

**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 08.08.2019**

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 (Holzfaser) 280mm
- Fermacell 15mm
- Windpapier/ Hinterlüftung/ Holzfassade mit Vorvergrauungslasur behandelt (ausser)

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.

Öffnbare 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/m²K, 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 Betonplatten im Kies verlegt

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
Wärmeverbrauchs-messung durch Wärme-zähler.
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 wärme gedämmt
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 Kücheneinrichtungen

Gemäss separatem Standardbeschrieb resp. Offerte und Plänen
Küchenlayout gem. Architekt, Detailpläne Küchenbauer
Preise brutto gem. aktueller Preisliste Vertragsunternehmer
Arbeitsfläche Naturstein Klasse 4
Oberschränke mit Einbauspots 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 Liftanlage

271 Gipsarbeiten

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/m² inkl. MWST, entspricht fertig verlegt ca. Fr. 120/m² inkl. MWST

Plattenbelagstyp Keramik.

Holzbeläge:

Parkettbeläge in allen Wohnräumen vollflächig auf Unterlagsboden geklebt

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

Musterkollektion TU.

Budget für die Materialpreislieferung aus Katalog Vertragsunternehmer, Preisliste 2018

Fr. 70/m² inkl. MWST, entspricht fertig verlegt ca. Fr. 120/m² inkl. MWST inkl. Sockel

Wandsockel:

Wandsockel aus Holz 40 / 10 mm verkehrsweis in RAL 9016 geschraubt mit weiss abgetupften Schraubenköpfen

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/m² inkl. MWST, entspricht fertig verlegt ca. Fr. 120/m² 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
Unterhaltsarme 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
Behördenauflagen 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