FUNKTIONALER BAUBESCHRIEB

Konzept Käuferbetreuung

Neubau MFH Benkenstrasse 9 · 4104 Oberwil

ANHANG A · KÄUFERBETREUUNG

Verkaufs- und Ausführungsgrundlage für die Käuferschaft

1 · WISSENSWERTES FÜR DEN KÄUFER

1.1 Bestandteil

Im Kaufpreis der Käufer (STW-Eigentümer) inbegriffen sind sämtliche gemäss Baubeschrieb aufgeführten Leistungen in der beschriebenen Ausführung. Der Baubeschrieb definiert den Standard.

Nicht fest eingebaute Einrichtungen wie Vorhänge, Pflanztröge und Bepflanzungen innerhalb des Gebäudes und auf den Sitzplätzen und Balkonen, die nicht explizit im Bau- und Leistungsbeschrieb aufgeführt sind, sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs.

Die Verkäuferin beauftragt als Käuferbetreuerin die LG Architekten AG, 4144 Arlesheim, die dem Kunden für Fragen zur Verfügung steht, regelmässige Kundengespräche (mit Protokoll) durchführt und die Käufer bis und mit Schlüsselübergabe betreut.

1.2 Vorbehalt gegenüber baulichen Änderungen

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 Leitungsführung und Statik nötig sein, welche geduldet werden müssen. Geringfügige Massänderungen in der Ausführungsplanung sind möglich. Um eine harmonische Gesamterscheinung zu gewährleisten, bestimmt der Architekt die Gestaltung der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes in Absprache mit den zuständigen Behörden.

1.3 Projekt-Änderung: Änderungswünsche der Käufer

Individuelle, vom Standard abweichende Änderungswünsche der Käuferschaft, können je nach Baufortschritt, wenn technisch, formell und gestalterisch möglich, bei rechtzeitiger Auftragserteilung an die Kundenbetreuerin berücksichtigt und umgesetzt werden.

Die Kundenbetreuerin stellt die Ausbauwünsche in einer Projektänderungsliste zusammen und lässt diese durch den Käufer schriftlich bestätigen. Ohne schriftliche Bestätigung werden keine Arbeiten durch die Verkäuferin ausgeführt.

Änderungswünsche und der daraus entstehende Planungsaufwand, sowie die Kosten für die Bauleitung und das Verkäufer-Risiko, werden dem Käufer rechtzeitig offeriert.

KÄUFERBETREUUNG	KLARE PROZESSE · DOKUMENTIERTE ENTSCHEIDE · PERSÖNLICHE BEGLEITUNG

PROJEKTÄNDERUNGEN & ABWICKLUNG

Dabei werden folgende Honorare auf die Mehrkosten verrechnet:

- Architekt/ Ingenieur/ Fachplaner werden nach entsprechendem Aufwand verrechnet, sofern in Änderungen involviert.
- 18 % Management-Honorar basierend auf den ausgewiesenen Mehrkosten der jeweiligen Käuferwünsche zu Gunsten der LG Architekten AG für Projekt- und Bauleitung, Risiko/Versicherung, etc. Nebenkosten (Spesen und Plankopien).
- Minderkosten haben keine Reduktion der Honorare zur Folge.

Die Verkäuferin darf Kundenwünsche aus sachlichen Gründen wie beispielsweise Terminverzögerungen, Statik, Schallschutz und dgl. ablehnen. Bei umfassenden kostenintensiven Projektänderungen ist sie berechtigt einen Finanzierungsnachweis zu verlangen.

1.4 Verrechnung

Die Verrechnung der Käuferwünsche und die Abrechnung über die Budgetpositionen werden direkt zwischen dem Käufer und der LG Architekten AG geregelt.

Die Verkäuferin ist berechtigt bei Bestellung und nach Baufortschritt einer Projektänderung eine angemessene Anzahlung in Rechnung zu stellen.

1.5 Termine

Für einen termingerechten Bezug sind die Termine für die definitive Materialbestimmung gemäss Vorgabe der Bauleitung zwingend durch die Käufer einzuhalten. Ohne termingerechte Entscheide der Käufer zu Projektänderungen wird der Standard ausgeführt.

Bewilligte Projektänderungen können je nach Umfang den Bezugstermin beeinflussen.

ABNAHME & BETREUUNG

1.6 Abnahme / Mängel / Garantiearbeiten

Die im Kaufvertrag festgehaltenen Regelungen bezüglich Abnahme, Mängel und Garantiearbeiten gelten auch für die durch die Verkäuferin an die Käuferschaft verrechneten Mehrleistungen.

1.7 Käuferbetreuung

01	**Startsitzung** Die Startsitzung wird durch den Verkäufer mit dem Käufer und der LG Architekten AG terminiert. Anlässlich der Startsitzung wird der Käuferschaft der zuständige Kundenbetreuer vorgestellt und der Projektablauf erläutert. Anlässlich dieser Sitzung wird dem Käufer eine umfassende Dokumentation des Kaufobjektes ausgehändigt und durch den Kundenbetreuer erläutert.

Aus der Dokumentation ist die Projektorganisation, der Projektablauf mit der Einbindung der Bemusterung durch die Käuferschaft mit den entsprechenden Terminen Funktionaler die Budgetpositionen und der aktuelle Planungsstand ersichtlich.

Die Dokumentation (Exemplar Käufer) ist durch den Käufer zu pflegen.

KÄUFERREISE · BEMUSTERUNG BIS ENDABNAHME

02

Bemusterung mit dem Kundenbetreuer

Den Käufern stehen 2 kostenlose Bemusterungen inkl. Dokumentation und zusätzliche Offerten zur Verfügung.

03

Rohbauabnahme

Die Rohbauabnahme wird durch die LG Architekten AG angezeigt. Dabei wird der Rohbau gemeinsam (Käuferschaft / Bauleitung/ Kundenbetreuer) geprüft und zum Ausbau freigegeben.

Bei der Rohbauabnahme werden insbesondere folgende Gewerke geprüft:

- Raumeinteilung / Layout gemäss Bestellung und unterzeichneten Grundrissen
- Standort und Anzahl der Elektro- und Sanitäranschlüsse
- Standort Küche

Das Ergebnis der Prüfung wird schriftlich festgehalten und ist durch Käufer und LG Architekten AG zu unterzeichnen.

04

Freigabe des Ausbaus

Die Dokumentation des Ausbaus (Ausbaupläne für Wand- Bodenbeläge, Kücheneinrichtungen, Schreinerarbeiten) wird durch die LG Architekten AG erstellt Dadurch wird die Ausbauqualität definiert und abschliessend für die Realisierung freigegeben. Die Käuferschaft bestätigt dies durch die Unterschrift auf den entsprechenden Unterlagen.

05

Vorabnahme

Die Vorabnahme wird durch die LG Architektur AG angezeigt. Dabei wird das Werk gemeinsam (Käuferschaft / Bauleitung) geprüft. Allfällige offene Arbeiten oder Mängel werden mittels Mängelliste erfasst und die Massnahme zu deren Beseitigung bestimmt. Das Ergebnis der Vorabnahme wird schriftlich festgehalten und ist durch Käufer und die LG Architekten AG zu unterzeichnen.

06

Endabnahme

Die Endabnahme wird an der Vorabnahme angezeigt und terminiert. Dabei wird das Werk gemeinsam (Käuferschaft / Bauleitung) aufgrund der an der Vorabnahme erstellten Mängelliste geprüft. Allfällige offene Arbeiten oder Mängel werden mittels revidierter Mängelliste dokumentiert und die Massnahmen zu deren Beseitigung bestimmt und terminiert. Das Ergebnis der Endabnahme wird schriftlich festgehalten und ist durch Käufer und LG Architektur AG zu unterzeichnen.

ÜBERGABE & DOKUMENTATION

1.8 Schlüsselübergabe (Antrittstag/Eigentumsübergang)

Die Schlüsselübergabe erfolgt nach der erfolgreichen Endabnahme und erfolgter Zahlung der Restkaufpreissumme an die Verkäuferschaft. Weitere Voraussetzung für die Schlüsselübergabe ist der Nachweiss der erfolgten Vergütung aller allfälligen vom Käufer bestellten Mehrleistungen an den Verkäufer.

Pflichten des Kundenbetreuers

LG Architekten AG ist Kundenbetreuer und Architekt nach SIA, die Abnahme ist dort definiert.

1. Organigramm erstellen

Ansprechpartner für die Käufer während der gesamten Bauzeit.

2. Ordner erstellen

3 Exemplare: 1x Käufer, 1x LG Architekten AG, 1x Verkäufer.

Diese Ordner dienen als Grundlage für die gemeinsame Startsitzung mit dem Käufer.

Inhalt der Ordner nach Bauphasen

- Ausführungsplanung
- Adressen
- Entscheidungsliste, Termine
- Architektenpläne 1:50 inkl. Schnitte (UG- und AEH-PP-Ausschnitte)
- Projektänderungen / Kosten (noch leer)

ORDNERINHALT · STANDARDUNTERLAGEN

- Käufer-Baubeschrieb
- Baubeschrieb - Konzept Käuferbetreuung
- Baubeschrieb - Budgetpreise
- Verkaufsgrundrisse
- Standard Sanitär Apparate-Offerte *
- Standard Küchen-Offerte *
- Standard Bodenbelag Parkett *
- Standard Boden- und Wandbelag Platten *
- Standard Duschwand-Offerte *
- Standard Einbauschrank-Offerte *
- Standard Waschturm Produktdatenblatt *
- Standard Elektroplan

*Die Lieferanten sind im Baubeschrieb vorgegeben.

3. Startsitzung durchführen

Verkäufer, Käufer, Kundenbetreuer der TU

BAUPHASEN & INDIVIDUALAUSBAU

Rohbau

- Architektenpläne 1:50 inkl. Schnitte (UG- und AEH-PP-Ausschnitte)
- Nasszellenpläne, Belagswechsel, Verlegerichtung)
- Detailpläne Konstruktion

Ausbau

- Ausbaupläne (Türen, Griffe, usw.)

Bemusterung Individualausbau

Diese umfasst insbesondere:

- Wandbelege (Abrieb, Tapete, Weissputz, usw.)
- Türen (Zargen, Blätter, Griffe, Schilder, Rosetten, usw.)
- Interne Treppen (inkl. Trittflächen, Stirnen, Wangen, Handläufe)
- Interne Geländer und Absturzsicherungen
- Oberflächen Dachschrägen (Täfer, Gipskarton, usw.)
- Dachfenster Zubehör

HINWEIS

Nachfolgende Dokumente wurden bereits vorgängig vom Bauherrn resp. Verkäufer an den Käufer übergeben.

Abgabe Ordner

Erläuterung Ordnerinhalt

Allgemeine Erläuterung (Projektänderungen, Entscheide, Budgets, Abnahme, Einzug,Garantie)

Erste Sonderwünsche der Käufer besprechen

ABSCHLUSS

Unterschriften

Arlesheim, den _____

DIE KÄUFERSCHAFT	DIE VERKÄUFERIN	DER KUNDENBETREUER
_____	_____	_____
(Name Käuferschaft)	Immobau Generalunternehmungen GmbH Edi Troxler	LG Architekten AG Gabriele Libera

PROJEKT	Neubau MFH Benkenstrasse 9, 4104 Oberwil	DOKUMENT	Funktionaler Baubeschrieb - Konzept Käuferbetreuung