



# FRISTONE AG

Projekt: 23\_150

Objekt: GP

IMMOBILIEN  
ARCHITEKTUR  
GENERALUNTERNEHMUNG

Generalunternehmer: FRISTONE AG, Bagerstrasse 1, 3185 Schmitten

Bauherr: FRISTONE AG, Bagerstrasse 1, 3185 Schmitten

## Baubeschrieb

### Baubeschrieb

#### Allgemeines

Konstruktive oder infolge Auflagen in der Baubewilligung notwendige konzeptionelle Änderungen, die sich während der Detailbearbeitung ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten, insbesondere die genauen Standorte der Ab - Wasserschächte, Schlamm-sammler, usw.

Zusätzliche Mehrpreise infolge schlechter Bodenbeschaffenheit auf der bestehenden Parzelle, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Änderungen des Käufers, die zu Mehr- oder Minderkosten gegenüber der Grundaussführung bzw. Ausstattung führen, werden zwischen den Käufern und der Generalunternehmung über die Objektabrechnung abgegolten.

Sämtliche in diesem Baubeschrieb aufgeführten Pauschalbeträge sind Nettobeträge. Die Montagekosten bzw. das Verlegen sind in den Anlagenkosten inbegriffen.

Sämtliche Mauerdimensionierungen und stärken, ob Backstein oder Beton, werden vom Ingenieur dimensioniert. Änderungen im Baubeschrieb bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Garantiefrieten betragen:

Bei Apparaten gelten die speziellen Garantieverpflichtungen der Lieferanten, in der Regel 1 Jahr. 2 Jahre für offene Mängel und 5 Jahre für verdeckte Mängel. Es gelten die Bestimmungen des Obligationenrechtes, bzw. der SIA-Normen.

Im Falle von Eigenleistungen machen wir den Bauherren auf die Suvarichtlinien, und auf das Ausführungsreglement des Kantons Freiburg vom 1.Dezember 2009 aufmerksam. Im speziellen auf Art.72 (Bewilligungspflichtig), Art.104 (Arbeitsausführung)

Bei nicht Einhalten der Reglemente lehnt die Fristone AG jede Verantwortung ab.

Kostenveränderungen infolge Mehrwertsteuer und allfällige Teuerungen, die vorgängig angekündigt wurden, gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Alle Preise verstehen sich inkl. 8.1% MWST.

#### Nicht in der Pauschale enthalt

Baukreditzinsen  
Notariatskosten  
Grundbuchgebühren  
Handänderungssteuern  
Errichten von Schuldbriefen  
Gebäudeverbal  
Gebühren, die zum heutigen Zeitpunkt nicht bekannt sind

Ort, Datum  
Die Bauherrschaft

Ort, Datum  
Der Generalunternehmer

.....

.....

**VERKAUFSSPIEGEL UEBERSTORF**

**GEBÄUDE A**

**ERDGESCHOSS**

WO	A 0.1	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL	CHF	1'025'000.-
WO	A 0.2	4½	WOHNUNG, INKL. LANDANTEIL	CHF	990'000.-
			INKL. ZUSÄTZLICHEM KELLER -1.UG		

**OBERGESCHOSS**

WO	A 1.1	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL UND INTEGRIERTER GARAGE	CHF	1'490'000.-
			INKL. ZUSÄTZLICHEM KELLER -1.UG		

**GEBÄUDE B**

**ERDGESCHOSS**

WO	B 0.1	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL	CHF	980'000.-
WO	B 0.2	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL	CHF	970'000.-

**OBERGESCHOSS**

WO	B 1.1	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL UND INTEGRIERTER GARAGE	CHF	1'450'000.-
----	-------	----	--	-----	-------------

**GEBÄUDE C**

**ERDGESCHOSS**

WO	C 0.1	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL	CHF	980'000.-
WO	C 0.2	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL	CHF	970'000.-

**OBERGESCHOSS**

WO	C 1.1	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL UND INTEGRIERTER GARAGE	CHF	1'450'000.-
----	-------	----	--	-----	-------------

**GEBÄUDE D**

**ERDGESCHOSS**

WO	D 0.1	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL	CHF	960'000.-
WO	D 0.2	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL	CHF	1'050'000.-

**OBERGESCHOSS**

WO	D 1.1	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL UND INTEGRIERTER GARAGE	CHF	1'450'000.-
----	-------	----	--	-----	-------------

**EINSTELLPLÄTZE**

EINSTELLPLATZ			EINSTELLHALLE	CHF	40'000.-
---------------	--	--	---------------	-----	----------

## Baubeschrieb

---

### 1 Vorbereitungsarbeiten

Bestandesaufnahmen

Terrainvorbereitungen

Allgemeine Baustelleneinrichtung

- Kanalisationsleitungen
- Wasserleitungen
- Elektrische Leitungen
- TV - und Telefon - Leitungen
- Zufahrt
- Nebenarbeiten

### 11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

### 112 Abbrüche

Sämtliche Abbrucharbeiten und Entsorgung gemäss Richtlinien.

### 2 Gebäude

### 20 Baugrube

### 201 Baugrubenaushub

Sämtliche Erdarbeiten, welche für die Realisierung des Gebäudes und der Umgebungsgestaltung notwendig sind.

### 21 Rohbau 1

### 210 Gerüste

Montage und Demontage des Baugerüstes gemäss Suva Vorschriften.

### 211 Baumeisterarbeiten

#### Einstellhalle

##### Foundation

Dimensionierung nach Ingenieur.

#### Umfassungswände/Stützmauer

Ortbetonwände armiert, roh. Betonstützen roh. Dimensionierung nach Ingenieur.

#### Decke

Ortbetondecke armiert, roh. Dimensionierung nach Ingenieur.

#### Bodenaufbau Einstellhalle

Fundamentbodenplatte in Beton armiert, taloschiert, Entsprechende Entwässerung. Dimensionierung nach Ingenieur.

#### Gebäude

##### Untergeschoss bei Einstellhalle

##### Foundation

Fundamentbodenplatte in Beton armiert. Dimensionierung nach Ingenieur.

#### Bodenaufbau

Fundamentbodenplatte in Beton armiert, taloschiert. Dimensionierung nach Ingenieur.

#### Umfassungswände

Ortbetonwände armiert, roh. Dimensionierung nach Ingenieur.

#### Zwischenwände

Kalksandstein 12/15cm, roh oder Beton. Dimensionierung nach Ingenieur.

#### Decke

Ortbetondecke armiert, roh. Dimensionierung nach Ingenieur.

#### **Treppen**

**UG - Obergeschoss:** Ortsbetontreppe mit Plattenbelag belegt. Auswahl gemäss Fristone AG

#### **Erdgeschoss**

##### **Umfassungswände**

Backsteinmauerwerk 12.5/15cm stark oder Beton. Dimensionierung nach Ingenieur.

##### **Zwischenwände**

Backsteinmauerwerk 12.5/15cm stark oder Beton. Dimensionierung nach Ingenieur.

##### **Wohnungstrennwand**

Doppelschalen Backsteinmauerwerk 12,5/4/15cm stark. Dimensionierung nach Ingenieur.

##### **Decke**

Ortbetondecke armiert. Dimensionierung nach Ingenieur.

#### **Obergeschoss**

##### **Umfassungswände**

Analog EG.

##### **Zwischenwände**

Analog EG. Dimensionierung nach Ingenieur.

##### **Decke**

Analog EG.

##### **Brüstung/Stützen Terrasse**

Backsteinmauerwerk 12.5/15cm stark oder Beton. Dimensionierung nach Ingenieur.

##### **Terrasse**

Ortbeton armiert, Abdichtung, Keramikplatten auf Stelzlager und teilweise bekiest. Dimensionierung nach Ingenieur.

## **214**

### **214.2 Traggerippe (Ingenieurholzbau)**

#### **Konstruktion:**

Sparrenlage für Satteldach, bestehend aus Imprägniertem Holz. Pfette und Sparren mit den erforderlichen Querschnitten.  
Gemäss Angaben Ingenieur.

#### **Isolation:**

Mineralwolle 160mm und zusätzliche OSB Platten schwimmend auf Betondecke verlegt.

## **22 Rohbau 2**

### **221 Fenster, Aussentüren, Tore**

#### **221.1 Fenster aus Holz/Metall**

Fenster und Fenstertüren in Holz-Metall.  
Hebeschiebetüren Küche, Essen, Wohnen in Holz Metall.  
Fensterelement 1.3W/m²K, Isolierverglasung 0.7W/m²K.  
(Innen weiss, aussen Farbe nach Farbkonzept). (gemäss Plan)

Fensterbänke aus Aluminium eloxiert.

#### **221.6 Aussentüren, Tore aus Metall**

##### **Haupteingangstüren EG**

Haupteingangstüren aus Aluminium.  
Farbe nach Farbkonzept.  
Türschwellen aus Beton.

##### **Garagentore Einfahrt Einstellhalle**

2 Hauptsektionaltore offen (Belüftung Einstellhalle) mit Motorenantrieb und Fernbedienungen.  
Farbe nach Farbkonzept Fristone AG.

##### **Garagentore Wohnungen Obergeschoss**

4 Sektionaltore geschlossen mit Motorenantrieb und Fernbedienungen.  
Farbe nach Farbkonzept Fristone AG.

## 222 Spenglerarbeiten

Kupfer-Titan-Zinkblech.

## 224 Bedachungsarbeiten

### 224.0 Deckungen (Steildächer)

Konterlattung und Ziegellattung, Flach oder Muldenziegel.

### 224.1 Plastische u. elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)

#### **Terrasse Attika**

Ortbetondecke armiert, Dampfbremse vollflächig verklebt, Flachdachdämmung 14cm, Keramikplatten auf Stelzlager.

## 226 Fassadenputze

### 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen

Aussenwärmedämmung 18cm Marmoran Lambdaplus, Grundputz und Abrieb Körnung 2mm, Positiv weiss.

Die Fassade wird zusätzlich komplett gestrichen.

Im Bereich Obergeschoss andere Fassadenfarbe gemäss Farbkonzept Fristone AG.

## 228 Aeussere Abschlüsse, Sonnenschutz

### 228.2 Raffstoren

#### **Raffstoren**

Thermolackierte Verbundraffstoren, Lamellen 90mm breit. Farbe nach Farbkonzept.

Küche, Essen, Wohnen mit Fernbedienung.

Zimmer mit Drücker.

#### **Markisen Balkone Erdgeschoss Gebäude A/B/C/D**

Aussenmarkisen bei jeweiligen Balkone EG Wohnungen. Farbe nach Farbkonzept.

## 23 Elektroanlagen

### 230 Elektroanlagen

#### **Allgemeines**

Hausanschluss für Strom, -Telefon und Fernsehanlage.

Haupt Sicherungstableau in Technik Gebäude A. Verdeckte Unterputzmontage in Wohngeschossen. Aufputzmontage UG.

Telefonanschluss wird mit Swisscom zur Verfügung gestellt.

Fernsehanschluss wird mit Swisscom zur Verfügung gestellt.

#### **Wo. A 0.1 / A 0.2 / A 1.1 / B 0.1 / B 0.2 / B 1.1 / C 0.1 / C 0.2 / C 1.1 / D 0.1 / D 0.2 / D 1.1**

#### **Elektrotableau**

Unterverteilung in jeder Wohneinheit.

#### **Telefon / TV**

Sämtliche Wohnungen.

Anschluss im Wohnzimmer und Zimmer 1.

Sämtliche Wohnungen.

Anschluss im Wohnzimmer und Zimmer 1.

#### **Leerrohre**

Leerrohre in weiteren Zimmern.

Leerrohre für Closomat WC. Bei allen WC.

#### **Anschlüsse**

Sämtliche Wohnungen.

Anschlüsse erstellen für Küche, DU/WC, Bad und WM, TU in Reduit oder WC

#### **Einbauspott**

Sämtliche Wohnungen

Eingang, Küche.

#### **Sonnerie**

Sämtliche Wohnungen.

Sonnerietaster und Gong bei Eingangsbereich.

Gegensprechanlage bei Eingang EG.

**Terrasse**

Sämtliche Wohnungen.  
Anschluss Lampenstelle inkl. Beleuchtung + Steckdose 220V .

**Aussen und Allgemeine Bereiche**

Grundbeleuchtung, Anschluss Lampenstelle inkl. Beleuchtung.

**239 Photovoltaikanlage**

**Photovoltaikanlage**

Photovoltaikanlage max. Ausnützung kWp für Obergeschosswohnungen A 1.1/ B 1.1/C 1.1/ D 1.1

**24 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen**

**240 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen**

**Produktion**

Zentrale Sole / Wasser Wärmepumpe inkl. Stehspeicher zur Innenaufstellung mit Aussentemperatur Regulierung in Gebäude A.  
Zuleitungen zu Gebäude B-C-D über Fernleitungen.

**Warmwasser**

Warmwasser Vorwärmung über WP für sämtliche zentrale Boiler in Gebäude A-B-C-D.

**Abrechnung**

Über Neovac Warmwasser, Kaltwasser, Wärmebezug

**243 Wärmeverteilung**

Verteilkasten in Jeder Wohneinheit Unterputz.

Niedertemperatur Bodenheizung mit Kunststoff Metallverbundrohr und individueller Raumtemperaturregelung.  
Zimmerthermostat in Wohnen und Zimmer.

**244 Lüftungsanlagen**

**Kontrollierte Raumlüftung**

Kontrollierte Raumlüftung für Wohnungen Obergeschoss (gemäss Plan)  
- System Hoval oder ähnliches System.

Kellerlüftung, Natürliche Belüftung (Lüftungsgitter)

**25 Sanitäranlagen**

**250 Sanitäranlagen**

**Gebäude A-B-C-D**

**Allgemeines**

Hauptverteilung im UG, Ablauf-, Kalt- und Warmwasserleitungen.  
Waschmaschinenanschluss in Wohnungen.

**Abrechnung**

Über Neovac

Allg.: 1 Aussenhahnen pro Einstellhalle allgemein.

**Sämtliche Wohnungen:** Je 1 Aussenhahnen.

**251 Allgemeine Sanitärapparate**

**251.0 Lieferung**

**Sanitärapparate**

UG: Technik,

**Wo-A 0.1:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,

Brutto CHF 17'000.-

**Wo-A 0.2:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,

Brutto CHF 17'000.-

**Wo-A 1.1:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,

Brutto CHF 18'000.-

**Wo-B 0.1:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,

Brutto CHF 17'000.-

**Wo-B 0.2:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,

Brutto CHF 17'000.-

**Wo-B 1.1:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,

Brutto CHF 18'000.-

**Wo-C 0.1:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,

Brutto CHF 17'000.-

**Wo-C 0.2:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,  
**Wo-C 1.1:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,  
**Wo-D 0.1:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,  
**Wo-D 0.2:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,  
**Wo-D 1.1:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,

Brutto CHF 17'000.-  
Brutto CHF 18'000.-  
Brutto CHF 17'000.-  
Brutto CHF 17'000.-  
Brutto CHF 18'000.-

(gemäss Sanitärofferte)

## 252 Spezielle Sanitärapparate

### 252.2 Waschen, Trocknen

WM und Tumbler in den Wohnungen.  
Sämtliche Waschtürme werden noch definiert.

## 258 Kücheneinrichtungen

Gemäss Projektpläne, resp. Detailplänen des Küchenbauers. Arbeitsflächen aus Granit.

**Wo-A 0.1:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,  
**Wo-A 0.2:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,  
**Wo-A 1.1:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,  
**Wo-B 0.1:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,  
**Wo-B 0.2:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,  
**Wo-B 1.1:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,  
**Wo-C 0.1:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,  
**Wo-C 0.2:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,  
**Wo-C 1.1:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,  
**Wo-D 0.1:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,  
**Wo-D 0.2:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,  
**Wo-D 1.1:** Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,

Brutto CHF 24'000.-  
Brutto CHF 24'000.-  
Brutto CHF 28'000.-  
Brutto CHF 24'000.-  
Brutto CHF 24'000.-  
Brutto CHF 28'000.-  
Brutto CHF 24'000.-  
Brutto CHF 24'000.-  
Brutto CHF 28'000.-  
Brutto CHF 24'000.-  
Brutto CHF 24'000.-  
Brutto CHF 28'000.-

(gemäss Küchenofferte)

## 259 Feuerlöscher

Feuerlöscher im Bereich Treppenhäuser.

## 26 Transportanlagen

### 261 Aufzüge

Behindertengerechten Personenlift vom Einstellhallenbereich zugänglich zu sämtlichen Stockwerken.  
Wohnungen Obergeschoss über Schlüsselschaltung zugänglich.

## 27 Ausbau 1

### 271 Gipserarbeiten

#### 271.0 Verputzarbeiten (innere)

##### Wände

**Wo.A 0.1-A 0.2-A 1.1-B 0.1-B 0.2-B 1.1-C 0.1-C 0.2-C 1.1-D 0.1-D 0.2-D 1.1**  
Grundputz und Abrieb Körnung 1,5mm, Vollabrieb, inkl. weiss gestrichen.

##### Decke

**Wo.A 0.1-A 0.2-A 1.1-B 0.1-B 0.2-B 1.1-C 0.1-C 0.2-C 1.1-D 0.1-D 0.2-D 1.1**  
Grundputz und Spritzputz weiss 1mm.

## 272 Metallbauarbeiten

### 272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)

##### Geländer

Im Bereich Einfahrt Einstellhalle, Stützmauern bei Einfahrt und Treppe zu EG.  
Geländer aus Flacheisen Feuerverzinkt.

##### Handlauf

Im Bereich Treppenhäuser.  
Handlauf Ø 33MM aus CNS.

## 272.5 Briefkastenanlage

Wetterfeste Ausführung in Aluminium, nach Vorschrift Post platziert,

## 273 Schreinerarbeiten

### 273.0 Innentüren aus Holz

Schreinertüren, Flügel, Futter und Verkleidung, weiss.

### 273.4 Wohnungstüren

Schreiner Wohnungsabschlusstüren, Rahmentüren, weiss.

## 275 Schliessanlagen

Sicherheits- Schliessanlage Zylinder und 5 Schlüssel.  
Schlüssel und Schloss für Keller und Briefkastenanlage.

## 28 Ausbau 2

### 281 Bodenbeläge

#### 281.0 Unterlagsböden

##### Unterlagsboden UG (Treppenhaus)

Anhydritunterlagsboden 65mm, Bodenheizung, Dämmung PU mit Papier kaschiert 80mm stark, inkl. Feuchtigkeitsabdichtung.

##### Unterlagsboden EG

Anhydritunterlagsboden 65mm, Bodenheizung, Dämmung 20mm Trittschall. Wärmedämmung 60mm stark.

##### Unterlagsboden Obergeschoss

Anhydritunterlagsboden 65mm, Bodenheizung, Dämmung 40mm Trittschall. Ausgleichsschicht Isolation 13cm stark.

#### 281.6 Bodenbeläge: Plattenarbeiten

Standort Bodenbeläge  
**Gebäude A-B-C-D**

Treppenhäuser UG - Obergeschoss mit Platten belegt.

Auswahl gemäss Fristone AG.

#### 281.7 Bodenbeläge aus Holz

Standort Bodenbeläge

##### Wo.A.1-A.2-A.3-B.1-B.2-B.3-C.1-C.2-C.3-D.1-D.2-D.3

Küche, Wohnen, Essen, Zimmer, Bad, Gang gem. Plan.

Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag für Klebeparkett - Bodenbelag, exkl. Sockelleisten in Aluminium.  
Auswahl Klebeparkett CHF 150.00 Fr./m². Gemäss Auswahl Fristone AG.

## 282 Wandbeläge, Wandbekleidungen

### 282.0 Fugenlose Wandbeläge

Standort Wandbeläge

##### Wo.A.1-A.2-A.3-B.1-B.2-B.3-C.1-C.2-C.3-D.1-D.2-D.3

Material PU.

Sämtliche Bäder und WC/Du gem. Plan.

Farbe gemäss Auswahlen Bauherrschaft. (RAL oder NCS)

#### 282.9 Küchenrückwand

Küchenrückwand aus Glas.



Farbe nach Farbkonzept. (Höhe = 30 cm)

Keine Glasrückwand A.2-B.2-C.2-D.2

## **287 Baureinigung**

### **287.0 Baureinigung**

Eine einmalige Baureinigung sämtlicher Räume, Fenster und Einrichtungen.

### **287.1 Kanalreinigung**

Eine einmalige Reinigung der Kanalisation.

## **29 Honorare**

### **291 Architekt**

Begleiten des Objektes während allen vier Phasen,  
inkl. allen dazu benötigten Pläne, Ausschreibungen und Formulare.

- Konzept
- Baueingabe
- Ausführungsplanung
- Revisionspläne

### **292 Bauingenieur**

Sämtliche statischen Berechnungen, Ausschreibungen, Ing. - Plänen und Baukontrollen.

## **296 Spezialisten**

### **296.0 Geometer**

Sämtliche für den Bau nötigen Unterlagen.

## **4 Umgebung**

### **42 Gartenanlagen**

### **421 Gärtnerarbeiten**

#### **Umgebung**

#### **Allgemeines**

Umgebungsgestaltung mit Vorplätzen, Parkplätzen usw., gemäss separatem und von den Behörden genehmigtem Umgebungsgestaltungsplan.

#### **Terrassen**

Standort Bodenbeläge

- EG: Terrassenböden Keramikplatten 60 x 60 x 2cm nach Konzept
- Dachgeschoss: Terrassenböden Keramikplatten 60 x 60 x 2cm nach Konzept

#### **Gärtnerarbeiten**

Anlegen und Gestalten der Gartenanlage:

Vorplatz/Zugangswege: Sickerverbundsteine

Rasen: Rasensaat und erster Schnitt

#### **Hecken**

Hecken entlang der Quartierstrasse.

## **5 Baunebenkosten und Uebergangskonten**

### **51 Bewilligungen, Gebühren**

#### **511 Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)**

Die folgenden Leistungen werden vom GU erbracht und sind im Pauschalpreis enthalten.

Baubewilligungsgebühren

- Gemeinde
- Kanton

Anschlussgebühren für

- Kanalisation, ARA
- Wasser
- Strom
- TV (Swisscom)
- TT (Swisscom)

Diverses

- Vervielfältigungen
- Plankopien
- Dokumentation
- Versicherungen, Bauwesen und Bauherrenhaftpflicht während der Bauzeit.