

Baubeschrieb vom 01. März 25
23.18 Hafenrainstrasse 6, Oberwil



Bauherrschaft & Grundeigentümer

Bülach Gate Kriens AG
Arsenalstrasse 40
6010 Kriens

Architekt & Bauleitung

Staehelin, Gisin und Partner AG
Unterer Batterieweg 46
4053 Basel

Inhaltsverzeichnis

1	Bedingungen und Normen Grundsatz Gewährleistung
2	Baubeschrieb Vorbereitungsarbeiten Gebäude Umgebung Baunebenkosten
3	Liste von Oberflächen Raumblatt
4	Standards und Budgets Übersicht
5	Bemerkungen und Ergänzungen Risse Schwedenschnitte und Fugen Oberflächen Bodenbeläge Baufeuchtigkeit Geräte Umgebung Visualisierungen

1 Bedingungen und Normen

Grundsätze

Der vorliegende Baubeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um das Objekt zu erstellen. Für die Masse gelten ausschliesslich die definitiven Ausführungspläne des Architekten (Rohbaumasse) mit kleinen Abweichungen gemäss den Normen und Definitionen der SIA.

Die Bauherrschaft garantiert, 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) einzuhalten.

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

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

Gewährleistung

Die Haftung für die Mängelfreiheit des Werkes richtet sich nach SIA-Norm 118.

2 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 Schlamm Sammlern
 - 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 Typ 2, ohne Pigment- oder Farbzuschläge
 - Der Architekt bestimmt die Schalungseinteilung nach Absprache mit dem ausführenden Unternehmer; alle Bindlöcher sind mit Zapfen aufgefüllt
- Maurerarbeiten:
- Untergeschoss: Kalksandstein abgesackt oder Backstein, wo nötig mit Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit. In den anderen Geschossen: Backstein
- 215.2 Fassadenbau** Aussenfassade Attika:
- Vorgehängte, hinterlüftete Fassadenkonstruktion
 - Wärmedämmung gemäss Energienachweis oder Angabe des Bauphysikers
 - Fassadenverkleidung mit Metallverkleidung in profilierter Ausführung
- 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, ohne VSG, alle anderen Fenster mit Grundsicherheit
 - Beschläge in CNS gebürstet
 - Die Richtlinien der SIGAB für Personenschutz sind explizit ausbedungen. Nutzen und Gefahr gehen auf die Bauherrschaft resp. Käuferschaft über.
 - Pro Raum mindestens ein Flügel mit Drehkipp-Verschluss
 - Festverglasungen können zur Reinigung nicht geöffnet werden, sondern werden von aussen gereinigt
 - Einteilung und Farbe der Fenster gemäss dem Konzept des Architekten
- Aussentüren aus Metall:
- Haupteingangstüre aus Metall mit Glaseinsatz VSG, Sicherheit RC2, Beschläge CNS gebürstet, Antipanik-Funktion (Hauptfluchtweg)
- Tore aus Metall:
- Tor der Autoeinstellhalle, verkleidet mit Metallelementen. Ausgestattet mit Torautomatik, Impulsgeber und einem Handsender pro Stellplatz. Zusätzlich manuelle Öffnung über einen Schlüsselschalter aussen und einen Druckknopf innen. Ein integriertes Ampelsystem regelt die Ein- und Ausfahrtssituation.

- 222 Spengler** Rinnen, Ablaufrohre und Abdeckungen in Ugipol oder gleichwertig, Fensterbänke und Abdeckbleche in Aluminium einbrennlackiert
- 224 Bedachungsarbeiten** Dichtungsbeläge der Flachdächer:
- Dachkonstruktion gedämmt gemäss Energienachweis, geschützt durch ein Wurzelschutzflies und bedeckt mit begrüntem Dachsubstrat
 - Balkone und Terrassen mit Beton- oder Feinsteinzeugplatten im Splitt oder auf Stelzen verlegt
- Glaseinbauten in Flachdächer:
- RWA für die Entrauchung des Treppenhauses im Brandfall, steuerbar im EG, 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 in DK1, ausserhalb des Wohnbereichs in DK2
- Brandschutzverkleidungen und dergleichen:
- Alle notwendigen Brandschutzverkleidungen, Abschottungen, Brandschutzklappen nach VKF-Vorschriften
- Wanddämmung gegen Erdreich:
- Perimeterdämmung unter dem Terrain bis 30cm ab OKNT, in XPS, Stärke gemäss Energienachweis
- 226 Fassadenputze** Verputzte Aussenwärmedämmung:
- Über dem Terrain: Wärmedämmung gemäss Energienachweis, Grundputz mit Armierungsgewebe und eingefärbter Deckputz, Farbe gemäss dem Konzept des Architekten
- 227 Äussere Oberflächenbehandlung**
- Alle Arbeiten werden unter Berücksichtigung ökologischer Grundsätze durchgeführt
 - Betonuntersichten bei den Terrassen werden roh belassen oder gestrichen
 - Umgebungsmauern und Autoeinstellhalleneinfahrt werden roh belassen
 - Holzvordach im Attika wird lackiert
 - Farben gemäss dem Konzept des Architekten
- 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen**
- VSe-ZIP mit Schienenführung mit einem Acrylstoff bespannt; erfüllt den Windwiderstand der entsprechenden Gebäudehöhe, Stoff nicht 100% blickdicht (SG Ost- und Westfassade im Wohnen und Küche und Südfassade komplett, EG&OG Ost-, Süd- und Westfassade komplett, Attika komplett)
 - Verbund-Raffstore mit Schienenführung und verstellbaren Lamellen in Aluminium (SG Ost- & Westfassade in Zimmern, EG&OG Nordfassade komplett)
 - Horizontalmarkisen in einer Kassette geschützt und mit einem Standardstoff bespannt (OG 1x pro Wohnung & Attika 2x)
 - Freischwebender Sonnenschirm mit einem Standardstoff bespannt (SG 1x pro Wohnung)

- Metallteile und Stoffe werden einheitlich ausgeführt und mit Motoren über Taster oder Fernbedienungen gesteuert
- Farbe gemäss dem Konzept des Architekten

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, Multimediazentrale und separatem Zähler bestückt
- Elektroapparate gemäss den Plänen des Elektro-Fachplaners
- Nebenräume im Untergeschoss (Keller, Technik und AEH) Leitungen auf Putz
- Treppenhaus, Korridore und Autoeinstellhalle sind mit Bewegungsmelder beleuchtet, gemäss Konzept des Architekten
- Parkplätze in der Autoeinstellhalle vorbereitet mit Leerrohren für E-Ladestation, optionaler Ausbau auf Kosten des Käufers möglich

Schwachstrominstallationen:

- pro Wohnung mind. eine Multimediodose im Wohnzimmer
- pro Zimmer mind. zwei Mehrfach Steckdosen, davon mind. eine geschaltete
- Sonnerie mit Gegensprechanlage und Kamera beim Haupteingang
- Smart-Home-Installationen (KNX, Innoxel, Loxone oder ähnlich) sind explizit ausbedungen

Photovoltaikanlage:

- Leerrohr vorbereitet für die Installation einer Anlage

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 sowie die Autoeinstellhalle sind unbeheizt
- Free-cooling System zur Regenerierung der Erdsonden und zum verbesserten Wohnkomfort im Sommer, in jeder Wohnung eingebaut.

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 werden durch eine mechanische Fortluftanlage periodisch entlüftet, wobei ein eingebauter Feuchtigkeitssensor die Luftfeuchtigkeit überwacht
- Die Autoeinstellhalle wird durch eine mechanische Fortluftanlage über das Dach entlüftet, Frischluftzufuhr durch das Garagentor angesaugt.

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
- Schmutzwasser aller Apparate in Fallsträngen gesammelt und zu den Grundleitungen geführt
- Aus energietechnischen Gründen wird die Ausstosszeit für den Warmwasserbezug, insbesondere Küche, gem. SIA-Norm nicht überall eingehalten

Allgemeine Sanitärapparate:

- Nasszellenapparate gemäss der Auswahl der Bauherrschaft oder Käuferschaft beim Vertragspartner, gemäss Budget und Vorauswahl durch Architekten
- detaillierter Ausbau gemäss Nasszellenplänen und Sanitärapparateliste

Spezielle Sanitärapparate:

- Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohnung gemäss der Vorauswahl des Architekten

- 258 Kücheneinrichtungen**
- Kücheneinrichtung gemäss Auswahl durch die Bauherrschaft resp. Käuferschaft beim Vertragspartner, gemäss Budget und Vorauswahl durch den Architekten
 - Detaillierter Ausbau gemäss Küchenplänen und Beschrieb

- 261 Aufzüge**
- Mechanischer Personenlift für acht Personen ohne Überfahrt und ohne Maschinenraum, rollstuhlgängig
 - Attika mit Personensteuerung
 - Ausstattung und Beleuchtung gemäss der Auswahl des Architekten

- 271 Gipsarbeiten**
- Innenputze:
- Alle Zimmer und Wohnräume mit Grundputz und Spachtelung Q3 zur Aufnahme eines Pinselschlämmanstrichs
 - Wände der Nasszellen mit Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten, nicht geplättelte Flächen mit Glattputz Q4 zur Aufnahme von Variovliestapeten zum Streichen
 - Wände des Treppenhauses mit 1 mm Abrieb aufgezogen zum Streichen
 - Alle Decken mit Haftbrücke, Grundputz und Weissputz zum Streichen

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 bündig in Weissputz eingelassen in allen Wohn- und Schlafräumen

- 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 gemäss dem Konzept des Architekten
- Terrassentrennwand mit werkseitiger Oberflächenbehandlung: Einbrennlackierung oder Pulverbeschichtung, Farbe gemäss dem Konzept des Architekten
- 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
- Einzelne Türen EI30 und selbstschliessend gemäss dem Brandschutzplan
- Schallwerte nach SIA 181 und Wärmedämmanforderungen werden eingehalten

Wandschränke, Gestelle und dergleichen:

- Einbaugarderobe im Eingangsbereich mit Kleiderstange und Hutablage, in Kunstharz nach Standardkollektion. Farbe gemäss dem Konzept des Architekten

**274 Innere
Spezialverglasung**

Glaswände bei Duschen gemäss dem Konzept des Architekten, Masse und Position gemäss Nasszellenplänen im M 1:20

275 Schliessanlagen

- Registrierte Sicherheitsschliessanlage gemäss Schliessplan, Schlüssel kompatibel mit Haupt- und Wohnungseingangstür, Kellerraum, Autoeinstellhalle und Briefkasten
- fünf Schlüssel pro Wohnung
- Pro Parkplatz in der Autoeinstellhalle ein Handsender

281 Bodenbeläge

Unterlagsböden:

- Schwimmender Unterlagsboden in den Wohnungen und Treppenhaus mit Wärmedämmung, Trittschalldämmung, PE-Folie 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
- Autoeinstellhalle mit Hartbetonüberzug, ungestrichen, mit Bodenmarkierungen der Parkplätze

Bodenbeläge aus Platten:

- Platten in den Nasszellen, Reduits und wahlweise Küchen vollflächig verklebt, gemäss Vorkonfiguration und Nasszellenplänen durch den Architekten
- Platten im Treppenhaus vollflächig geklebt mit Rutschfestigkeit R11, gemäss Konzept des Architekten

Bodenbeläge aus Holz:

- Parkettbeläge in allen Wohnräumen vollflächig verklebt, gemäss Vorkonfiguration durch den 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 Nasszellenplänen durch den Architekten
- Exponierte Kanten werden möglichst ohne Chromstahlleisten ausgeführt (falls der Plattentyp geeignet ist)
- Wände ohne Wandplatten erhalten einen Sockel aus Wandplatte
- 284 Hafnerarbeiten** Durchlass und Abgasführung auf Flachdach:
- Cheminée im Attika optional auf Kosten des Käufers möglich
- Durchlass und Abgasführung für die Entlüftung der AEH ausgeführt.
- 285 Innere Oberflächenbehandlungen** Innere Malerarbeiten:
- Alle Arbeiten werden unter Berücksichtigung ökologischer Grundsätze durchgeführt
- Wände in den Wohnungen mit feinkörnigem Pinselschlämmanstrich (Untergrund Q3), zweimal gestrichen
- Wände der Nasszellen, welche nicht geplättelt sind, Variovliestapete (Untergrund Q4) mit leicht abwaschbarer PU-Farbe gestrichen
- Wände Treppenhaus mit 1 mm Abrieb aufgezogen, zweimal gestrichen
- Decken im Treppenhaus, Wohnräume und Nasszellen gestrichen mit reiner Silikatfarbe
- Wände und Decke in Keller-, Nebenräumen und Korridor im UG rohgestrichen
- Zementüberzüge ohne Bodenbelag werden gestrichen
- Türzargen mit Kunstharzanstrich 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, sind unter BKP 2 im KV inbegriffen
- Umgebung**
- 421 Gärtnerarbeiten** Gemäss bewilligtem Umgebungsplan
Erschliessung und allfällige oberirdische Parkplätze in sickerfähigem Belag; Sitzplätze mit Zementplatten, 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)
- 423 Ausstattungen und Geräte** Naturnahe Spiel- und Freifläche mit kindgerechter Ausstattung gemäss dem Konzept des Landschaftsarchitekten
- 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, Balkone und Terrassen der Wohnungen gemäss Sanitärplan

450 Leistungen innerhalb Der Werkanschluss von folgenden Gewerken wird erstellt: Elektro, Frischwasser, Abwasser und Multimedia

Baunebenkosten

511 Bewilligungen, Gebühren Einholen der erforderlichen und notwendigen Bewilligungen. Die Bewilligungsgebühren werden vom Bauherrn direkt bezahlt

512 Anschlussgebühren Die Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Übermittlung und Medien sind im KV vom Architekten geschätzt

531 Bauzeit-versicherungen Gebäudeversicherung

532 Spezial-versicherungen Bauzeit-, Bauwesen und Bauherrenhaftpflichtversicherungen gemäss der Versicherungspolice der Bauherrschaft

Änderungen des Baubeschriebs und der Bauausführung ohne Minderung der Bauqualitäten bleiben in Absprache mit der Bauherrschaft vorbehalten.

3 Liste von Oberflächen

Bereich	Wand	Boden	Sockel	Decke
Umgebung: Stützmauer und Einfahrt in die Tiefgarage	Beton roh	div. Bodenbeläge gemäss Konzept des Landschaftsarchite- kten	-	Beton roh
Autoeinstellhalle	Wände: Beton roh Stützen: Beton roh, gestrichen	Hartbetonüberzug mit Bodenmarkierung und Nummerierung der Parkplätze	-	Beton roh
Technikraum	Beton/KS-Wand roh	Zementüberzug	-	Beton roh
Kellerräume, Nebenträume	Beton/KS-Wand roh, komplett gestrichen (RAL 9016)	Zementüberzug gestrichen	-	Beton roh, komplett gestrichen (RAL 9016)
Treppenhaus	1 mm Abrieb, aufgezogen, gestrichen (RAL 9016)	Keramische Platten 30x60 cm oder 60x60 cm	4 cm aus Wandplatten	Weissputz, gestrichen (RAL 9016)
Räume mit Parkett in Wohnungen	Feinkörniger Pinse- schlänmanstrich, Q3 (RAL 9016)	Parkett 18-20 x180-200 cm	4 cm aus Holz, gestrichen (RAL 9016)	Weissputz, gestrichen (RAL 9016)
Räume mit Platten in Wohnungen	Feinkörniger Pinse- schlänmanstrich, Q3 (RAL 9016)	Keramische Platten 30x60 cm oder 60x60 cm	4 cm aus Wandplatten	Weissputz, gestrichen (RAL 9016)
Nasszellen	Teilweise Variolies, Q4 (RAL 9016), und keramische Platten 30x60 cm gemäss Nasszellenplänen	Keramische Platten 30x60 cm oder 60x60 cm	4 cm aus Wandplatten	Weissputz, gestrichen (RAL 9016)
Gartensitzplätze	-	Zementplatten 40x60 cm, sandgestrahlt und hydrophobiert	-	-
Balkone, Loggien, Terrassen	-	Keramische Platten 60x60 cm	-	Beton Sichtqualität, ev. gestrichen (RAL 9016)

4 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 inkl. MwSt.		Materialbudget brutto exkl. MwSt.
Sanitärapparate (inkl. Lieferung & exkl. Duschgläser)	W1	34'400.00 CHF	
	W2	19'200.00 CHF	
	W3	30'200.00 CHF	
	W4/6/7/9	22'400.00 CHF	
	W5/8	25'900.00 CHF	
	W10	34'400.00 CHF	
Küche (inkl. Lieferung & Montage)	W1	43'000.00 CHF	
	W2	34'000.00 CHF	
	W3	43'000.00 CHF	
	W4/6/7/9	41'000.00 CHF	
	W5/8	41'000.00 CHF	
	W10	50'000.00 CHF	
Schreinerarbeiten (inkl. Lieferung & Montage)	W1	3'600.00 CHF	
	W2	4'100.00 CHF	
	W3	2'800.00 CHF	
	W4/6/7/9	1'400.00 CHF	
	W5/8	6'200.00 CHF	
	W10	3'000.00 CHF	
Bodenbelag Parkett* (exkl. Verlege- & Nebenarbeiten)			80.- Fr./m ²
Bodenbelag keramische Platten* (exkl. Verlege- & Nebenarbeiten)			55.- Fr./m ²
Wandbelag keramische Platten* (exkl. Verlege- & Nebenarbeiten)			55.- Fr./m ²
Bodenbelag Terrasse* (exkl. Verlege- & Nebenarbeiten)			55.- Fr./m ²
Waschmaschine & Tumbler (inkl. Lieferung & Montage)	Siemens iQ700, Waschmaschine, Frontloader, 9 kg, WG44B207CH Siemens iQ700, Wärmepumpen-Trockner, 9 kg, WQ45B2B1CH		

***HINWEISE:**

1. Die Art der Verlegung (z.B. Schiffsboden, Fischgrät, Oxford usw. bei Parkett / Kreuzverband, wilder Verband, Halbverband usw. bei Fliesen) und die Dimensionen der verwendeten/ausgesuchten Materialien haben einen direkten Einfluss auf die Verlege- und Nebenkosten.
2. Wird Bodenbelag als Parkett gewählt, gilt die vorgenannte Budgetposition "Bodenbelag Parkett"
3. Wird Bodenbelag als keramische Platten (Feinsteinzeug) gewählt, gilt die vorgenannte Budgetposition "Bodenbelag keramische Platten"
4. Wird Wandbelag als keramische Platten (Feinsteinzeug) gewählt, gilt die vorgenannte Budgetposition "Wandbelag keramische Platten"
5. Unterschrittene Budgetbeträge sowie käuferseitig gewünschte Abweichungen vom Standardausbau, welche zu Minderkosten führen würden, werden mit 50% Abschlag rückvergütet oder gutgeschrieben.

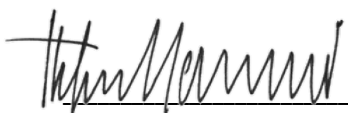
5 Bemerkungen und Ergänzungen, BKP 281

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 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 Tapetenretouches und Unebenheiten gelten nicht als Mangel und fallen nicht unter die Garantiepflcht. 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 Richtlinie 006.
Bodenbeläge	Schwimmende Unterlagsböden schrumpfen 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.
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 abgeführt werden und es ist wichtig, dass die Luft hinter Möbeln zirkulieren kann. In Kellerräumen sollten keine feuchtigkeitsempfindlichen Materialien wie Papier, Textilien, Leder oder Fotoalben gelagert werden.
Geräte	Auf alle Maschinen, Geräte und Apparate gelten ausschliesslich die Garantiefri- sten und Bedingungen des Herstellers.
Umgebung	Für das Anwachsen und Gedeihen von Pflanzen und Grünflächen erfolgen die nötigen Unterhaltsarbeiten und nötigen Bewässerungen durch die Bauherr- schaft oder Käuferschaft. Terrainabsenkungen von mehr als 15% 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.

Ort, Datum: Kriens, 11.03.2025



Bauherrschaft

Ort, Datum: Basel, 11.03.2025



Architekten