

11. Februar 2025 / gal

---

### **Baubeschrieb Mehrfamilienhaus per 11. Februar 2025, Version I**

#### **Allgemein**

Landeigentümer: Immo4 AG, Worbstrasse 133, 3073 Gümligen (Kauf der Parzellen 1168 und 1169 noch nicht erfolgt)

Bauherrschaft: Immo4 AG, Worbstrasse 133, 3073 Gümligen

Architektur und Bauleitung: BauRaum Architektur AG, Worbstrasse 33, 3073 Gümligen

#### **Normen und Grundlagen**

Es gelten die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Wiedlisbach, Kanton Bern und Bund. Für die Ausführung gelten die Bauqualitätsnormen des SIA sowie die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände.

Technische Leitungen in Kellerräumen und Garagen respektive in Untergeschossräumen müssen durch die Käuferschaft akzeptiert werden.

Fluchtwege gemäss kantonaler Verordnung, mit Piktogramm-Beleuchtung. Flucht- und Rettungswege können als Verkehrswege genutzt werden. Sie sind jederzeit frei und sicher benutzbar zu halten. Sie dürfen ausserhalb der Nutzungseinheit keinem anderen Zweck dienen.

Die Gestaltung, Materialisierung und Ausstattung der Allgemeinräume, innen und aussen, ist Sache des Verkäufers.

#### **Raumlufttemperaturen (SIA 384.201)**

Untergeschoss: unbeheizt

Keller-/Waschräume Untergeschoss: unbeheizt

Wohnungen Erd- Attikageschoss: 21 °C

Nasszellen Erd- Attikageschoss: 21 °C

#### **Detaillierter Baubeschrieb**

Konstruktive Änderungen im ganzen Haus, die sich während den Detailarbeiten ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

11. Februar 2025 / gal

---

**BKP 178 Abbruch/Rückbau**

Alle erforderlichen Rodungen, Abbrüche von bestehenden Liegenschaften, inkl. Abtransport des anfallenden Materials und inkl. umweltgerechte Entsorgung.

**BKP 211 Baumeisterarbeiten**

Untergeschossfundament in Stahlbeton wasserdicht, Stärke 25 cm. Aussenwände in Stahlbeton wasserdicht, Stärke 25 cm. Innenwände in Kalksandsteinmauerwerk 12-15 cm, abgesackt. Decken in Stahlbeton, Stärke nach Angabe Bauingenieur.

Böden: Kellerräume inkl. Korridor, Waschküche, Veloabstellraum, Bastelräume und Technikraum (unbeheizter Bereich) sind in Homogenbeton abtalschiert.

Erd-, Ober- und Attikageschoss Aussenwände in Backstein 15 cm oder Beton 20 cm, mit Aussenwärmedämmung Mineralwolle 20 cm, Innenwände in Backstein 15 cm oder Beton 18 cm, Decken Erd- bis Attikageschoss in Stahlbeton, Stärke nach Angabe Bauingenieur.

**BKP 221 Fenster in Holz/Aluminium**

Wärmedämmfenster in Holz/Aluminium, innen RAL 9010 weiss, aussen VSR 780 bronze, Hochleistungsisolierglas, Fenster mit 3-fach-Glas, U-Wert 0.70 W/m<sup>2</sup>K, Schalldämmung 34dB, ringsum laufende doppelte Gummidichtung, pro Raum mindestens 1 Drehkippbeschlag.

**BKP 222 Spenglerarbeiten**

Ablaufrohre, Rinnen, Dachrandabschlüsse, Einfassungen Dachfenster und Dunstrohre in Chromstahl matt. Ablaufrohre mit Sockel in Geberit.

**BKP 223 Blitzschutzarbeiten**

Sämtliche Blitzschutzarbeiten in Chromstahl. Sämtliche Metallteile an den Fassaden werden angeschlossen, gemäss Vorgabe Gebäudeversicherung des Kt. Bern.

**BKP 224.2 Bedachungsarbeiten Flachdach**

Abdichtung Flachdach mit Dampfsperre, Dämmung 200 mm, Doppelter Abdichtungsbahn und extensiver Begrünung ca. 80 mm. Seilsicherung auf Dachfläche für Unterhalt. Oblichter 80 x 80 cm in Dach Velux mit Klarglas, nicht zum Öffnen.

**BKP 225.1 Fugendichtungen**

Abdichtung von Konstruktions-, Dilatations- und Materialfugen mit dauerelastischem Kitt im Inneren und Äusseren. Die Fugen sind jährlich zu kontrollieren und gegebenenfalls zu ersetzen.

11. Februar 2025 / gal

---

#### **BKP 225.4 Brandabschottungen**

Brandabschottungen bei allen Decken und Wanddurchbrüchen wo Brandabschnitt gemäss den aktuellen Brandschutz-Vorschriften. Feuerschutzisolationen gemäss Vorschriften FPA und SIA-Normen.

#### **BKP 226 Verputzte Aussendämmung Erdgeschoss bis Attika**

Aussenwärmedämmung Steinwolle, Dicke 200 mm, auf Mauerwerk geklebt eingefärbter Fertigputz, Korngrösse 2mm. Farbe Erdton abgetönt. Attika eventuell farblich leicht abgesetzt.

#### **BKP 228 Äussere Abschlüsse**

Im Erd- bis Attikageschoss als Sonnen- und Wetterschutz in allen Wohn- und Schlafräumen Aluminium-Verbund-Rafflamellenstoren einbrennlackiert, elektrisch bedienbar in Wohn- und Schlafräumen, Farbe VSR 780 bronze.

#### **BKP 230 Elektroanlagen**

Installationen in allen Räumen Untergeschoss Aufputz, im Erd-, Ober- und Attikageschoss Unterputz. In ausgebauten Zimmern Erd-, Ober- und Attikageschoss je zwei 3-fach Steckdosen und Leerrohre TV und TT. Im Wohnen/Essen Erd-, Ober- und Attikageschoss zwei 3-fach Steckdosen und 1 ausgestattete Dose TV und TT. Anschlüsse für sämtliche Geräte in Küche und Bad sowie Technikraum.

Es gelten die Projektpläne. Schaltstellen, Steckdosen, Telefon- und TV-Anschluss etc. gemäss Plänen. Haupteingangssicherung der BKW. Hauszähler im zentralen Technikraum im Untergeschoss pro MFH. Hausanschluss und Unterverteilttableau (1 pro Wohnung) mit Sicherheitselementen. Bewegungsmelder zum Licht in den Erschliessungszonen Keller. Anschluss der Küchenapparate gemäss Küchenplan, Lampenstellen mit Einbaudosen frei bestückbar und durch Käufer bestimmt. Allgemeine Aussenbeleuchtung und Lampen im Treppenhaus nach Auswahl Verkäuferschaft, Standard LED-Leuchten in Allgemeinräumen und Einstellhalle. Anschlüsse für sämtliche Lampenstellen, Sonnerie und Gegensprechanlagen.

Auf dem Dach jedes MFH wird im Standard eine PV-Anlage mit ca. 25 Paneelen verbaut. Der Strom soll nur im jeweiligen MFH verbraucht werden können.

In der gesamten Einstellhalle wird als Standard die Infrastruktur für Ladestationen verbaut, worauf pro Platz eine Wall-Box für Elektroautos installiert werden kann. Die Abrechnung kann mit diesem System pro installiertem Platz gemacht werden.

11. Februar 2025 / gal

---

### **BKP 240 Heizungsanlage**

Die Wärmeerzeugung für die Heizung und das Warmwasser erfolgt über eine Fernwärmestation im jeweiligen Untergeschoss. Unterverteilung Heizung und Warmwasser im jeweiligen Technikraum im Untergeschoss. Die PV-Anlage auf dem Dach liefert Strom für die Heizung.

Die Wärmeverteilung erfolgt über je 1 Heizgruppe pro MFH, geregelt über die Aussentemperatur.

Das Warmwasser wird in einem Chromstahl-Warmwasserspeicher via Heizung zentral pro MFH erzeugt von dort verteilt.

Die Wärmezahlung erfolgt pro Wohnung in den Heizverteilkästen und kann in jeder Wohnung einzeln abgelesen werden.

Die Wärmeabgabe in allen Wohnungen erfolgt über eine konventionelle Fussbodenheizung, Rohrsystem mit Mehrschichtenrohr. Die Raumtemperatur wird über Raumthermostate pro Raum geregelt, die Nasszellen haben keine Einzelraumregelung.

### **BKP 250 Sanitäre Apparate und -installationen**

Kalt- und Warmwasser inkl. allen notwendigen Anschluss- und Ablaufgarnituren.

Feuerlöscheinrichtung im MFH: Standort Treppenhaus. Lieferung und Montage von je 1 Handfeuerlöscher.

Feuerlöscheinrichtung in der EH: 2 Feuerlöschposten in der Einstellhalle.

Raumabluft: Lieferung und Montage der Ventilatoren für innenliegende Nasszellen Erd, Ober und Attikageschoss. Typ Helios in Decke oder Wand. Manuelle Steuerung über Lichtschalter, integrierte Nachlaufzeit.

Lieferung und Montage des Wassererwärmers (Heizungsanlage). Zeitgesteuerte Desinfektionsladung (Legionellenschaltung) 1x pro Woche ca. 60°C. Warmwasser ca. 48 – 52°C am Sanitärapparat.

Die Apparateanschlussleitungen ab den Wohnungsverteiltern zu allen vorgesehenen Verbrauchern werden in flexiblen hochwertigen Kunststoffrohren wie Optiflex oder Sanipex – Rohren ausgeführt.

Es wird ein Gartenventil bei jeder Wohnung im Erdgeschoss installiert. Frostsichere Aussenarmatur gemäss Auswahl Käuferschaft.

Es wird ein Warmwasserzirkulationssystem im MFH verbaut. Gemäss Energiegesetz wird die Pumpe verbraucherabhängig über eine Zeitschaltuhr pro Tag 8 Std. ausgeschaltet. Sämtliche Verteilleitungen im UG aus Chromstahl. Alle Steigleitungen in den Installationsschächten und Vorwandssystemen werden in flexiblen hochwertigen Kunststoffrohren wie Optiflex oder Sanipex – Rohren ausgeführt.

Sämtliche Abstell- Regulier und Sicherheitsarmaturen werden in bester Schweizerqualität „Nussbaum / JRG“ ausgeführt.

11. Februar 2025 / gal

---

Die Abwasserinstallationen werden gemäss den aktuellen Abwasserleitsätzen SN 592000 „Empfehlung Schweiz“ ausgeführt. Das anfallende Abwasser wird der örtlichen Gemeindekanalisation zugeführt.

**MFH 1**

W 1: 4.5 Zimmer, Lavabo/WC/Dusche/Badewanne, 2 Nasszellen  
W 2: 4.5 Zimmer, Lavabo/WC/Dusche/Badewanne, 2 Nasszellen  
W 3: 4.5 Zimmer, Lavabo/WC/Dusche/Badewanne, 2 Nasszellen  
W 4: 4.5 Zimmer, Lavabo/WC/Dusche/ Badewanne, 2 Nasszellen  
W 5: 4.5 Zimmer, Lavabo/WC/Dusche/ Badewanne, 2 Nasszellen

Budget Fr. 15'000.00 netto  
Budget Fr. 15'000.00 netto  
Budget Fr. 15'000.00 netto  
Budget Fr. 15'000.00 netto  
Budget Fr. 20'000.00 netto

**MFH 2**

W 1: 4.5 Zimmer, Lavabo/WC/Dusche/Badewanne, 2 Nasszellen  
W 2: 4.5 Zimmer, Lavabo/WC/Dusche/Badewanne, 2 Nasszellen  
W 3: 4.5 Zimmer, Lavabo/WC/Dusche/Badewanne, 2 Nasszellen  
W 4: 4.5 Zimmer, Lavabo/WC/Dusche/ Badewanne, 2 Nasszellen  
W 5: 2.5 Zimmer, Lavabo/WC/Dusche, 1 Nasszelle  
W 6: 3.5 Zimmer, Lavabo/WC/Dusche, 1 Nasszelle

Budget Fr. 15'000.00 netto  
Budget Fr. 15'000.00 netto  
Budget Fr. 15'000.00 netto  
Budget Fr. 15'000.00 netto  
Budget Fr. 11'000.00 netto  
Budget Fr. 13'000.00 netto

**MFH 3**

W 1: 4.5 Zimmer, Lavabo/WC/Dusche/Badewanne, 2 Nasszellen  
W 2: 4.5 Zimmer, Lavabo/WC/Dusche/Badewanne, 2 Nasszellen  
W 3: 4.5 Zimmer, Lavabo/WC/Dusche/Badewanne, 2 Nasszellen  
W 4: 4.5 Zimmer, Lavabo/WC/Dusche/ Badewanne, 2 Nasszellen  
W 5: 2.5 Zimmer, Lavabo/WC/Dusche, 1 Nasszelle  
W 6: 3.5 Zimmer, Lavabo/WC/Dusche, 1 Nasszelle

Budget Fr. 15'000.00 netto  
Budget Fr. 15'000.00 netto  
Budget Fr. 15'000.00 netto  
Budget Fr. 15'000.00 netto  
Budget Fr. 11'000.00 netto  
Budget Fr. 13'000.00 netto

Auswahl Sanitärapparate bei Sanitas Troesch AG in Köniz.

11. Februar 2025 / gal

---

**BKP 258 Kücheneinrichtung**

MFH 1

W 1: 4.5 Zimmer, Kochfeld/Kühlschrank/Backofen/Steamer/Geschirrspüler,  
W 2: 4.5 Zimmer, Kochfeld/Kühlschrank/Backofen/Steamer/Geschirrspüler,  
W 3: 4.5 Zimmer, Kochfeld/Kühlschrank/Backofen/Steamer/Geschirrspüler,  
W 4: 4.5 Zimmer, Kochfeld/Kühlschrank/Backofen/Steamer/Geschirrspüler,  
W 5: 4.5 Zimmer, Kochfeld/Kühlschrank/Backofen/Steamer/Geschirrspüler,

Budget Fr. 30'000.00 netto  
Budget Fr. 30'000.00 netto  
Budget Fr. 30'000.00 netto  
Budget Fr. 30'000.00 netto  
Budget Fr. 35'000.00 netto

MFH 2

W 1: 4.5 Zimmer, Kochfeld/Kühlschrank/Backofen/Steamer/Geschirrspüler,  
W 2: 4.5 Zimmer, Kochfeld/Kühlschrank/Backofen/Steamer/Geschirrspüler,  
W 3: 4.5 Zimmer, Kochfeld/Kühlschrank/Backofen/Steamer/Geschirrspüler,  
W 4: 4.5 Zimmer, Kochfeld/Kühlschrank/Backofen/Steamer/Geschirrspüler,  
W 5: 2.5 Zimmer, Kochfeld/Kühlschrank/Backofen/Geschirrspüler,  
W 6: 3.5 Zimmer, Kochfeld/Kühlschrank/Backofen/Gschirrspüler,

Budget Fr. 30'000.00 netto  
Budget Fr. 30'000.00 netto  
Budget Fr. 30'000.00 netto  
Budget Fr. 30'000.00 netto  
Budget Fr. 23'000.00 netto  
Budget Fr. 26'000.00 netto

MFH 3

W 1: 4.5 Zimmer, Kochfeld/Kühlschrank/Backofen/Steamer/Geschirrspüler,  
W 2: 4.5 Zimmer, Kochfeld/Kühlschrank/Backofen/Steamer/Geschirrspüler,  
W 3: 4.5 Zimmer, Kochfeld/Kühlschrank/Backofen/Steamer/Geschirrspüler,  
W 4: 4.5 Zimmer, Kochfeld/Kühlschrank/Backofen/Steamer/Geschirrspüler,  
W 5: 2.5 Zimmer, Kochfeld/Kühlschrank/Backofen/Geschirrspüler,  
W 6: 3.5 Zimmer, Kochfeld/Kühlschrank/Backofen/Gschirrspüler,

Budget Fr. 30'000.00 netto  
Budget Fr. 30'000.00 netto  
Budget Fr. 30'000.00 netto  
Budget Fr. 30'000.00 netto  
Budget Fr. 23'000.00 netto  
Budget Fr. 26'000.00 netto

Auswahlstandort wird vorgegeben aber ist noch nicht bestimmt.

11. Februar 2025 / gal

---

**BKP 259 Waschmaschine/Tumbler**

MFH 1

Budget W1, W2, W3 und W4 jeweils 4.5 Zimmer

Budget W5 jeweils 4.5 Zimmer

Budget Fr. 4'000.00 netto

Budget Fr. 4'000.00 netto

MFH 2

Budget W1, W2, W3 und W4 jeweils 4.5 Zimmer

Budget W5 und W6 jeweils 2.5 oder 3.5 Zimmer

Budget Fr. 4'000.00 netto

Budget Fr. 3'500.00 netto

MFH 3

Budget W1, W2, W3 und W4 jeweils 4.5 Zimmer

Budget W5 und W6 jeweils 2.5 oder 3.5 Zimmer

Budget Fr. 4'000.00 netto

Budget Fr. 3'500.00 netto

Auswahl Waschmaschine und Tumbler bei V-ZUG, Geräte geliefert und montiert im Waschraum UG oder in der Wohnung.

**BKP 271 Gipsarbeiten**

Innenwände mit Zweischichtputz, bestehend aus Grundputz und Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen. Decken Glattstrich mit Weissputz, weiss gestrichen. Dilatationsfugen an Fenstern und bei Materialübergängen.

**BKP 272 Metallbauarbeiten**

Briefkastenanlage nach Norm der Schweizerischen Post.

**BKP 272 Allgemeine Schlosserarbeiten**

Handlauf Treppenhaus in Chromstahl, Untergeschoss – Attikageschoss.

Geländer auf Balkonen und Terrassen Ober- und Attikageschoss in Stahl verzinkt und duplexiert, Farbe VSR 780 bronze.

**BKP 273.0 Innentüren aus Holz**

Stahlzargen mit Holztürblätter. Zargen weiss gestrichen, Türblätter weiss fertig behandelt. Garnitur in Chromstahl mit Bartschlüssel.

11. Februar 2025 / gal

---

### **BKP 273.1 Wandschränke**

MFH 1

Budget W1, W2, W3 und W4 jeweils 4.5 Zimmer

Budget W5 jeweils 4.5 Zimmer

Budget Fr. 5'000.00 netto

Budget Fr. 6'000.00 netto

MFH 2

Budget W1, W2, W3 und W4 jeweils 4.5 Zimmer

Budget W5 und W6 jeweils 2.5 oder 3.5 Zimmer

Budget Fr. 5'000.00 netto

Budget Fr. 4'000.00 netto

MFH 3

Budget W1, W2, W3 und W4 jeweils 4.5 Zimmer

Budget W5 und W6 jeweils 2.5 oder 3.5 Zimmer

Budget Fr. 5'000.00 netto

Budget Fr. 4'000.00 netto

Auswahlstandort wird vorgegeben aber ist noch nicht bestimmt.

### **BKP 275 Schliessanlage**

Registriertes Schlüsselsystem pro Haus inkl. Kellerräumen, Waschküchen und Briefkasten.

2.5 Zimmer-Wohnungen je 4 Schlüssel, 3.5 und 4.5 Zimmer-Wohnungen je 5 Schlüssel.

Schlüssel für Hauswart, Liftwartung und Feuerwehr nach Bedarf.

### **BKP 281.0 Unterlagsböden**

Im Untergeschoss Beton abtaloschiert ohne Unterlagsboden, in den Räumen Erd-, Ober- und Attikageschoss schwimmender Unterlagsboden mit Wärme- und Trittschalldämmschicht, 4-10 cm stark, Anhydrit-Überzug 6.5 cm zur Aufnahme eines Bodenbelages. In Duschen der Nasszellen schwimmender Unterlagsboden zementös im Gefälle zur Aufnahme eines Bodenbelages.

### **BKP 281.2 Textile Bodenbeläge**

Im Treppenhaus wird auf den Podesten Kugelgarn der Firma Fobromont verlegt, inkl. Sockel, Farbe noch nicht bestimmt. Treppenläufe werden mit Platten belegt.

### **BKP 281.6 Boden- und Wandbeläge Platten**

In Nasszellen Platten an Boden und Wänden. Wände Nasszellen gemäss Plan mit Platten belegt, Grundsatz so wenig wie möglich, soviel wie nötig.

11. Februar 2025 / gal

---

Budget Material Platten in Ausstellung Bruttopreis Fr. 65.00 pro m2, oder verlegt Fr. 110.00 pro m2. Inkl. Nebenarbeiten und MwSt.

Auswahl Platten Boden und Wände bei Sabag AG in Ittigen.

**BKP 281.7 Bodenbeläge Parkett**

Alle Räume Erd-, Ober- und Attikageschoss: Parkett geklebt, fertig verlegt inkl. Sockel in Holz weiss oder Aluminium.

Budget Fr. 120.00/m2 inkl. Verlegen, Nebenarbeiten und MwSt.

Auswahlstandort wird vorgegeben aber ist noch nicht bestimmt.

**BKP 285 Innere Malerarbeiten**

Sämtliche Wände Abrieb 1 mm und Glattstrich-Decken weiss gestrichen. Streichen der Stahlzargen Innentüren sowie der Stahlstützen innen bei den Verglasungen auf den Balkonen und Terrassen.

**BKP 287 Baureinigung**

Baureinigung aller Wohnungen inkl. Allgemeinräumen und Einstellhalle nach Bauvollendung. Inkl. sämtlicher Installationen und Verteilkästen.

**BKP 421 Umgebung**

Zugangswege und Sitzplätze mit Betonverbundsteinen, Rasenfläche begrünt. Gärtnerarbeiten wie Feinplanie, Beläge, Hauszugang, Sitzplätze EG, Rasensaat und Bepflanzung nach Plänen Baueingabe sind ebenfalls im Preis enthalten. Die Allgemeinfläche wird nach den Plänen Baueingabe realisiert.

Für die Wohnungen im Erd- und Attikageschoss steht ein Budget für Bepflanzungen zur Verfügung.

MFH 1 > W1 und W2 im Erdgeschoss

Budget Fr. 3'000.00

MFH 2 > W1 und W2 im Erdgeschoss

Budget Fr. 3'000.00

MFH 3 > W1 und W2 im Erdgeschoss

Budget Fr. 3'000.00

**BKP 450 Grundstück/Basiserschliessung**

Kanalisationsleitungen, Wasserleitungen, elektrische Leitungen, Telefon-, Internet- und TV-Leitungen. Zufahrt, Detailerschliessung für Kanalisation, Wasser, Strom, Telefon-, Internet- und TV-Installation sind im Preis enthalten.

11. Februar 2025 / gal

---

**BKP 511/512 Baunebenkosten und Anschlussgebühren**

Baubewilligungsgebühren, Parzellierungskosten, Strom-, Wasser-, Internet- und TV-Anschlussgebühren, Vervielfältigungen, Plankopien sind enthalten. Sämtliche Honorare für Architekt, Eisenbeton-, Holzbau- und Spezialingenieur, gemäss den aufgeführten Leistungen sind ebenfalls enthalten.

**BKP 530 Versicherungsprämien bis zur Bezugsbereitschaft**

Progressive Gebäudeversicherung (GVB), Bauwesen- und Bauherrenhaftpflicht-Versicherung werden während der Bauzeit obligatorisch abgeschlossen.

**Auswahlen**

Vermerk: die Budgetpositionen verstehen sich als Preise inkl. MwSt. Die Offerten von den Unternehmern enthalten oft Rabatte, so dass wir Netto-Verkaufspreise offerieren können. Hingegen sind bei den Bodenbelägen in den Ausstellungen wie SABAG die Brutto-Verkaufspreise angeschrieben und diese dienen als Budgetposition.

**Käuferänderungen**

Die Käuferschaft kann folgende Ausbauten selber bestimmen:

- Sanitäre Anlagen (gemäss bestimmten Lieferanten)
- Kücheneinrichtung (gemäss bestimmten Lieferanten)
- Boden und Wandbeläge (gemäss bestimmte Lieferanten)
- EG- und Attika-Wohnungen Bepflanzung (gemäss Budgetposition)

Generell gilt, auf zusätzlichen oder veränderten Ausbauwünschen (Mehrkosten) werden pauschal 10% Honorar für Mehraufwendungen der Bauleitung und des Architekten sowie Risiko- und Mängelübernahme durch die Bauherrschaft verrechnet.

Verzichtet die Käuferschaft auf einzelne Positionen, so erfolgt eine Rückvergütung von mindestens 80% der Budgetposition oder bei Minderkosten unter Budget erfolgt eine 100% Gutschrift und wird mit den Mehrkosten verrechnet.

11. Februar 2025 / gal

---

### **Allgemeines**

Starke und ungleichmässige Erwärmungen können im Glas zu hohen Spannungen führen und im Extremfall einen sogenannten Thermoschock, das heisst einen Glasbruch infolge thermischer Überbelastung, auslösen. Möblierungen sollten daher einen Mindestabstand von 30 cm zur Verglasung einhalten. Isoliergläser dürfen weder bemalt noch mit Folien beklebt werden. Des Weiteren sollte eine Teilbeschattung durch den Sonnenschutz vermieden werden. Eine diesbezügliche Schadenübernahme am Glas wird vom Fensterbauer abgelehnt.

Die Kellerräume im Untergeschoss des Neubaus sind nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem umliegenden Erdreich sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl. Die in den Keller gelangende, warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt. Obwohl der absolute Wassergehalt der Luft (zirka 13g/m<sup>3</sup>) nicht ansteigt, kann die relative Feuchtigkeit im Sommer bis zu 85 % betragen.

Der Feuchtigkeitsgehalt dieser Luft wird an den kühlen, erdberührten Aussenbauteilen noch gesteigert und kann empfindliche Lagergüter beschädigen. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Alle Keller sind ohne spezielle Massnahmen (Entfeuchter) nur zur Lagerung von nicht organischen und unempfindlichen Waren geeignet.

Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (Beispiel: Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsböden, Gipsverputz etc.). Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, ein Teil Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre austrocknen. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Damit sie nicht zu Schäden führt, werden bauseits nötige Gegenmassnahmen ergriffen (technische Austrocknungszeit, behördliche Wartezeiten zwischen verschiedenen Bauphasen, Feuchtigkeitsmessungen, Lüften etc.). Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden. Der Architekt orientiert bei Bezug mittels dem Merkblatt „Richtig Lüften“.

11. Februar 2025 / gal

---

### **Garantie/Mängel**

Der Ersteller/Bauherr gewährt Baugarantie gemäss den Bestimmungen der SIA, entsprechend der ihm vorliegenden Handwerker garantien (wichtig hier die Termine) der am Bau beteiligten Unternehmer:

- 2 Jahre auf elektrische Geräte
- 2 Jahre auf offene Mängel
- 5 Jahre auf verdeckte Mängel

Ergänzend zur SIA Norm 118 gelten folgende Zustände nicht als Mangel oder Abweichung des Werkes und werden im Rahmen der geltenden Praxis als Garantie ausdrücklich wegbedungen:

- Bei zement- und gipshaltigen Baustoffen ist es möglich und unvermeidbar, dass sich kleinere Haarrisse (bis 0.7 mm) abzeichnen. Diesbezügliche Vorkommnisse können nicht als Mangel geltend gemacht werden, sofern sie den Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Das Beheben kleiner Material-/Struktur und Farbdifferenzen sowie kleineren Unebenheiten aus Handwerksarbeit.
- Ablösen von Kittfugen im Bereich Boden-/Wandanschluss, insbesondere bei schwimmenden Unterlagsböden mit Bodenheizung.
- Generell entstehende Schäden durch falschen oder mangelhaften Unterhalt, insbesondere bei der Belüftung und Reinigung.