

## ÜBERBAUUNG „OBERER CHÜRZIWEG“ IN GELTERKINDEN BL

---

### 6 REIHENEINFAMILIENHÄUSER MIT CARPORT

- B) GENERELLER BAUBESCHRIEB
- C) DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB
- D) BESCHRIEB CARPORT
- E) KUBISCHE BERECHNUNG
- F) ALLGEMEINES MERKBLATT
- G) DAS LÜFTEN VON WOHN- UND ARBEITSRÄUMEN
- H) FEUCHTIGKEITS- UND SCHIMMELPROBLEME IN KELLERRÄUMEN
- I) GARTENPFLEGE
- J) HINWEIS BETREFFEND KITTFUGEN BEI DEN PLATTENARBEITEN
- K) UNTERNEHMERLISTE
- L) MATERIAL- UND PRODUKTEAUSWAHL

Muttenz, 08. November 2024 / CB

## **B) GENERELLER BAUBESCHRIEB „OBERER CHÜRZIWEG“ IN GELTERKINDEN BL**

**Eigentümer und Bauherrschaft:** werner sutter architekt ag

**Planung, Ausführung und Vertrieb:** werner sutter & co. ag

### **Haustyp 5 1/2-Zimmer**

#### **Sockelgeschoss**

3 Zimmer, Badezimmer mit separater Dusche.  
Grosser Vorplatz, Stockwerktreppe mit Einbauschränk zum Erdgeschoss  
Waschküche mit Waschautomat, Wäschetrockner und Waschtrog

#### **Erdgeschoss**

Überdeckter Hauseingang. Vorplatz. Separates WC.  
Küche offen mit oberliegendem Backofen und Dampfgarer.  
Der Wohn-/Essraum ist ineinander gehend angeordnet.  
Einbauschränk im Wohnzimmer bei Stockwerktreppe.  
Stockwerktreppe zum Sockel- und Attikageschoss.  
Terrasse mit motorisiertem Sonnenstoren

#### **Attikageschoss**

1 Zimmer ausgebaut mit Zugang zu Terrasse  
Vorbereitung für den Einbau einer Nasszelle mit Dusche und WC  
Terrasse überdeckt

## C) DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB „OBERER CHÜRZIWEG“ IN GELTERKINDEN BL

Bodenplatte in armiertem Beton 25 cm stark. Äussere Kellerwände in Beton 15-25 cm stark mit 18 cm Aussendämmung. Übrige Kellerwände in Kalksandsteinen und Backstein. Decken und Treppen in armiertem Beton. Fassaden- und Giebelwände in Einschalenmauerwerk, Backstein oder Beton 15 cm stark, 18 cm Aussendämmung.

Zwischenwände im Erd- und Attikageschoss z.T. 12,5 cm stark Backstein.

Fassadenverputz auf Aussendämmung: Aufbau entsprechend dem Marmoran-System.

### Schalldämmung

Sockelgeschoss      Brandmauer 2 x12 cm Kalksandstein, 4 cm Zwischendämmung  
Waschküche:

Sockel- bis Attika-      Brandmauer 12.5 cm Backstein und 12.5 cm Calmostein mit 4 cm Zwischen-  
geschoss:                      dämmung. Decken über Sockel-, Erd- und Attikageschoss sind getrennt.

Kanalisation mit den nötigen Sammlern und Abläufen nach Vorschrift, im Trennsystem.

### Flachdacharbeiten

#### Hauptdach

Dampfbremse einlagig und vollflächig aufgeklebt. Wärmedämmung 200 mm stark.  
Kunststoff-Abdichtung aus UV-beständigen Dichtungsbahnen nach System des Herstellers verlegt. 1.8 mm stark.  
Extensive Dachbegrünung auf Drainage Kunststoffgewebebahnen.  
Sämtliche An- und Abschlüsse.

#### Terrassen im Erd- und Attikageschoss

Dampfbremse einlagig und vollflächig aufgeklebt.  
Trittschalldämmung aus Mineralwolle 20 mm stark. Wärmedämmung 120 mm stark. Glasvlies als Trennlage.  
Kunststoff-Abdichtung aus UV-beständigen Dichtungsbahnen nach System des Herstellers verlegt, 1.8 mm stark. Schutzbahn.  
Sämtliche An- und Abschlüsse.  
Gehbelag aus Betonplatten (oder Ähnliche), Oberfläche Granitoptik auf Stelzlager verlegt. Die Plattenoberfläche ist im Gefälle verlegt.

Allgemeine Spenglerarbeiten in Chromstahl inkl. Brüstungsabdeckungen.

### Zimmerarbeiten

#### Hauptdach

Umlaufender Dachvorsprung in Mehrschichtplatte wasserfest verleimt. Untersicht weiss gestrichen.

## **Gipserarbeiten**

Decken- und Wandweissputz im ganzen Haus exkl. Waschküche. Zwischenwände im Sockel-, Erd- und Attikageschoss teils mit Leichtbausystem.

## **Schreinerarbeiten**

### Äussere Schreinerarbeiten

Holz-/Metallfenster- und Fenstertüren:

3-fach-Wärmeschutz-Isolierglas Ug 0,6 W/m<sup>2</sup>k und Uf 1,3 W/m<sup>2</sup>k mit umlaufender Gummidichtung.

Kunststofffenster im Technikraum.

Fenstereinteilung und Hauseingangstüre gemäss Fassadenplan.

Einband-Drehkipp-Beschläge in Waschküche/Heizraum, Wohnzimmer, separatem WC, Küche, Zimmer 1 bis 3 und Attikageschoss.

### Innere Schreinerarbeiten

Metallzargentüren in Röhrenspan, glatte Ausführung weiss lackiert. Im Treppenauge im Sockel- und Erdgeschoss wird je ein Schrank montiert. Handläufe in Naturholz.

Vorhangschiene mit 2 Nuten im Wohn-/Esszimmer, in der Küche, in den Zimmern 1 bis 3 und Attikageschoss.

## **Abdichtungsarbeiten**

Sämtliche erdberührende Betonteile wie Bodenplatten und die äusseren Kellerwände werden nach dem System „Weisse Wanne“ in Dichtigkeitsklasse 1 abgedichtet.

Die gesamte Flächenabdichtung auf den Erdberührten Kelleraussenwänden wird mit einer 2-Lagigen Zement-/Acrylbeschichtung ausgeführt.

## **Elektrische Installationen**

Installation unter Putz, in der Waschküche teilweise auf Putz. Das Sicherungstableau befindet sich in der Waschküche/Heizraum. Einbauspots in der Küche und Vorplatz. Beleuchteter Spiegelschrank im Bad und im separaten WC.

## **Photovoltaikanlage**

Auf jedem Hauptdach befindet sich eine Anlage aus Solarmodulen. Anlage für den optionalen Ausbau einer Batterie ausgerichtet.

## **Telefoninstallation**

Anschlussdose im Wohn-/Esszimmer, in den Zimmern 1 bis 3 und Attikageschoss.

## **Fernseh- und Radioempfang / Internet**

Anschluss an die Antennenanlage der Gemeinde Gelterkinden (Sunrise).

Anschlussdose im Wohn-/Esszimmer, in den Zimmern 1 bis 3 und Attikageschoss.

Vorbereitung für Netzwerkinstallation. Erschliessung mit Glasfaseranschluss ins Sockelgeschoss.

## **Schliessanlage**

KESO 8000S Omega-Zylinder, Serienschliessung mit 5 Schlüsseln für Haustüre und Briefkasten.

## Sanitäre Installationen

### Waschküche

- 1-teiliger Waschtrog aus Kunststoff weiss marmoriert
- Waschmaschine Fabrikat Miele (WWG300-60CH)
- Wäschetrockner Fabrikat Miele (TWH-700-80 CH)

### Bad Sockelgeschoss

#### Apparate weiss

- Einbauwanne Stahlblech emailliert
- Bademischer mit Handbrause
- Haltegriff mit Drahtseifenhalter
- 1 Badetuchstange
- Waschtisch mit Einlochmischer und darunter liegendem Möbelunterbau
- Spiegelschrank
- 1 Seifenhalter mit Schale
- Doppelglashalter
- 2 Handtuchhalter
- 1 Wandklosettanlage mit Einbauspülkasten und Deckel
- 1 Papierhalter
- 1 Duscherinne für Dusche mit Keramikbelag, Mischer und Handbrause
- 1 Duschentrennwand mit Flügeltüre, verglast
- 1 Drahtseifenhalter
- 1 Gleitstange für Duschebrause 110 cm

### Separates WC

#### Apparate weiss

- 1 Wandklosettanlage mit Einbauspülkasten und Deckel
- Waschtisch mit Einlochmischer
- 1 Handtuchhaken 1-teilig
- 1 Seifenhalter mit Schale
- 1 Glashalter
- 1 Spiegelschrank
- 1 Papierhalter

Warmwasserleitung in Chromstahl im Heizraum/Waschküche. Anschlussleitung zu Apparateanschlüssen im Sockel-, Erd- und Attikageschoss in PEX-Rohren.

Kaltwasserleitung in Chromstahl im Heizraum/Waschküche. Anschlussleitungen für Gartenhähnen und Apparateanschlüsse im Sockel-, Erd- und Attikageschoss in PEX-Rohren.

Ableitung in PE-Kunststoffrohren nach Vorschrift dimensioniert.

Wasserfilter vor Verteilbatterie eingebaut.

Gartenhahn im Sockelgeschoss sowie auf der Terrasse im Erdgeschoss.

## Kücheneinrichtung

Typ U-Form offen mit obenliegendem Backofen.  
Fronten Kunstharz in Standardfarben.  
Abdeckung Granit.  
Glasrückwand

### Apparate (Stand 07.2024)

- Einbaukühlschrank Fabrikat Miele Front integriert. Nutzinhalt **286** Liter, davon 27 Liter Gefrierfach (**K 7738 D RE**)
- **Dampf**backofen Fabrikat Miele (DGC 7250-60XXL ED-60 B ED)
- Dampfgarer Fabrikat Miele (DG 7240-60 ED)
- Glaskeramikkochfeld Fabrikat Miele (KM 6539 FL)
- Dampfabzug Fabrikat Elektrolux (DAGL6045CN)
- Geschirrwaschmaschine Fabrikat Miele (G 25455-60 SCVi XXL)

## Heizanlage / Warmwasseraufbereitung

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpeanlage mit integrierter Warmwasseraufbereitung. Die Steuerung wird mittels Aussenthermostat mit Tag-/Nachtabenkung reguliert. Das Sockel (exkl. Waschküche)-, Erd- und Attikageschoss verfügen über eine Bodenheizung mit Einzelraumregulierung. Das Brauchwarmwasser wird über die Wärmepumpe erwärmt und in einem Boiler mit 370 Liter Inhalt gespeichert.

### HINWEIS:

Die Anforderungen der sanitären Installationen, betreffend Ausstosszeit für das Warmwasser, werden nach SIA 385/1 erreicht. Somit beträgt die Ausstosszeit für Warmwasser maximal 10 Sekunden in der Küche und maximal 15 Sekunden in den übrigen Räumen. Die Norm SIA 385/2 kann folglich nicht eingehalten werden.

## Unterlagsböden

Schwimmende Unterlagsböden in sämtlichen Wohnräumen, Küche und Bad im Sockel-, Erd- und Attikageschoss mit 40 mm Dämmung und 70 mm Zementunterlagsboden.  
Im ganzen Sockelgeschoss spezielle Feuchtigkeitsabdichtung

## Parkett-Bodenbeläge

Zimmer 1 bis 3 sowie Attikageschoss mit Parkett in Landhausdielen, in Eichen geölt oder versiegelt, Nuttschicht ca.3.5 - 4 mm stark.  
Sämtliche Räume mit Parkett werden mit Massivholzsockel 40\*12 mm versehen.

## Plattenarbeiten

<u>Sockelgeschoss:</u>	Vorplatz:	Bodenplatten in Keramik
	Treppe:	Treppenlauf in Keramik
	Bad:	Boden inkl. Duschebereich und Wände in Keramik
<u>Erdgeschoss:</u>	Sep. WC:	Boden und Wände bis 1.20 m in Keramik
	Küche/Vorplatz	Bodenplatten in Keramik
	Wohnen/Essen:	Bodenplatten in Keramik
	Treppe:	Treppenlauf in Keramik

## Schlosserarbeiten

Französische Fenstergeländer, Balkongeländer feuerverzinkt und pulverbeschichtet  
Vordach über Hauseingangstüre einbrennlackiert mit VSG Glaseinsatz.  
Geländer Umgebung verzinkt montiert.  
Sitzplatztrennwände in feuerverzinktem Rahmen mit einer Argolit Fassadenplatte 6mm

## Maler- und Tapeziererarbeiten

### Fenster- und Aussentüren

innen und aussen sowie

inneres Holzwerk:

Grundiert, geschliffen, zweimal Akrylharzlack gestrichen.

Gipsdecken:

Silikonharzfarbe gestrichen.

Keller:

Wände sowie Betondecke in Waschküche/Heizraum mit Dispersion gestrichen. Boden in Waschküche/Heizraum mit Epoxidharzfarbe gestrichen.

Türzargen:

Zwei Komp. Polyurethan gespritzt oder gerollt.

Wände in den Zimmern im Sockel-, Erd- und Attikageschoss sowie Vorplätze, und Treppenhaus: Raufasertapete gestossen tapeziert, mit Dispersion deckend gestrichen.

## Beschattung

Wohn-/Esszimmer, Küche, Zimmer 1 bis 3: Verbundraffstoren (Lamellen) Alu motorisiert.  
Terrasse mit Sonnenstoren motorisiert.

## Umgebungsarbeiten

1. Allgemeines  
Ganze Fläche des Gartens Reinplanie und Rasen sowie Bepflanzung. Das Gartenbaukonzept bildet einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung und kann nicht verändert werden. Gehwege in Zementsteinen. Sitzplatz in Zementplatten. Die Bepflanzung erfolgt mit einheimischen Pflanzen. Die grafische Darstellung der Pflanzen im Umgebungsplan muss nicht der Stückzahl der effektiv einzubringenden Pflanzen entsprechen.  
Das Verlegen des Rollrasen erfolgt nur bei warmer Witterung!
2. Umzäunung  
Auf Stützmauern und Parzellengrenzen werden teilweise Zäune montiert.
3. Strassen  
Die an die Überbauung angrenzende Strasse „Oberer Chürziweg“ ist gemäss den heute gültigen Plänen ausgebaut oder wird noch entsprechend angepasst. Für die Käufer der Einfamilienhäuser entstehen somit zurzeit keine Ausbau- und Korrektionskosten bezüglich dieser Strasse.
4. Nutzungs- und Verwaltungsordnung des Anmerkungsgrundstückes  
Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist im Grundbuch der Gemeinde Gelterkinden angemerkt.

## Grundbucheintragung

Für den genauen Grenzverlauf ist der beim Grundbuchamt hinterlegte Mutationsplan, für die Parzellenfläche das Grundbuch massgebend.

Der ausführliche Beschrieb der Liegenschaft ergibt sich aus der zwischen den Parteien abzuschliessenden öffentlichen Urkunde über einen Kaufvertrag.

## Bauliche Änderungen

Der Architekt ist befugt, eventuelle bauliche Änderungen vorzunehmen, sofern sich diese als technisch zweckmässiger erweisen. Er ist insbesondere ermächtigt, geringfügige Änderungen der Materialien vorzunehmen, sofern diese mit denen im Baubeschrieb vorgesehenen gleichwertig sind.

## **D) BESCHRIEB CARPORTS „OBERER CHÜRZIWEG“ IN GELTERKINDEN BL**

Drei Doppelcarport für Total 6 Autos

### **Maurerarbeiten**

Fundamente in Eisenbeton und Stahlstützen.

### **Holzbauarbeiten**

Konstruktion mittels Brettschichtholz und Mehrschichtplatten

### **Flachdacharbeiten**

Abdichtung aus EPDM Dichtungsbahnen.

Extensive Dachbegrünung mit Drainageschutzbahnen und Vegetationsschicht 100 mm stark.

### **Elektrische Installationen**

Deckenbrennstellen mit Bewegungsmelder und Leerrohre zu jedem Parkplatz für den optionalen Ausbau einer Steckdose

### **Bodenbeläge**

Ausführung in Betonverbundplatten

### **Malerarbeiten**

Die Betonbrüstungen werden roh belassen (Schalungstyp 2 ohne besondere Ansprüche).

E) KUBISCHE BERECHNUNG nach SIA-Norm 416

## Kubische Berechnung SIA 416

### A) Kubische Berechnung Neubauten SIA 416

#### Pro Eckeinfamilienhaus (6 Häuser)

Kellergeschoss							
6.335	x	12.770	x	3.090	m3	250.00	
Erdgeschoss							
6.335	x	9.710	x	2.700	m3	166.10	
Terrasse							
6.335	x	3.060	x	1.000	m3	19.40	
Vordach Eingang							
3.000	x	1.000	x	0.500	m3	1.50	
Attikageschoss							
6.335	x	8.660	x	2.970	m3	162.90	
Terrasse							
6.335	x	1.050	x	1.000	m3	6.70	
Vordach							
6.335	x	1.000	x	0.500	m3	3.20	
Lichtschächte, Diverses						m3	5.20
<b>Total umbauter Raum pro Eck-Haus</b>						<b>m3</b>	<b>615.00</b>
<b>Carport 1</b>							
3.430	x	5.500	x	3.000	m3	56.60	
Dachzuschlag							
3.430	x	5.500	x	0.500	m3	9.40	
<b>Total umbauter Raum Carport 1</b>						<b>m3</b>	<b>66.00</b>
<b>Carport 1 bis 6</b>							
pro Carport	m3	66.000	x	6	m3	396.00	
Diverses						m3	4.00
<b>Total umbauter Raum Carport 1 bis 6</b>						<b>m3</b>	<b>400.00</b>
<b>Zusammenstellung</b>							
<b>Total 6 Eckeinfamilienhäuser</b>							
615.000	m3		x	6	m3	3'690.00	

## **F) ALLGEMEINES MERKBLATT**

### **Küchenkombination**

Änderungswünsche sind direkt mit der ausführenden Firma zu bereinigen. Eventuelle Mehr- oder Minderpreise werden direkt zwischen der ausführenden Firma und dem Käufer verrechnet.

### **Bemusterung Boden- und Wandbeläge sowie Tapeten**

Für Boden- und Wandbeläge (ausser Parkett) sowie Tapeten. Die Muster können umgehend bei den in der Unternehmerliste aufgeführten Firmen ausgesucht werden. Es ist dem Käufer freigestellt, von der vorgesehenen Kollektion abweichende Beläge auszusuchen. In diesem Fall hat der Käufer den Mehr- oder Minderpreis mit dem Unternehmer zu vereinbaren und direkt mit diesem abzurechnen. Der Besuch bei den betreffenden Unternehmern ist telefonisch anzumelden.

### **Parkettboden**

Bemusterung für Parkettboden. Dem Käufer stehen im Standardausbau einige Parkett-Varianten (diverse Hölzer) zur Verfügung. Die Muster können umgehend bei der in der Unternehmerliste aufgeführten Firma ausgesucht werden. Es ist dem Käufer freigestellt, von der vorgesehenen Kollektion abweichende Beläge auszusuchen. In diesem Fall hat der Käufer den Mehr- oder Minderpreis mit dem Unternehmer zu vereinbaren und direkt mit diesem abzurechnen. Der Besuch bei den betreffenden Unternehmern ist telefonisch anzumelden.

### **Installation**

Über Elektrisch, Sanitär und Heizung können vom Käufer Änderungen vorgenommen werden, müssen jedoch ebenfalls mit dem Unternehmer direkt abgesprochen und diesem bezahlt werden. Sofern solche Änderungen nachträglich Spitzarbeiten des Maurers und Zuputzarbeiten des Gipsers erfordern, werden diese dem Käufer bei der Endabrechnung in Rechnung gestellt. Die Anmeldung des Telefon-Abonnenten ist Sache des Käufers.

### **Weisungen betreffend Elektro-Installationen**

Zusätzliche Installationen müssen durch eine konzessionierte Elektro-Installationsfirma ausgeführt werden und beim Elektrizitätswerk an- und abgemeldet werden.

### **Montage der Beleuchtungskörper**

Die Leuchten müssen den Vorschriften entsprechend montiert werden.

## **ACHTUNG!**

\*\*\*\*\*

Bei den Lampenstellen dürfen die geschlaften Nullleiter (hellblau) nicht auseinander getrennt werden.

Die Nullleiter (hellblau) dürfen keinesfalls mit den Erdleitern (gelbgrün) zusammengeschlossen werden.

Alle Installationen werden durch das Elektrizitätswerk kontrolliert.

Beanstandungen für selbstausgeführte Installationen und fehlerhafte Montage der Beleuchtungskörper sowie dadurch entstehende Mehraufwendungen, anlässlich der Abnahme durch das Elektrizitätswerk, gehen zu Lasten des Käufers.

## **G) DAS LÜFTEN VON WOHN- UND ARBEITSRÄUMEN**

Zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden ist der richtigen Belüftung der Räume die nötige Aufmerksamkeit zu schenken. Dabei ist es wichtig, die Feuchtigkeitsquellen zu kennen. Es stellt sich deshalb die Frage:

### **Wo wird Feuchtigkeit (Dampf) entwickelt?**

1. In der Küche: Beim Zubereiten der Speisen sowie beim Abwaschen und Trocknen des Geschirrs. Wenn mit Gas gekocht wird, ist ferner zu beachten, dass 1 m<sup>3</sup> verbrannten Gases ca. 1/3 Liter dampfförmiges Wasser ausscheidet.
2. Im Badezimmer: Hier gibt es ein einfaches Mittel, um die Dampfbildung herabzusetzen. Zuerst etwa 10 cm kaltes Wasser in die Wanne einfüllen; anschliessend nicht ganz heisses, sondern temperiertes Wasser nachfüllen.
3. Die sogenannte „kleine Wäsche“ gehört weder in die Küche noch ins Badezimmer. Wenn Kleinkinder wegen einmal eine Ausnahme gemacht wird, sollten die Wohnräume wenigstens nicht als Trockenraum benützt werden. Das Bügeln von feuchter Wäsche erzeugt ebenfalls Dampf.
4. Zimmerpflanzen, Verdunstungsgefässe, Aquarien usw. geben Wasser in Dampfform an die Raumluft ab.
5. Ein Erwachsener, ruhiger Mensch erzeugt pro Stunde durch Atmung und Ausdünstung durchschnittlich 0.2 dl Feuchtigkeit. Das ergibt in einem Schlafzimmer mit 2 Personen pro Nacht ca. 3.2 dl Wasser.
6. In Neubauten wird die Luftfeuchtigkeit noch erhöht durch die Austrocknung der Mauern, Decken und Unterlagsböden.  
Die Raumluft kann nicht unbeschränkt Feuchtigkeit aufnehmen. Beispielsweise nimmt 1 m<sup>3</sup> Luft von 10° C nur 10 Gramm und 1 m<sup>3</sup> Luft von 20° C maximal 18 Gramm Wasser auf. Was über diese Menge hinausgeht, schlägt sich an Wänden, Decken, Möbeln und Fenstern nieder. Die Aussenmauern eines Hauses, sofern sie aus Backstein erstellt sind, führen zufolge ihrer Porosität und Kapillarität Raumfeuchtigkeit nach aussen ab. Das heisst: Backsteinwände atmen. Bei starker Dampfbildung genügt die Atmung jedoch nicht und muss durch die Lüftung der Räume ergänzt werden.

### **Die Folgen von zu grosser Feuchtigkeit bei mangelhafter Belüftung sind:**

Kondensation (Tropfenbildung) an Fenstern und Mauern.  
Feuchtigkeitsflecken in Ecken und hinter Möbeln.  
Schimmel und Pilzbildung. Verfärbung von Anstrichen.  
Quellen und Werfen von Möbeln.  
Loslösen von Tapeten, Rosten von Metallteilen.  
Ungesundes Raumklima: muffige Luft.

## Wie verhindert man Feuchtigkeit?

Kurz lüften, dafür umso intensiver. Am besten mit Durchzug. Ständig geöffnete Kippfenster verschwenden Energie und bringen wenig Luftqualität. Öffnen Sie stattdessen 3 Mal am Tag mehrere Fenster 5 bis 10 Min. gleichzeitig (je nach Aussentemperatur). Durch diese Querlüftung entweicht weniger Wärme und gelangt mehr Frischluft ins Haus. Langes Lüften kühlt unnötig ab. Küche fleissiger als übrige Räume lüften. Nach jedem Bad soll das Fenster so lange offen bleiben, bis der Feuchtigkeitsgeruch verschwunden ist. Badezimmer- und Küchentüre möglichst geschlossen halten. Schlafzimmer morgens und abends gut lüften. Bei kühler Witterung wird empfohlen, die Fenster nicht in der Kippstellung zu belassen, da die warm austretende Luft innerhalb des kalten Rollladenkastens zu Kondensat und zu Vereisung des Faltrölladens führen kann. Zentralheizung im Schlafzimmer während des Tages nicht abstellen, weil ausgekühlte Wände den Ansatz von Kondenswasser begünstigen. Die Wände und Decken eines Hauses sowie die Inneneinrichtung speichern Wärme.

Die Belüftung von Neubauten - ob bewohnt oder nicht - ist besonders wichtig. Während der Heizperiode sollen sämtliche Räume mindestens tagsüber etwa alle zwei Stunden kurz mit Durchzug gelüftet werden.

## H) FEUCHTIGKEITS- UND SCHIMMELPROBLEME IN KELLERRÄUMEN

In Kellerräumen entstehen sehr oft Probleme mit hoher Feuchtigkeit. Dies hat vielfach zur Folge, dass ein modriger Geruch entsteht und organische Materialien, wie Textilien, Leder, Papier etc. zu schimmeln beginnen. Nachfolgend sind die bauphysikalischen Zusammenhänge dargestellt, warum diese Probleme entstehen und wie damit umgegangen werden muss.

Bei Kellerräumen handelt es sich in der Regel um unbeheizte Räume.

Demzufolge wird das Klima in Kellerräumen zu einem wesentlichen Teil durch das Aussenklima beeinflusst, das fast immer eine höhere Luftfeuchtigkeit als 50 % aufweist. Dieses liegt während der Winterperiode im Mittel bei + 2° C mit einer relativen Luftfeuchtigkeit von 80 %. In einem Kellerraum stellt sich dabei eine Innentemperatur von ca. 10° - 18° C ein, je nachdem, wie dieser an den beheizten Gebäudeteil angebunden ist. Das Verhältnis von Innenbauteilflächen zu Aussenbauteilflächen, die Wärmedämmung der Innenbauteile und die Nähe zu einem Heizraum spielen ebenfalls eine Rolle. Dabei gilt, je niedriger die Raumtemperatur im Keller liegt, desto höher ist die Luftfeuchtigkeit.

Im Sommer ist ein Aussenklima von im Mittel 20° C / 70 % relative Luftfeuchtigkeit zu erwarten. Die Aussentemperatur kann aber auch auf 35° C steigen. Die Aussenluft von beispielsweise 30° C besitzt eine Luftfeuchtigkeit von 60 % und einen Feuchtegehalt von ca. 18 gr. Wasser pro m<sup>3</sup> Luft. Wenn sich diese Luft abkühlt, zum Beispiel durch niedrige Temperaturen in einem Kellerraum, wird bereits bei 21° C der Taupunkt erreicht und die Feuchtigkeit wird als Kondensat ausgeschieden. Besonders ein schneller Temperaturanstieg im Frühsommer oder eine Hitzeperiode im Hochsommer sind hier kritisch. Es ist daher empfehlenswert, die Kellerfenster bei hohen Aussentemperaturen geschlossen zu halten.

Bei einem Neubau wird in den ersten Jahren nach Fertigstellung dieser Effekt noch verstärkt, da die Raumluft durch die Restfeuchtigkeit in den Bauteilen zusätzlich befeuchtet wird.

An der Betonkonstruktion entsteht durch Oberflächenkondensat oder hohe Luftfeuchtigkeit kein Schaden. Anders sieht es für bestimmte Materialien aus, die oft in diesen Räumen untergebracht sind.

Bauphysikalisch ist die Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Stoffen, wie Textilien, Leder, Papier oder Holzwerkstoffen in unbeheizten Kellerräumen problematisch. Diese Materialien sind nicht steril. Wenn über längere Zeit eine Luftfeuchtigkeit von 80 % vorliegt, ist hier ein idealer Nährboden für Schimmel gegeben. Auch Holzschränke bieten dabei keinen Feuchteschutz.

Wenn feuchtigkeitsempfindliche Stoffe in unbeheizten Räumen gelagert werden sollen, müssen sie luftdicht abgeschlossen werden. Kleidungsstücke sollten zum Beispiel einzeln in Plastiksäcken verpackt sein. Eine regelmässige Kontrolle ist empfehlenswert.

Das Raumklima in Kellerräumen kann beschränkt durch geeignetes Lüften beeinflusst werden. Das heisst in der Winterzeit viel lüften und im Frühling, Sommer und Herbst nur kurz lüften. Eine weitere Beeinflussung des Klimas ist nur durch künstliche Massnahmen, wie entfeuchten, möglich. Wenn entfeuchtet wird, sollen Luftentfeuchter mit Hygrostatsteuerung verwendet werden. Dabei soll eine Luftfeuchtigkeit von ca. 50 – 55 % angestrebt werden. Die Fenster müssen stets geschlossen bleiben, solange entfeuchtet wird.

## I) GARTENPFLEGE

Nachfolgend aufgeführte Punkte sollen Ihnen Richtlinien sein, die für einen schönen gepflegten Garten notwendig sind:

### **Pflege zwischen Ansaat und erstem Schnitt**

Nach dem Verlegen des Rollrasen darf dieser keinesfalls betreten werden. Das Entfernen von Unkraut oder Steinen ist untersagt.

Wichtig ist das Wässern der Rasenfläche. Dies muss den natürlichen Witterungsverhältnissen angepasst werden und unbedingt regelmässig, auch bei bedeckter Witterung und in entsprechenden Mengen Wasser erfolgen. Das Giessen darf nie mit starkem Wasserstrahl erfolgen, damit das Erdreich nicht weggespült wird. Bei Hitzetagen muss das Giessen abends erfolgen.

### **Pflege nach dem ersten Schnitt** (wird durch unsere Gartenbaufirma erledigt)

Nach dem ersten Schnitt darf der Rasen betreten werden. Neben dem Wässern muss er zwei- bis dreimal jährlich gedüngt werden. Auch dies muss bei starken Hitzetagen abends erfolgen.

### **2. Rasenschnitt** (wird durch unsere Gartenbaufirma erledigt)

Ca. 8 Tage nach dem ersten Schnitt wird ein zweiter Schnitt ausgeführt. Allfällige Steine werden entfernt und die Rasenfläche wird ggf. nachgesät.

### **Rasenpflege**

Die weitere Rasenpflege ist Sache des Käufers. Alle 3-4 Tage muss der Rasen gemäht werden, damit die Grasnarbe sich entwickeln und verbreitern kann. Danach ist erst eine Düngung und ggf. eine Unkrautvertilgung notwendig.

### **Düngung**

Jeweils im Frühjahr (März/April) und im Herbst (September/Okttober) braucht Ihr Rasen eine gleichmässige Düngung. Lassen Sie sich im Fachgeschäft eingehend über die angebotenen Rasendünger orientieren und beachten Sie die angegebenen Mengen exakt.

Regelmässiges ausrechen und das Entfernen von Rasenfilz ist wichtig, damit Luft, Wasser und Nährstoffe in den Boden eindringen können.

### **Pflanzen**

Auch Pflanzen, Bäume und Sträucher benötigen eine intensive Bewässerung, besonders im ersten Jahr, auch bei bedeckter Witterung.

Pflanzen dem Haus entlang, an Mauern sowie an Böschungen verdienen dabei besondere Beachtung. Bei schlechter Bodenbeschaffenheit, oder einfach um schöne und gesunde Pflanzen und Bäume zu haben, ist eine Düngung mit flüssigem Mittel einmal jährlich von grosser Wichtigkeit.

### **Wege und Plätze**

Schäden an Zementtreppen, Wegen und Pflanzen sind vielfach auf zu starkes Salzen bei Vereisung zurückzuführen. Die Behebung solcher Schäden wird vom Ersteller ausdrücklich wegbedungen. Es ist ratsam, die Wege anstelle von Salz mit Sand oder Splitt zu bestreuen.

Sollten irgendwelche Fragen oder Probleme auftauchen, steht Ihnen die Gartenbaufirma jederzeit gerne beratend zur Verfügung.

## **J) HINWEIS BETREFFEND KITTFUGEN BEI DEN PLATTENARBEITEN**

Um das Dehnen der Unterlagsböden zu ermöglichen, darf die Anschlussfuge zwischen Wandplatten oder Sockelplatten zu den Bodenplatten nicht starr ausgefugt werden. Das Gleiche gilt bei den Sanitären Apparate wie Badewannen und Duschbereich und dgl. Diese Fugen werden mit Silikon elastisch ausgeführt. Durch den regen Gebrauch (z.B. beim Duschen) wird die Silikonfuge so beansprucht, dass diese bereits nach 3 - 5 Jahren spröde werden und reissen kann. Die Garantie für diese Kittfugen in den Nasszonen beträgt 2 Jahre. Ein Garantieanspruch auf 5 Jahre (für verdeckte Mängel gemäss OR) besteht nicht.

Wir empfehlen Ihnen, die Anschlussfugen in den Schlaf- und Wohnräumen (sofern Sie sich für keramische Bodenbeläge entschieden haben), erst nach 1 - 2 Jahren nach Bezug der Liegenschaft auf unsere Kosten ausführen zu lassen.

Für Sie als Eigentümer gilt deshalb, die Kittfugen ab Antrittsdatum periodisch zu kontrollieren und bei auftretenden Mängeln für die Erneuerung besorgt zu sein. Die Kostenübernahme allfälliger Folgeschäden an den übrigen Bauteilen werden von uns ausdrücklich ausbedungen.

## K) UNTERNEHMERLISTE „OBERER CHÜRZIWEG“ IN GELTERKINDEN BL

Architekt	werner sutter & co. ag Lutzertstrasse 33, 4132 Muttenz	061 / 467 58 58
Ingenieur	Ehrsam Beurret Partner AG Riehenring 15, 4058 Basel	061 / 560 76 10
Baugrubenaushub	Ruepp AG Hemmikerstrasse 41, 4466 Ormalingen	061 / 985 90 20
Baumeisterarbeiten	Ernst Frey AG Rinaustrasse 1040, 4303 Kaiseraugst	061 / 816 88 00
Betonfertigtrepfen		
Montagebau in Holz/ Dachdeckerarbeiten	GGs AG Chapfweg 4, 4460 Gelterkinder	061 / 985 99 55
Äussere Schreinerarbeiten		
Spenglerarbeiten	GGs AG Chapfweg 4, 4460 Gelterkinder	061 / 985 99 55
Feuchtigkeitsabdichtungen	Sanoxx AG Hammerstrasse 49, 4410 Liestal	061 / 901 42 42
Aussendämmung		
Lamellenstoren		
Elektr. Installationen	Gysin Debrunner AG Nelkenstrasse 12, 4410 Liestal	061 / 927 91 00
Fotovoltaikanlage		
Heizungsinstallation	A. Rutschmann AG Margarethenstrasse 11, 4450 Sissach	061 / 971 13 84
Sanitäre Installationen	Meister Sanitär + Spenglerei AG Herrenmattstrasse 24, 4132 Muttenz	061 / 466 80 80
Sanitärapparate	Sanitas Troesch AG Münchensteinerstr. 127, 4002 Basel	061 / 337 35 35

Waschmaschine und Tumbler	Sanitas Troesch AG Münchensteinerstr. 127, 4002 Basel	061 / 337 35 35
Kücheneinrichtungen		
Gipserarbeiten		
Briefkasten		
Schlosserarbeiten		
Innentüren		
Innere Schreinerarbeiten		
Schliessanlagen		
Unterlagsböden		
Keramische Plattenarbeiten	Reinhard Ott AG Fabrikmattenweg 13, 4144 Arlesheim	061 / 702 11 60
Textile Bodenbeläge, Parkett und Sockel	BBS Bodenbelag Service AG Bahnhofstrasse 12, 4133 Pratteln	061 / 821 22 35
Tapeziererarbeiten	Steck Tapeten AG Liesbergerstrasse 23, 4053 Basel	061 / 331 33 31
Malerarbeiten		
Baureinigung		
Gartenarbeiten		

**Die Unternehmer sind Ihnen dankbar, wenn Sie Ihren Besuch voranmelden.**

---

**Änderungen bezüglich Baubeschrieb bleiben ausdrücklich vorbehalten!**

## L) MATERIAL- UND PRODUKTEAUSWAHL

Um den Ausbau Ihres Einfamilienhauses bis zum vereinbarten Bezugstermin gewährleisten zu können, bitten wir Sie, die entsprechenden Materialien und Produkte bei den Unternehmern **gemäss Absprache mit unserem Verkaufsberater**, spätestens jedoch bis zum angegebenen Zeitpunkt auszusuchen und zu bestätigen. Je nach Baufortschritt können Änderungen auch bereits zu einem früheren Zeitpunkt Mehrkosten verursachen.

Arbeitsgattung	Unternehmer	Sachbearbeiter	Telefonnummer	Späteste Auswahl
Kücheninstallation				Gemäss Baufortschritt
Sanitäre Apparate	Sanitas Troesch AG Münchensteinerstr. 127 4053 Basel		061 337 35 35	Gemäss Baufortschritt
Plattenarbeiten	Reinhard Ott AG Fabrikmattenweg 13 4144 Arlesheim	Frau Ott	061 702 11 60	5 Monate vor Antritt
Bodenbeläge	BBS AG Bodenbelag Service Bahnhofstrasse 12 4133 Pratteln	Herr Brügger	061 821 22 35	4 Monate vor Antritt
Tapezierarbeiten	Steck Tapeten AG Liesbergerstrasse 23 4053 Basel	Herr Huber	061 331 33 31	4 Monate vor Antritt
Elektroinstallationen	Gysin Debrunner AG Nelkenstrasse 12 4410 Liestal	Herr Röthing	061 / 927 91 00	Sofort nach Vertragsunterzeichnung