

## Bau- und Konstruktionsbeschreibung nach BKP

<b>Projekt:</b>	Neubauprojekt Hölstein 24 Wohneinheiten
<b>Ort:</b>	Steinenweg 5 4434 Hölstein Parzelle 593
<b>Bauherrschaft:</b>	CM Entwicklung GmbH Hohenrainstrasse 24 4133 Pratteln
<b>Architekt:</b>	CM Entwicklung GmbH Hohenrainstrasse 24 4133 Pratteln
<b>Datum:</b>	28.03.2026

## Allgemeine Informationen

### Projektgegenstand

Das vorliegende Baugesuch umfasst die Realisierung einer Wohnüberbauung am Steinenweg 5 in 4434 Hölstein. Das Projektgebiet befindet sich auf der Parzelle Nr. 593. Geplant ist die Errichtung von insgesamt 24 Wohneinheiten, die sich auf drei Mehrfamilienhäuser (Haus A, B und C) verteilen. Die Gebäude bilden zusammen eine kleine Siedlung auf der Parzelle, welche klar definierte Räume bietet und eine hohe architektonische Wohnqualität mit sich bringt.

### Situationsbeschreibung und Volumetrie

Das Areal zeichnet sich durch einen leichten Hang aus, der eine optimale Einbettung der drei Baukörper ermöglicht. Haus A bildet den vordersten Baukörper und steht parallel zu Haus B, wodurch die beiden Gebäude gemeinsam einen halbprivaten Aussenraum fassen, der von den jeweiligen Parteien genutzt wird. Haus C ist um 90 Grad gedreht und steht im rechten Winkel zu den anderen beiden Gebäuden. Diese Ausrichtung eröffnet Ausblicke zur Strasse, zur Tramlinie und in Richtung Hölstein. Gleichzeitig entsteht zwischen Haus B und Haus C ein weiterer gefasster Aussenraum. Insgesamt bildet die Anordnung der drei Mehrfamilienhäuser einen zentralen Innenbereich mit differenzierten räumlichen Qualitäten und Nutzungszonen.

### Parkierung und Nebenräume

Die drei Gebäude stehen über einer grosszügigen, gemeinsamen Autoeinstellhalle (AEH), welche insgesamt 32 Parkplätze aufweist. Die Zufahrt erfolgt direkt und optimal über den Steinenweg 5, welcher in naher Zukunft durch die Gemeinde renoviert wird. Die Untergeschosse der Gebäude sind funktional zweigeteilt: Eine Hälfte jedes Gebäudeteils ist für Keller- und Technikräume konzipiert, während die andere Hälfte als Zirkulations- und Autoeinstellfläche dient.

### Erschliessung

Jedes der drei Mehrfamilienhäuser verfügt über eine eigene, zentrale Erschliessung. Die Gebäude sind zweifach zugänglich: Einerseits erfolgt der Zugang im Untergeschoss direkt und witterungsgeschützt über die gemeinsame Autoeinstellhalle, andererseits verfügen alle Häuser über einen separaten Haupteingang im Erdgeschoss. Über den jeweiligen Liftkern und das Treppenhaus werden von beiden Zugangsebenen aus sämtliche vier Geschosse der Gebäude komfortabel erschlossen.

In den Zwischenräumen, die entstehen, sind einzelne bestimmte Aussenräume konzipiert, als Spielplatz, als Verweilplätze, Pingpong-Tische, usw. Es ist viel Grünplatz vorhanden, welches das Ganze sehr natürlich und gut wirken lässt und den verschiedenen Zonen klare Funktionen zuweist.

## Eigentumsform

### Wohnungen (Stockwerkeigentum)

Die 24 Wohneinheiten in den Häusern A, B und C werden im Stockwerkeigentum (STWE) erworben. Jeder Wohneinheit ist eine entsprechende Wertquote am Gesamtgrundstück (Parzelle 593) zugeordnet, welche im Grundbuch eingetragen wird.

### Autoeinstellhalle

Die Autoeinstellhalle im Untergeschoss von Haus A, B und C, wird im Miteigentum erworben. In der Regel erfolgt dies durch den Erwerb eines Miteigentumsanteils am Grundstück der Einstellhalle, verbunden mit einem exklusiven Sondernutzungsrecht am jeweiligen Parkplatz gemäss den Aufteilungsplänen.

### Gemeinschaftliche Teile und Umgebung

Anlagen und Flächen der Erschliessungszonen sowie die gesamte Umgebungsgestaltung sind gemeinschaftliches Eigentum. Dies umfasst insbesondere die gestalteten Zwischenräume mit den Spiel- und Verweilplätzen, den Pingpong-Tischen sowie die grosszügigen Grünflächen.

### Reglementierung

Die Verwaltung, Instandhaltung und Erneuerung dieser gemeinschaftlichen Anlagen wird im STWE-Reglement verbindlich geregelt. Vereinbarungen über Nutzungsrechte, Instandhaltungspflichten sowie die entsprechenden Kostenverteilungsschlüssel (z.B. für den Unterhalt der Grünanlagen und Liftsysteme) zwischen den Eigentümern der STWE-Gemeinschaft und den Miteigentümern der Einstellhalle sind fester Bestandteil des Reglements.

## Verkaufspreise

### Basis der Verkaufspreise

Die Verkaufspreise der 24 Eigentumswohnungen verstehen sich als Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung. Sie beziehen sich auf den Ausbaustandard gemäss diesem Baubeschrieb sowie den genehmigten Verkaufsplänen.

### Inbegriffene Leistungen

Im Kaufpreis der Wohnung ist der Wertanteil am Land (Parzelle 593), die Erschliessung sowie die Baukosten inklusive Honorare enthalten. Zudem beinhaltet der Preis pro Wohneinheit je ein zugeteilten Kellerabteil und einen Parkplatz in der Einstellhalle.

### Individuelle Ausbauwünsche

Käuferwünsche, die vom definierten Standardausbaubeschrieb abweichen, sind möglich, sofern sie den Bauablauf nicht beeinträchtigen. Solche Änderungen lösen einen administrativen und planerischen Mehraufwand aus, der als Mehrleistung (Planung und Ausführung) zusätzlich in Rechnung gestellt wird. Minderpreise werden nur vergütet, wenn sie rechtzeitig vor Materialbestellung oder Arbeitsbeginn schriftlich vereinbart wurden.

## Anschlussgebühren

Die einmaligen Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität sowie Beiträge an öffentliche Werke und Medienversorgung (TV/Internet/Telefonie) sind auf der Basis der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Reglemente der Gemeinde Hölstein bzw. der Werke kalkuliert. Allfällige Tarifänderungen bis zur Abrechnung bleiben vorbehalten.

## Kaufnebenkosten (Notariat und Grundbuch)

Gemäss üblicher Praxis im Kanton Basel-Landschaft werden die Handänderungssteuern, Notariats- und Grundbuchgebühren je zur Hälfte von der Käuferschaft und der Verkäuferschaft getragen.

## Finanzierungskosten

Die Kosten für die Errichtung von Schuldbriefen (Notariats- und Grundbuchgebühren) im Zusammenhang mit der Finanzierung gehen vollumfänglich zu Lasten der Käuferschaft.

# 1 Projekt

## 1.1 Grundlagen und Normen

Das Bauvorhaben wird nach den aktuell gültigen Schweizer Normen, Gesetzen und Richtlinien geplant und ausgeführt. Verbindlich sind insbesondere die einschlägigen SIA-Normen, darunter die SIA 380/1 (Wärmeschutz), SIA 180 (Wärmeschutz und Feuchteschutz), SIA 181 (Schallschutz im Hochbau) sowie die umfassenden Vorgaben der SIA 500 «Hindernisfreie Bauten». Für sämtliche brandschutzrelevanten Bauteile gelten die Bestimmungen der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF). Die Ausführung erfolgt zudem gemäss den nationalen, kantonalen und kommunalen Bau- und Nutzungsvorschriften sowie den Weisungen der zuständigen Behörden von Hölstein und dem Kanton Basel-Landschaft.

## 1.2 Situations- und Gebäudebeschrieb

Das Projekt umfasst den Neubau einer Wohnüberbauung mit insgesamt 24 Eigentumswohnungen auf der Parzelle 593 am Steinenweg 5, 4434 Hölstein, welches an der Hauptstrasse grenzt. Während Haus A als vorderster Baukörper parallel zu Haus B steht, ist Haus C um 90 Grad gedreht und schliesst die Anlage im rechten Winkel ab. Alle drei Gebäude fügen sich optimal in den sehr leichten Hang ein und umschliessen durch ihre Anordnung gezielt Zwischenräume, die jeweils spezifische Funktionen und hohe Aufenthaltsqualitäten für die Bewohnerschaft mit sich bringen. Gleichzeitig wird für alle Einheiten eine optimale Belichtung gewährleistet. Die Erschliessung für den Fahrverkehr erfolgt über den Steinenweg 5, mit direkter Zufahrt in die grosszügige, gemeinsame Autoeinstellhalle. Ein durchdachtes Erschliessungssystem mit eigenen Liftkernen und Treppenhäusern pro Gebäude stellt sicher, dass alle vier Ebenen sowohl vom Untergeschoss (Autoeinstellhalle) als auch von den Haupteingängen im Erdgeschoss konsequent barrierefrei erreichbar sind. Ein wichtiger Aspekt der Setzung sind die einzuhaltenden Grenzabstände zu den umliegenden Gegebenheiten: Zum angrenzenden Hohlenbächli wird der gesetzlich geforderte Mindestabstand von drei Metern mit einem geplanten Abstand von 4,5 Metern bewusst und grosszügig überschritten, um auf der sicheren Seite zu sein. Ebenso wird der vorgeschriebene Mindestabstand von 10 Metern zur benachbarten Tramlinie konsequent eingehalten. Auch alle weiteren Bau- und Abstandsgrenzen werden bei diesem Bauprojekt strikt beachtet."

### 1.3 Konstruktion und Ausbau

Die Grundstruktur basiert auf einem massiven Stahlbeton- und Mauerwerksbau mit monolithischen Geschossdecken, was den erhöhten statischen Anforderungen der Hangverbauung Rechnung trägt. Die Fassaden sind als gedämmte Konstruktion (gemäss energetischen Anforderungen der SIA 380/1) konzipiert. Die Bauweise und Innenausstattung der Eigentumswohnungen entsprechen einem guten Standard. Die Dimensionierung aller Bauteile erfolgt in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht nach geltenden Normen. Während die Gestaltung der Fassaden, der Umgebung und der allgemeinen Teile durch das architektonische Konzept definiert ist, können die Innenausbauten der einzelnen Wohnungen, wie Bodenbeläge, Küchen, Sanitärapparate und innere Malerarbeiten, von der Käuferschaft in Zusammenarbeit mit der Bauleitung den individuellen Bedürfnissen angepasst werden. Voraussetzung ist, dass Änderungswünsche rechtzeitig angemeldet werden und die statischen sowie bauphysikalischen Randbedingungen (z.B. Schächte, Tragwände) unberührt bleiben. In den Verkaufsplänen eingezeichnete Möblierungen gelten als unverbindliche Einrichtungsbeispiele und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

### 1.4 Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Das Neubauprojekt am Steinenweg 5 wird nach den geltenden Energiegesetzen des Kantons Basel-Landschaft sowie den Anforderungen der SIA 380/1 erstellt. Die Gebäudehülle ist so ausgelegt, dass sie sehr gute Dämmwerte (tiefe U-Werte) erreicht und damit ein ausgeglichenes Raumklima sowie einen energieeffizienten Betrieb sicherstellt.

Die Wärmeerzeugung erfolgt dezentral und unabhängig: Jedes der drei Häuser (A, B und C) wird durch eine eigene, moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Diese Anlagen nutzen die Umgebungsluft als regenerative Energiequelle. Die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnungen erfolgt mittels einer komfortablen und effizienten Fussbodenheizung, welche eine individuelle Raumregulierung ermöglicht. Die Flachdächer sind statisch und konstruktiv für die Installation einer Photovoltaikanlage vorbereitet, sodass eine spätere Erweiterung oder vollständige Ausstattung mit PV-Modulen problemlos möglich ist.

### 1.5 Qualität, Ausführung und Kontrolle

Die Bauausführung erfolgt unter hohen Anforderungen an Präzision, Qualität und Langlebigkeit. Sämtliche Arbeiten werden durch qualifizierte Fachunternehmer ausgeführt, welche die einschlägigen Normen und Richtlinien ihres Gewerks (SIA / VKF / NIN / SVGW) strikt einhalten. Die Bauleitung führt regelmässige Qualitätskontrollen durch, insbesondere bei der Gebäudehülle, Wärmedämmung, Abdichtungen, Betonkonstruktionen und haustechnischen Installationen. Die Abnahmen erfolgen nach SIA 118 und werden vollständig protokolliert.

### 1.6 Sicherheit, Umwelt und Bauablauf

- Während der gesamten Bauzeit sind sämtliche Sicherheits-, Arbeits- und Umweltschutzvorschriften (SUVA, EKAS) einzuhalten.
- Baustelleneinrichtungen, Zufahrten und Lagerflächen werden so organisiert, dass die Anwohner und die Umgebung möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- Lärm-, Staub- und Erschütterungsemissionen sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- Aushubmaterial und Bauabfälle werden gemäss Umweltschutzgesetzgebung getrennt gesammelt, recycelt oder fachgerecht entsorgt.

## 2 Vorbereitungsarbeiten und Baustelleneinrichtung

Vor Aufnahme der eigentlichen Bauarbeiten werden sämtliche notwendigen Vorbereitungs- und Installationsmassnahmen umgesetzt, um einen sicheren, effizienten und normgerechten Baustellenbetrieb zu gewährleisten. Dazu gehören zunächst das präzise Einmessen und Abstecken des Bauperimeters und der Gebäudeachsen durch den Geometer. Die Planung der Baustelleneinrichtung erfolgt unter strenger Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten und der lokalen Verkehrssituation. Dabei wird sichergestellt, dass weder der Verkehrsfluss am Steinenweg noch auf der angrenzenden Hauptstrasse im östlichen Bereich beeinträchtigt wird. Der detaillierte Baustelleninstallationsplan weist die spezifischen Zonen für den Hauptinstallationsplatz, die Umschlagflächen, das Materiallager sowie die Personal- und Sanitärcontainer klar und verbindlich aus.

Die Positionierung des Baukrans erfolgt so, dass alle drei Baukörper effizient bedient werden können. Die Baustellenzufahrt erfolgt direkt ab dem Steinenweg, welcher die Parzelle über die gesamte Länge sehr gut erschliesst. Ein mit den Behörden (Gemeinde Hölstein / Kanton Baselland) abgestimmtes Verkehrskonzept regelt die Zu- und Wegfahrt der Lastwagen, um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer jederzeit zu gewährleisten.

### 2.1 Baugrubensicherung

Aufgrund der nur sehr leichten Hangneigung der Parzelle 593 sind für dieses Bauprojekt keine umfangreichen Hangsicherungen erforderlich. Die Sicherung der Baugrube beschränkt sich gezielt auf die Erschliessungszone: Einzig im Bereich der geplanten Rampe, über welche die Bewohnerschaft vom Steinenweg auf das Grundstück gelangt, ist die Erstellung einer Nagelwand als Baugrubenabschluss vorgesehen. Da es sich um keine ausgeprägte Hangsituation handelt, sind darüber hinaus keine weiteren geotechnischen Massnahmen oder temporären Baugrubenabschlüsse notwendig.

### 2.2 Etappierung und Massenbewirtschaftung

Da die drei Mehrfamilienhäuser über einer gemeinsamen, grosszügigen Autoeinstellhalle stehen, erfolgt der Aushub für das Untergeschoss flächendeckend und optimal koordiniert. Dabei wird ein intelligentes Massenbewirtschaftungskonzept verfolgt: Das anfallende Aushubmaterial wird, sofern geotechnisch geeignet, temporär direkt auf der Parzelle 593 zwischengelagert. Es wird im weiteren Bauverlauf unmittelbar für die Arbeitsraumhinterfüllung des gemeinsamen Untergeschosses sowie für die abschliessende Umgebungsgestaltung, die leichten Terrainanpassungen und die Begrünung der umschlossenen Zwischenräume verwendet.

Durch diese optimierte Wiederverwendung des Materials vor Ort werden unnötige Materialtransporte (Abfuhr zur Deponie sowie spätere Zufuhr von neuem Hinterfüllungsmaterial) auf ein Minimum reduziert. Dies schont Ressourcen, senkt die Transportkosten erheblich und minimiert die verkehrstechnische Belastung des Steinenwegs sowie der umliegenden Anwohnerschaft durch den Baustellenverkehr.

### 2.3 Schutzmassnahmen

Sämtliche bestehenden Werkleitungen im Bauperimeter werden vorab sondiert und geschützt. Zum Erhalt der umliegenden Natur und zur Minimierung von Emissionen werden Massnahmen gegen Staub- und Lärmbelastung getroffen. Die Baustelle wird vollständig eingezäunt, beleuchtet und mit der notwendigen Notfallausrüstung ausgestattet, um einen reibungslosen Bauablauf ohne Gefährdung Dritter sicherzustellen.

## Grundstück

### 2.4 Erschliessung durch Leitungen

An der Hauptstrasse sind die öffentlichen Hauptleitungen für Kanalisation, Wasser, Elektrizität und Medienversorgung bereits vorhanden. Der Anschluss der drei Baukörper (Haus A, B und C) erfolgt ab diesen bestehenden Versorgungsleitungen. Sämtliche für die neue Überbauung notwendigen Erschliessungsleitungen auf dem Grundstück, vom Steinenweg bis in die technischen Zentralen der Häuser, sind im Projektumfang enthalten und kalkuliert. Dies umfasst die Zuleitungen für Strom, Brauchwasser, Schmutz- und Regenwasserkanalisation sowie die Kommunikationsanschlüsse (Telefon, Internet, TV).

### 2.3 Erschliessung durch Verkehrsanlagen

Die verkehrstechnische Erschliessung der Überbauung erfolgt direkt ab dem Steinenweg. Die Zufahrt zur Autoeinstellhalle im Untergeschoss von Haus A ist über den existierenden Steinenweg gewährleistet, welcher direkt zur Parzelle führt, wie in den Architektenplänen dargestellt. Von diesem Bereich aus erfolgt auch der fussläufige Zugang zu den jeweiligen Eingangsbereichen, welche die Bewohner barrierefrei zu den einzelnen Wohnebenen führt.

## 3 Rohbau

### 3.1 Foundation

Fundamentplatte der Autoeinstellhalle

Die statische Basis der gesamten Überbauung bildet die grossflächige, durchgehende Fundamentplatte des gemeinsamen Untergeschosses inklusive der Autoeinstellhalle. Diese nimmt die Lasten aller drei darüberliegenden Mehrfamilienhäuser (Haus A, B und C) auf und ist als massives Stahlbetonbauteil konzipiert.

Erschliessungskerne

Anstelle eines einzelnen zentralen Kerns verfügt jedes der drei Gebäude über einen eigenen Erschliessungskern (Lift und Treppenhaus). Die Fundamente dieser drei Kerne werden kraftschlüssig in die durchgehende Bodenplatte eingebunden. Sie wirken als statisches Rückgrat der jeweiligen Baukörper und leiten die Lasten der Gebäude sicher und direkt in den Baugrund ab.

Verzicht auf Höhenstaffelung

Da sich das Areal durch eine nur sehr leichte Hangneigung auszeichnet und alle drei Mehrfamilienhäuser auf dem gemeinsamen Untergeschoss fundiert sind, entfallen aufwendige Abtreppungen der Foundation auf unterschiedlichen Niveaus komplett.

Abdichtung und Frostschutz

Sämtliche erdberührten Bauteile werden fachgerecht gegen aufsteigende und seitlich eindringende Feuchtigkeit abgedichtet. Unter allen fundamentierten Bauteilen wird eine Magerbetonschicht als Sauberkeitsschicht eingebracht. Frostriegel im Aussenbereich, insbesondere im Bereich der Zufahrtsrampe und der ununterkellerten Umgebungsbauteile, garantieren die Frostsicherheit der Fundamente.

## Abdichtungen und Feuchteschutz

Aufgrund des grosszügigen, gemeinsamen Untergeschosses (Einstellhalle sowie Keller- und Technikräume) und der Nähe zum Hohlenbächli wird dem Feuchteschutz hohe Priorität eingeräumt. Die erdberührten Bauteile werden dauerhaft gegen Feuchtigkeit geschützt, um die Bausubstanz langfristig zu sichern.

- Bodenplatte und Fundamente: Die durchgehende Bodenplatte der gemeinsamen Autoeinstellhalle und der Untergeschosse wird fachgerecht gegen aufsteigende Bodenfeuchtigkeit abgedichtet.
- Aussenwände im Erdreich: Die erdberührten Aussenwände – insbesondere die Umfassungswände des gemeinsamen Untergeschosses – werden in wasserundurchlässigem Stahlbeton (System «Weisse Wanne») ausgeführt. Dies garantiert absolute Dichtigkeit, auch bei temporär anfallendem Grund- oder Sickerwasser sowie bei potenziellen Feuchtigkeitseinflüssen durch das nahegelegene Gewässer.
- Drainagesystem: Entlang der erdberührten Bauteile werden fachgerechte Sickerleitungen und Sickerpackungen (Geröll/Kies) eingebracht. Diese führen das anfallende Oberflächen- und Sickerwasser gezielt ab und entlasten so die Bauwerksabdichtung der Untergeschosse.

Wärmedämmung im Erdreich (Perimeter) Ergänzend zum Feuchteschutz wird im Bereich aller beheizten erdberührten Bauteile (insbesondere bei den drei Erschliessungskernen mit Lift und Treppenhaus) eine hochwertige Perimeterdämmung angebracht. Diese Dämmung ist feuchtigkeitsunempfindlich und hochdruckfest. Sie minimiert Wärmeverluste ins Erdreich, verhindert Wärmebrücken am Fusspunkt der Fassade und sorgt für einen energetisch optimalen Übergang zu den darüberliegenden Wohnebenen im Erdgeschoss.

### 3.3 Kanalisation

Die gesamte Kanalisationsanlage wird strikt nach den behördlichen Vorschriften der Gemeinde Hölstein und des Kantons Basel-Landschaft sowie dem bewilligten Kanalisationsplan ausgeführt.

**Schmutz- und Meteorwasser:** Die Leitungsführung für Schmutz- und Meteorwasser (Regenwasser) erfolgt konsequent getrennt voneinander, wie im genehmigten Entwässerungskonzept vorgesehen (Trennsystem).

- **Materialisierung:** Für die Grundleitungen kommen hochwertige, langlebige Kunststoffrohre (z.B. PP oder PE) zum Einsatz, welche den statischen Anforderungen im Erdreich vollumfänglich genügen.
- **Schächte:** Sämtliche erforderlichen Kontrollschächte, Putzöffnungen und Schlamm-sammler werden gemäss den Vorgaben der Kanalisationsbewilligung gesetzt und auf der Parzelle gut zugänglich angeordnet.

**Versickerung und Ableitung:** Das auf den Dachflächen und den befestigten Umgebungsflächen anfallende Meteorwasser wird – unter Berücksichtigung der sehr leichten Geländeneigung und der Nähe zum Hohlenbächli – gemäss der Kanalisationsbewilligung und dem Entwässerungskonzept entweder in die öffentliche Meteorwasserleitung eingeleitet oder über Retentionsanlagen vor Ort kontrolliert und verzögert dem natürlichen Kreislauf zugeführt.

### 3.4 Baugrubensicherung

Aufgrund der nur sehr leichten Neigung der Parzelle 593 sind für dieses Projekt keine massiven Hangsicherungen oder aufwendigen Pfahlfundationen erforderlich. Die Baugrubensicherung konzentriert sich spezifisch auf die Zufahrtssituation vom Steinenweg. Die Erschliessungsrampe verläuft im rechten Winkel zur eigentlichen Einfahrt in die Autoeinstellhalle und erstreckt sich entlang der Längsseite der Parzelle. Zur dauerhaften und sicheren Ausführung dieser Rampenanlage wird exakt in diesem Bereich eine fachgerechte Nagelwand erstellt, welche sich somit fast über die gesamte Parzellenlänge zieht. Abgesehen von dieser gezielten baulichen Massnahme entlang der Rampe kommt die restliche Baugrube dank der vorteilhaften Topografie ohne komplexe geotechnische Stützmassnahmen aus.

### Fundamentplatte

Die Foundation selbst erfolgt über eine massive Stahlbetonbodenplatte. Diese wird gemäss den Vorgaben des Bauingenieurs mit lokalen Verstärkungen (Vouten) ausgeführt, um die statischen Lasten der darüberliegenden Geschosse sicher aufzunehmen.

### Wände und Tragstruktur (Untergeschoss)

Das gesamte Untergeschoss wird als massive Ortbetonkonstruktion ausgeführt:

- Aussenwände: Die erdberührten Aussenwände bestehen aus armiertem Stahlbeton und übernehmen die Aufnahme der vertikalen und horizontalen Lasten (Erddruck).
- Tragende Innenwände: Diese bestehen ebenfalls aus armiertem Stahlbeton.
- Mauerwerk (Kalksandstein): Nicht tragende Innenwände können ergänzend in Kalksandsteinmauerwerk ausgeführt werden.

### Bauteile und Abdichtung

Besonderes Augenmerk liegt auf der statischen Ausbildung der grossen Spannweiten in der Autoeinstellhalle; massive Unterzüge und Stürze in Stahlbeton werden dort eingebaut, wo statisch erforderlich. Sämtliche erdberührten Bauteile erhalten eine Abdichtung sowie eine Perimeterdämmung gemäss Energienachweis und der erforderlichen Dichtigkeitsklasse (DK1/DK2). Nebenarbeiten wie Stürze, Leibungen, Einbauteile, Schlitze und Durchdringungen für die Haustechnik sind im Rohbau inbegriffen.

### 3.5 Erd- und Obergeschosse

Aussenwände und Tragkonstruktion Die vertikale Tragstruktur der Erd- und Obergeschosse wird differenziert nach statischen Erfordernissen erstellt:

- Stahlbeton: Tragende Wände, Stützen sowie die erdbebenrelevanten Erschliessungskerne werden in armiertem Ortbeton ausgeführt.
- Backsteinmauerwerk: Aussenwände, welche statisch nicht zwingend in Beton ausgeführt werden müssen, werden in Backsteinmauerwerk mit einer Stärke von 15 cm erstellt.

### Fassadendämmung

Zur Erreichung der energetischen Anforderungen (gemäss Energienachweis) wird auf die Aussenwände eine hochwirksame Aussenwärmedämmung aufgebracht. Diese besteht aus einer 18 cm starken EPS-Dämmung (expandiertes Polystyrol), welche als verputzte Kompaktfassade ausgeführt wird.

## Innenwände

Im Innenbereich kommen für nichttragende Unterteilungen Backsteinmauerwerk oder Leichtbauwände zum Einsatz. Statisch notwendige Innenwände sowie Wohnungstrennwände (unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen SIA 181) werden in Stahlbeton oder entsprechend dimensioniertem Mauerwerk ausgeführt.

## Bauablauf und Hinterfüllung

Ein wesentlicher Bestandteil des Bauablaufs ist die Hinterfüllung des Untergeschosses. Sobald das grosszügige, gemeinsame Untergeschoss mit der Autoeinstellhalle fertiggestellt und fachgerecht abgedichtet ist, wird das Erdreich parallel zum Hochbau der drei Gebäude (Haus A, B und C) lagenweise eingebracht und verdichtet. Dadurch nehmen die umschlossenen Zwischenräume, welche später die Spielplätze, Verweilorte und grosszügigen Grünflächen aufnehmen, bereits während der Rohbauphase der Obergeschosse Gestalt an. Dieses Vorgehen erleichtert die Baustellenlogistik auf der Parzelle erheblich und entlastet die Baugrubensicherung im Bereich der Rampe sukzessive.

## 3.6 Baumeisterarbeiten

Die Baumeisterarbeiten umfassen die Erstellung der kompletten Rohbaustruktur für die Häuser A, B und C gemäss den Plänen des Bauingenieurs und Architekten. Das Untergeschoss sowie die Einstellhalle werden als massiver Stahlbetonbau in Ortbeton ausgeführt, wobei erdberührte Bauteile konsequent als wasserundurchlässige Konstruktion («Weisse Wanne») erstellt werden.

In den Obergeschossen besteht das Tragwerk aus einer Kombination von Stahlbetonwänden (für Aussteifung und Erdbbensicherheit) und Backsteinmauerwerk. Die Geschossdecken werden als massive Stahlbetondecken ausgeführt, um den erhöhten Anforderungen an den Tritt- und Luftschallschutz (SIA 181) sowie der Statik am Hang gerecht zu werden. Sämtliche Arbeiten erfolgen unter Einhaltung der geltenden SIA-Normen (insb. SIA 262 Betonbau).

## 3.7 Decken

Die Geschossdecken werden als monolithische Flachdecken in massivem, armiertem Ortbeton ausgeführt. Diese Bauweise gewährleistet hervorragende statische Eigenschaften sowie einen optimalen Schallschutz zwischen den Nutzungseinheiten.

Deckenstärke und Aufbau (Wohnungen) In den Wohngeschossen beträgt die gesamte Konstruktionsstärke der Böden/Decken 37 cm. Der Aufbau setzt sich wie folgt zusammen:

- Tragkonstruktion: 25 cm starke Stahlbetonplatte.
- Bodenaufbau: 12 cm starker Unterlagsbodenaufbau inkl. Trittschall- und Wärmedämmung (gemäss Berechnungen des Bauphysikers) sowie integrierter Fussbodenheizung.

Die Decke über der Einstellhalle wird statisch verstärkt ausgeführt. Die Stärke dieser massiven Stahlbetonplatte beträgt ca. 40 cm (bzw. gemäss statischer Berechnung des Bauingenieurs), um die darüberliegenden Lasten sicher abzufangen und den erhöhten Brandschutzanforderungen zu genügen.

## Oberflächenbehandlung

Wohnbereiche: Die Deckenuntersichten in den Wohnräumen werden verputzt (Weissputz) und weiss gestrichen (Qualitätsstufe Q3), was eine helle und hochwertige Raumwirkung erzeugt.

- Nebenräume: In untergeordneten Räumen wie Keller, Technik, Waschküche und in der Einstellhalle bleiben die Decken roher Beton (schalungsglatt), gestrichen oder gedämmt gemäss Energie- und Brandschutznachweis.

## 3.8 Dachkonstruktion

Flachdach mit Wärmedämmung, Wasserisolation und extensiver Begrünung. Alle Balkone und Terrassen mit keramischen Platten auf Stelzenlagern. Dachwasserabläufe und Notüberläufe nach Bedarf.

## 3.9 Treppen, Laubengänge und Geländer

### Treppenanlagen

Sämtliche Treppenläufe werden als massive Stahlbetonkonstruktion erstellt. Besonderer Wert wird auf den Schallschutz gelegt: Die Treppenläufe und Podeste sind schalltechnisch entkoppelt (Trittschalldämmung), um die Übertragung von Körperschall in die angrenzenden Wohnräume zu verhindern (gemäss SIA 181).

### Beläge

Die Materialisierung der Tritt- und Setzstufen erfolgt differenziert nach Nutzungsbereich:

- Allgemeines Treppenhaus: Die Erschliessungstreppen in den Kernzonen, welche die Geschosse verbinden, werden mit widerstandsfähigen, pflegeleichten Platten (z.B. Feinsteinzeug oder Kunststein) belegt. Dies gewährleistet eine dauerhafte Ästhetik und eine einfache Reinigung.

### Aussenerschliessung (Rampe und Treppenanlage)

Die oberirdische Zugänglichkeit der drei Mehrfamilienhäuser erfolgt über ein durchdachtes Wegnetz im Aussenraum. Auf die Parzelle führt eine Rampe, welche in ihrem Verlauf als direkter Zugang zum Haupteingang des rechtwinklig angeordneten Hauses C dient. Von dieser Rampe zweigt eine Treppenanlage ab, welche gezielt zu den Haupteingängen der beiden parallel stehenden Häuser A und B führt.

Um die architektonische Leichtigkeit dieser Verbindungswege zu unterstreichen, ist für die Absturzsicherungen und Handläufe entlang der Rampe und der Treppe eine sehr filigrane Konstruktion vorgesehen. Die detaillierte Ausführung (z.B. Staketengeländer, Netzstruktur oder Flachstahl) wird im Rahmen der Ausführungsplanung definiert, um Transparenz, gestalterische Qualität und Sicherheit (gemäss SIA 358) optimal zu vereinen.

## Terrassengeländer und Brüstungen

Bei den privaten Aussenbereichen unterscheidet sich das Konzept:

- Terrassen und Balkone: Hier kommen vorwiegend massive, aufgemauerte oder betonierte Brüstungen zum Einsatz. Diese bieten den Bewohnern den gewünschten Sichtschutz und Privatsphäre. Wo erforderlich, wird die Brüstungshöhe durch einen aufgesetzten Handlauf ergänzt.
- Innenbereich: Absturzsicherungen im Gebäudeinneren werden situativ angepasst, entweder als geschlossene Brüstung oder als Metallgeländer passend zum Materialkonzept.

## 3.10 Fenster

### Fensterkonstruktion

Die Fenster und Fenstertüren werden in einer hochwertigen, langlebigen Kunststoffkonstruktion (Flügel und Rahmen) ausgeführt. Um den Wohnwert und den Bezug zum Aussenraum zu maximieren, erhalten die Wohnbereiche grossflächige Hebe-Schiebe-Türen, die einen schwellenarmen Zugang zu den Terrassen und Sitzplätzen ermöglichen. Die übrigen Fenster sind mit komfortablen Dreh-/Kippbeschlägen ausgestattet.

### Bauphysik (Wärme und Schall)

Die Verglasung erfolgt als 3-fach-Isolierverglasung, welche die aktuellen energetischen Vorgaben (MuKEn / SIA 380/1) erfüllt oder übertrifft.

- Wärmedämmung: Der U-Wert über die gesamte Konstruktion beträgt mindestens  $1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$ .
- Schallschutz: Besonderer Wert wird auf den Schallschutz gelegt (insbesondere zur Hauptstrasse hin). Die Schalldämmwerte der Fenster betragen mindestens 32–34 dB gemäss dem Lärmschutznachweis.
- Sicherheit: Optional können die Fenster in der erhöhten Widerstandsklasse RC2 (Einbruchschutz) ausgeführt werden.

### Sonnenschutz

Sämtliche Fenster in den Wohn- und Schlafräumen sind mit elektrisch betriebenen Verbundraffstoren (Flachlamellen) ausgestattet.

- Ausführung: Bei klassischen Lochfenstern erfolgt die Führung mittels seitlicher Schiene, bei grossflächigen Verglasungen kommen filigrane Seilführungen zum Einsatz.
- Antrieb: Die Bedienung erfolgt komfortabel über einen elektrischen Antrieb.
- Farbkonzept: Die Lamellen sowie die eloxierten Aluminium-Fensterbänke sind farblich aufeinander abgestimmt (Farbton: RAL 7016, Anthrazitgrau = nach Ausführungsplänen des Architekten), was der Fassade eine moderne und edle Optik verleiht.

## 3.12 Spenglerarbeiten

Dachaufbauten, Dachabschlüsse, Abdeckbleche, Rinnen und Fallrohre aus Chromstahl matt gemäss definitivem Farb- & Materialkonzept. Dachwasserfallrohre aussen an den Fassaden oder innen in der AEH gemäss den Plänen des Sanitärplaners. Abdeckbleche, Maueranschlüsse, Dilatationsbleche, Einfassungen, Dachwasserabläufe, Notüberläufe, Speier, Winkel-, Brust- und Einlaufbleche und weitere nötige An- und Abschlüsse.

Alle Anschlüsse zwischen Bauteilen werden wärmebrückenfrei und luftdicht gemäss den Anforderungen der SIA-Normen ausgeführt. Spezielle Feuchtigkeitsdichtungen, sofern notwendig. Die Gebäudehülle wird durch Fachunternehmen erstellt und während der Bauphase mehrfach auf Dichtigkeit und Ausführungsqualität überprüft.

### **3.11 Fugendichtungen**

Alle notwendigen Fugendichtungen, innen und aussen.

### **3.13 Gebäudehülle**

Die Gebäudehülle der drei Baukörper ist als hochenergetische Einheit konzipiert, die den Minergie-Standard anstrebt (ohne Zertifizierung) und optimal auf die klimatischen Bedingungen der Hanglage sowie die Schallschutzanforderungen an der Hauptstrasse reagiert.

#### **Fassadenkonzept**

Alle drei Gebäude erhalten eine einheitliche, hochwertige Materialisierung, um die Zusammengehörigkeit der Überbauung zu unterstreichen:

- Konstruktion: Verputzte Aussenwärmedämmung (Kompaktfassade) auf dem massiven Rohbau (Beton/Backstein).
- Dämmstärke: 18 cm EPS-Dämmung zur Sicherstellung minimaler Wärmeverluste.
- Oberfläche: Mineralischer Abrieb mit einem auf das Ortsbild abgestimmten Farbkonzept. Die Sockelzonen und erdberührten Bereiche werden mit speziellen, feuchtigkeitsresistenten Putzen und Perimeterdämmungen ausgeführt.

#### **Dachlandschaft und Terrassen**

Die Dachgestaltung unterscheidet sich aufgrund der Gebäudetypen:

##### **Flachdächer (Haus A, B und C)**

Da die drei Mehrfamilienhäuser identisch konzipiert und lediglich in ihrer Setzung auf der Parzelle unterschiedlich positioniert sind, verfügen alle drei Baukörper über denselben Dachaufbau. Die Dächer werden als nicht begehbare Warmdächer ausgeführt und vollflächig extensiv begrünt. Dies dient der optimalen Regenwasser-Retention, verbessert das Mikroklima und schützt die Dachhaut dauerhaft vor extremen Temperatureinflüssen.

#### **Eingangsbereiche und Laubengänge**

Die Eingangsbereiche der drei identischen Mehrfamilienhäuser A, B und C sind zweckmässig und funktional gestaltet. Sie fügen sich harmonisch und unaufdringlich in die umgebende Platzgestaltung ein und orientieren sich an den geschützten, begrünten Zwischenräumen der Siedlung. Die Erschliessung der Hauseingänge im Erdgeschoss erfolgt über das Fusswegnetz der Umgebungsgestaltung, losgelöst von der Rampe, welche lediglich auf die Parzelle führt. Die Wege zu den jeweiligen Gebäuden sind optimal in die natürlichen Grünflächen, Spiel- und Verweilzonen eingebettet und ermöglichen einen sicheren, angenehmen und der Umgebung angepassten Zugang zu den Wohneinheiten.

### 3.14 Elektrische Installationen

#### Haupt- und Unterverteilungen

Die gesamten Elektroinstallationen werden nach den aktuellsten NIN-Vorschriften (Niederspannungs-Installationsnormen) sowie den Vorgaben des Fachplaners ausgeführt. Die Hauptverteilung mit den Zähleranlagen für alle drei Baukörper befindet sich in den Technikräumen im Untergeschoss. Von dort aus erfolgt die Unterverteilung in die einzelnen Einheiten. Jede Wohneinheit verfügt über ein eigenes Wohnungs-Sicherungstableau (Unterverteilung), das mit modernen Leitungsschutzschaltern und FI-Schutzschaltern für maximale Sicherheit ausgestattet ist.

#### Wohnungsinstallation

Jede Wohnung erhält ein leistungsfähiges Installationssystem, das unterputz verlegt wird:

- **Stromkreise:** Grosszügig dimensionierte Stromkreise sorgen für eine sichere Versorgung aller Haushaltsgeräte.
- **Beleuchtung & Steckdosen:** In allen Wohn- und Schlafräumen ist ein umfangreiches Angebot an Steckdosen sowie Lichtauslässen vorgesehen. In den Entrées, Fluren und Küchen werden standardmässig LED-Einbauspots installiert.
- **Schaltmaterial:** Es kommt ein hochwertiges Schalter- und Steckdosenprogramm (z.B. Feller Ediziodue oder gleichwertig) in weisser Ausführung zum Einsatz.

**Kommunikation und Multimedia** Die Gebäude werden mit einer zukunftsfähigen Glasfasererschliessung (FTTH) ausgestattet.

- **Multimedia:** Jedes Zimmer wird mit Leerrohren für TV, Internet und Telefon erschlossen. Standardmässig wird im Wohnzimmer sowie in den Schlafräumen eine Multimedia-Steckdose installiert.
- **Kommunikation:** Beim Haupteingang an der Hauptstrasse 37 sowie bei den jeweiligen Hauseingängen A, B und C wird eine Sonnerie- und Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner installiert.

**Allgemeinbereiche und Einstellhalle** Die Autoeinstellhalle, die Treppenhäuser und die Erschliessungsrampe werden mit einer funktionalen Grundbeleuchtung ausgestattet, die teilweise über Bewegungsmelder gesteuert wird. In der Einstellhalle wird die Infrastruktur für Elektromobilität vorbereitet (Grundinstallation für spätere Ladestationen/Wallboxen).

### 3.15 Elektroanlagen

Sämtliche Installationen nach den Vorschriften des SEV und des Stromlieferanten durch einen Konzessionär, gemäss Detailplanung des Elektroplaners.

### 3.16 Starkstromanlagen

Erstellen von Fundamenterdung und Potentialausgleich, etc.  
Hausanschlusskasten (HAK) mit Stromzähler und Sicherungselementen  
Zuleitung bis HAK durch Stromlieferant.

### 3.17 Starkstrominstallation

Leitungen ab HAK zu den Unterverteilungen.

Unterverteiler: Sicherungsverteiler mit Sicherungsautomaten, FI und Fehlerstromschutzschalter für Nassräume. Verdrahtet, montiert und beschriftet.

Lichtinstallationen: Ausführung sämtlicher Leitungsinstallationen mit Schalter, Steckdosen und Leuchtanschlüssen.

Kraft- und Wärmeinstallation: Komplette Installation für Heizung/ Kühlung, Waschmaschine, Tumbler, Kochstelle, Backofen, Geschirrspüler, Lüftungen, etc.

### 3.18 Leuchten in den Wohnungen gemäss Elektroplan Basis

- Unterbauleuchte in Küche (im Küchenpreis)
- Spot in den Küchen und Nasszellen gemäss Elektroplan
- LED Balkenleuchte im Keller

Sonnerie mit Gegensprechanlage.

Eingang Treppenhaus: Komplette Beleuchtung inkl. Notbeleuchtung/Fluchtwegbeleuchtung in LED gemäss Vorschrift BGV etc. Einstellhalle Notbeleuchtung/Fluchtwegbeleuchtung gemäss Vorschrift BGV. Ausbau Ladestation auf Parkplatz ist nicht im Preis inbegriffen (Optional). Technikräume, Veloräume, AEH etc.

### Aussenbeleuchtung

Ausführung gemäss Konzept Architekt in LED im Preis enthalten.

### 3.19 Lüftung

Das Lüftungskonzept ist darauf ausgelegt, einen kontrollierten Luftaustausch in den funktionalen Zonen zu gewährleisten und gleichzeitig die energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle zu erfüllen.

### Wohnungsentlüftung (Nassräume & Reduits)

In den innenliegenden Nassräumen (Bad, Dusche, WC) sowie in den Reduits ohne Fenster werden leistungsstarke, bedarfsgerechte Abluftventilatoren installiert. Diese sorgen für den Abtransport von Feuchtigkeit und Gerüchen direkt über Dach. Die Nachströmung der Frischluft erfolgt passiv über Türschlitze oder spezielle Nachströmelemente aus den Wohnbereichen. Eine kontrollierte Komfortlüftung (Minergie-Lüftung) ist im Standardprojekt nicht enthalten.

### Küchenabluft

Die Küchen werden standardmässig mit Umluft-Dunstabzugshauben ausgestattet, die über hochwirksame Aktivkohlefilter verfügen. Dieses System unterstützt die Energieeffizienz des Gebäudes, da im Winter keine erwärmte Raumluft nach draussen geblasen wird.

### Untergeschoss und Kellerräume

- Kellerräume: Um ein optimales Klima für die Lagerung zu garantieren, werden die Kellerräume mechanisch entlüftet. Zusätzlich wird in jedem Kellerabteil (K01–K21) ein stationärer oder mobiler Raumluftentfeuchter vorgesehen, um Feuchtigkeitsschäden vorzubeugen.

- Autoeinstellhalle: Die Belüftung der Einstellhalle erfolgt primär auf natürliche Weise. Dies wird durch ein gelochtes Garagentor sowie strategisch platzierte Lüftungsschächte und Lichtschächte sichergestellt, die eine konstante Querlüftung ermöglichen und die Ansammlung von Abgasen verhindern.

## Technikräume

Die Technikräume für die Wärmepumpen (Häuser A, B und C) erhalten die notwendigen Zu- und Abluftöffnungen gemäss den technischen Anforderungen der Luft-Wasser-Wärmepumpen und den schallschutztechnischen Vorgaben. Sollten die WP im Aussenbereich versorgt werden, sind die Schächte im Technikraum nicht notwendig.

Eine spezielle Kaminanlage ist nicht vorgesehen.

### 3.20 Sanitäre Installationen

Budgetpreise für Sanitärapparate wie WC, Waschtische, Badewannen, Duschewannen, Armaturen, Garnituren, Spiegel, etc. Anschluss Waschautomat und Tumbler in jeder Wohnung gemäss Plan Architekt Verbrauchersabhängige Warm- und Kaltwassermessung. Hausanschluss und Verteilanlage Kaltwasserleitungen werden ab Hauswassereinführung abgenommen und über eine Verteilbatterie in nichtrostenden Stahlrohren bis zu den PEX-Verteilern und Boilern geführt. Die Sanitärinstallationen werden nach den Richtlinien des SVGW ausgeführt. Kalt- und Warmwasserleitungen werden schallgedämmt verlegt, und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Wärmepumpe.

In den Bädern und Nasszellen kommen Sanitärapparate und Armaturen renommierter Markenhersteller wie Laufen, Geberit oder Hansgrohe (oder gleichwertig) zum Einsatz. Diese garantieren hohe Qualität, Langlebigkeit und eine zeitgemässe Ästhetik. Entlüftung über Dach geführt. Putz- und Spülöffnungen nach Vorschrift.

1 Aussenwasserhahn pro Haus auf der dafür geplanten Stelle. Attikawohnungen besitzen auch ein Stück. Das Budget wird dabei pro Haus auf 550 CHF berechnet.

Waschmaschine und Tumbler WM/TU: enthalten

### 3.21 Küchen

Hochwertig angefertigte Küche gemäss Küchenplänen des Architekten. Möbelprogramm mit Kunstharzfronten gemäss Küchenbauer, Natursteinabdeckung PK2. Einbaugeräte gemäss Apparatliste und Standardküchenplan (Geschirrspüler, Backofen, Glaskeramik-Kochfeld, Umlufthaube, Kühl-/Gefrierkombination, Einlagebecken mit Spültischmischer, Auszug mit Kehrrecht-Trennsystem. Schränke, Arbeitsflächen und Stauraumlösungen sind funktional und ergonomisch geplant. Alle Elektrogeräte werden fachgerecht installiert, und die Arbeitsplatten bestehen aus pflegeleichtem, robustem Material. Das vorgesehene Budget für Lieferung, Montage und Geräteanschluss beträgt CHF 35'000.

### 3.22 Badezimmer

Badezimmer werden mit keramischen Platten versehen. Der Boden ist vollständig mit Platten belegt. Die Wände sind rundum bis zu einer Höhe von ca. 1.50 m mit Wandplatten ausgeführt, wobei im Bereich der Dusche beziehungsweise der Badewanne die Wandflächen bis zur oberen Kante vollflächig mit

Platten verkleidet werden. Für die Platten wird, je nach Kundenwunsch, ein Preis von 75CHF/ m2 vorgesehen.

Die sanitären Apparate (Lavabo, WC, Dusche, Badewanne, etc.) werden gemäss Planung und Auswahl des Bauherrn installiert. Das Budget für die Apparate beträgt ca. CHF 9'000.

### 3.23 Liftanlage

Die Überbauung wird mit zwei modernen Personenaufzügen ausgestattet, welche eine schwellenlose und komfortable Erschliessung aller Wohneinheiten garantieren. Die Anlagen werden gemäss den gesetzlichen Anforderungen (BehiG / SIA 500) behindertengerecht ausgeführt.

### Zentraler Lift (Häuser A & B)

Im Gebäudeinnern verfügt jedes der drei Häuser über einen eigenen, zentralen Erschliessungskern mit Treppenhaus und einem rollstuhlgängigen Lift. Dadurch ist sichergestellt, dass sämtliche Wohneinheiten ab dem jeweiligen Erdgeschoss-Eingang – wie auch aus der gemeinsamen Autoeinstellhalle im Untergeschoss – jederzeit stufenlos und komfortabel erreichbar sind.

### Ausführung und Design

- **Kabine & Fronten:** Das Farb- und Materialkonzept der Kabineninnenwände sowie der Schachttüren wird harmonisch auf das Architekturkonzept der gesamten Überbauung abgestimmt.
- **Technik:** Es kommen wartungsarme, geräuscharme Antriebe zum Einsatz, um die Lärmemissionen in den angrenzenden Wohnräumen zu minimieren.
- **Budget:** Für die Liftanlagen ist ein Budget von insgesamt ca. CHF 270'000.– (ca. CHF 90'000.– pro Anlage) vorgesehen, was eine hochwertige und langlebige Ausführung sicherstellt.

## 4 Ausbau

### 4.1 Gipsarbeiten

Wohnungswände: Mineralischer Grundputz und Vollabrieb 1.5 mm (alle Wohnräume, Zimmer etc.)  
Nasszellenwände: Grundputz zur Aufnahme von keramischen Wandplatten und Restflächen in Abrieb 1mm. Decken Wohn- und Schlafzimmer, Nassräume: Weissputz zum Streichen.

### 4.2 Metallteile

Briefkastenanlage gemäss Vorschrift der Post inkl. Paketboxen, Farbton: RAL 7016

### 4.3 Geländer

Die Geländer an den Terrassen werden wie vom Architekten geplant ausgeführt. Je nach Ebene, haben diese eine unterschiedliche Höhe, da ein Teil gemauert ist und darauf der Handlauf, bzw. das Geländer montiert wird.

#### 4.4 Schlosserarbeiten

Metallteile (Geländer, etc.) einbrennlackiert oder Aluminium/Chromnickel stahl: gemäss Farbkonzept Architekt.

#### 4.5 Türen

Wohnungseingangstüren: Volltürblatt fertig lackiert auf Stahlzarge (gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt), mit Spion und Zylinderschloss, inkl. Sicherheitsrosette und Dreipunktverschluss, umlaufende Gummidichtung, EI30, schallhemmend, Türdrücker Glutz ES 1. Zimmertüren: Normholztüren (Röhrenspan) mit Stahlzarge, Türblatt gespritzt weiss, Türdrücker Glutz Topaz oder gleichwertiges, Farbe nach Farbkonzept Architekt.

**Hauseingangstüre:** Ebene 0: Die Hauseingangstüren werden als wärmegeämmte Sicherheitstüren, mit dem Brandschutzwert Ei30, eingebaut. Diese fügen sich ausserdem gestalterisch in das Gesamtbild der Fassaden ein. Einflüglige Haustüre in RAL 7016 mit Glaseinsatz mittig. Einsteckschloss mit KABA-Ausschnitt. Wird gesteuert über Sonnerie / Gegensprechanlage. Garagentor in Einfahrt Autoeinstellhalle als Kipp- oder Falttor mit automatischem Antrieb (Schlüsselschalter und Funkfernbedienung).

#### 4.6 Schreinerarbeiten Simsens und Sturzbretter

Sämtliche Fenster werden mit weissen Kunstharz-Sturzbrettern ausgestattet. In diese werden weisse Vorhangschienen integriert: Die Nasszellen erhalten jeweils eine Schiene, während in den Wohn- und Schlafräumen standardmässig zwei Vorhangschienen vorgesehen sind. Bei allen Fenstern mit Brüstung kommen zudem minimalistisch gehaltene Fenstersimse, ebenfalls aus Kunstharz, zur Ausführung.

#### 4.7 Einbauschränk

Garderobenschrank im Eingangsbereichen, wo nötig oder erwünscht. Je nach Konzept des Architekten.

#### 4.8 Schliessanlage

Schliessanlage für gesamtes Gebäude (Eingangstüre, Wohnungstüre, Kellerraum, Tiefgarage, Briefkasten). Schlüsselschalter für Garagentor.

#### 4.9 Bodenbeläge

Sämtliche Wohnräume mit schwimmenden Unterlagsböden mit Wärme- und Trittschalldämmung. Bodenbeläge in allen Wohnräumen (inklusive Nebenarbeiten, Sockel und Zuschläge, fertig verlegt).

Wohn-, Ess- und Schlafräume: Hochwertiger Parkettboden (Eiche oder gleichwertig), matt versiegelt oder geölt, Nuttschicht min. 4mm, auf Unterlagsboden geklebt, inkl. Silikonfugen, Schnitte und andere Nebenarbeiten. Für den Parkettboden wird ein Preis von ca. 85CHF/ m2 vorgesehen.

Küche, Nasszellen und Technikräume: Keramische Bodenplatten auf Unterlagsboden geklebt inkl. Silikonfugen, Abdichtung, Schnitte und andere Nebenarbeiten. Sind rutschfest und pflegeleicht.

Randdämmstreifen bis auf Höhe des Zementüberzuges, inkl. Erstellen der Sehwindfugen, Oberfläche sauber abgezogen und geglättet zur Aufnahme des Fertigbelages.

Im Untergeschoss kommen grossformatige Plattenbeläge zum Einsatz, die Feuchtigkeit gut vertragen und eine langlebige, pflegeleichte Oberfläche bieten.

#### 4.10 Fugenlose Bodenbeläge

Technikraum, Waschküche: Zementüberzug, teilweise mit Gefälle gegen Bodenabläufe.

Balkone: Nach dem Aufbau kommen: Keramische Platten auf Stelzenlager gemäss Materialkonzept Architekt.

#### 4.11 Wände

- Tragende/ Nichttragende Innenwände: Backstein oder Beton, verputzt, fein abgerieben und gestrichen in Weiss.
- Im UG hingegen, sind die Wände aus Kalksandsteinmauerwerk, teilweise unverputzt.
- Oberflächen: Weissputz, fein gestrichen, wahlweise individualisierbar nach Käuferwunsch.

#### 4.12 Wandbeläge

Wandbeläge (Platten) in Nassräumen inkl. Nebearbeiten und Zuschlügen fertig verlegt.

Der Innenausbau vereint hochwertige Materialien, präzise Verarbeitung und eine zeitlos elegante Gestaltung. Er ist auf Komfort, Langlebigkeit und ein angenehmes Wohngefühl ausgerichtet.

#### 4.13 Untergeschosse

Leitungen werden im Untergeschoss (Ebene 0) generell offen und abgehängt an der Decke, teilweise auch durch Kellerabteile geführt.

#### 4.14 Baureinigung

Während dem Bauprozess wird auf eine saubere Arbeitsweise geachtet und es werden periodisch Zwischenreinigungen durchgeführt. Baureinigung (Schlussreinigung) sämtlicher Räume, Fenster und Einrichtungen.

#### 4.15 Ausstattung

Kellerabteil

Der Kellerraum ist nicht beheizt, liegt jedoch im Dämmperimeter. Trog optional (Abwasser vorbereitet und KW und WW als Leerrohr vorbereitet). Beleuchtung LED-Leuchtröhre und Schalter, 1 Dreifachsteckdose inkl. Entfeuchter.

#### 4.16 Ausstattung Autoeinstellhalle

Die grosszügige Autoeinstellhalle im Untergeschoss bildet die funktionale Basis der Überbauung und ist direkt mit den Erschliessungskernen der Häuser verknüpft.

#### Konstruktion und Oberflächen

- **Bodenbelag:** Die gesamte Fläche wird mit einem robusten und langlebigen Hartbetonbelag ausgeführt, der den mechanischen Belastungen des Fahrverkehrs optimal standhält.
- Wände und Decken: Diese werden in massivem Ortbeton (schalungsglatt) erstellt und gemäss dem Brandschutz- und Farbkonzept behandelt.
- **Raumhöhen:** Die lichte Höhe in der Fahrgasse beträgt mindestens 2.30 m. Im Bereich der Parkplätze sowie in statisch bedingten Teilbereichen wird eine lichte Höhe von mindestens 2.10 m

garantiert, was eine komfortable Nutzung auch für grössere Fahrzeuge (SUVs, Vans) ermöglicht.

**Parkplatzangebot und Zuweisung** Insgesamt umfasst die Einstellhalle 32 markierte Parkplätze (P01 bis P32). Die Zuweisung erfolgt nach dem Prinzip der kurzen Wege und der funktionalen Nähe zu den jeweiligen Wohneinheiten.

### **Markierung und Sicherheit**

Sämtliche Parkplätze werden gemäss dem definitiven Plan für das Stockwerkeigentum und Miteigentum am Boden dauerhaft markiert und nummeriert. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über ein ferngesteuertes, gelochtes Garagentor, welches gleichzeitig die natürliche Belüftung der Halle sicherstellt.

### **4.17 Beleuchtung**

Automatisches Tor inkl. 1 Handsender pro Einstellhallenplatz. 1 Elektrischer Anschluss pro Parkplatz, 230V Decken- und Wanddämmung (gemäss den gesetzlichen Anforderungen).

## **5 Umgebung**

Alle notwendigen Hartbeläge und Grünflächen fertig betriebsbereit erstellt.

### **5.1 Bepflanzung**

Ganzes Grundstück mit Roh- und Feinplanie. Rasensaat und 1. Schnitt. Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen gemäss Umgebungskonzept des Architekten. Es gibt keine privaten Gärten, welche im Privateigentum genutzt werden können. Spielplätze und Aufenthaltsräume sind in der Umgebung integriert.

### **5.2 Dokumentation**

Nach Abschluss der Bauarbeiten erhält die Bauherrschaft folgende Unterlagen:

- Revisions- und Bestandspläne sämtlicher Gewerke
- Technische Dokumentationen, Bedienungsanleitungen und Garantien
- Wartungs- und Unterhaltsanweisungen
- Energienachweis gemäss SIA 380/1 (sowie GEAK, falls erstellt)
- Abnahme- und Prüfprotokolle gemäss SIA 118

## 6 Allgemeines

### 6.1 Eigenleistungen

Eigenleistungen können von den Käufern nicht erbracht werden.

### 6.2 Konzepte

Das Fassaden- sowie das Farb- und Materialkonzept kann nicht beeinflusst werden.

### 6.3 Ausführung

Alle Arbeiten werden nach den Vorschriften der örtlichen Behörden, der kantonalen Instanzen, sowie der Richtlinien des SIA ausgeführt.

### 6.4 Vorbehalt

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb sowie Plänen, welche aus technischen oder architektonischen Gründen nötig werden, bleiben vorbehalten.

### 6.5 Verkaufspreise

Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreise für die schlüsselfertige Wohnung, Umgebungsgestaltung, sowie den Erschliessungskosten und Anschlussgebühren für Elektrizität, Wasser, Kanalisation, Telefon und TV.

### 6.6 Ausbauwünsche

Abweichungen von der im Baubeschrieb definierten Standardausführung, die von der Käuferschaft gewünscht werden (Sonderwünsche), bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Verkäuferschaft oder den Architekten. Eine Ablehnung darf nur in sachlich begründeten Fällen (z. B. statische Hindernisse, Verletzung von Brandschutzaufgaben oder Bauphysik) erfolgen. Voraussetzung für die Umsetzung ist zudem, dass die Wünsche aufgrund des aktuellen Baufortschritts noch realisierbar sind.

### Kosten und Abwicklung

Sämtliche Kosten, die mit der Planung und Ausführung von Sonderwünschen im Zusammenhang stehen, trägt die jeweilige Käuferschaft. Die Ausführungsarbeiten werden erst in Auftrag gegeben, wenn deren Finanzierung sichergestellt worden ist. Die Abrechnung über die Mehr- und Minderkosten erfolgt transparent zwischen den Parteien, in der Regel zusammen mit der Restzahlung des Kaufpreises.

### Gutschriften und Honorare

Es besteht grundsätzlich eine Bezugspflicht der im Standard gemäss Baubeschrieb enthaltenen Beläge, Geräte und Apparate bei den definierten Partnerfirmen. Auf alle Mehrkosten gegenüber dem Standardbeschrieb wird generell ein Totalunternehmerhonorar von 15 % (für Koordination und Administration, ohne Planleistungen) verrechnet.

### Käuferbetreuung

Für die individuellen Ausbauwünsche steht der Käuferschaft eine fachkundige Käuferbetreuung beratend zur Seite; diese Leistung ist im Kaufpreis inbegriffen. Weiterführende Leistungen wie

umfangreiche Planänderungen oder komplexe Abklärungen durch Architekten oder Fachplaner werden nach tatsächlichem Aufwand zum Ansatz von **CHF 160.– pro Stunde (exkl. MwSt.)** in Rechnung gestellt.

## 7 Normen und Vorschriften

Sämtliche Arbeiten werden nach den aktuell gültigen Schweizer Normen, Gesetzen und Richtlinien geplant und ausgeführt. Dazu gehören unter anderem die SIA-Normen 112 (Modell Bauplanung), 118 (Allgemeine Bedingungen), 181 (Schallschutz), 261 (Einwirkungen auf Tragwerke), 267 (Geotechnik) und 380/1 (Wärmeschutz und Energie). Ergänzend gelten die VKF-Brandschutzvorschriften, die SVGW-Richtlinien für Sanitärinstallationen sowie die NIN-Normen für Elektroanlagen.

Darüber hinaus werden die kantonalen Baugesetze und Energievorschriften des Kantons Basel-Landschaft sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hölstein eingehalten. Die Einhaltung dieser Standards stellt sicher, dass das Bauvorhaben technisch einwandfrei, rechtlich korrekt und nachhaltig realisiert wird.

## 8 Ausführungs- und Detailplanung

### Regionale Fachkompetenz

Die Ausführung sämtlicher Arbeiten erfolgt durch qualifizierte und erfahrene Fachunternehmen, vorzugsweise aus der Region Basel-Landschaft, die mit den lokalen Gegebenheiten und den spezifischen Anforderungen im Raum Hölstein bestens vertraut sind. Sämtliche Leistungen werden konsequent gemäss den genehmigten Werkplänen, Detailzeichnungen und Leistungsverzeichnissen umgesetzt. Eine kontinuierliche und sorgfältige Qualitätskontrolle durch die Bauleitung garantiert eine präzise, normgerechte und dauerhaft hochwertige Ausführung über alle drei Baukörper hinweg.

### Dokumentation und Werterhalt

Nach Abschluss der Bauarbeiten und der erfolgreichen Abnahme werden alle relevanten Unterlagen vollständig übergeben. Diese Dokumentation umfasst:

- Massstäbliche Revisionspläne (Architektur und Fachplaner).
- Garantiedokumente und Unternehmerverzeichnis.
- Wartungs- und Pflegehinweise für Materialien und Oberflächen.
- Sämtliche Bedienungsanleitungen der technischen Anlagen (Wärmepumpen, Liftanlagen, Elektro).

Diese umfassende Objektdokumentation bildet die Grundlage für einen langfristigen, nachhaltigen Werterhalt der Immobilie und ermöglicht der zukünftigen Stockwerkeigentümergeinschaft einen fachgerechten Betrieb über viele Jahre hinweg.

Das Ergebnis ist eine Überbauung, die in jeder Hinsicht überzeugt: solide konzipiert, präzise ausgeführt und mit einem hohen Anspruch an Qualität und Beständigkeit realisiert. Am Steinenweg entsteht damit nicht nur funktionaler Wohnraum, sondern ein identitätsstiftendes Zuhause. Die Architektur nutzt die sanfte Topografie von Hölstein optimal aus und schafft einen Ort mit Charakter, wertbeständig, nachhaltig und darauf ausgelegt, über Generationen hinweg Lebensqualität und Sicherheit zu bieten.