BAUBESCHRIEB

Datum: 25.04.2026

Grundeigentümer	**Architektur**	**Ausführung**	**Werkersteller**
Ribas AG	T-Moser GmbH	Immo Bau AG NWS	Hueter Invest AG
Grenzacherweg 11	Oberwilerstrasse 65	Griebengasse 24	Kettenackerweg 11
4125 Riehen	4102 Binningen	4144 Arlesheim	4125 Riehen

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Der folgende Baubeschrieb gilt, sofern im rechtskräftig beurkundeten Kauf- & Werkvertrag keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

GRUNDSÄTZE
Der vorliegende Baubeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um das Objekt im Allgemeinen sowie die einzelnen Eigentumswohnungen im Speziellen zu erstellen.

Für die Masse gelten ausschliesslich die definitiven Ausführungspläne des Architekten (Rohbaumasse) mit kleinen Abweichungen gemäss den Normen und Definitionen des SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architekturverein).

NORMEN UND GRUNDLAGEN
Der Verkäufer gewährleistet die bei Baubeginn behördlich geforderten Anforderungen der SIA-Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ [Ausgabe 2020] sowie die neuen Tragwerksnormen SIA 261 und 262 (u.a. Erdbebensicherheit).

Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderen Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen.

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderen Amtsstellen sowie der rechtskräftigen Baubewilligung.

GEWÄHRLEISTUNG
Die Haftung für die Mängelfreiheit des Werkes richtet sich nach SIA-Norm 118 (2013) inkl. SIA 118-C1:2026 zur Norm SIA 18:2013.

ÄNDERUNGEN
Unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität und Quantität sowie des Ausbaustandards können - sofern Funktion, Lebensdauer, Wertigkeit, optische Wirkung sowie Gebrauchstauglichkeit mindestens gleichwertig sind - einzelne Bauteile in Sachen Planung und Ausführung Änderungen erfahren. Entscheidend für die Ausführung sind die definitiven Pläne des Architekten und die der Spezialisten (Fachplaner, Bauingenieur usw.).

Das Gestaltungs- und Farbkonzept (das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes inkl. allgemeine Umgebungsgestaltung, Parkplätze, Vorplatz, Erschliessung usw.) wurde durch den Verkäufer sowie den Architekten bestimmt und im Zuge der Baueingabe geprüft. Das genehmigte Gestaltungs- und Farbkonzept ist Teil der Baubewilligung und somit bindend.

KÄUFERSEITIGE ÄNDERUNGEN
Änderungen aufgrund besonderer Wünsche des Käufers (unter Einhaltung der geforderten SIA-Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ [Ausgabe 2020], der SIA-Norm 261 und 262 [u.a. Erdbebensicherheit], der einschlägigen SIA-Normen, der Vorschriften und Baugesetze, der rechtskräftigen Baubewilligung sowie unter Berücksichtigung des Baufortschritts) sind nur mit gegenseitiger schriftlicher Vereinbarung möglich.

Wünscht der Käufer den Einbau von Smart-Home (Überbegriff für technische Verfahren u. Systeme zur Gebäudeautomation), so muss/kann ein möglicher Ein- und Ausbau ausschliesslich und einzig nach bilateraler, schriftlicher Vereinbarung zwischen dem Käufer und dem vom Verkäufer beauftragten und verantwortlichen Elektriker erfolgen. Sämtliche in diesem Zusammenhang entstehenden Zusatzkosten trägt vollumfänglich der Käufer. Vom Verkäufer werden diesbezüglich keinerlei Garantie- und/oder Gewährleistungspflichten übernommen.

Sämtliche Mehrkosten, welche im Zusammenhang mit käuferseitig gewünschten Änderungen, Ergänzungen oder Sonderwünschen gegenüber dem vertraglich vereinbarten Bau- und Ausbaubeschrieb entstehen, gehen vollumfänglich zu Lasten des Käufers.

Die Offerten für solche Mehr- und Zusatzkosten umfassen insbesondere, aber nicht abschliessend, folgende Kostenbestandteile:

- die Unternehmer-Offerte der jeweils betroffenen Arbeitsgattung (z. B. Sanitär, Elektro, Heizung/Lüftung, Küche, Schreiner, Baumeister usw.);
- sämtliche zusätzlich erforderlichen Aufwendungen für Architekt, Baumanagement/Bauleitung sowie Fachplaner (z. B. Elektro-, Sanitär-, HLKS-Planer, Bauingenieur/Statiker, Bauphysiker) gemäss effektivem Stundenaufwand und entsprechender Offerte;
    - Zusatzaufwendungen dieser Planungsleistungen können insbesondere, jedoch nicht ausschliesslich, entstehen aufgrund von:

        - Plan- und Projektanpassungen bzw. Planänderungen;
        - Änderungen der Leitungsführung, der technischen Koordination oder der Schnittstellen zwischen den Gewerken;
        - statisch relevanten Abklärungen, Nachweisen und Anpassungen;
        - Überprüfungen und Nachweisen im Bereich Schallschutz**,** Wärmeschutz**,** Brand- und Bauphysik**;**
        - Anpassungen infolge behördlicher Auflagen oder normativer Anforderungen.
- allfällige Gebühren, Abgaben, Bewilligungen sowie behördliche Kosten im Zusammenhang mit den Änderungen oder Zusatzleistungen;
- eine pauschale Bearbeitungsgebühr von CHF 500.– pro zu erstellender Mehrkostenofferte, zur Abgeltung des administrativen und organisatorischen Aufwands, insbesondere für Risiko- und Versicherungsanteile sowie Nebenkosten wie Spesen, Koordinationsaufwand, Plankopien, Dokumentation und vergleichbare Aufwendungen.

Vor der endgültigen Beauftragung und Umsetzung der käuferseitigen Änderungen sind sämtliche damit verbundenen Mehr- und Zusatzkosten vom Käufer ausdrücklich mittels Unterschrift auf dem jeweiligen Nachtrag zu genehmigen. Erst nach dieser schriftlichen Freigabe erfolgt die Ausführung der entsprechenden Leistungen.

Käuferseitig verursachte und mittels unterzeichneter Offerte vereinbarte Mehrkosten zu Lasten des Käufers sind spätestens zusammen mit dem Restkaufpreis (gemäss beurkundetem Vertrag) einen Tag vor dem Antrittstag zur Zahlung fällig. Dem Verkäufer ist es gestattet, bei Mehrkosten von mehr als TCHF 30, dem Käufer eine Akontorechnung zuzustellen, welche innert 30 Tagen nach Zustellung bezahlt werden muss.

Resultierende Minderkosten im Zusammenhang mit käuferseitigen Änderungen haben keine Reduktion der Honorare zur Folge und werden nach 50%-igem Abschlag auf die effektiv angefallenen Minderkosten mit dem Saldo der allfälligen Mehrkostenabrechnung oder der Restkaufpreiszahlung vor dem Antrittstag verrechnet.

AUSBAU- UND MATERIALWAHL

Unter Einhaltung des hierfür angesetzten Planungs- und Bemusterungszeitraumes können von Seiten der Käufer die Materialien und die Ausbauten hinsichtlich der folgenden Arbeitsgattungen im Rahmen der Auswahlmöglichkeiten mitbestimmt werden:

- Bodenbeläge Wohnen
    - Parkett
    - Keramische Fliesen
- Wandbeläge und Wandfarbe(n) Wohnen
    - Standard: Pinselschlämmanstrich - RAL 9016
    - Option: Variovlies (gemäss Offerte) - RAL 9016
- Keramische Wandbeläge Nasszellen
- Keramische Bodenbeläge Nasszellen
- Sanitär-Apparate
- Küchenmöblierung und Küchen-Apparate
- Schreinerarbeiten
- Elektroinstallation

Die Auswahl dieser Materialien und Ausbauten erfolgt auf Basis der zur Verfügung stehenden Auswahlmöglichkeiten, ausschliesslich bei den vom Verkäufer bestimmten Firmen und unter Berücksichtigung der möglichen und zulässigen höhen- und massbestimmten Voraussetzungen. Aus versicherungstechnischen Aspekten und Haftungsgründen sind KEINE käuferseitigen Leistungen zulässig.

VERBINDLICHKEIT DES BAUBESCHRIEBS

Mit diesem Baubeschrieb wird die Qualität und der Standard der Ausführung definiert. Sofern Funktion, Lebensdauer, Wertigkeit und optische Wirkung mindestens gleichwertig sind, können die vom Verkäufer ausgewählten Unternehmen andere Produkte oder Lieferanten vorschlagen. Es gilt zu beachten, dass die technischen und bauphysikalischen Normen jederzeit erfüllt werden müssen.

Dieser Baubeschrieb wird gemäss dem heutigen Wissensstand erstellt. Aufgrund von neuen technischen und/oder architektonischen Erkenntnissen, behördlichen Auflagen oder durch Projektoptimierungen können Änderungen hinsichtlich der beschriebenen Materialien nicht ausgeschlossen werden.

Baubeschrieb

Gebäude

211 Baumeisterarbeiten

Baustelleneinrichtung:
- Verkehrskonzept während der Bauphase, alle für die Arbeiten notwendigen Maschinen, Geräte etc. inkl. Vorhalten bis Bauende

Kanalisation im Gebäude:
- Getrennte Leitungssysteme für Sauber- und Schmutzwasser mit Kontrollschächten und Schlammsammlern (je nach Gemeinde)
- Das Niederschlagswasser wird teilweise, gemäss dem Konzept des Geologen oder gemäss Baugrundbericht, versickert
- Ausführung gemäss den Vorschriften des Kantons und den bewilligten Plänen

Beton- und Stahlbetonarbeiten:
- Fundamentplatte und erdberührte Wände in wasserdichtem NPK-C Stahlbeton. Ausgebaute Bereiche unter dem Terrain erfüllen die nötigen Anforderungen an die Dichte
- Decken, Wände, Betonstützen, Umgebungsmauern und Balkonuntersichten in Stahlbeton, ohne Pigment- oder Farbzuschläge
- Der Architekt / die Bauleitung bestimmt die Schalungseinteilung nach Absprache mit dem ausführenden Unternehmer
- Wohnungstrennwände sind mit Bindstellen ausisoliert und ausgemörtelt

Maurerarbeiten:
- Untergeschoss: Kalksandstein abgesackt oder Backstein, wo nötig mit Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit. In den anderen Geschossen: Backstein

215.2 Fassadenbau

Aussenfassade:
- Kompaktfassade
- Wärmedämmung gemäss Energienachweis oder Angabe des Bauphysikers
- Aussenputz: 1.5 – 2.0 mm

221 Fenster, Aussentüren, Tore

Fenster aus Holz-Metall:
- Dreifach-Isolierverglasung gemäss Energienachweis
- Schallschutzverglasung gemäss SIA 181
- Alle erdberührten Fenster in RC2N, d.h. mit abschliessbaren Griffen wo möglich, alle anderen Fenster mit Grundsicherheit
- Beschläge in CNS gebürstet
- Pro Raum mindestens ein Flügel mit Drehkipp-Verschluss
- Festverglasungen können zur Reinigung nicht geöffnet werden, sondern werden von aussen gereinigt
- Einteilung sowie Innen- und Aussenfarbe der Fenster wird gemäss der Farb- und Materialgestaltung durch den Verkäufer und den Architekten festgelegt und erfolgt im Rahmen eines gesamtheitlichen, architektonischen Gestaltungskonzepts
- Holzfüllungen oder Rahmenverbreiterungen wärmegedämmt

Aussentüren aus Metall:
- Haupteingangstüre aus Metall mit Glaseinsatz VSG, Sicherheit RC2, Beschläge CNS gebürstet, Antipanik-Funktion (Hauptfluchtweg)
- Innen- und Aussenfarbe wird gemäss der Farb- und Materialgestaltung durch den Verkäufer und den Architekten festgelegt und erfolgt im Rahmen eines gesamtheitlichen, architektonischen Gestaltungskonzepts

222 Spengler

- Rinnen, Ablaufrohre und Abdeckungen in Ugitop, CNS oder gleichwertig
- Fensterbänke, Ablaufrohre und Abdeckungen in Aluminium einbrennlackiert. Die Farb- und Materialgestaltung wird durch den Verkäufer und den Architekten festgelegt und erfolgt im Rahmen eines gesamtheitlichen, architektonischen Gestaltungskonzepts

224 Bedachungsarbeiten

Dichtungsbeläge der Flachdächer:

- Dachkonstruktion gedämmt gemäss Energienachweis, geschützt durch ein Wurzelschutzvlies und bedeckt mit begrüntem Dachsubstrat (extensive Begrünung Typ Basler Mischung)
- Balkone und Terrassen:
  - Linie: Natura 2 – Feinsteinzeug, glasiert
    - Optik: Naturstein
    - Farbe: clay
    - Format 60 x 60 cm
    - Dicke: 2 cm
- Platten auf den Balkonen und Terrassen werden auf Stelzen verlegt

Glaseinbauten in Flachdächer:

- RWA für die Entrauchung des Treppenhauses im Brandfall, steuerbar im UG, mit Lüftungsfunktion

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

Fugendichtungen:

- Dilatationsfugen wo nötig
- Fassade mit dauerelastischen Kittfugen, Farbe analog der Fassadenoberfläche

Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen:

- Alle erdberührten Wände im Warmbereich mit Betonverbundfolie oder Acrylzementbeschichtung, ausserhalb des Wohnbereichs in DK2

Brandschutzverkleidungen und dergleichen:

- Alle notwendigen Brandschutzverkleidungen, Abschottungen, Brandschutzklappen nach VKF-Vorschriften

Wanddämmung gegen Erdreich:

- Perimeterdämmung unter dem Terrain bis 20 cm ab OKNT, in XPS, Stärke gemäss Energienachweis

226 Fassadenputze

Verputzte Aussenwärmedämmung:

- Über dem Terrain: Wärmedämmung gemäss Energienachweis, Grundputz mit Armierungsgewebe und eingefärbtem Deckputz + 2x Deckanstrich
- Farbe, Struktur und Körnung gemäss dem Konzept des Architekten sowie dem von der Behörde bewilligten und bindenden Material- und Farbkonzept

227 Äussere Oberflächenbehandlung

- Alle Arbeiten werden unter Berücksichtigung ökologischer Grundsätze durchgeführt
- Betonuntersichten bei den Terrassen werden roh belassen oder gestrichen
- Umgebungsmauern werden roh belassen
- Betonvordach im Attika wird roh belassen oder gestrichen
- Farbe wird gemäss der Farb- und Materialgestaltung durch den Verkäufer und den Architekten festgelegt und erfolgt im Rahmen eines gesamtheitlichen, architektonischen Gestaltungskonzepts

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz-anlagen

- An allen Fassaden Verbund-Raffstore VR70/90 mit Schienenführung und verstellbaren Lamellen in Aluminium
- Horizontalmarkisen in einer Kassette geschützt und mit einem Standardstoff bespannt
  - Budget EG = jeweils 1 Horizontalmarkise (Breite ca. 450 x 250 cm)
  - Budget 1. & 2. OG = jeweils 1 Horizontalmarkise (Breite ca. 450 x 250 cm)
  - Budget Attika = 2 Horizontalmarkisen (Ausladung ca. 450 x 250 cm)
- Sämtliche Horizontalmarkisen werden entweder unter dem Vordach oder an der Fassade montiert
- Metallteile und Stoffe werden einheitlich ausgeführt und mit Motoren über Taster oder Fernbedienungen gesteuert
- Die Markisen werden zudem von einem Rüttler-Windwächter überwacht (kein Sonnenwächter)
- Farbe (Metall u. Stoff) wird gemäss der Farb- und Materialgestaltung durch den Verkäufer und den Architekten festgelegt und erfolgt im Rahmen eines gesamtheitlichen, architektonischen Gestaltungskonzepts

230 Elektroanlagen

Provisorische Installationen:

- Starkstrominstallation für den Betrieb der Baustelle inkl. Unterhalt eines Steckdosenverteilers in jedem Geschoss und Beleuchtung des Untergeschosses

Starkstrominstallationen:

- Hauptverteilung im Technikraum mit allen notwendigen Komponenten, Wohnungen durch Steigleitungen erschlossen und mit eigener Elektroverteilung mit Multimediazentrale und separatem Zähler bestückt
- Elektroapparate gemäss den Plänen des Elektro-Fachplaners
- Nebenräume im Untergeschoss (Keller, Technik) Leitungen auf Putz
- Treppenhaus und Korridore sind mit Bewegungsmelder beleuchtet, gemäss Konzept des Architekten und des Fachplaners
- Parkplätze vorbereitet mit Leerrohren für E-Ladestation, optionaler Ausbau inkl. benötigter Anschlusssäulen auf Kosten des Käufers möglich (gemäss Offerte)

Schwachstrominstallationen:

- pro Wohnung mind. 1 ausgebaute Multimediadose im Wohnzimmer
- pro Zimmer mind. 2 Mehrfach-Steckdosen, davon mind. 1 geschaltete
- Die Wohn- / Esszimmer sowie jedes weitere Zimmer haben einen Deckenlampenanschluss
- Sonnerie mit Gegensprechanlage und Kamera beim Haupteingang
- In Wohnungstrennwände werden keine direkt gegenüberliegende Elektrodosen geplant und montiert
- Smart-Home-Installationen (KNX, Innoxel, Loxone oder ähnlich) sind explizit abbedungen / ausgeschlossen
- Im Keller 1 Deckenleuchte sowie 1 Steckdosen-Kombination bei der Türe und 1 weitere Mehrfach-Steckdose
- Im Aussenbereich wie gedeckte Sitzplätze, Balkone u. Terrassen:
  - EG (ged. Sitzplatz): jeweils 1 Deckenleuchte und 1 Aussen-Steckdose
  - 1. & 2. OG: jeweils 1 Deckenleuchte und 1 Aussen-Steckdose
  - Attika: 1 Wandleuchte sowie 1 Aussen-Steckdose pro Terrasse

Das ganzheitliche Elektrokonzept inkl. Positionierung, Anzahl und Art der Steckdosen sowie Deckenanschlüsse, Typologie der Deckenspots usw. wurde vom Elektroplaner entworfen. Ergänzungen/Erweiterungen hinsichtlich zusätzlicher Elektroanschlüsse (MM-Steckdosen, Mehrfach-Steckdosen, Deckenanschlüsse) oder Dimm Funktionen sind auf Käuferwunsch möglich.

231.5 Photovoltaikanlage

Dachaufgesetzte Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Stromerzeugung. Umfang: PV-Module, Montagesystem, Wechselrichter, elektrische Installation, Netzanbindung und Inbetriebnahme gemäss geltenden Normen.

Für die gesamte Installation wird ein Sicherheitsnachweis erstellt

242 Heizungsanlagen

- Wärmeerzeugung mittels Erdsonden mit Wärmepumpe im Technikraum für die Erzeugung des Heizwarmwassers für die Raumheizung und die Brauchwarmwasseraufbereitung
- Wärmeabgabe in den Wohnungen mittels Bodenheizung, über elektrische Einzelraumregulierungen (Raumthermostate) gesteuert
- Wärmeverbrauchsmessung erfolgt durch Wärmezähler, Ablesung über Funk
- Keller- und Nebenräume sind unbeheizt
- Free-cooling-System zur Regenerierung der Erdsonden und zum verbesserten Wohnkomfort im Sommer

Der Energiestandard wird gemäss den kantonalen Vorschriften eingehalten

244 Lufttechnische Anlagen

- Gefangene Räume in den Wohnungen werden mit mechanischen Fortluftventilatoren über das Dach entlüftet und mittels Lichtkontakt und Nachlaufprogrammierung gesteuert
- Küchen mit einem Umluftdampfabzug entlüftet (Aktivkohlefilter)
- Keller und Technikraum sind ohne Fenster und werden durch eine mechanische Zu- & Fortluftanlage periodisch entlüftet, wobei ein eingebauter Feuchtigkeitssensor die Luftfeuchtigkeit überwacht

Der Energiestandard wird gemäss den kantonalen Vorschriften eingehalten

250 Sanitäranlagen

Sanitärarbeiten:

- Warmwasseraufbereitung in einem zentralen Wärmepumpenboiler im Technikraum
- Kaltwasserleitungen an der Hauszuleitung nach der Wasseruhr abgenommen, über Verteilbatterie zu den Verbraucherstellen geführt
- Warmwasserleitungen am Brauchwassererwärmer abgenommen, im Zirkulationssystem zu den Wohnungen geführt
- Enthärtungsanlagen abhängig von der Gemeinde und dem Wasserhärtegrad
- Schmutzwasser aller Apparate in Fallsträngen gesammelt und zu den Grundleitungen geführt
- Aus energietechnischen Gründen wird die Ausstosszeit für den Warmwasserbezug, insbesondere in der Küche, gem. SIA-Norm nicht überall eingehalten

Allgemeine Sanitärapparate:

- Nasszellenapparate gemäss der Auswahl des Käufers beim Vertragspartner, gemäss Budget und Vorauswahl durch den Verkäufer und den Architekten
- detaillierter Ausbau gemäss Nasszellenplänen und Auswahlschein Sanitärapparate

Spezielle Sanitärapparate:

- Waschmaschine und Tumbler (jeweils von Miele) in jeder Wohnung gemäss der Vorauswahl des Verkäufers

258 Kücheneinrichtungen

- Kücheneinrichtung gemäss Auswahl des Käufers beim Vertragspartner, gemäss Budget und Vorauswahl durch den Verkäufer und den Architekten
- Detaillierter Ausbau gemäss Küchenplänen und Beschrieb

261 Aufzüge

- Mechanischer Personenlift für 8 Personen ohne Überfahrt und ohne Maschinenraum
- Liftkabine rollstuhlgängig
- Attika mit Gästesteuerung
- Ausstattung und Beleuchtung gemäss der Auswahl des Verkäufers und des Architekten

271 Gipserarbeiten

Innenputze:

- Alle Zimmer und Wohnräume:
  - Standard: Grundputz und Spachtelung Q3 zur Aufnahme eines Pinselschlämmanstrichs
  - Optional: Glattputz Q4 zur Aufnahme von Variovliestapete zum Streichen (Mehrkosten gemäss Offerte)
- Wände der Nasszellen mit Zement-Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten, nicht geplättelte Flächen mit Glattputz Q4 zur Aufnahme von Variovliestapete zum Streichen
- Alle Decken mit Haftbrücke, Weissputz zum Streichen (Q3)
- Wände des Treppenhauses in sichtbarbleibendem Beton (BOK – Typ 2.1) oder gefilzter Grundputz

Trockenbauarbeiten:

- Ausführung der Leichtbauwände innerhalb der Wohnungen, gemäss den Plänen des Architekten
- Verkleiden der Sanitärinstallationswände
- Schwedenschnitt als Trennschnitt von Materialwechsel im Untergrund

Vorhangschienen:

- Zwei Vorhangschienen (VS 57) bündig in Weissputz-Decke in allen Wohn- und Schlafräumen eingelassen (keine Vorhangschienen bei Fenstern in den Nasszellen, sofern vorhanden)

272 Metallbauarbeiten

Metallbaufertigteile:

- Briefkastenanlage, Standort und Ausführung nach SIA 500, in Aluminium, einbrennlackiert oder pulverbeschichtet, inkl. Zylinderschloss in der Schliessanlage integriert

Allgemeine Metallbauarbeiten:

- Treppen-, Terrassen- und Balkongeländer sowie Handläufe mit werkseitiger Oberflächenbehandlung: Einbrennlackierung oder Pulverbeschichtung, Farbe wird gemäss der Farb- und Materialgestaltung durch den Verkäufer und den Architekten festgelegt und erfolgt im Rahmen eines gesamtheitlichen, architektonischen Gestaltungskonzepts
- Terrassentrennwand mit werkseitiger Oberflächenbehandlung: Einbrennlackierung oder Pulverbeschichtung, Farbe wird gemäss der Farb- und Materialgestaltung durch den Verkäufer und den Architekten festgelegt und erfolgt im Rahmen eines gesamtheitlichen, architektonischen Gestaltungskonzepts
- Aussengeländer in BKP422

273 Schreinerarbeiten

Innentüren:

- Stahlzargen mit Lippendichtung, Türblatt aus Röhrenspan, Türblatt stumpf einschlagend (alle Wohnungen) oder überfälzt (alle Keller), mit umlaufender Dichtung, Beschläge, Einsteckschloss und Drückergarnituren mit Rosetten in CNS, Farbe gemäss dem Konzept des Architekten
- wohnungsinterne Türen sind raumhoch ausgeführt
- Wo notwendig, einzelne Türen EI30 und selbstschliessend gemäss dem

Brandschutzplan
- Schallwerte nach SIA 181 und Wärmedämmanforderungen werden eingehalten

Wandschränke, Gestelle und dergleichen:
- Garderobe im Eingangsbereich und Einbauschrank gemäss Auswahl des Käufers beim Vertragspartner, gemäss Budget und Vorauswahl durch den Verkäufer und den Architekten
- Detaillierter Ausbau gemäss Schreiner und Beschrieb

274 Innere Spezialverglasung

- Glaswände bei Duschen werden gemäss der Farb- und Materialgestaltung durch den Verkäufer und den Architekten festgelegt und erfolgen im Rahmen eines gesamtheitlichen, architektonischen Gestaltungskonzepts
- Masse, Position und Typ gemäss Nasszellenplänen im M 1:20

275 Schliessanlagen

- Registrierte Sicherheitsschliessanlage gemäss Schliessplan, Schlüssel kompatibel mit Haupt- und Wohnungseingangstür, Kellerraum und Briefkasten
- 5 Schlüssel pro Wohnung

281 Bodenbeläge

Unterlagsböden:
- Schwimmender Unterlagsboden in den Wohnungen und im Treppenhaus mit Wärmedämmung, Trittschalldämmung und UB zur Aufnahme von einem Belag. Bodenheizung in den Wohnungen eingelegt. Liefern und Verlegen der Dämmungen für die schwimmenden Unterlagsböden in BKP 242 (Heizungsanlagen) enthalten

Fugenlose Bodenbeläge:
- Keller-, Nebenräume und Korridor im UG mit Zementüberzug gestrichen

Bodenbeläge aus Platten:
- Platten in den Nasszellen vollflächig verklebt, gemäss Vorkonfiguration und detaillierten Nasszellenplänen durch den Architekten
- Sockel aus gleichem Material wie Bodenbelag

Bodenbeläge aus Holz:
- Parkettbeläge in allen Wohnräumen vollflächig verklebt, gemäss Vorkonfiguration durch Architekten
- Sockel geschraubt mit abgetupften Schraubenköpfen

282 Wandbeläge

Tapezierarbeiten:
- Variovliestapete in Nasszellen vollflächig verklebt zum Streichen

Wandbeläge aus Platten:
- Platten in den Nasszellen vollflächig verklebt, gemäss Vorkonfiguration und detaillierten Nasszellenplänen durch den Architekten
  - Standardausführung:
    - Wände in sämtlichen Nasszonen (Duschen und Badewannen) raumhoch gefliest
    - Wände bei Lavabo und WC bis ca. 120 cm ab Fertigboden
    - Alle weiteren Wände in Variovliestapete, mit PU-Lack Farbe gestrichen (RAL 9016)
- Wände ohne Wandplatten erhalten einen Sockel aus Wandplatte

284 Hafnerarbeiten

Durchlass und Abgasführung auf Flachdach:
- Cheminée im Attika optional auf Kosten des Käufers möglich (baubewilligungspflichtig)

285 Innere Oberflächen-behandlungen

Innere Malerarbeiten:
- Alle Arbeiten werden unter Berücksichtigung ökologischer Grundsätze durchgeführt
- Wände in den Wohnungen mit feinkörnigem Pinselschlämmanstrich (Untergrund Q3), zweimal gestrichen (RAL 9016)
- Wände der Nasszellen, welche nicht geplättelt sind, Variovliestapete (Untergrund Q4) mit leicht abwaschbarer PU-Farbe gestrichen (RAL 9016)
- Wände des Treppenhauses in sichtbarbleibendem Beton (BOK – Typ 2.1) oder gefilzter Grundputz, 2 x gestrichen, Farbe wird gemäss der Farb- und Materialgestaltung durch den Verkäufer und den Architekten festgelegt und erfolgt im Rahmen eines gesamtheitlichen, architektonischen Gestaltungskonzepts
- Decken in Wohnräumen und Nasszellen gestrichen mit reiner Innenraumfarbe
- Wände und Decken in Keller-, Nebenräumen und Korridor im UG rohgestrichen
- Zementüberzüge in Kellerräumlichkeiten ohne Bodenbelag werden gestrichen
- Türzargen gestrichen

287 Baureinigung

- Periodische Reinigung während der Bauzeit
- Endreinigung vor Übergabe der Wohnung

290 Honorare

Sämtliche Honorare für Arbeiten von Architekten, Bauingenieur, Geometer und Spezialisten, die für die fachgerechte Erstellung des beschriebenen Bauwerkes notwendig werden

Umgebung

421 Gärtnerarbeiten

Gemäss bewilligtem Umgebungsplan
- Erschliessung und allfällige oberirdische Parkplätze in sickerfähigem Belag
- Gartensitzplätze:
  - Linie: Natura 2 – Feinsteinzeug, glasiert
    - Optik: Naturstein
    - Farbe: clay
    - Format 60 x 60 cm
    - Dicke: 2 cm
- Platten auf Sitzplätze im EG werden auf Splittbeton verlegt
- Humusierung, Feinplanie, Rasenaussaat inkl. erstem Rasenschnitt und Nachsaat bei Bedarf und einheimischem Busch- und Baumwerk nach Konzept des Landschaftsarchitekten

422 Einfriedungen

Einfriedungen gemäss dem Umgebungsplan des Landschaftsarchitekten
Geländer auf Mauern als Absturzsicherung nach SIA 358, wo gesetzlich notwendig (d.h. ab 1m Absturzhöhe)

440 Installationen

Elektroanlagen:
- Aussensteckdosen, Elektroanschlüsse und Beleuchtung gemäss Elektroplan
- Zugangswege und Einfahrten werden beleuchtet, ohne die Umgebung übermässig zu erhellen, gemäss dem Konzept des Architekten und Elektrofachplaners

Sanitäranlagen:
- Frostsichere Gartenventile für die allgemeinen Flächen im EG sowie für die Gartensitzplätze (Wohnung 1 u. 2) sowie Dachterrasse (Wohnung 7) gemäss Sanitärplan

Baunebenkosten

511	**Bewilligungen, Gebühren**	Einholen der erforderlichen kommunalen und kantonalen Bewilligungen
512	**Anschlussgebühren**	Die Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Übermittlung und Medien
531	**Bauzeit-versicherungen**	Gebäudeversicherung
532	**Spezial-versicherungen**	Bauzeit-, Bauwesen und Bauherrenhaftpflichtversicherungen gemäss der Versicherungspolice der Bauherrschaft

Änderungen des Baubeschriebs und der Bauausführung bleiben vorbehalten, soweit sie aus technischen, konstruktiven, behördlichen oder organisatorischen Gründen erforderlich sind und für die Käufer keine wesentlichen Nachteile entstehen.

Liste von Oberflächen

Bereich	Wand	Boden	Sockel	Decke
Umgebung: Stützmauer	Beton roh	div. Bodenbeläge gemäss Baubewilligung und Konzept des Landschaftsarchitekten	-	-
Technikraum	Beton/KS-Wand roh	Zementüberzug	-	Beton roh
Keller- und Nebenräume	Beton/KS-Wand roh, gestrichen (RAL 9016)	Zementüberzug gestrichen	-	Beton roh, gestrichen (RAL 9016)
Treppenhaus	sichtbarbleibender Beton (BOK – Typ 2.1) oder gefilzter Grundputz	Hartbeton, geschliffen und versiegelt	-	sichtbarbleibender Beton (BOK – Typ 2.1) oder gefilzter Grundputz
Räume mit Parkett in Wohnungen	Feinkörniger Pinselschlämmanstrich, Q3 (RAL 9016)	Landhausdielen, Parkett Standardformat 18-20 x 180-200 cm	4 cm aus Holz, weiss gestrichen (RAL 9016)	Weissputz, gestrichen (RAL 9016)
Räume mit Platten in Wohnungen	Feinkörniger Pinselschlämmanstrich, Q3 (RAL 9016)	Keramische Platten Standardformat: 60 x 60 cm	4 cm aus Wandplatten	Weissputz, gestrichen (RAL 9016)
Nasszellen	Teilweise Variovlies, Q4 (RAL 9016), und keramische Platten gemäss Nasszellenplänen	Keramische Platten Standardformat: 60 x 60 cm	4 cm aus Wandplatten	Weissputz, gestrichen (RAL 9016)
Gartensitzplätze	-	Linie: Natura 2 - Feinsteinzeug, glasiert - Optik: Naturstein - Farbe: clay - Format 60 x 60 cm - Dicke: 2 cm	-	-
Balkone, Terrassen	-	Linie: Natura 2 - Feinsteinzeug, glasiert - Optik: Naturstein - Farbe: clay - Format 60 x 60 cm - Dicke: 2 cm	-	Sichtbeton oder gestrichen gemäss Farb- & Materialkonzept des Verkäufers & Architekt

Materialstandards- und Budgets

Die Budgetbeträge sind im Baubeschrieb aufgeführt und sind im Kaufpreis der jeweiligen Stockwerkeigentumswohnungen enthalten.

Die Produkte müssen beim Vertragspartner bezogen werden. Dafür steht dem Käufer jeweils ein Budget zur Verfügung.

Budgetposition	**Budgetbetrag brutto in CHF inkl. MwSt.**				**Total Sanitärbudget in CHF inkl. MwSt.**	
Sanitärapparate - gemäss Basisofferte | Firma Sabag AG, Füllinsdorf - inkl. Lieferung & Montage - exkl. Duschgläser	W1 W2 W3 W4	11’418.26 11’028.34 10’953.15 10’563.23	W5 W6 W7 Atelier	10’953.15 8’155.82 9’086.02 4’571.36	W1 W2 W3 W4 W5 W6 W7 Atelier	**22’842.26** **24’148.44** **22’377.15** **23’521.18** **22’377.15** **20’928.75** **20’540.30** **9’155.88**
Sanitärmöbel inkl. Waschtisch, Mischer und Spiegel - gemäss Basisofferte | Firma talsee AG, Pratteln - inkl. Lieferung & Montage - exkl. Duschgläser	W1 W2 W3 W4	11’424.00 13’120.10 11’424.00 12’957.95	W5 W6 W7 Atelier	11’424.00 12’770.93 11’454.28 4’584.52		
Küche - inkl. Lieferung & Montage - inkl. Küchenrückwand	W1 W2 W3 W4	**42’000.-** **42’000.-** **42’000.-** **42’000.-**	W5 W6 W7	**42’000.-** **42’000.-** **45’000.-**		
Schreinerarbeiten - inkl. Lieferung & Montage	W1 W2 W3 W4	**3’500.-** **5’600.-** **3’500.-** **5’600.-**	W5 W6 W7	**3’500.-** **5’600.-** **3’000.-**		
Waschmaschine & Tumbler (inkl. Lieferung & Montage)	Miele; W1 Waschmaschine, Frontloader, 8 kg, WSB 300-63 CH Miele; T1 Wärmepumpentrockner, 8 kg, TCH 600-43 CH					

Budgetposition	**Materialbudget brutto exkl. MwSt.**	***Hinweise betr. Art der Verlegung**	***Hinweise betr. der Materialauswahl**
Bodenbelag Parkett (exkl. Verlege- & Nebenarbeiten) ***Hinweise beachten**	**80.- Fr./m²**	Die Art der Parkett-Verlegung z.B. Schiffsboden, Fischgrät, Oxford usw. sowie die Dimensionen/Masse der ausgewählten Materialien hat einen direkten Einfluss auf die Verlege- und Nebenkosten und kann zu Mehrkosten führen.	Wird Parkett als Bodenbelag gewählt, gilt die vorgenannte Budgetposition "Bodenbelag Parkett"
Bodenbelag keramische Platten (exkl. Verlege- & Nebenarbeiten) ***Hinweise beachten**	**50.- Fr./m²**	Die Art der Fliesen-Verlegung z.B. Kreuzverband, wilder Verband, Halbverband usw. sowie die Dimensionen/Masse der ausgewählten Materialien hat einen direkten Einfluss auf die Verlege- und Nebenkosten und kann zu Mehrkosten führen.	Werden keramische Platten (Feinsteinzeug) als Bodenbelag gewählt, gilt die vorgenannte Budgetposition "Bodenbelag keramische Platten"
Wandbelag keramische Platten (exkl. Verlege- & Nebenarbeiten) ***Hinweise beachten**	**50.- Fr./m²**	Die Art der Fliesen-Verlegung z.B. Kreuzverband, wilder Verband, Halbverband usw. sowie die Dimensionen/Masse der ausgewählten Materialien hat einen direkten Einfluss auf die Verlege- und Nebenkosten und kann zu Mehrkosten führen.	Werden keramische Platten (Feinsteinzeug) als Wandbelag gewählt, gilt die vorgenannte Budgetposition "Wandbelag keramische Platten"

Bemerkungen und Ergänzungen, BKP 280 (Diese Regelungen gelten ergänzend zu SIA 118)

Risse

Beheben von kleinen Spannungs-, Schwund- und Fadenrissen bis 1.00 mm Breite im Mauerwerk, Beton, Verputz und bei Materialwechseln sowie die Behebung von Rissen bei der Verbindung von Holzsparren resp. Mauerwerk sowie Risse bei Anschlüssen von Verputz an Holzwerken, insbesondere Konstruktionsholz und Fensterrahmen innen und aussen gelten nicht als Mangel. Dies stellt daher für den ausführenden Handwerker keinen Mangel nach SIA dar.

Schwedenschnitte und Fugen

Sämtliche Materialübergänge werden offen ausgeführt, d.h. die Fugen bleiben sichtbar. Dies ist erforderlich, da sich die Materialien physikalisch unterschiedlich verhalten und keine direkten Verbindungen bestehen dürfen. Der Putz zwischen Decke und Wänden muss zudem immer getrennt sein auch bei gleichem Material, dadurch wird erreicht, dass sich die Decke unabhängig von angrenzenden Bauteilen geringfügig frei bewegen kann und somit unliebsame Putzrisse an den Grenzzonen verhindert werden. Werden diese Trennschnitte geschlossen, kann es bei Bewegungen zu Rissbildungen im Anstrich kommen. Dies stellt daher für den ausführenden Handwerker keinen Mangel nach SIA dar.

Oberflächen

Struktur- und Farbdifferenzen sowie allfällige kleine Putz- und Tapetenretouchen und Unebenheiten gelten nicht als Mangel und fallen nicht unter die Garantiepflicht. Ebenfalls nicht als Mangel gelten Kratzer auf Oberflächen inkl. Boden- und Wandbelägen, Kratzer in Fensterscheiben und auf ähnlichen Oberflächen, die aus einer direkten Sichtdistanz im Abstand von 3.00 m unter normalen, diffusen äusseren Beleuchtungsbedingungen nicht störend sind, sofern im Übernahmeprotokoll nicht ausdrücklich festgehalten. Für Glaskratzer gilt die SIGAB Richtline 006.

Bodenbeläge

Schwimmende Unterlagsböden schwinden während des Erhärtens und Trocknens. Bei keramischen Boden- und Wandbelägen sowie Natursteinbelägen wäre es ideal, die Kittfugen zwischen Boden und Wand erst nach 1–2 Jahren zu setzen. Aus optischen und hygienischen Gründen werden die Kittfugen jeweils bereits vor der Wohnungsübergabe erstellt. Ein Abreissen der Kittfugen infolge des Schwindens des Unterlagsbodens gilt daher nach SIA nicht als Mangel. Auf Wunsch können die Fugen auch zwei Jahre nach Fertigstellung des Bauwerks erstellt werden (Aufwendungen wie das Zügeln von Möbeln und Einrichtungen obliegen dem Käufer).

Baufeuchtigkeit

Neubauten bestehen überwiegend aus mineralischen Baustoffen, die mit Wasser verarbeitet werden (z.B. Beton, Mörtel, Gips, Unterlagsboden). Während der Bauphase und in den ersten 2 bis 5 Jahren entweicht die Restfeuchtigkeit über die Raumluft. Diese muss durch Stosslüften (mind. 3 x täglich) abgeführt werden und es ist wichtig, dass die Luft hinter Möbeln zirkulieren kann. In Kellerräumen sollten trotz Kellerlüftung keine feuchtigkeitsempfindlichen Materialien wie Papier, Textilien, Leder oder Fotoalben gelagert werden.

Geräte

Auf allen Maschinen, Geräten und Apparaten gelten ausschliesslich die Garantiefristen und Bedingungen des Herstellers.

Umgebung

Für das Anwachsen und Gedeihen von Pflanzen und Grünflächen erfolgen die nötigen Unterhaltsarbeiten und nötigen Bewässerungen durch den Käufer.
Terrainabsenkungen von mehr als 5% der Einbauhöhe bei Aufschüttungen sind unvermeidbar und treten in den ersten Jahren nach Fertigstellung auf. Das Ausgleichen von Plätzen und Wegen fällt in den Verantwortungsbereich des Gebäudeunterhalts und stellt keinen Baumangel dar.

Visualisierungen

Visualisierungen und Verkaufspläne dienen lediglich der Illustration des Projektes und sind deshalb nicht verbindlich. Sie können von der realen Ausführung abweichen und bilden keinen Vertragsbestandteil.