

# BAUBESCHRIEB FÜR WERBUNG & VERKAUF

- Objekt: 2 MFH Fallsgass, 9493 Mauren, Parz. Nr. 1296 & 3494
- Datum: 16.8.2023
- Generalunternehmer: Estermann Architekturbüro AG  
Fallsgass 5  
9493 Mauren  
Tel: 00423 / 777 24 63  
[walter@estermann.li](mailto:walter@estermann.li)
- Projekterläuterung: Der Käufer oder die Käuferin wird nachstehend als „Käufer“ genannt.
- Massgebend für die Bauausführung und Aussengestaltung sind die aktuellen und definitiven Ausführungspläne im Massstab 1:50. Diese Pläne werden separat nach Planfertigstellung bei einem späteren Zeitpunkt an den Käufer abgegeben und unterzeichnet.
- Die angegebenen Masse sind Rohbaumasse ohne Verputzaufbau.
- Die Unternehmerwahl liegt ausschliesslich beim Generalunternehmer.
- Der Baubeschrieb ist stichwortartig ausgeführt.
- Bei der Wahl der Baumaterialien, der Installationssysteme und der Gestaltung der Aussenbereiche wird dem Gesichtspunkt der Baubiologie, Ökologie und sparsamer Energieverbrauch Beachtung geschenkt.
- Die Angaben über den Kaufpreis und die Richtpreise verstehen sich immer **inklusive 8.1 % Mehrwertsteuer**.

---

## 1. Baustelleneinrichtung

Installation der notwendigen Geräte und Maschinen für die Erstellung des Gebäudes.

## 2. Gerüste

Das Fassadengerüst wird gemäss SUVA-Vorschriften aufgestellt.

## 3. Baumeisterraushub

Baugrubenaushub und Aushub für sämtliche Gräben und Werkleitungen.

## 4. Kanalisation

Kanalisationsleitungen innerhalb und ausserhalb des Gebäudes aus PP-Rohren in den notwendigen Querschnitten. Zementschächte in genügender Dimension und

Tiefe nach den behördlichen Vorschriften und Richtlinien. Die Ausführung wird durch einen von der Behörde beauftragten Tiefbau-Ingenieur beaufsichtigt und dokumentiert.

### 5. Stahlbetonarbeiten

Aufbau Fundamentplatte: Schotterschicht 20 cm stark, 5 cm Magerbeton, Fundamentplatte 25 cm stark, armiert mit Dichtungsmittelzusatz.

Aufbau erdberührte Aussenwände: Betonwände 25 cm stark, mit Dichtungsmittelzusatz, armiert. Garagenwände und Brüstungen im Erdgeschoss in Beton Schalung Typ 2.

Geschossdecken in Stahlbeton 28 bis 30 cm stark.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei den Betonwänden und Betondecken Haar- und Schwindrisse entstehen. Durch Haar- und Schwindrisse wird die statische Konstruktion in keiner Weise geschwächt.

### 6. Maurerarbeiten

Aussenwände aus Backstein als Einsteinauwerk Typ Porotherm 42.5 cm stark (U-Wert 0,17 W m<sup>2</sup> K), beidseitig verputzt.

Innenwände aus Beton- Backstein- und Kalksandsteinmauerwerk 15 cm bis 20 cm stark, beidseitig verputzt.

Trennwände zwischen den Wohnungen und dem Treppenhaus, 30 cm Beton armiert, beidseitig verputzt. In den Trennwänden können keine Nischen oder Aussparungen gemacht werden.

### 7. Fenster

Kunststoff-Isolierglasfenster und Türen, Farbe in Anlehnung an RAL 9016 Verkehrsweiss. Blendrahmen mit 5 Kammerprofilen 70 mm stark und Stahlverstärkung. Flügel mit 5 Kammerprofilen 80 mm stark und Stahlverstärkung. Beanspruchungsklasse C. Dichtung bestehend aus: 2 Flügeldichtungen und 1 Rahmendichtung. Jedes Fensterelement mit einem Dreh-Kipp Beschlag. Verglasung: Wärmeschutzglas U-Wert 0.7 W m<sup>2</sup>K. Das Schalldämmmass beträgt 40 dB, mit Standardgriff und Beschlags Abdeckung. Eine Hebeschiebetüre bei Wohnzimmer.

Die Verglasung beim Wintergarten besteht aus einer Einfachverglasung 10 mm mit Sicherheitsglas ESG, Konstruktion aus Alu Farbe RAL 9016 pulverbeschichtet. Glas Luft zwischen den Schiebefenster 23 mm, der Wintergarten darf nicht beheizt werden.

Fensterbänke in ALU, Vorsprung 4 cm, Farbe Alu roh eloxiert

Kunstharz Fenstersimsen innen, Montage auf Mauerwerk, Blendenhöhe 50 mm, Farbe in Anlehnung an RAL 9016 weiss.

### 8. Vorhangschienen

Auf Wunsch können Vorhangschienen bündig in die Decke eingelassen werden. Die Kosten betragen für einreihige CHF 45.- pro m<sup>1</sup>, zweireihige CHF 80.- pro m<sup>1</sup>.

### 9. Wohnungseingangstüren

Rahmentüre Farbe RAL 9010 mit Gummidichtung, Türblatt 64 mm stark mit Alu Zwischenlage, Klimaklasse 3c, Schalldämmklasse R<sup>w</sup> 42 dB, mit zusätzlicher Überschlagsdichtung, 3-Punkt Sicherheitsverschluss Treplane, Türspion, Drückergarnitur Edelstahl, Türblatt RAL 9010 weiss lackiert.

#### 10. Garagentor

Sectionaltor LPU 40 mit M-Sicke woodgrain weiss, Torglieder aus doppelwandigen Stahllamellen, Bautiefe 42 mm, aussen woodgrain-, innen stucco-geprägt, gefertigt aus feuerverzinktem Stahlblech, PU- ausgeschäumt (100 % FCKW-frei), Oberfläche von Zarge, Blende und Torlamellen aussen: Verkehrsweiss in Anlehnung an RAL 9016, Beschlagart Z, vorgerichtet als Automatic-Tor (ohne Torgriff und Schloss) HÖRMANN Garagentorantrieb Supra Matic E, Gehäuse in Edelstahl, inkl. 2 Stück Handsender und 1-Kanal Empfänger. Schnellentriegelung von innen zu betätigen, Antriebsbeleuchtung einstellbar, Steuerungselektronik: Mikroprozessor gesteuert, automatisches Einlernen von Abschaltautomatik, Sanftanlauf und Sanftstop. Schlüsseltaster Unterputz, Impuls AUF/ZU als Torbedienung von aussen.

#### 11. Schliessanlage

Schliessanlage mit KESO-Zylinder in CRNI-Stahl mit total 5 Schlüsseln.

#### 12. Briefkasten

Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage.

#### 13. Flachdach

Die Flachdächer und Terrassen werden als Umkehrdach bituminös und die Anschlüsse mit Alsan Flashing abgedichtet. Es werden genügend Notüberläufe eingebaut. Das Flachdach wird nach Vorschrift der Baubehörde ausgeführt.

Die Dachwasserabläufe bei Flachdächern und Terrassen sind sporadisch auf Verstopfung und Verunreinigungen zu kontrollieren. Ohne entsprechende Absicherungen dürfen die Flachdächer nicht betreten werden. Unter einer Aussentemperatur von + 5 Grad C und bei nassem Wetter können keine Flachdächer ausgeführt werden.

#### 14. Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Chromstahl matt, 0.50 mm stark, ausgeführt.

#### 15. Fugendichtung

Abdichten der notwendigen Dilatations- und Trennfugen mit Silikon.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Silikonfugen als Wartungsfugen zu betrachten sind. Silikonfugen sind daher einmal jährlich zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen. Für die Dichtheit der Fugen wird die Gewährleistungsfrist einvernehmlich für die Dauer von einem Jahr vereinbart.

#### 16. Brandschutzverkleidungen

Anbringen der notwendigen Brandschutzverkleidungen und Brandabschnitte. Ausführung und Umsetzung gemäss den Brandschutzvorschriften.

#### 17. Verputzte Aussenwände

Aufbau Aussenwände: Grundputz mit Gewebeeinbettung 23 mm stark, als Deckputz wird ein eingefärbter Silikatputz (Abrieb) mit 1.5 mm Körnung aufgebracht. Fassadenfarbe Nr. 57034 grau gemäss Muster im Büro Estermann.

Das Garagengeschoss und die Brüstung im Erdgeschoss werden wie die Fassadenfarbe einen Ton dunkler gestrichen.

Arbeiten an der Fassade können ab einer Aussentemperatur von mindestens + 5 Grad Celsius ausgeführt werden. Aufwendungen für das Einpacken der Fassade mit Plastikfolien und heizen der Fassade im Winter sind nicht im Pauschalpreis inbegriffen.

#### **18. Aussengeländer**

Aussengeländer im Dachgeschoss bestehend aus Chromstahl geschliffen, Handlauf 42 mm, Füllung aus VSG-Sicherheitsglas 12 mm mit Mattfolie gemäss Ausführung wie beim MFH Rüfestrasse 6 in Schaanwald.

#### **19. Sonnenschutz**

Typ: Lamisol 90 Verbund-Raffstoren. Verbundtechnik mit beidseitigen Verstellbändern. Verbindungshaken aus rostfreiem Stahl. Aufzugbänder mit Kanten- und UV Schutz. Alu- Lamellen beidseitig gebördelt mit eingewalzter geräuschkämmender Dichtungslippe und einseitigem Führungsrippel, einbrennlackiert in 150 Premium Colors. Unterschiene und Führungsschiene aus strangengepresstem Aluminium, farblos anodisiert. Führungsschienen mit witterungsbeständigen Geräuschkämmungs-Einlagen. Keine Raffstoren bei der Schiebetüre und beim Küchenfenster gegen den Wintergarten. Farbe VSR 140, RAL 9006.

Beschattung im Wintergarten mit Senkrechtstoren Typ VENTOSOL VS 5600 mit Reissverschlussstechnik, Windstabil von 75 bis 120 k/h, (abhängig von der Dimension) seitlichen Führungen aus Aluminium, Stoff aus Kollektion STOBAG Stoff-Design: Farbe 42 232. Farbe Konstruktion VSR 140, RAL 9006, elektrisch betrieben.

#### **20. Elektroanlage**

Die Elektroanlage entspricht den SEV-, sowie den örtlichen Vorschriften. Alle Schalter und Steckdosen sind mittels FI-Schutzschaltern abgesichert. Anschlüsse für Telefon und TV werden via Multimedia-Installation ausgeführt. Sämtliche Installationen in den Nebenräumen (Keller, Heizung, Garage) werden Aufputz oder Unterputz ausgeführt. Die Positionen der Lampen, Schalter und Steckdosen sind als Beilage in einem speziellen Plan detailliert aufgeführt. Keller und allgemeine Räume sind beleuchtet. Die Raffstoren und die Ventosol Beschattungen werden elektrisch betrieben. Zentrale Videosprechanlage beim Haupteingang, zusätzlicher Klingeltaster bei der Wohnungstüre.

#### **21. Heizungsanlage**

Die notwendige Heizenergie wird mit einer Luft- Wasser Wärmepumpe erzeugt. Dieses System bietet eine umweltschonende Gewinnung der benötigten Energieressourcen bei kostengünstigem Betrieb der Anlage. Sämtliche beheizten Schlafräume erhalten Raumthermostaten, zudem ist im Wohnbereich ein Referenzraumgerät platziert. Sämtliche Leitungen werden mit PIR - Schalen und mit einem Hüllmantel isoliert. Die Kosten für das Beheizen, Trocknen und Entfeuchten von Räumen und Bauteilen während der Bauphase und Gebäudefertigstellung sind nicht im Pauschalpreis inbegriffen. Die Heizkosten, Warmwasserkosten und der Wasserverbrauch werden mit einem Zähler über eine Zentrale im Technikraum separat für jede Wohnung abgerechnet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Oberflächentemperaturen der Fussböden bei den Bodenheizungen nur bei tiefen Aussentemperaturen warm werden.

## 22. Sanitäranlage

Das Trinkwasser wird vom Gemeindefnetz abgenommen. Nach der Wasseruhr wird ein Feinfilter eingebaut, welcher allfällige Schwebestoffe des Gemeindefnetzes auffängt. Es werden ausschliesslich nichtrostende Materialien für Rohre, Verbindungsstücke und Armaturen verwendet. Sämtliche Befestigungsmaterialien sind mit Gummieinlagen versehen, welche die Geräuschübertragungen der Leitungen auf das Gebäude reduzieren. Für versenkte Spiegelschränke werden CHF 600.- für Spitz- und Zuputzarbeiten verrechnet. Für Nischen werden CHF 350.- pro Stk verrechnet. Pauschalpreis für die Sanitärapparate (Bruttopreis) CHF 18'000.-

## 23. Kücheneinrichtung

Pauschalpreis für Küche mit Geräten, Beleuchtung und Rückwand, CHF 30'000.-

## 24. Innere Verputzarbeiten

Mineralischer dampfdurchlässiger Putzaufbau auf Wände bestehend aus: Grundputz und Deckputz mit 1,5 Abrieb. Der Abrieb wird mit Dispersion gestrichen, Farbton RAL 9010, weiss.

Mineralischer dampfdurchlässiger Putzaufbau auf Decken bestehend aus: Grundputz und Deckputz mit 1.5 mm Abrieb, der Abrieb wird mit Dispersion gestrichen, Farbton RAL 9010, weiss.

Die Wände und Decken in den Nebenräumen (Garage, Keller Heizung) bestehend aus Beton- oder Kalksandsteinmauerwerk, weiss gestrichen, Farbton RAL 9010, weiss.

## 25. Liftanlage

Maschinenraumloser Aufzug der Fa. OTIS. Nutzlast 630 kg, für 8 Personen, Geschwindigkeit 1 m/s, Türgrösse 90 x 200 cm.

## 26. Innentüren

Stahlzarge Farbe RAL 9010 gestrichen mit Gummidichtung, Türblatt 40 mm stark mit Röhrenspannern, Türblatt Farbe RAL 9010, Schalldämmklasse R<sup>w</sup> 28 dB, Drückergarnitur Edelstahl, Mehrpreis für Schiebetüren CHF 1850.- pro Stk. Kellertüren: Allzwecktüre aus Stahlblech, Türblatt 40 mm stark, weiss RAL 9016 pulverbeschichtet, Blockzarge grundiert lichtgrau RAL 7035. Drückergarnitur Kunststoff schwarz.

## 27. Unterlagsböden

Fussbodenaufbau in beheizten Räumen: 50 mm Isolation, davon 30 mm als Trittschallisolation, umlaufender Schallschutzstreifen bei Wänden, Fussbodenheizungsrohre, 50 mm Fliessestrich zur Aufnahme der Bodenbeläge.

## 28. Bodenbeläge aus Holz

Parkettböden 10 mm stark auf Unterlagsboden geklebt. Richtpreis: Lieferung, inklusive Verlegen und Nebenarbeiten CHF 130.- pro m<sup>2</sup>. Sockel umlaufend. Auswahl der Bodenbeläge durch die Bauherrschaft. Parkett- und Korkböden können erst nach einer Restfeuchtigkeit beim Unterlagsboden von mind. 1.3 % eingebaut werden.

### **29. Boden- und Wand Beläge aus keramischen Platten**

Keramische Plattenbeläge auf Unterlagsböden und Wände geklebt. Richtpreis: Lieferung, inklusive Verlegen und Nebenarbeiten CHF 130.- pro m<sup>2</sup>. Auswahl der Plattenbeläge durch die Bauherrschaft.

Bordüren, Einlagen, Nischen und Dekorplatten sind nicht im Preis inbegriffen.

### **30. Bodenbeläge in Nebenräumen**

Böden in Garage- Keller und Technik in Beton monofinish abgeglättet.

### **31. Bodenbeläge bei Terrassen**

Aus Feinsteinzeugplatten, Gösse 60 x 60 cm, Gemäss Muster im Büro Estermann, Richtpreis: Lieferung, inklusive Verlegen und Nebenarbeiten CHF 120.- pro m<sup>2</sup>.

### **32. Bodenbelag im Treppenhaus**

Aus Kugelgarn bei allen Erschliessungsgängen und Treppen, Schmutzschleuse bei Haupteingang und Eingang in Garage.

### **33. Abdeckplatten auf Brüstungen**

Ausführung in Granit 30 cmm stark, gesägt, Vorsprung 7 cm.

### **34. Baureinigung**

Bauvorreinigung sämtlicher Räume, Fenster, Einbauten, Böden etc. vor Bezug des Hauses. Die Feinreinigung wird durch den Eigentümer selbst gemacht und ist im Kaufpreis nicht enthalten.

### **35. Gebühren**

Die Anschlussgebühren für Strom, Kanalisation, Kommunikation und Wasser sind im Gebäudepreis inbegriffen.

### **36. Versicherungen**

Für die Dauer der Bauzeit wird eine Bauherrenhaftpflichtversicherung und eine Bauwesenversicherung durch den Generalunternehmer abgeschlossen.

Während der Bauzeit wird die Prämie der Elementarversicherung vom Generalunternehmer bezahlt.

### **37. Umgebungsarbeiten**

Die Vorplätze, Zufahrten, Gehwege und Parkplätze werden mit einem Asphaltbelag oder einer Sickerpflasterung gemäss Vorschrift der Baubehörde oder Gemeinde ausgeführt. Die Materialauswahl liegt beim Generalunternehmer und der Behörde.

### **38. Gärtnerarbeiten**

Abschluss zwischen Gebäudewand und Rasenflächen bestehend aus: Schotterbett an Fassade, 30 cm breit und Gehweg zwischen Schotterbett und Rasen aus Gartenplatten, 50 cm breit.

Humusieren der Gartenflächen und erstellen der Roh- und Feinplanie der Humusflächen zur Aufnahme der Rasensaat. Die Rasensaat und der 1.Schnitt sind im Pauschalpreis enthalten.

Die individuelle Bepflanzung des Gartens und Terrassen sowie die Abgrenzung zum Nachbar mit Lebhägen oder Trennwänden und Zäunen ist durch den Eigentümer vorzunehmen und nicht im Pauschalpreis inbegriffen.

Durch Auffüllungsarbeiten können später Setzungen im Gelände entstehen. Der Generalunternehmer kann dadurch nicht haftbar gemacht werden.

### **39. Ausführungsanmerkungen:**

Die Erstellung ist in bautechnischer hochstehender Qualität in Massivbauweise vorgesehen. Für sämtliche Arbeiten, vom Rohbau über die Installationen, bis hin zum Innenausbau werden nur hochwertige Materialien in einwandfreier Detailausführung angewendet.

Es ist bekannt, dass bei massiver Bauweise Holz, Beton und Ziegel verschiedene Ausdehnungskoeffizienten haben und daher Schwundrisse entstehen können. Diese Schwundrisse berechtigen nicht zu Beanstandungen und liegen in den Ausführungstoleranzen. Bautechnische und statische Schwundrisse können nicht beanstandet werden, sofern sie innerhalb der SIA-Normen liegen.

Zwischen Wand- und Deckenübergängen sowie Mauerecken muss der Verputz mit einem Schwedenschnitt getrennt werden, die Fuge ist 3 mm sichtbar und darf nicht geschlossen werden.

Statische Änderungen, die für die Erdbeben-Sicherheit ausgeführt werden müssen, sind zu akzeptieren.

Um Folgeschäden zu vermeiden, werden die Bauarbeiten bei tiefen Aussen-temperaturen im Winter eingestellt.

Vor Beginn von weiteren Bauarbeiten (z. B. Gipserarbeiten, Abdichtungsarbeiten, Aussenisolationen, Plattenbeläge, Parkettbeläge, Malerarbeiten, Schreinerarbeiten usw.) werden die Bauteile auf ihre Feuchtigkeit kontrolliert. Übersteigt die Feuchtigkeitsmessung die zulässigen Normen, müssen die Bauteile getrocknet werden.

Oberflächenfehler und optische Abweichungen, (z.B. Fenster, Boden- und Wandbeläge, Schreinerarbeiten, Malerarbeiten, usw.) die aus einer Entfernung von 3 Meter nicht mehr sichtbar sind, können nicht beanstandet werden und sind in der Ausführungstoleranz.

Entstehen Meinungsverschiedenheiten zwischen Unternehmer, Generalunternehmer und Käufer und kann keine Einigung erreicht werden, wird ein beidseitig anerkannter Fachexperte zur Beurteilung hinzugezogen. Der Bericht des Experten ist von allen Parteien zu akzeptieren. Die Kosten für die Expertise wird von der fehlbaren Partei oder anteilmässig übernommen.

### **40. Nicht enthaltene Leistungen und Einrichtungen:**

Sämtliche Beleuchtungskörper und deren Anschluss.

Waschmaschine mit Wäschetrockner

Kosten für Änderungswünsche, die eine Änderung der Ausführungs- Ingenieur und Subprojektpläne erfordern.

Möbel- und Einrichtungsgegenstände die in den Plänen eingezeichnet sind.

Garderoben und Einbauschränke, Einbauten und Einrichtungen in Waschräumen und Trockenräumen, Ankleideräume, Regale in Speise und Keller.

Vorhänge und deren Aufhängungen.

Ausbesserungsarbeiten durch Gipser und Maler, etc. bei Beschädigungen, die durch den Möbeltransport beim Zügeln verursacht werden.

Umschreib- und Handänderungsgebühren sowie Grundbuchgebühren für die Eintragung von Hypotheken und Baukredite.

Sämtliche Beschilderungen von Briefkästen, Haustüren, Nebentüren und Parkplätzen.

#### **41. Verträge und Provisionen**

Die Kaufverträge und die Verkaufsprovisionen sind im Pauschalpreis inbegriffen.

#### **42. Baukostenindex**

Die Baukosten, ohne Grundstückskosten sind gemäss dem Zürcher Baukostenindex mit Stand 1. April 2023 berechnet. Der Stand der „Zürcher Index der Wohnbaukosten“ ist per 1. April 2023 mit 108.8 Prozentpunkten festgelegt. Als Stichtag für die Teuerungsberechnung wird der Termin angenommen, bei welchem die Unterlagsböden fertig ausgeführt sind. Der neue Index für die Kostenberechnung wird proportional und als Mittelwert zum Fertigstellungstermin der Unterlagsböden berechnet und gilt für alle Gewerke und Arbeiten für die gesamte Bauzeit.