zimmertüren mit überfälzter Stahlzarge, Türblatt (Kunstharz beschichtet) weiss, seitlich und oben mit Gummidichtungen
- Garderobenschrank im Entrée mit Tablaren und Hutablage mit Kleiderstange gemäss Plan des Architekten
- Ankleide im Attika mit Tablaren und Kleiderstangen gemäss Plan des Architekten

## **275 Schliessanlagen**

- Registrierte Schliessanlage mit Zylinder für Hauseingangstüre und Briefkasten
- Aufbohrsicherung und Sicherheitsrosetten bei der Hauseingangstüre sowie Wohnungstüren inkl. 5 Schlüssel pro Wohnung

## **281.0 Zementüberzüge und Unterlagsböden**

- Kellerböden Monobeton
- Anhydrit Fliessestrich mit Bodenheizungssystem in allen bewohnten Räumen (Ausnahme: Zementunterlagsboden bei Räumen mit geplättelten Duschen)
- Bodenisolierung in allen Wohnbereichen mit Wärme- und Trittschalldämmung 40 mm, Randdämmstreifen, 55 mm Anhydrit Fliessestrich mit Schnellrockner
- Superdämmplatte 80 mm gegen unbeheizte Räume

## **281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten**

- Bodenplatten im Bad und Du/WC mit Feinsteinzeugplatten im Budgetpreis von Fr. 155/m<sup>2</sup> (Attika Fr. 190/m<sup>2</sup>) Netto verlegt auf rohen Unterlagsboden, inkl. Sockel, Abdeckerarbeiten und Untergrundvorbereitungen

- Abdichtungsarbeiten im Boden- und Wandbereich der Duschen/ Badewannen

## **281.7 Bodenbeläge aus Holz**

- Parkett- oder Vinylboden inkl. Trittschalldämmung und Trennfolie in Wohnen, Essen, Küche, Schlafzimmer, Entrée zum Budget von Fr. 155/m<sup>2</sup> (Attika Fr. 190/m<sup>2</sup>) Netto verlegt auf rohen Unterlagsboden, inkl. Sockel und Untergrundvorbereitungen

## **282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten**

- Wandplatten in allen Bad und Du/WC 120 cm hoch, im Bereich Dusche bis Decke im Budgetpreis von Fr. 120/m<sup>2</sup> (Attika Fr. 145/m<sup>2</sup>) Netto verlegt, inkl. Untergrundvorbereitungen

## **285.1 Innere Malerarbeiten**

- Innenwände der beheizten Räume und Kellerräume zweifach gestrichen mit Dispersionsfarbe
- Küchenrückwand zwischen Stehbord und Oberbaumöbel in Latexfarbe gestrichen
- Kellerböden gestrichen mit 2K Bodenfarbe inkl. Sockel
- Stahlzargen gestrichen

## **286 Bauaustrocknung**

- Die erforderlichen Austrocknungszeiten werden eingehalten und die gebotenen Messprotokolle erstellt

## **287 Baureinigung**

- Reinigung während der Bauzeit durch Unternehmer laut Angabe der Bauleitung
- Zusätzliche Schlussreinigung des gesamten Objektes



## **291 Architekturleistungen**

- Nach SIA 102 komplette Architekturleistungen für Beratung, Projektierung und Realisierung:
- Baugesuch mit allen notwendigen Abklärungen, Erstellen von Unterlagen und Formularen, Wärmedämmnachweis. Einholen von Bewilligungen, Werkplanung, Planung der Ausführung, Ausschreibung und Vergabe, Ausführung, Fertigstellung und Garantearbeiten

## **292 Bauingenieurleistungen**

- Nach SIA 103 komplette Ingenieurleistungen:
- Nutzungsvereinbarung, statische Dimensionierung des Bauwerkes, Pläne, Baukontrolle und Abnahme des Objekts

## **293 Elektroingenieurleistungen**

- Erstellen des Projektes und der Devisierung

## **294 HLKK - Ingenieurleistungen**

- Erstellen des Projektes und der Devisierung

## **296.0 Geometer**

- Erstellen der Terrinaufnahmen

## **401 Erdbewegungen**

- Alle mit dem Bau in Zusammenhang stehenden Erdarbeiten, Zu- und Abtransport von Erdmaterial, Planie- und Umgebungsarbeiten
- Hangsicherungsmassnahmen, Baugrubenabschlüsse, Felsabbau, Wasserhaltung etc.
- Allfällige geologische Begleitung

## **411 Umgebung, Baumeisterarbeiten**

- Kanalisationsschächte, Stützmauern, Bruchsteinmauern, Winterbaumassnahmen

## **420 Gartenanlagen**

- Hartbeläge gemäss Umgebungsplan, Typ gemäss Konzept des Architekten
- Gartenplatten für Sitzplatz und Terrasse mit Feinsteinzeugplatten 60 x 60 cm, Farbe gemäss Farbkonzept Architekt, teilweise Netstaler Natursteinschotter oder Rundkies gemäss Umgebungsplan
- Vorplatz/Eingangsbereich gemäss Umgebungsplan
- Rollrasen bei EG-Wohnungen gemäss Umgebungsplan, Rasenmäroboter
- Bepflanzung gemäss Umgebungsplan

## **450 Werkleitungen**

- Kanalisations-, Wasser-, Elektro-, Telefon- und TV-Anschlüsse nach Angabe Behörden und Werke

## **511 Bewilligungen, Baugespann**

- Bauprofile gemäss Baugesuchsplänen
- Baubewilligungsgebühren
- Schnurgerüstabnahme und Einmessarbeiten Geometer

## **512 Anschlussgebühren**

- Anschluss-, Abnahme - und sonstige Gebühren für Kanalisation, Wasser -, Elektro-, Telefon- und TV

### **512.1 Baustrom**

- Baustrom bis Bauvollendung

### **512.4 Bauwasser**

- Bauwasseranschluss inkl. Bezugsgebühren

## **524 Vervielfältigungen, Plankopien**

- Kosten für Plankopien Architekt und Ingenieure

## **532 Versicherungen**

- Obligatorische Gebäudeversicherungen, Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung



## 999 Allgemeines

- Bestellungenänderungen und ihre Folgen (in finanzieller, terminlicher und betrieblicher Hinsicht) müssen in jedem Fall vor der Ausführung schriftlich vereinbart werden
- Nettomehrkosten werden mit einem zusätzlichen Honorar von 12 % für Architektur- und Garantiarbeiten verrechnet. Mehrkosten auf Budgetpreise (Elektrisch, Sanitärapparate, Küche) werden erst ab einer Summe von gesamthaft CHF 20'000 mit einem zusätzlichen Honorar berechnet
- Auf Mehrkosten werden Anschlussgebühren von 1.0 % der Gemeinde verrechnet
- Die Bezahlung der Mehrkosten wird fällig bei Fertigstellung derselben
- Auf sämtlichen Rechnungen wird nach 20 Tagen ein Verzugszins von 5% fällig
- Die Abnahme der Wohnung erfolgt drei Wochen vor Bezug, damit genügend Zeit für allfällige Mängelbehebung bleibt
- Die Vergabe sämtlicher Arbeiten an die Unternehmer liegt in der Kompetenz der Hägenbach AG
- Jeder 3 ½ Zimmer-Wohnung wird ein Einstellhallenparkplatz, jeder 4 ½ und 5 ½ -Zimmer-Wohnung werden zwei Einstellhallenparkplätze und der Attikawohnungen werden drei Einstellhallenparkplatz zugeteilt. Die Einstellhallenplätze zum Preis von je CHF 35'000 müssen mit der Wohnung zusammen erworben werden.

## Baupreisindex

Die Verkaufspreise basieren auf dem Baupreisindex für Mehrfamilienhäuser (Espace Mittelland) mit dem Stand Oktober 2025 und einem Indexstand von 115.1.

Aufgrund der aktuell unsicheren geopolitischen und wirtschaftlichen Lage bleiben Preisänderungen vorbehalten. Sollten sich bis zum Baubeginn wesentliche Veränderungen des Baupreisindex ergeben, behalten sich die Verkäuferschaft bzw. die Bauherrschaft vor, die Verkaufspreise entsprechend anzupassen.





## Vorgehen beim Kauf

### Kaufvertrag

Die Käuferschaft erwirbt den Stockwerkeigentumsanteil der gewählten Stockwerkseinheit. Dazu wird ein Reservationsvertrag abgeschlossen. Anschliessend wird im Amtshaus Olten, beim Amtsnotar, ein Kaufvertrag unterzeichnet. In diesem Vertrag wird zwecks Vollendung des erworbenen Stockwerkeigentums auf den Baubeschrieb, die Stockwerkbegründung und das Stockwerkreglement verwiesen.

### Zahlungstermine

Mit der Vertragsunterzeichnung im Amtshaus übergibt der Käufer dem Bauherrn (Hägenbach AG) ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank.

### Finanzierung

Der Bankkredit zum Erwerb der Stockwerkeigentumseinheit ist Sache der Käuferschaft. Der Verkäufer unterstützt Sie gerne bei den Verhandlungen mit der Bank.

### Kaufkosten

Die Kosten für die Ausfertigung des Kaufvertrages, die Kosten des Grundbuches und die Notariatskosten tragen die Käuferschaft und Verkäufer je zur Hälfte. (ca 0.25% Anteil der Kaufsumme pro Partei) Eine allfällige Handänderungssteuer trägt die Käuferschaft, eine Grundstücksgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft. Die Kosten für die Erstellung eines Schuldbriefes, zahlt die Käuferschaft.

## Kontakt, Verkauf und Baumanagement

# ZIHLER

Architekten + Planer AG

### Adrian Zihler

Zihler Architekten + Planer AG  
Mittelgäustrasse 81  
4617 Gunzgen  
062 388 99 00  
a.zihler@zihler.ch  
www.zihler.ch

Bauherrschaft  
Hägenbach AG | Mittelgäustrasse 81 | 4617 Gunzgen