

**Neubau 5 Doppel-Einfamilienhäuser  
Inzlingerstrasse 319, 4125 Riehen**

**Bauherrschaft:**           **Baukonsortium Inzlingerstr. 319  
Vertr. durch Mefrimo AG,  
Baselstrasse 25, 4153 Reinach**

**Totalunternehmer:**   **Stamm Bau AG  
Aliothstr. 63,  
4144 Arlesheim**

**Anhang zum Kaufvertrag- Detaillierter Baubeschrieb  
Stand 15.09.2018**

---

**GRUNDSATZ**

Die Einfamilienhäuser werden gemäss den kantonalen Energievorschriften gebaut.  
Es gelten die erhöhten Anforderungen für den Schallschutz gemäss Norm SIA 181, Ausgabe 2006 (Eigentum).

**NORMEN UND GRUNDLAGEN**

Für die Ausführung der Bauarbeiten gelten die Bauqualitätsnormen des SIA, die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände, sowie die örtlichen Bauvorschriften.  
Unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität und Quantität, sowie des Ausbaustandards können einzelne Bauteile Änderungen erfahren.

**ÄNDERUNGEN**

Technisch bedingte Änderungen des Baubeschriebs bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten.  
Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten und der Fachplaner.  
Änderungen dürfen weder zu einer Qualitätsminderung, noch zu einer Minderung des Standards führen.

**211           Baumeisterarbeiten**

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Umfassungswände Garage und erdberührte Wände:  
In wasserdichtem Stahlbeton, Wandstärke 25cm, NPK-C

Decken, Unterzüge und Betonstützen:  
In Stahlbeton  
Decke über AEH ca. 35cm

Innenwände:  
Im Untergeschoss Kalksandstein (KS) und/oder Leichtbauwände 10-15cm  
Oberfläche der KS-Wände abgesackt

**214           Holzbauarbeiten**

Ab OK Einstellhalle werden die Gebäude in ökologischer Holzbauweise erstellt.

Aussenwände in Holzbauweise ca. 40cm:

- Gipskartonplatten 12.5mm (innen)
- OSB-Platte/ Dampfbremse 15-18mm
- Holzständer + Isolation (Zellulose) 220mm
- Weichfaserplatte 60mm
- Windpapier/ Hinterlüftung/ Holzfassade mit Vorvergrauungslasur behandelt (aussen)

Innenwände in Holzbauweise ca. 15cm:

- Gipskartonplatten 12.5mm
- OSB-Platte 15mm
- Holzständer + Isolation 100mm
- OSB-Platte 15mm
- Gipskartonplatten 12.5mm

Geschossdecken ca. 29cm

- Bodenbelag 12mm
- Unterlagsboden Calciumsulfat-Fliessestrich/ Bodenheizung 55mm
- Trittschalldämmung 20mm
- Ausgleichsdämmung 20mm
- Massivholzdecke weiss oder farblos lasiert (sichtbar) 180mm

Flachdach ca. 45cm

- Begrünung/ Holzrost auf begehbaren Terrassen
- Abdichtung 2-lagig
- Gefälledämmung gem. Energienachweis EPS 120mm
- Dampfsperre/ Bauzeitenabdichtung
- Hohlkastenelement + Isolation
- Massivholzplatte weiss oder farblos lasiert (sichtbar)

## **221 Fenster, Aussentüren, Tore**

Fenster in Holz, Rahmen in Holz, Flügelrahmen in Holz.

Holzfenster werkseitig tauchgrundiert, sowie zwei Anstriche mit Kunstharzfarbe nach Farbkonzept Architekt

Holz-IV-Fenster allseitig werkgrundiert und zweimal gestrichen  
Holzfüllungen oder Rahmenverbreitungen wärmegeklämt

Die festverglasten Fensterpartien in den Obergeschossen können zum Putzen geöffnet werden.

Öffenbare Fenster gem. Fensterplänen Architekt

Verglasung:

Alle Fenster am Gebäude mit 3-fach Wärmeschutzglas

U-Wert Glas  $\leq 0.7 \text{ W/m}^2\text{K}$

U-Wert Fenster  $\leq 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$

Schallschutzverglasung nach Massgabe der Schallschutznorm SIA 181 an allen Fenstern

Fenster im UG und EG mit Einbruchschutz RC 2 mit abschließbaren Griffen

Fenster im 1. OG und DG Standard mit Grundsicherheit ohne abschließbare Griffe, ohne VSG.

Pro Zimmer/Raum ein Flügel mit Dreh-/Kippbeschlag

Fenstergriffe Flügelfenster in CNS gebürstet.

Fenstereinteilung gemäss den Architektenplänen

Hauseingangstüren:

Zur Einstellhalle: 45 dB Schalldämmwert nach SIA 181, Ei 30 mit Planet

Haupteingangstüre Holz in gedämmter Ausführung, mit Spion, allseitig endbehandelt gestrichen,

nach Farbkonzept Architekt. Beschläge, Drücker und Rosette CNS gebürstet

4-Punkt- Verschluss mit Sicherheitsgarnitur und Sicherheitszylinder.

## **221.6 Garagentor**

Schiebe- oder Falltoranlage als Gittertor zur Belüftung der AEH und Fluchttür mit Antipanikschloss

Torautomatik mit Impulsgeber und zwei Handsender pro Parkplatz

Zusätzliche Steuerung aussen mit Schlüsselschalter

Zusätzliche Steuerung innen mit Druckknopfautomatik

**222 Spenglerarbeiten**

Ausführung der gesamten Spenglerarbeiten in Kupfer oder CNS, gem. Gestaltungskonzept Architekt.  
Fensterbänke aussen in Alu industrieeeloxiert.

**224 Bedachungen**

Flachdach und Dachterrassen:  
Dampfsperre in EP 3,5  
Wärmedämmung in EPS (expandierter Polystyrol) oder gleichwertig gemäss Energievorschriften und NEM. Lamda-Wert der Wärmedämmung 0,032W/m<sup>2</sup>K, mittlere Dämmstärke 20cm  
Decke AEH mit EPS 16cm  
Wasserführende Schicht in 2 Lagen Bitumen  
Obere Lage in beschieferter Bitumenbahn EP 5 ARD Flam  
Vlies- oder Gummischrotmatte  
Begrünung mit Basler Extensivsubstrat, Ansaat mit Basler Mischung  
Balkone und Dachterrassen mit Holzrost (Holzart Accoya), auf Unterkonstruktion mit Stelzlagern.

**225 Isolationen / Dämmungen**

Unter Terrain:  
Klebemörtel, Perimeterdämmung in XPS 14 cm, im Terrainbereich geschützt mit Noppenfolie.  
Wohnungswände gegen AEH mit Schichtex Steinwolle 14cm

**227 Aeussere Oberflächenbehandlungen**

Die Malerarbeiten werden nach ökologischen Grundsätzen ausgeführt. Die Behandlung der Holzfassade erfolgt mittels einer Vorvergrauungslasur gem. Farbkonzept des Architekten.

**228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz**

Senkrechtstoren:  
Rafflamellenstoren VR 70 oder VR 90 mit Schienenführung, Farbe gem. Farbkonzept Architekt  
Alle Storen werden mit Motoren einzeln über Schalter gesteuert.

**230 Elektroanlagen**

Der beiliegende detaillierte Grundrissplan bildet einen integrierten Bestandteil des Baubeschriebs  
In Wohnungstrennwänden werden keine direkt gegenüberliegenden Elektrodosen ermöglicht  
Gegensprechanlage mit Sonnerie, ohne Kamera. PV-Anlage zur Stromerzeugung auf dem Dach jedes EFH.

**240 Heizungsanlagen**

Erdwärmepumpe, Position zentral im Technikraum UG.  
Wärmeerzeugung des Heizwassers für die Raumheizung und Brauchwarmwasserbereitung  
Wärmeabgabe in den Häusern durch eine Bodenheizung mit diffusionsdichten Metall-Verbundrohren  
Elektrische Einzelraumregulierungen gesteuert über UP-Raumthermostate, Nasszellen ohne Thermostat  
Wärmeverbrauchsmessung durch Wärmezähler.  
Die Keller- und Nebenräume sind unbeheizt, jedoch liegen diese innerhalb des Dämmperimeters  
Der Energiestandard wird gemäss den kantonalen Vorschriften eingehalten.

**244 Lüftungsanlagen**

Gefangene Räume ohne Fenster werden mit mechanischen Fortluftventilatoren entlüftet.  
Die Abluftmotoren werden mittels Lichtkontakt und Nachlaufprogrammierung gesteuert.  
Die Autoeinstellhalle wird natürlich belüftet.  
Die Luftnachströmung erfolgt über Öffnungen in den Wänden und Decke der AEH  
Entrauchungskonzept AEH gem. Brandschutzkonzept  
Die Küchendunsthäuben sind mit Aktivkohlenfilter raumintern gefiltert (Umluft)  
Der Energiestandard wird gemäss den kantonalen Vorschriften eingehalten

**251 Sanitärapparate**

Kalt- und Warmwasserleitungen in Sanipex- System, die Leitungen im UG wärmegeklämmt  
Ablauf und Fallstränge in Geberit- Kunststoffrohren, wo nötig in PE Geberit Silent  
Hausanschluss und Verteilung / Sicherheitsgruppe / Warmwasseraufbereitung zentral mit einem Boiler pro  
Haus, mit Verbrauchsmessung  
Aus energietechnischen Gründen wird die Ausstosszeit für den Warmwasserbezug gem. SIA Norm nicht  
ganz eingehalten (keine Zirkulationsleitung).

Apparate- Budget inkl. MwSt.: CHF 20'000.- gem. beiliegender Apparateliste (Vorschlag)  
Waschmaschine/ Tumbler- Budget inkl. MwSt. CHF 3'700.- (VZUG)

**258 Kucheneinrichtungen**

Gemäss separatem Standardbeschrieb resp. Offerte und Plänen siehe Beilage  
Küchenlayout gem. Architekt, Detailpläne Küchenbauer  
Preise brutto gem. aktueller Preisliste Vertragsunternehmer  
Arbeitsfläche Naturstein Klasse 4  
Oberschränke mit Einbauspot gemäss Elektrokonzept  
Thekenmöbel/Kochinsel mit Schubladen und Steinabdeckung.

Budget inkl. MwSt.: CHF 30'000.- inkl. Geräte  
Einteilung und Ausstattung gem. beiliegendem Vorschlag Architekt.

**259 Enthärtungsanlage**

Im Kanton Basel-Stadt nicht nötig

**261 Liftanlagen**

keine Lifanlage

**271 Gipserarbeiten**

Wände:  
Alle Wohnräume Gipsglattstrich Qualitätsstufe Q3 für deckenden, leicht strukturierten Anstrich.  
Als Option sind Abrieb oder Malervlies gegen Aufpreis möglich.  
Nasszellen mit Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten, nicht geplättelte Flächen mit Glattputz  
Qualitätsstufe Q3 zur Aufnahme eines feuchteunempfindlichen Anstrichs.

Decken:  
Die Decken in den Kellerräumen: Beton roh gestrichen.  
Kantenschutzprofile an exponierten, verputzten Kanten.

**272 Schlosserarbeiten**

Balkon- und Terrassengeländer als Staketengeländer (verzinkt) gem. Gestaltungskonzept Architekt.  
Treppengeländer Aussentreppen als Staketengeländer (verzinkt) gem. Gestaltungskonzept Architekt.  
Briefkästen strassenseitig neben Hauptweg, ohne Gegensprechanlage.

**273 Schreinerarbeiten**

Innentüren:  
Alle Innentüren ohne Schwelle, lichte Höhe ca. 200cm,  
Zimmertüren mit Futter und Verkleidung, Türblatt in halbschwer (Röhrenspan) fertig behandelt,  
Farbe Weisslack (ähnlich RAL 9010)  
Beschlüge, Drücker und Rosette in Neusilber oder CNS gebürstet, Typ/Modell: analog Topaz

Allgemeine Schreinerarbeiten:

Einbaugarderobe im Eingangsbereich, mit Kleiderstange und Hutablage, aus Spanplatte mit Kunstharzbeschichtung, Standardfarbe: weiss  
Kleiderschrank im Schlafzimmer gem. Vorschlag Architekt

Budget für Einbauschränke CHF 5'400.- inkl. MwSt.

Vorhangschienen:

Im Wohnbereich eine Vorhangschiene bündig in den Holzdecken eingebaut.

In allen Zimmern und Schlafräumen eine Vorhangschiene bündig in den Holzdecken eingebaut.

**275 Schliessanlage**

Sicherheitsschliessanlage mit 5 Schlüsseln für Hauseingänge, Garagenzugänge, Kellertüren so wie Briefkasten

**281 Bodenbeläge**

Unterlagsböden:

Über unbeheizten Bauteilen oder Erdreich:

Wärme- und Trittschalldämmung gemäss Wärmeschutzvorschriften und Trittschalldämmung 20 mm stark, Trennlage mit PE-Folie. Anhydrithunterlagsboden 60 mm stark.

Über beheizten Bauteilen:

Wärme- und Trittschalldämmung 20 mm und Trittschalldämmung 20 mm stark, Trennlage mit PE-Folie Anhydrithunterlagsboden 60 mm stark.

Bei allen schwimmenden Belägen werden Randstellstreifen ausgeführt.

Keramische Platten:

Platten gem. Konzept Architekt in Bädern und WCs vollflächig auf Unterlagsboden geklebt  
Wände ohne Wandplattenbelag erhalten einen Plattensockel mit Höhe 4cm, im gleichen Material wie der Boden

Fugen nach Auswahl Käufer gem. Farbpalette Plattenleger

Budget für keramische Platten unverlegt aus Ausstellung Vertragsunternehmer

Bruttomaterialpreis Fr. 50/m<sup>2</sup> inkl. MWST, entspricht fertig verlegt ca. Fr. 120/m<sup>2</sup> inkl. MWST

Plattenbelagstyp Keramik.

Holzbeläge:

Parkettbeläge in allen Wohnräumen vollflächig auf Unterlagsboden geklebt

Eiche Landhausdielen (Objektboden) 180x18cm; Nutzschicht 2.5mm in 4 Oberflächen gem.

Musterkollektion TU.

Budget für die Materialpreislieferung aus Katalog Vertragsunternehmer, Preisliste 2018

Fr. 70/m<sup>2</sup> inkl. MWST, entspricht fertig verlegt ca. Fr. 120/m<sup>2</sup> inkl. MWST inkl. Sockel

Wandsockel:

Wandsockel aus Holz 40 / 10 mm verkehrswiss in RAL 9016 geschraubt mit weiss abgetupften Schraubköpfen

Zementbeläge UG:

Zementüberzug direkt auf Rohbetonboden im Untergeschoss 3 cm stark

Alle Kellerunterlagsböden roh gestrichen

Garagenboden und Nebenräume roh, ohne Farbanstrich

**282 Wandbeläge**

Garage:  
Beton roh

Untergeschoss:  
alle Nebenräume Wände KS / Beton gestrichen, Decke roh gestrichen, Boden roh gestrichen

Wohnungen, siehe BKP 285 Malerarbeiten

Keramische Platten:  
Platten in Bad gem. Nasszellenplänen Architekt M 1:20  
Budget für keramische Platten unverlegt aus Ausstellung Vertragsunternehmer  
Bruttomaterialpreis Fr. 50/m<sup>2</sup> inkl. MWST, entspricht fertig verlegt ca. Fr. 120/m<sup>2</sup> inkl. MWST

**285 Innere Oberflächenbehandlungen**

Die Malerarbeiten werden nach ökologischen Grundsätzen ausgeführt.

Holzdecken weiss 2-fach lasiert

Fensterrahmen und Hauseingangstüre:  
Werkseitig vorbehandelt, zwei Anstriche mit Kunstharzfarbe wasserverdünubar, Farbe gemäss Konzept Architekt

Wände mit Mineralfarbe zweimal gestrichen. Als Option können die Wände mit Varioflies oder Raufaser tapeziert werden (Aufpreis).

Nasszellen bei nicht geplättelten Wänden mit PU-Farbe 2x gestrichen.

Bodenfarbe oder Versiegelung auf Zementüberzügen in allen Nebenräumen UG sowie Keller  
Garage roh belassen, Aussentreppen in Beton roh.

**290 Honorare**

Sämtliche Honorare für Arbeiten von Architekt, Bauingenieur, Geometer, Fachplaner und Spezialisten, die für die fachgerechte Erstellung des beschriebenen Bauwerkes notwendig werden, sind inbegriffen

**421 Gärtnerarbeiten**

Grünflächen:  
Humusierung, Feinplanie und Rasenaussaat inkl. erstem Rasenschnitt  
Unterhaltsame Grundbepflanzung gemäss Umgebungsplan Landschaftsarchitekt und Auflagen der Baubewilligung

Beläge der Wege, Zugänge und Garageneinfahrt:  
Aquatop 20/20 ohne Randabschlüsse aus dem Belag geschnitten  
Sitzplätze im EG mit sickerfähigem Belag oder mit Zementplatten 40x40cm oder 40x60cm sandgestrahlt

Einfriedung:  
Zäune und Gartenmauer gem. Umgebungsplan Architekt  
Keine Einfriedungen während der Planungs- und Realisierungsphase möglich.  
Regelung nach der Übergabe gemäss StwE Reglement

**500 Baunebenkosten**

Im Projekt enthalten:  
Bewilligungen, kommunal und kantonal  
Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Übermittlung und Medien  
Bauzeit-, Bauwesen und Bauherrenhaftpflichtversicherungen  
Vervielfältigungen und Dokumentationen

**Änderungen des Baubeschriebs und der Bauausführung aus technischen Gründen und  
Behördenaufgaben ohne Minderung der Bauqualitäten bleiben ausdrücklich vorbehalten.**

ANMERKUNGEN

Änderungen gem. Käuferwunsch sind innerhalb des Flexibilitätskonzeptes mit gegenseitiger schriftlicher Vereinbarung möglich  
Für die diesbezügliche Regelung gilt der Kaufvertrag

**600 Mängelrechte für den Kaufvertrag:**

Die Definition eines Mangels ist in den SIA Normen geregelt

Die Käuferschaft hat Kenntnis davon, dass als Garantieleistung folgende Ansprüche wegbedungen sind:

- Die Behebung allfälliger Schwund-, Setz- und Senkungsrisse, es sei denn, dass die statischen Berechnungen des Ingenieurs nicht den gegebenen Verhältnissen entsprechen
- Setzungen im Hinterfüllungsbereich

**700 Beilagen**

BKP 230 Elektropläne  
BKP 250 Sanitärapparateliste Sanitas Trösch  
BKP 250 Nasszellenpläne Architekt M 1:20  
BKP 258 Küchenpläne von Küchenbauer